

TE KOOP

Café-Restaurant Expo Madrid

Café, restaurant en zalencentrum



Dalfsen

Tolhuisweg 5 - 7722 HS

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl

INLEIDING

Dit verkoopmemorandum is opgesteld ten behoeve van de verkoop van Café-Restaurant Expo Madrid aan de Tolhuisweg 5 in Dalfsen. Het biedt geïnteresseerden een overzicht van het bedrijf, het pand, de exploitatiemogelijkheden en de marktomgeving. De informatie is zorgvuldig samengesteld op basis van gegevens van de opdrachtgever en aanvullende analyses en wordt volledig verstrekt na toestemming van de verkoper.





KENMERKEN

Naam	Café-Restaurant Expo Madrid
Adres	Tolhuisweg 5, 7722 HS Dalfsen
Aard activiteiten	Café, restaurant, zalencentrum, speeltuin en midgetgolf.
Oppervlakte	1.028 m²
Bouwjaar	1972
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Het object beschikt over energielabel D.
Parkeergelegenheid	Er zijn circa 60 parkeerplekken op eigen terrein.
Restaurant	40 zitplaatsen
Zalen	In de grote zaal is plaats voor circa 450 gasten, in de kleine zaal circa 50 gasten.
Terras	Beide terrassen bieden plaats aan circa 150 gasten.
Locatie	Buiten- en recreatiegebied Dalfsen (Vechtdal, Overijssel).
Doelgroep	Gezinnen, recreanten, toeristen, groepen en scholen.
Transactie	Overname onderneming, huur bedrijfspand.

BEDRIJFSCONCEPT

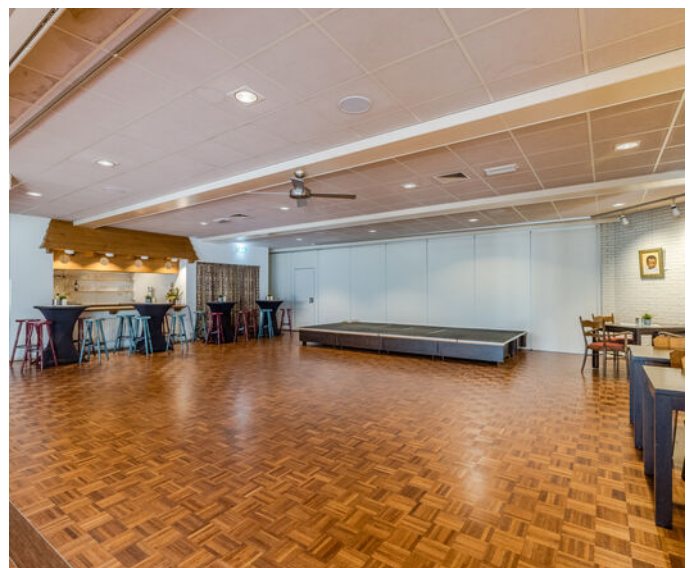
Expo Madrid wordt geëxploiteerd als café-restaurant met een recreatieve component en richt zich op laagdrempelige horeca voor gezinnen, fietsers en wandelaars, gecombineerd met groepsarrangementen en feesten. Het concept biedt informele gastvrijheid, een overzichtelijke menukaart en een ontspannen sfeer, waarbij binnenruimten, terrassen en buitenvoorzieningen optimaal worden benut.



De belangrijkste doelgroepen van Expo Madrid zijn gezinnen uit Dalfsen, Ommen en Zwolle, recreanten op fiets- en wandelroutes, toeristen van campings, B&B's en vakantieparken in het Vechtdal, en groepen, verenigingen en scholen die gebruikmaken van de faciliteiten. De marktpositie is sterk door de zichtbaarheid in het recreatieve netwerk, de bekendheid en historische aanwezigheid in de regio, en het onderscheidende karakter van de buitenruimte met speeltuin en midgetgolf.



Een bijzonder en onderscheidend element van Expo Madrid is de levensgrote reproductie van De Nachtwacht, die bijdraagt aan de herkenbaarheid en sfeer van de zalen en het karakter van de exploitatie versterkt. Voor families, groepen en schoolbezoeken vormt het een laagdrempelige culturele attractie, terwijl het bij feesten en partijen een sfeervolle en unieke ambiance creëert. Het schilderij maakt in beginsel geen onderdeel uit van de verkoop, maar kan in overleg tegen nader overeen te komen voorwaarden worden overgenomen.

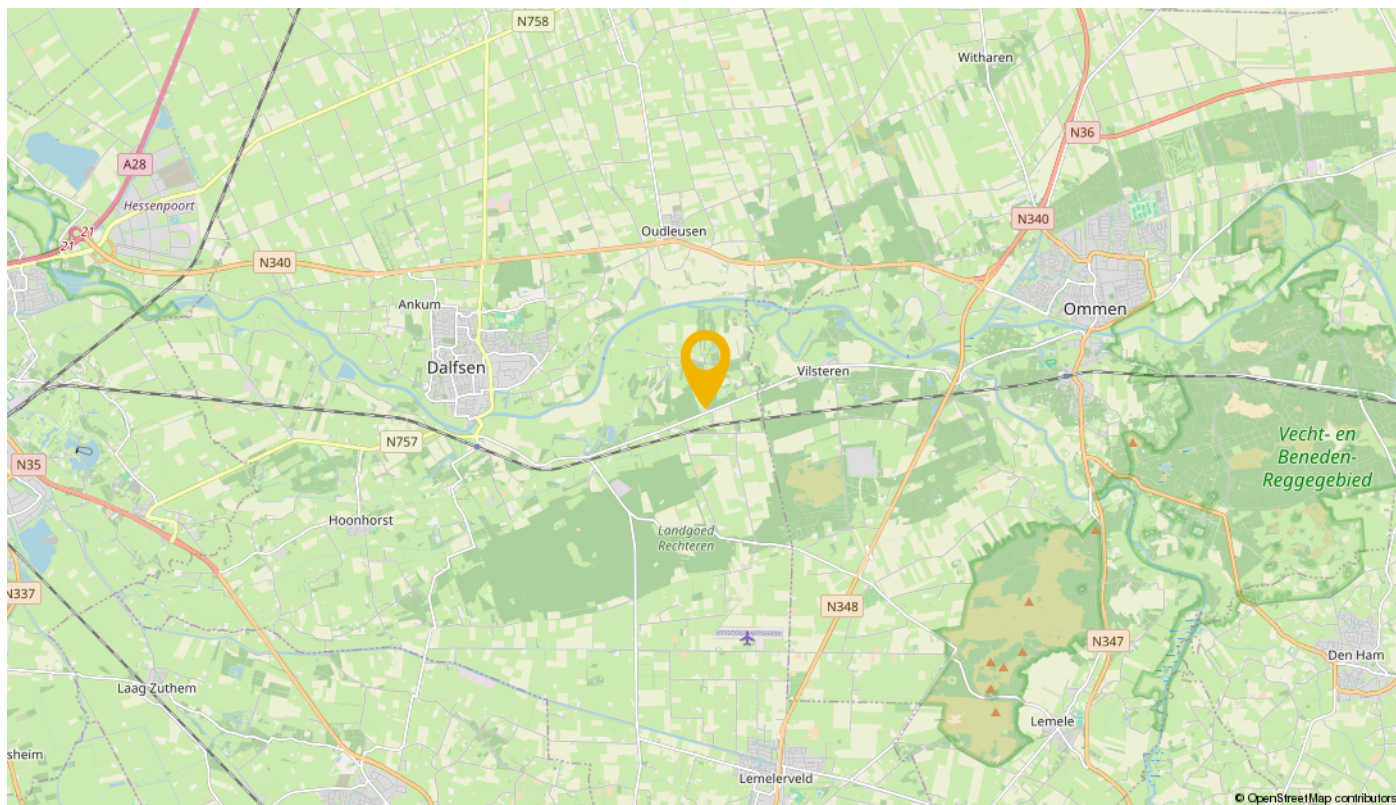


LIGGING

Café-Restaurant Expo Madrid is gelegen op een markante en groene locatie aan de Tolhuisweg, in het buitengebied van Dalfsen, midden in het karakteristieke Vechtdal. Deze omgeving staat bekend om haar afwisselende landschap van bossen, weiden en rivierduinen en is een populaire bestemming voor fietsers, wandelaars en dagrecreanten.

De ligging combineert rust en natuur met een uitstekende bereikbaarheid. Het centrum van Dalfsen bevindt zich op circa 10 minuten rijden, terwijl Zwolle en Ommen binnen 20–25 minuten goed bereikbaar zijn. De ligging aan diverse fiets- en wandelroutes zorgt voor een constante aanloop van recreanten, gezinnen en toeristen. Dankzij de directe ligging aan de weg en het ruime parkeerterrein is het object bovendien goed toegankelijk voor zowel losse bezoekers als groepen.

De buitenruimte vormt een belangrijk en onderscheidend onderdeel van de beleving. Het bedrijf beschikt over een royaal terras met uitzicht op de grote, kindvriendelijke speeltuin en de midgetgolfbanen. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor families, schoolgroepen, (kinder)feestjes en recreatief bezoek. De groene, vrije ligging biedt daarnaast een ontspannen en informele sfeer, passend bij het karakter van het Vechtdal. In de directe omgeving bevinden zich diverse campings, vakantieparken en dagrecreatieve voorzieningen. Hierdoor is de locatie al jarenlang bekend en verankerd in het recreatieve aanbod van de regio, met mogelijkheden om de bestaande gaststroom verder te benutten en/of te verbreden door nieuwe concepten, arrangementen of evenementen.



BEDRIJFSPAND

Het bedrijfspand is een vrijstaand horecapand met karakteristieke uitstraling, dat zowel dagelijkse horeca als groepsontvangsten ondersteunt. Binnen zijn een entree met toegang tot café/restaurant met bar, een restaurantzaal met zicht op de buitenruimte, meerdere zalen voor feesten, partijen, recepties en verenigingsactiviteiten, een centrale professionele keuken, gastentoiletten, personeelsvoorzieningen en opslag- en koelruimtes. Op de verdieping bevindt zich een voormalige bedrijfswoning die nu als opslag wordt gebruikt. De buitenruimte bestaat uit een groot voorterras met uitzicht op de midgetgolf, een achterterras met zicht op de speeltuin, een authentieke speeltuin met diverse toestellen, midgetgolfbanen en een eigen parkeerterrein. Het pand is operationeel en direct geschikt voor voortzetting van de exploitatie.



TECHNISCHE INSTALLATIES

- 1 combiketel en 3 cv-ketels (gasgestookt)
- 3 boilers
- Elektrische installatie recent Scope 10-gekeurd
- Vetafscheider
- Alarminstallatie
- Waterontharder



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Niet van toepassing.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Een gebruiksmelding brandveilig gebruik is aanwezig.

Activiteitenbesluit:

Het Activiteitenbesluit is per 1 januari 2024 komen te vervallen. De melding in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is gedaan.

Alcoholwet:

Er is een Alcoholwetvergunning verleend. Een opvolgend eigenaar dient te allen tijde een nieuwe Alcoholwetvergunning aan te vragen, aangezien deze vergunning niet overdraagbaar is.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een vof. Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en –vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Asbest:

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd kunnen worden opgemerkt. Zover bekend is er in het getaxeerde geen asbest meer aanwezig. Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

Voorraden:

De op de overname datum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkoopprijzen.

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Bruikleen-, lease en overige contracten:

Er zijn lopende energiecontracten die door koper kunnen worden overgenomen of worden afgehandeld. De inventaris is in volle eigendom.

Energielabel:

Ten tijde van de overdracht zal door verkoper een energielabel worden overlegd.

Personeel:

Er zijn geen medewerkers die onderdeel uitmaken van de overname.

Financiële informatie:

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan:

Binnen het vigerend bestemmingsplan "Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Daflsen" is de huidige exploitatie toegestaan.

VRAAGPRIJS

Vraagprijs bedrijfsexploitatie	€ 110.000,=
Huurprijs registergoed	€ 60.000,=

De transactie omvat de verkoop van de bedrijfsexploitatie (goodwill en inventaris). De levensgrote kopie van De Nachtwacht is niet inbegrepen in de verkoopprijs. De inventaris is in volle eigendom, er is geen sprake van lease of huurkoop. De oplevering is in overleg, vrij van personeel en verplichtingen.

De huurprijs van het registergoed is per jaar en exclusief btw en op basis van de volgende verhuurcondities:

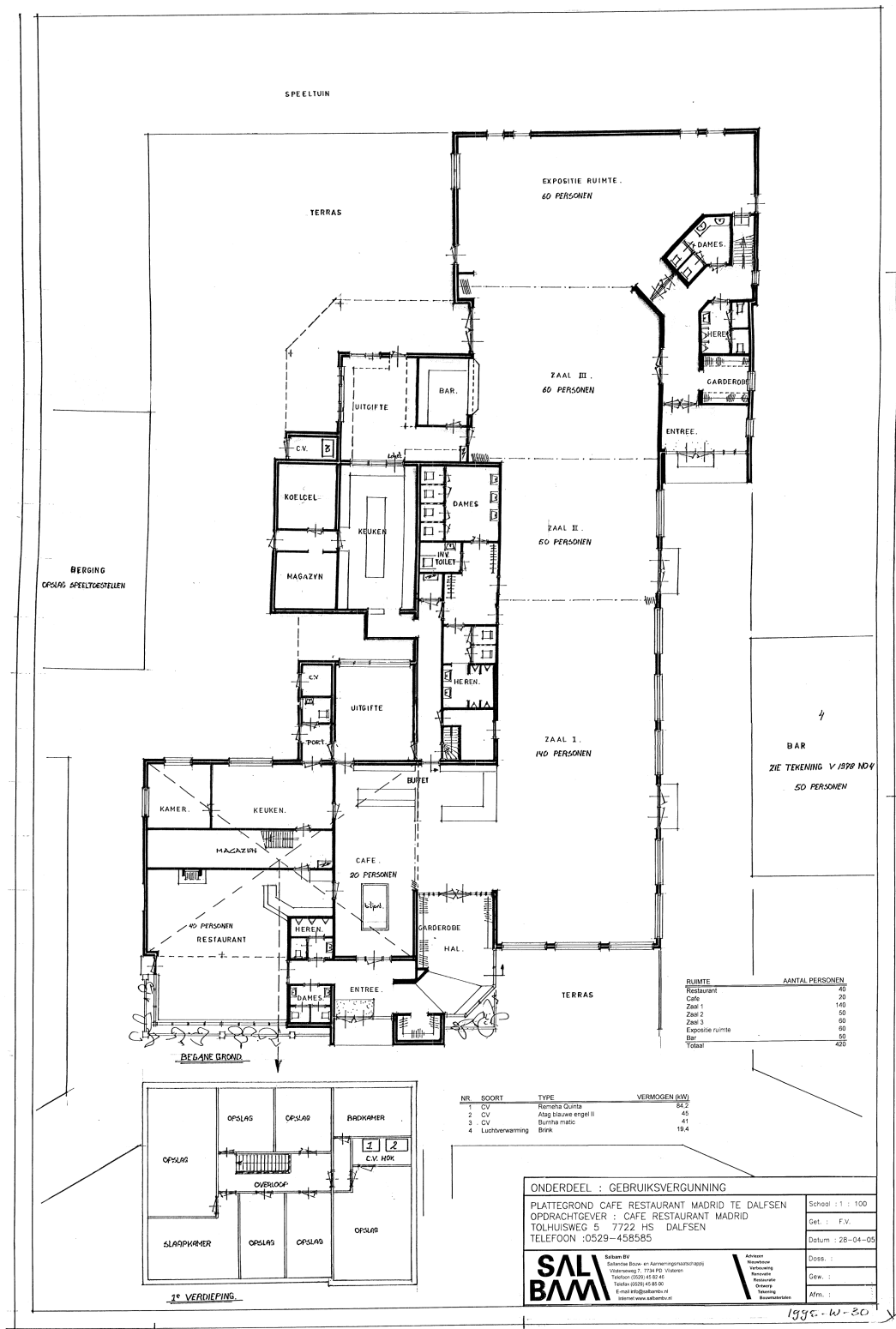
- Contractduur: 5 jaar met 5 optiejaren
- Servicekosten: geen
- Bankgarantie: 3 maanden huur
- Verhuurder: particuliere eigenaar



OVER DEZE PRESENTATIE

- 1)** Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2)** Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3)** Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Koert van de Weerd, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4)** Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5)** Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6)** Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7)** Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8)** Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9)** Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Dergengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10)** Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11)** Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12)** AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: PLATTEGROND



BIJLAGE: KADASTRALE KAART



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Dalfsen

Sectie E

Perceel 3388

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

12-11-2024, 11:47

Regels op de kaart - Omgevingsloket

Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen

Bestemmingsplan Dalfsen

meer kenmerken ▾

vastgesteld 01-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking



Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1) ^

 **Horeca** >

Functieaanduidingen (1) ^

 horeca tot en met horecacategorie 3

BIJLAGE:RUIMTELIJKE PLANNEN

12-11-2024, 11:48

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 4 Horeca



✓ 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 tot en met 2 van de **Horecalijst** die als **Bijlage 2** bij deze regels is gevoegd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mede een horecabedrijf in categorie 1 tot en met 3 van de **Horecalijst** die als **Bijlage 2** bij deze regels is gevoegd;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', het wonen in een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeren; met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen, terrassen, parkeer-, waterhuishoudkundige-, sport-, spel- en groenvoorzieningen.

✓ 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

✓ 4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van ter inzagelegging van het plan, met dien verstande dat een vergroting van 10% is toegestaan met een maximum van 500 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 18°;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

✓ 4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij geldt dat per aanduiding niet meer dan 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in **4.2.1** mag de goothoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en meer dan 60° bedragen.

✓ 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 75 m² bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in **4.2.1** mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0148-RterwngDifs-vs02-1/regels?regelsandere=regels&locatie-stelsel...> 1/2

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

12-11-2024, 11:48

Regels op de kaart - Omgevingsloket

✓ 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

✓ 4.3 Nadere eisen

✓ 4.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de externe veiligheid.

✓ 4.3.2 Procedure

Voor een besluit tot nadere eis geldt de in **16.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

✓ 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 4.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1 onder a en b** en een hogere categorie toestaan van de **Horecalijst** die als bijlage **Bijlage2** bij deze regels is gevoegd.

✓ 4.4.2 Afwegingskader

Een in **4.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de sociale veiligheid.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

12-11-2024, 11:49

Regels op de kaart - Omgevingsloket

CATEGORIE 1:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een maatschappelijke/sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, afval op straat.

CATEGORIE 2:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waarin hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE 3:

zijn vormen van horeca:

waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten, partijen en muziekavonden, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers.

CATEGORIE 4

zijn vormen van horeca;

zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m².

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Koert van de Weerd RM RT

kvdweerd@awhm.nl | 06-51415323

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

