

TE KOOP

Café-Restaurant Expo Madrid

Café, restaurant, zalencentrum en camping



Dalfsen

Tolhuisweg 5 - 7722 HS

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



"Uniek horecabedrijf op een prachtlocatie"

INLEIDING

Een warm familiebedrijf in een natuurrijke omgeving

Café-Restaurant Expo Madrid is een sfeervol en veelzijdig horecabedrijf, prachtig gelegen tussen Dalfsen en Vilsteren. Dit geliefde familiebedrijf wordt al sinds 1927 door dezelfde familie geëxploiteerd en heeft een rijke historie in de regio. De verkoop kan plaatsvinden op verschillende manieren: alleen het horecabedrijf (café, restaurant en zalen) of het horecabedrijf met camping.





KENMERKEN

Naam	Café-Restaurant Expo Madrid
Adres	Tolhuisweg 5, 7722 HS Dalfsen
Aard activiteiten	Café, restaurant, zalencentrum, camping, speeltuin, midgetgolf.
Oppervlakte	59.745 m ²
Aantal zalen	Er zijn twee zalen aanwezig. Ook is er een vrijstaande recreatiezaal.
Terras	Er is een terras aanwezig.
Bouwjaar	Het object is oorspronkelijk gebouwd in 1927.
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Er is geen energielabel aanwezig.
Parkeergelegenheid	Er zijn circa 60 parkeerplaatsen op eigen terrein.
Capaciteit	
Restaurant	40 zitplaatsen
Zalen	In de grote zaal is plaats voor circa 450 gasten, in de kleine zaal voor circa 50 gasten. De recreatiezaal biedt ruimte aan circa 50 personen.
Terras	De voorzijde biedt plaats aan 150 gasten, de achterzijde aan 150-200.
Speeltuin	Naast het achterterras ligt een nostalgische en ruime speeltuin.

Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Dalfsen, sectie E 3246, 3365, 3387, 3388, 3389 en 3802.

Grootte (totaal): 59.745 m².

Opmerkingen: kadastraal perceel E 3246 is belast met zakelijk recht, E3387 is belast met opstal en opstalrecht Nutsvoorzieningen en E 3388 is belast met opstalrecht Nutsvoorzieningen.

FOTO'S



FOTO'S



BEDRIJFSCONCEPT

Perfect voor elke gelegenheid

Het horecabedrijf bestaat uit een gezellig café met een gastvrije sfeer, een restaurant met diverse culinaire mogelijkheden, meerdere zalen en een camping met uitstekende faciliteiten.

De ruime zalen bieden talloze mogelijkheden voor familiefeesten en bruiloften, bedrijfsbijeenkomsten en vergaderingen, live muziek en culturele evenementen.



Expo Madrid is idyllisch gelegen, midden in de natuur, omringt door fiets- en wandelrouten. Het beschikt over een culturele bezienswaardigheid en is beroemd om de levensgrote kopie van de Nachtwacht. Het bedrijf is gezinsvriendelijk en beschikt over een ruim terras en authentieke speeltuin voor kinderen. Het trekt dan ook een divers publiek. De bezoekers bestaan onder andere uit toeristen, kampeersers en lokale inwoners.

Diverse redenen hebben de familie doen besluiten dit prachtige bedrijf over te dragen. Voor ambitieuze, jonge en actieve ondernemers biedt Expo Madrid talloze kansen om het bedrijf verder uit te bouwen en te moderniseren.

Gezien de ruime oppervlakte van het perceel, circa 6 hectare, biedt het terrein ook mogelijkheden voor toeristische herontwikkeling. Denk hierbij aan uitbreiding van de camping, recreatieve voorzieningen of andere toeristische initiatieven.



FOTO'S



FOTO'S

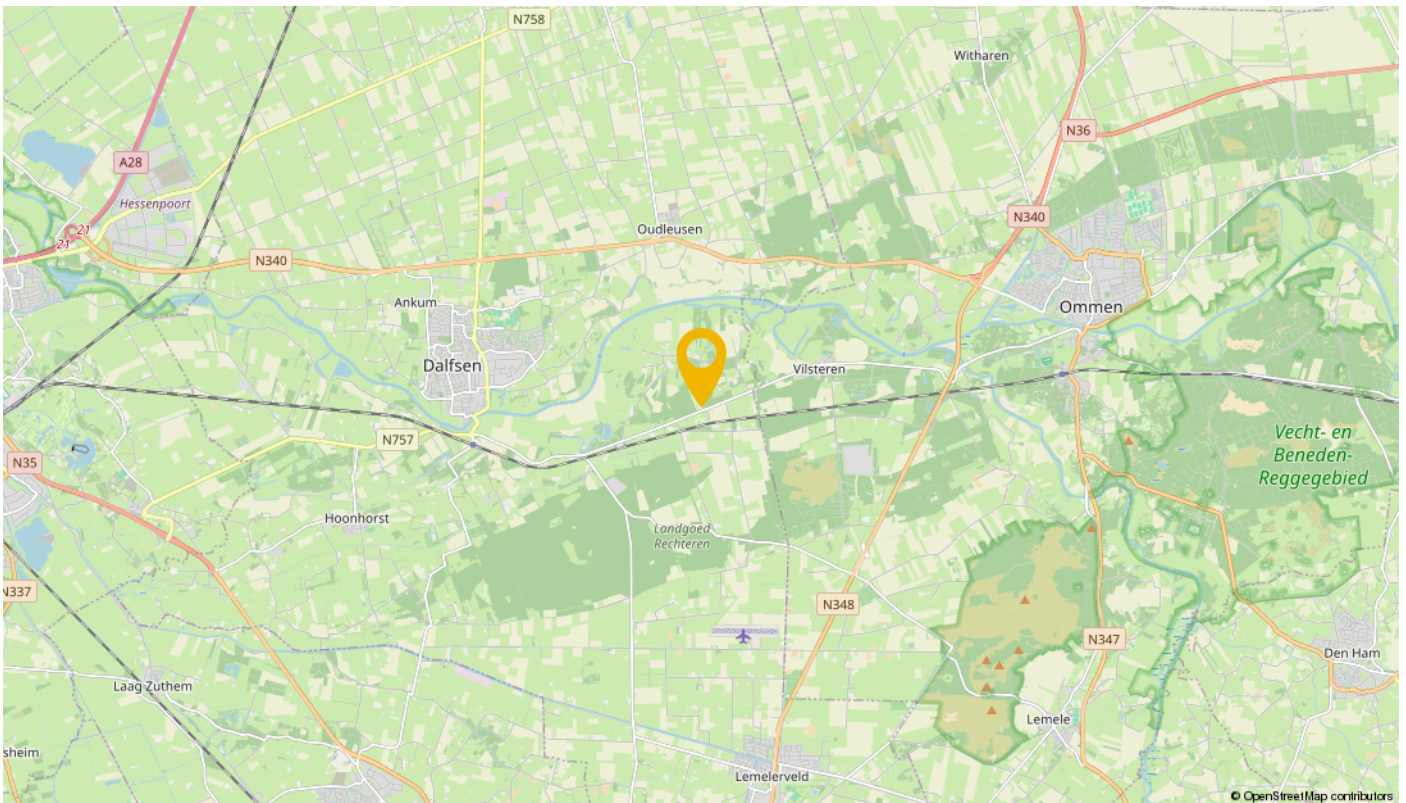


LIGGING

Dalfsen is een pittoresk dorp in Overijssel, gelegen aan de Vecht, zo'n 15 kilometer ten oosten van Zwolle. Het is goed bereikbaar via de A28 en heeft een station met verbindingen naar Zwolle en omliggende steden. Met het openbaar vervoer is het dorp goed te bereiken.

Het dorp heeft diverse voorzieningen, zoals winkels, restaurants, scholen en sportverenigingen. Daarnaast zijn er diverse zorgvoorzieningen. Dit maakt het dorp aantrekkelijk voor zowel gezinnen als ouderen.

Dalfsen ligt in een prachtige natuurrijke omgeving, met natuurgebieden zoals de Sallandse Heuvelrug, een nationaal park met heidevelden en bossen, en het Nationaal Park De Weerribben-Wieden, een moerasgebied dat ideaal is voor wandel- en fietstochten. Ook de Vechtdal en de Lemelerberg zijn populaire plekken voor natuurliefhebbers, met uitgestrekte bossen en een rijke flora en fauna. De rijke historie van het dorp, met monumenten zoals de Dorpskerk en Kasteel Rechteren, evenals de natuur, maken Dalfsen tot een aantrekkelijke bestemming voor zowel bewoners als bezoekers.



FOTO'S



FOTO'S



BEDRIJFSPAND

Bedrijfspand

Het vrijstaande pand werd oorspronkelijk in 1927 gebouwd als café met winkel en is in de loop der jaren uitgebreid met een restaurant en meerdere zalen. Eén van deze zalen is een expositieruimte, waarin een levensgrote reproductie van de Nachtwacht wordt tentoongesteld. Op de verdieping bevindt zich een voormalige bedrijfswoning die niet langer als zodanig wordt gebruikt.

Naast het hoofdgebouw ligt een vrijstaande recreatiezaal met alle voorzieningen, geschikt voor kleine feesten. Sinds de coronaperiode is deze ruimte echter niet meer in gebruik.

Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een groot terras met een mooie speeltuin. Tevens grenst de camping aan de achterzijde van het pand.



Camping

Op een perceel van circa 4,5 hectare ligt een camping met 85 stapplaatsen. Het betreffen jaarplaatsen die worden gehuurd door gasten uit geheel Nederland. De camping is geopend van begin april tot 1 oktober.

De camping beschikt over sanitaire voorzieningen en elke staplaats is voorzien van water-, stroom- en rioolaansluiting.

TECHNISCHE INSTALLATIES

Het object beschikt over 1 combiketel en 3 cv-ketels. De verwarming vindt plaats door middel van radioatoren. Het theehuis wordt verwarmd door middel van luchtverwarming. Er zijn 3 boilers ten behoeve van de warmwatervoorziening. De elektrische installatie is recentelijk gecontroleerd op basis van NEN 1010. Verder zijn er een vetfascheider, alarminstallatie, waterontharder en mechanische luchtbehandeling aanwezig.



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Niet van toepassing.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is, volgens opgaaf van de opdrachtgever, een gebruiksvergunning verleend.

Melding Activiteitenbesluit:

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. De vereiste melding is volgens opgaaf van de opdrachtgever ingediend.

Alcoholwet:

Er is een exploitatievergunning afgegeven. Volgens opgaaf van de opdrachtgever voldoet het bedrijf aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een V.O.F..
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. De midgetgolfbanen zijn van asbest. Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de verdere aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

Vorraden:

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

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Speelautomaten:

Er zijn verplichtingen ten aanzien van de speelautomaten.

Huurovereenkomsten met betrekking tot de inventaris:

De inventaris is volledig eigendom.

Energielabel:

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

Personeel:

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen.

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

Onroerende zaak	€ 2.050.000,=
Roerende zaken	€ 150.000,=
Totaal	€ 2.200.000,=

Zowel het pand als de onderneming worden te koop aangeboden. De onderneming bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, handelsnaam en de goodwill.

Het schilderij "de Nachtwacht" is niet inbegrepen in de vraagprijs.

De verkoop kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- Alleen het horecabedrijf (café, restaurant en zalen)
- Het horecabedrijf met camping

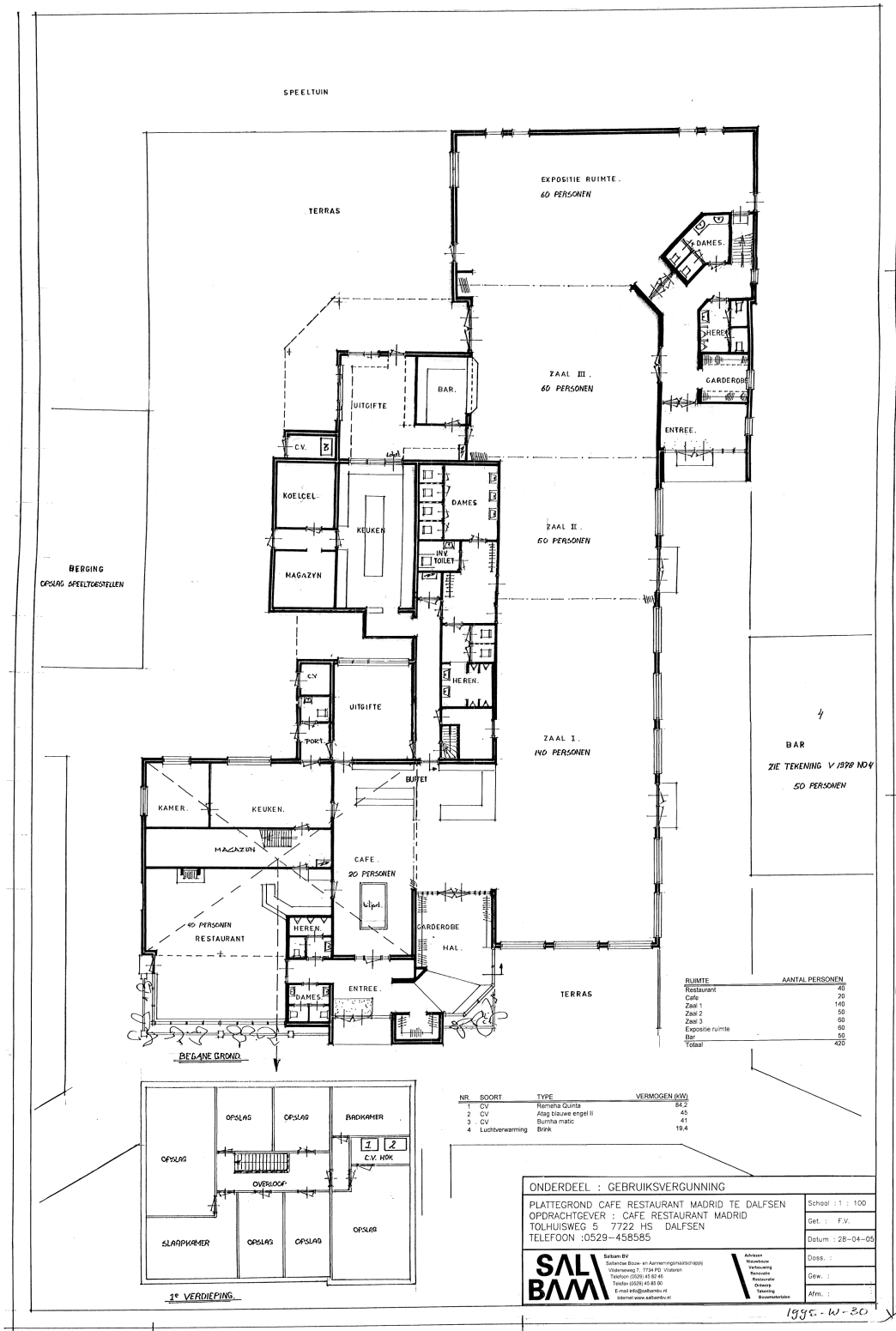
Bent u geïnteresseerd in de mogelijkheden? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafpraak!



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 Derdengelden 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

Kadastrale kaart

Uw referentie: KVDW



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2300 Kadastrale gemeente Dalfsen Sectie E Perceel 3246 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.	kadaster 
---	---	--

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

BIJLAGE: KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dalflen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens		



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, 11:49

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.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



"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

