



"Napoleon Wine & Dine" | Verkoopbrochure | Kolhoopstraat 11 | EMMEN



erkend lid van

vastgoedpro



NAPOLEON WINE & DINE

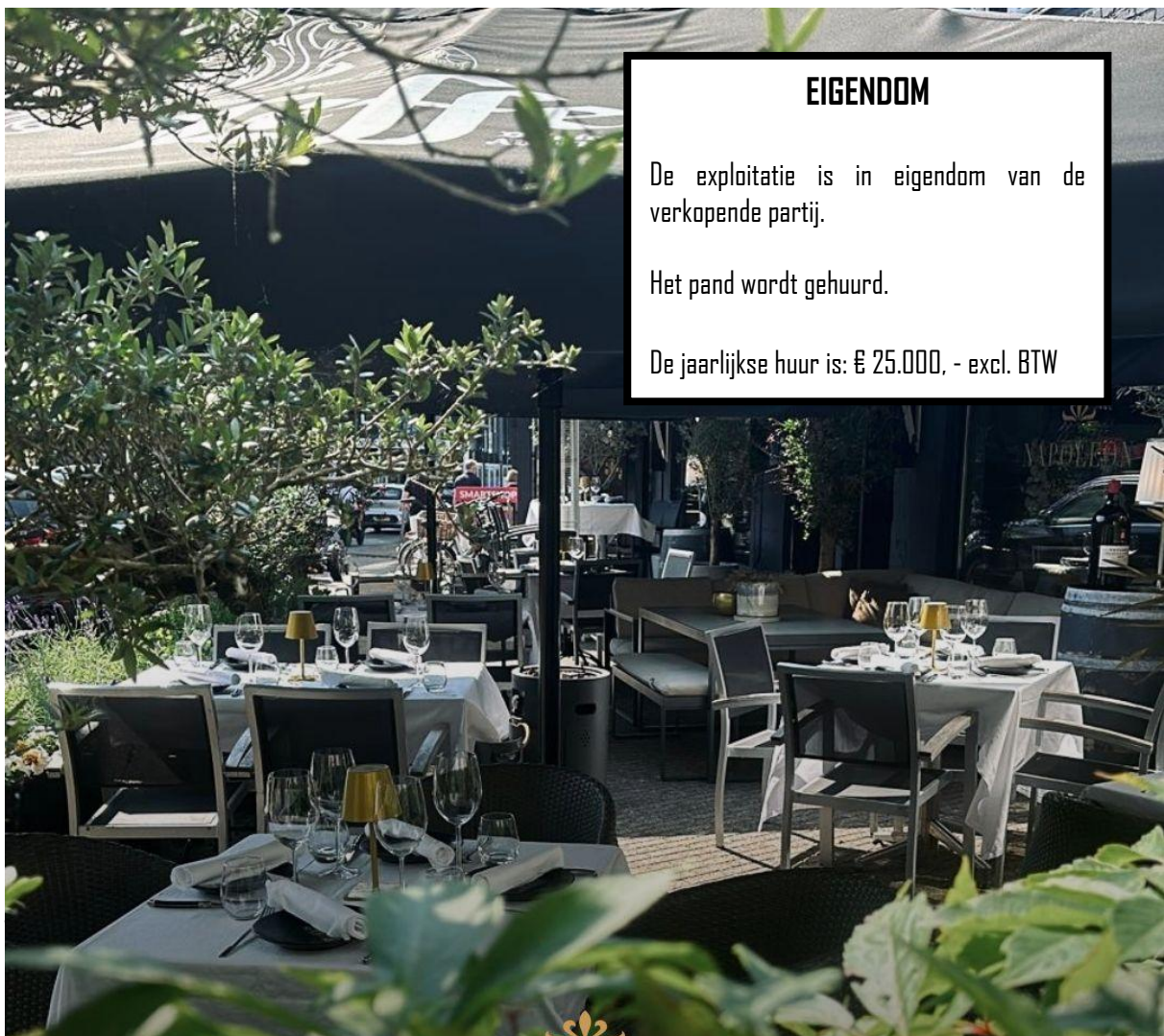
INSTAPKLAAR LUXE RESTAURANT IN EMMEN

Napoleon Wine & Dine is een stijlvol en sfeervol ingericht restaurant met een uitstekende reputatie en een vaste klantenkring. Dankzij de hoogwaardige keuken, het luxe interieur en de sterke online beoordelingen heeft dit restaurant zich bewezen als een geliefde plek in Emmen.

Restaurant Napoleon ligt aan de Kolhoopstraat in Emmen, op een goed bereikbare en zichtbare locatie. De omgeving biedt een levendige mix van winkels en horeca. Daarnaast onderscheidt Emmen zich natuurlijk door de aanwezigheid van Wildlands. Dit alles maakt Emmen een prettige stad voor een dagje uit. Een dag die 's avonds perfect bij Napoleon kan worden afgesloten.

Het restaurant is gelegen in één van de doorgaande wegen door het centrum van Emmen. Omdat de stoep breed is, heeft men weinig last van autoverkeer. Daarom is er op eigen terrein ruimte gemaakt voor een groot terras. De gunstige ligging in de zon maakt het daarmee toch een fijne locatie om buiten te kunnen dineren.

Het restaurant ligt net buiten het winkelcentrum. Hierdoor is het restaurant eenvoudig toegankelijk én aantrekkelijk voor een breed publiek. Parkeren is beperkt mogelijk direct voor het object. In de nabije omgeving zijn daarnaast voldoende parkeermogelijkheden.





INDELING

De indeling van dit sfeervolle restaurant is als volgt: Entree via het zonnige terras, dat is opgedeeld in een overdekt gedeelte en een buitengedeelte. Via de entree komt men in het restaurant, dat bestaat uit twee delen; de bar bevindt zich achter in dit eerste gedeelte. Achter het restaurant is de volledig geoutilleerde keuken gelegen, met daarnaast een spoelkeuken en een ruimte voor koelingen en opslagmogelijkheden. Achter in het restaurant zijn tevens de toiletten gesitueerd met nog een magazijn. Op beide verdiepingen is er extra opslagruimte aanwezig, waarbij één zolder bereikbaar is via een vaste trap en de andere via een vlizotrap.

DE OPPERVlakTEN VAN HET OBJECT ZIJN ALS VOLGT:

BEGANE GROND

RESTAURANT INCL. BAR	±	106	M ²
ENTREE	±	2	M ²
KEUKEN EN SPOELKEUKEN	±	28	M ²
TOILETTEN	±	15	M ²
OPSLAGRUIMTEN BEGANE GROND	±	48	M ²
OPSLAGRUIMTEN VERD. (HOOGTE 1,80 M)	±	52	M ²
VERKEERSRUIMTEN & OVERIG	±	16	M ²

=====

TOTAAL	±	267	M²
---------------	---	------------	----------------------

TERRAS	±	84	M ²
--------	---	----	----------------

TECHNISCHE GEGEVENS

Hieronder staat een overzicht van de installaties die in het object te vinden zijn. Het object zelf is al jarenlang in gebruik als horeca c.q. restaurantlocatie en is hier volledig op ingericht. In de

loop der jaren regelmatig vernieuwd en gemoderniseerd. De huidige exploitanten hebben een overkapping aangelegd over een gedeelte van het terras.

Vetvangput	: Ja
Krachtstroom	: Ja
Rioolaansluiting:	: Ja
CV	: Ja
Boiler	: Nee
Afzuig installatie	: Ja
Airconditioning	: Nee
Luchtventilatie	: Ja
Koel- vriescel	: Ja
Brandmeldinstallatie	: Ja
Camera installatie	: Ja
Precarioheffing terras	: Nee



JURIDISCHE ASPECTEN

VERPLICHTINGEN EXPLOITATIE

Er zijn **geen** verplichtingen met de brouwerij, de taptechniek is wel van de brouwerij.
Er zijn **geen** verplichtingen met de speelautomaten.
Er zijn **geen** verplichtingen met de groothandel.
Er zijn **geen** leasecontracten.
Er zijn **geen** huurinventaris contracten.
Een drietal koelingen zijn in bruikleen.

Het succes van een horecaconcept, wordt mede bepaald door het personeel. Bij serieuze interesse brengen wij u graag op de hoogte van het huidige personeelsbestand. Het betreft een aantal vaste en een aantal oproepkrachten.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

De exploitatie is volgens vigerend bestemmingsplan.
Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen voor gebruik.
Het bedrijf voldoet aan alle door de overheid gestelde eisen bij het huidige gebruik.
Het object voldoet aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.

HUUROVEREENKOMST

Er is sprake van een 5+5 huurovereenkomst, de huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 mei 2023. De huurovereenkomst is opgesteld conform het model "Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW". Deze huurovereenkomst wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI).





DE EXPLOITATIE

Stap binnen bij Napoleon Wine & Dine in Emmen en laat je meevoeren in een wereld van smaak, stijl en gastvrijheid. Hier draait alles om culinair genieten in een warme en sfeervolle ambiance. Of je nu komt voor een intiem diner, een gezellige borrel of een uitgebreid wijnarrangement: bij Napoleon wordt elke gelegenheid bijzonder. De chef-kok verrast je met seizoensgebonden gerechten vol smaak, gemaakt van dagverse ingrediënten en met oog voor detail. Combineer dit met zorgvuldig geselecteerde wijnen en ervaar hoe smaken samenkomen tot een perfecte harmonie. Met ruim 62 zitplaatsen binnen en 26 op het buitenterras is dit een mooi bedrijf met een daarbij behorende gezonde bedrijfsvoering.

Dit stijlvolle restaurant wordt nu te koop aangeboden. De huidige ondernemer heeft deze zaak meerdere jaren succesvol geëxploiteerd en is nu op zoek naar een nieuwe uitdaging. Dit is daarom het moment om een instap klaar restaurant over te nemen en verder uit te bouwen. De huidige exploitant heeft bewezen dat een rendabele exploitatie op deze plek goed mogelijk is. Graag komen wij in contact met partijen die deze uitdaging met passie en ondernemerschap willen aangaan. Wij wijzen u er wel op dat de handelsnaam niet wordt mee verkocht.

OPENINGSTIJDEN

MAANDAG	: GESLOTEN
DINSdag	: 16.00 UUR – 0.00 UUR
WOENSDAG	: 16.00 UUR – 0.00 UUR
DONDERDAG	: 16.00 UUR – 0.00 UUR
VRIJDAG	: 15.00 UUR – 0.00 UUR
ZATERDAG	: 15.00 UUR – 0.00 UUR
ZONDAG	: 15.00 UUR – 0.00 UUR

INVESTERINGSPROFIEL

Aangeboden wordt de exploitatie van deze mooie zaak. De Handelsnaam, collectie dranken en aanhorigheden en enkele decoratiestukken gaan mee met verkoper. Overname van de huur kan door middel van een indeplaatsstelling, danwel nieuwe huurovereenkomst, één en ander tevens in overleg met de verhuurder.

Huurprijs onroerend goed	€	25.000,-- per jaar excl. BTW
Vraagprijs Inventaris, Huurdersbelang & Goodwill	€	95.000,-- vrij van BTW

Er dient rekening gehouden te worden met een waarborgsom c.q. bankgarantie van 3 maanden van de huur.

Er is **wel** sprake van voorraad overname, de kosten worden verrekend op het moment van overname.

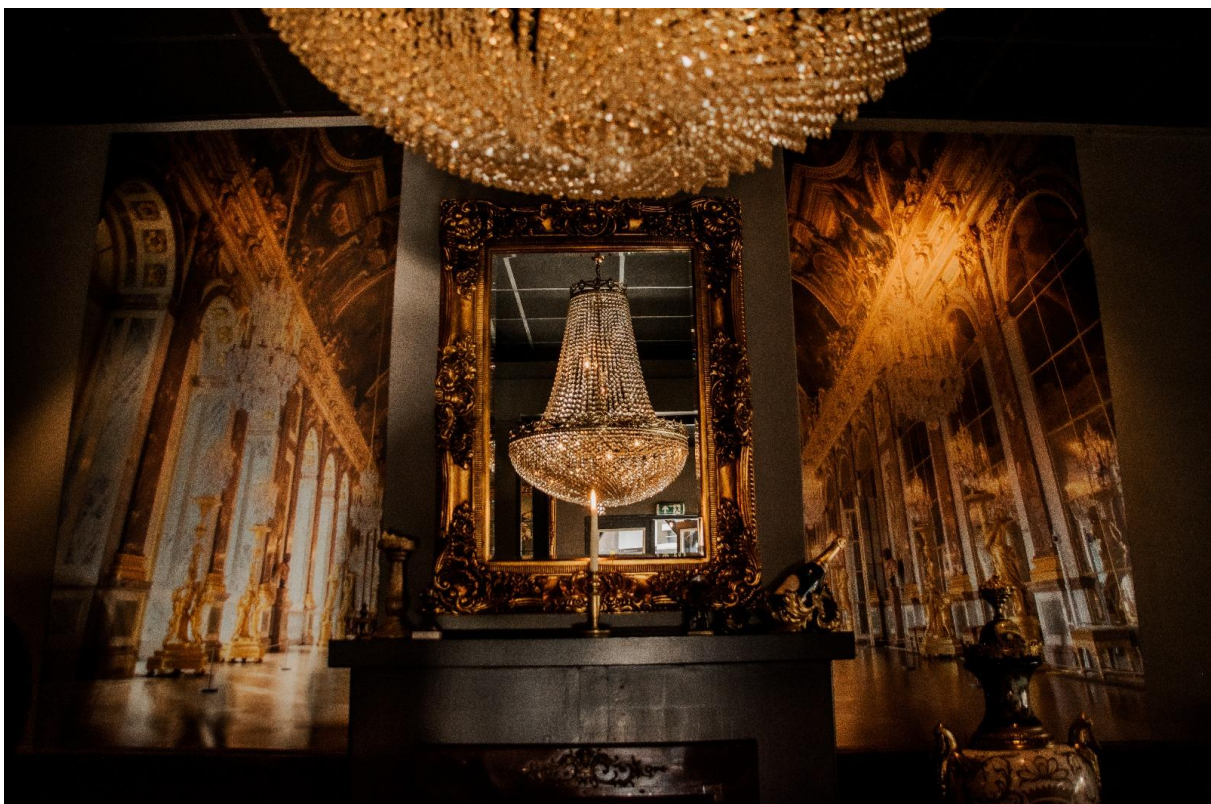


OVERIGE INFORMATIE

ALGEMEEN

Wij stellen het op prijs wanneer u ons op de hoogte houdt van uw interesse, ook wanneer u niet verder wilt met dit object. Wellicht hebben we een andere passende oplossing voor u.

Bovenstaande gegevens zijn met zorg samengesteld en naar onzes inziens juist vermeld. De informatie is deels door de opdrachtgever verstrekt, wij gaan er van uit dat deze informatie correct is. De aanbieding is informatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard omtrent de inhoud van deze presentatie. Belanghebbenden kunnen geen rechten aan deze gegevens ontleen.



BOD

Indien u een bod wilt uitbrengen doet u dit bij voorkeur, schriftelijk, per e-mail. Een bieding dient tenminste te bevatten:

- uw NAW-gegevens
- de geboden koopsom
- de datum van de aanvaarding/levering
- eventuele overname van andere goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor de financiering wenst op te nemen, dient hij aan te geven tot welk bedrag (maximaal 110%) een lening nodig is. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Inlichtingen of een eventuele bezichtiging uitsluitend in overleg met HELDER Makelaardij.
Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper.













