

TE KOOP

Gusto Heerenveen

Tapasrestaurant



Heerenveen
Vleesmarkt 9 - 8441 EW

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



"Spaanse passie, historisch pand"

INLEIDING

Tapas Bar Gusto y Mucho Mas biedt een uniek culinair stukje Spaanse cultuur in het hart van de binnenstad van Heerenveen. Deze sfeervolle en uitstekend lopende horecazaak wordt ter overname aangeboden. De bedrijfsexploitatie wordt ter verkoop aangeboden, het registergoed wordt gehuurd. Een kansrijke locatie met sterke passantenstroom en warme zuidelijke ambiance.





KENMERKEN

Naam	Gusto Heerenveen
Adres	Vleesmarkt 9, 8441 EW Heerenveen
Internetsite	https://www.gustoheerenveen.nl/
Aard activiteiten	Restaurant
Oppervlakte	De begane grond is circa 215 m ² , op de verdieping is circa 50 m ² opslagruimte aanwezig.
Terras	Er is een terras aanwezig.
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Voor het monumentale pand is nu nog geen energielabel verplichting. Vanaf 29 mei 2026 is dit wel het geval.
Parkeergelegenheid	In de directe omgeving kan tegen betaling geparkeerd worden.
Capaciteit	
Restaurant	65 zitplaatsen
Bar	8 zitplaatsen
Terras	45 zitplaatsen

BEDRIJFSCONCEPT

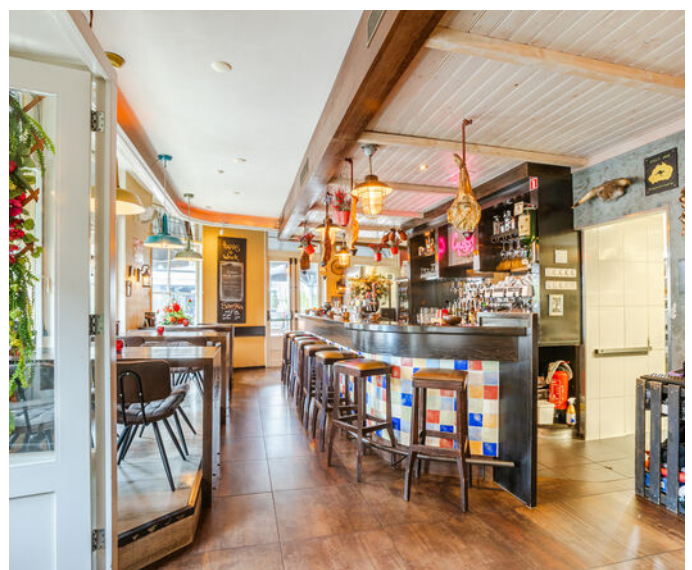
In het hart van Heerenveen staat Tapas Bar Gusto y Mucho Mas, gevestigd in een sfeervol gemeentelijk monument. Het pand, van oudsher twee gebouwen, ademt al decennia horecatraditie en wordt sinds 2012 met succes geëxploiteerd onder de huidige naam. Het is een gevestigde waarde in de stad.



Vijf dagen per week verwelkomt Tapas Bar Gusto y Mucho Mas gasten in een warme, authentiek Spaanse sfeer. Binnen biedt het restaurant circa 65 zitplaatsen, plus 8 aan de bar, terwijl het ruime terras plaats biedt aan 45 personen. Gasten genieten van een uitgebreid assortiment huisgemaakte tapas, zorgvuldig bereid met verse ingrediënten. De zaak trekt zowel lokale liefhebbers als toeristen en combineert een gezellige ambiance met een stabiel en trouw klantenbestand.



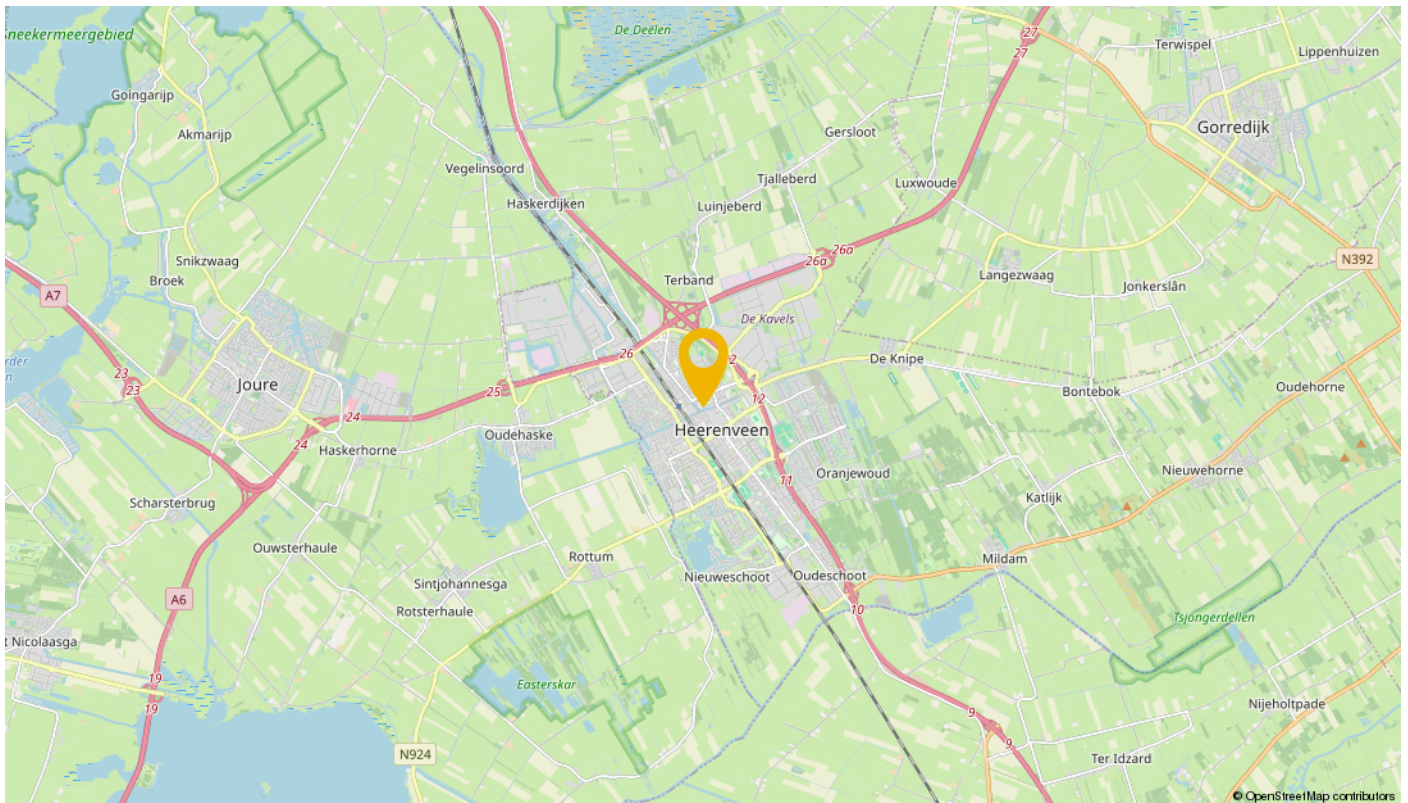
Dit hoekpand gelegen op een toplocatie, met een sterke passantenstroom en zichtbaarheid, biedt volop kansen voor verdere groei en profilering. Het restaurant is voorzien van een goed uitgeruste keuken, extra opslagruimte en comfortabele zit- en barfaciliteiten. Hierdoor kunnen zowel het bestaande concept verder worden uitgebouwd als nieuwe ideeën en arrangementen worden ontwikkeld om het succes van deze goedlopende horecazaak te versterken.



LIGGING

Tapas Bar Gusto y Mucho Mas is centraal gelegen in het bruisende hart van de binnenstad van Heerenveen, op een aantrekkelijke hoeklocatie met goede zichtbaarheid en een sterke passantenstroom. De directe omgeving kenmerkt zich door een mix van winkels, horecazaken en andere voorzieningen, waardoor het gebied dagelijks veel bezoekers trekt. Zowel lokale bewoners als toeristen weten hun weg naar dit deel van de stad gemakkelijk te vinden. Heerenveen beschikt over een breed voorzieningenniveau, met diverse winkel- en horecagelegenheden in de directe omgeving.

Heerenveen is goed bereikbaar per auto via de rijkswegen A7 en A32. Voor gasten die met het openbaar vervoer komen, is er op circa 300 meter een bushalte. Parkeren kan in de directe omgeving tegen betaling: er zijn voldoende parkeerplaatsen binnen loopafstand, waardoor het restaurant gemakkelijk toegankelijk is voor zowel korte als langere bezoeken.



BEDRIJFSPAND

Het pand waar Tapas Bar Gusto y Mucho Mas in is gevestigd, is een karakteristiek gemeentelijk monument op een prominente hoeklocatie in het centrum van Heerenveen. Het omvat het volledige bedrijfsdeel op de begane grond, met circa 65 zitplaatsen binnen, 8 plaatsen aan de bar en een ruim terras voor 45 gasten. Op de verdieping is circa 50 m² opslagruimte aanwezig, ideaal voor het faciliteren van de bedrijfsvoering.

Het pand combineert historische charme met moderne voorzieningen en is volledig ingericht voor een professionele exploitatie. Zo beschikt het onder andere over een goed uitgeruste keuken, comfortabele zit- en barfaciliteiten en een terras. Deze combinatie van uitstraling en functionaliteit maakt het pand uitstekend geschikt voor een succesvolle horecazaak.



TECHNISCHE INSTALLATIES

Het geheel beschikt over een gasgestookte cv-ketel en een doorstroomer t.b.v. warm water. De verwarming geschiedt middels radiatoren en airconditioning voor koelen en verwarmen (1 unit). De elektrische installatie met voldoende groepen is in 2019 NEN gekeurd. Daarnaast zijn er aardlekschakelaars, krachtstroom, mechanische ventilatie, een vetvangput en is het geheel aangesloten op het openbaar riool.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning: Er is een terrasvergunning aanwezig.

Gebruiksvergunning/ gebruiksmelding: Volgens opgaaf van de opdrachtgever beschikt het object over een voormalige gebruiksvergunning voor brandveilig gebruik (thans een gebruiksmelding).

Activiteitenbesluit: Het Activiteitenbesluit is per 1 januari 2024 komen te vervallen. De milieuregels voor horecabedrijven zijn sindsdien opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan van de gemeente. Volgens opdrachtgever is de vereiste melding ingediend.

Alcoholwet: Volgens opdrachtgever is er een Alcoholwetvergunning verleend. De Alcoholwet is op 1 juli 2021 in werking getreden en vervangt de Drank- en horecawet. 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 B.V.. 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.

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.

Bruikleen-, lease en overige contracten: Er zijn lopende energiecontracten die door koper kunnen worden overgenomen of worden afgehandeld.

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.

Omgevingsplan: Binnen het omgevingsplan van de gemeente Heerenveen is de huidige exploitatie toegestaan.

VRAAGPRIJS

Bedrijfsexploitatie	€ 275.000,=
Huur registergoed (circa)	€ 47.500,=

De bedrijfsexploitatie wordt ter verkoop aangeboden en bestaat uit de bedrijfsinventaris- en inrichting, goodwill, handelsnaam en website. De huurprijs is per jaar en exclusief btw. De huurovereenkomst wordt middels een indeplaatsstelling overgenomen.

De bovengelegen appartementen zijn niet inbegrepen in dit vrijblijvende aanbod. Huur van de appartementen dan wel koop van het gehele registergoed is eventueel bespreekbaar.



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, Berjan 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!

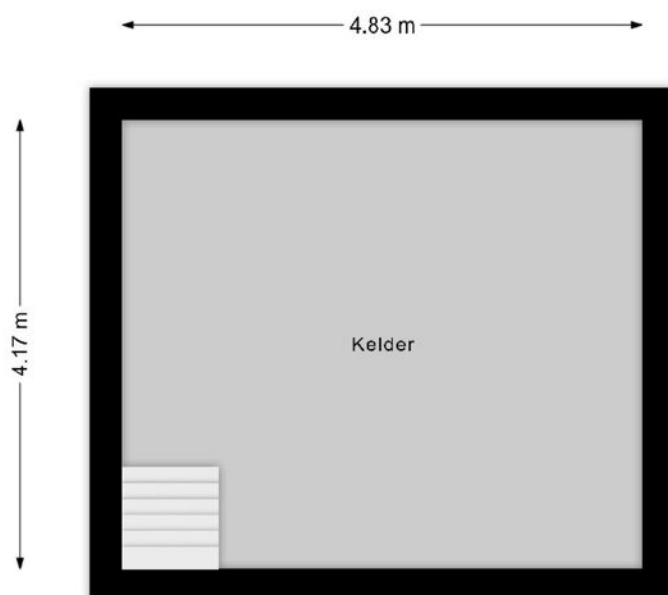
BIJLAGE: PLATTEGROND RESTAURANT



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 148 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

BIJLAGE: PLATTEGROND KELDER



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 20 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.

Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

"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

Berjan van de Weerd RM RT

bvdweerd@awhm.nl | 06-27870372

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

