

TE KOOP

Cafetaria 4Houten



Vierhouten
Gortelseweg 2 - 8076 PS

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



“Gelegen aan doorgaande toeristische (fiets)route”

INLEIDING

Midden op de Veluwe, omringd door uitgestrekte bossen en heidevelden, ligt dit horecabedrijf met een gunstige ligging en een ruim terras. Daarmee kan goed worden ingespeeld op de constante stroom van toeristen, dagjesmensen en voorbijgangers.

In het centrum, op een plek waar bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten, is dit bedrijf gevestigd. De omzet is goed en zowel inventaris als apparatuur zijn up-to-date, waardoor het direct klaar is voor gebruik.



KENMERKEN

Naam	Cafetaria 4Houten
Adres	Gortelseweg 2, 8076 PS Vierhouten
Internetsite	www.cafetaria4houten.nl
Aard activiteiten	Cafetaria, terras, ijsverkoop
Oppervlakte	circa 90 m ²
Terras	Er is een buiten terras, alsmede een overdekt terras aanwezig.
Onderhoud binnen	Goed.
Onderhoud buiten	Goed.
Parkeergelegenheid	In de omgeving kan worden geparkeerd.

Capaciteit

Cafetaria:	15 zitplaatsen
Terras:	60 zitplaatsen
Overdekt terras:	20 zitplaatsen

BEDRIJFSCONCEPT

Deze zaak staat bekend om twee publieksfavorieten: heerlijk romig softijs en verse friet met schil. Het ijs is luchtig en van hoge kwaliteit, en de friet wordt vaak omschreven als 'gevaarlijk lekker'. Alles wordt net even beter en met meer aandacht bereid dan je misschien gewend bent.

Vanuit de ruime keuken komen bovendien huisgemaakte gerechten zoals gehaktballen, spareribs, schnitzels en smakelijke toppings als stoofvlees en pittige kip voor over de friet.



Bij binnenkomst in deze centraal gelegen zaak in Vierhouten valt meteen de indrukwekkende ijsmachine op, die nog geen 3 jaar oud is.

De inrichting is fris en kleurrijk, met speelse details zoals gekleurde tegels en aantrekkelijke video's naast de digitale menuborden. Onder deze menuborden bevindt zich een uitgebreide, brandschone bakwand.



De zaak is uitnodigend en trekt veel bekijks, mede dankzij het aantrekkelijke terras.

Er zijn meerdere zitgedeeltes: links een ruim, nieuw bestraat terras met rode parasols, en rechts een overdekt terras dat recent is geplaatst. In totaal is er plek voor ruim 80 gasten – ideaal gezien de vele campings, hotels en groepsaccommodaties in de omgeving.



BEDRIJFSCONCEPT



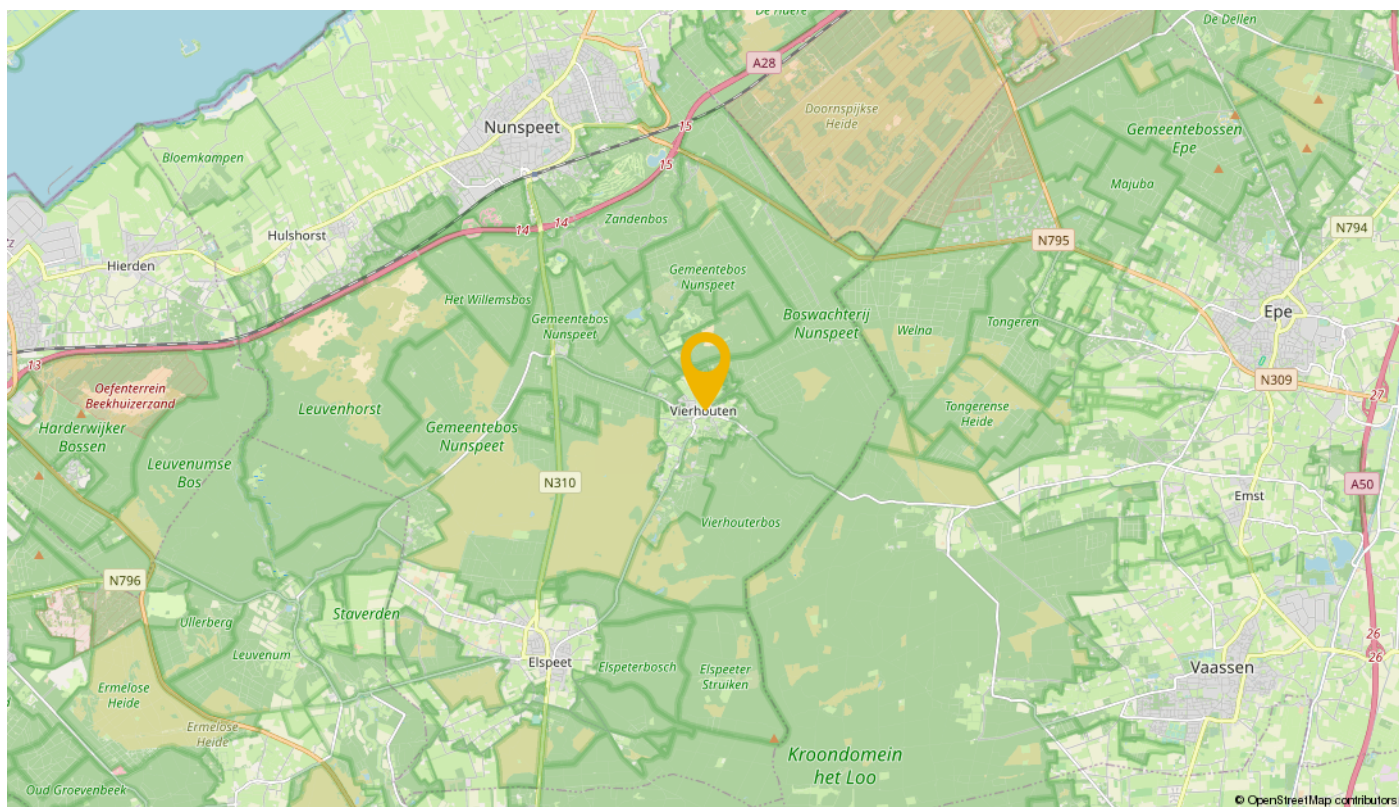
Vierhouten mag dan slechts 700 inwoners tellen, het wordt gezien als een echt horecadorp. Vanuit de campings en groepsaccommodaties komen veel bezoekers voor softijs of een frietmenu. Bijvoorbeeld na het bezoeken van het Verscholen Dorp, een voormalig onderduikerskamp uit de Tweede Wereldoorlog. Andere kenmerken zijn de vele fiets- en wandelpaden in en om het dorp. Daarnaast liggen op steenworp afstand aantrekkelijke bezienswaardigheden als Paleis Het Loo, Hanzestad Elburg, Kasteel Cannenburch in Vaassen, buurtschap Staverden met z'n kasteel, de zandsculpturen in Garderen en de Apeldoornse trekpleisters Julianatoren en Apenheul.

Mede door de ruime keuken biedt deze cafetaria mogelijkheden om bijvoorbeeld te starten met pizza's. Een pizzaoven is zo geplaatst. Of start met online bestellingen en bezorgen. Deze cafetaria-plus is uitermate geschikt voor een energiek stel en instapklaar.

LIGGING

Vierhouten is een dorp in de gemeente Nunspeet, in de provincie Gelderland. Het is gelegen op de Veluwe, tussen Elspeet, Nunspeet en Vaassen. Vanwege de ligging op de Noordwest-Veluwe op de scheiding van het bosrijke Veluwemassief en het Veluwemeer was de gemeente Nunspeet al vroeg in trek bij recreanten. Een aantal van de oudste recreatieverblijven is er gevestigd.

Vooral 's zomers is de gemeente in trek bij (natuur)toeristen. Recreatie en toerisme zijn daardoor een belangrijke bron van inkomsten. Er zijn elk jaar circa 1.200.000 overnachtingen in de gemeente Nunspeet. Het overgrote deel van deze toeristen overnacht op één van de vele campings. In de gemeente zijn veel wandel- en fietsroutes uitgezet. Het gebied leent zich ook goed voor mountainbiken. De aanwezigheid van bos, water, zandgronden zoals Hulshorsterzand en heidevelden trekt natuurrecreanten. In het zuiden van de gemeente liggen de Kroondomeinen die doorlopen tot aan Paleis Het Loo in Apeldoorn.



FOTO'S



Terrasvergunning:

Is aanwezig. Een klein deel van het terras (een strook van circa 1 meter breed) bevindt zich op grond van het naastgelegen hotel. Van deze grond mag gebruik worden gemaakt zolang de eigenaar de grond niet zelf nodig heeft.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksmelding ingediend.

Melding Activiteitenbesluit:

De melding in het kader van activiteitenbesluit is gedaan.

Alcoholwet:

Het bedrijf voldoet aan de in de Alcoholwet gestelde inrichtingseisen.

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).

Voorraad:

De op de overnamedatum aanwezige voorraden dienen tegen de op dat moment geldende inkoopprijs te worden overgenomen.

Personeel:

Er is geen 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 "Vierhouten en Hulshorst" is de huidige exploitatie toegestaan.

VRAAGPRIJS

Onderneming	€ 69.500,=
Huur bedrijfspand	€ 23.175,=

Onder onderneming wordt verstaan: bedrijfsinrichting en inventaris, handelsnaam, goodwill en website.

De huur is per jaar en wordt niet belast met btw. De huurovereenkomst wordt middels een indeplaatsstelling overgenomen. De lopende overeenkomst is ingegaan op 1 januari 2019 en heeft een looptijd van 5+5 jaren.



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, Nanniek 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: kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: dvd



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nunspeet	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2412	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juli 2022
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: bestemmingsplan

Plannaam: Vierhouten en Hulshorst

Datum afdruk: 2022-07-05

Naam overheid:

IMRO-versie: IMRO2006

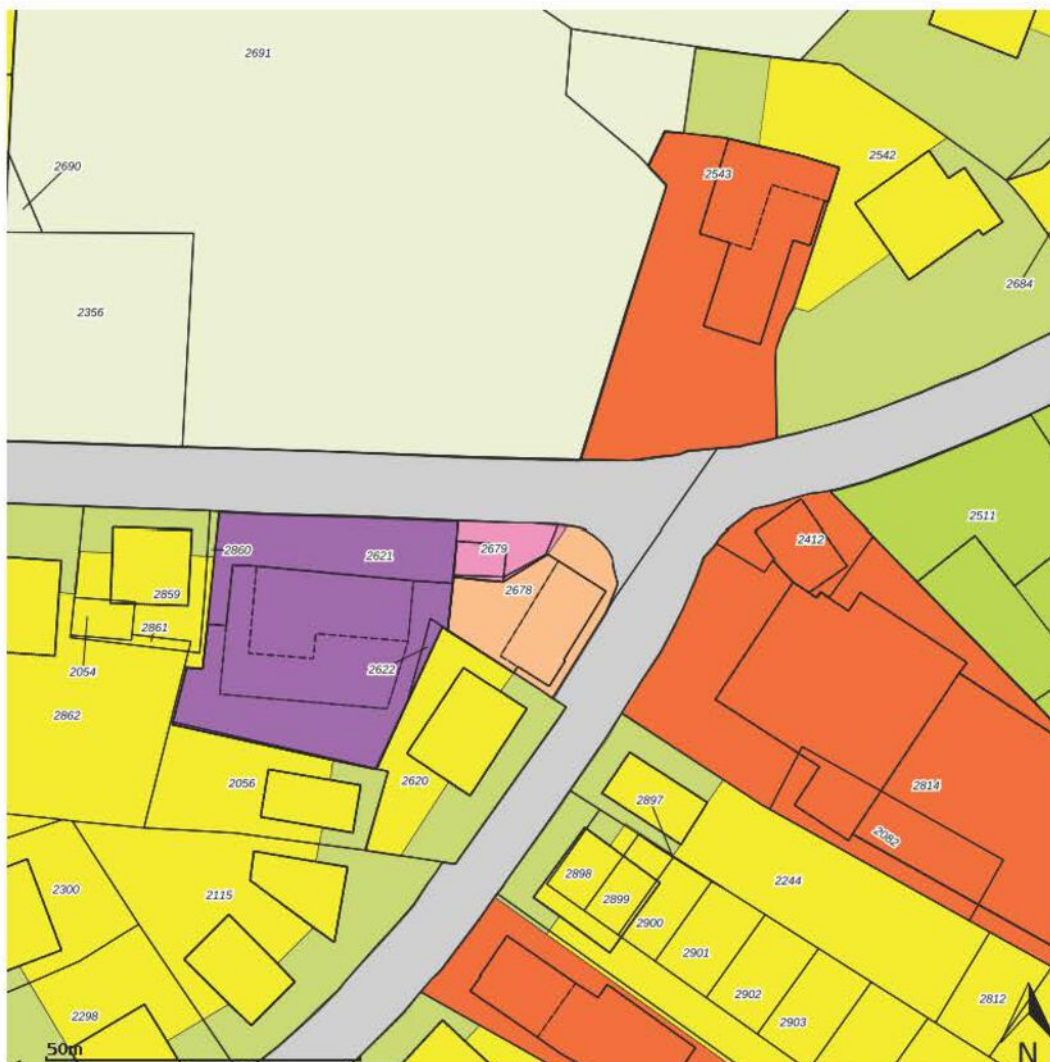
Type plan: gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10

Plan datum: 2010-03-24

Planidn: NL.IMRO.03020000BP01000-

Planstatus: vigerend






































Dossierstatus:



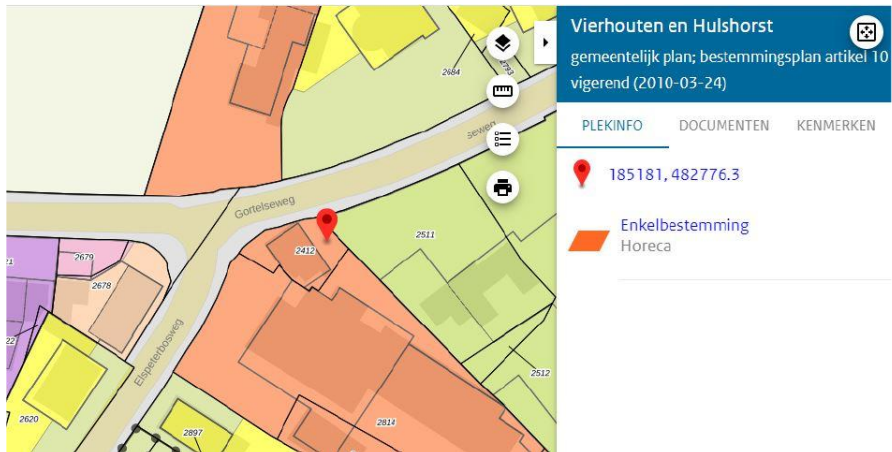
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

BIJLAGE: bestemmingsplan

Legenda

 plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	Aanduidingen
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	Figuren
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
 waterstaat	 plangebied
 leiding	Gescande kaarten
 waarde	 plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
 bouwvlak	 plangebied

BIJLAGE: bestemmingsplan



BIJLAGE: bestemmingsplan

gemeenteelijk plan; bestemmingsplan artikel 10
vigerend (2010-03-24)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)



185170.9, 482774.5



Enkelbestemming
Horeca



Bouwvlak



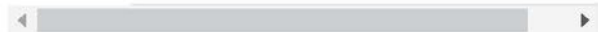
Maatvoering

- o hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte: 4 m
- o hoogte; goothoogte; maximum goothoogte: 4 m



Maatvoering

bebouwingspercentage terrein;
maximum bebouwingspercentage
terrein: 100%



"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

Nanniek van de Weerd RM RT
nvdweerd@awhm.nl | 06-81154879

AWHoreca Makelaars B.V.
Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen
Tel: (088) 4600 640
info@awhm.nl | www.awhm.nl

