

WELKOM

Exploitatie Novice

Nunspeterweg 14 Vierhouten



GELEGEN IN HET
PRACHTIGE
VIERHOUTEN

ZOWEL BINNEN ALS
BUITEN DIVERSE
ZITMOGELIJKHEDEN

INCLUSIEF
APPARTEMENT OP DE
1e VERDIEPING



F.A. Molijnlaan 28 - Nunspeet

0341 252 363

demakelaaruitnunspeet.nl



**VANDE
LOOSDRECHT**
BEDRIJFSHUISVESTING

A photograph of a stag with large, multi-tined antlers standing in a field of dry, brown vegetation. The stag is facing right, and the background is a bright, hazy sunset or sunrise, creating a warm, golden light across the entire scene.

SINDS 1941
DÉ MAKELAAR
VAN NUNSPEET
EN OMGEVING



INHOUD

04 Omschrijving met kenmerken

Hier leest u een korte omschrijving van het restaurant en het bijbehorend appartement met een duidelijk overzicht van de bijbehorende kenmerken.

05 Indeling

Als u benieuwd bent hoe het pand er van binnen uit ziet en wat de verschillende ruimtes u te bieden hebben dan kunt u dit op deze en volgende pagina's uitgebreid bekijken.

24 Plattegronden en omgeving

U vindt hier een 2D tekening van het restaurant, patisserie, appartement en interessante informatie over de omgeving en de buurt.

30 Bestemmingsplankaart en regels

U vindt hier de bestemmingsplankaart met de daarbij behorende planregels. U kunt hier zien welke bestemming van toepassing is en wat de mogelijkheden zijn op deze locatie.



VRAAGPRIJS exploitatie

€ 245.000,-

Nunspeterweg 14
8076 PD
Vierhouten

KENMERKEN

KORTE OMSCHRIJVING

Te koop aangeboden de exploitatie inclusief inventaris van Restaurant & Bistro genaamd Novice . Het geheel is gevestigd in een nostalgische boerderij in het hart van Vierhouten, Het restaurantgedeelte bevindt zich in het oudste deel van de boerderij en de bistro is gehuisvest in een nieuwer gedeelte. De huurprijs is inclusief de bovenwoning op de verdieping.

LIGGING

Het dorp ligt centraal op de Veluwe en is goed bereikbaar via verschillende uitvalswegen. Het ligt op ongeveer 10 minuten rijden van de A28 en Nunspeet, Daarnaast zijn de omliggende dorpen Epe en Apeldoorn goed aan te rijden.

Object

Bouwjaar

Bestemming

- Gebruiksdoel

Vloeroppervlakte BVO:

- Restaurant

- Bistro

- Inpakruimte patisserie

- Bijgebouw patisserie

- Appartement

Perceeloppervlakte

Parkeerplaatsen

Energie label

Verwarming

Restaurant Bistro

1843

Horeca

Horeca & patisserie

ca. 75 m²

ca. 70 m²

ca. 75 m²

ca. 100 m²

ca. 115 m²

2.444 m²

ca. 15

--

Cv installatie

Indicatie huurprijs

Looptijd

Verlenging

Zekerheidsstelling

Oplevering

€97.500,- ex BTW

5 + 5 jaar

telkens 5 huurjaren

drie maanden + BTW

As is where is.

Overige voorzieningen:

- Mogelijkheid tot 100 zitplaatsen in huidige situatie. Wanneer vergaderruimte bij de bistro wordt getrokken dan kunnen 20 zitplaatsen extra worden gecreerd.



**VANDE
LOOSDRECHT**
BEDRIJFSHUISVESTING



" Unieke horecalocatie, startklaar voor een nieuwe ondernemer "

Midden in het pittoreske bosdorp Vierhouten, ligt restaurant Novice. Het dorp wordt omsloten door prachtige heidevelden en vier uitgestrekte bossen: de Vier Houten zoals de inwoners vroeger zeiden. De naam Vierhouten verwijst daar nog altijd naar.

Het restaurant is gevestigd in een nostalgische boerderij. De deel van de boerderij stamt uit 1843 en is omgetoverd tot een restaurant. Veel authentieke materialen van de oude boerderij zijn nog zichtbaar. Grenzend aan het restaurant treft u de bistro en bar. Dit gedeelte is gevestigd in het jongste gedeelte van de boerderij. Dit deel van het restaurant stamt uit 1985. Bij mooi weer kunnen gasten ook genieten op het terras. Er zijn ca. 100 zitplaatsen in totaal voor het restaurant en bistro gedeelte en ca. 160 zitplaatsen op het prachtig gelegen terras.

Naast het restaurant en de bistro beschikt de Novice over een eigen patisserie, waar diverse lekkernijen

worden bereid. Aan de achterzijde van het pand bevinden zich diverse overkappingen, bijgebouwen en schuren welke o.a. voor opslag gebruikt worden. Parkeren kan op eigen terrein en bij de naastgelegen supermarkt of aan het begin van het dorp.

Over de gehele verdieping van de boerderij is woonruimte gerealiseerd. Deze ruimte beschikt over een woonkamer, keuken, 3 slaapkamers, badkamer, separaat toilet en een kantoor/berging. Bovendien is er een ruim dakterras aanwezig.

Het bedrijf heeft zich in de loop der jaren op verschillende fronten bewezen. Goede kwaliteit, een met regelmaat wisselende kaart en een onderscheidende en aansprekende ambiance hebben bijgedragen aan het succes. Deze horecalocatie biedt volop kansen voor een ondernemer die op zoek is naar een nieuwe uitdaging in een prachtig gebied, omringd door natuur.

RESTAURANT

De binnenkomst verloopt via de entree/garderobe, die tevens toegang biedt tot de kelder en de trapopgang naar het woongedeelte. Aan de linkerkzijde bevindt zich het restaurant, terwijl de bistro aan de rechterzijde is gelegen.

Het restaurant heeft een capaciteit van circa 60 stoelen en is uitermate geschikt voor evenementen, zoals huwelijksceremonies en feestavonden. Dankzij de behouden karakteristieke elementen, zoals de houten balken, straalt het restaurant een charmante en warme sfeer uit. De vele ramen geven het restaurant een aangename lichtinval. Het restaurant heeft een effectief bruikbaar vloeroppervlak van circa 75 m².

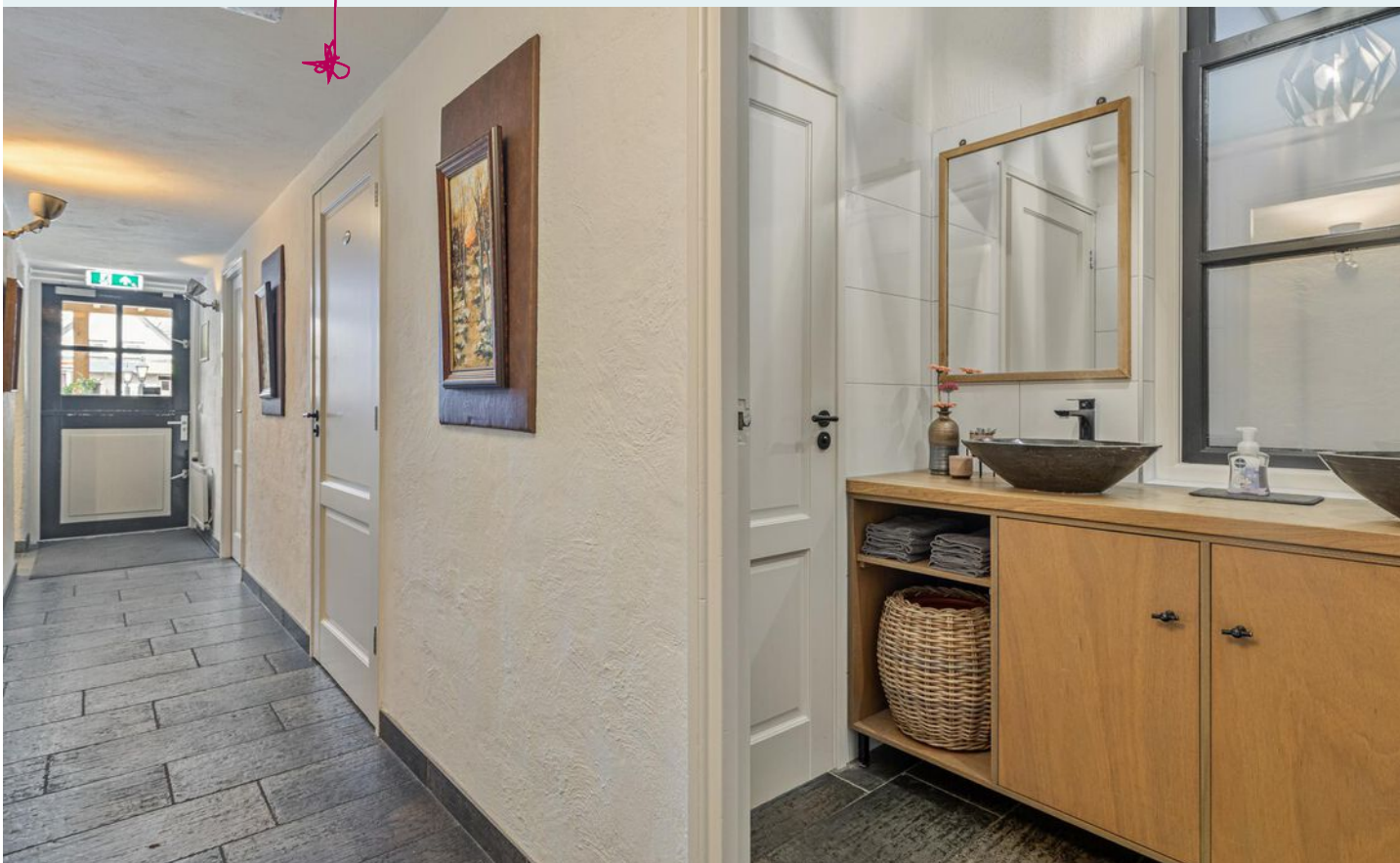
DE AUTHENTIEKE ELEMENTEN,
ZOALS DE HOUTEN BALKEN,
ZIJN BEWAARD GEBLEVEN.

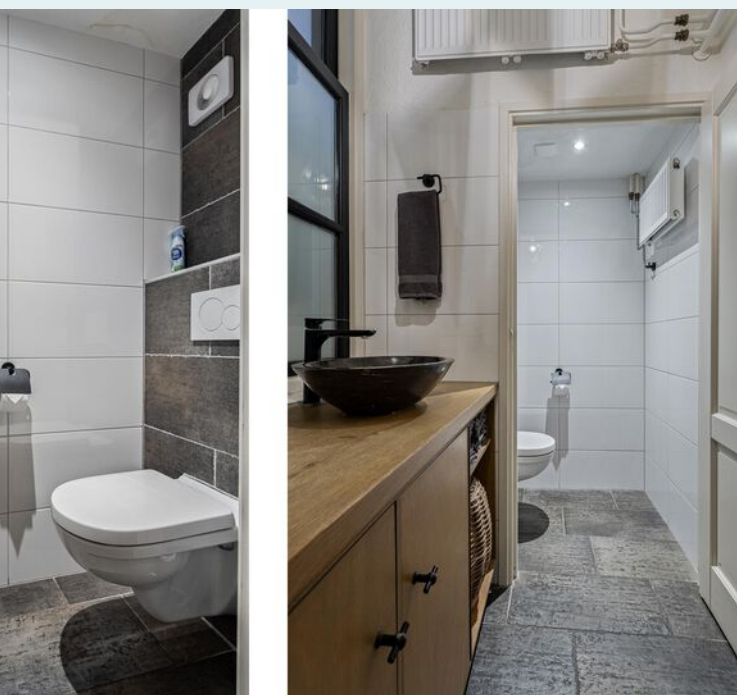




Vanuit het restaurant- en bistrogedeelte leidt de hal naar de drie toiletruimten (dames, heren en mindervaliden) en geeft toegang naar buiten.

DE HAL BIEDT TOEGANG TOT
HET RESTAURANT- EN BISTRO
GEDEELTE EN TOILETEN





BISTRO/KEUKEN

De bistro bevindt zich deels op split-level niveau en biedt plaats aan circa 40 stoelen. In deze ruimte is de bar gesitueerd en is er directe toegang tot de keuken. De bistro grenst aan het terras en het speelveld, waarbij het terras bereikbaar is via de rondom geplaatste openslaande deuren.

De ruimte grenzend aan de bistro is op dit moment in gebruik als inpakruimte van de patisserie. De inpakruimte geeft toegang tot de aangebouwde overkapping en het buitenterrein. Optioneel kan een deel van inpakruimte eenvoudig worden toegevoegd als bijvoorbeeld vergaderruimte of een verlengstuk van de bistro, zodat ongeveer 20 zitplaatsen extra worden gecreëerd. De bistro heeft in de huidige vorm een oppervlakte van 70 m².

De ruime keuken beschikt over meer dan genoeg werkruimte en diverse luxe keukenapparatuur en inventaris. Aansluitend aan de keuken is een opslag te vinden en de koel- en vriesruimte.

DE BAR IS GELEGEN IN HET HART
VAN DE VOORMALIGE BOERDERIJ





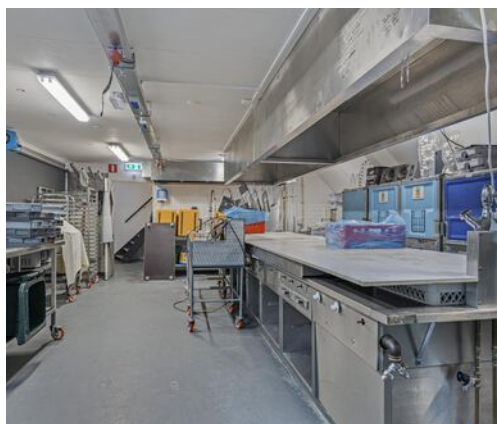
PATISSERIE

In 2007 is het royale bijgebouw gebouwd, dit is direct gelegen naast het restaurant. Het bijgebouw is in gebruik als bereidingsruimte voor de patisserie, maar kan ook op vele andere manieren worden gebruikt. Denk hier bijvoorbeeld aan een kookstudio of opleidingsruimte. In het bijgebouw bevindt zich naast de royale werkruimte ook de koelcel, vriescel en aparte bergkasten. Via de vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar met aldaar de toiletruimte en voldoende opslag.

De inpakruimte van de patisserie is gesitueerd in de aanbouwruimte die in 2024 gerealiseerd is en grenst aan het parkeerterrein. Deze ruimte is afzonderlijk van het restaurant te betreden.

Het totale oppervlak bedraagt ca. 175 m². (Bereidingsruimte 100 m² en de inpakruimte 75 m²).

BOVEN DE INPAKRUIJTE BEVINDT
ZICH HET DAKTERRAS WAT BIJ HET
APPARTEMENT HOORT



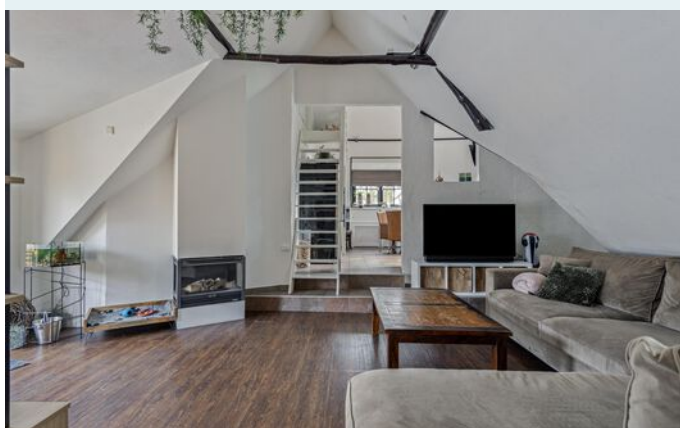


APPARTEMENT

Op de eerste verdieping van het hoofdgebouw bevindt zich het woongedeelte: een appartement van ca. 110 m². Het beschikt over een woonkamer, een moderne keuken uit 2023, voorzien van inbouwapparatuur, een kantoor / berging, drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Via de trap in de woonkamer is ook nog een vliering te bereiken welke gebruikt kan worden als opbergruimte of speelzolder.

Als buitenruimte heeft het appartement een royaal dakterras, dat toegankelijk is via het kantoor / berging, de woonkamer en de master bedroom. Het appartement is uitgerust met vloerverwarming en een gashaard. Het appartement is te bereiken via de trapopgang in de entree van het restaurant of via een aparte ingang bij het parkeerterrein. Er is nog mogelijkheid tot uitbouw van het appartement. Hiervoor is al een vergunning verleend.

EXTRA AANGENAAM IS DE
VLOERVERWARMING









BUITENRUIMTE

Het geheel is gesitueerd op een ruime kavel van 2.444 m². Zowel aan de voorzijde als aan de zijkanten van het restaurant is terrasruimte aanwezig. Daarnaast is er een groot speelveld aanwezig waar kinderen kunnen spelen of waar evenementen gehouden kunnen worden. Op het parkeerterrein is er capaciteit voor het parkeren van 15 auto's.

Daarnaast is er op de kavel een ruime overkapte opslag aanwezig die vanaf de buitenruimte te betreden is.

DAKTERRAS WAT BEHOORT BIJ
HET APPARTEMENT EN
VOLDOENDE PRIVACY BIEDT



**VANDE
LOOSDRECHT**
MAKELAARS







NOTES

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



PLATTEGROND

BEGANE GROND HOOFDGEBOUW



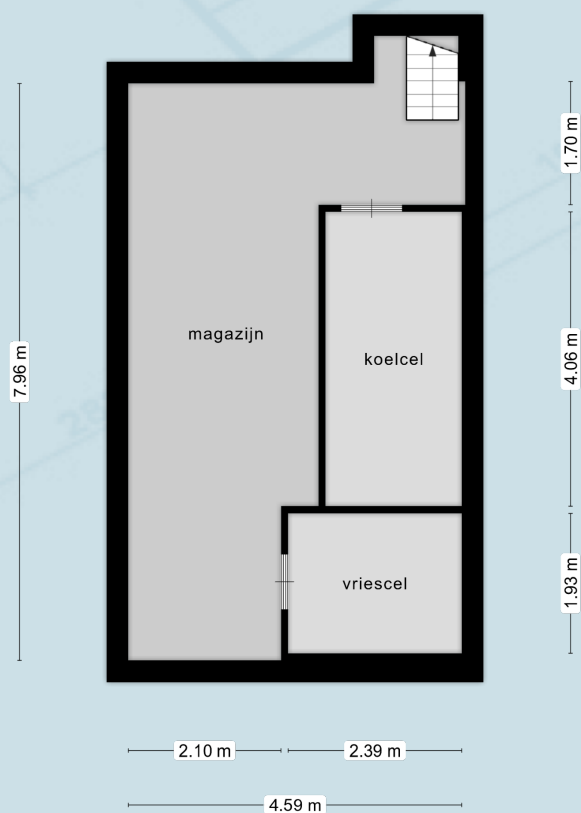
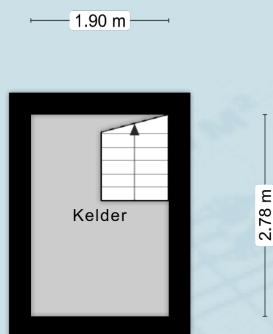
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöbber www.zoebber.nl



**VANDE
LOOSDRECHT**
BEDRIJFSHUISVESTING

PLATTEGROND

SOUTERRAIN

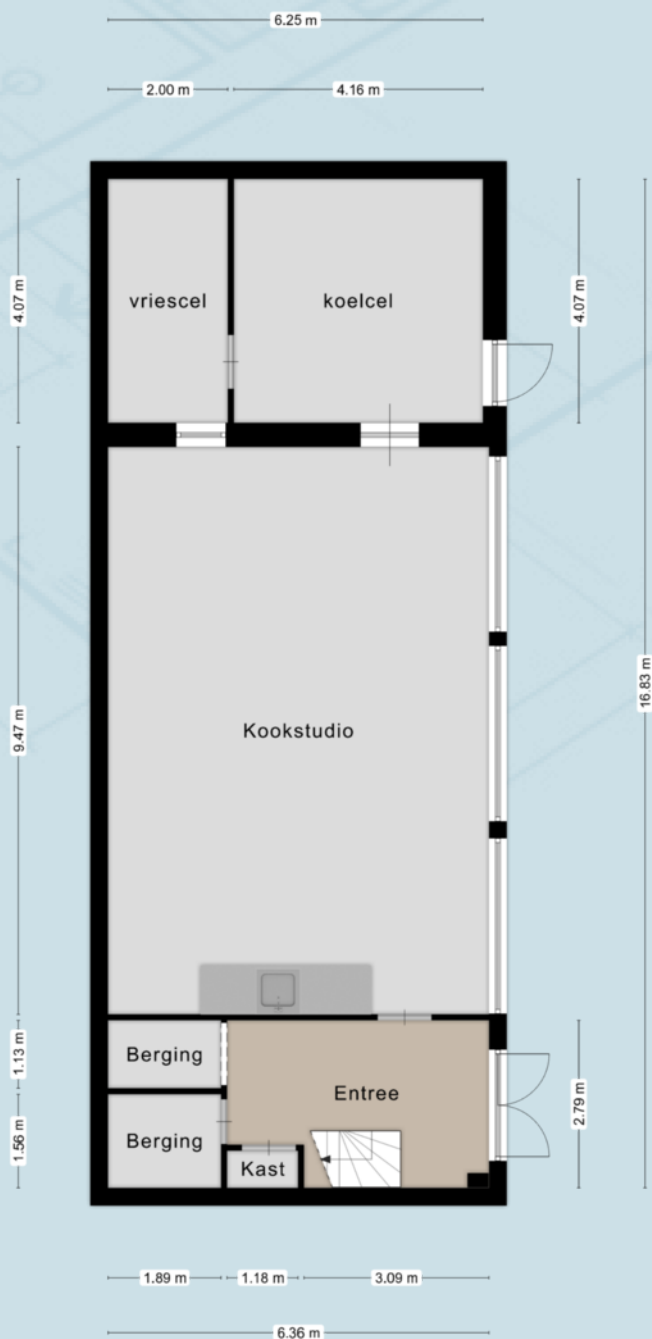


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

BIJGEBOUW / BEREIDINGSRUIMTE PATISSERIE



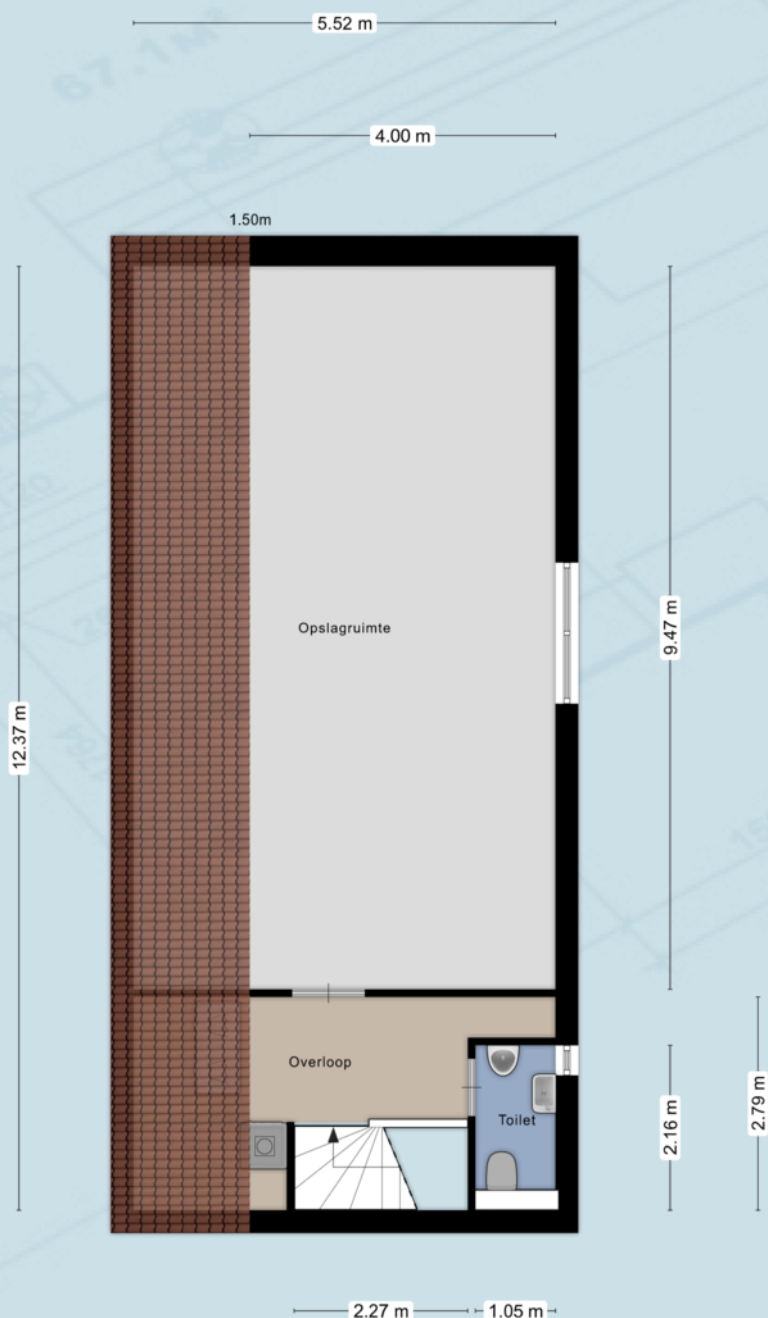
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



**VANDE
LOOSDRECHT**
BEDRIJFSHUISVESTING

PLATTEGROND

BIJGEBOUW 1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

1E VERDIEPING APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



**VANDE
LOOSDRECHT**
MAKELAARS



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nunspeet

E

2189

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

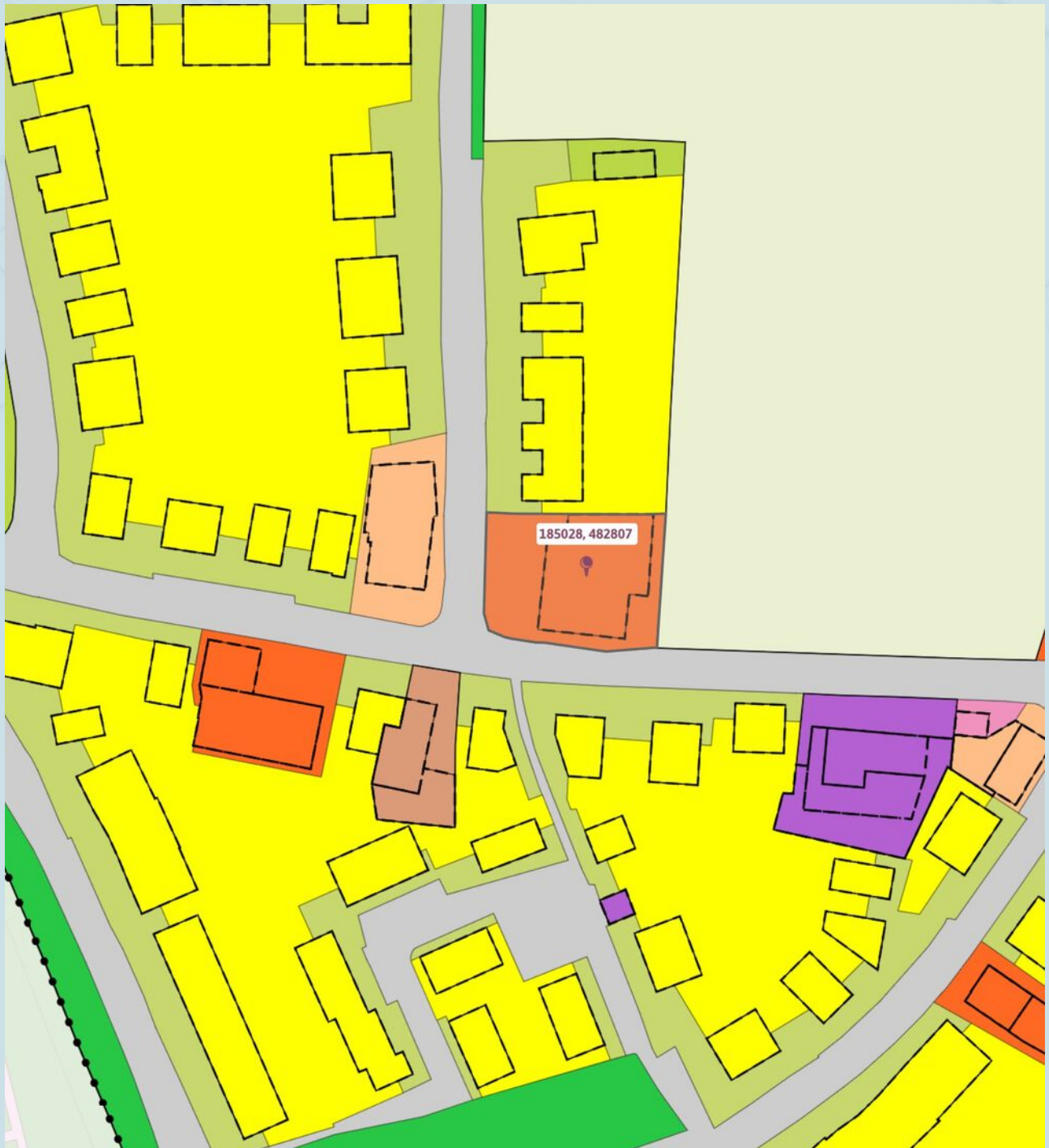
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

29

BESTEMMINGS- PLAN KAART



Artikel 12 Horeca

Plan: VIERHOUTEN EN HULSHORST
 Plantype: bestemmingsplan artikel 10
 IMRO-idn: NL.IMRO.03020000BP01000-

12.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

uitsluitend op en onder de begane grond verdieping:

- a. horeca, met uitzondering van automatenhallen, dancings en discotheken;
en voor:
 - b. wonen, met dien verstande dat ten hoogste één woning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' geen woning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden – 2' twee woningen zijn toegestaan;
- met bij een en ander behorende bebouwing en voorzieningen zoals tuinen en parkeervoorzieningen, en bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.

12.2 bouwvoorschriften

12.2.1

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 12.1, mag uitsluitend bij de bestemming behorende bebouwing worden gebouwd .

12.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 12.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen, als op de plankaart is aangegeven;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart, met inachtneming van maatvoeringsgrenzen, is aangegeven, behoudens bijgebouwen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
palen, masten en reclame- en andere tekens:	9 m
luifels en andere overkappingen met een open constructie:	3 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van een woning:	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige, andere bouwwerken:	2 m

12.3 vrijstelling gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 12.1 aanhef en onder a, ten behoeve van het gebruiken en inrichten van ruimten op de eerste verdieping voor horeca, mits:

- a. wordt aangetoond dat de verruiming van de betreffende gebruikruimte niet onevenredig ten koste gaat van andere horecavoorzieningen in het dorp;
- b. wordt aangetoond dat de verruiming van de gebruikruimte geen onevenredige overlast voor de woonomgeving met zich meebrengt.

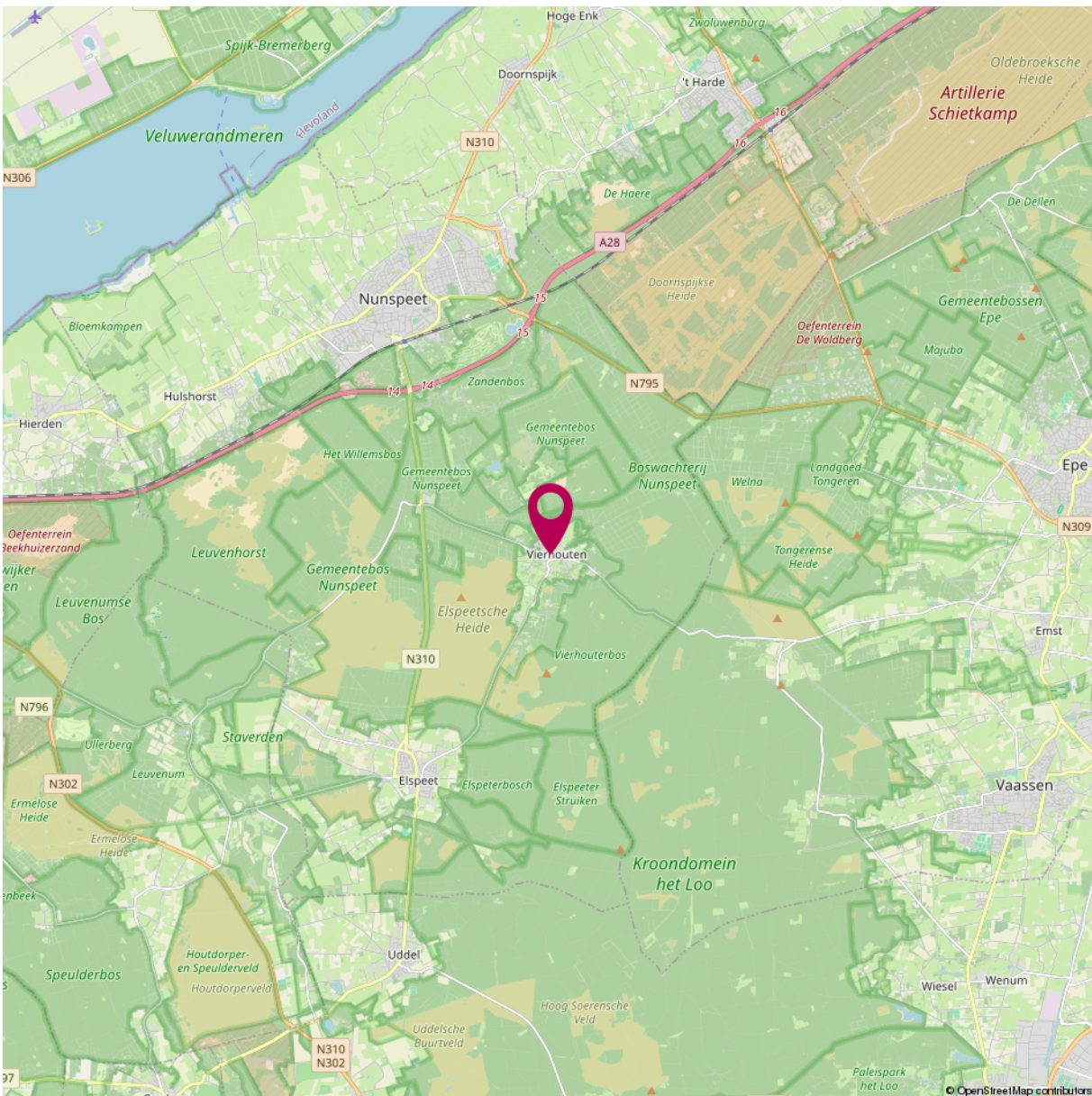
NOTES

[illegible]



WIJK

DE LOCATIE



BUURT



VAN DE LOOSDRECHT

SINDS 1941 DE MAKELAAR VAN NUNSPEET EN OMGEVING

Van de Loosdrecht Makelaars bemiddelt bij aankoop, verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden. Ook verzorgen wij taxaties van uw woning of bedrijfsmatig onroerend goed.

Van de Loosdrecht is sinds 1941 een familiebedrijf met passie voor makelaardij en mensen. Door onze jarenlange ervaring kennen we de woningmarkt in Nunspeet en omgeving als onze broekzak. Aandacht voor mensen en het verhaal van een woning staan centraal in onze dienstverlening als makelaar. Daarom zijn we ook 's avonds en in het weekend bereikbaar.

De hoogste haalbare verkoopprijs is altijd ons uitgangspunt, niet een snelle verkoop. We hebben aandacht voor het verhaal van uw huis en u als verkoper. Door veel tijd te besteden aan de beste presentatie van uw huis bereiken we een grote groep potentiële kopers.

Van de Loosdrecht luistert goed naar uw woonwensen, stelt vragen en gaat actief op zoek. We kijken objectief, kritisch én durven u te adviseren om een huis niet te kopen. Zo vinden we de woning waar u zich écht thuis voelt.

Kenmerkend voor ons makelaarskantoor in Nunspeet is de toegankelijke, open communicatie, korte lijnen en een enthousiast team. Rosalie zorgt voor een warm welkom en houdt zich bezig met het creëren van content voor onze social media kanalen. Het bouwkundige inzicht van Jarik en zijn heldere communicatie geven u duidelijkheid over de staat van een woning. AartJan is een gedreven makelaar in hart en nieren en denkt in oplossingen. Daarnaast is AartJan de enige makelaar in Nunspeet die bedrijfsmatig onroerendgoed mag taxeren. Het zorgzame karakter van Dinie maakt van haar een echte gastvrouw. Onzichtbaar voor de klant zorgt Hanneke de Jong voor de financiële administratie.



**VANDE
LOOSDRECHT**
BEDRIJFSHUISVESTING

EN... VERKOCHT?

Bel ons via 0341-25 23 63 of stuur een WhatsApp
bericht naar 06-127 024 76

ONDERNEMEN
INNUNSPEET.NL

Alhoewel deze vrijblijvende informatie met de nodige
zorgvuldigheid is opgesteld kunnen hieraan vooralsnog geen
rechten worden ontleend.



F.A. Molijnlaan 28 - Nunspeet
0341 252 363
demakelaaruitnunspeet.nl



**VANDE
LOOSDRECHT**
BEDRIJFSHUISVESTING