



forvalue
vastgoedspecialisten



Restaurant Pouwe
Bovenstraat 4 en 4 A, Hoeven



Inleiding

Aan de Bovenstraat in Hoeven komt gastronomie samen met gastvrijheid, stijl en comfort. Het huidige concept draait om puur koken, met eerlijke ingrediënten, creatieve gerechten en een presentatie die net zo verfijnd is als de smaken zelf. Hier staat genieten centraal - of het nu gaat om een intiem diner of een zakelijke lunch. De kaart wisselt iedere zes weken, trouw aan de seizoenen, en biedt naast klassiekers ook verrassende culinaire invloeden van over de hele wereld. Niet voor niets wordt dit restaurant al jaren gewaardeerd met een Bib Gourmand-notering in de Michelin Guide.

Het horecagedeelte beschikt over een lichte en moderne inrichting met open keuken en centrale bar. Het restaurant biedt plaats aan circa 30 gasten (in zeer ruime opstelling).

De groene binnentuin vormt daarbij een bijzonder pluspunt: een rustige terrastuin waar gasten in de luwte van het dorp kunnen genieten van een culinaire ervaring in de buitenlucht.

Naast de professionele horecaruimte beschikt het pand over een royale en gemoderniseerde bovenwoning, volledig zelfstandig en kadastraal gesplitst en met een gebruiksoppervlak van maar liefst 153 m². De woning is voorzien van een eigen entree, ruime woonkamer met open keuken, meerdere slaapkamers, badkamer en extra berg-/wasruimte. Daarmee combineert dit pand wonen en ondernemen op een unieke manier, waarbij privacy en comfort volledig gewaarborgd blijven.



Bedrijfsomschrijving

Het menu wisselt iedere zes weken en speelt in op de seizoenen. Gasten kunnen kiezen uit het 3-gangen Bib Gourmand-menu, het uitgebreide Menu Pouwe (5 of 6 gangen) of het volledig vegetarische Groentenmenu, steeds begeleid door een zorgvuldig geselecteerde selectie aan wijnen.

Het restaurant is geopend van dinsdag tot en met zaterdag voor diner, en op vrijdag en zaterdag ook voor lunch. Voor de lunch kan men binnenlopen tussen 12:00 en 13:30 uur, waarbij dezelfde kaart geldt als in de avond. Voor het diner geldt binnenlopen van 18:00 uur tot 20:30 uur.

Kenmerken

Bestemming

Centrum (met de functieaanduiding 'horeca')

Bouwjaar

1890 (BAG-viewer)

Totale oppervlakte

Circa 310 m² (VVO/GO)

Oppervlakte horeca

Circa 157 m² VVO

Circa 186 m² BVO

Oppervlakte wonen

Circa 153 m² gebruiksoppervlakte

Circa 54 m² buitenruimte

Zitplaatsen

Circa 30 in huidige (zeer ruime) opstelling

Zitplaatsen terras

Circa 30 in huidige (zeer ruime) opstelling

Kadastrale gegevens

Gemeente Hoeven

Sectie D

Nummer 4298

Appartementsindices A2 en A3

Energie labels

Horeca: A+ (2024)

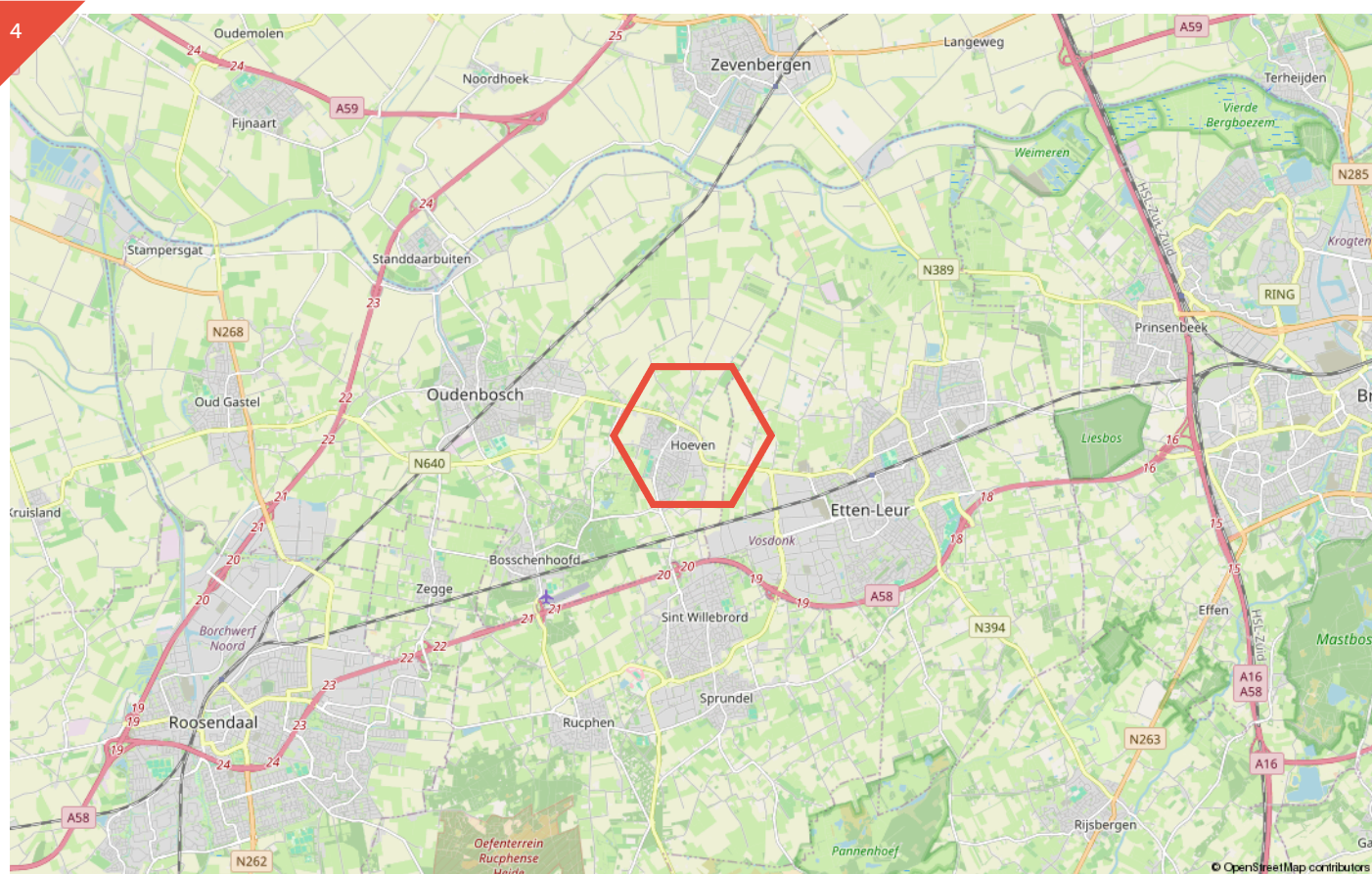
Woning: E (2016)

status

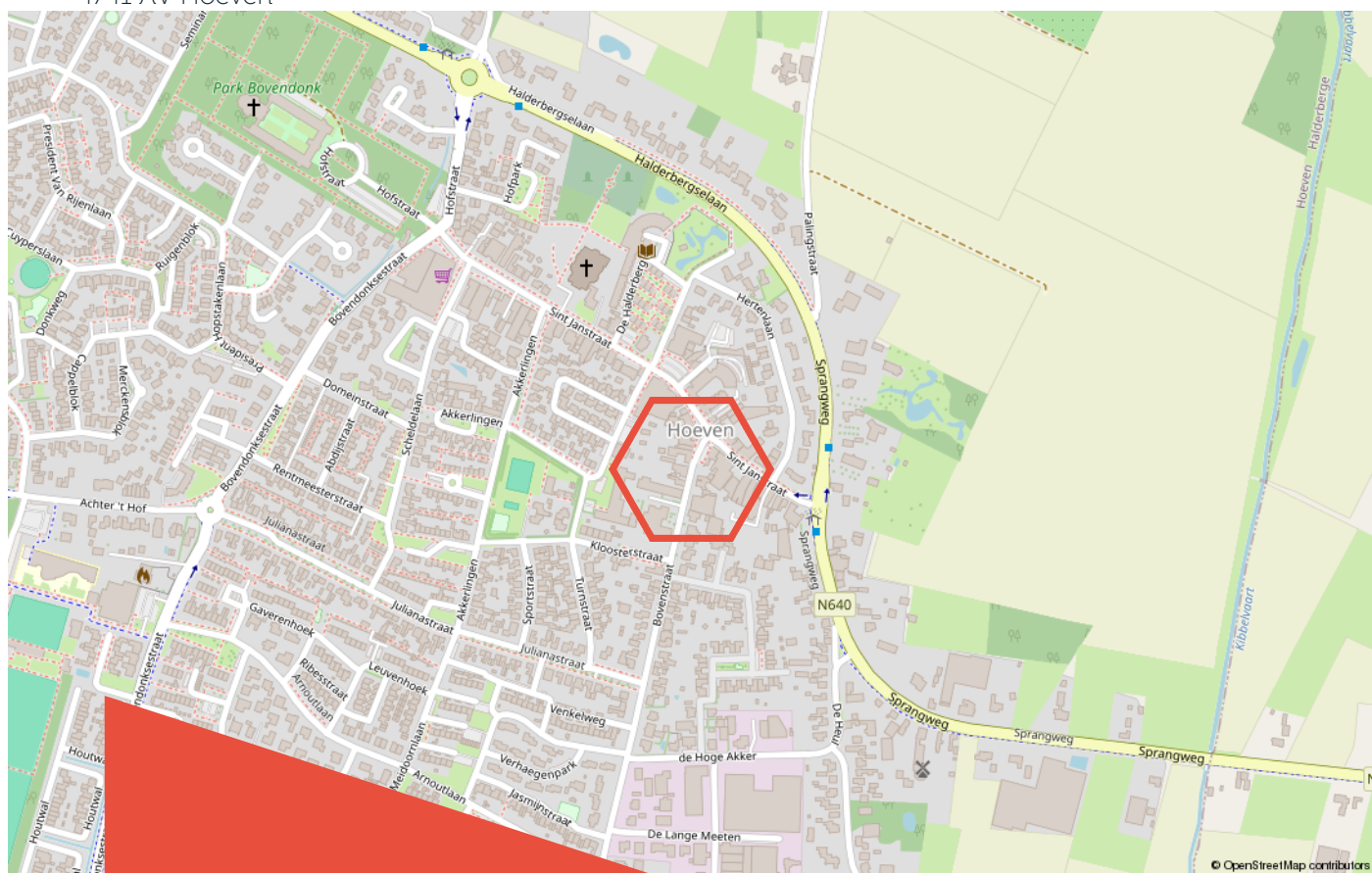
Beschikbaar

vraagprijs

€ 900.000 k.k.



▲ Bovenstraat 4 en 4 A
4741 AV Hoeven



Locatie

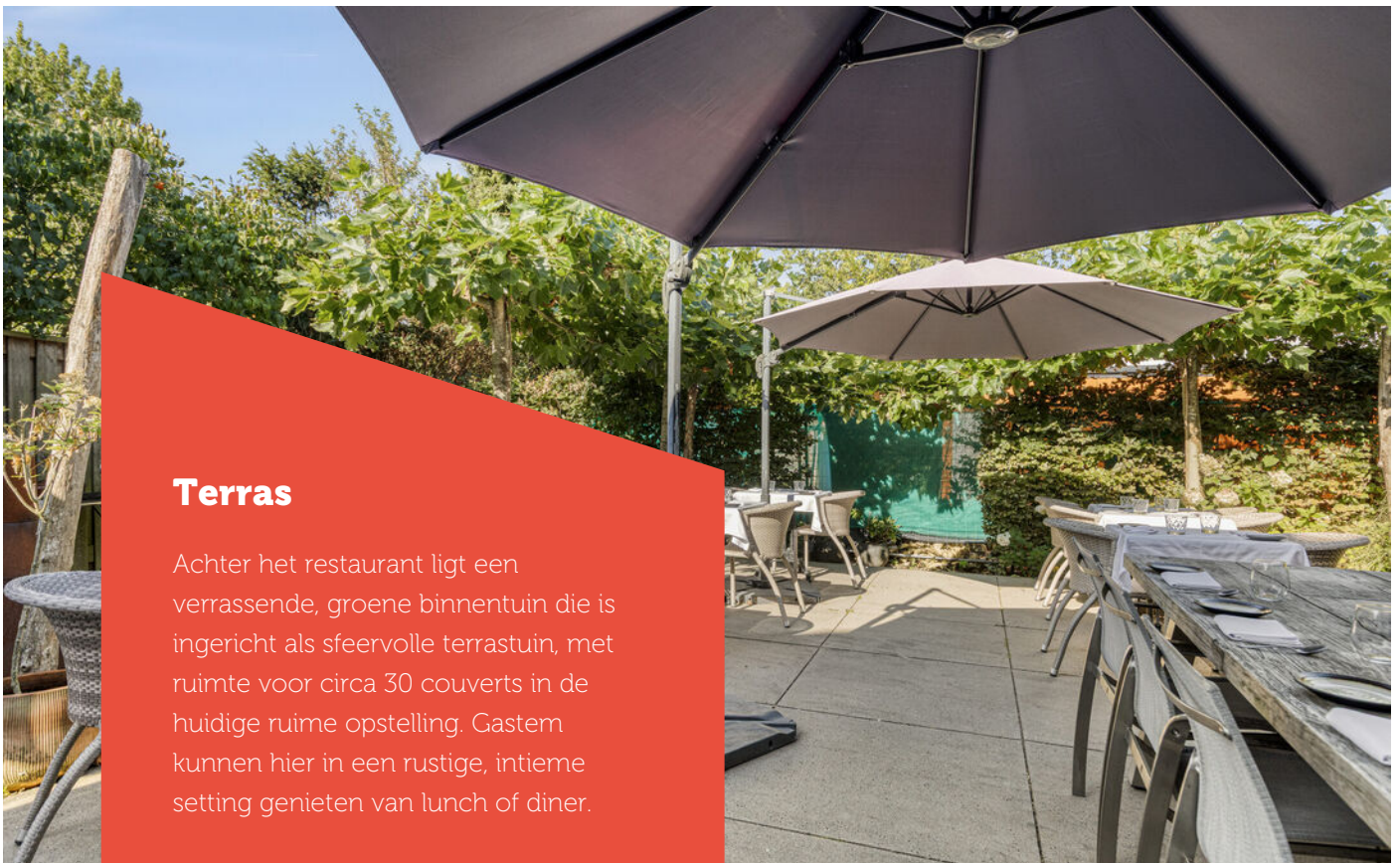
Ligging

Het pand is gelegen aan de Bovenstraat in Hoeven, een charmant dorp in de gemeente Halderberge in West-Noord-Brabant. Hoeven telt circa 7.000 inwoners. De ligging is ideaal: het pittoreske centrum ligt om de hoek en het omringde landschap van polders en bossen biedt volop rust en recreatie. Nabijgelegen dorpen en steden zoals Oudenbosch, Bossenhoofd, Oud-Gastel én Breda en Roosendaal liggen binnen bereik en bieden extra voorzieningen en cultuur.

De bereikbaarheid is uitstekend: per auto is Hoeven via de A58 en A17 goed bereikbaar vanuit Breda, Roosendaal of Tilburg. Op loopafstand bevinden zich diverse bushaltes met verbindingen naar Breda, Oosterhout, Geertruidenberg, Oud Gastel. Parkeren is gratis in de Bovenstraat en er is bovendien eigen parkeergelegenheid direct achter het pand.

Naast het pand vinden momenteel nog verbouwingen plaats in het kader van een nieuwbouwproject (totaal 20 appartementen). De werkzaamheden worden op korte termijn afgerond.





Terras

Achter het restaurant ligt een verrassende, groene binnentuin die is ingericht als sfeervolle terrastuin, met ruimte voor circa 30 couverts in de huidige ruime opstelling. Gasten kunnen hier in een rustige, intieme setting genieten van lunch of diner.

De terrastuin is bij uitstek ook geschikt voor informele bijeenkomsten of kleinschalige zomerevenementen in de buitenlucht.





Bestemming

Het pand bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Korn Hoeven' van kracht is. De enkelbestemming is 'Centrum', met de functieaanduiding 'horeca'. Het heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische bebouwing'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca en ondersteunende horeca met bijbehorende terrassen;
- d. kantoren;

- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. wonen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

Horeca van categorie I en II zijn toegestaan, hieronder worden onder andere verstaan cafés, restaurants, hotels, pensions, zaalaccommodaties, snacksbars, cafetaria's, broodjeszaken, automathieken, lunchrooms en ijssalons.









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

Woning

Boven het restaurant bevindt zich een volledig zelfstandige en gemoderniseerde woning met een gebruiksoppervlak van maar liefst 153 m². De woning beschikt over een eigen entree op de begane grond, waardoor privacy en zelfstandigheid volledig gewaarborgd zijn.

Op de eerste verdieping vindt u een lichte woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer, separaat toilet en een praktische wasruimte. Op de tweede verdiepingen bevinden zich een derde slaapkamer met vide en een extra zolderruimte, ideaal voor opslag of creatieve invulling. Daarnaast beschikt de woning over diverse buitenruimtes, waaronder een balkon en een dakterras.

Door de ruime indeling en de moderne afwerking en de aantrekkelijke buitenvoorzieningen biedt de bovenwoning hoog wooncomfort, volledig los van de horeca op de begane grond.





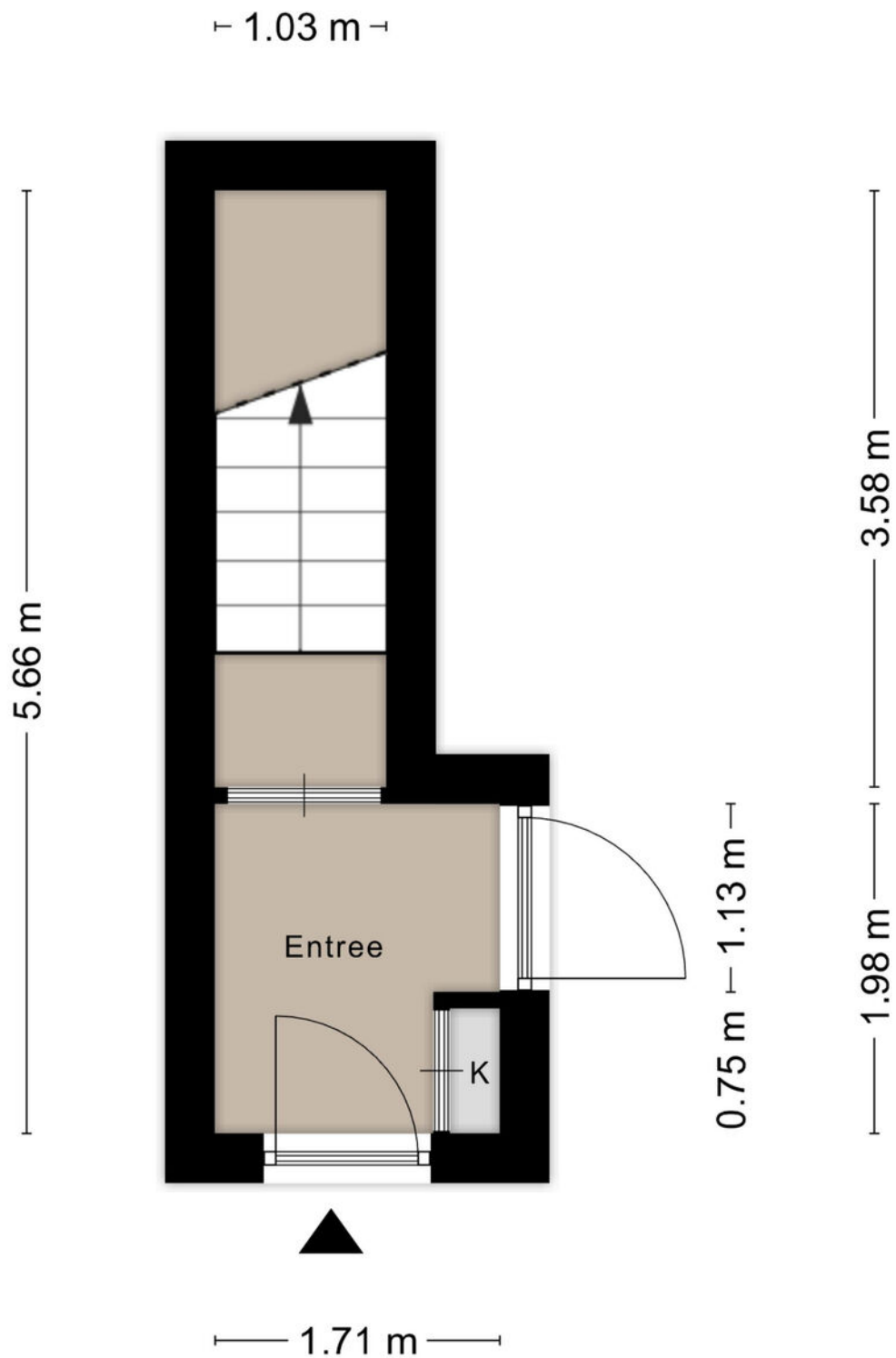








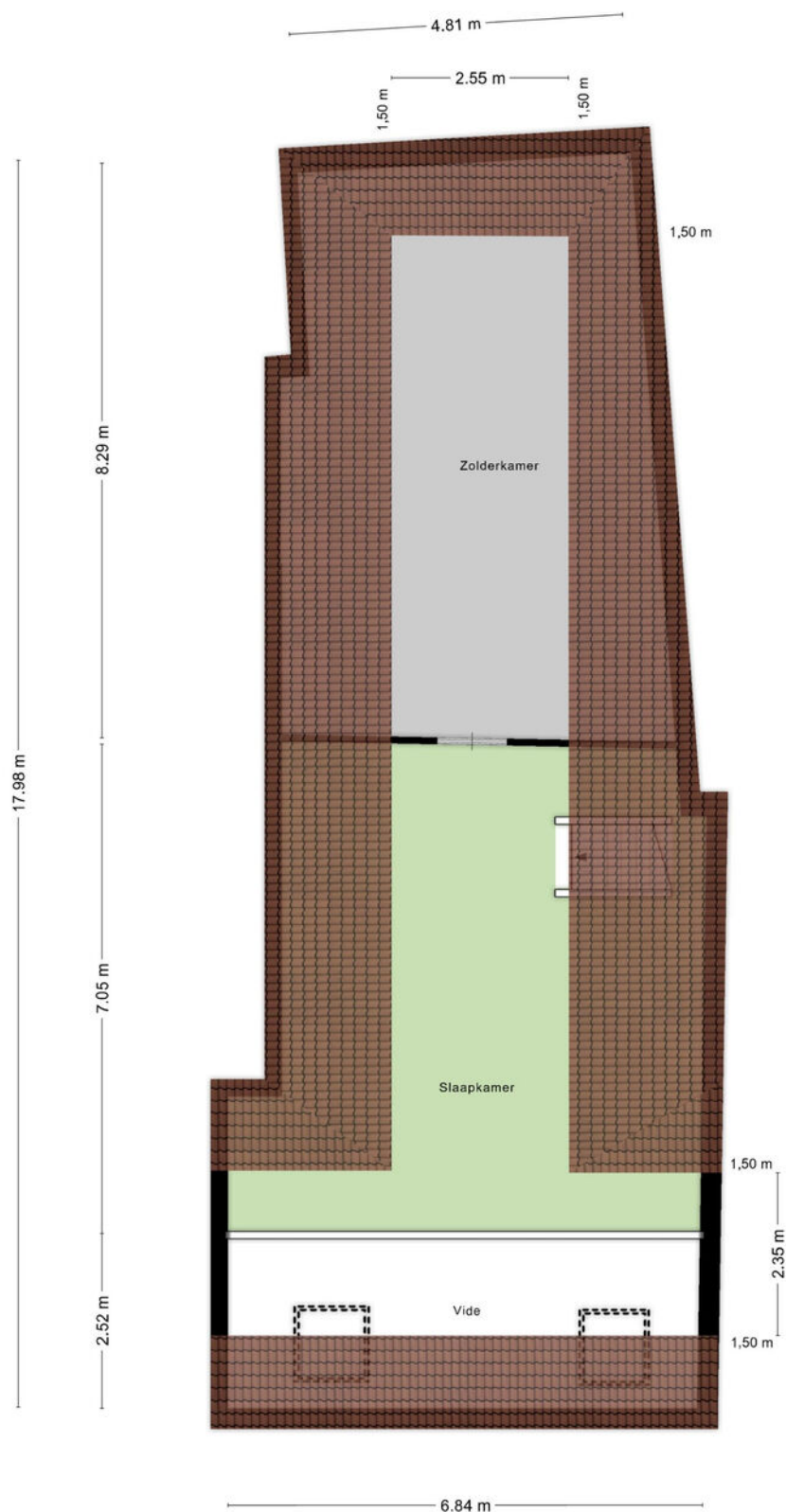




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

Kadastrale informatie

Het horecabedrijfsgedeelte en de woning zijn volledig kadastraal gesplitst.

Kadastrale aanduiding: Hoeven D 4298 A2

Locatie: Bovenstraat 4 A, 4741 AV Hoeven

Omschrijving: Wonen (appartement)

Publiekrechtelijke beperkingen: Geen

Kadastrale aanduiding: Hoeven D 4298 A3

Locatie: Bovenstraat 4, 4741 AV Hoeven

Omschrijving: Bedrijvigheid (horeca)

Publiekrechtelijke beperkingen: Geen

Er is een vereniging van eigenaren opgericht (Vereniging van eigenaars gebouw "Bovenstraat 4 en 4A" te Hoeven)

Financiële informatie

In overleg kunnen wij relevante financiële gegevens ter beschikking stellen, over het algemeen tijdens een persoonlijk gesprek.

Energielabels

Horeca: A+, geldig tot 23-04-2034

Wonen: E, geldig tot 05-02-2026

Personeel

Overeenkomstig artikel 7:662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen.

Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

Voorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

Vraagprijs

De vraagprijs is bepaald op € 900.000,- kosten koper. Dit omvat zowel de onroerende zaken als de volledige bedrijfsexploitatie van Restaurant Pouwe (inclusief bedrijfsinrichting/-inventaris, handelsnaam en de aanwezige goodwill).

Verrekende kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten die door verkoper vooruitbetaald zijn, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

Aanvaarding

In overleg.

Biedingen

Indien u naar aanleiding van deze en eventueel aanvullend verstrekte informatie geïnteresseerd bent om de onroerende zaken en de bedrijfsexploitatie aan te kopen dan nodien wij u uit tot het uitbrengen van een bieding. Voorwaarden, voorbehouden en goedkeuringen dienen duidelijk in de bieding te worden vermeld.

Voorbehoud

Alle activiteiten in relatie tot de voorgenomen verkoop en koop zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van de verkoper.

Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

Astbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoeksplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

Keuze notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

Algemeen

De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te verspreiden (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt 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).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijk gemaakt toegankelijk maken.



Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Forvalue Vastgoedspecialisten
Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
info@forvalue.nl
033-8003225

Contactpersoon:

Matthias Jonkman
mjonkman@forvalue.nl
06-42415003



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

033 - 80 03 225
info@forvalue.nl
www.forvalue.nl

