



forvalue
vastgoedspecialisten



**Herenweg 53-3,
Maarssen**



Cafetaria op unieke recreatielocatie aan de Maarsseveense Plassen

Op een aantrekkelijke recreatieve locatie aan de Maarsseveense Plassen wordt deze volledig ingerichte cafetaria aan de Herenweg 53-3 te Maarssen ter overname aangeboden. De exploitatie bevindt zich direct naast de entree van het afgesloten zwemgedeelte en profiteert daarmee van de bezoekersstromen van één van de bekendste recreatiegebieden in de regio Utrecht.

De cafetaria maakt onderdeel uit van een groter object met ook andere horeca- en recreatieve voorzieningen. De ligging nabij de recreatieplas zorgt voor een gunstige ligging.

De bereikbaarheid vanuit onder meer Utrecht en Maarssen is goed. In de directe omgeving zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig. Hierdoor is er een brede potentiële doelgroep van dagrecreanten, gezinnen, sporters en overige bezoekers.

De exploitatie wordt aangeboden ter overname in combinatie met huur van de bedrijfsruimte. Hiermee ontstaat voor een nieuwe ondernemer de mogelijkheid om op een bijzondere en herkenbare locatie een bestaande horeca-exploitatie voort te zetten en naar eigen inzicht verder uit te bouwen.



Kenmerken

De cafetaria wordt als bestaande exploitatie ter overname aangeboden voor een vraagprijs van € 75.000. De overname omvat de aanwezige bedrijfsinventaris en inrichting. De bijbehorende bedrijfsruimte wordt aan de nieuwe exploitant verhuurd. De cafetaria is gedeeltelijk gelegen op het genoemde kadastrale perceel; uitsluitend het gedeelte dat feitelijk onderdeel uitmaakt van de cafetaria behoort tot het gehuurde en de aangeboden exploitatie.

Het complete object waarvan de cafetaria onderdeel uitmaakt, wordt momenteel eveneens te koop aangeboden. Op het gehele object rust vanuit de verpachter een exploitatieplicht. De overname van de cafetaria en de huur van de bijbehorende bedrijfsruimte worden daarom aangeboden onder voorbehoud van het vervallen van deze exploitatieplicht.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Maarssen

Sectie: H

Nummer: 771

Groot: 1.165 m²

Omschrijving: Onderwijs, Wegen

Publiekrechtelijke beperking:

Kenninggeving, verordening, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming.

Bestemming

Recreatie-1

Totale oppervlakte

Begane grond: 200 m² vvo

Eerste verdieping: 67 m² bvo

Bouwjaar

2011

Grond eigenaar

Het Recreatieschap Stichtse
Groenlanden

Energie label

A++

Parkeren

Ruime parkeervoorzieningen in directe omgeving

Opleveringsniveau

Volledig ingericht / inclusief inventaris

Huurprijs

€ 42.000,- exclusief btw

status

Beschikbaar

vraagprijs:

€ 75.000,-

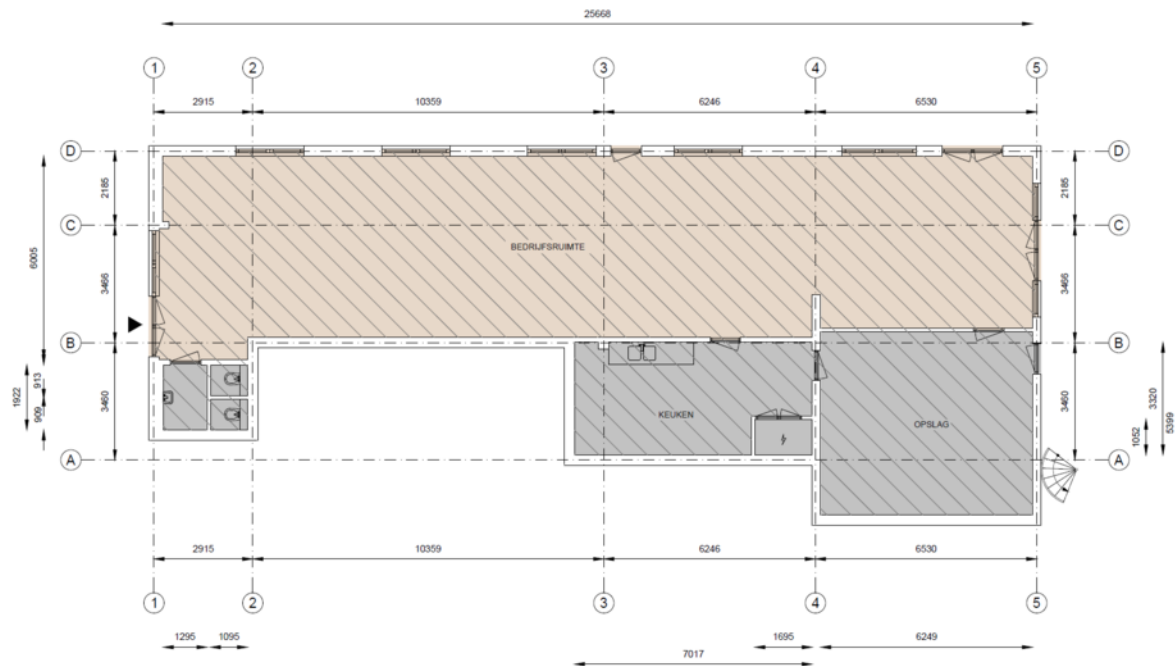


Cafetaria & exploitatie

De cafetaria is gelegen aan de linkerkant van het object, direct naast de toegangspoortjes naar de recreatieplas. Door deze positionering fungeert de cafetaria als eerste horecapunt voor bezoekers van het afgesloten zwemgedeelte. De ruimte is volledig afgewerkt als cafetaria en beschikt over een uitgiftecounter en circa 36 zitplaatsen. In de afgelopen jaren is de cafetaria in het hoogseizoen door de vastgoedeigenaren geëxploiteerd en wordt deze bij mooi weer intensief bezocht. De exploitatie biedt potentie om het gehele jaar een stabiele omzet te genereren.

Aan de achterzijde van het pand is een ruim terras gelegen met uitzicht over de Maarsseveense Plassen. Dit terras vormt een belangrijk onderdeel van de exploitatie en biedt uitstekende mogelijkheden voor dagrecreatie, piekmomenten in de zomer en aanvullende omzet uit dranken en snacks.

Deze ruimte biedt een uitstekende kans voor een exploitant die ondernemerskansen ziet in een seizoensgebonden horecaconcept, waarbij tegelijkertijd wordt geprofiteerd van stabiele beleggingsinkomsten.



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire
VVO 0,00 m ²	VVO 140 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 60,6 m ²
GO	OI	GGB	EB
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

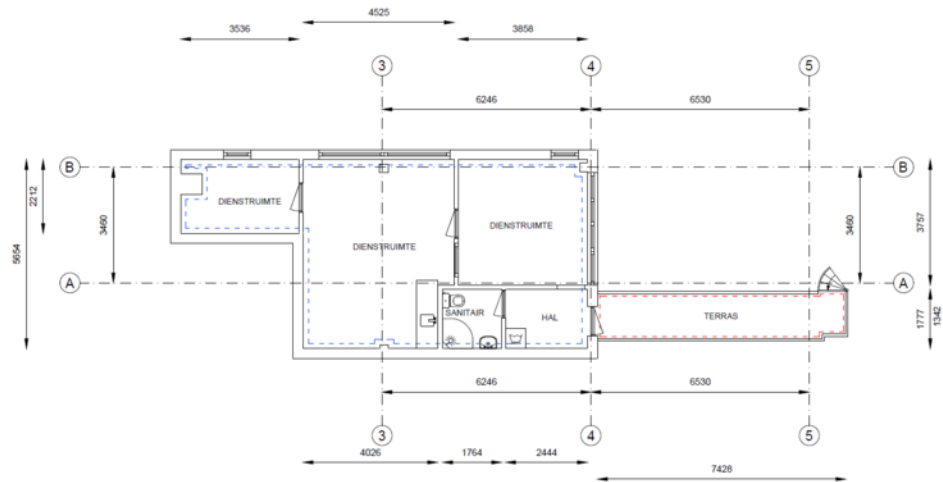
EB & GGB	Hoogte tot spant
	 Hoogte tot plafond

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Herenweg 53-3, 3602AN, Maarssen
Begane grond



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



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, sanitaire
VVO 0,00 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 0,00 m ²
GO	OI	GGB	EB
55,70 m ²	0,00 m ²	9,92 m ²	0,00 m ²

 EB & GGB	 Hoogte tot spant
	 Hoogte tot plafond

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Herenweg 53-3, 3602AN, Maarssen
1e Verdieping



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

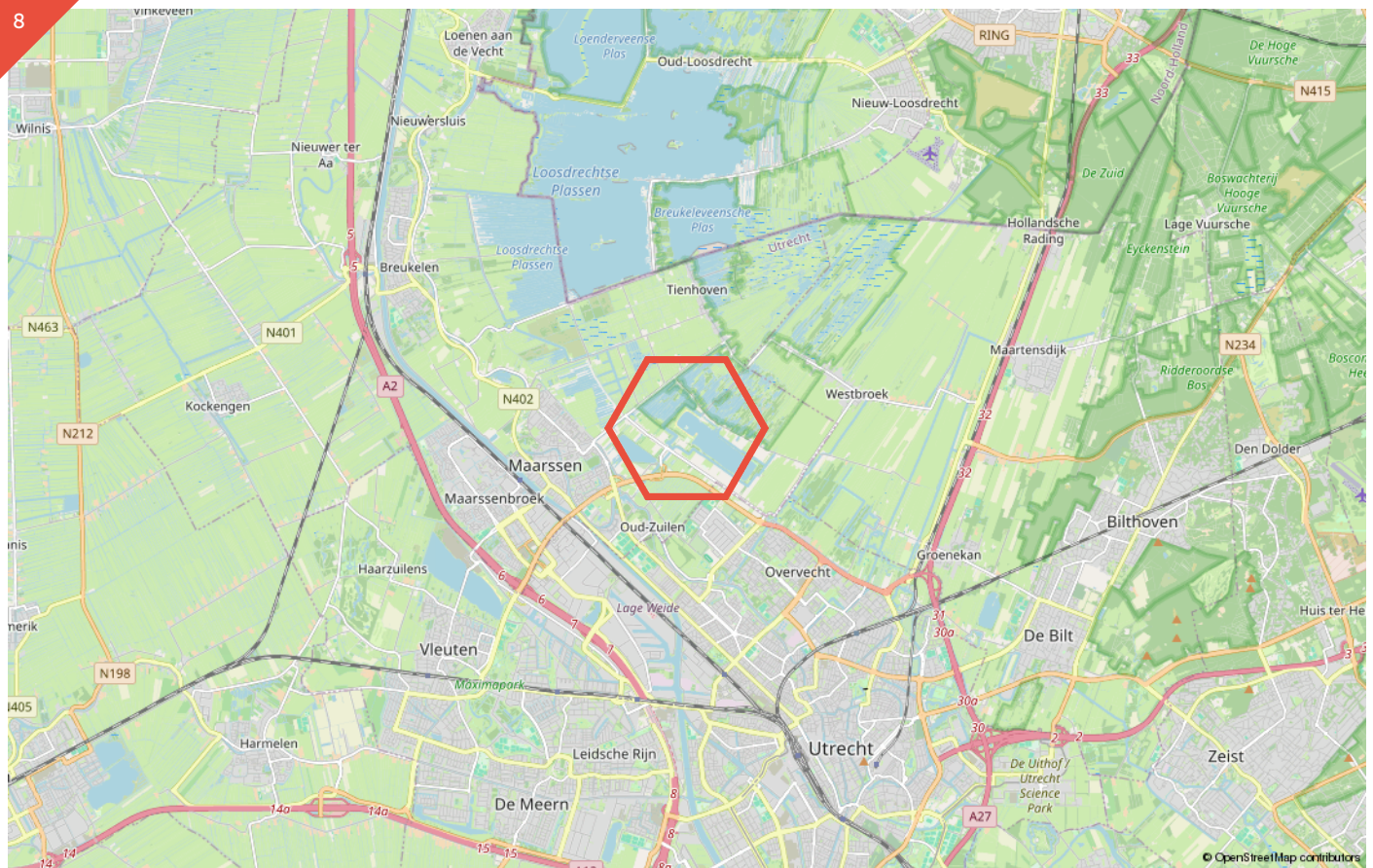
Locatie & Ligging

Het object is gelegen aan de Herenweg te Maarssen, direct bij de entree van het recreatiegebied Maarsseveense Plassen. Deze locatie kenmerkt zich door een unieke combinatie van natuur, recreatie en bereikbaarheid, op korte afstand van de stad Utrecht. De Maarsseveense Plassen vormen een geliefd recreatiegebied voor een breed publiek en bieden het gehele jaar door uiteenlopende recreatiemogelijkheden.

De ligging bij het strandbad zorgt voor een continue toestroom van bezoekers, zowel in het hoogseizoen als daarbuiten. In en rondom het recreatiegebied zijn diverse ondernemers en verenigingen gevestigd, waaronder horeca, sport- en outdoorvoorzieningen. Hierdoor is sprake van een levendige omgeving met een sterke recreatieve dynamiek en een duidelijke bestemming voor dagjesmensen en gezinnen.

Aan de voorzijde van het object bevindt zich een ruim parkeerterrein met gratis parkeergelegenheid en fietsenstallingen, wat bijdraagt aan het gebruiksgemak en de bereikbaarheid voor bezoekers.

De bereikbaarheid per auto is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen en snelwegen is de locatie eenvoudig te bereiken vanuit Utrecht en de omliggende regio. Deze combinatie van recreatieve ligging, goede bereikbaarheid en sterke bezoekersstromen maakt de locatie bijzonder aantrekkelijk voor zowel horeca-exploitatie als langjarige belegging.



Locatie



Bestemming

Volgens de bij de gemeente Stichtse Vecht en beschikbare informatie is op het object het bestemmingsplan 'Maarsseveense Plassen e.o.' van toepassing. Dit is bestemmingsplan is geheel onherroepelijk in werking getreden op 30 januari 2018. Op 30 mei 2023 is het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o. 2e herziening" deels onherroepelijk in werking getreden.

Het perceel is bestemd als 'Recreatie – 1'. Binnen deze bestemming zijn onder meer recreatieve functies, sport- en speelvoorzieningen, terrassen, één kinderdagverblijf en diverse horecavormen toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Horeca' zijn meerdere zelfstandige horecagelegenheden mogelijk, waaronder daghoreca, restaurant/ eetcafé en cafetaria/snackbar. Het huidige gebruik van het object past binnen deze bestemming.

Naast de hoofdbestemming zijn op de percelen aanvullende aanduidingen van toepassing, waaronder een grondwaterbeschermingsgebied, alsmede de functieaanduidingen 'Horeca' en 'Strand'.

Voor meer informatie kunt u omgevingswet.overheid.nl raadplegen.



Kadastrale kaart



Financiële informatie

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

Huursituatie

Er zal een nieuwe huurovereenkomst worden opgesteld met een looptijd van vijf jaar, waarna deze telkens met een periode van vijf jaar zal worden verlengd. De huurprijs zal € 42.000,- excl. btw bedragen.

Huurindexatie

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2015 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Personeel

Overeenkomstig artikel 7.662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie is bepaald op € 75.000,-

Dit omvat de bedrijfsinrichting/-inventaris, en aanwezige goodwill, inclusief huurrechten en de handelsnaam. De exploitatie-vergunning dient door koper te worden aangevraagd en is persoonsgebonden.

Inventaris

De gehele inventaris van de cafetaria is volledig in eigendom, m.u.v. bruikleenartikelen.

Voorraad

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

Verrekende kosten

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

Aanvaarding

In overleg

Geldige bieding

Alleen schriftelijke biedingen, met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons in overweging genomen. De biedingen dienen per mail gestuurd te worden naar mhesselink@forvalue.nl.

Voorbehoud

De overname van de exploitatie en het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst zijn te allen tijde onder voorbehoud van de uitdrukkelijke toestemming van de erfpachter. Aan deze verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van het verkrijgen van deze toestemming.

**Belangrijke
informatie**

Aanvullende informatie

Eigendom	Recht van erfpacht
Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja, loopt via het naastgelegen pannenkoekenrestaurant
Terras vergunning	Niet van toepassing
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Overige bruikleen artikelen	Coca-cola koelkasten, ijsvitrine van Unilever en ijsvriezers Unilever.
Kettingbedingen	Ja
Geldige vestigings-/ exploitatievergunning	Ja
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Niet van toepassing
Huur/huurkoopcontracten	Nee
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Ja, A++
Monument	Nee
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja
Klachten wegens overlast	Nee
Asbest aanwezig	Onbekend
Bodemverontreiniging	Ja, de bodem van de gesaneerde percelen is geschikt voor de gebruiksfunctie "bebouwing en verharding".

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.

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 Stichting Derdengelden Horecamakelaars dienen te worden gestort. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Eventuele negatieve rente komt voor rekening van koper.

Algemeen

De vermelde oppervlakte (m²) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te versnipperen (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.

As is, where is

De onroerende zaak worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de daarbij de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende en roerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.



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
Email: bemiddeling@forvalue.nl
Tel: 033-8003225



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

