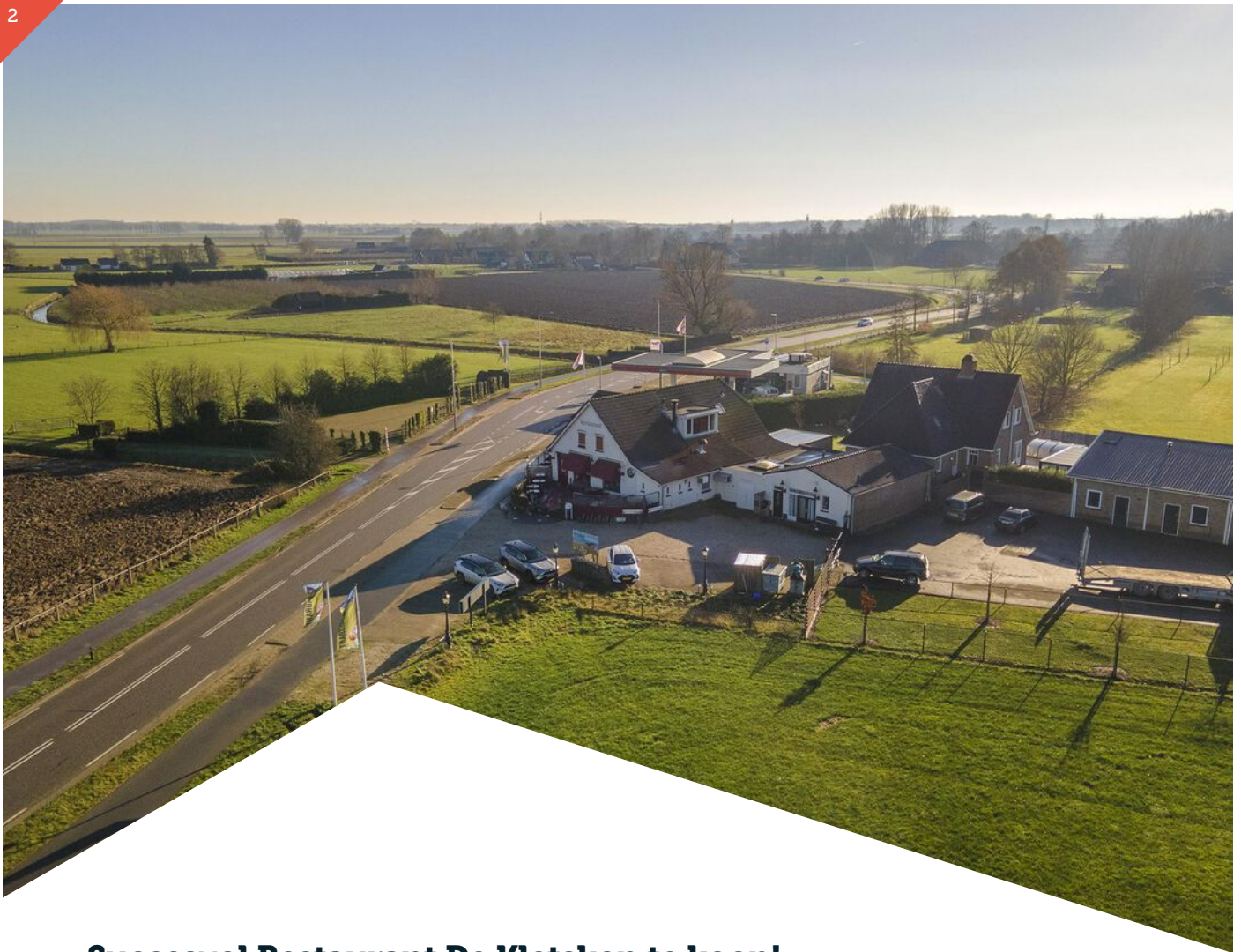




forvalue
vastgoedspecialisten



Restaurant De Kletskop
Culemborgseweg 27, Asch



Succesvol Restaurant De Kletskop te koop!

Restaurant De Kletskop is al jarenlang een begrip in de betuwe waar gasten worden verwelkomd in een gezellige en authentieke sfeer. Het restaurant, dat zich in een prachtig pand bevindt, heeft zijn oorsprong in de jaren '60, beschikt over 170 zitplaatsen en heeft zich ontwikkeld tot een restaurant met grote naamsbekendheid in de regio.. De Kletskop biedt een prijsvriendelijk menu dat de Nederlandse keuken combineert met moderne invloeden, en trekt daarmee zowel lokale gasten als bezoekers van daarbuiten.

Het huidige gebouw is meerdere malen aangepast en uitgebreid, met de laatste renovatie rond 2008. Deze renovaties hebben het restaurant in zijn huidige, moderne vorm gebracht.

Gelegen in het dorp Asch, midden in de groene omgeving van de Betuwe, is het restaurant de ideale plek voor een lunch, diner of gezellig samenzijn. De centrale locatie en ruime eigen parkeergelegenheid nodigen uit voor een bezoek.

Restaurant De Kletskop heeft zijn uitstekende reputatie als basis en biedt volop mogelijkheden voor de nieuwe eigenaar. De huidige exploitant is toe aan een nieuwe fase en draagt haar succesvolle zaak graag over aan een nieuwe, enthousiaste horecaondernemer die het succes verder wil uitbouwen. Of u nu het restaurant voortzet of uitbreidt, dit is een unieke kans om een lokaal restaurant met een stevige basis in handen te nemen.



Horecazaak met potentie

Restaurant De Kletskop heeft een zijn oorsprong als café. Inmiddels is het al geruime tijd een restaurant met terras, eigen parkeerplaats, bovenwoning en B&B. Het gebouw is meerdere malen aangepast en uitgebreid, met de laatste renovatie in 2008, waardoor het restaurant beschikt over een moderne uitstraling en faciliteiten. De centrale ligging en ruime parkeergelegenheid maken het restaurant goed bereikbaar voor gasten. De huidige exploitant, die het restaurant van haar ouders heeft overgenomen, heeft andere toekomstplannen en draagt de succesvolle zaak graag over aan een enthousiaste horecaondernemer die het succes verder wil uitbouwen.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte

583 m² VVO

Oppervlakte restaurant

178 m² restaurant

34 m² keuken

13 m² verkeersruimte

16 m² sanitair

6 m² kantoor

51 m² opslag en koeling

11 m² kelder

Terras

101 m²

Woonoppervlakte vedieping

90 m²

Oppervlakte Bed & Breakfast

73 m²

Zitplaatsen restaurant

100

Zitplaatsen terras

70

Bouwjaar

2000

koopsom

€ 995.000,- k.k.





Locatie en ligging

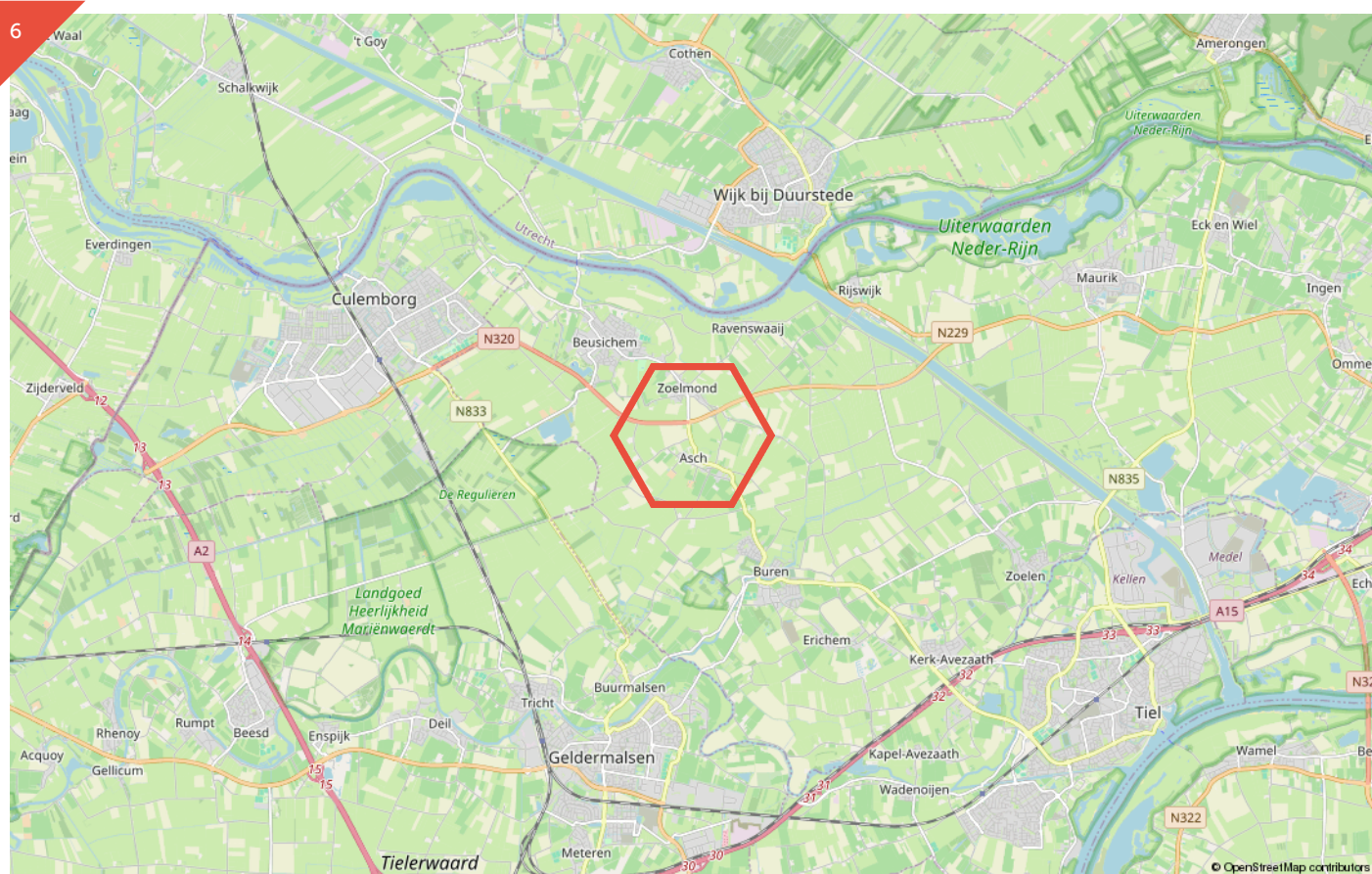
Restaurant De Kletskop bevindt zich in het dorp Asch, in het hart van de Betuwe. De Kletskop is goed bereikbaar, zowel met eigen vervoer als met het openbaar vervoer. Het restaurant ligt tussen de N320 (Culemborg - Kesteren) en de gemeente Buren, die ongeveer 28.000 inwoners telt. De ruime parkeergelegenheid biedt voldoende ruimte voor gasten, waardoor het restaurant gemakkelijk te bezoeken is, ongeacht het moment van de dag.

Dankzij de nabijheid van snelwegen zoals de A2 en A15 is het restaurant goed bereikbaar voor gasten uit grotere steden zoals Culemborg, Gorinchem en Tiel.

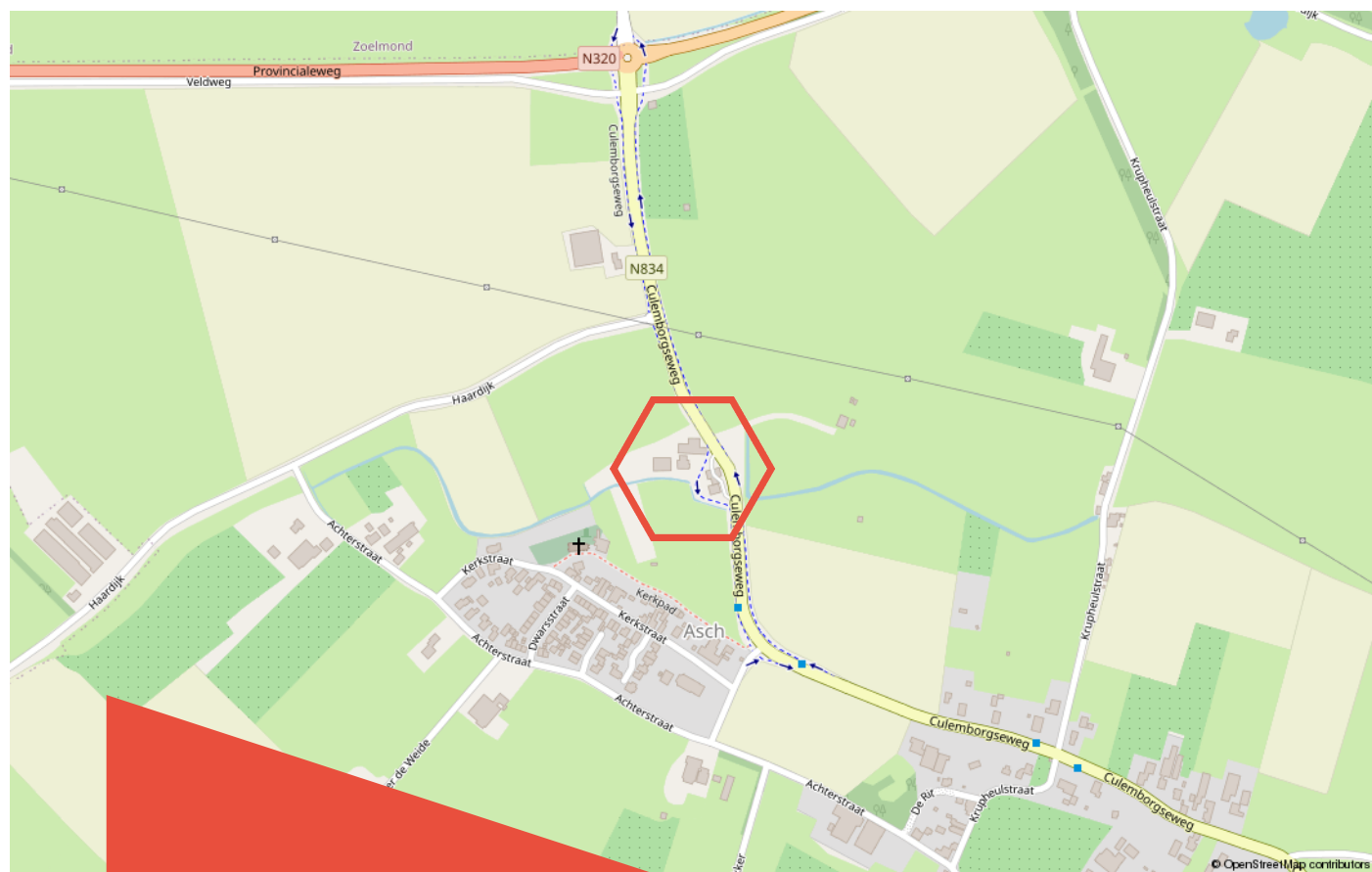
Fietsers en wandelaars die de Betuwe doorkruisen, kunnen het restaurant eveneens gemakkelijk bereiken.

De Betuwe biedt tal van wandel- en fietsmogelijkheden, zoals langs de rivier de Lek of door de bloesemgaarden. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel de lokale bevolking als toeristen en dagjesmensen die de regio willen verkennen.

De ligging van Restaurant De Kletskop, gecombineerd met de ruime parkeergelegenheid, maakt het een geschikte stop voor gasten uit de regio en reizigers onderweg.



▲ Culemborgseweg 27, Asch



Locatie

Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' van toepassing is. De enkelbestemming 'bedrijf' is van toepassing. De enkelbestemming 'bedrijf' is bestemd voor:

- a. de niet-agrarische bedrijvigheden zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangeduid;
- b. bijbehorende voorzieningen en opslag;
- c. bijbehorende bewoning;
- d. landschappelijke beplanting

De Culemborgseweg 27 is op de plankaart aangeduid met de letter h, wat staat voor 'horecabedrijf'. Hiermee wordt bedoeld: 'Een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek/bardancing/nachtclub of pension/hotel, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, waaronder begrepen een restaurant, een cafetaria/snackbar/ijssalon en een theetuin.'

Naast de enkelbestemming zijn tevens de dubbelbestemmingen: "Waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied" en 'Waarde - karakteristiek gebouw' van toepassing.

De voor "Waarde - cultuurhistorisch waardevol gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor 'behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de op de plankaart eveneens aangegeven overige bestemmingen.'

De voor 'Waarde - karakteristiek gebouw' aangeduide gebouwen zijn bestemd voor 'het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de op de plankaart aangeduide bestaande gebouwen, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de op de plankaart eveneens aangegeven overige bestemmingen.'

Tevens heeft de gemeente Buren in 2011 een omgevingsvergunning verleend die het mogelijk maakt een Bed en Breakfast te exploiteren in de schuur.

Voor de volledige informatie betreffende de bestemming kunt u de website www.omgevingswet.overheid.nl raadplegen.



Indeling

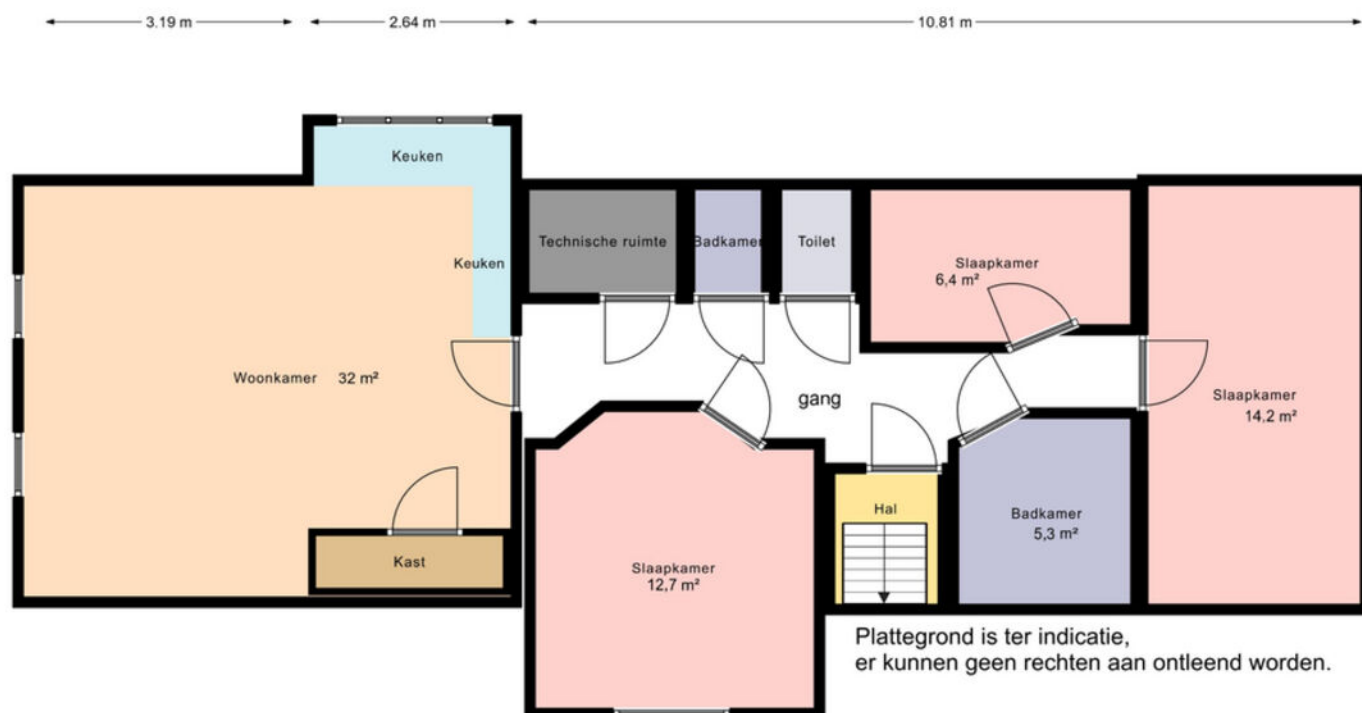
Het pand heeft een praktische en functionele indeling. Op de begane grond komt u binnen via de entree, dat toegang biedt tot het restaurant. Het restaurant is verdeeld in drie aaneengeschakelde delen, met in het midden een grote bar. Het derde gedeelte aan de voorkant is afsluitbaar en biedt ruimte voor besloten bijeenkomsten van ongeveer 45 m². Tevens zit hier een uitgifteluik en een bakwand. Dit was vroeger in gebruik in als cafetaria.

Achter de bar vindt u de keuken, spoelkeuken, een kantoor en sanitaire voorzieningen, waaronder een invalidetoilet. Aangrenzend aan dit gedeelte bevindt zich een ruime berging met een koel- en vriescel.

Op de eerste verdieping bevindt zich een zelfstandig appartement, bereikbaar via de berging. Dit appartement heeft aan de linkerkant door de gang een woonkamer met open keuken van 32 m². De gang verbindt de drie slaapkamers van respectievelijk 6 m², 13 m² en 14 m², een badkamer, een apart tweede toilet en een stookruimte met elkaar.

Naast het hoofdgebouw is er ook een ruimte van ongeveer 66 m² die geschikt is voor B&B-mogelijkheden. Deze ruimte beschikt over een eet/zitruimte, twee slaapkamers en twee badkamers, en heeft een aparte entree. Door de entree komt men uit in de woonkamer, hier zit aan de linkerkant de keuken. Aan de achterzijde zitten de twee slaapkamers, die beide over een eigen badkamer beschikken.







Plattegrond is ter indicatie,
er kunnen geen rechten aan ontleend worden







Bouwkundige staat

Het pand van Restaurant De Kletskop is gebouwd in 2000 en onderging in 2008 een grondige renovatie, waardoor het restaurant zijn huidige uitstraling kreeg. Het gebouw heeft een traditionele bouwaard. Het pand heeft houten kozijnen en heeft een zadeldak die gedekt is met betonpannen. Het pand heeft goede daglichttoetreding. Het pand beschikt over airconditioning en led verlichting.

Het pand waar het restaurant en de bovenwoning zich bevinden heeft energielabel B, wat aangeeft dat het goed geïsoleerd is en voldoet aan de eisen voor energie-efficiëntie. Het pand

waar de Bed & Breakfast zich bevindt heeft het energielabel C, wat aangeeft dat ook deze ruimte voldoet aan een degelijk niveau van energieprestaties.

Zowel het onderhoud van het pand als de interieurs zijn in goede staat, wat het pand een degelijke en goed verzorgde uitstraling geeft. Het restaurant is voorzien van moderne installaties en voorzieningen.







Bovenwoning

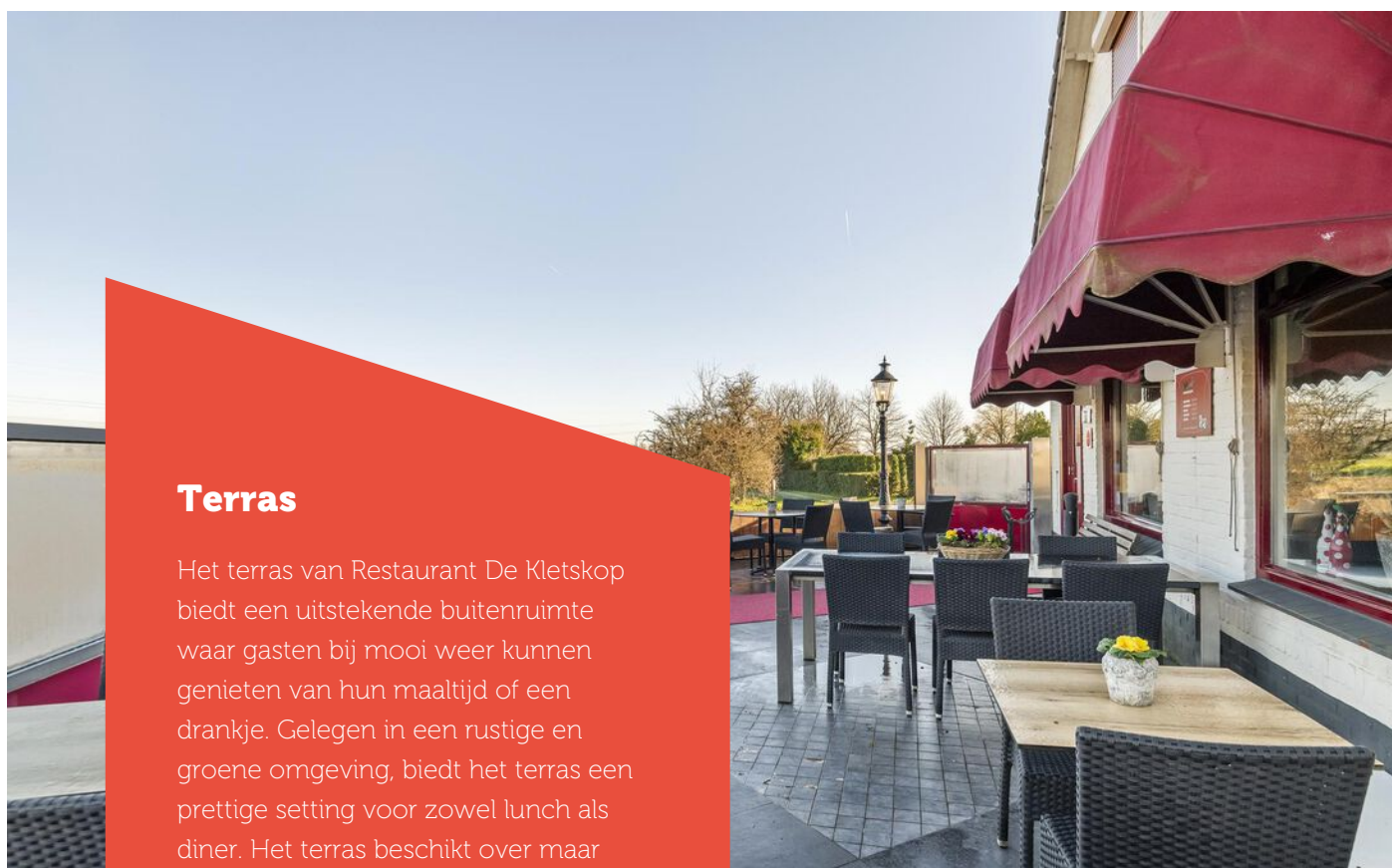




19







Terras

Het terras van Restaurant De Kletskop biedt een uitstekende buitenruimte waar gasten bij mooi weer kunnen genieten van hun maaltijd of een drankje. Gelegen in een rustige en groene omgeving, biedt het terras een prettige setting voor zowel lunch als diner. Het terras beschikt over maar liefst 70 zitplaatsen.



B&B mogelijkheid

Naast het restaurant biedt het pand ook de mogelijkheid om een B&B te runnen. Aan de achterkant van het gebouw bevindt zich een aparte ruimte van circa 66 m². Deze ruimte heeft een eigen entree en bestaat uit een eet/zitruimte, twee slaapkamers en twee badkamers, waardoor het ideaal is voor gasten die willen overnachten in de Betuwe.







Kadastrale informatie

Het geheel omvat vier kadastrale percelen. Onderstaand zijn de percelen opgenomen. Uitgebreide kadastrale informatie kunt u bij ons opvragen.

Kadastrale aanduiding: **Buren N 558**

Kadastrale grootte: **63 m²**

Omschrijving: **Erf- tuin**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Kadastrale aanduiding: **Buren N 560**

Kadastrale grootte: **759 m²**

Omschrijving: **Parkeren**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Kadastrale aanduiding: **Buren N 682**

Kadastrale grootte: **85 m²**

Omschrijving: **Berging - stalling (garage-schuur)**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Kadastrale aanduiding: **Buren N 683**

Kadastrale grootte: **670 m²**

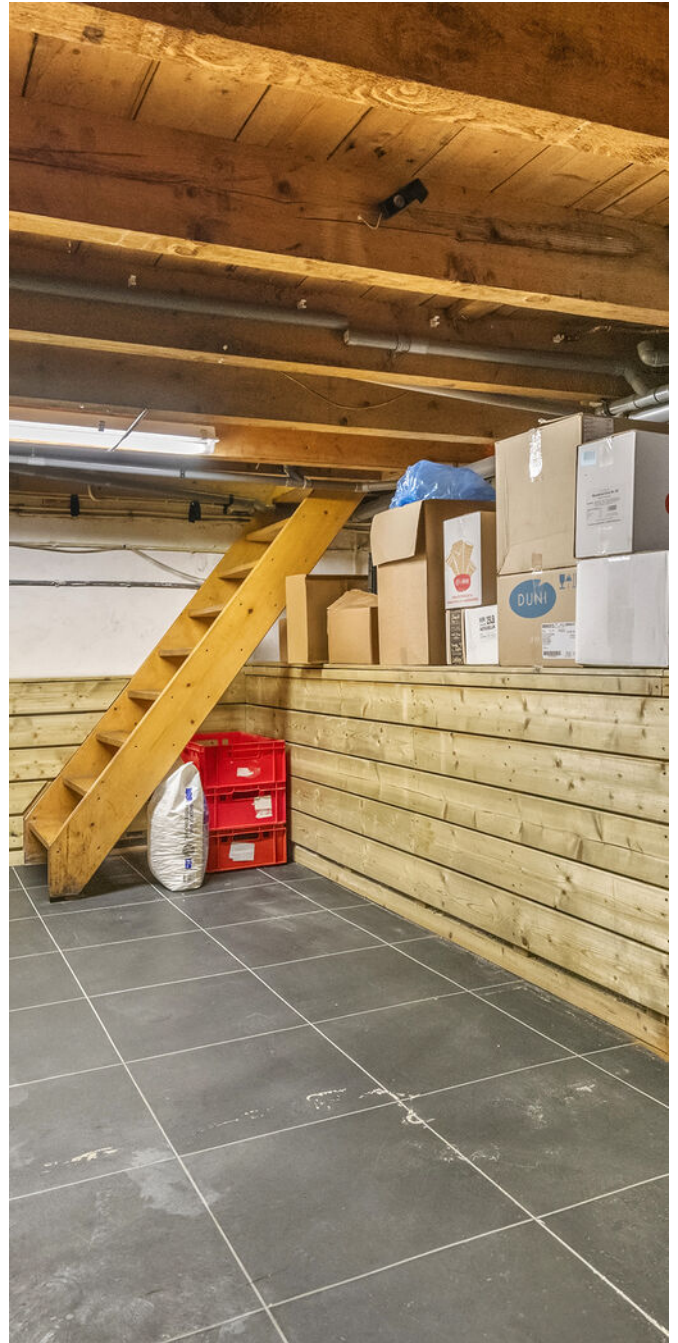
Omschrijving: **Bedrijvigheid (horeca)**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Foto's







Financiële informatie

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

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 € 995.000,- kosten koper. De vraagprijs is inclusief € 150.000,- voor de bedrijfsexploitatie. De bedrijfsexploitatie omvat de goodwill, inventaris, bedrijfsinrichting en de handelsnaam.

Verrekende kosten

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

As is, where is

De onroerende en roerende zaken 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 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 en roerende zaken geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Fiscale paragraaf

Het vastgoed en de bedrijfsexploitatie worden verkocht als een going concern zodat partijen tot uitgangspunt kunnen nemen dat de koopprijs is vrijgesteld van BTW op de grond van artikel 37d van de Wet op Omzetbelasting.

Aanvaarding

In overleg

**Belangrijke
informatie**

Aanvullende informatie

Eigendom	Vol eigendom
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Nee
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Ja/Nee/Onbekend
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja/Nee/Onbekend
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Ja / Nee / Onbekend
Huur/huurkoopcontracten	Nee
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja / Nee / Onbekend
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja / Nee / Onbekend
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Ja
Monument	Nee
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja

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 als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Derdengelden Forvalue vastgoedspecialisten, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. 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 (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 vermenigvuldigen (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:

Marlijn Hesselink
mhesselink@forvalue.nl
06 82 09 01 77

Forvalue vastgoedspecialisten
Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
Tel: 033-8003225



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

