forvalue
vastgoedspecialisten

Taste of India

Achter het Oude Stadhuis 1, Amersfoort

Indiaas restaurant op zichtlocatie in hartje Amersfoort

Taste of India is een Indiaas specialiteitenrestaurant in het centrum van Amersfoort, gelegen op een goed zichtbare hoeklocatie met een constante passantenstroom. De onderneming is al jarenlang actief en heeft zich ontwikkeld tot een herkenbare horecagelegenheid met een vaste klantenkring. De ligging, direct aan het horecaplein van Amersfoort en midden in de historische binnenstad, biedt een sterke uitgangspositie voor zowel dag- als avondhoreca.

Het restaurant beschikt over circa 75 zitplaatsen binnen en heeft aan de gevel ruimte voor 16 gasten op een klein terras. De zaak is volledig ingericht en wordt turn-key aangeboden, inclusief keuken, inventaris en inrichting. Het geheel verkeert in een nette staat van onderhoud.

De huidige ondernemer heeft het restaurant opgebouwd rond een klassieke Indiase formule, met traditionele gerechten en een toegankelijke uitstraling. Tevens biedt de locatie voldoende potentie voor ondernemers die het concept willen aanpassen of vernieuwen.

Taste of India vormt een solide basis voor een horecaondernemer die zoekt naar een compleet ingerichte locatie in een levendige stadsomgeving met bewezen potentie.

De onderneming wordt aangeboden omdat de huidige exploitant na jaren van inzet toe is aan een nieuwe fase buiten de horeca.

Kenmerken

Bestemming
Centrum - 2

Totale oppervlakte
153 m² vvo

Restaurant inclusief bar
107 m² vvo

Keuken
19 m² vvo

Toilet
11 m² vvo

Kelder
16 m² vvo

Zitplaatsen restaurant
circa 75 zitplaatsen

Zitplaatsen terras
circa 16 zitplaatsen

Bouwjaar
1889

Volop mogelijkheden

Taste of India biedt een instapklare horecalocatie op een drukbezochte hoek, omringd door winkels, terrassen en historische panden. Deze locatie biedt volop mogelijkheden voor een ondernemer.

- Gevestigd restaurant in het centrum van Amersfoort.
- Courant vloeroppervlak en ruim aantal zitplaatsen.
- Ruime mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Interesse?

Heeft u interesse in deze locatie of wilt u meer weten over de mogelijkheden? Dan kunt u een bezichtiging inplannen. Wij leiden u graag rond op de locatie.

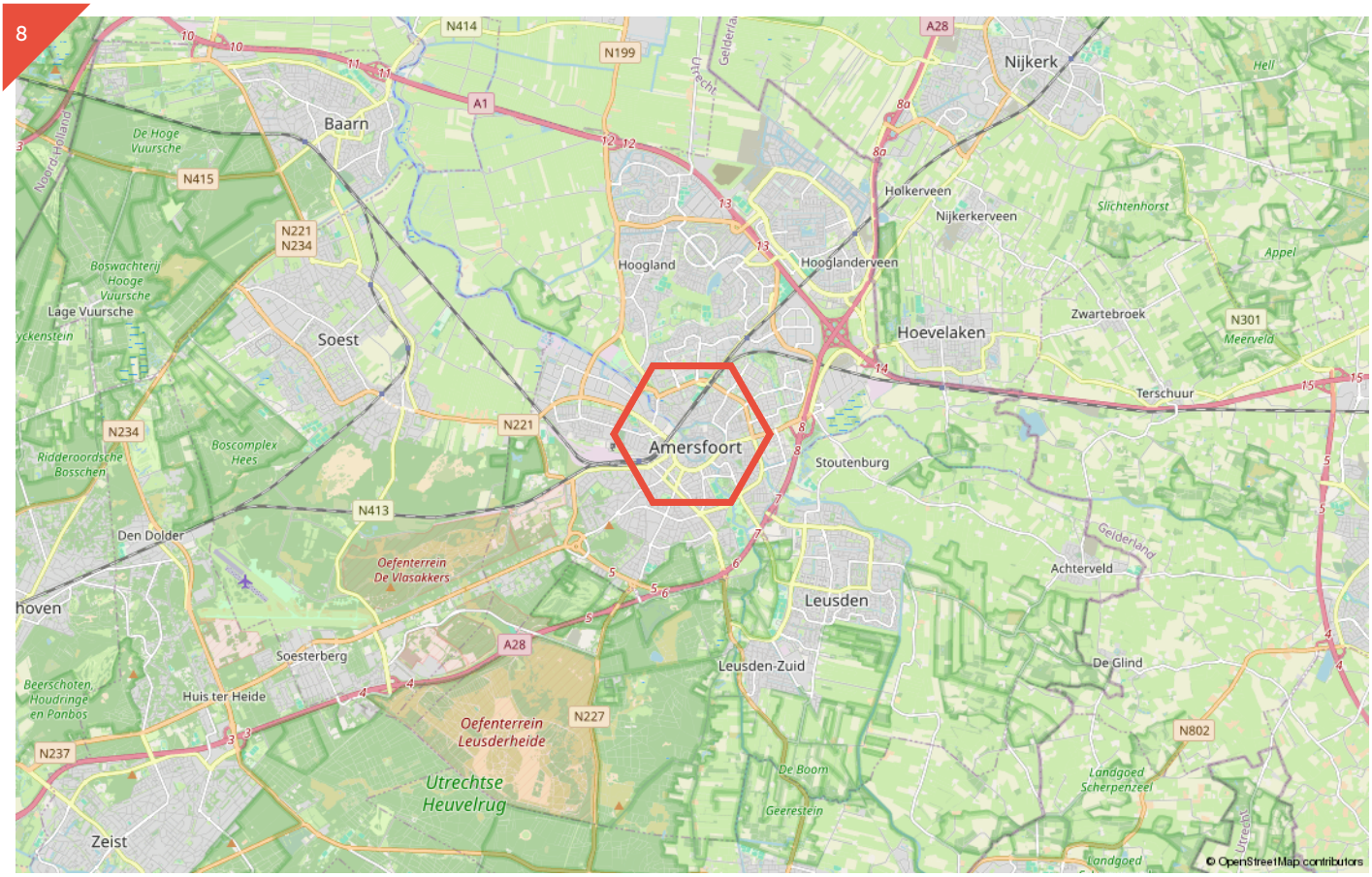
Vraagprijs bedrijfsexploitatie:
€ 62.500,-

Vakmanschap en kwaliteit

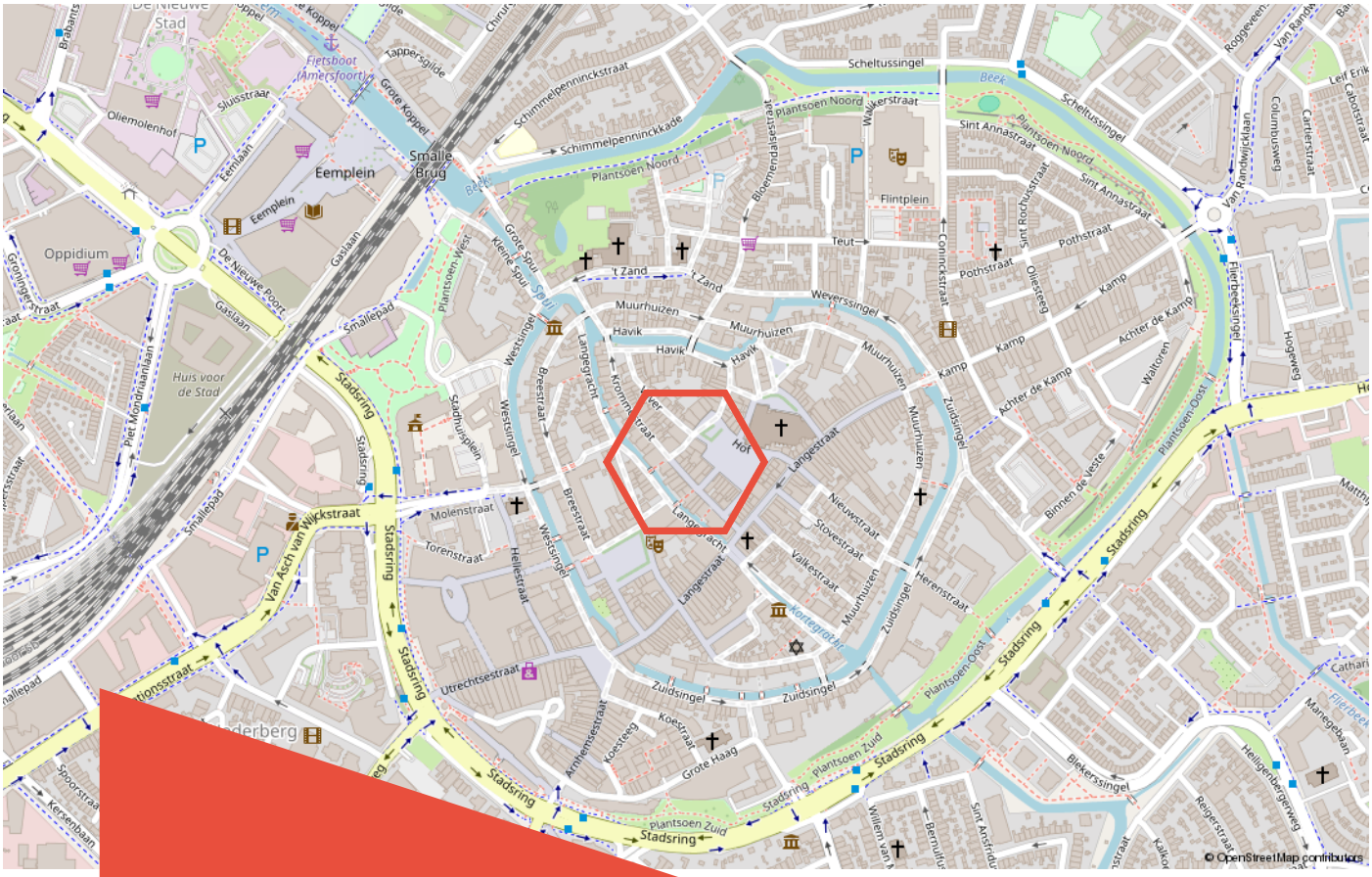
Taste of India is het resultaat van jarenlange toewijding, vakmanschap en liefde voor de Indiase keuken. De huidige ondernemer is al meer dan 25 jaar verbonden aan deze locatie. Wat begon als een functie in loondienst groeide uit tot een zelfstandige exploitatie, waarbij hij het restaurant met zorg heeft voortgezet.
Onder zijn leiding is Taste of India uitgegroeid tot een stabiele onderneming. Niet door trends te volgen, maar door vast te houden aan de kern van zijn vak: authentieke gerechten, bereid volgens traditionele Indiase methoden. Veel van de bereidingen vragen om geduld, nauwkeurigheid en ervaring.
De menukaart is opgebouwd rond klassieke Indiase gerechten die met zorg en continuïteit worden bereid. Door de jaren heen heeft het restaurant een trouwe klantenkring opgebouwd, bestaande uit buurtbewoners, vaste gasten en liefhebbers van de Indiase keuken uit de regio.
Voor een opvolgende ondernemer ligt hier een solide basis. Of men ervoor kiest het bestaande concept voort te zetten of een nieuwe koers te varen, de fundering is sterk.

Locatie en ligging

Amersfoort is een historische en snelgroeiende stad in het midden van het land. Met ruim 165.000 inwoners is het de tweede stad van de provincie Utrecht. Door de centrale ligging en goede bereikbaarheid via weg en spoor vervult Amersfoort een belangrijke regionale functie, zowel op het gebied van wonen als winkelen en horeca. De binnenstad trekt jaarlijks veel bezoekers, dankzij de monumentale uitstraling, het gevarieerde winkelaanbod en een levendig horecaklimaat.
Binnen deze context bevindt zich het horecaplein Het Hof, het bekendste terrassenplein van Amersfoort. Dit plein vormt een trekpleister voor bewoners en toeristen en kent een hoge concentratie aan restaurants en cafés.
Taste of India is gelegen aan Achter het Oudestadhuis 1, op een hoeklocatie met zichtlijnen naar Het Hof. Aan de linkerzijde grenzen Broodje Hadi en restaurant Marimba, waarmee het pand onderdeel uitmaakt van een levendige horecastraat. De locatie bevindt zich in het voetgangersgebied van de binnenstad, op korte afstand van winkels, pleinen en parkeervoorzieningen zoals het St. Jorisplein.



Achter het Oude Stadhuis 1, Amersfoort



Locatie

forvalue
vastgoedspecialisten

Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing is. De enkelbestemming 'Centrum -2' geldt voor deze locatie. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:
a. detailhandel en/of detailhandel met horeca van categorie 3 op de begane grond en, onder voorwaarden, op de eerste verdieping;
b. publieksgerichte dienstverlening op de begane grond en, onder voorwaarden, op de eerste verdieping;
c. horeca van categorie 1 op de begane grond en, onder voorwaarden, op de eerste verdieping ten dienste van de op de begane grond aanwezige functies;
d. wonen op de eerste verdieping en hogere verdiepingen;
e. bij deze functies behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzameling en fietsenstallingen.

Horeca van categorie 1 wordt in het bestemmingsplan omschreven als:
'Een zelfstandig horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije en alcoholhoudende dranken, waaronder begrepen een restaurant, lunchroom, koffiehuis, pizzeria of vergelijkbare eetgelegenheid.'

Naast de enkelbestemming zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde – archeologie categorie 1' van toepassing.

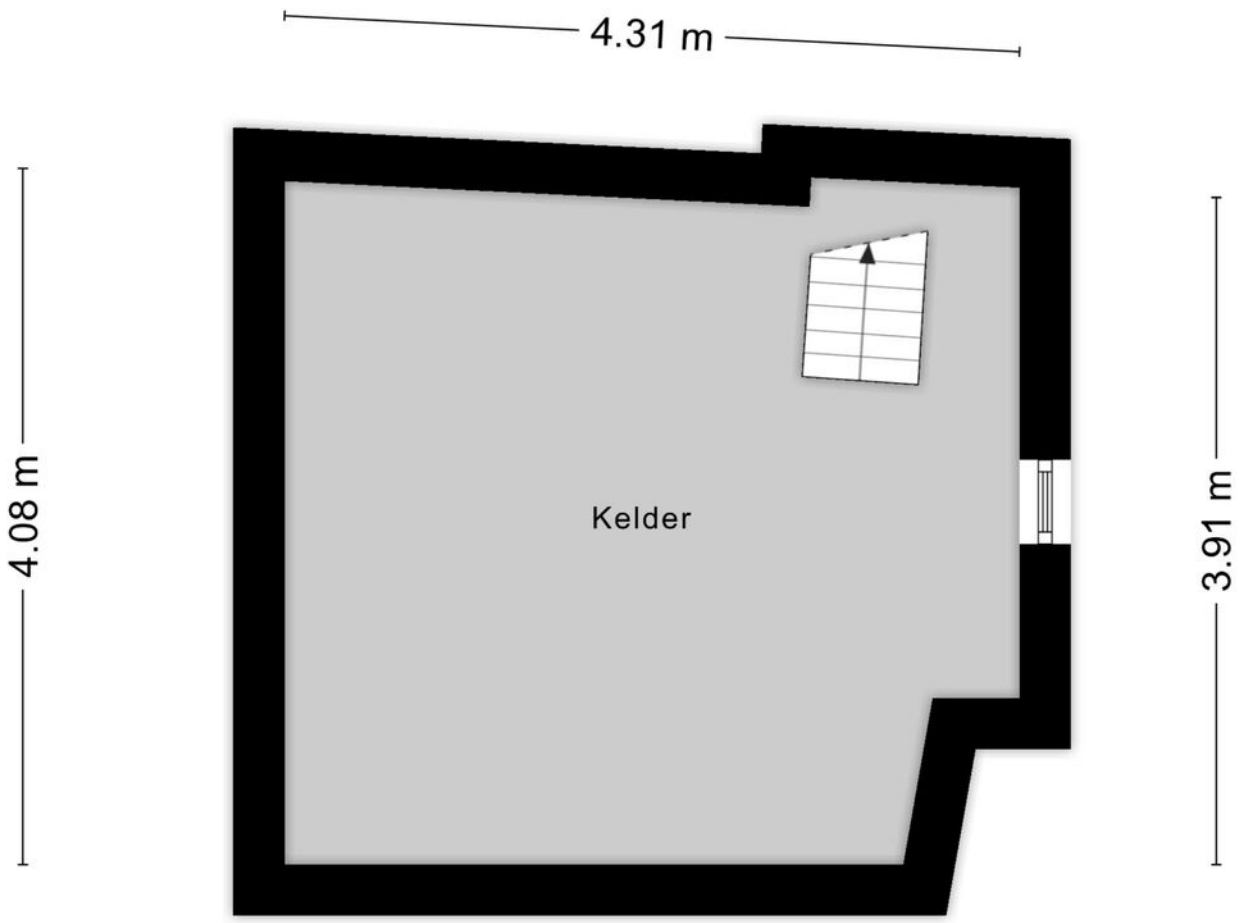
Daarnaast zijn op dit perceel ook twee paraplubestemmingsplannen van kracht: het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2023', waarin de parkeernormen van de gemeente zijn vastgelegd, en het 'Paraplubestemmingsplan Internetwinkels en darkstores', dat beperkingen stelt aan bezorggerichte detailhandel met opslagfunctie.

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

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

Plattegrond begane grond

forvalue
vastgoedspecialisten



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

Plattegrond kelder

Het gehuurde object

Het gehuurde betreft een horecabedrijfsruimte gelegen aan Achter het Oude Stadhuis 1 in Amersfoort. De ruimte bestaat uit een restaurantruimte, keuken, sanitaire voorzieningen en een kelderkelder

De huurovereenkomst is aangegaan op 1 januari 2006 en wordt telkens met 5 jaar verlengd. Het huidige huurtermijn loopt tot 31 december 2025 en wordt daarna, behoudens opzegging wederom voortgezet van een periode van 5 jaar.

Het gehuurde wordt verhuurd in casco staat. Geurtsen B.V fungeert als hoofdhuurder van Stadsherstel Amersfoort B.V. wie de eigenaar van het pand is.

Aan de huurovereenkomst is een leveranciersverplichting gekoppeld. Dit houdt in dat er dranken dienen te worden afgenomen bij de door Geurtsen B.V. aangewezen leveranciers, onder voorwaarden zoals vastgelegd in de bijlage van de huurovereenkomst.

Indeling

Het restaurant bevindt zich op de begane grond en beschikt over een open restaurantruimte met bar, een keuken aan de achterzijde en een toiletgroep met voorportaal aan de linkerzijde. Daarnaast is er aan de achterzijde nog een restaurantruimte aanwezig, welke gedeeltlelijk kan worden afgesloten.

Vanuit de keuken leidt een vlizotrap naar de eerste verdieping, die over de lengte van het pand loopt. De opgang naar de eerste verdieping betreft gemeenschappelijke ruimte.

Achter de bar is via een houten trap toegang tot de kelder, welke is ingericht als opslag. De indeling is praktisch en overzichtelijk, met een duidelijke scheiding tussen restaurantruimte en bedrijfsvoering.

Inventaris

Keuken- en barapparatuur
1 keukenblok
1 afzuigkap
1 keukenwerktafel
2 gasfornuizen (4 en 6 pits)
1 grote koelkast rvs
1 kleine koelkast rvs
1 kleine tafelmodel koelkast
1 grote diepvries rvs
1 kleine diepvries rvs
1 diepvrieskist
1 tandoor
1 warmhoutkast
1 rijstkoker
2 magnetrons
1 kleine oven
1 afwasmachine
1 snelkookpan
1 koffiemolen
1 horeca koffiemachine
2 thermostaatkannen
1 cv-ketel
1 afzuigventilator
1 aanrechtblad dubbel gootsteen
1 frisdrank koelkast (in bruikleen)
1 bar koelkast (in bruikleen)
1 biertap (in bruikleen)
1 bierkast (in bruikleen)

Servies, bestek en buffetmateriaal
10 kleine thali schalen
10 grote thali schalen
75 thali bakjes
10 warmhoudbakken groot
10 warmhoudbakken klein
40 buffetbakjes
10 kleine buffetbakjes met deksel
100 catering borden met koffer
80 grote borden
40 voorgerechtborden
20 soepkoppen met schotels
15 broodmandjes
30 diverse koffiekoppen
12 theekopjes
5 salade schalen
20 ijsglazen
60 wijnglazen
10 grote karaffen
10 halve liter karaffen
15 lassi glazen
20 bierglazen
10 halve liters bierglazen
80 diverse glazen
100 messen
100 vorken
100 lepels
300 bestek catering
60 ovale opdienschaaltjes
50 witte ovalen schaaltjes
46 peper en zout potjes
5 wijnkoelers
4 grote pannen
4 kleine pannen
4 keuken zeven
7 keukenmessen
4 snijplanken

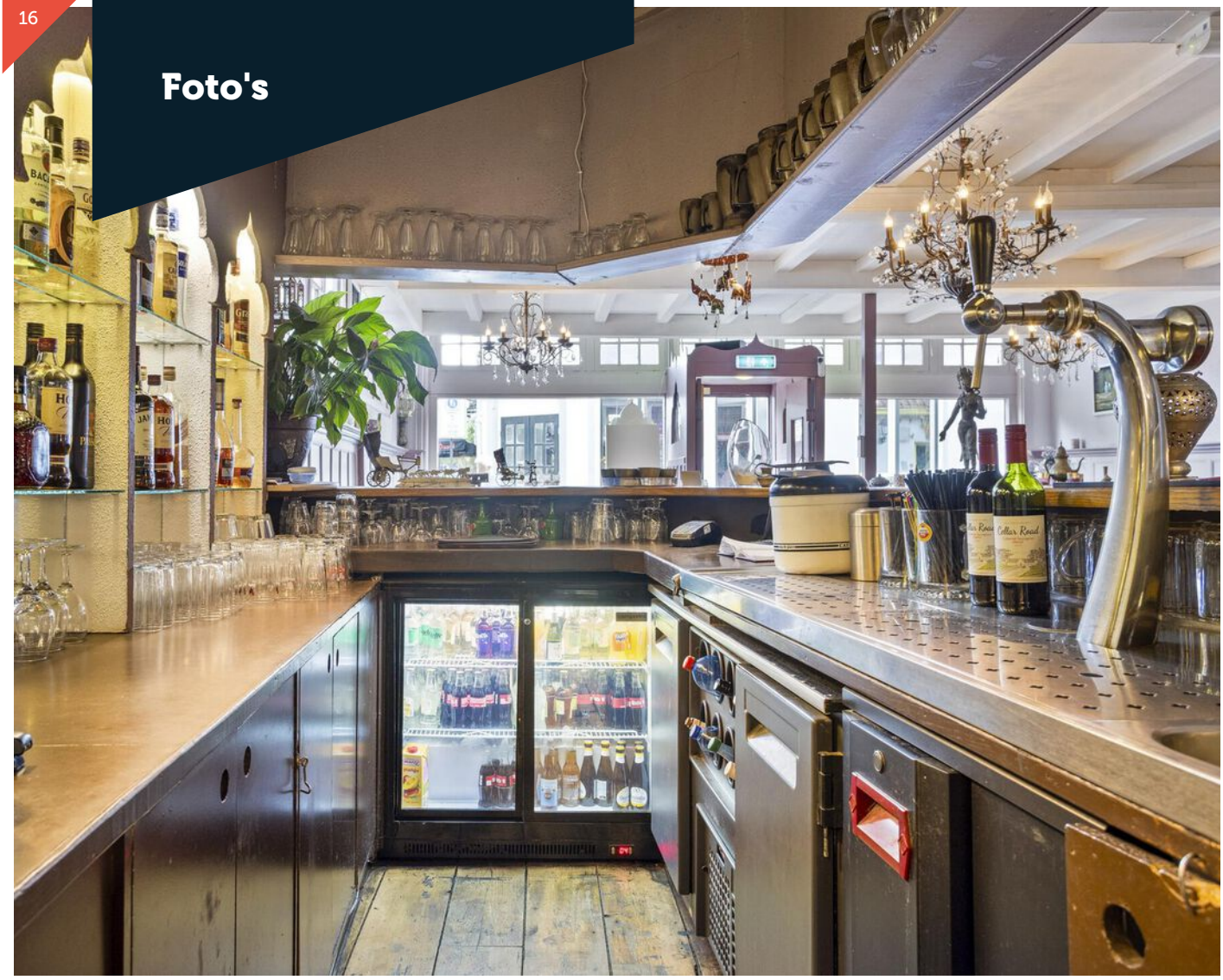
Meubilair en inrichting
13 tafels van 4 personen
10 tafels van 2 personen
2 ronde tafels
80 stoelen
4 terrastafels
12 terrasstoelen
2 terras windschermen
1 kassa lade
3 rekeningenmappen
18 menukaarten in leren map
100 tafel side plates

Inventaris

Overige apparatuur en decoratie

1 wanddecoratie olifantenkop
2 elektrische bain-marie
5 bain-marie (brandpasta)
1 elektrische soep bain-marie
20 seekh pennen
6 grote kunstplanten
2 wandklokken
23 vaasjes
1 ijsblokmachine
1 stereo-installatie met 4 boxen
3 wandverlichtingen Boeddha
4 beelden
2 grote siervazen
14 schilderijen
20 kaarsenhouders
4 kroonluchters
5 wandlampen

Foto's



Huurovereenkomst
Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2003.

Huurtermijn
De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 januari 2006 en de huurovereenkomst wordt steeds met 5 jaar verlengd, derhalve is de expiratiedatum op 31 december 2025.

Huurprijs
De huurprijs bedraagt € 44.046,36 per jaar excl. btw. De servicekosten bedragen € 141,96 per jaar excl btw.

Huurindexatie
Jaarlijks per 1 mei, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI – Alle huishoudens (2000 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), conform artikel 9.1 van de Algemene Bepalingen behorend bij het ROZ-model 2003.

Leveranciersverplichting
Huurder is vanuit de huurovereenkomst verplicht om dranken uitsluitend af te nemen via Geurtsen B.V. (verhuurder).

Indeplaatsstelling
Bij overdracht van de exploitatie zal er een verzoek tot indeplaatsstelling worden ingediend op grond van artikel 7:307 BW. In dat kader kan de verhuurder aanvullende informatie opvragen over de opvolgende huurder, zoals een ondernemersplan en financiële onderbouwing.

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

Financiële gegevens
In overleg en na een persoonlijke kennismaking kunnen wij relevante financiële gegevens beschikbaar stellen.

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

Vraagprijs
De vraagprijs voor de onderneming is bepaald op: € 62.500,-
De onderneming bestaat uit goodwill, bedrijfsinrichting, inventaris, handelsnaam, domeinnaam en huurrecht.

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

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.

Fiscale paragraaf
De bedrijfsexploitatie wordt verkocht als een going concern zodat partijen tot uitgangspunt nemen dat de koopprijs is vrijgesteld van BTW op grond van artikel 37d van de Wet op Omzetbelasting.

As is, where is levering
Levering geschiedt in de staat ten tijde van overdracht, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken ("as is, where is").

Aanvullende informatie

Rechtsvorm	Eenmanszaak
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Voldoet
Gebruiksvergunning	Aanwezig
Vetvangput	Nee
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Ja
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
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	Niet van toepassing
Monument	Gemeentelijk monument
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja
Klachten wegens overlast	Nee
Asbest aanwezig	Onbekend

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 makelaar 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 makelaar 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.

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 ondernemer, 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.

Disclaimer / Voorwaarden

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 ontoegankelijke 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
Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
Tel: 033-8003225

forvalue
vastgoedspecialisten

T 033 - 80 03 225
E info@forvalue.nl
W www.forvalue.nl

NVM RICS vastgoedcert gecertificeerd Horeca