forvalue
vastgoedspecialisten



Hotel - Café - Restaurant
De Roskam te Achterveld



Inleiding

De Roskam in Achterveld bieden wij ter overname aan. Wij verkopen de bedrijfsexploitatie met het vastgoed. Het vastgoed betreft een recht van erfpacht.

De Roskam is al sinds 1859 de locatie waar vele gasten hun plek hebben gevonden. Het is ontstaan als pleisterplaats voor de Hessen uit Duitsland, die zich over de veluwe verplaatsen naar Amersfoort met grote karren en aanspanningen van meerdere paarden. De huidige ondernemers hebben het overgenomen van de ouders in 1989.

De Roskam is een hotel - café - restaurant en bevindt zich direct tegenover de kerk. Het is een opvallend, vrijstaand pand met voldoende parkeergelgenheid en een aangekleed terras aan voorzijde en weerszijden van het pand.

Het object heeft een restaurant, café, zaalverhuur en 10 hotelkamers. Daarnaast beschikt het ook over een wijnkelder en slijterij.

Daarnaast heeft de huidige eigenaar een huurovereenkomst met 'Ons Gebouw' waarinmomenteel een zaalverhuur wordt geëxploiteerd. De zalen worden regelmatig gebruikt voor diverse gelegenheden.

Het bedrijf heeft doordeweeks een zakelijke doelgroep. In de weekenden komen vooral leisure gasten. Door de ligging aan de doorgaanse weg komen er veel passanten en is het de ideale locatie voor auto- en moterclubs als startpunt voor tourtochten.



Bedrijfsomschrijving

Kenmerken

Bestemming
Horeca - 2

Kadestrale gegevens
Stoutenburg C 2606
Stoutenburg C 2607
Stoutenburg C 2608

Totale oppervlakte
765 m²

Verdiepingen
2

Bouwjaar
1859

Bouwvorm
Bestaande bouw

Erfpachtcanon
Circa €9.000,- per jaar

status
Beschikbaar

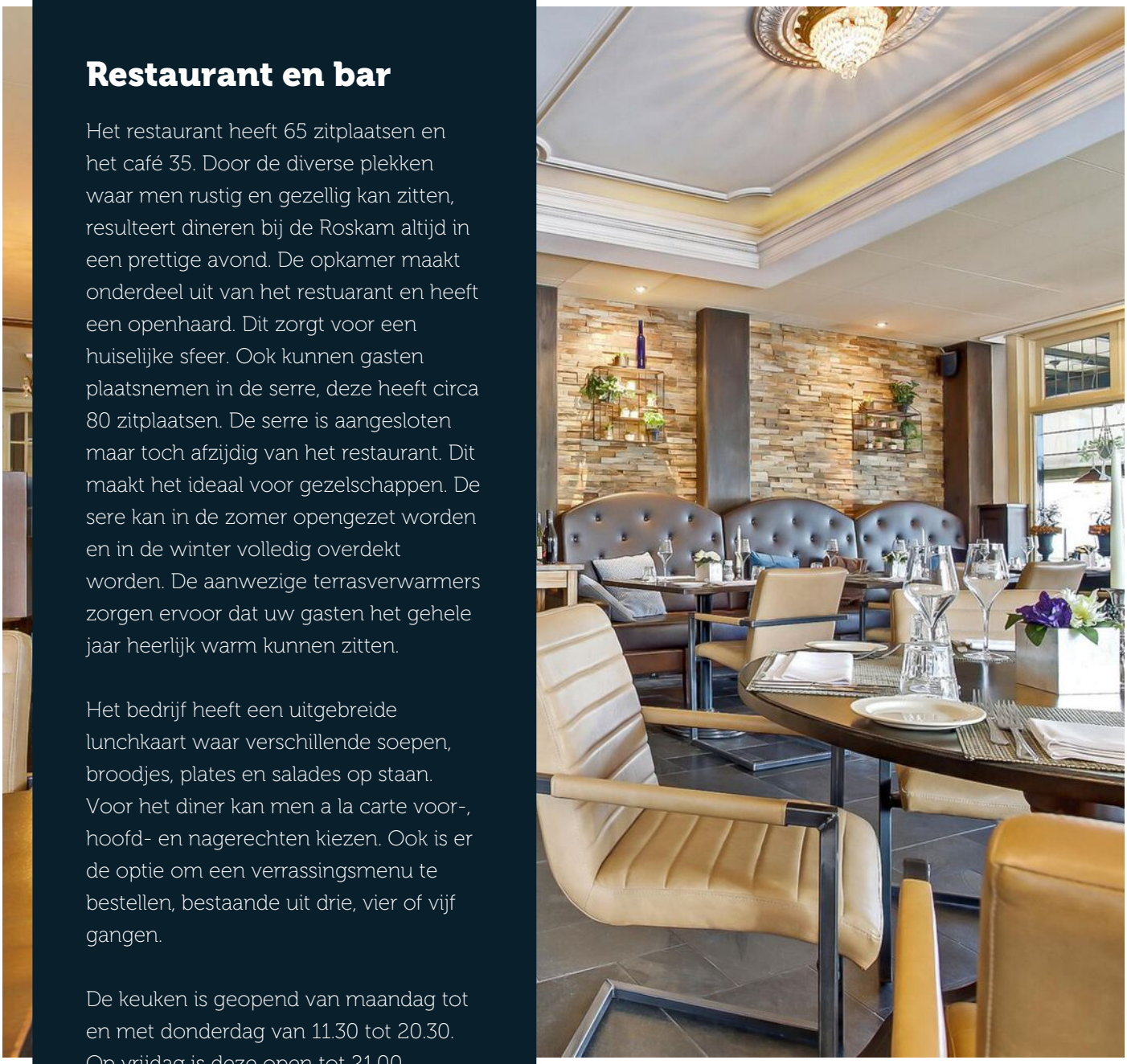
Vraagprijs
€1.395.000,-

Restaurant en bar

Het restaurant heeft 65 zitplaatsen en het café 35. Door de diverse plekken waar men rustig en gezellig kan zitten, resulteert dineren bij de Roskam altijd in een prettige avond. De opkamer maakt onderdeel uit van het restuarant en heeft een openhaard. Dit zorgt voor een huiselijke sfeer. Ook kunnen gasten plaatsnemen in de serre, deze heeft circa 80 zitplaatsen. De serre is aangesloten maar toch afzijdig van het restaurant. Dit maakt het ideaal voor gezelschappen. De sere kan in de zomer opengezet worden en in de winter volledig overdekt worden. De aanwezige terrasverwarmers zorgen ervoor dat uw gasten het gehele jaar heerlijk warm kunnen zitten.

Het bedrijf heeft een uitgebreide lunchkaart waar verschillende soepen, broodjes, plates en salades op staan. Voor het diner kan men a la carte voor-, hoofd- en nagerechten kiezen. Ook is er de optie om een verrassingsmenu te bestellen, bestaande uit drie, vier of vijf gangen.

De keuken is geopend van maandag tot en met donderdag van 11.30 tot 20.30. Op vrijdag is deze open tot 21.00.







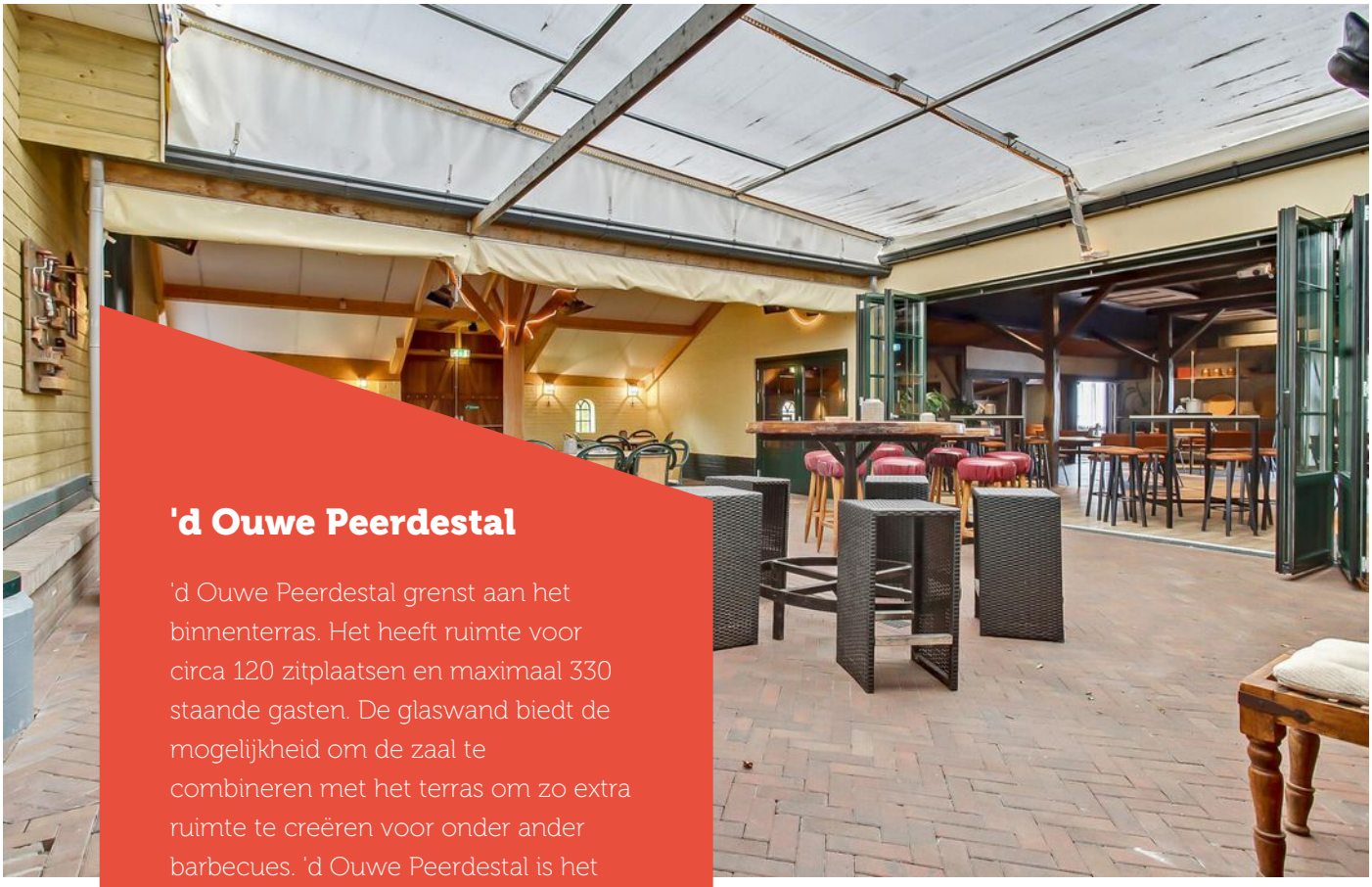
Foto's





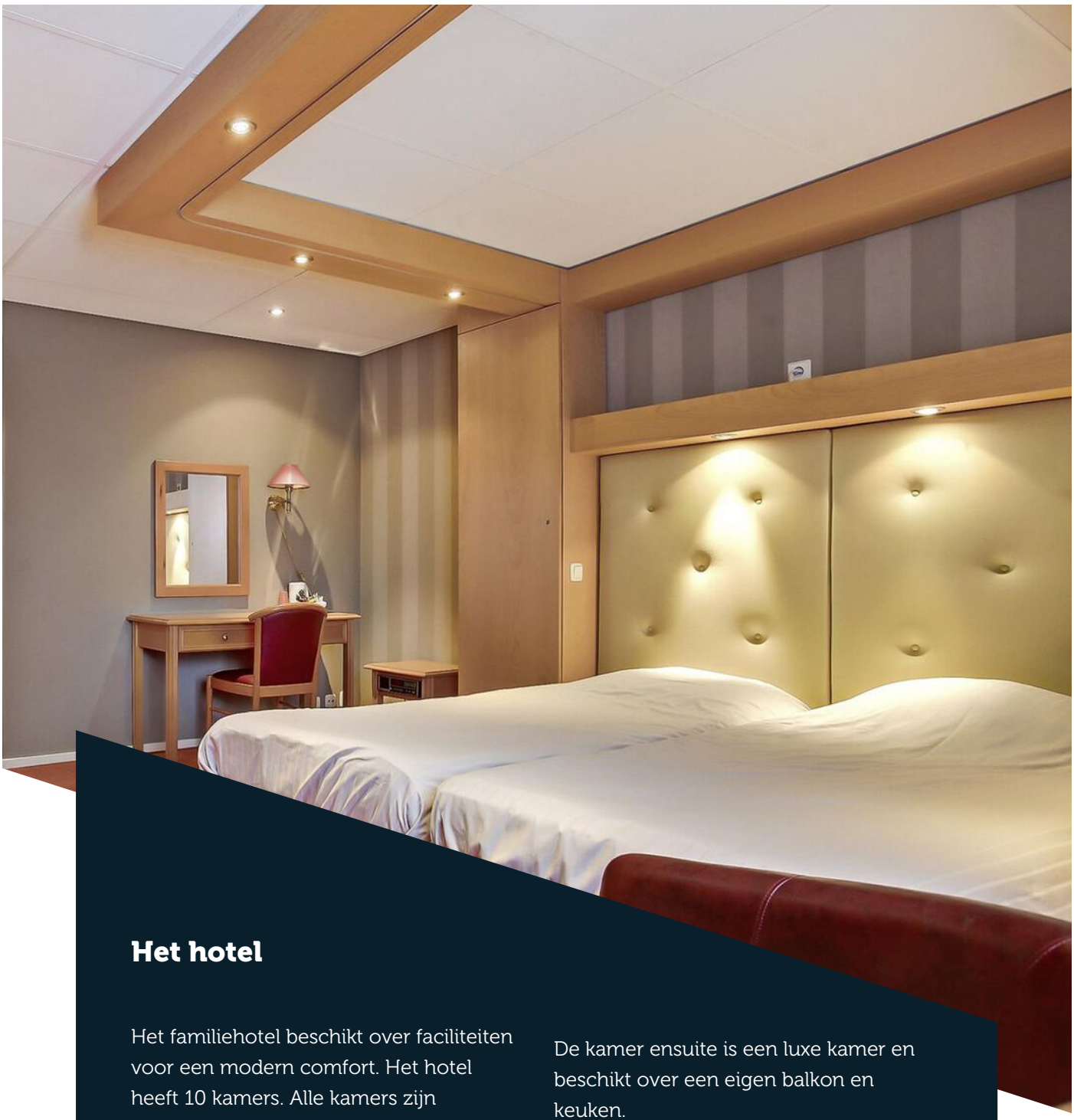






'd Ouwe Peerdestal

'd Ouwe Peerdestal grenst aan het binnenterras. Het heeft ruimte voor circa 120 zitplaatsen en maximaal 330 staande gasten. De glaswand biedt de mogelijkheid om de zaal te combineren met het terras om zo extra ruimte te creëren voor onder ander barbecues. 'd Ouwe Peerdestal is het oudste deel van het complex en is in 2019 gerenoveerd. Hierin is de nostalgische sfeer nog steeds herkenbaar.



Het hotel

Het familiehotel beschikt over faciliteiten voor een modern comfort. Het hotel heeft 10 kamers. Alle kamers zijn uitgerust met eigen sanitaire voorzieningen, televisie, wekkerradio/ wekservice en wifi.

De standaard kamers zijn uitgerust voor 1 of 2 personen. De tweepersoonskamer heeft 2 losse bedden.

Voor gezinnen heeft het hotel een familiekamer. Deze is geschikt voor 4 personen en beschikt naast 2 losse bedden over een bedbank.

De kamer ensuite is een luxe kamer en beschikt over een eigen balkon en keuken.

Voor de bruid en bruidegom heeft het hotel de bruids suite. Deze kamer heeft een hemelbed en gasten worden voorzien van champagne, fruit en bloemen.

Het hotel beschikt over ontbijtservice op maandag tot en met vrijdag van 7.00 tot 10.00 en op zaterdag en zondag van 9.00 tot 11.00.





Slijterij en wijnkelder

De slijterij van De Roskamp is al jaren zeer bekend in Achterveld. Hier verkoopt het bedrijf verschillende bieren, likeuren en gedistilleerde dranken.

Precies midden onder het gebouw ligt de koele wijnkelder. Hier kunnen gasten zelf keuze maken uit uitstekende wijnen die er worden bewaard.

Locatie & Ligging

Locatie en ligging

Het object is gelegen in de gemeente Leusden, in de provincie Utrecht. Deze gemeente bestaat uit 3 woonplaatsen waaronder Achterveld. Het dorp ligt ten oosten van Amersfoort en grenst aan de provincie Gelderland.

Het object bevindt zich aan de doorgaande weg, de Hessenweg, van Amersfoort naar Barneveld. Het bedrijf is gelokeerd tegenover de Sint-Jozefkerk.

In het centrum van Achterveld bevinden zich enkele restaurants. De Roskamp is het enige hotel in het dorp

Rondom en door het dorp gaan verschillende wandel- en fiets routes door het agrarische gebied, landgoederen en langs boerenerven en beken.

Bereikbaarheid

De Roskam is met de auto uitstekend bereikbaar. Via de Hessenweg is men met circa 20 minuten in het centrum van Amersfoort Ook andere grote plaatsen zoals Arhnem zijn zeer goed te bereiken. Aan de achterkant van het pand is een ruim eigen prive parkeerterrein, waar gratis geparkeerd kan worden.

Het object is ook goed te bereiken per openbaar vervoer. De dichtsbijzijnde bushalte 'Achterveld, RK Kerk' bevindt zich op circa 2 minuten looptijd. Hier vertrekken elk uur bussen naar Barneveld en Nijkerk. Vanaf hier kan met met de trein meerdere richtingen op.

Bestemming

Het pand is gelegen in het gebied waar bestemmingsplan 'Achterveld 2014' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Horeca - 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalenverhuur'.

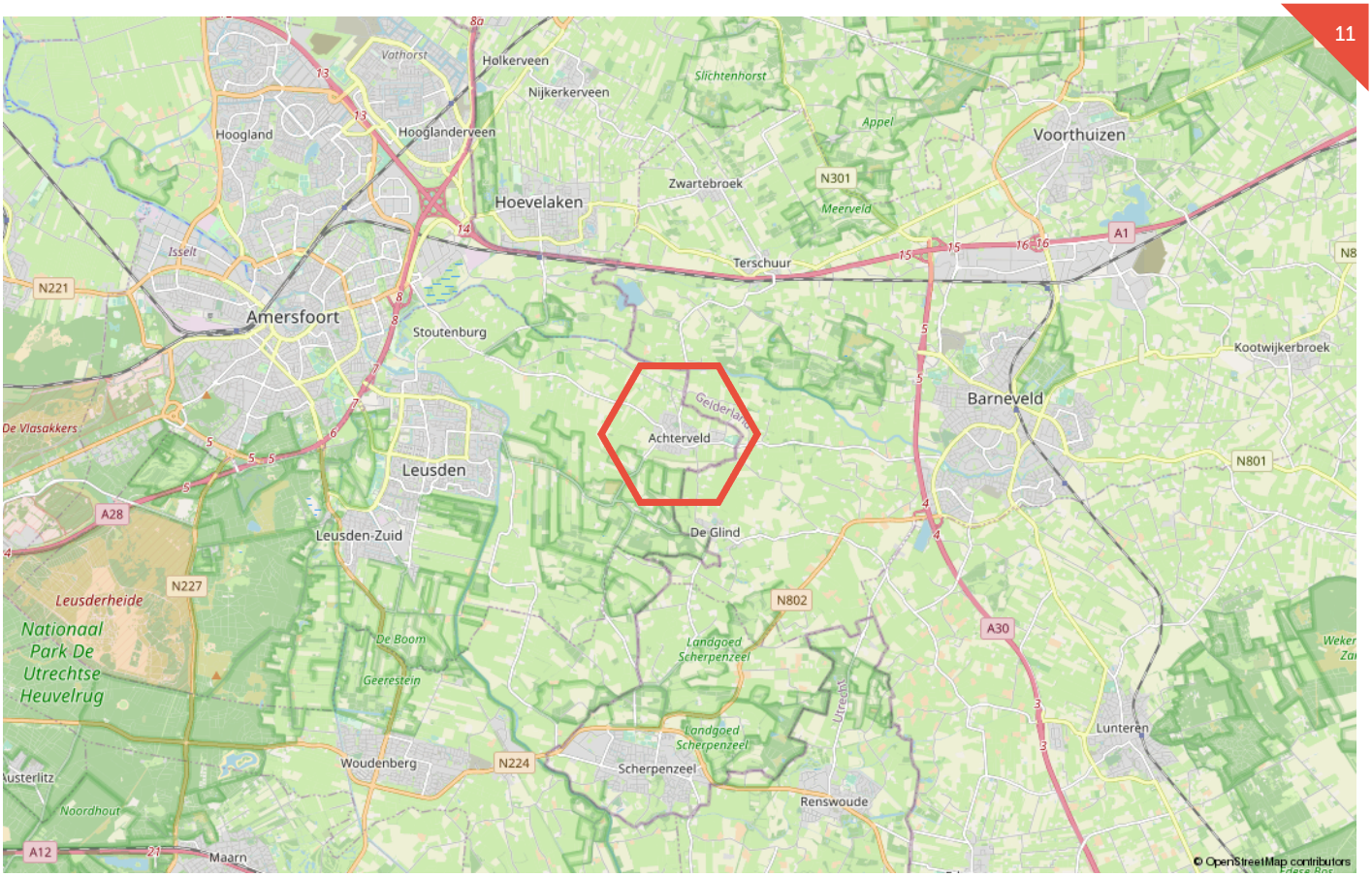
Tevens is van toepassing de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.

De voor 'Horeca - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- Horeca, die zijn aangeduid als categorie 1 en 2.
- Zalenverhuur.

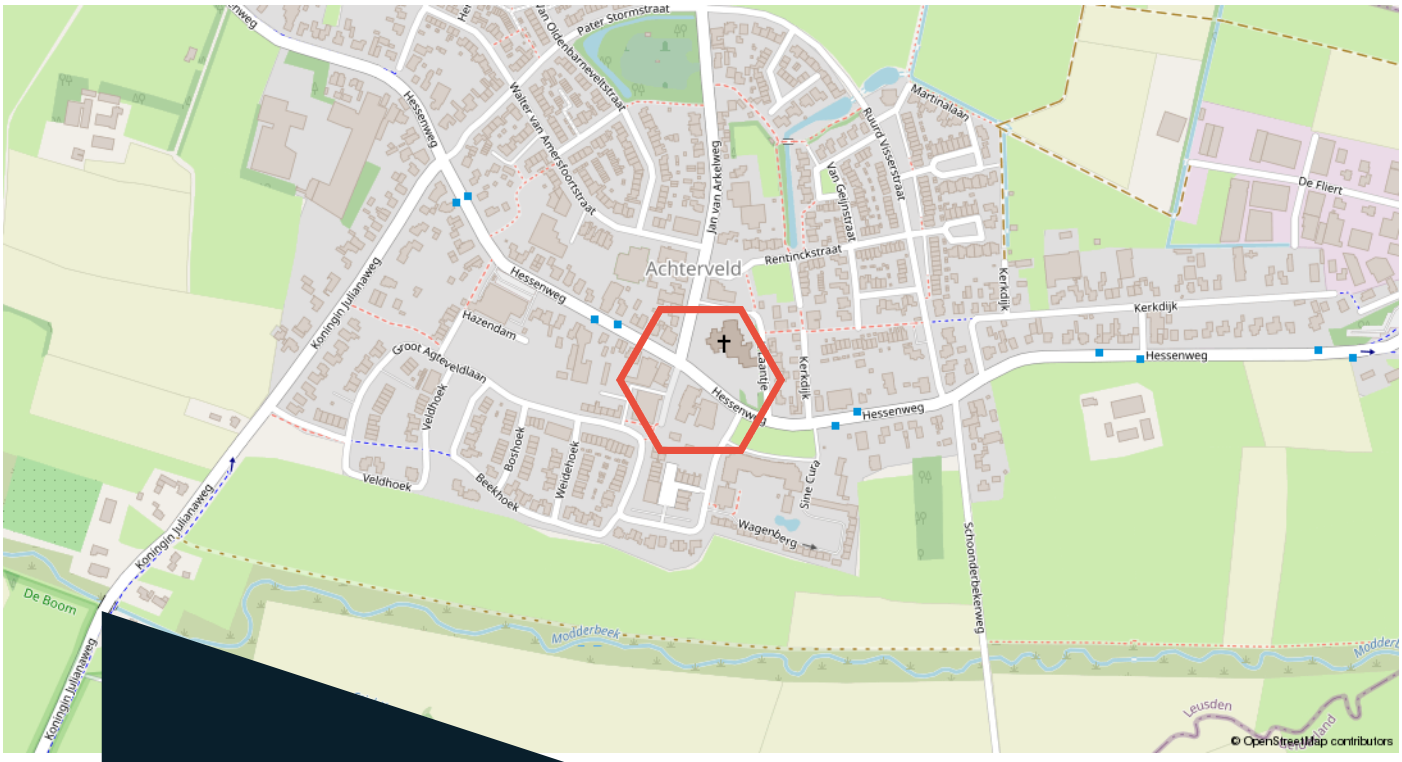
Onder catergorie 1 wordt verstaan: Een horecabedrijf waar in hoogdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt. Voorbeelden zijn;
- restaurants;
- hotels;
- pensions;
- ijssallons;
- croissanterieën;
- lunchrooms.

Onder categorie 2 wordt verstaan: Een horecabedrijf waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overast voor het leefklimaat kan veroorzaken. Voorbeelden zijn;
- cafés;
- bars;
- snackbars
- cafetaria's.

Voor de volledige planinformatie kunt u contact met ons opnemen.



Hessenweg 212, 3791 PN Achterveld



Locatie

forvalue
vastgoedspecialisten

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

Huur
Huurbetaling: De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

Huurtermijn: 5 + 5 optiejaren.
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 (2006 = 00) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurovereenkomst
Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012.

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

Aantal vaste diensten:

Deeltijd:

Ontslagen / wegens verkoop afgevloeid:

Procedure(s) met oud personeel:

Inventaris
De gehele inventaris is volledig in eigendom. (optioneel)

Voorraad
De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijd te worden overgenomen. (optioneel)

Vraagprijs
De vraagprijs voor de onderneming is bepaald op:
Onroerende zaken k.k.: €1.100.000,=
Roerende zaken goodwill: €295.000,=
Totale vraagprijs: €1.395.000,=

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

Aanvaarding
In overleg

Belangrijke informatie

Aanvullende informatie

Eigendom	Eigendom belast met erfpacht
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja, Heineken; bier-technische installaties en 2 x 1.000 liter biertanks met koelcellen
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Ja
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	Nee
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.

Asbestclausule
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 een derdengelden rekening onder beheer van Forvalue, 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.

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.

NVM RICS vastgoedcert gecertificeerd Horeca Nederland

forvalue vastgoedspecialisten



Tot slot

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

Matthias Jonkman
mjonkman@forvalue.nl
Mob: 06-42415003

Forvalue vastgoedspecialisten
Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
info@forvalue.nl
Tel: 033-8003225

forvalue
vastgoedspecialisten

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