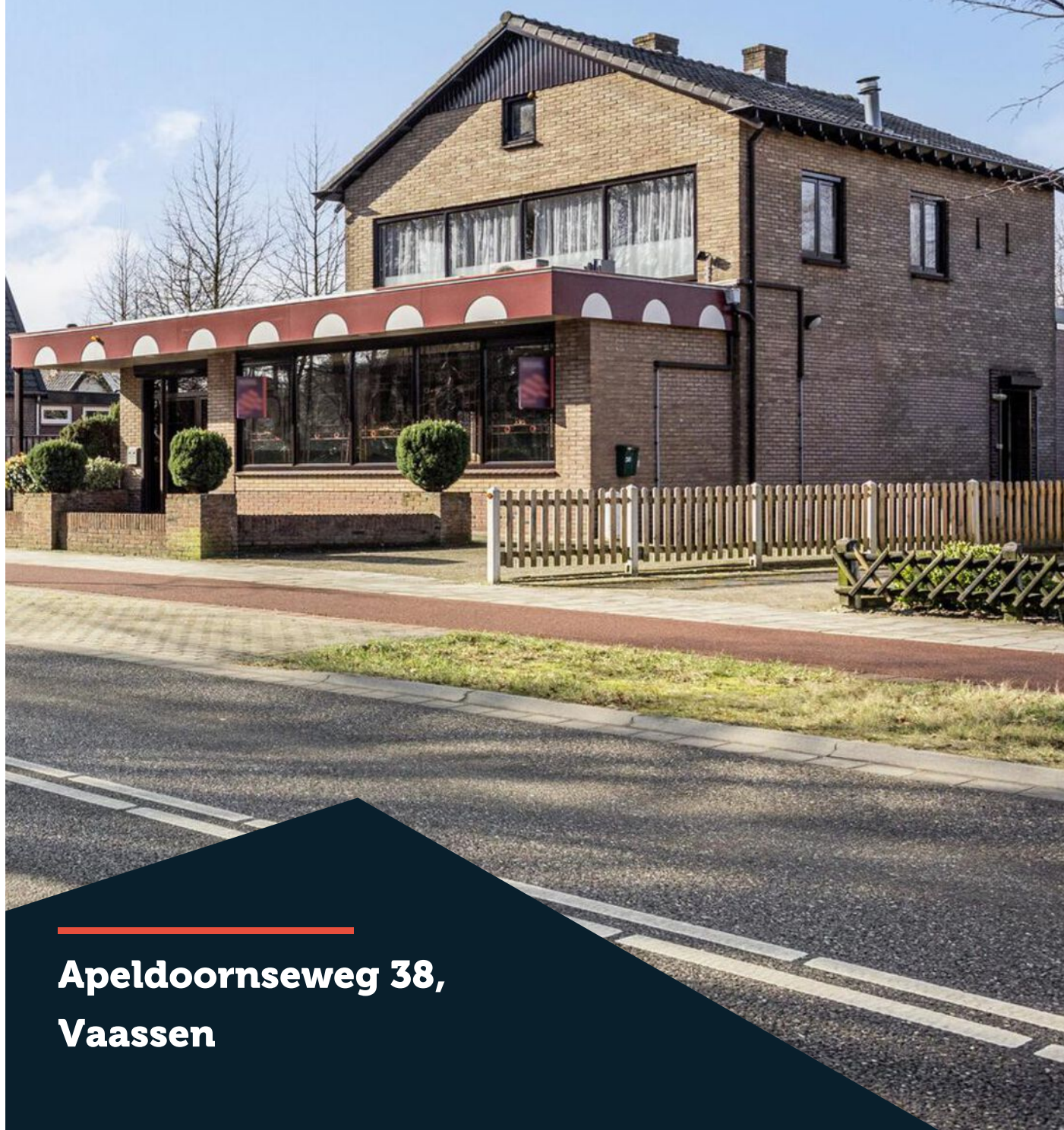




forvalue
vastgoedspecialisten



**Apeldoornseweg 38,
Vaassen**



Inleiding

Dit horecapand bevindt zich aan de Apeldoornseweg 38 in Vaassen en heeft een totale oppervlakte van circa 372 m². Het pand beschikt over een ruime horecaruimte op de begane grond, (opslag)kelder, een in pandige bedrijfswoning en een terras aan de voorzijde, waardoor het geschikt is voor diverse horeca-concepten.

Het pand ligt in Vaassen, een levendig dorp in de gemeente Epe, gelegen aan de rand van de Veluwe. De omgeving staat bekend om haar natuurschoon en trekt jaarlijks veel toeristen en recreanten. Daarnaast heeft Vaassen een sterke lokale gemeenschap en een gevarieerd winkelaanbod. De gunstige ligging aan de Apeldoornseweg, een belangrijke verbindingsweg tussen Vaassen en Apeldoorn, zorgt voor een uitstekende zichtbaarheid en een brede aantrekkingskracht, variërend van inwoners tot bezoekers uit de regio,

Op het perceel is parkeercapaciteit voor circa 20 auto's, aangevuld met voldoende parkeer-gelegenheid langs de openbare weg.

Het biedt een unieke kans voor horecaondernemers die op zoek zijn naar een ruime en goed bereikbare locatie met een eigen bedrijfswoning.

Is uw interesse gewekt? Neem dan direct contact met ons op voor het maken van een bezichtigingsafspraken.



Historie en indeling

Het pand is geruime tijd in gebruik geweest als Chinees specialiteiten restaurant. Na 28 prachtige jaren hebben de eigenaren besloten te stoppen, waardoor het geheel nu beschikbaar is voor een nieuwe invulling. Gaat het verder als Aziatisch restaurant, of komt hier een andere formule? Wellicht onderzoek u zelfs de mogelijkheden voor een (gedeeltelijke) herontwikkeling.

Het restaurantgedeelte heeft een capaciteit voor circa 100 gasten. Daarnaast beschikt de begane grond over een keukenruimte, afhaalruimte, garderobe en diverse dienst-, opslag en technische ruimten.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Bouwjaar

1960 (BAG-viewer)

Totale oppervlakte

Circa 372 m² VVO/GO (419 m² BVO)

Begane grond: circa 296 m² VVO

Eerste verdieping: circa 70 m² GO

Kelder: circa 6 m² VVO

De opgenomen oppervlakten zijn circa-maten, hieraan kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Capaciteit

Circa 100 gasten

Terras

Aanwezig (voorzijde)

Kadastrale percelen

Gemeente: Vaassen

Sectie: D

Nummer: 3041

Kadastrale grootte: 1.210 m²

Gemeente: Vaassen

Sectie: D

Nummer 4592

Kadastrale grootte: 199 m²

Totale kadastrale grootte: 1.409 m²

status

Beschikbaar

vraagprijs

€ 545.000 k.k.



Locatie en ligging

Het aangeboden bevindt zich aan de Apeldoornseweg 38 in Vaassen en is gunstig gelegen aan een van de belangrijkste toegangswegen van het dorp. De Apeldoornseweg vormt een directe verbinding tussen Vaassen en Apeldoorn, waardoor het profiteert van zowel lokaal als regionaal verkeer.

Dankzij de zichtbare en goed bereikbare ligging is het dan ook een aantrekkelijke locatie voor diverse horecaconcepten.

Vaassen is een levendig dorp in de gemeente Epe en telt circa 12.500 inwoners. De gemeente Epe, waartoe ook de dorpen Epe, Oene en Emst behoren, heeft in totaal ongeveer 34.000 inwoners.

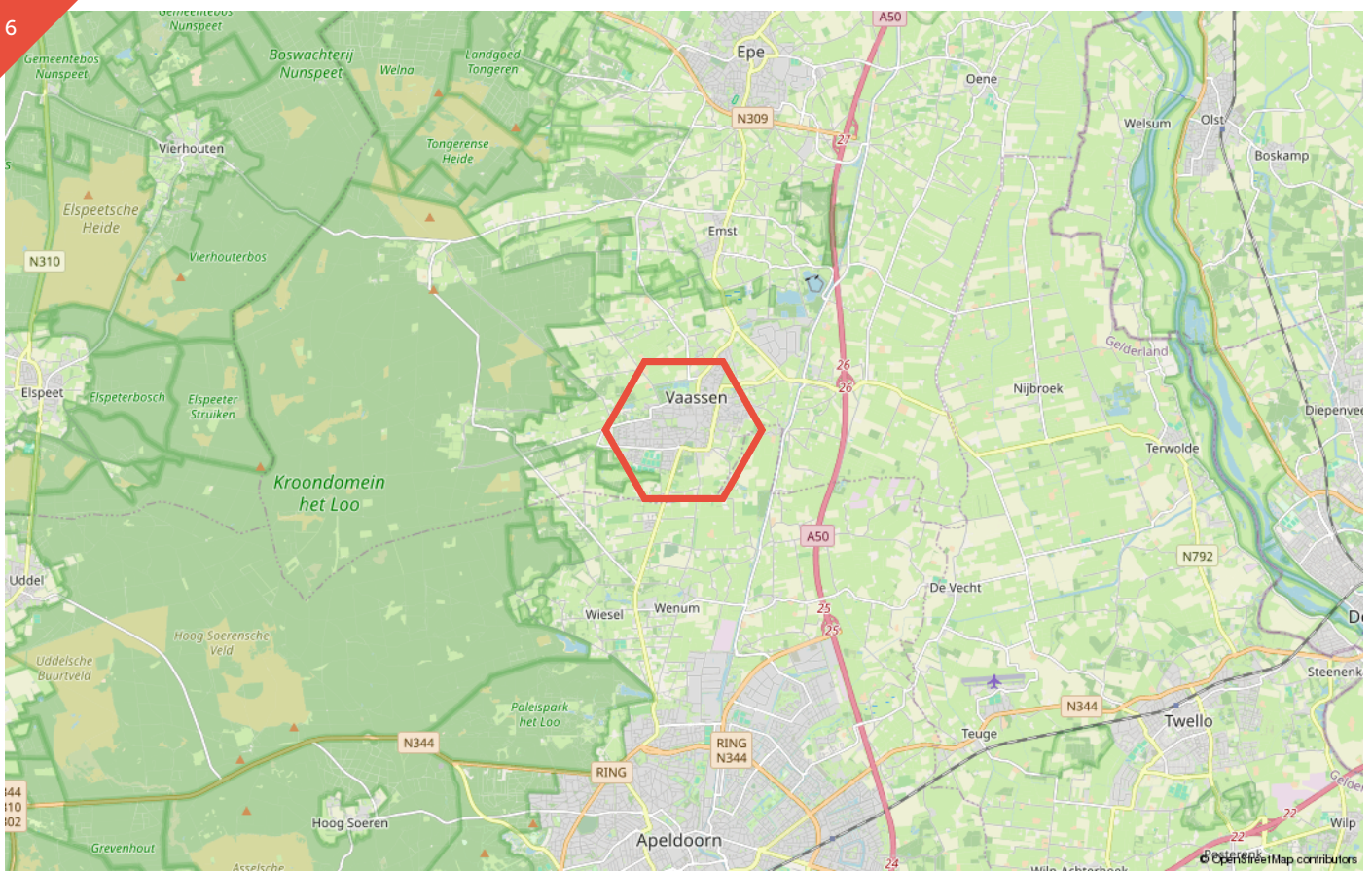
Het verzorgingsgebied van deze locatie strekt zich echter verder uit dan de gemeentegrenzen, mede door de nabijheid van Apeldoorn en de A50, die zorgt voor een brede aanloop van bezoekers uit omliggende steden en dorpen.

De bevolkingssamenstelling van Vaassen en omgeving is gevarieerd. Er is een stabiele lokale bevolking met zowel jonge gezinnen als senioren, wat zorgt voor een brede doelgroep. Daarnaast trekt de regio jaarlijks veel toeristen, mede dankzij de prachtige Veluwe natuur en bezienswaardigheden zoals Kasteel Cannenburch en diverse recreatieparken.

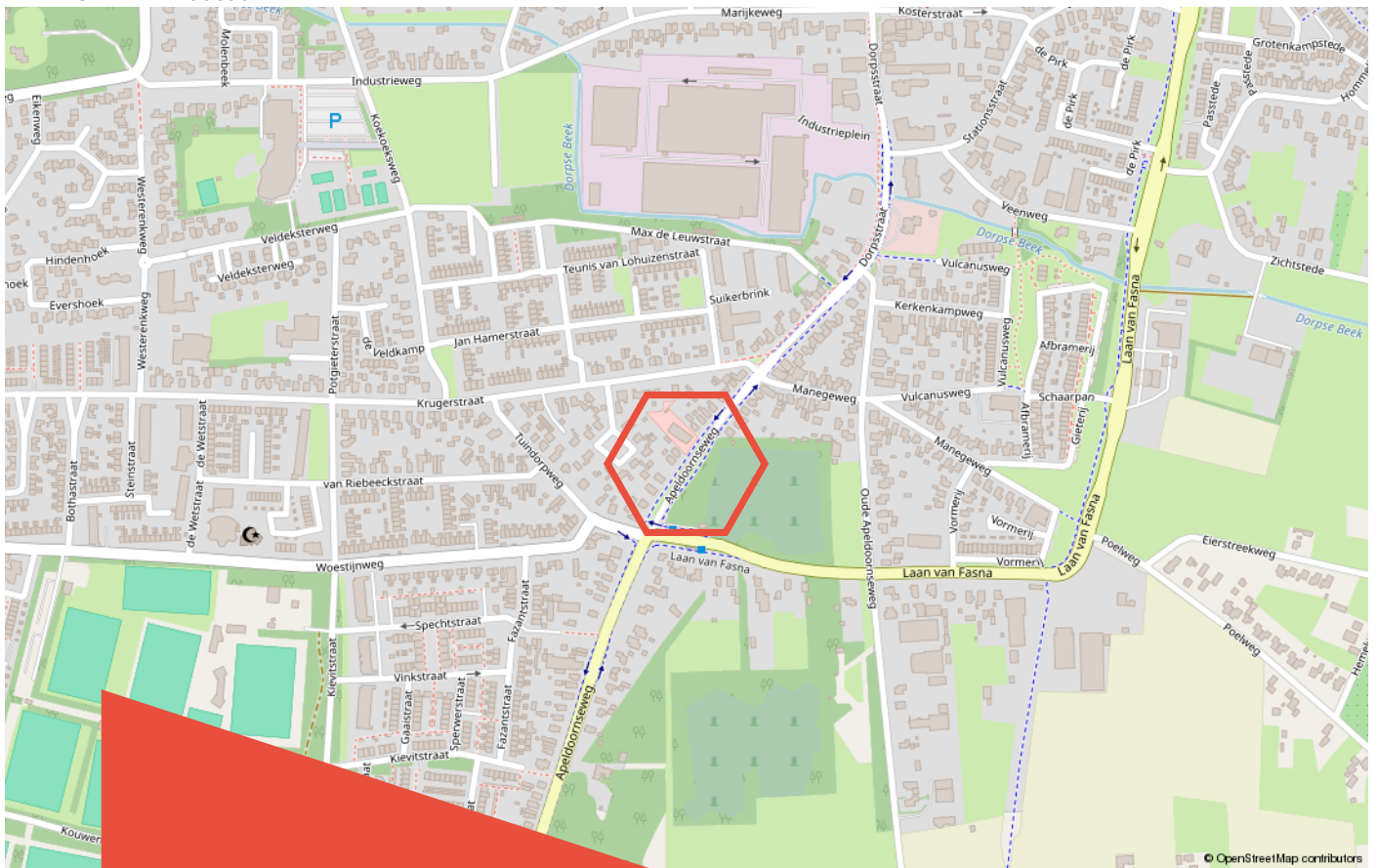


Locatie en ligging

Het pand is goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (capaciteit voor circa 20 auto's) en in de directe omgeving. Bushalte 'Vaassen-Zuid' bevindt zich daarnaast op korte loopafstand (180 meter, 2 minuten). Daarnaast is de ligging nabij de A50 een voordeel voor bezoekers uit omliggende steden zoals Apeldoorn, Deventer en Zwolle.



▲ Apeldoornseweg 38
8172 EL Vaassen



Locatie





Bestemming

Het pand is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Vaassen Zuid en West' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Horeca'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor:

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van horecabedrijven;
- b. het wonen in - per bestemmingsvlak - één bedrijfswoningbedrijfswoning

met daarbij behorende:

- c. gebouwengebouwen
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

- e. andere werken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

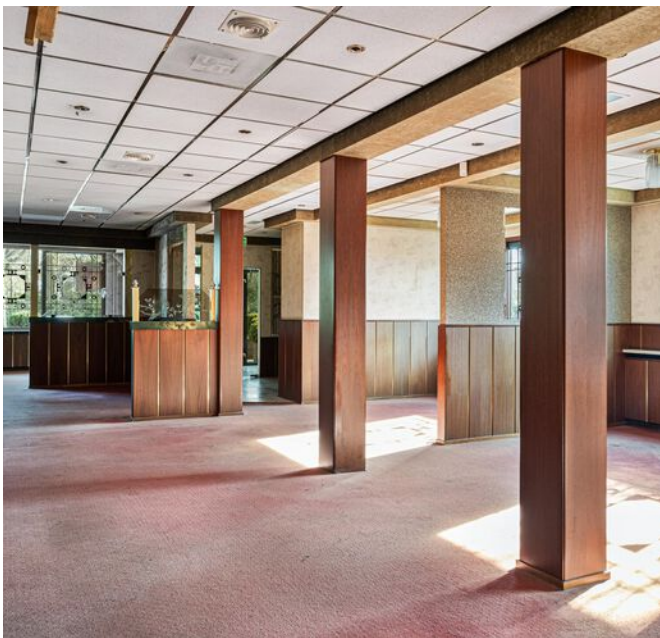
Mogelijke horeca-invullingen zijn onder andere: restaurant, bistro, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension, lunchroom, cafetaria, pizzeria, café of eetcafé.

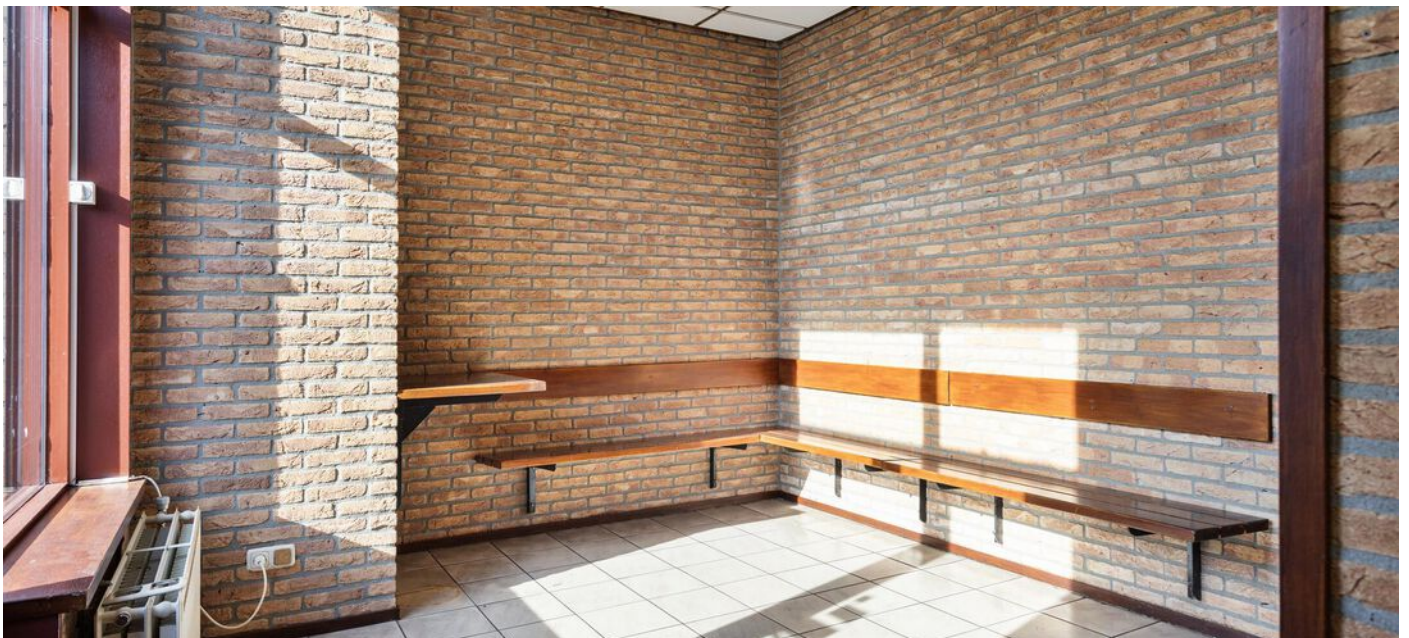
Voor de volledige bestemmingsplan-informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Foto's





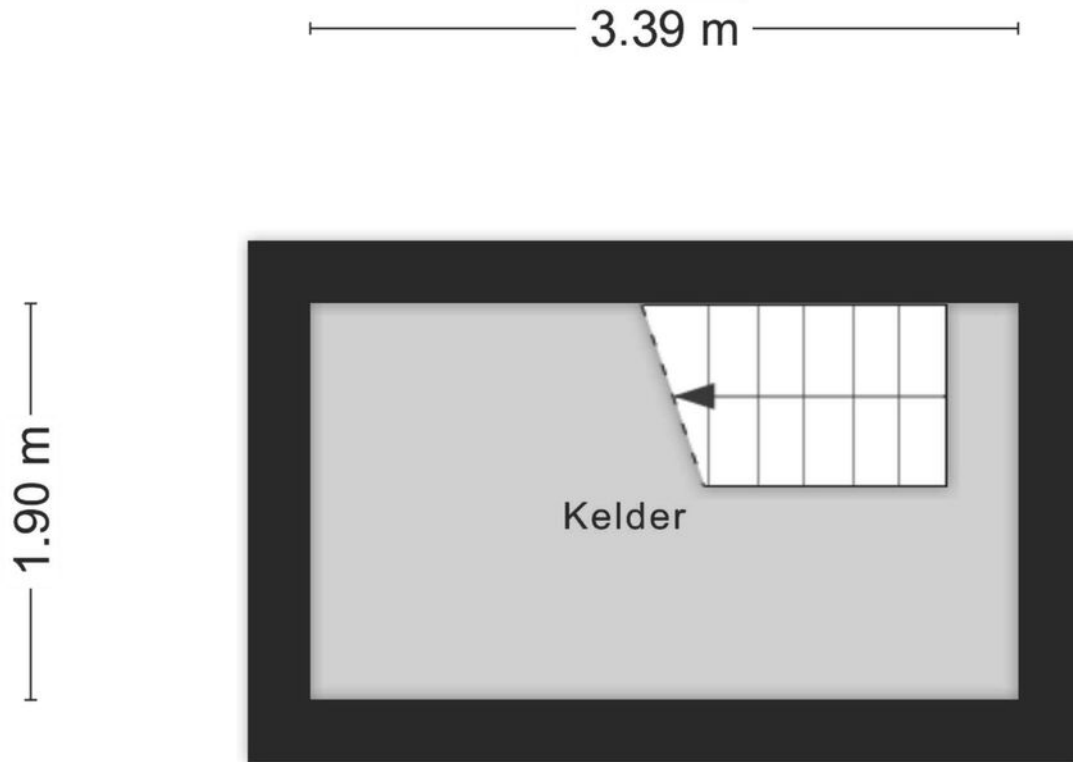




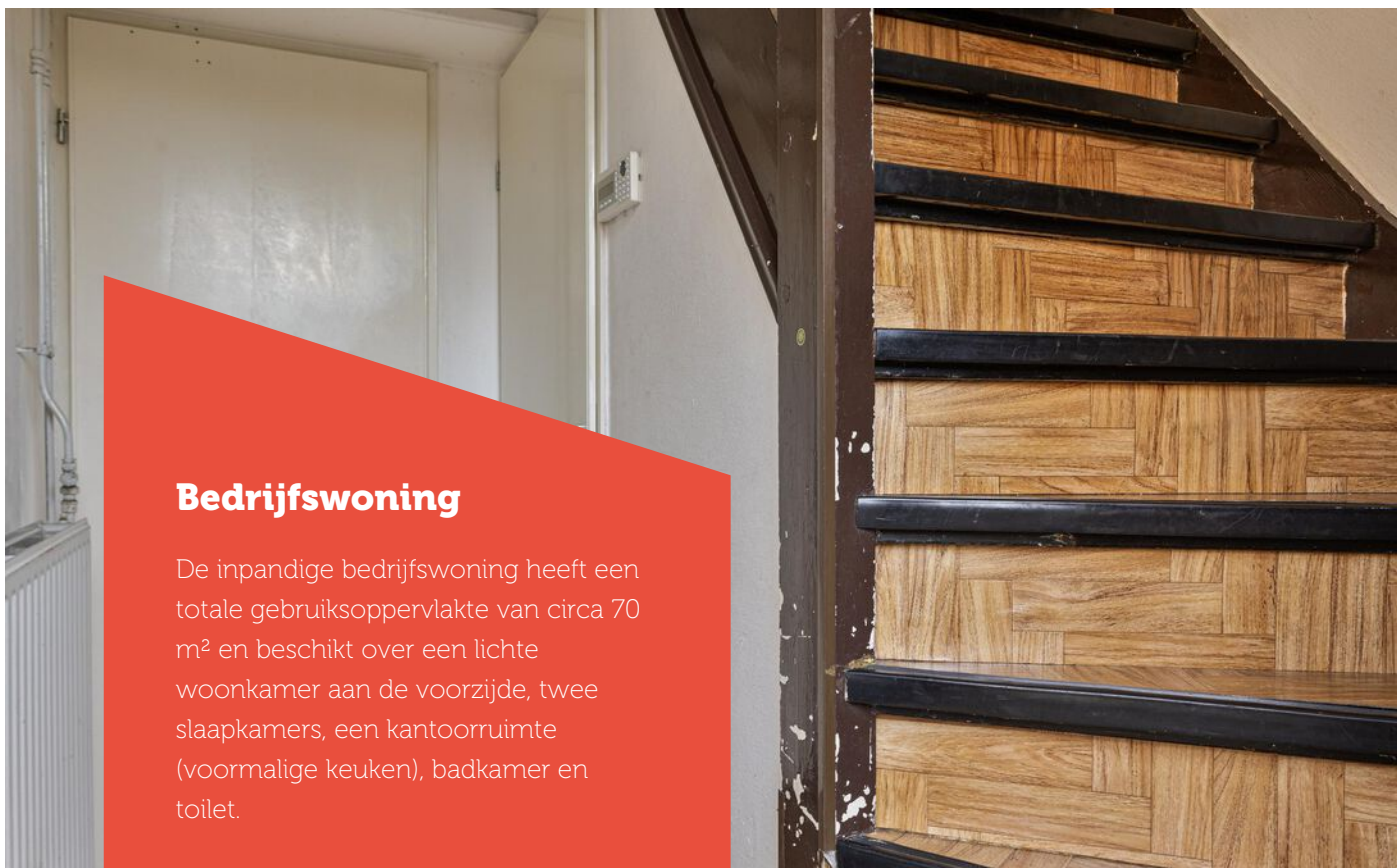




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



Bedrijfswoning

De in pandige bedrijfswoning heeft een totale gebruiksoppervlakte van circa 70 m² en beschikt over een lichte woonkamer aan de voorzijde, twee slaapkamers, een kantoorruimte (voormalige keuken), badkamer en toilet.









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

Percelen

Kadastrale aanduiding

Vaassen D 3041

Locatie

Apeldoornseweg 38, 8172 EL Vaassen

Kadastrale grootte

1.210 m²

Omschrijving

Wonen met bedrijvigheid

Erf - Tuin

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend

Eigendom

Volledig eigendom

Kadastrale aanduiding

Vaassen D 4592

Locatie

Apeldoornseweg 38, 8172 EL Vaassen

Kadastrale grootte

199 m²

Omschrijving

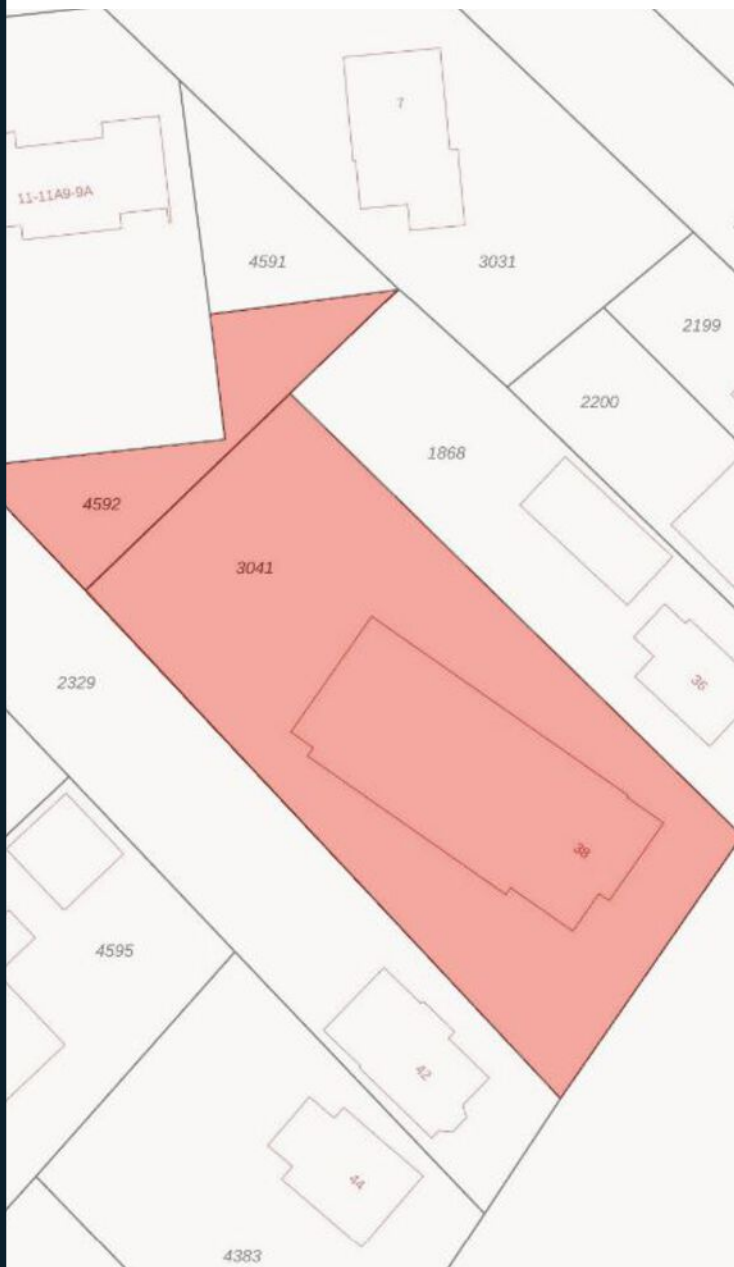
Wonen met bedrijvigheid

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend

Eigendom

Volledig eigendom



Erfdienstbaarheden

Voor het pand gelden enkele verplichtingen. Het pand moet worden gebruikt volgens het geldende bestemmingsplan. Daarnaast mogen nutsbedrijven en de gemeente kabels, leidingen en voorzieningen op of rond het perceel aanleggen en onderhouden, waarbij de kosten voor verlegging bij eigen werkzaamheden voor rekening van de eigenaar komen. De eigenaar is aansprakelijk voor eventuele schade aan deze voorzieningen. Bij overtreding kan de gemeente boetes opleggen. Deze bepalingen moeten bij verkoop worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar. De volledige akte is op aanvraag beschikbaar.



Vraagprijs

De vraagprijs voor de onroerende zaken is bepaald op € 545.000,- kosten koper.

Wijze van oplevering

Datum van transport is in overleg. Verkoper heeft echter een voorkeur voor een overdracht op korte termijn.

Verrekenende kosten

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

As is, where is

De onroerende 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 daarbij de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaken geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Energielabel

Het aangeboden beschikt over een energielabel D, geldig tot 21 maart 2029.

Biedingen

Indien u naar aanleiding van deze en eventueel aanvullend verstrekte informatie geïnteresseerd bent om het object aan te kopen dan nodigen wij u uit tot het uitbrengen van een bieding. Voorwaarden, voorbehouden en goedkeuring 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 verkoper.

**Belangrijke
informatie**

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 onderzoekplicht, 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.

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 Horecamakelaars, 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 eigenaar of andere personen die een relatie met de onroerende zaak hebben. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor 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.

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 ontoegankelijke 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



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

