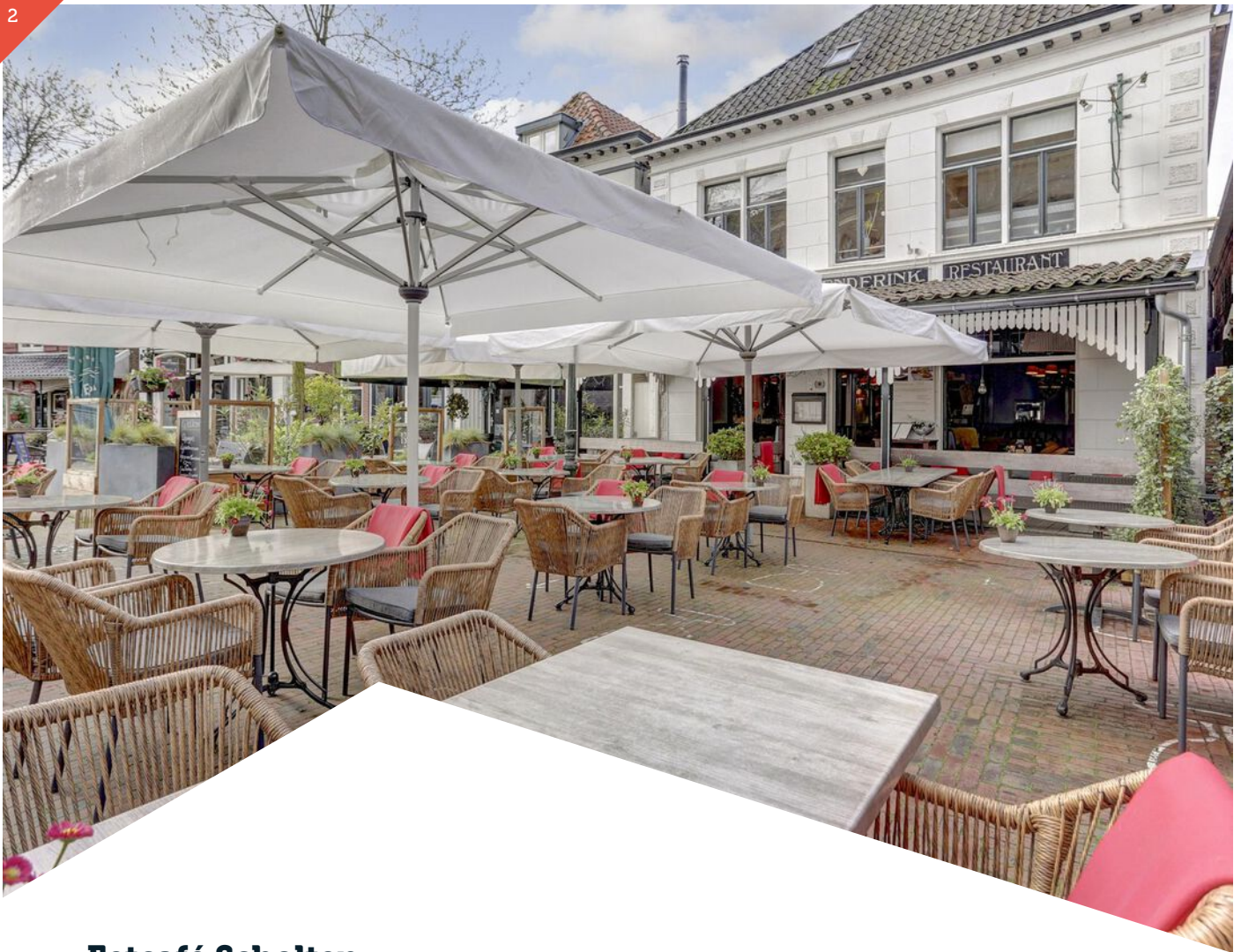




forvalue
vastgoedspecialisten



Eetcafé Scholten
Bierstraat 4, Lochem



Eetcafé Scholten

Al sinds 1935 is Eetcafé Scholten in Lochem een waar begrip. Met een ligging op de Grote Markt is deze gelegenheid de ultieme horecaspot. Al drie generaties wordt het geëxploiteerd door de familie Scholten, maar nu is het tijd voor een nieuwe ondernemer om de exploitatie over te nemen.

Het charmante eetcafé heeft een uitstekende reputatie opgebouwd. Door de warme sfeer, smaakvolle gerechten en de fijne service wordt het eetcafé op Google door gasten beoordeelt met 4.2 sterren.

Lochem heeft een levende binnenstad met de Markt als middelpunt. De centrale ligging van het pand aan de Bierstraat trekt zowel lokale bewoners als toeristen aan, waardoor het een populaire plek is voor zowel lunch als diner.

Het bedrijf is momenteel van dinsdag tot en met zaterdag geopend van 09:30 uur tot 21:00 uur. De keuken is deze dagen van 11:00 uur tot 20:00 uur geopend. Gasten kunnen plaatsnemen in het ruim opgezette eetcafé met een gezellige en huiselijke sfeer of neerstrijken op het voorgelegen terras. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde een zaalruimte met eigen bar en toiletgroep welke via een eigen entree te betreden is.

Met een vast gastenbestand en de uitstekende reputatie biedt Eetcafé Scholten een solide basis voor succes. Je kunt profiteren van de bestaande naamsbekendheid en loyale gastenkring, maar daarnaast is er ook genoeg mogelijkheid om het eetcafé verder te laten groeien en ontwikkelen.



Geschiedenis

Al drie generaties wordt het bedrijf geëxploiteerd door de familie Scholten. De huidige eigenaar kwam in 1992 in de zaak en heeft het familiebedrijf op 1 januari 1998 samen met zijn vrouw overgenomen. Zij maakten er officieel Eetcafé Scholten van; een eetcafé met een totaalbeleving waarbij gasten van 's ochtends vroeg tot 's avonds terecht kunnen voor huisgemaakt gebak bij de koffie, lunch, diner tot een heerlijke borrel.

In 2014 is de huidige huisstijl gepresenteerd en is het interieur sfeervol vernieuwd. Uiteraard is er doorlopend geïnvesteerd. De kaart laat vernieuwende gerechten zien, maar met een knipoog naar de vorige generaties Scholten.

Kenmerken

Bestemming

Centrumdoeleinden

Bouwjaar

1908

Totale oppervlakte

255 m²

Zitplaatsen eetcafé

65

Zitplaatsen zaalruimte

35

(maximale capaciteit zaalruimte met praattafels en zitplaatsen is 50 personen)

Zitplaatsen terras

95

Verdiepingen

2

Huurprijs

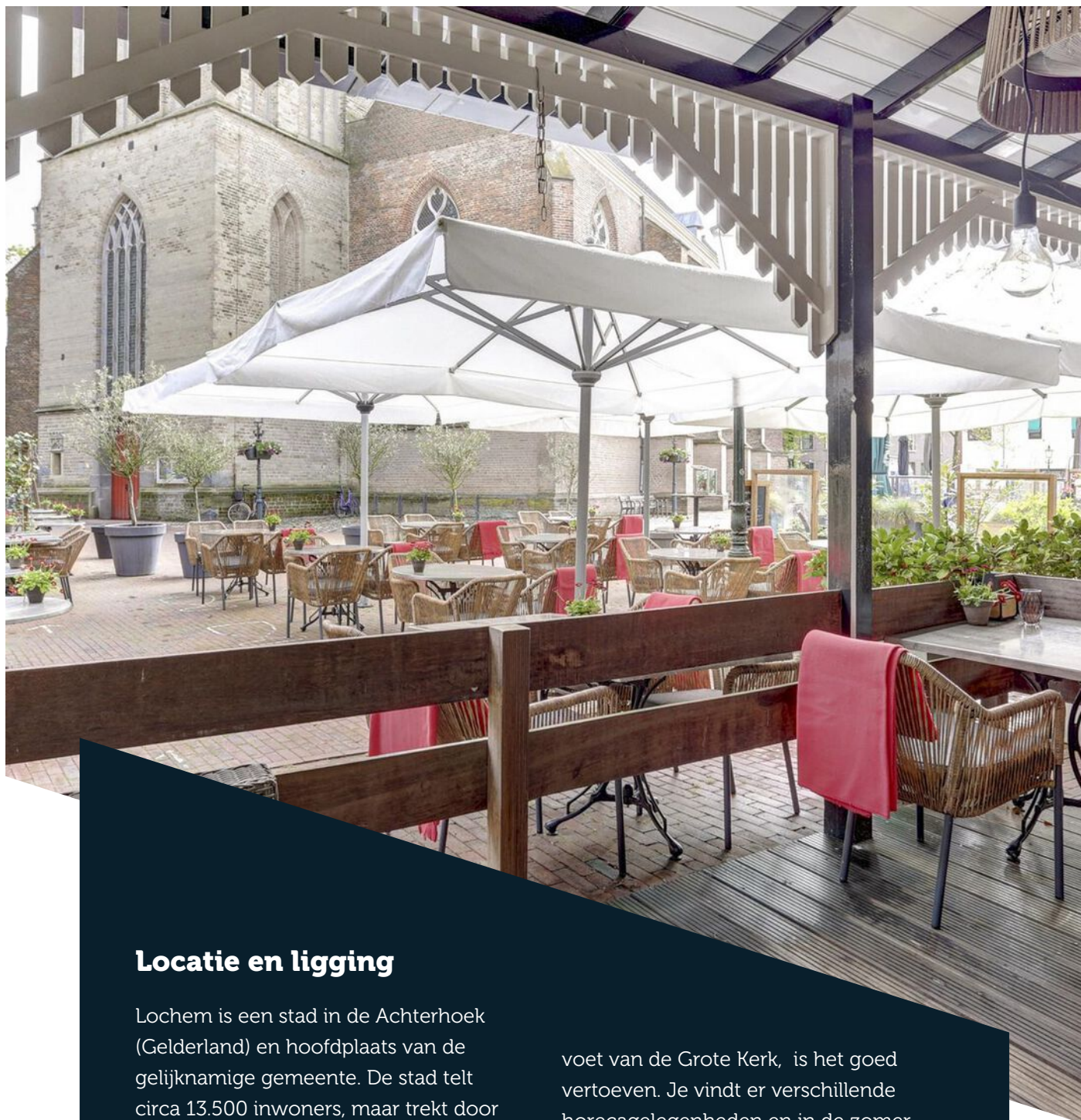
€ 55.000,- exclusief btw per jaar

status

Beschikbaar

vraagprijs exploitatie

€ 260.000,-



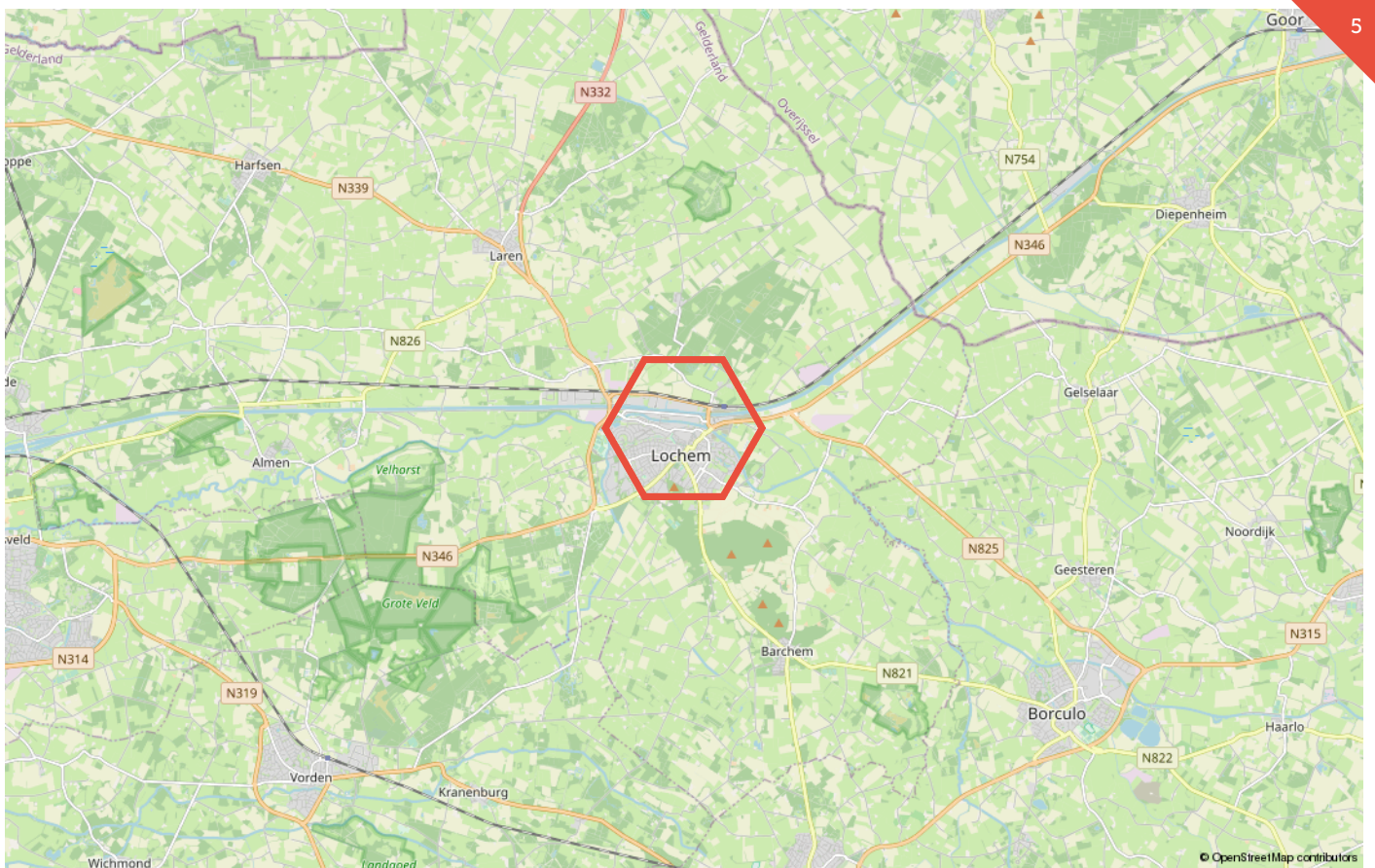
Locatie en ligging

Lochem is een stad in de Achterhoek (Gelderland) en hoofdplaats van de gelijknamige gemeente. De stad telt circa 13.500 inwoners, maar trekt door de verschillende bezienswaardigheden jaarlijks ook vele toeristen en dagjesmensen aan. Men kan bijvoorbeeld een bezoek brengen aan het imposante Kasteel Lochem, omringd door weelderige tuinen of de groene pracht van de stad verkennen zoals het schilderachtige stadspark of de wandelpaden langs de rivier de Berkel.

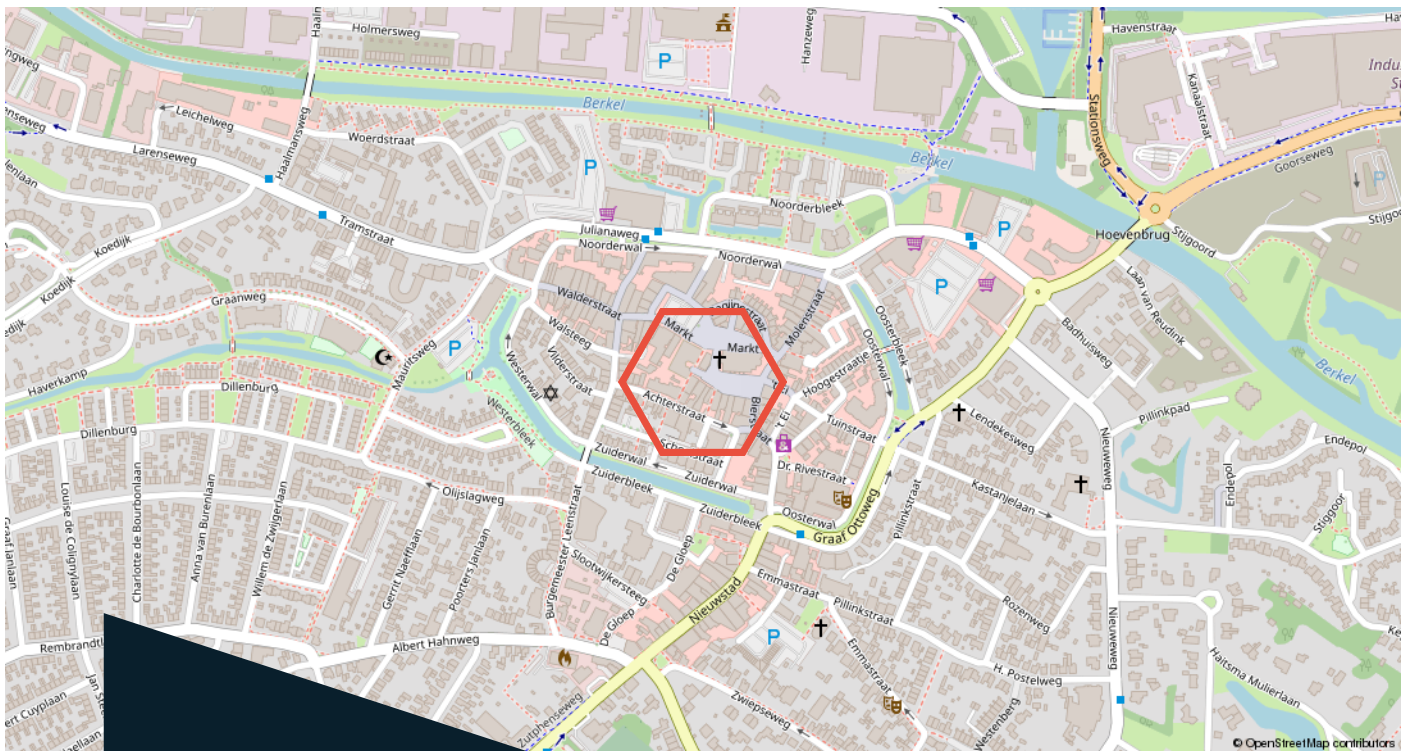
Het eetcafé bevindt zich op een absolute A-locatie in het hart van het historische centrum. Gelegen aan de

voet van de Grote Kerk, is het goed vertoeven. Je vindt er verschillende horecagelegenheden en in de zomer maakt de kleine Markt zich klaar voor een groot terras.

De bereikbaarheid van het object is uitstekend. Binnen een kwartier ben je vanaf het centrum van Lochem bij de autosnelweg A1. Zutphen, Deventer en Apeldoorn zijn binnen 20 tot 35 minuten te bereiken. Parkeren in het centrum van Lochem is gratis en kan gemakkelijk in de omliggende straten of op een van de nabijgelegen parkeerterreinen.



▲ Bierstraat 4, 7241 AH Lochem



Locatie

forvalue
vastgoedspecialisten





Bestemming

Het pand bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Centrum' en is bestemd voor:

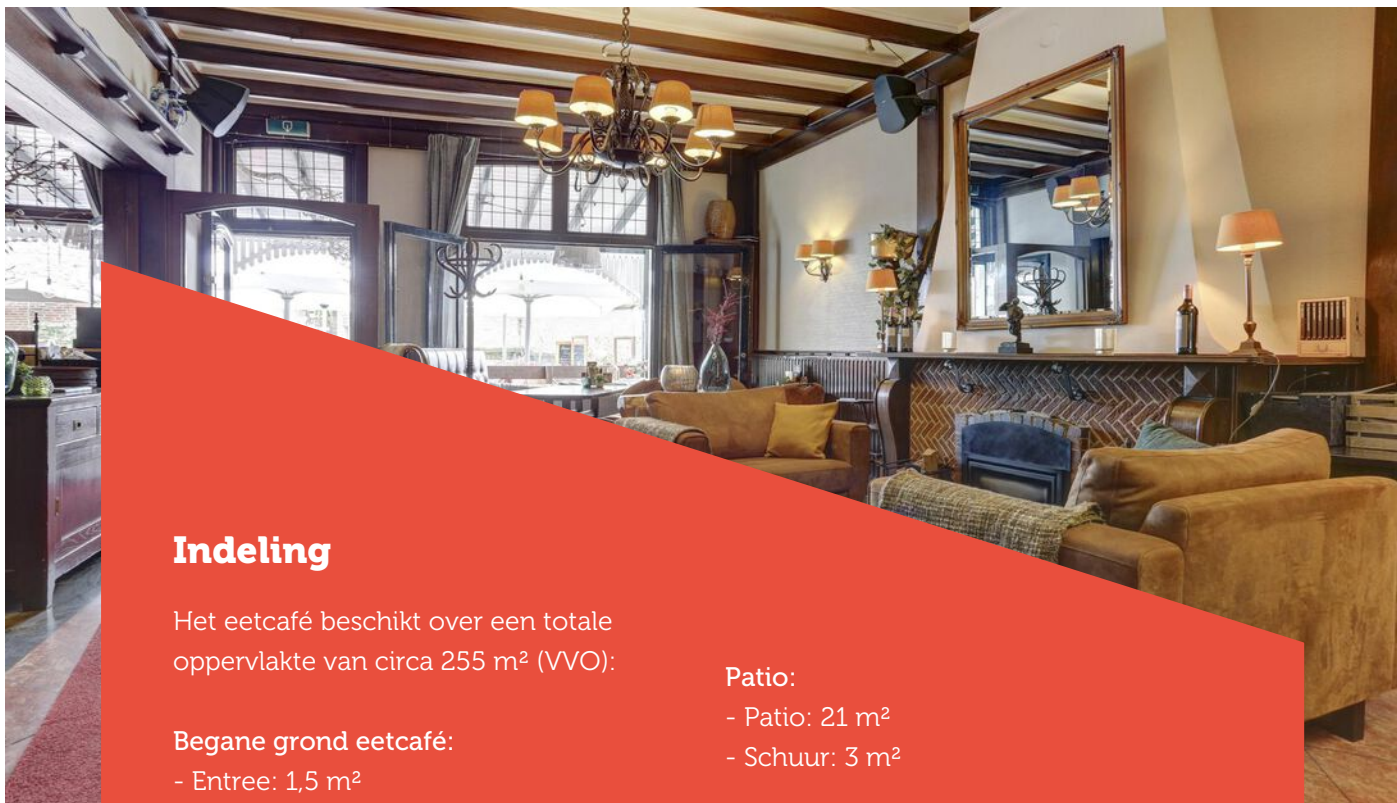
- detailhandel, met uitzondering van supermarkten en volumineuze detailhandel;
- dienstverlening, met baliefunctie;
- horeca in categorie 1.

Onder horeca van categorie 1 wordt verstaan:

- Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra
- Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.
- Cafés, bars
- Kantines

Naast de enkelbestemming is tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Het is derhalve, behalve de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van beschermde archeologische monumenten.

Voor de volledige planinformatie kunt u contact opnemen met de makelaar.



Indeling

Het eetcafé beschikt over een totale oppervlakte van circa 255 m² (VVO):

Begane grond eetcafé:

- Entree: 1,5 m²
- Verkoopruimte: 110 m²
- Bar: 8,5 m²
- Keuken/spoelkeuken: 28 m²
- Toiletgroepen: 16 m²
- Verkeersruimte 4,5 m²
- Bergkast: 1 m²

Patio:

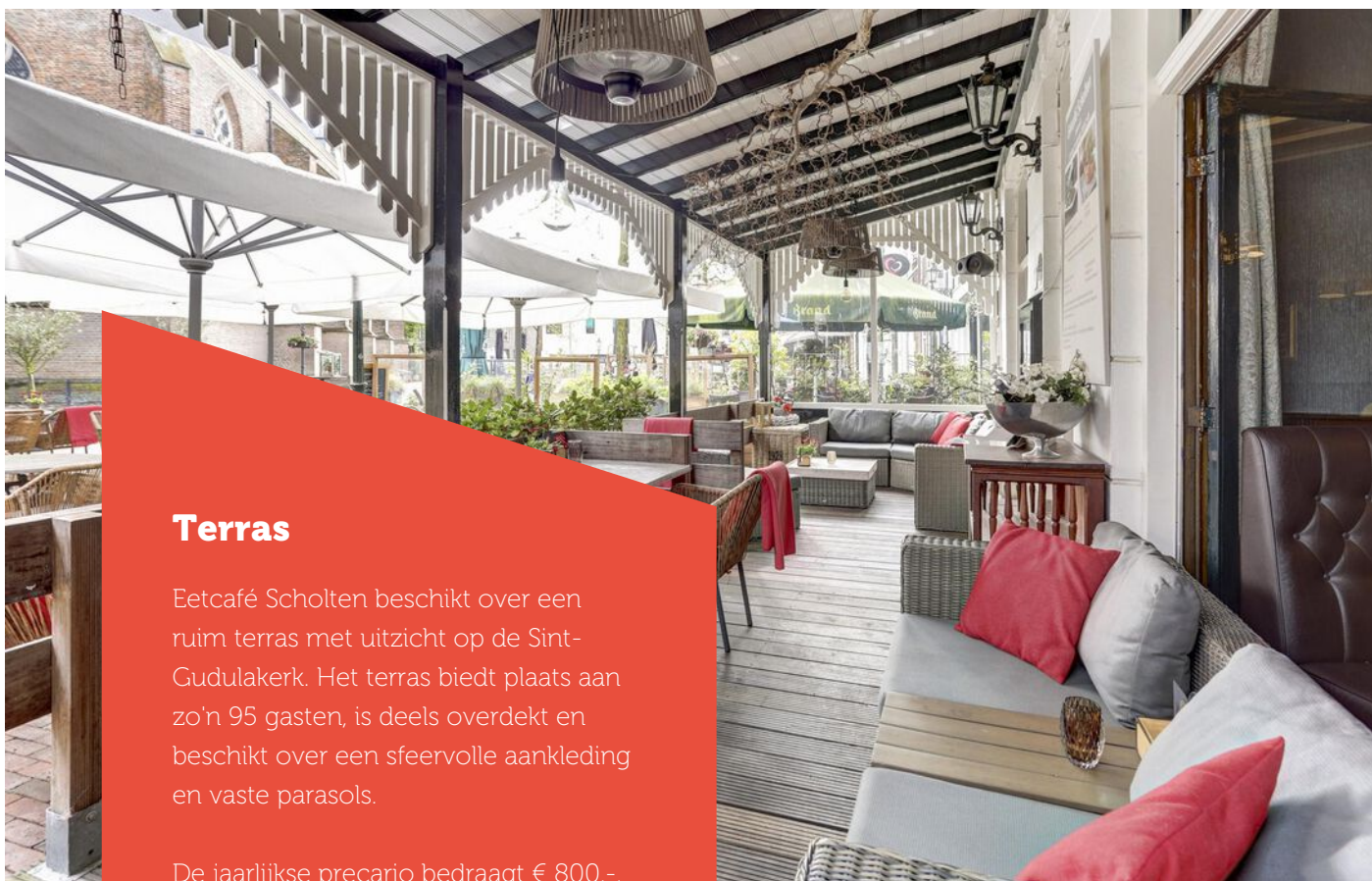
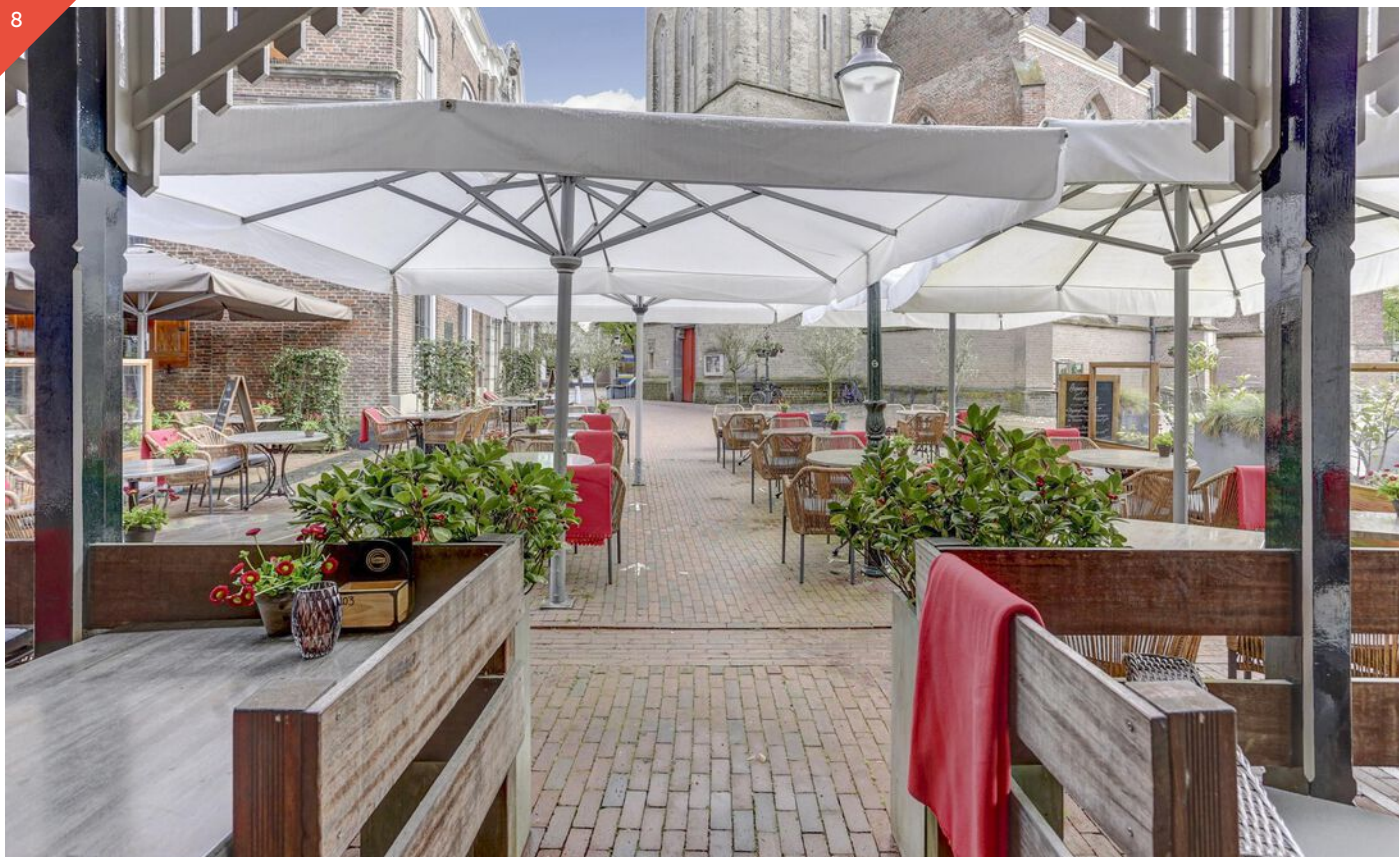
- Patio: 21 m²
- Schuur: 3 m²

Kelder:

- Berging/opslag: 25 m²

Begane grond zaal:

- Verkoopruimte: 47 m²
- Toiletgroep: 8,5 m²
- Verkeersruimte: 3 m²



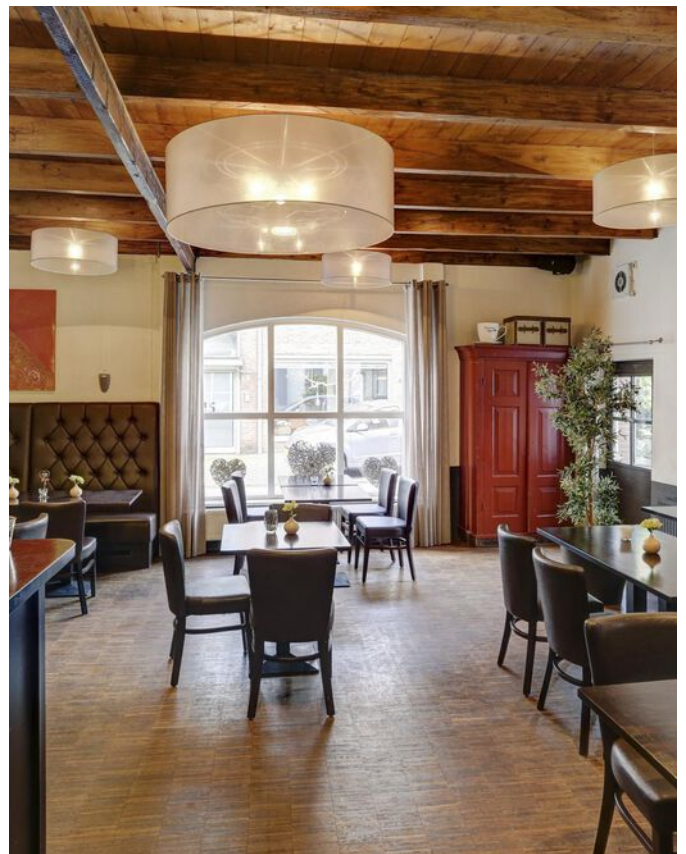
Terras

Eetcafé Scholten beschikt over een ruim terras met uitzicht op de Sint-Gudulakerk. Het terras biedt plaats aan zo'n 95 gasten, is deels overdekt en beschikt over een sfeervolle aankleding en vaste parasols.

De jaarlijkse precario bedraagt € 800,-.

Foto's

9



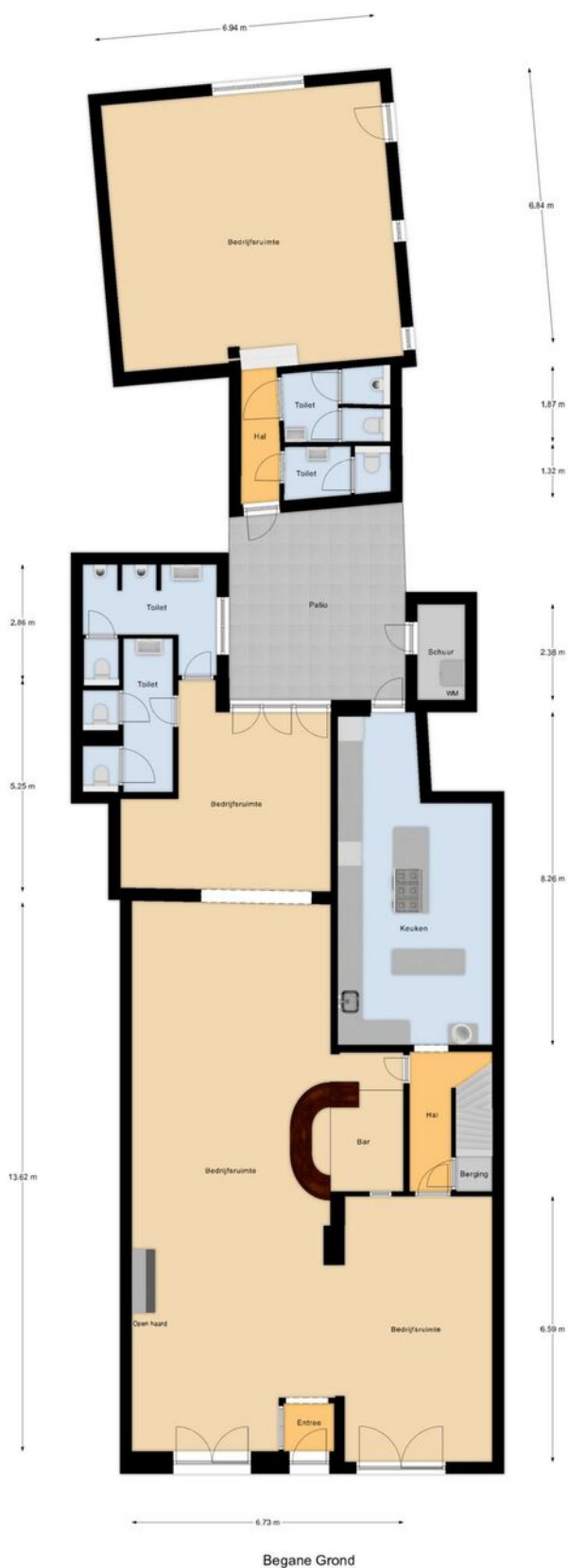




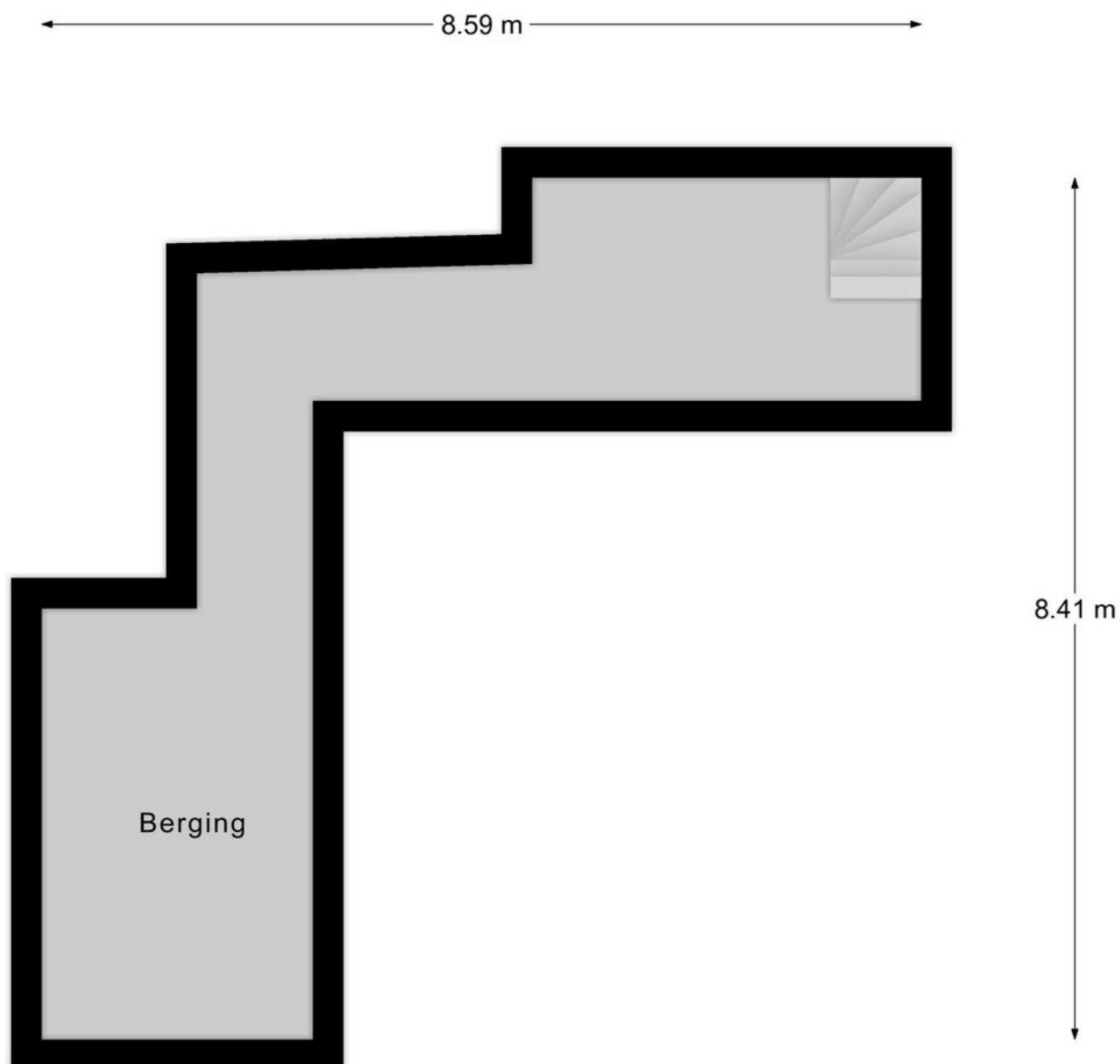
11







Begane Grond



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 (2015 = 100) 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 2022.

Personeel

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

Inventaris

De gehele inventaris, behoudens de leidingen en biertechnische installaties van Grolsch, 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:
Bedrijfsexploitatie: € 260.000,-
Huurprijs per jaar: € 55.000,- exclusief btw

Verrekende kosten

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

Aanvaarding

In overleg

Aanvullende informatie

Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Eigendom	Appartementsrecht (volledig eigendom)
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja, leidingen en biertechnische installaties (Grolsch)
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Nee
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	Nee
Monument	Ja (gemeentelijk monument)
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 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:

Forvalue Vastgoedspecialisten

Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
033-8003225
info@forvalue.nl

Matthias Jonkman
06-42415003
mjonkman@forvalue.nl

Het betreft een gezamenlijke verkoop
met REBO Bedrijfsmakelaars:

REBO Bedrijfsmakelaars

Zutphenseweg 29 C-3
7418 AH Deventer
0570-608900
bedrijfsmakelaars@rebogroep.nl

Roy Alofs
06-83597171
r.alofs@rebogroep.nl



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

