



forvalue
vastgoedspecialisten



Daver 2, Kerk-Avezaath
Brasserie NU



Brasserie NU aan de Linge

Daver 2 kent een rijke historie. In 1764 werd er op deze plek veergeld geïnd en na het aanleggen van de Hamsche brug werd er tolgeld geïnd. Al eeuwenlang is deze locatie een plek waar mensen tot rust komen en elkaar ontmoeten. Het restaurant heeft een uitstekende onderhoudsstaat aan zowel het interieur als het exterieur. In april 2023 wordt de buitenzijde van het object opnieuw geschilderd.

Het object is gebouwd in 1964 en bestaat uit een kelder, begane grond met het horecagedeelte, de eerste verdieping met de woning en een zolder. Het object is voorzien van een uitstekende energieprestatie. Het horecagedeelte beschikt over energielabel A+ en de woning over energielabel A. In totaal beschikt het object over 955 m² VVO. De begane grond heeft circa 612 m² VVO, waarvan 160 m² het restaurant betreft, 57 m² de

Herenkamer en 183 m² de Grote Zaal. Het woongedeelte is 210 m² GO. Vanuit het object wordt een toegankelijk horecaconcept geëxploiteerd. Het restaurant bestaat uit drie delen. Het eerste gedeelte bestaat uit een restaurant met bar. Hier kunnen gasten genieten van een à-la-carte menu. Voorts is er een aparte kamer met bar die zeer geschikt is voor het organiseren van kleinschalige evenementen en vergaderingen. Er is nog een aparte zaal aanwezig met een bar welke zich uitstekend leent voor feesten, besloten diners en grootschalige bijeenkomsten. De eigenaren Michel en Daisy de Vries zijn 20 jaar actief als exploitant en hebben het horecabedrijf altijd met veel passie en bevoegenheid geëxploiteerd. Ze zijn toe aan een volgende stap in hun leven en bieden u de kans hun goedlopende horecaconcept met het bedrijfsonroerend goed over te nemen.



De kans doet zich voor

In de regio Gelderland is dit prachtige vrijstaande restaurant gelegen met verschillende exploitatiemogelijkheden. De exploitatie is succesvol en beschikt over courant vloeroppervlak.

- Vastgoed met goedlopende exploitatie te koop
- Vrijstaand object met uitstekende onderhoudsstaat
- Succesvolle exploitatie bekend in de weide omgeving

Ondernemen aan de Linge

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte

1.314 m² BVO

955 m² VVO

Verdiepingen

3

Begane grond oppervlakte

612 m² VVO

Eerste verdieping woning

210 m² GO

Eerste verdieping overige ruimte

85 m² VVO

Zolder

48 m² GO

Zitplaatsen restaurant

85 zitplaatsen

Zitplaatsen zaal (herenkamer)

30 zitplaatsen

Parkeerplaatsen

circa 50 plaatsen

Bouwjaar

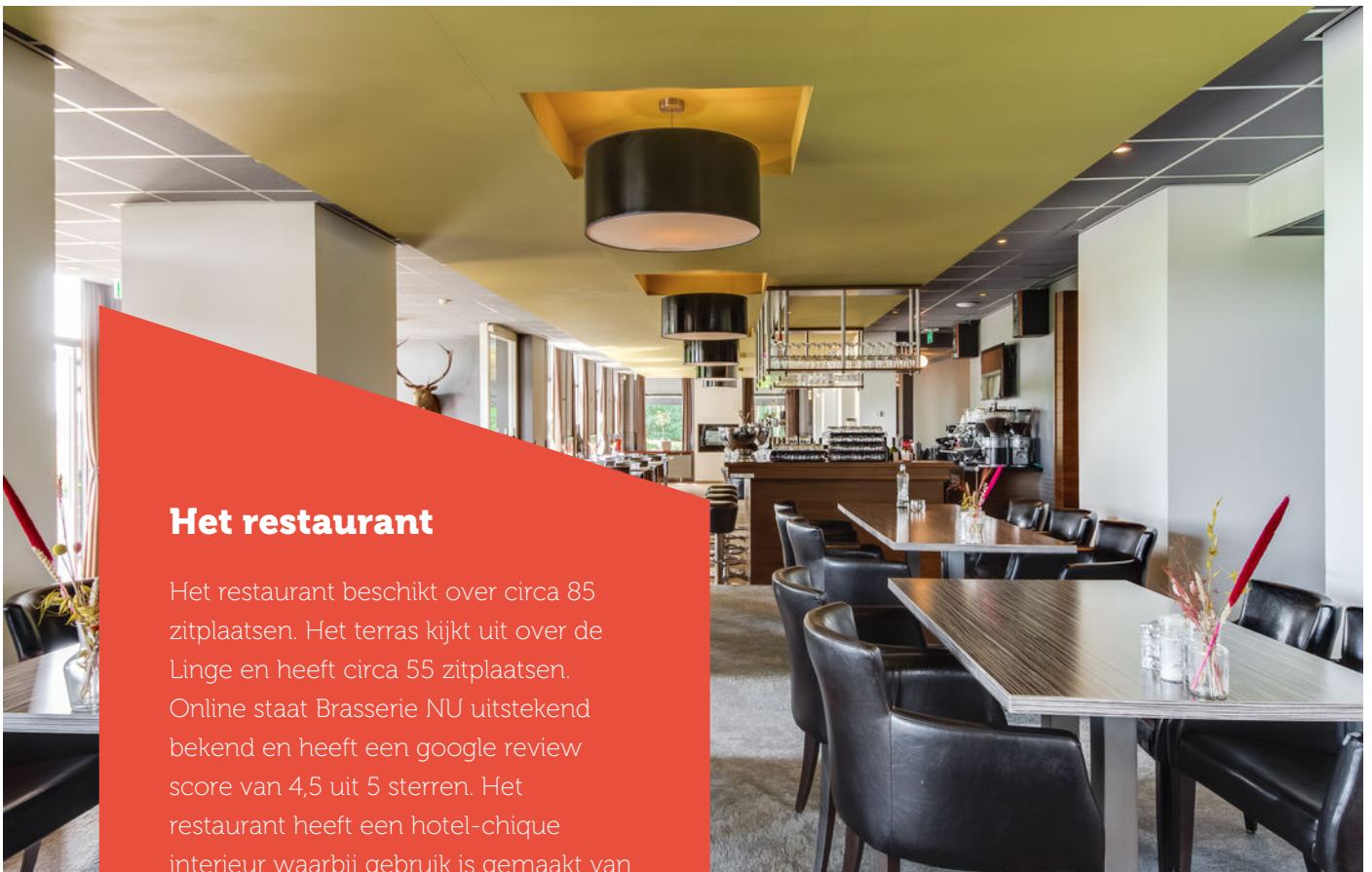
1964

status

Beschikbaar

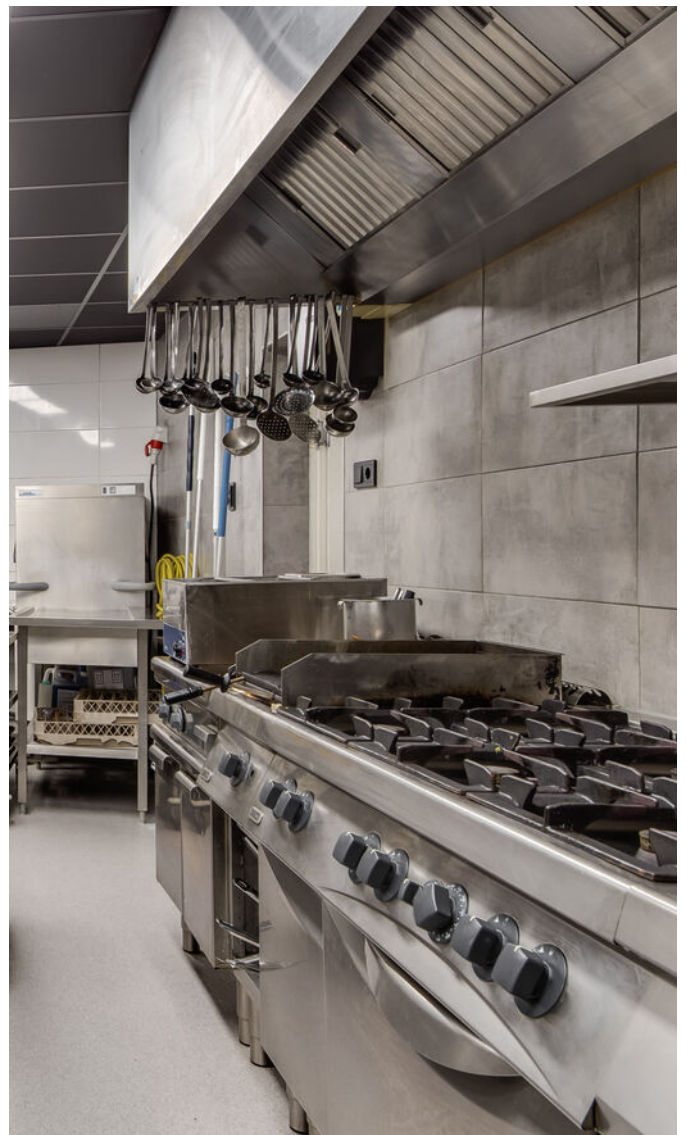
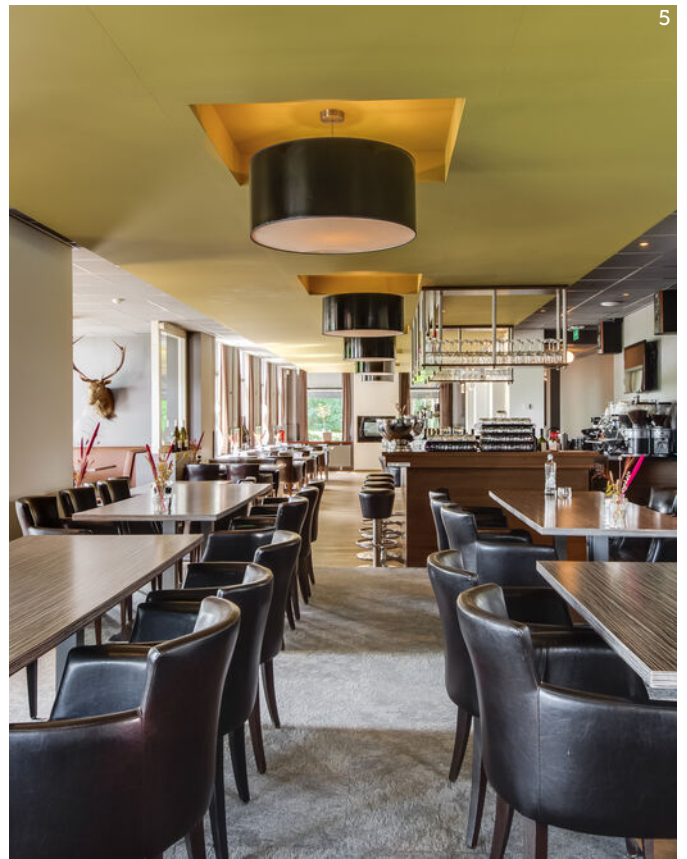
vraagprijs onroerende en roerende zaak:

€ 1.350.000 k.k.



Het restaurant

Het restaurant beschikt over circa 85 zitplaatsen. Het terras kijkt uit over de Linge en heeft circa 55 zitplaatsen. Online staat Brasserie NU uitstekend bekend en heeft een google review score van 4,5 uit 5 sterren. Het restaurant heeft een hotel-chique interieur waarbij gebruik is gemaakt van rustige kleuren. Het restaurant is geopend van 11.00 tot 23.00 uur voor lunch en diner en is op maandag en dinsdag gesloten.

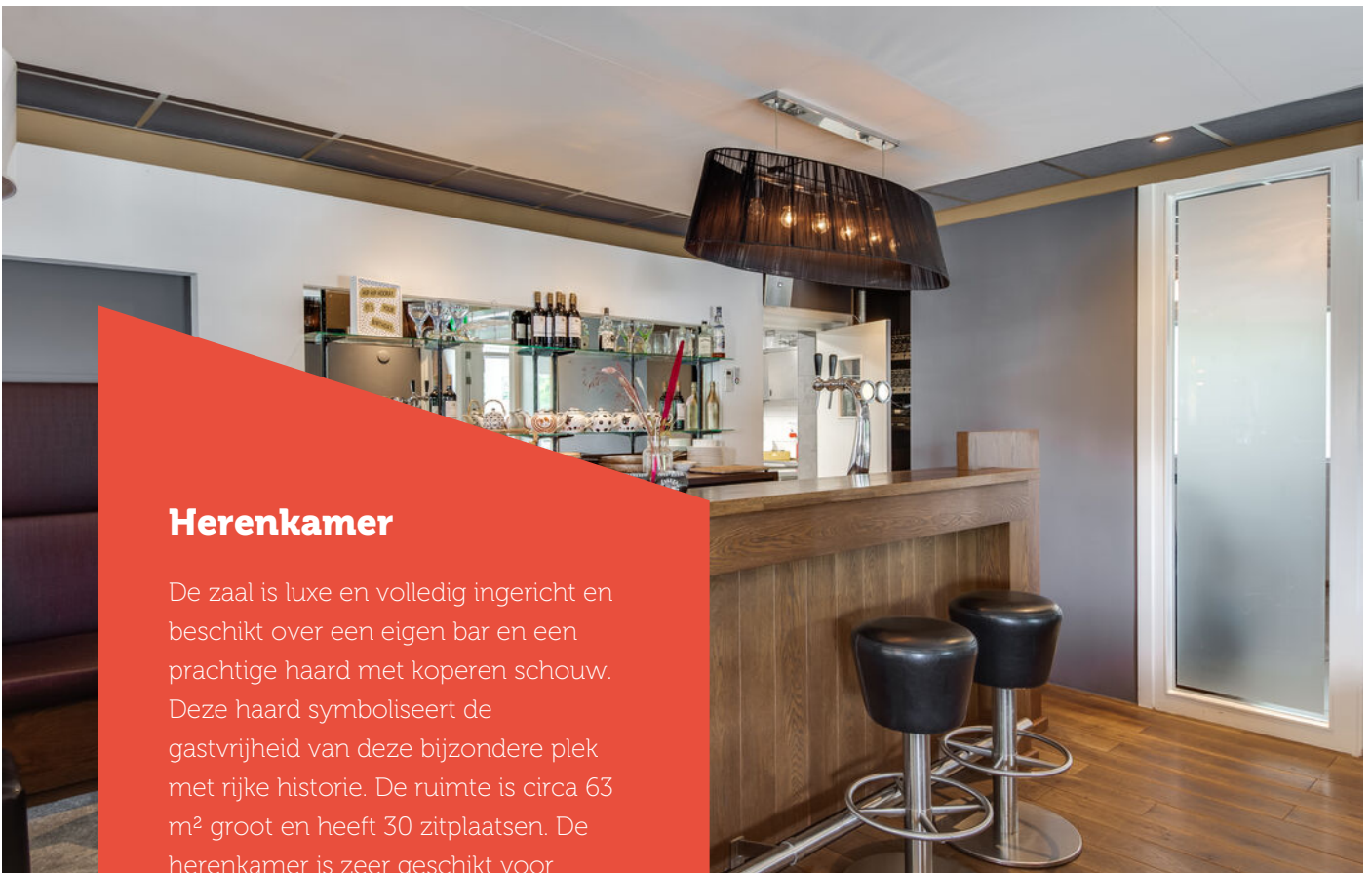




Grote Zaal

De Grote Zaal beschikt over een capaciteit van 50 tot 140 bezoekers en de ruimte kan naar iedere smaak en wens worden aangekleed. De zaal wordt gebruikt voor jubilea's, feesten en bruiloftsfeesten. De zaal beschikt over verschillende zitplaatsen, feestverlichting, een eigen bar, een uitstekend geluidssysteem en voldoende daglicht. De Grote Zaal is voorzien van voldoende geluidwerende isolatie.





Herenkamer

De zaal is luxe en volledig ingericht en beschikt over een eigen bar en een prachtige haard met koperen schouw. Deze haard symboliseert de gastvrijheid van deze bijzondere plek met rijke historie. De ruimte is circa 63 m² groot en heeft 30 zitplaatsen. De herenkamer is zeer geschikt voor besloten diner's, baby-showers, vergaderingen e.d. Ook worden er kleinschalige optredens georganiseerd.



Woning

Op de eerste verdieping is een bedrijfswoning gelegen met een uitstekende onderhoudsstaat. De woning beschikt over een open zoldering waardoor de woonkamer met open keuken nog ruimtelijker aanvoelt.

De keuken beschikt over een groot kookeiland met een hoog afwerkingsniveau. Ook kunnen mensen plaatsnemen aan de bar van het kookeiland. In het keukenblok zitten twee combi-ovenmagnetrons en er is een koel- en vriescombinatie met ingebouwde ijsblokjes dispenser aanwezig.

Via de woonkamer en de keuken is er

toegang tot een ruim dakterras. Vanaf het terras is er een weids uitzicht over de weilanden.

De badkamer is ruim opgezet. Er zijn twee wastafels, een ligbad, een separate inloofdouche en een toilet.

In de woning zijn nog vier slaapkamers aanwezig. Alle slaapkamers zijn ruim opgezet en beschikken over voldoende daglichtintrede. Eén slaapkamer beschikt over een vide.



Indeling

Begane grond

Op de begane grond is het horecagedeelte. De keuken, het sanitair en opslagruimten vormen het middelpunt van de exploitatie. Daaromheen zijn het restaurant, de grote zaal en de herenkamer gelegen. Via het restaurant en de zaal heeft men direct toegang tot de terrassen. De kelder is in gebruik als opslag van de biertanks. Op het achtergelegen parkeerterrein bevindt zich een berging van circa 65 m² met bergvltering.

Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat voor een groot gedeelte uit de bedrijfswoning. Het kantoor, sanitair en kleedruimte voor medewerkers zijn ook op de eerste verdieping gelegen.

Zolder

In de personeelsruimte is een trap naar de zolder. De zolder wordt gebruikt als opslagruimte.

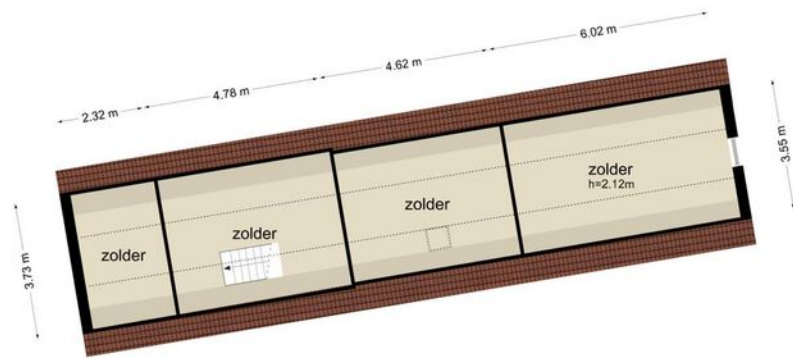




Plattegrond



Plattegrond



Locatie & Ligging

Ligging

Het restaurant is gelegen in de Betuwe. De Betuwe wordt voornamelijk gekenmerkt door de tuinbouw. In het bijzonder is de streek bekend vanwege de fruitteelt en de boomgaarden. In het voorjaar wordt deze streek graag bezocht door fietsers en wandelaars vanwege de prachtige bloesem. De Betuwe is verder bekend vanwege rivier de Linge. De afgelopen jaren is de oever langs de Linge een populaire opstaptelek gebleken voor suppers en kanoërs. Nabij het object is ook een sup-verhuur actief.

Locatie

Daver 2 ligt in Kerk-Avezaath, een dorp in de gemeente Buren, in de Tielerwaard in de provincie Gelderland. Het dorpje Kerk-Avezaath is onderdeel van de Betuwe. Deze wordt onderverdeeld in drie kleinere landstreken: dit zijn de Tielerwaard, de Neder-Betuwe en de Over-betuwe.

Het dorpje heeft circa 1.400 inwoners en een prachtig landschap met boomgaarden, monumentale herenboerderijen en het oude landgoed Soelen. Kerk-Avezaath ligt op 3.5 km

afstand van Tiel en op 4.5 km afstand van Buren en is bereikbaar met de bus vanaf de N834.

Tiel is een Hanzestad en heeft van oudsher een prominente rol gespeeld in de streek. Al rond het jaar 1000 was Tiel een zeer belangrijke handelsstad. Tiel beschikt over een historisch centrum met gezellige straatjes, pleinen en een horeca-, en winkelaanbod.

Op 1 januari 2023 telde de gemeente Tiel circa 43.000 inwoners (CBS). De stad wordt ingeklemd tussen de drie rivieren: de Waal, de Linge en het Amsterdams-Rijnkanaal. Daarnaast heeft Tiel verschillende publiekstrekkingen zoals Appelpop, Fruitcorso, kermis en de jaarlijkse wielerronde.

De stad Buren heeft in 1395 stadsrechten gekregen en heeft veel oude bouwwerken in de historische binnenstad. De stad wordt ook Oranjestad genoemd vanwege de banden met de koninklijke familie. Willem van Oranje trouwde in 1551 in de Sint-Lambertuskerk met Anna van Buren, hierdoor zijn prinses Beatrix en koning Willem-Alexander gravin en graaf van deze plaats. Op 1 januari 2022 telde Buren circa

Bestemming

Het object is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing is. De enkelbestemming ter plaatse van het object is 'Horeca'.

Tevens zijn van toepassing de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3' en een gebiedsaanduiding.

De enkelbestemming 'Horeca' biedt mogelijkheden voor horeca categorie 1 en 2 en een bedrijfswoning.

Onder **horeca categorie 1** wordt verstaan: winkelondersteunende horeca, hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al of niet voor consumptie ter plaatse; nevenactiviteit: verstrekken van dranken, workshops e.d.;

Onder **horeca categorie 2** wordt verstaan: hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al of niet voor consumptie ter plaatse en al of niet in combinatie met horeca categorie 1 activiteiten; nevenactiviteit: verstrekken van dranken; voorbeelden zijn horecabedrijven zoals restaurants, snackbars, cafetaria, grillrooms en afhaalhoreca.

Foto's



kadastrale gegevens

Gemeente: Tiel

Sectie: H

Nummer: 4523

Grootte: 2.034 m²

Publiekrechtelijke beperking: Er zijn geen beperkingen verleend

Gemeente: Tiel

Sectie:H

Nummer: 1034

Grootte: 134 m²

Publiekrechtelijke beperking: Er zijn geen beperkingen verleend

Gemeente: Tiel

Sectie: H

Nummer: 1039

Grootte: 52 m²

Publiekrechtelijke beperking: Er zijn geen beperkingen verleend.

Financiële informatie

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

Personeel

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

Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom. Tot het aangeboden geheel behoort in principe de gehele inventaris.

Opleveringsniveau

De onroerende zaken worden geleverd in de huidige staat 'as is' inclusief inventaris,

Verrekende kosten

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

Vorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dienst op de dag van overdracht tegen de verkoopprijs te worden overgenomen.

Vraagprijs

De vraagprijs is bepaald op: € 1.350.000,- k.k..

Onroerende zaak is bepaald op:
€ 1.075.000,- k.k.

Inventaris/goodwill is bepaald op:
€ 275.000,-

Aanvaarding

In overleg

Collegiale aanbieding

Dit object met horecabedrijf wordt u collegiaal aangeboden door Rozenhage Makelaardij en Forvalue Vastgoedspecialisten.

Aanvullende informatie

Eigendom	Volledig eigendom (opstalrecht nutsvoorzieningen)
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	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	A+ (begane grond) A (eerste verdieping)
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 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 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 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.



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

Jan Pieter van Woerekom
Jwoerekom@rozenhage.nl
06 21 83 71 52

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

Rozenhage Makelaardij
Kellenseweg 4
4004 JD Tiel
Tel: 0344-673567



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

