



forvalue
vastgoedspecialisten



Sorrento Italiaans Restaurant
De Stelling 11 21, Lelystad



Italiaanse gastvrijheid in het hart van Lelystad

Sorrento is al jarenlang een vertrouwd begrip in Lelystad. Het Italiaanse restaurant is gevestigd aan de Stelling en heeft door de jaren heen een vaste positie opgebouwd binnen de lokale horecamarkt. Gasten kunnen hier terecht voor een uitgebreid aanbod aan Italiaanse gerechten, waaronder diverse pizza's, pasta's en andere klassiekers uit de Italiaanse keuken.

Het restaurant wordt door gasten gewaardeerd om de combinatie van goed eten, gastvrije service en een gezellige, toegankelijke sfeer. Met een beoordeling van 4,3 sterren op Google heeft Sorrento een goede reputatie opgebouwd onder zowel vaste gasten als bezoekers van buiten Lelystad.

De restaurantaccommodatie beschikt over circa 68 zitplaatsen binnen en daarnaast over een terras met circa 12 zitplaatsen. De warme inrichting en overzichtelijke indeling bieden

ruimte voor zowel kleinere gezelschappen als ruimte voor zowel kleinere gezelschappen als grotere groepen.

Sorrento is momenteel geopend van woensdag tot en met zondag, van 17.00 tot 21.30 uur. Naast dineren in het restaurant kunnen gasten gebruikmaken van afhaal- en bezorgmogelijkheden. Hiermee bedient Sorrento verschillende doelgroepen en beschikt de onderneming over meerdere verkoopkanalen.

Voor een nieuwe ondernemer biedt Sorrento de mogelijkheid om een bestaande horecaonderneming met naamsbekendheid en een opgebouwde klantenkring voort te zetten. Tegelijkertijd zijn er mogelijkheden om de exploitatie verder te ontwikkelen, bijvoorbeeld door uitbreiding van de openingstijden, verdere inzet op bezorging en afhaal of aanvullende



Een begrip in Lelystad

Restaurant Sorrento is al ruim 35 jaar een begrip in Lelystad. Het Italiaanse restaurant werd in de jaren '80 opgericht aan het zogenoemde 'horecapleintje' op de Schans, waar het zich tot op heden bevindt.

In 2020 werd Sorrento overgenomen door de huidige eigenaren, die daarvoor al meerdere jaren binnen het restaurant werkzaam waren. Zij hebben het vertrouwde concept voortgezet, waarbij gastvrijheid, een gezellige sfeer en authentieke Italiaanse gerechten centraal staan.

Door de jaren heen heeft Sorrento een sterke lokale naamsbekendheid en een vaste klantenkring opgebouwd, wat een mooie basis biedt voor een nieuwe ondernemer.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte

217 m²

Oppervlakte restaurant

120 m²

Oppervlakte keuken

34 m²

Zitplaatsen binnen

68 zitplaatsen

Zitplaatsen buiten

12 zitplaatsen

Bouwjaar

1981

status

Beschikbaar

vraagprijs

€ 85.000,-



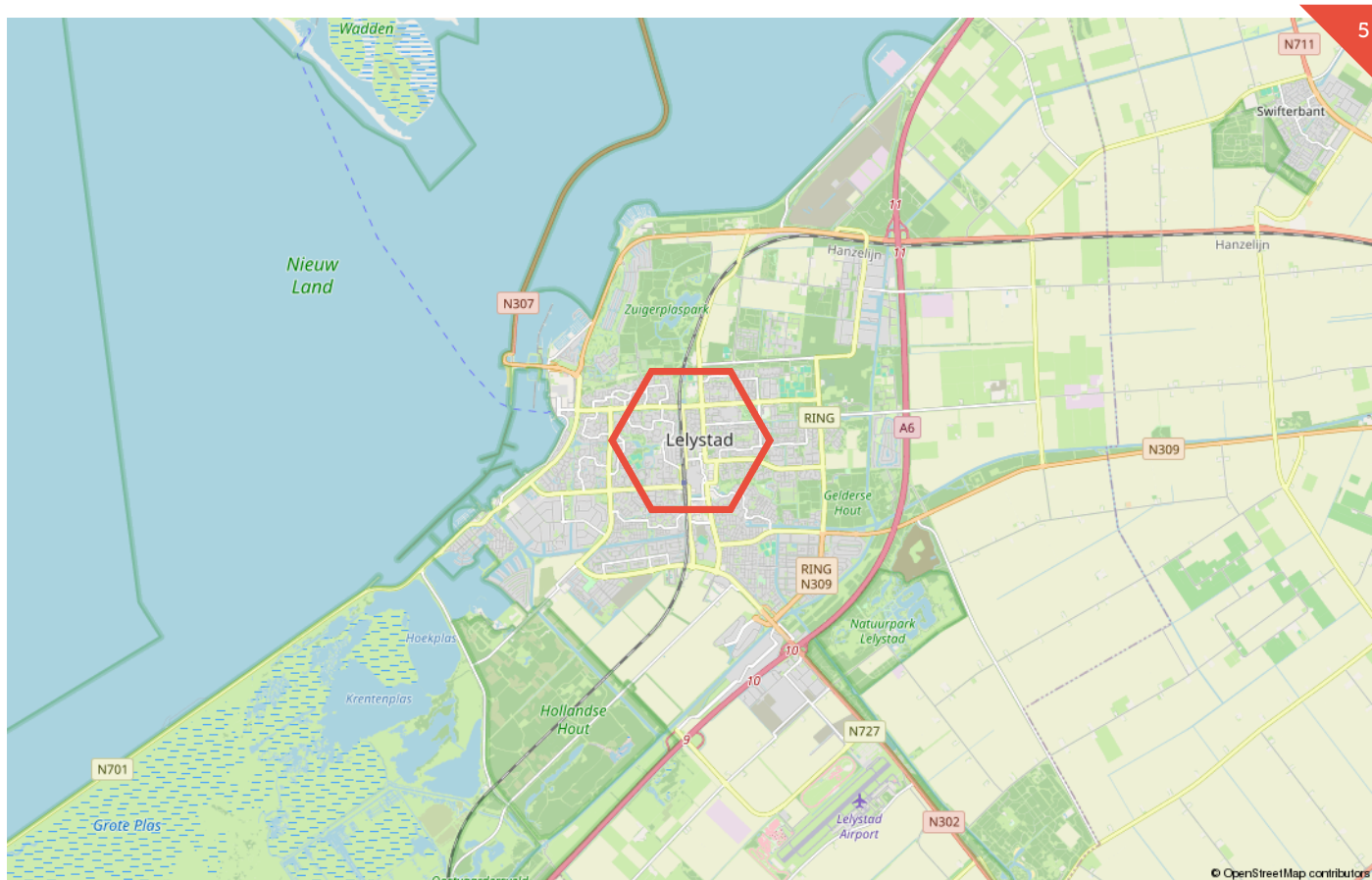
Locatie en ligging

Het object is gelegen in Lelystad, in de provincie Flevoland. De provincie wordt omringd door het IJsselmeer en het Markermeer. De stad behoort tot de jongste gemeenten van Nederland en heeft ruim 85.000 inwoners. Met haar centrale ligging heeft Lelystad zich ontwikkeld tot een centrum van watersportactiviteiten.

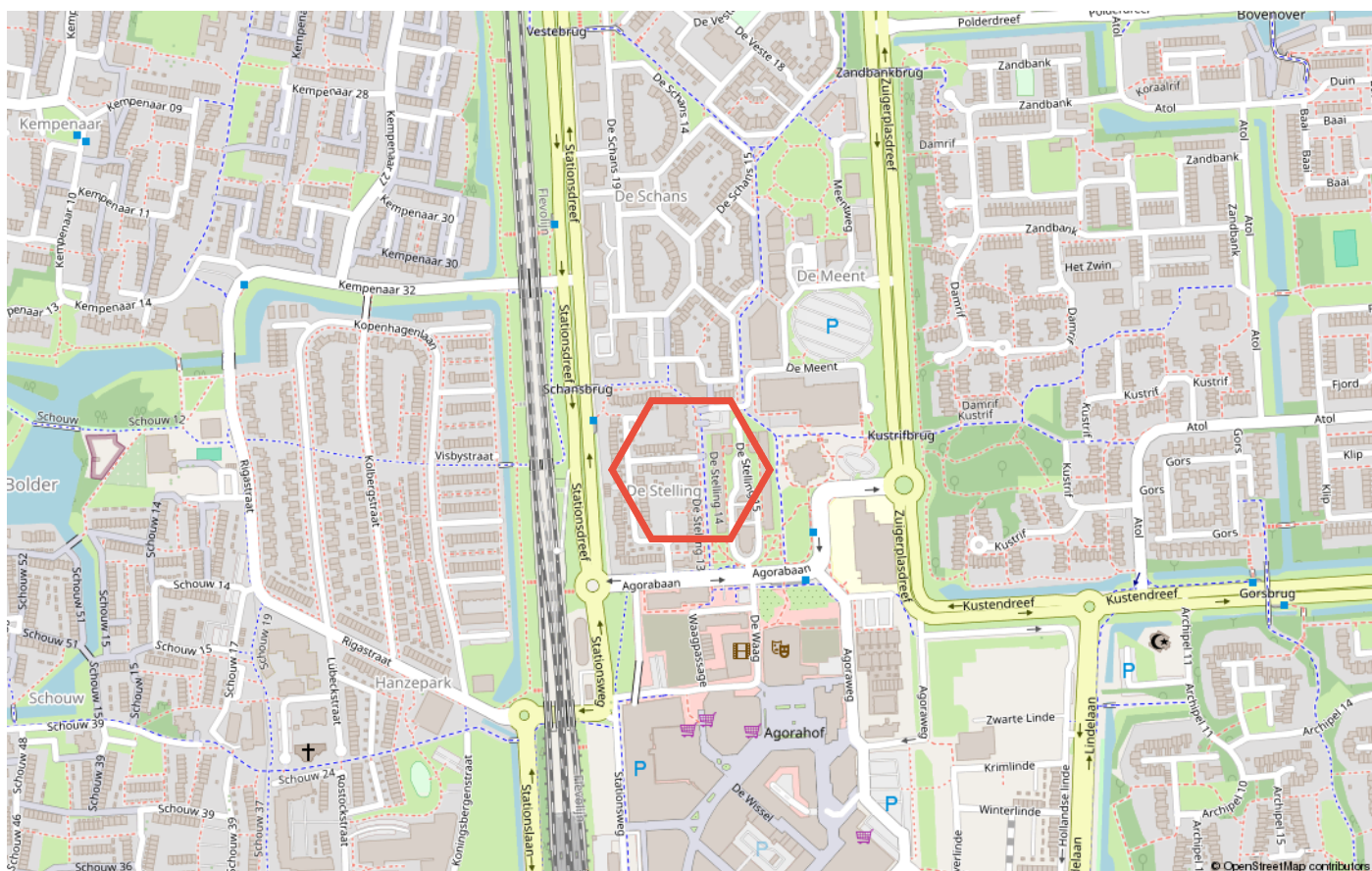
Naast het winkelplezier in Bataviastad en de ontspannen terrassen aan het water, is er in Lelystad toegang tot andere bezienswaardigheden zoals Batavialand, Aviodrome en niet te vergeten het prachtige natuurgebied de Oostvaardersplassen. Het object is gelegen aan de Stelling,

waar alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn. Bovendien bevindt de dichtstbijzijnde bushalte zich op minder dan 2 minuten loopafstand en is het treinstation binnen 10 minuten lopen te bereiken. De toegang tot de A6 is op slechts 10 minuten rijden en deze geeft gemakkelijk toegang tot de steden Almere, Harderwijk en Zwolle.

De uitstekende bereikbaarheid van het restaurant wordt versterkt door de aanwezigheid van de parkeergelegenheid bij het object.



▲ De Stelling 11 21, 8232 ED Lelystad



Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Lelystad Midden-West' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Wonen – Woongebouw', met de specifieke functieaanduiding 'horeca' en is bestemd voor:

- a.** Gebouwen ten behoeve van:
 - 1. Woongebouwen;
 - 2. Horecabedrijven van categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
- b.** Gebouwen ten behoeve van:
 - 1. Onderhoud en beheer;
 - 2. Bergingen, stallingen en garageboxen.
- c.** Trappenhuizen cq. liftschachten

Met de daarbijbehorende;

- d.** Wegen, straten en paden;
- e.** Parkeervoorzieningen
- f.** Groenvoorzieningen;
- g.** Water;
- h.** Speelvoorzieningen;
- i.** Tuinen en erven
- j.** Bouwwerken, gebouwen zijnde.

Onder horeca van categorie-1 wordt verstaan;

Aan de detailhandelsfunctie verwante daghoreca, zijnde een kleinschalig

horecabedrijf die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals een automatiek, een broodjeszaak, een cafetaria, een croissanterie, een koffiebar, een lunchroom, een ijssalon, een snackbar, een tearoom, een traiteur, een grand-café, en/of een naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

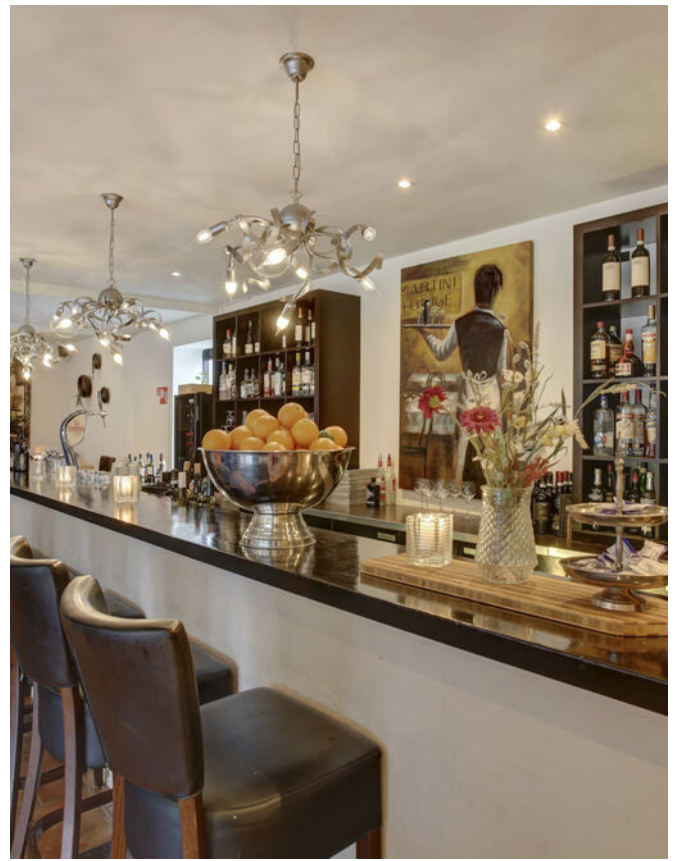
Naast de enkelbestemming is tevens de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – luchtvaart 3' De voor 'vrijwaringszone - Luchtvaart 3' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een noodgebied voor de bereikbaarheid van het vliegveld. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Parapluplan Algemene regels parkeren Lelystad' welke de parkeerregels in de aangegeven bestemming weergeeft.

Voor de volledige planinformatie kunt u www.omgevingswet.overheid.nl raadplegen.

Foto's

7





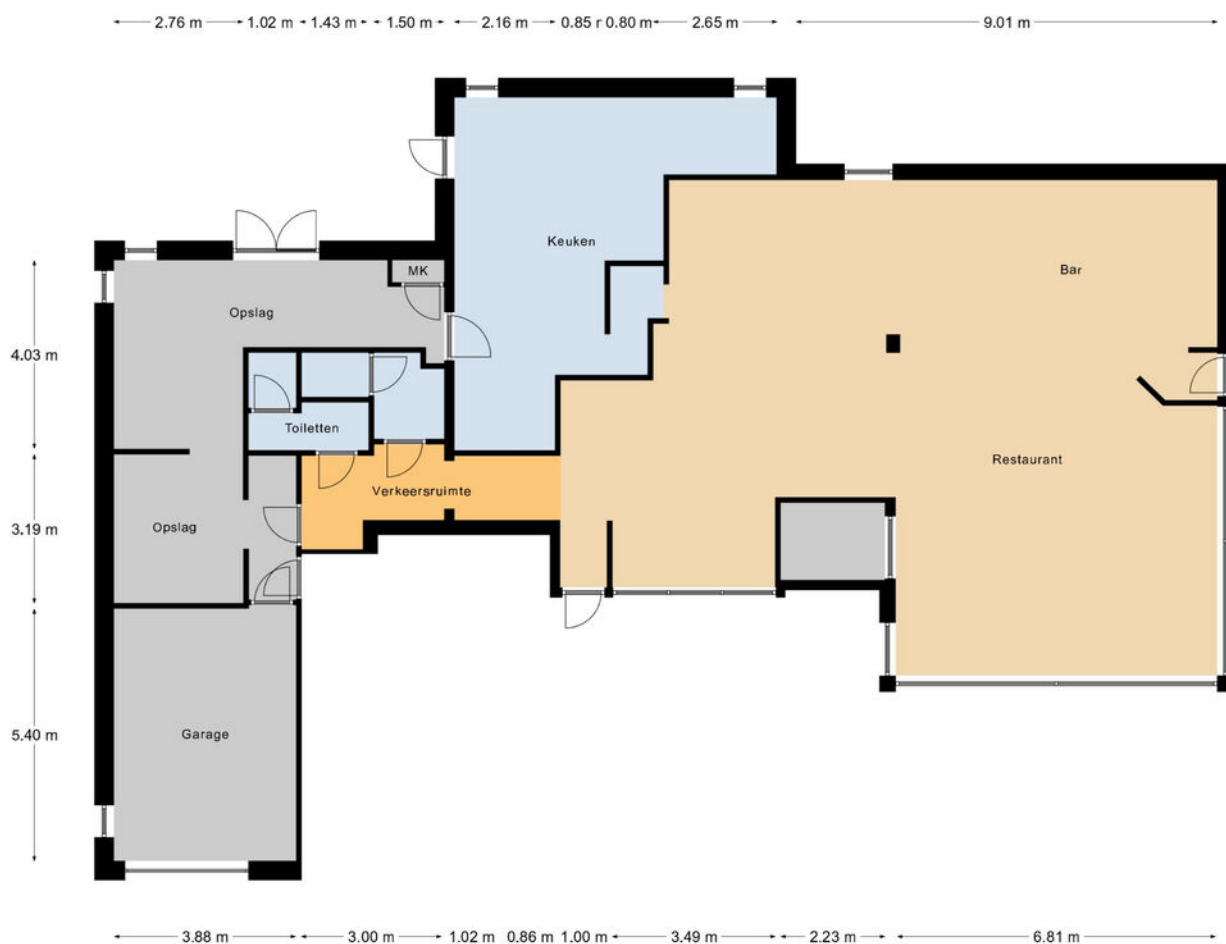
Jarenlang succesvol

Bij Sorrento worden er al jaren achtereenvolgende mooie resultaten behaald en het bedrijf wordt geprezen voor de goede kwaliteit en de fijne service. Het bedrijf biedt de mogelijkheid voor consumptie ter plaatse en biedt een afhaal- en bezorgservice aan. Hierdoor worden verschillende doelgroepen bediend en is de onderneming niet uitsluitend afhankelijk van gasten die ter plaatse komen eten.

De bedrijfsvoering is door de jaren heen verder ontwikkeld en beschikt over een duidelijke structuur en een gedreven team. Voor een nieuwe ondernemer ligt er daarmee een complete exploitatie klaar die direct kan worden voortgezet.

De combinatie tussen service ter plaatse en de afhaal-/bezorgservice zorgt er voor dat ook in economisch onzekere tijden, zoals tijdens COVID-19 de, bedrijfsexploitatie er gezond voor staat. Een toekomstige exploitant investeert in een bloeiende bedrijfsexploitatie.





Plattegrond



Indeling

Het restaurant heeft een overzichtelijke indeling, waarbij gasten direct het gezellige restaurant betreden via de entree. Aan de rechterkant van de ruimte bevindt zich de bar, die een warm welkom biedt aan binnenkomende gasten. De hal achterin het restaurant leidt naar de keuken. Bovendien is er voldoende opslagruimte beschikbaar in het pand, wat bijdraagt aan een opgeruimde werkomgeving.



Financiële informatie

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

Huurovereenkomst

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

Huurprijs

De huur bedraagt € 49.215,24 exclusief btw per jaar. De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

Huurtermijn: 5 + 5 optiejaren.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2020 en loopt, na verlenging met de overeengekomen optieperiode van 5 jaar, tot en met 31 december 2030.

Huurindexatie

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Exploitatie verplichting

In de huurovereenkomst is in artikel 22.2 vastgelegd dat huurder verplicht is het huidige gebruik als restaurant met bar, bezorg- en afhaalrestaurant ongewijzigd voort te zetten. Het gebruik kan niet worden verkleind. Deze exploitatie verplichting is opgenomen vanwege het gewijzigde bestemmingsplan naar Woongebied. Een boetebeding van € 250,- per dag is gekoppeld aan de exploitatie verplichting

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lelystad

Sectie: M

Nummer: 4312

Grootte: 102 m²

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 m.u.v. de bruikleen artikelen.

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: € 85.000,-

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	Vennootschap onder firma
Eigendom	Volledig eigendom
Personen in vaste dienst	Ja
Exploitatievergunning	Ja
Drank- en horecaverunning	Ja
Gebruiksvergunning	Nee
Terrasvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja, achter de keuken
Brouwerijafnameverplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Ja
Leasecontracten	Ja
Legionellapreventie	Nee
Huur/huurkoopcontracten	Ja
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	B
Monument	Nee
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja
Krachtstroom	6x40 ampère
Milieuvergunning aanwezig	Nee
Klachten wegens overlast	Nee
Aanschrijvingen onderhoud	Nee
Bodemverontreiniging	Nee

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.

Onderzoeksplicht

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 onderzoeksplicht 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 de wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een cliëntenonderzoek 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, dan 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 een 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.

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 kunt 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

Tel: 033-8003225

info@forvalue.nl

Marlijn Hesselink

06 82 09 01 77

mhesselink@forvalue.nl



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

