



forvalue
vastgoedspecialisten



't Pannekoekhuis Westendorp
Doetinchemseweg 175
Westendorp



Pannenkoekenrestaurant met bedrijfswoning te koop

't Pannekoekhuis Westendorp, gelegen aan de Doetinchemseweg 175 in Westendorp, is een succesvol restaurant met plaats voor 180 gasten binnen en 60 gasten buiten. Sinds de oprichting in 1993 heeft 't Pannekoekhuis zich al meer dan 30 jaar bewezen als een populaire bestemming voor zowel lokale gasten als bezoekers uit de omliggende regio's. Door de jaren heen zijn veel vaste gasten blijven terugkomen – inmiddels zien de eigenaren zelfs kinderen langskomen van mensen die hier vroeger zelf als kind over de vloer kwamen. Het restaurant biedt een breed scala aan zowel hartige als zoete pannenkoeken, evenals andere gerechten, die met zorg worden bereid.

Het restaurant is gunstig gelegen aan de hoofdweg die door het centrum van Westendorp loopt en is goed zichtbaar en uitstekend bereikbaar. Het pand is ruim opgezet en beschikt over een grote, functionele keuken

en royale opslagmogelijkheden dankzij twee kelders en een garage met zolder.

Op de eerste en tweede verdieping bevindt zich een bedrijfswoning met drie/vier slaapkamers, een woonkamer, keuken, badkamer en een klein dakterras – ideaal voor wie wonen en werken wil combineren.

Achter het pand ligt een ruime parkeergelegenheid die tot het onroerend goed behoort, wat bijdraagt aan het gemak voor gasten.

De huidige exploitanten runnen het restaurant al meer dan dertig jaar en naderen inmiddels hun pensioen. Daarom zijn zij op zoek naar een enthousiaste opvolger die deze mooie kans met beide handen aangrijpt.



Succesvol restaurant

't Pannekoekhuis staat niet alleen bekend om zijn pannenkoeken, maar ook om de warme, huiselijke sfeer. Het interieur is sfeervol en uitnodigend, en sluit perfect aan bij de uitstraling van een traditioneel pannenkoekenrestaurant. De gezellige ruimte is geschikt voor zowel kleine gezelschappen als grotere groepen. Bij mooi weer is het ruime terras een geliefde plek onder de gasten. Daarnaast biedt het restaurant diverse arrangementen voor kinderfeestjes en groepsuitjes. Dankzij de uitstekende reputatie, de trouwe klantenkring en de toegankelijke sfeer vormt 't Pannekoekhuis Westendorp een solide basis voor een nieuwe eigenaar met ambitie.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Oppervlakte:

Bedrijfs onroerend goed: 578 m² VVO

Woning 153 m² GO

Bouwjaar

1938

Zitplaatsen restaurant

180

Zitplaatsen terras

60

Parkeerplaatsen

21

Exploitatie ter overname:

De bedrijfsexploitatie wordt ter overname aangeboden, de vraagprijs hiervoor bedraagt € 225.000,-. De bedrijfsexploitatie omvat onder andere de goodwill, inventaris, bedrijfsinrichting, handelsnaam en tevens het recept voor het beslag.

vraagprijs onroerend goed

€ 995.000,- k.k.







Keuken

Het restaurant beschikt over een ruime en goed uitgeruste keuken. Dankzij de capaciteit om twintig pannenkoeken tegelijk te bakken, in combinatie met een goed op elkaar ingespeeld keukenteam, is een vlotte en efficiënte service gegarandeerd. Alle pannenkoeken worden met de hand en volgens traditioneel recept bereid. De keuken is logisch ingedeeld, met een overzichtelijke routing die zowel het keukenteam als leveranciers ten goede komt. De ruimte is direct verbonden met het restaurant, maar ook bereikbaar via een aparte buitendeur – ideaal voor leveringen.

Er zijn voldoende koelwerkbanken en koelruimte aanwezig. Alle apparatuur is van hoge kwaliteit en functioneert naar behoren. De vetvangput bevindt zich buiten, naast de containerplaats. Voor gasten die liever iets anders kiezen, biedt de keuken daarnaast een gevarieerd aanbod aan andere gerechten.



Terras

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich het terras van 't Pannekoekhuis Westendorp, met plaats voor 60 gasten. Het omheinde terras zorgt voor extra zichtbaarheid en draagt bij aan de uitnodigende uitstraling van het restaurant. De ronde tafels geven het geheel een informele en gezellige sfeer. Het terras is een waardevolle aanvulling en biedt gasten de mogelijkheid om bij mooi weer buiten van hun maaltijd te genieten.



Bedrijfswoning

Op de eerste verdieping van het pand bevindt zich een ruime bedrijfswoning met een gebruiksoppervlakte van 153 m² – ideaal voor eigenaren die wonen en werken willen combineren. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, een badkamer, een kantoor en drie/vier ruime slaapkamers. Tussen de twee delen van de woning bevindt zich bovendien een klein dakterras. De woning beschikt tevens over een aparte opgang met







Indeling

Bij binnenkomst via de voordeur komt u direct in de ruime eetzaal van 't Pannekoekhuis Westendorp, met volop zitplaatsen voor gasten. Aan de rechterzijde bevinden zich deuren naar de toiletten en de garderobe. Links van de eetzaal ligt de ruime, goed uitgeruste keuken. Achterin bevindt zich, op een verhoogd podium, een speelhoek voor kinderen.

Aan de achterzijde van het pand bevinden zich de koel- en vriesruimte en een kleedruimte voor het personeel. Aan de rechterzijde van het pand zijn de garage en een opslagruimte gesitueerd, waar zich ook de trap naar de

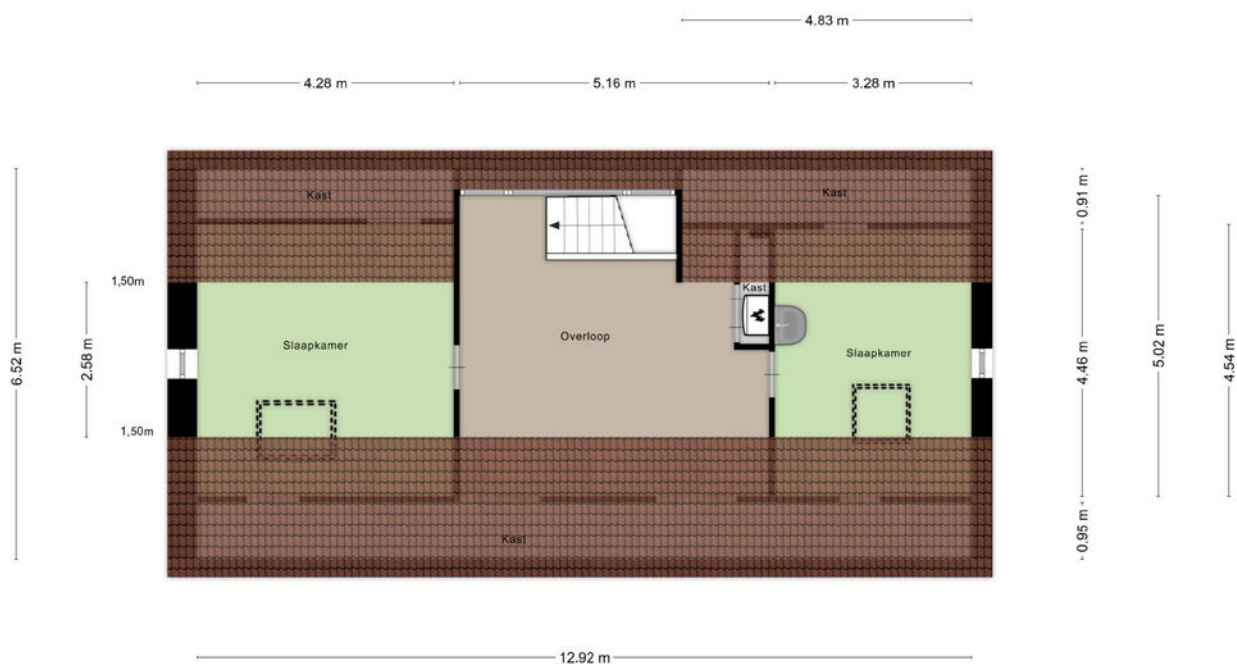
zolderopslag boven de garages bevindt.

Via de keuken en een gang bereikt men de trap naar de grote bedrijfswoning. Deze komt uit op een overloop die toegang biedt tot de woonkamer met open keuken, een slaapkamer, de badkamer en het dakterras. Via dit dakterras komt men uit bij het kantoor. Op de overloop bevindt zich tevens de trap naar de tweede verdieping, waar nog twee slaapkamers aan grenzen.

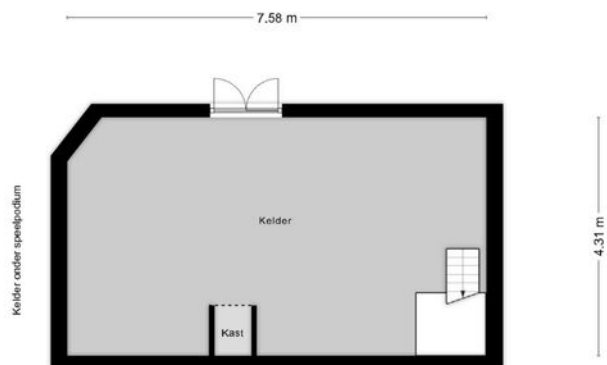




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ZBOor www.zboor.nl



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



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



Bouwkundige staat

Het vrijstaande pand, gebouwd in 1932, is door de jaren heen goed onderhouden. Doorlopende investeringen hebben ervoor gezorgd dat het geheel er zowel van binnen als van buiten verzorgd uitziet. Het gebouw is uitgerust met moderne installaties en voorzien van 84 zonnepanelen op het dak.

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en afgewerkt met houten kozijnen. Het dak bestaat deels uit een zadeldak met keramische pannen en deels uit een plat dak met bitumen. Hiernaast zijn alle boeiboorden, dakgoten en zijwangen van de dakkapel

onderhoudsvrij, omdat ze zijn afgewerkt met Trespa.

De binnenafwerking is netjes en het pand ontvangt veel daglicht. Dankzij de moderne installaties en zonnepanelen beschikt het restaurantgedeelte over energielabel A+.

Het woongedeelte heeft goede staat van afwerking en een logische indeling. Daarnaast is er ook veel daglicht toetreding.





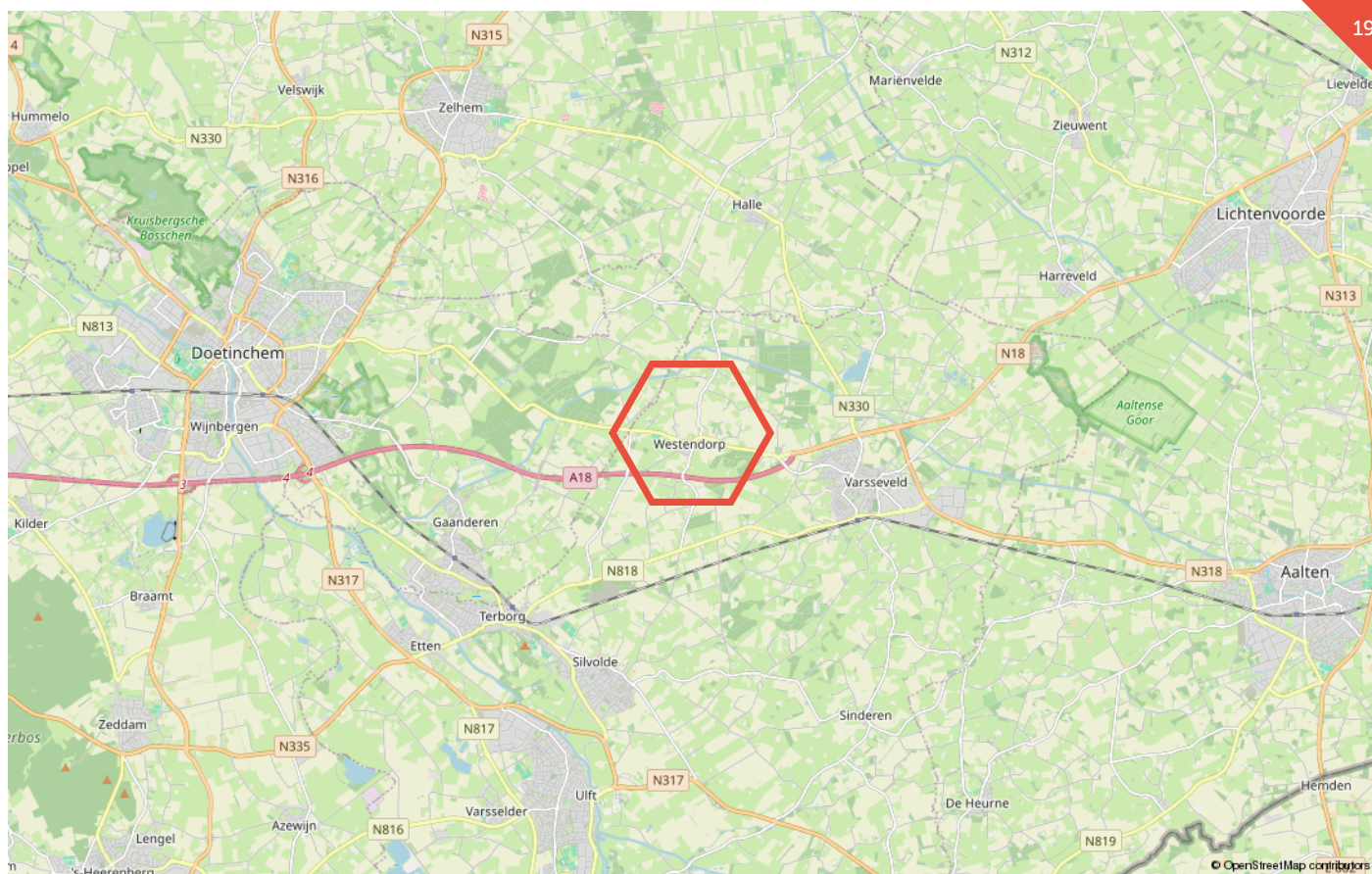
Locatie en ligging

't Pannekoekhuis Westendorp is gelegen aan de Doetinchemseweg 175 in Westendorp, een dorp in de Gelderse Achterhoek. Westendorp maakt deel uit van de gemeente Oude IJsselstreek, die in 2025 ongeveer 39.500 inwoners telt. Het dorp zelf heeft circa 1.200 inwoners en ligt op circa 9 kilometer afstand van Doetinchem.

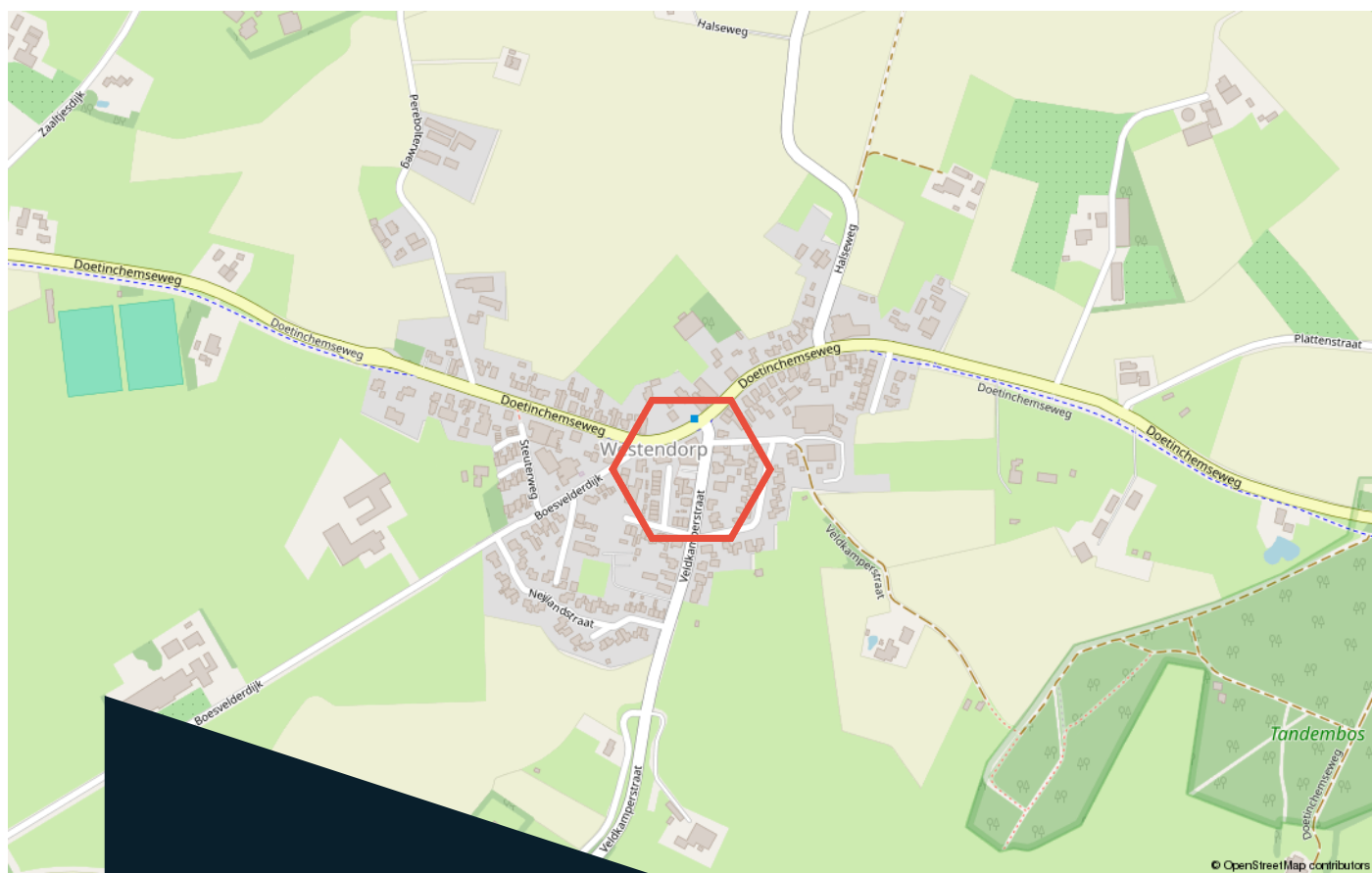
De omgeving is geliefd bij wandel- en fietsliefhebbers, met diverse routes door het Achterhoekse coulisselandschap. De regio staat bekend om haar natuurschoon, rust en gemoedelijke sfeer. Ook op cultureel vlak is er

voldoende te ontdekken, met onder meer bezienswaardigheden zoals Kasteel Slangenburg in de nabije omgeving.

Het restaurant is centraal gelegen in het dorp en goed bereikbaar voor gasten uit omliggende plaatsen zoals Doetinchem, Gendringen en Varsseveld. Dankzij de nabijheid van de A18, op slechts 2 km afstand, en de A12 is ook de bereikbaarheid vanuit grotere steden zoals Arnhem en Nijmegen uitstekend.



▲ Doetinchemseweg 175, 7054 BG Westendorp



Locatie



Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Kom Westendorp 2010' van toepassing is. De enkelbestemmingen 'horeca' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn van toepassing. De enkelbestemming 'Horeca' is onder andere bestemd voor:

- Horeca van categorie 1 en 2
- Tuinen en erven
- Wegen en paden

Voor het perceel waar het restaurant zich bevindt geldt de functieaanduiding 'horeca van categorie 1'. Onder horecacategorie 1 wordt 'lichte horeca verstaan, oftewel 'bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend.

Voor het perceel waar de parkeerplaats zich bevindt is enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van toepassing. De enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is onder andere bestemd voor:

- Verblijfsgebieden
- Voet- en fietspaden
- Parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'

De aanduiding 'parkeerterrein' is van toepassing op het bovenstaand perceel.

Naast de enkelbestemming is tevens dubbelbestemming: "Waarde - Archeologische Verwachting 2" van toepassing. De voor "Waarde - Archeologische Verwachting 2" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website omgevingswet.overheid.nl raadplegen.



Kadastrale gegevens

Het geheel omvat drie kadastrale percelen. Onderstaand zijn de percelen opgenomen. Uitgebreide kadastrale informatie kunt u bij ons opvragen.

Kadastrale aanduiding: **Gemeente Varsseveld E 3846**

Kadastrale grootte: **940 m²**

Omschrijving: **Bedrijvigheid (horeca)**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Kadstrale aanduiding: **Gemeente Varsseveld E 3847**

Kadastrale grootte: **30 m²**

Omschrijving: **Berging - stalling (garage-schuur)**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Kadastrale aanduiding: **Gemeente Varsseveld E 5146**

Kadastrale grootte: **445 m²**

Omschrijving: **Parkeren**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Oppervlaktes

Bedrijfsruimte totaal 578 m² VVO

220 m² restaurant
 80 m² keuken
 20 m² sanitair
 15 m² garderobe
 33 m² koel en vriesruimte
 10 m² kleedruimte
 10 m² hal/gang
 31 m² podium
 63 m² magazijn
 58 m² kelder
 38 m² zolder

Woning totaal 153 m² GO

Oppervlakte woning 153 m² GO
 34 m² woonkamer/keuken
 24 m² slaapkamers 1e etage
 14 m² overloop 1e etage
 8 m² badkamer
 17 m² dakterras
 20 m² kantoor
 36 m² overloop/slaapkamers 2e etage

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. inkoop prijs te worden overgenomen.

Vraagprijs

De vraagprijs bedraagt € 995.000,- kosten koper voor het onroerend goed, en 225.000 voor de bedrijfsexploitatie. De bedrijfsexploitatie omvat onder andere de goodwill, inventaris, bedrijfsinrichting, handelsnaam en tevens het recept voor het beslag. Voorraad dient separaat te worden overgenomen tegen inkoop prijs op dag van overdracht.

Verrekende kosten

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

As is, where is

De onroerende en roerende goederen worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende en roerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende en roerende zaken geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Fiscale paragraaf

Het vastgoed en de bedrijfsexploitatie worden verkocht als een going concern zodat de partijen tot uitgangspunt kunnen nemen dat de koopprijs is vrijgesteld van BTW op de grond van artikel 37d van de Wet op Omzetbelasting. Bij de overdracht/levering van het object geldt dat de koopsom wordt belast met een overdrachtsbelasting van 10,4%

Aanvaarding

Aanvullende informatie

Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Voldoet
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Nee
Huur/huurkoopcontracten	Ja, HotChoc machine van Friesland Campina
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Nee
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel restaurant	A+
Energielabel woning	C
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 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:

Marlijn Hesselink
mhesselink@forvalue.nl
06 82 09 01 77

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



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

