



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



**Maylie's Hofje Eten & Drinken**  
**Jacoba van Beierenhof 34-36,**  
**Voorhout**



## Inleiding

Aan het Jacoba van Beierenhof in het hart van de Bollenstreek is Maylie's Hofje Eten & Drinken gevestigd. Met een strategische ligging aan de rand van de dorpskern, omringd door winkels, horeca, bedrijvigheid en woningen en vrijwel direct aan het NS-treinstation en busstation van Voorhout, liggen de commerciële kansen hier voor het oprapen.

Er is afgelopen jaar geïnvesteerd in zowel de bedrijfsvoering als de inrichting. Zo is het cafetaria-assortiment uitgebreid met verschillende Aziatische gerechten zoals Indonesische saté of Koreaanse gefrituurde kip en is de keuken geprofessionaliseerd.

Naast de befaamde Aziatische gerechten bestaat het aanbod uit menu's, friet, burgers, broodjes, dranken (waaronder tevens alcoholische dranken) en ijs.

Bij Maylie's Hofje Eten & Drinken neem je plaats in het restaurant dat beschikt over 14 zitplaatsen, of neem je de gerechten mee naar huis.

Kwaliteit en gastvrijheid staan hoog in het vaandel en dat is dan ook terug te zien in de (online) beoordelingen. Zo scoort het bedrijf bijvoorbeeld 4,6 sterren op Google Reviews.

Momenteel zijn de deuren zes dagen per week geopend. Op maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag en zaterdag is het bedrijf van 12:00 tot 19:30 uur geopend en op zondag van 15:00 uur tot 19:30 uur. Woensdag is de vaste sluitingsdag. Uitbreiding van de openingsdagen en tijden behoort uiteraard tot de mogelijkheden.

Maylie's Hofje Eten & Drinken kan op korte termijn worden overgenomen.



De huidige eigenaren hebben in verband met omstandigheden besloten de bedrijfsexploitatie van de hand te willen doen. Voor u de uitgelezen mogelijkheid om de exploitatie voort te zetten.

- Centraal gelegen aan rand dorpskern en direct bij trein- en busstation
- Goede naamsbekendheid en een sterke reputatie
- Uitbreidingsmogelijkheden in zowel de exploitatie als de openingsdagen/tijden
- Recent geïnvesteerd, volledig instapklaar

## Kenmerken

### Bestemming

Horeca

### Bouwjaar

2007

### Energielabel

A+++ (geldig tot 25-10-2031)

### Totale oppervlakte

Circa 120 m<sup>2</sup>

### Verkoopvloeroppervlakte

Circa 77 m<sup>2</sup>

### Toiletgroepen

Circa 4 m<sup>2</sup>

### Opslagruimte

Circa 25 m<sup>2</sup>

### Externe berging

Circa 7 m<sup>2</sup>

### Huurprijs

€ 28.510,- exclusief voorschot servicekosten, bijdrage winkeliersvereniging/promotiebijdrage en btw per jaar.

status

**Beschikbaar**

vraagprijs

**€ 39.500,-**



## Locatie en ligging

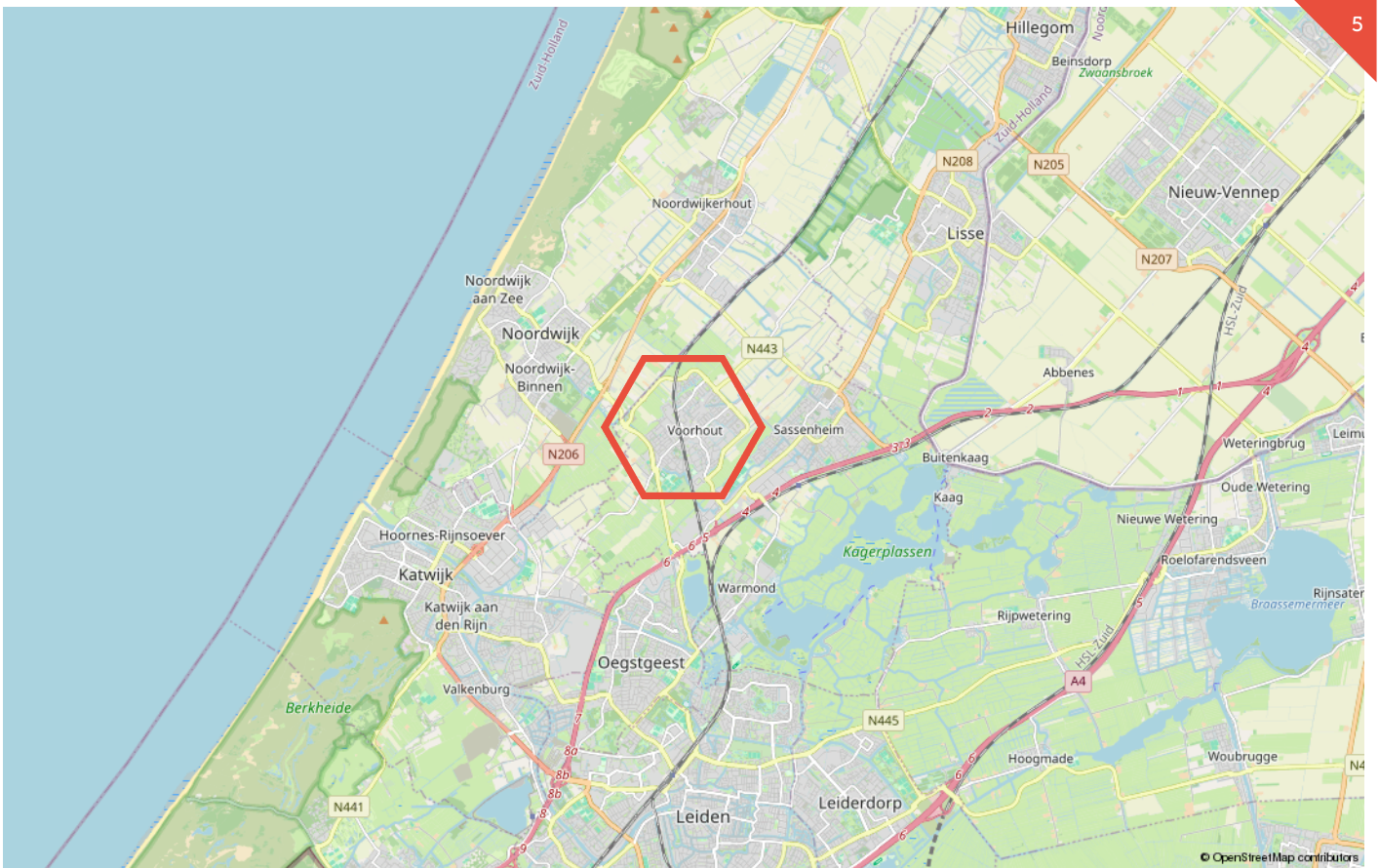
Maylie's Hofje Eten & Drinken bevindt zich aan het Jacoba van Beierenhof 34-36 in Voorhout (gemeente Teylingen) en is strategisch gelegen aan de rand van de dorpskern. Naastgelegen bevinden zich onder andere een supermarkt (Albert Heijn) en de Primera. Verder bevinden zich in de directe omgeving verschillende horecagelegenheden, winkels en bedrijven. Het gemeentehuis van Teylingen bevindt zich direct om de hoek aan het Raadhuisplein.

Voorhout telt ruim 17 duizend inwoners en heeft een oppervlakte van 12,62 km<sup>2</sup>. Het dorp ligt in de Bollenstreek, ten

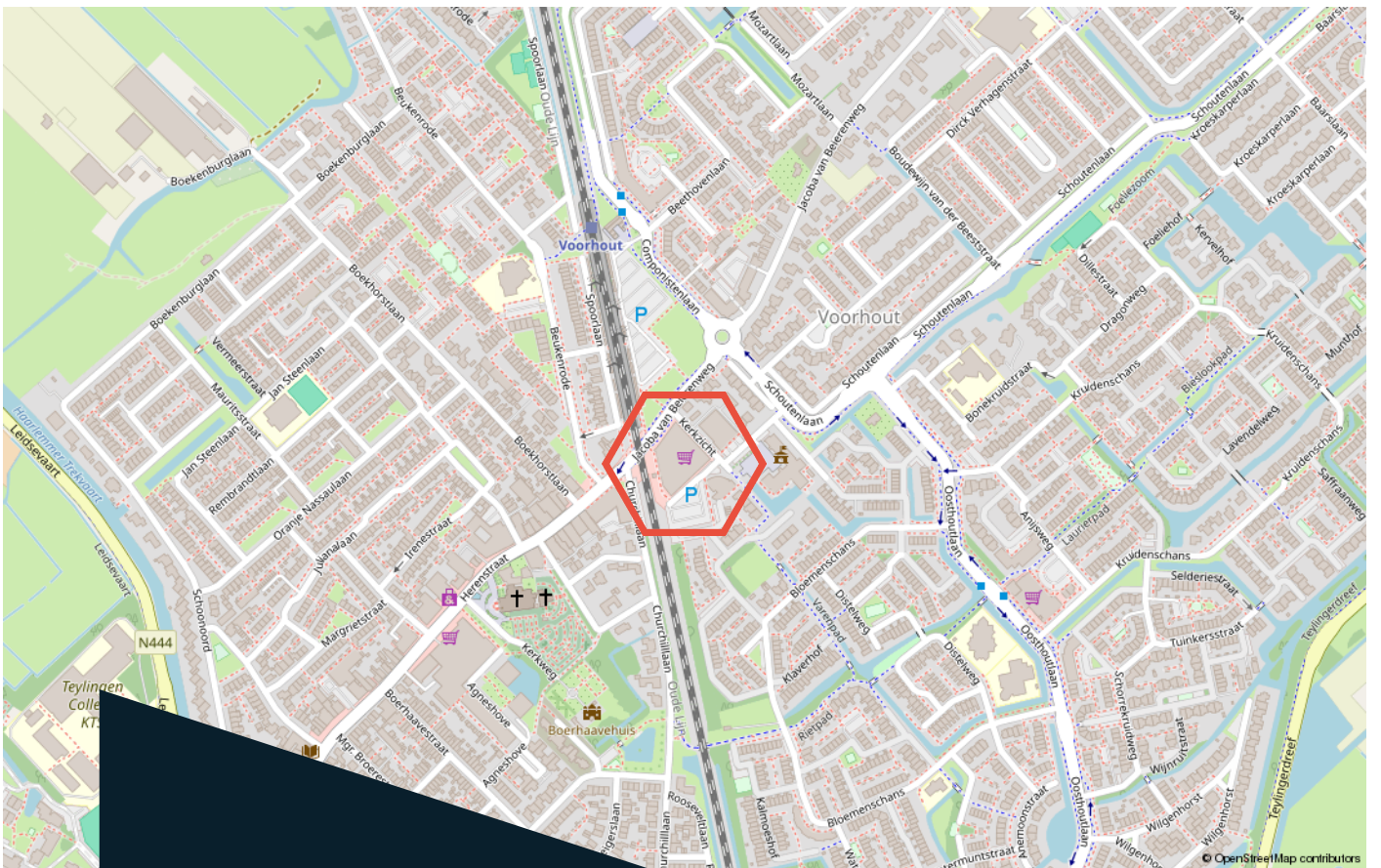
noorden van Leiden.

De bereikbaarheid is uitstekend. Trein- en busstation Voorhout bevindt zich op slechts enkele meters loopafstand en parkeren kan direct voor de deur (blauwe zone) of op de parkeerplaats van de Albert Heijn.

Via de provinciale weg Noordwijk en de A44 bereikt men gemakkelijk de omliggende dorpen en steden. Beide zijn gelegen op nog geen 5 minuten rijafstand.



▲ Jacoba van Beierenhof 34-36, 2215 JK Voorhout



**Locatie**



## Bestemming

Het adres valt binnen het bestemmingsplan Voorhout-Oost. De enkelbestemming is 'Gemengd'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkeringen) van toepassing alsmede de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2'.

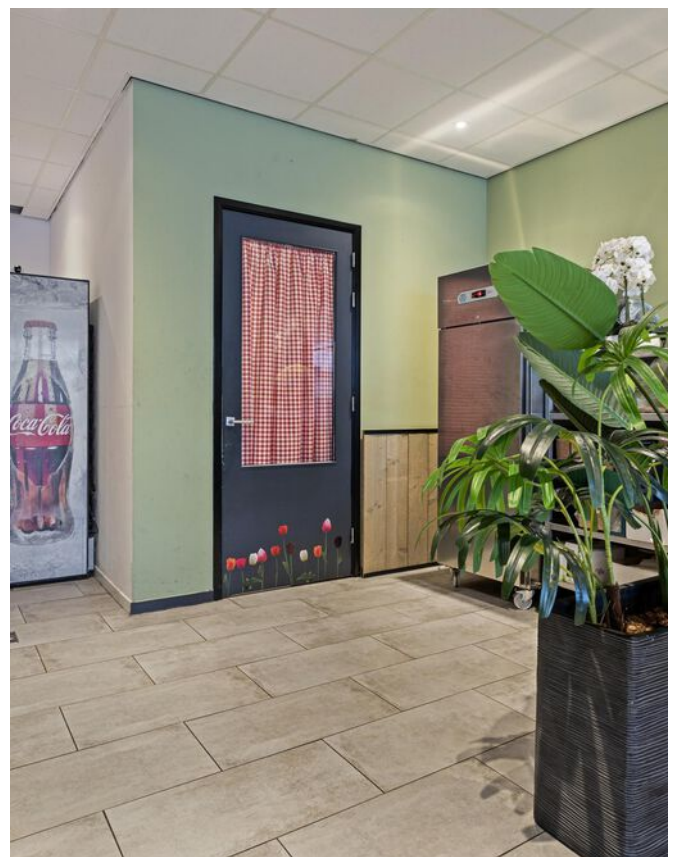
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c, kantoren, maatschappijle voorzieningen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Onder horeca van categorie 1 (a tot en met c) worden bedrijven verstaan die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden), waaronder tevens verstaan cafetaria en snackbar.

Het gebruik conform de huurovereenkomst betreft een winkelruimte ten behoeve van een hoogwaardige snackbar.

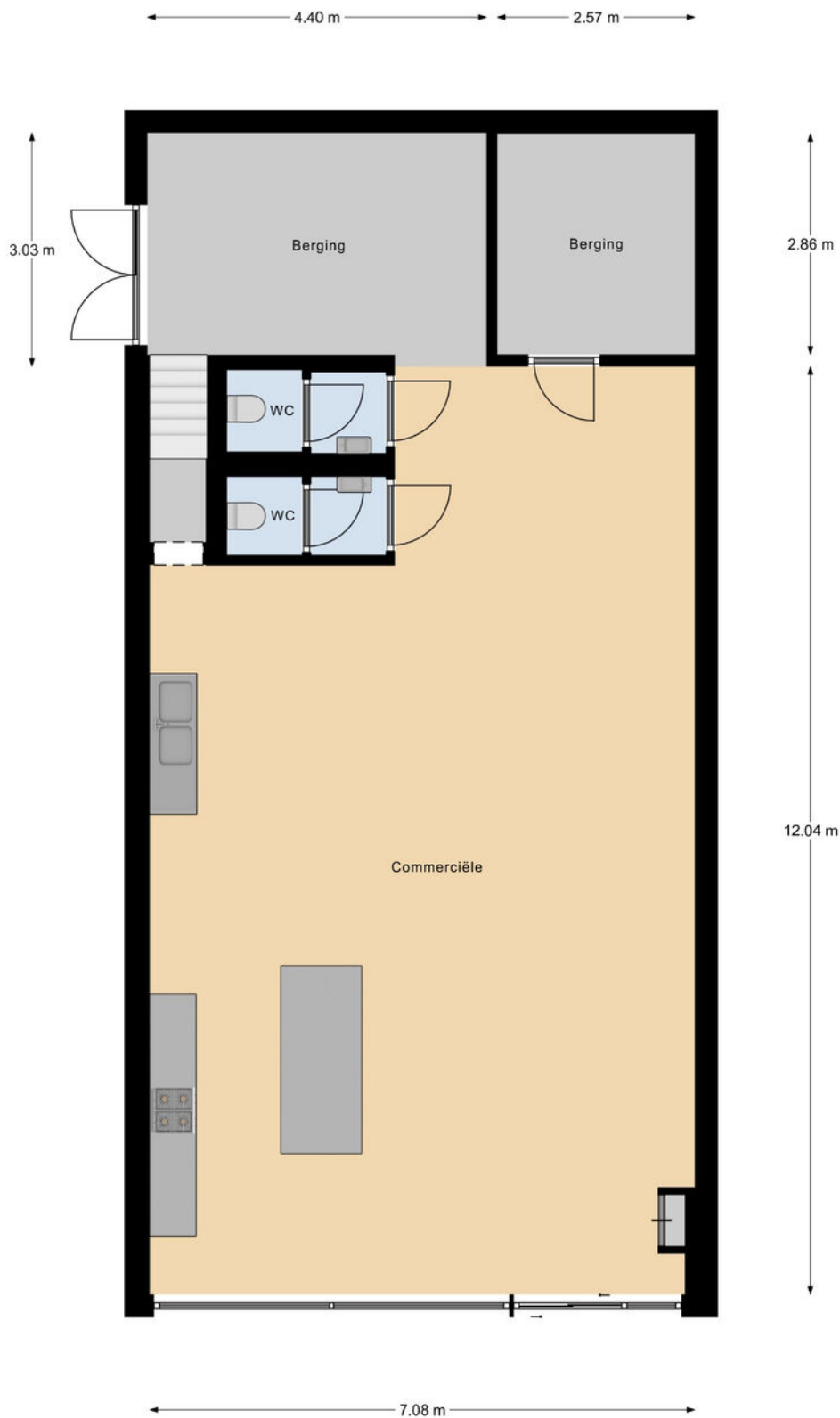
Maylie's Hofje Eten & Drinken beschikt daarnaast over een Alcoholvergunning.

## Foto's





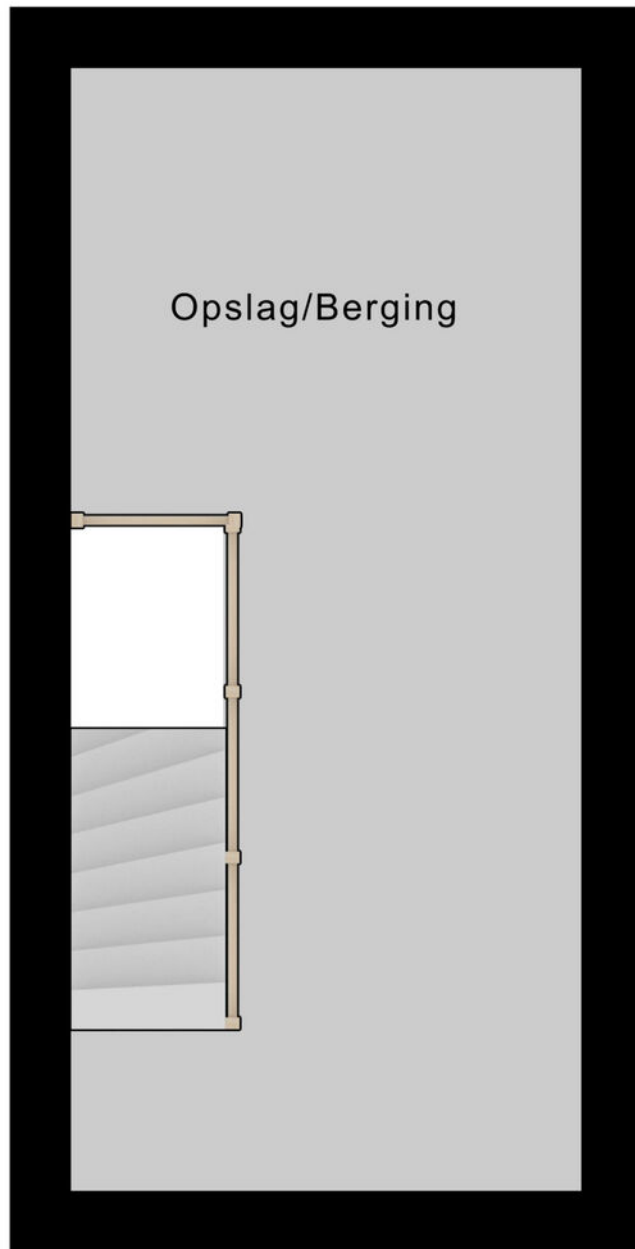




Begane Grond

**Plattegrond**

← 2.50 m →



5.50 m

1e Verdieping

**Plattegrond**

← 2.30 m →



↑  
2.95 m  
↓

Berging

**Plattegrond**

### Financiële informatie

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

### Huurovereenkomst

Er is sprake van een lopende huurovereenkomst (model door de Raad voor Onroerende Zaken - ROZ). De overeenkomst is ingegaan op 1 januari 2022 voor de duur van 3 + 2 jaren, lopende tot en met 31 december 2026. Na ommekomst van deze periode wordt de huurovereenkomst voor aansluitende perioden van telkensmale vijf jaren voortgezet.

De huidige huurprijs bedraagt € 2.375,84 per maand te vermeerderen met een voorschot op de servicekosten van € 8,33 per maand en een bijdrage aan de winkeliersvereniging/promotiekosten van € 49,17 per maand. Alle voornoemde bedragen zijn exclusief btw.

### Personeel

Overeenkomstig artikel 7:662 e.v. BW is het verplicht het aanwezige personeel over te nemen. Wij brengen u na een kennismaking graag op de hoogte van het actuele personeelsbestand.

### Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

### Voorraad

De aanwezige onaangebroken en courtante valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

### Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie is bepaald op € 39.500,-.

### Verrekende kosten

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

### Aanvaarding

In overleg, op korte termijn beschikbaar.

## Aanvullende informatie

|                                                                                  |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Rechtsvorm                                                                       | Vennootschap onder firma |
| Personen in vaste dienst                                                         | Nee                      |
| Alcoholwet                                                                       | Ja                       |
| Gebruiksvergunning                                                               | Ja                       |
| Speelautomaten                                                                   | Nee                      |
| Vetvangput                                                                       | Ja                       |
| Terras vergunning                                                                | Nee                      |
| Brouwerij afname verplichtingen                                                  | Nee                      |
| Brouwerij bruikleenovereenkomst                                                  | 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 ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> ) | Ja                       |
| Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen                                          | Nee                      |
| Energielabel                                                                     | Ja (A+++)                |
| 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.

### Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoeksplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte. 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 op Stichting Derdengelden Horecamakelaars worden gehouden.

### Algemeen

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) 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

[info@forvalue.nl](mailto:info@forvalue.nl)

033-8003225

Contactpersoon:

Matthias Jonkman

[mjonkman@forvalue.nl](mailto:mjonkman@forvalue.nl)

06-42415003



**forvalue**  
vastgoedspecialisten

T  
E  
W

033 - 80 03 225  
info@forvalue.nl  
[www.forvalue.nl](http://www.forvalue.nl)

