



forvalue
vastgoedspecialisten



De Gulle Goedzak
Karstraat 57, 57a en 59
Huissen



Café De Gulle Goedzak: een iconisch café met een rijke historie

Sinds 1999 is Café De Gulle Goedzak in Huissen een geliefde plek voor gezelligheid, historie en kwaliteit. Gelegen aan de 'Karstraatbocht' in de regio Lingewaard, heeft het café zich bewezen als een vaste waarde in de lokale horeca. Na meer dan 25 jaar succesvol ondernemerschap onder leiding van eigenaar Herman Schijver, is het nu tijd voor een nieuwe eigenaar om dit prachtige café voort te zetten.

Het café staat bekend om zijn warme, huiselijke sfeer. Het interieur, dat met zorg en aandacht voor detail is ingericht, heeft veel karakter en zorgt voor een gezellige en intieme ambiance. De sfeervolle verlichting, knusse zitgedeeltes en de uitnodigende bar creëren een ruimte waar gasten zich meteen thuis voelen, of ze nu komen voor een borrel of een lekkere maaltijd.

Bij de verkoop van de bedrijfsexploitatie wordt ook het bedrijfsonroerend goed verkocht samen met het aangrenzende woon/kantoorpand aan de Karstraat 57a en 59. Dit biedt de mogelijkheid om niet alleen het café voort te zetten, maar ook te wonen in het pand naast het café. Het pand biedt voldoende ruimte en comfort, en vormt een goede aanvulling op de horecagelegenheid, met de mogelijkheid om privé en werk te combineren.

Met een stevige basis van loyale gasten en een uitstekende reputatie biedt Café De Gulle Goedzak, samen met het bedrijfsonroerend goed en het aangrenzende woon/kantoorpand, volop kansen voor de nieuwe eigenaar om het café verder te ontwikkelen en het bestaande succes uit te bouwen.



Gechiedenis

Café De Gulle Goedzak is sinds 1999 in handen van Herman Schrijver en zijn vrouw Herma. Ze namen het café over in een leegstaand pand aan de Karstraat, dat eerder onder andere de horecazaken El Torro en De Laatste Druppel huisvestte. Het café kreeg zijn bekende uitstraling, met dikke houten balken en antieke bierpullen die herinneren aan een middeleeuwse herberg.

De naam werd bedacht door Herman's broer. Het café werd snel een geliefde ontmoetingsplek, beroemd om zijn gezellige sfeer en bijzondere inventaris. Na 26 jaar is het voor Herman en zijn familie tijd om afscheid te nemen en het café te verkopen.

Kenmerken

Bestemming pand Karstraat 57

Horeca

Bestemming pand Karstraat 57a en 59

Kantoor

Oppervlakte Gulle Goedzak 221 m²

109 m² bedrijfsruimte

11 m² sanitair

15 m² keuken

12 m² hal

9 m² opslag

65 m² zolder

Oppervlakte kantoorpand Karstraat 57a 124 m²

78 m² multifunctionele ruimte

23 m² kantoor/kantine

3 m² entree

6 m² wachtruimte

5 m² verkeersruimte

4 m² sanitair

5 m² opslag

Oppervlakte woning Karstraat 59

217 m²

Zitplaatsen/capaciteit

60-90

Bouwjaar pand Karstraat 57

1960

Bouwjaar pand Karstraat 57a en 59

1980

Vraagprijs

€ 550.000,- k.k.



Concept de Gulle Goedzak

Café De Gulle Goedzak heeft zich gepositioneerd als de ideale locatie voor het organiseren van feestjes en evenementen. Het café is vooral geopend voor privé-evenementen, waar gasten kunnen genieten van een gezellig samenzijn. Er kan ook worden gedineerd, met aansluitend een feest in het café.

Met 60 zitplaatsen en een maximale capaciteit van 90 gasten biedt het café voldoende ruimte voor feesten van verschillende groottes. Voor de juiste sfeer kan er zelfs live muziek worden geregeld, wat de ervaring voor de gasten compleet maakt. De unieke

inrichting, met bijvoorbeeld de grote bierpullen, de honderd jaar oude bar, en de vele attributen dragen bij aan de gezellige en intieme ambiance.

Café De Gulle Goedzak heeft een vast klantenbestand van mensen die regelmatig hun feesten en evenementen bij het café organiseren. Het café krijgt bijna uitsluitend positieve reviews, waarin gasten vaak de uitstekende service, het heerlijke eten, en de gezellige sfeer prijzen. Het wordt dan ook regelmatig genoemd als de perfecte locatie voor het organiseren van een feest of speciale gelegenheid.



Bedrijfswoning

De bedrijfswoning is te bereiken een eigen entree naast de entree van het bedrijfspand, en gelegen op de eerste en tweede verdieping. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 217 m². De gevel van de woning betreft een metselgevel en de woning is voorzien van een zadeldak gedekt met keramische pannen. Voorts beschikt de woning over een dakterras, en is er voldoende daglicht toetreding. De woning beschikt over een combiketel en ramen met dubbelglas. De afwerking aan de buitenkant is redelijk te noemen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een badkamer, keuken en een ruime woon/eetkamer. Ook bevindt zich op deze verdieping het dakterras.

Op de tweede verdieping bevindt zich een grote zolder. Hier is een ruime overloop, met aan weerszijde twee slaapkamers.



Indeling

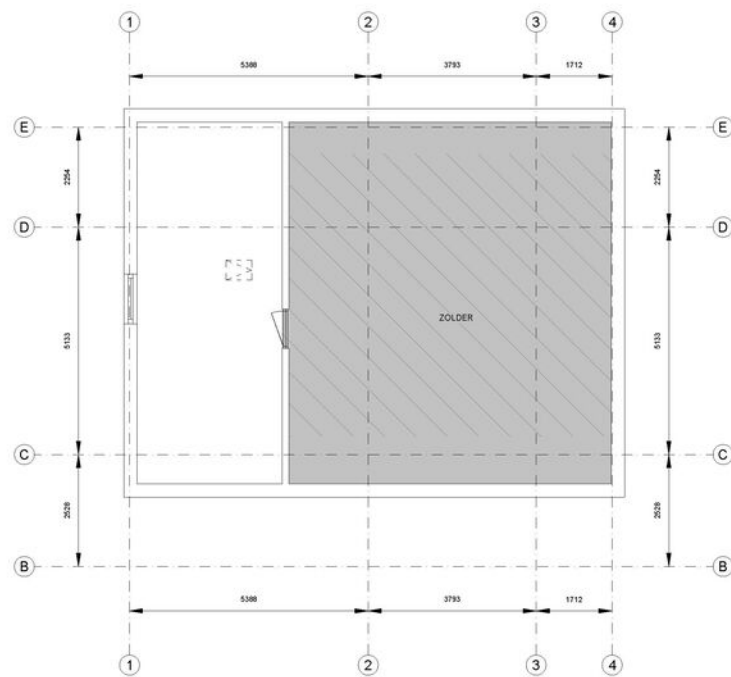
Bij binnenkomst van Café De Gulle Goedzak komt u door twee deuren, waarna zich direct aan de rechterkant de bar bevindt, het centrale punt van het café. Aan de linkerkant van de ruimte vindt u de grotere bedrijfsruimte, die doorloopt naar achteren en voldoende ruimte biedt voor gasten. Aan de rechterkant bevinden zich de toiletten en een opslagruimte.

Aan de achterzijde van de bedrijfsruimte vindt u de deur naar de keuken, die op zijn beurt toegang geeft tot een hal met een extra opslagruimte. De hal leidt naar de achterdeur van het

pand. De zolder is een vierkante ruimte voor opslag, te bereiken via een trap.

Het pand aan de 57a en 59 is op de begane grond een kantoor, en op de eerste verdieping een woning. Door de entree komt men uit bij de wachtruimte, die toegang biedt tot een kantoor en de ruime multifunctionele ruimte van 78 m². De toiletten en het kantoor is aan de zijkant van de ruimte gelegen.





Karstraat 57, 6851 DG, Huissen
Zolder



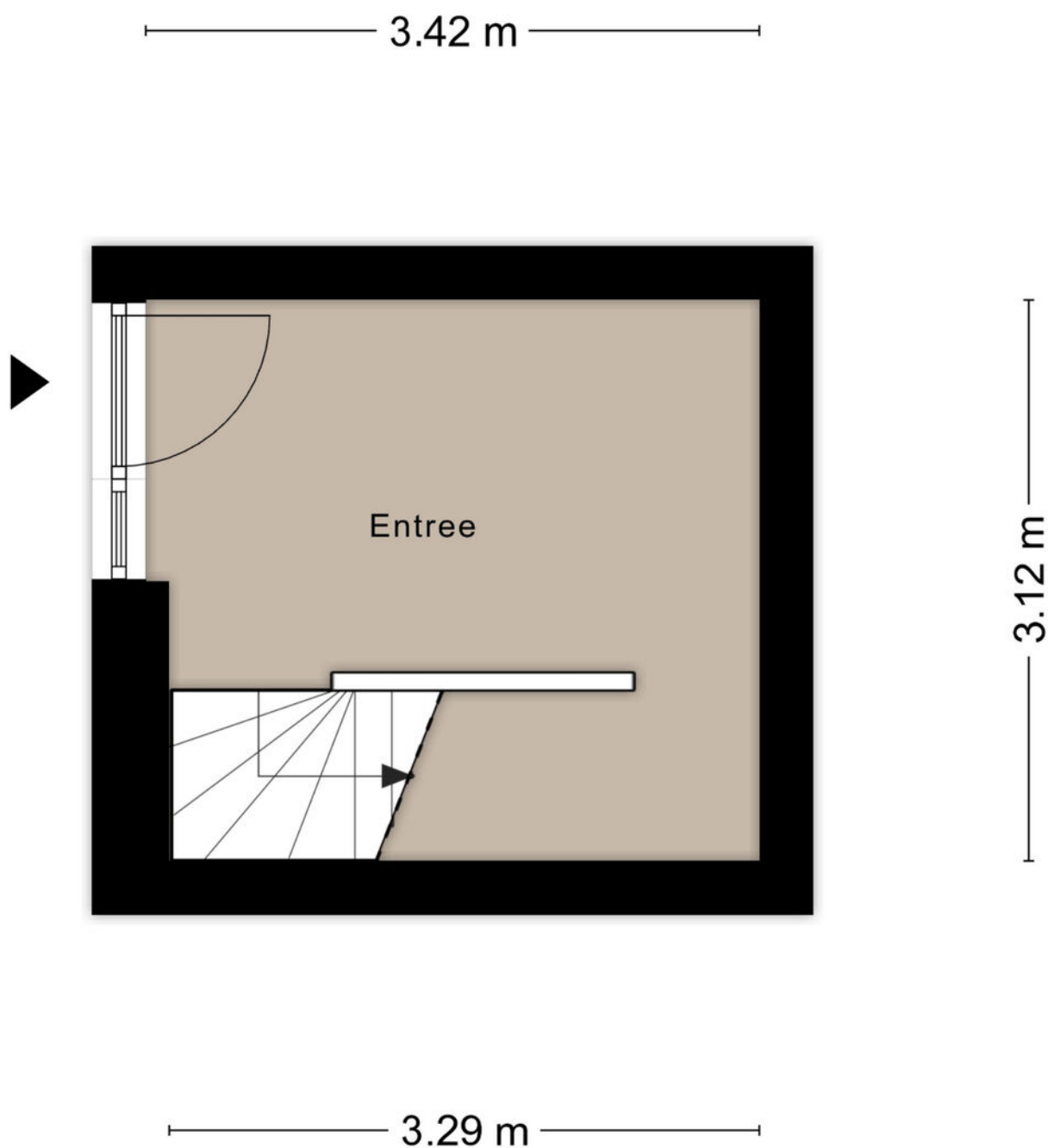
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

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



Plattegrond

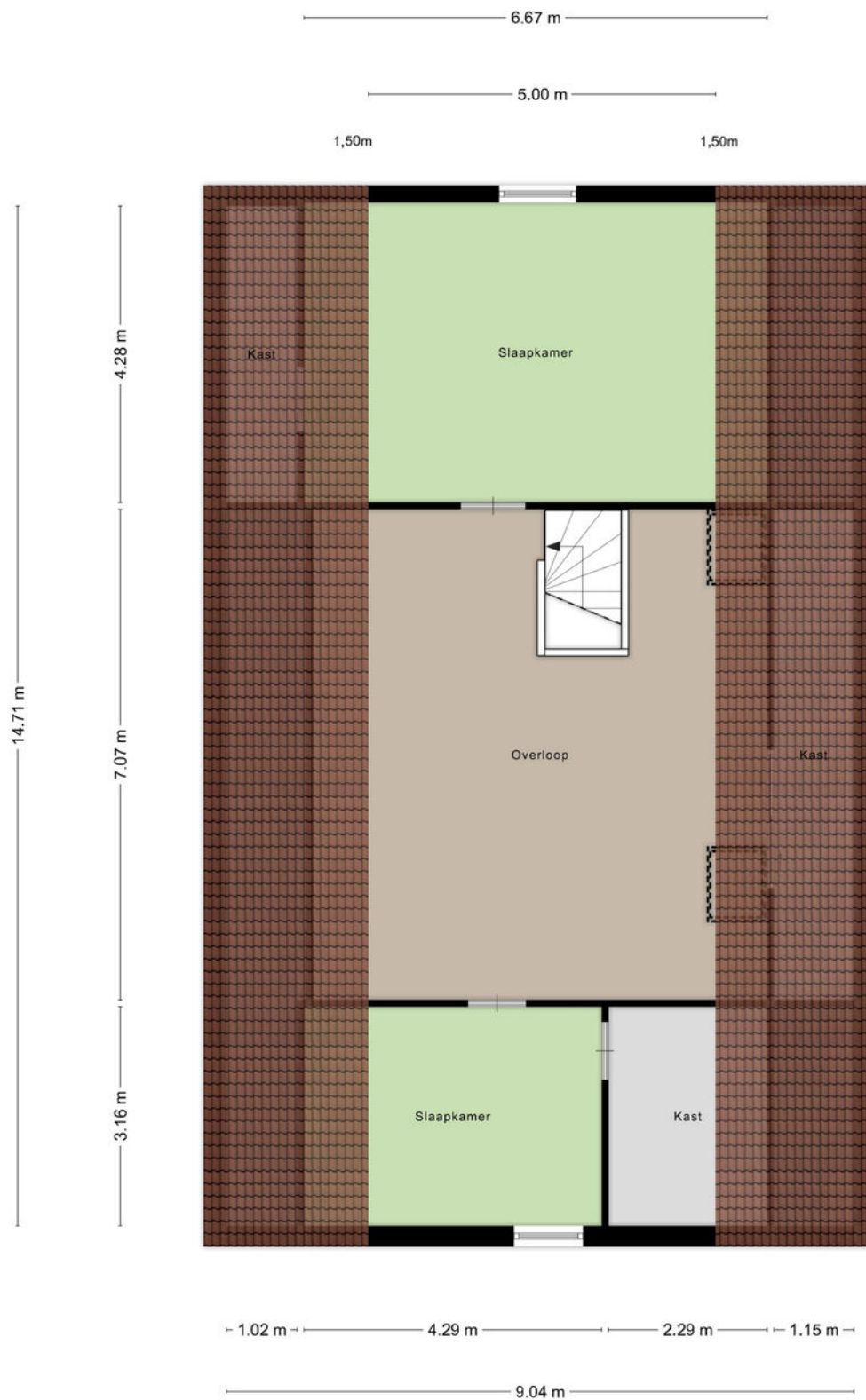
Karstraat 57a
(begane grond)



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

Plattegrond

Karstraat 59

(tweede verdieping)



Bouwkundige details

Het pand aan de Karstraat 57 is gebouwd in 1960, terwijl het aangrenzende pand aan Karstraat 57a en 59 in 1980 is opgetrokken. Het gebouw heeft een cv-ketel voor de verwarming van het café.

Binnen heeft het café een uniek interieur met veel houten elementen, waaronder de dikke houten balken, die de sfeer oproepen van een middeleeuwse herberg. De karakteristieke muren dragen bij aan de warme, uitnodigende uitstraling die gasten van het café kennen en waarderen. De inrichting is rijk aan karakter, met antieke bierpullen en diverse verzamelobjecten die de

geschiedenis van het café reflecteren. Het pand heeft houten kozijnen, en heeft gedeeltelijk een zadeldak en gedeeltelijk een plat dak.

Het pand is prima onderhouden. De combinatie van de karakteristieke inrichting en het functionele ontwerp maakt het café zowel een sfeervolle als praktische locatie voor het organiseren van feesten en evenementen.



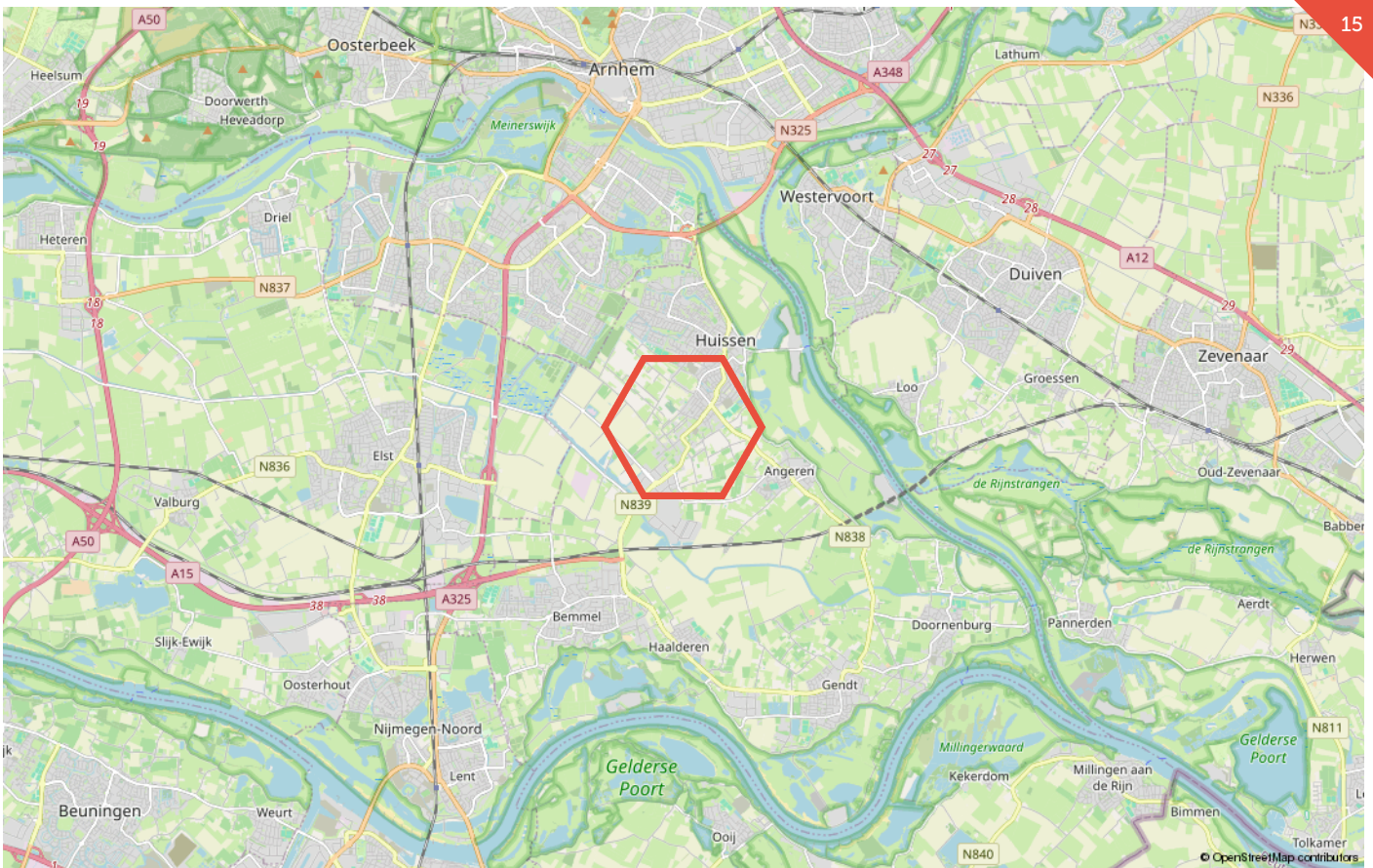
Locatie en ligging

Café De Gulle Goedzak is gelegen in het hart van het pittoreske Huissen, een charmant stadje in de gemeente Lingewaard (Gelderland). Huissen heeft ongeveer 20.000 inwoners anno 2024, en trekt jaarlijks veel bezoekers door bijvoorbeeld het gezellige centrum. De stad biedt een aantal bezienswaardigheden, zoals het historische Kasteel Huissen en het mooie Lingepad, dat ideaal is voor wandelingen.

Het café en de woning bevinden zich aan de bekende 'Karstraatbocht', een karakteristieke locatie in het centrum van Huissen. De straat is bekend in de

regio en biedt een charmante, rustige omgeving, ideaal voor een horecagelegenheid. Het centrum van Huissen is op loopafstand, met verschillende horecagelegenheden en winkels in de buurt.

De bereikbaarheid van het café is goed. Het ligt op korte afstand van de snelwegen A15 (3KM) en A12 (10 KM), waardoor steden zoals Arnhem, Nijmegen en Tiel gemakkelijk bereikbaar zijn. Parkeren is gratis en eenvoudig in de nabijgelegen straten en parkeerterreinen, waar voldoende ruimte beschikbaar is.



▲ Karstraat 57, 57a en 59, 6851 DG Huissen



Locatie



Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' van toepassing is. De enkelbestemming die van toepassing is voor het pand aan de Karstraat 57 is 'Horeca'. De enkelbestemming die van toepassing is voor het pand aan de Karstraat 57a en 59 is 'Kantoor'. De enkelbestemming 'Horeca' is bestemd voor:

- horeca
- per bestemmingsvlak één bedrijfswoning
- een bed & breakfast

Voor het pand aan de Karstraat 57 geldt de specifieke vorm van horeca - 2. Hieronder wordt verstaan: café-restaurant.

De enkelbestemming 'Kantoor' is bestemd voor:

- kantoren
- per bestemmingsvlak één bedrijfswoning

Naast de enkelbestemming is tevens dubbelbestemming: "Waarde - Archeologie 5" van toepassing voor beide objecten.

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



Kadaster

Het geheel omvat één kadstraal perceel. Onderstaand is het preceel opgenomen. Uitgebreide kadastrale informatie kunt u bij ons opvragen.

Kadastrale aanduiding: **Huissen M 586**

Locatie: **Karstraat 57, 57a en 59, 6851**

DG Huissen

Kadastrale grootte: **575 m²**

Omschrijving: **Wonen**

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

Foto's



Financiële informatie

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

Personeel

Geen personeel ter overname.

Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de onderneming is bepaald op:

Onroerende zaken k.k.: €525.000,-

Roerende zaken goodwill: €25.000,-

Totale vraagprijs: €550.000,=

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 zaken worden overgedragen in de staat waarin deze 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.

Energielabel

Het object aan de Karstraat 57 heeft energielabel G, het object aan de Karstraat 57a en 59 heeft energielabel D. Alle drie de energielabels zijn geldig tot 8 november 2032.

Biedingen

Indien u naar aanleiding van deze en eventueel aanvullend verstrekte informatie geïnteresseerd bent om de onroerende en roerende zaken aan te kopen dan nodigen wij u uit tot het uitbrengen van een schriftelijke bieding. Voorwaarden, voorbehouden en goedkeuring dienen duidelijk in de bieding te worden vermeld.

Fiscale paragraaf

Het vastgoed en de bedrijfsexploitatie worden verkocht als een going concern zodat 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

In overleg.

Voorbehoud

Alle activiteiten in relatie tot de voorgenomen verkoop en koop zijn te allen tijde onder voorbehouden goedkeuring verkoper(s).

Aanvullende informatie

Eigendom	Volledig eigendom
Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Onbekend
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Onbekend
Terras vergunning	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Onbekend
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Onbekend
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Onbekend
Huur/huurkoopcontracten	Onbekend
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Onbekend
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energie label Karstraat 57	G
Energie label Karstraat 57a	D
Energie label Karstraat 59	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 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

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



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

