



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**Lounge 3**

**Kerkstraat 1A en 3, Voorthuizen**



## Centrale horecalocatie

Forvalue biedt deze sfeervolle onderneming te koop aan, gevestigd in een ruim pand aan de Kerkstraat, een centrale locatie in het horecahart van Voorthuizen. Deze locatie biedt uitstekende mogelijkheden voor een onderneming zoals Lounge 3 om te profiteren van het toerisme en de vaste gastenkring in Voorthuizen.

Het goed onderhouden object dat te huur wordt aangeboden, beschikt over een volledig ingericht restaurant en bedrijfskeuken met professionele apparatuur en een hoog afwerkingsniveau. Dit houdt in dat het bedrijf helemaal klaar is om door een nieuwe ondernemer te worden voortgezet!

## Kenmerken

### Bestemming

Centrumdoeleinden (zie ook pagina 14)

### Totale oppervlakte object

Circa 490 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte begane grond

Circa 330 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte kelder

Circa 160 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte serre/terras

Daarnaast twee serres van een totaal van circa 87 m<sup>2</sup> en een aanvullend zomerterras van circa 91 m<sup>2</sup>.

De serre nabij het restaurant wordt gebruikt op basis van een opstal-overeenkomst. Voor de serre nabij de zaal wordt precario betaald. Zie ook pagina 18.

### Bouwjaar

1977

### Huurprijs

€ 78.000,- exclusief btw per jaar

### Bedrijfsexploitatie

De bedrijfsexploitatie bestaat uit de inrichting en inventaris, huurdersbelangen en goodwill. De inventarislijst is als bijlage toegevoegd.

Status

**Beschikbaar**

Vraagprijs bedrijfsexploitatie

**€ 380.000,-**



## Succesvolle onderneming

De eigenaren zijn in 2012 gestart met Lounge 3. Het restaurant is ook elders in Voorthuizen geëxploiteerd en bevindt zich nu al geruime tijd aan de Kerkstraat. Lounge 3 biedt een veelzijdig menu waarvan gasten de gehele dag kunnen genieten. De keuken is geopend van 10:00 tot 21:00 uur. De ruime openingstijden zorgen ervoor dat gasten op elke moment van de dag terecht kunnen, of het nu gaat om een laat ontbijt, een uitgebreide lunch of een vroeg diner. De lunchkaart varieert van diverse broodjes zoals uitsmijters tot een ruim assortiment van kleine broodjes. Voor het diner kunnen gasten kiezen uit een shared-dining menu of heerlijke vlees-, vis- of groentegerechten.

De huidige eigenaren zetten zich volledig in om elke gast een uitstekende ervaring te bieden, wat ook blijkt uit de

positieve recensies met een gemiddelde score van 4,5 sterren op Google.

Bezoekers benoemen de gezellige sfeer, het gevarieerde menu en het fijne terras. Lounge 3 is geopend van maandag t/m donderdag van 10.00 tot 22.00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 23.30 uur. Als nieuwe ondernemer biedt het potentie om ook op zondag open te gaan. De exploitatievergunning biedt mogelijkheden tot 00.00 uur en op zaterdag en zondag tot 01.00 uur.

Met een solide reputatie, een breed klantenbestand en een uitstekende locatie in het horecahart van Voorthuizen is Lounge 3 de perfecte kans voor u als nieuwe ondernemer!



## Ondernemen aan het plein

Lounge 3, gelegen aan de Kerkstraat, onderscheidt zich door de warme en gastvrije ambiance die zowel lokale inwoners als toeristen aantrekt. Gasten kunnen de hele dag door genieten van een uitgebreid ontbijt, een heerlijke lunch of diner en ten slotte ook een borrel.

Het restaurant is stijlvol ingericht met Scandinavische tinten, sfeervolle verlichting en een serre met veel lichtinval, waardoor de uitstraling zonder meer uitnodigend is.

Voorthuizen staat bekend om het levendige toerisme en talrijke activiteiten. Volgens de gemeente Barneveld waren er in 2020 maar liefst 32.000 slaapplekken beschikbaar voor toeristen, wat de populariteit van dit dorp duidelijk maakt.

De eigenaren hebben altijd met veel plezier hun onderneming gerund, maar zijn nu klaar om het stokje over te dragen. Pakt u de kans om in Voorthuizen te ondernemen?



5





# Locatie

## Locatie

Het object bevindt zich in Voorthuizen, een van de toeristische dorpskernen van de gemeente Barneveld. Dit dorp ligt in de Gelderse Vallei en heeft ongeveer 12.000 inwoners.

Elk seizoen trekken veel toeristen en recreanten uit het hele land naar Voorthuizen. Ze komen om te winkelen, de vele markten te bezoeken en te genieten van evenementen zoals het bloemencorso. Het festival 'Voorthuizen Straalt' markeert het begin van het toeristische seizoen. Lounge 3 bevindt zich op het meest gezellige plein van Voorthuizen. De exploitanten van dit plein organiseren regelmatig gezamenlijke activiteiten, zoals op Koningsdag, toen de drie horecabedrijven aan de Kerkstraat gezamenlijk live muziek verzorgden op het plein.

Daarnaast biedt Voorthuizen talrijke campings en een recreatiegebied wat vele wandelaars en fietsers aantrekt.

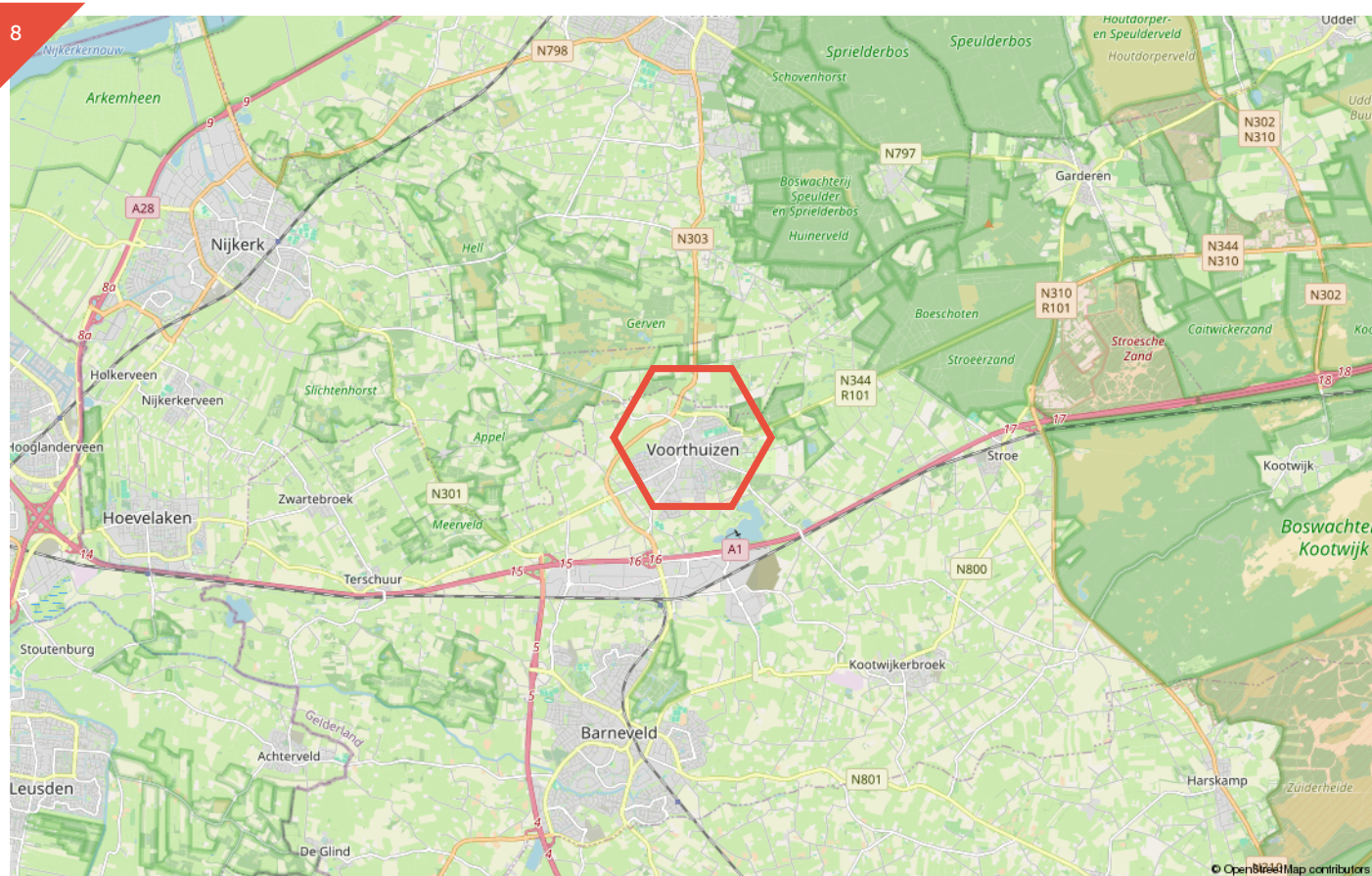
## Ligging

Lounge 3 bevindt zich aan de Kerkstraat, midden in het dorpscentrum van Voorthuizen waar diverse horecagelegenheden te vinden zijn. Samen met het Bunckmanplein vormt dit deel van Voorthuizen het horecahart van het dorp.

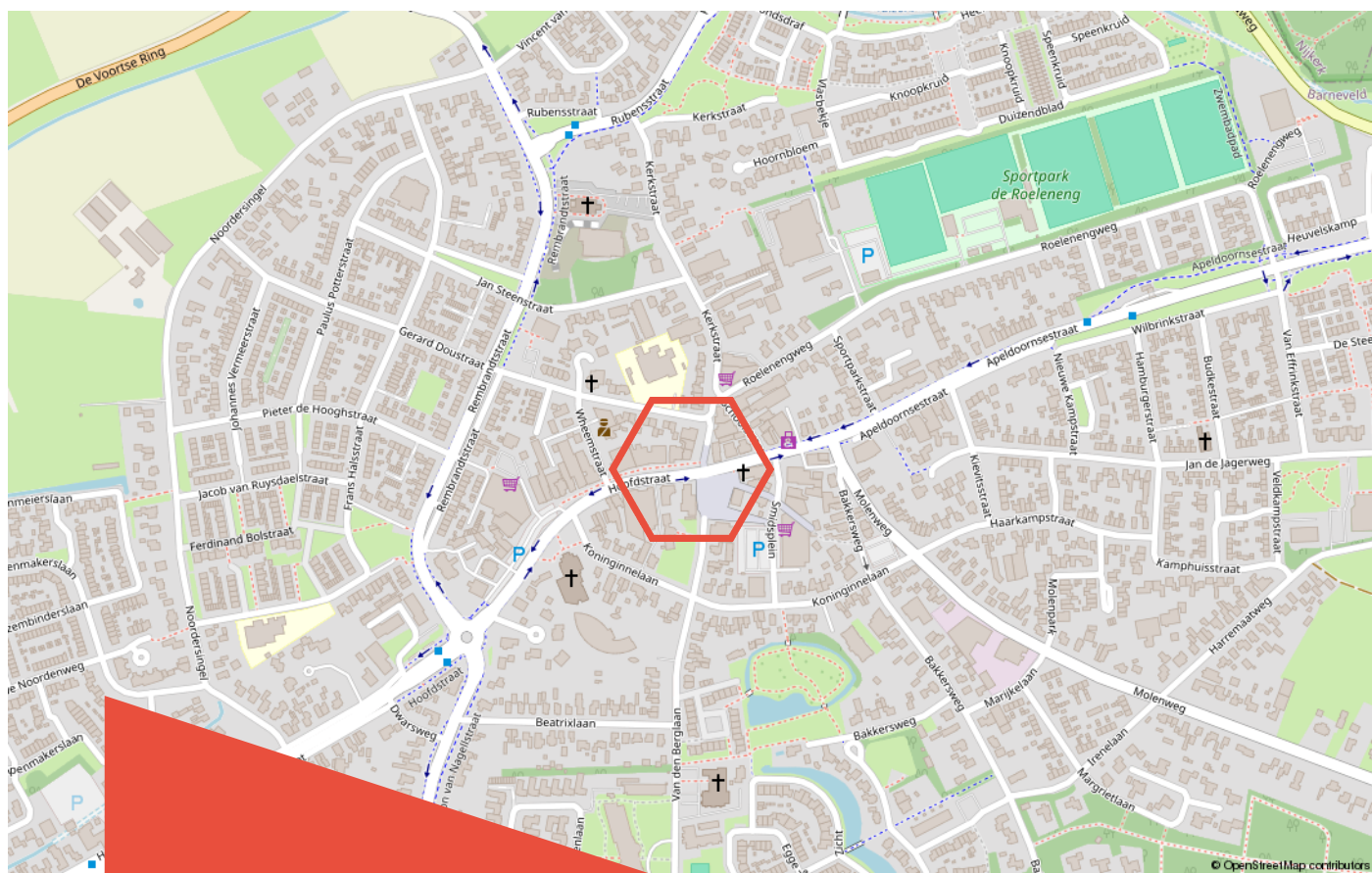
## Bereikbaarheid

Lounge 3 is uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van de Hoofdstraat, die direct door het centrum van Voorthuizen loopt. De dichtstbijzijnde oprit van de A1 ligt op ongeveer 3 kilometer afstand, waardoor omliggende plaatsen zoals Barneveld en Nijkerk gemakkelijk te bereiken zijn.

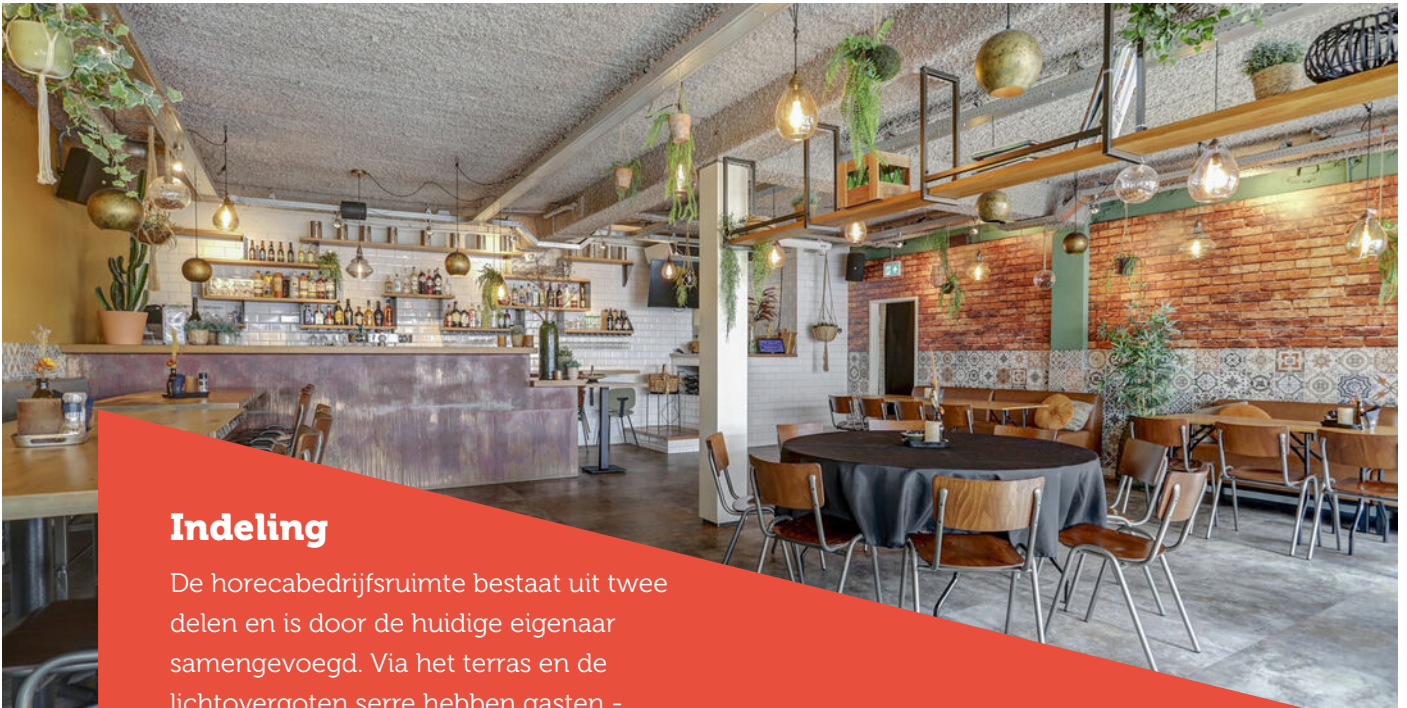
Het dichtstbijzijnde treinstation, Barneveld Noord, ligt op 3,5 kilometer afstand van het object en de dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op slechts 500 meter loopafstand.



▲ Kerkstraat 1A en 3, 3781 GA Voorthuizen



**Locatie**

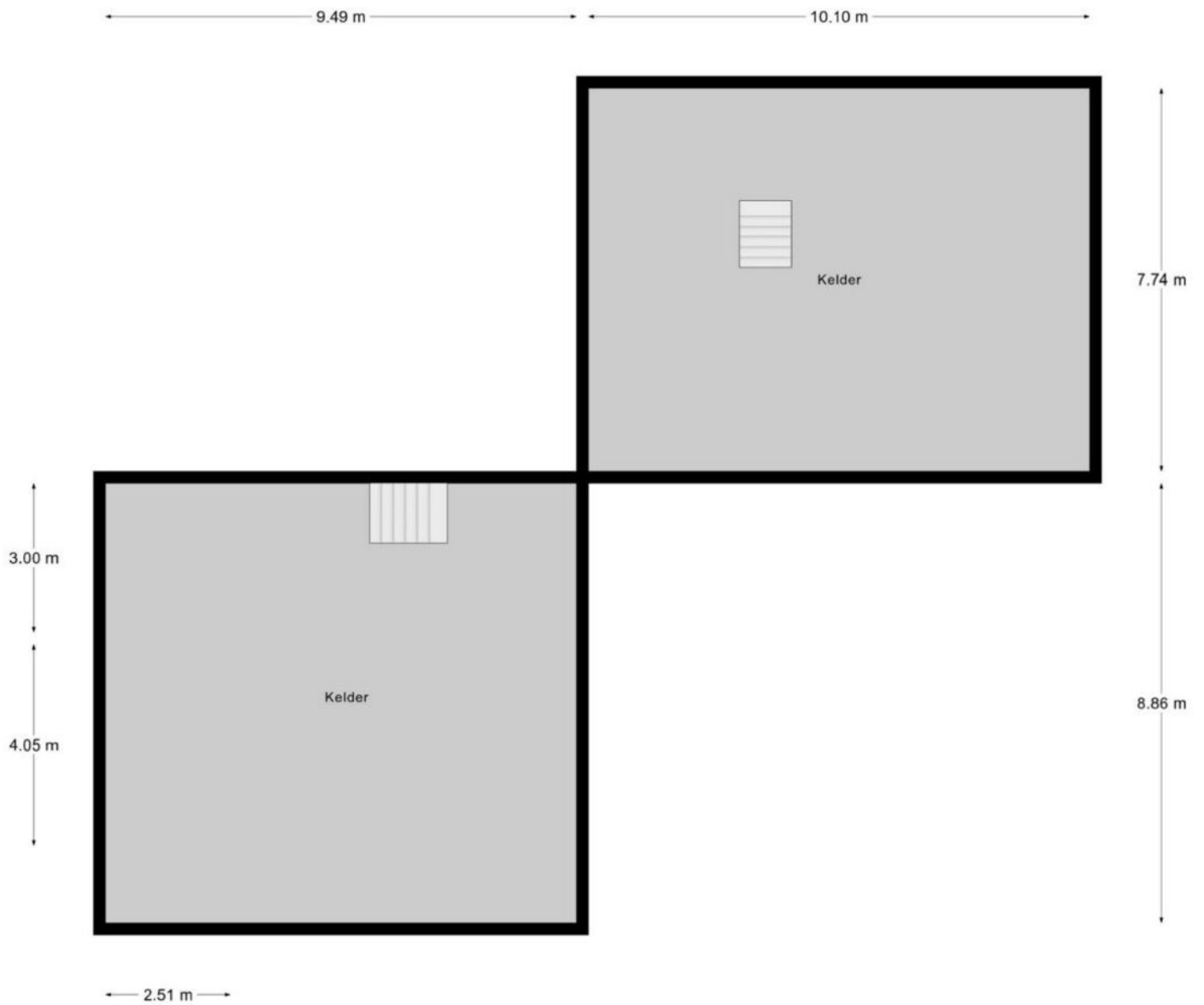


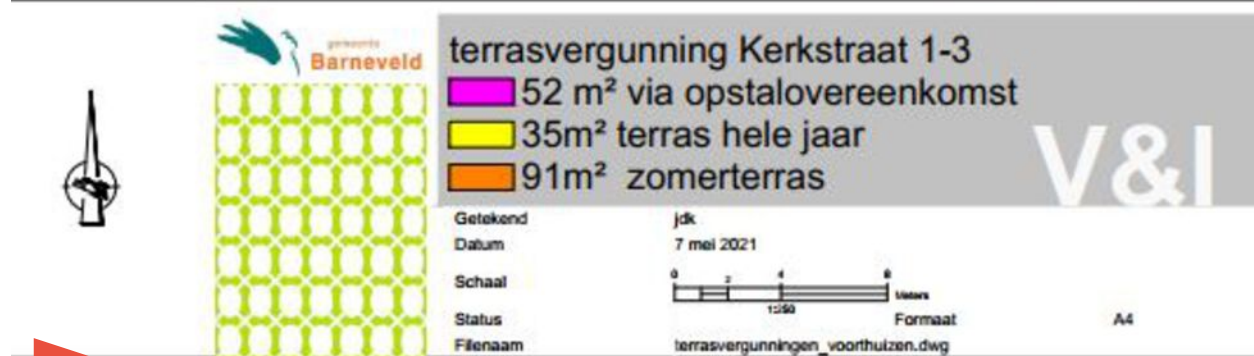
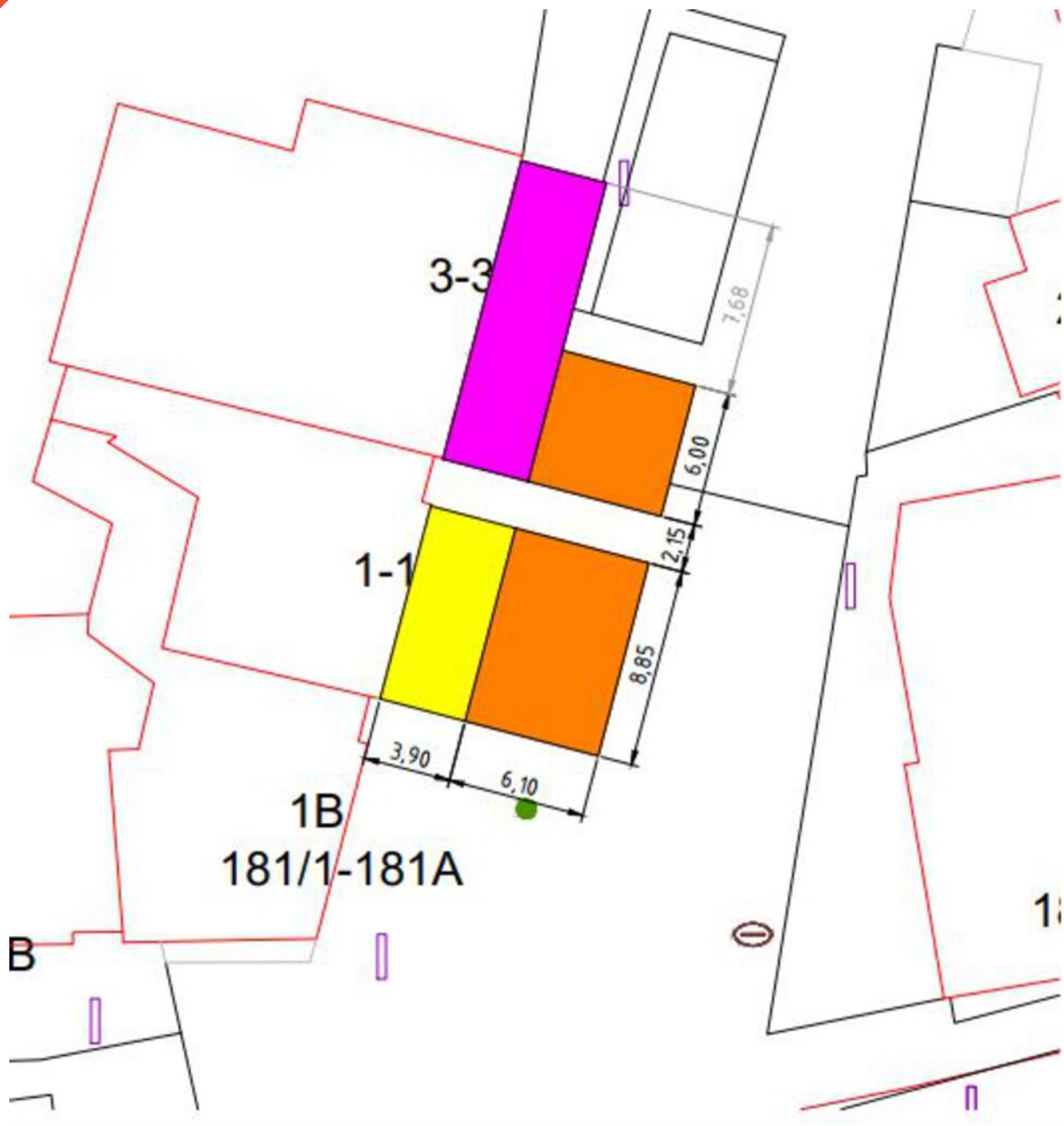
## Indeling

De horecabedrijfsruimte bestaat uit twee delen en is door de huidige eigenaar samengevoegd. Via het terras en de lichtovergoten serre hebben gasten - vanaf zowel de linker- als rechterzijde - toegang tot het restaurant. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruim gedeelte van het restaurant dat goed geschikt is voor grote gezelschappen. Via hal tussen beide delen of de rechterzijde van het pand kunnen gasten het rechtergedeelte van het restaurant betreden. Hier staat een grote bar midden in het restaurant wat omgeven is door zitplaatsen.

Het restaurant heeft een verzorgde inrichting waarbij aan elk detail is gedacht. Aan de achterzijde bevinden zich de ruime keuken, een spoelkeuken en dessertkeuken met aan de achterzijde een berging. Aan de rechterkant van het restaurant zijn ook de moderne toiletten gesitueerd. In de kelder is er meer dan voldoende opslagruimte beschikbaar. Voor gasten is er tot slot de gelegenheid om op het (overdekte) terras te dineren.







**Plattegrond bij  
terrasvergunning**



## Woning

Het object beschikt daarnaast over een ruime bovenwoning. De woning is in gebruik bij de huidige eigenaren en bevindt zich op de begane grond (opgang), eerste en tweede verdieping. Daarnaast zijn een ruim dakterras en eigen parkeerplaatsen aanwezig. In overleg zijn er mogelijkheden om de woning te huren. Voor meer informatie of foto's van de woning kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Bestemming

## Bestemmingplan 'Voorhuizen Centrum'

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' en alleen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' tevens voor detailhandel volumineus;  
... (n.v.t.)
- d. horeca (niet zijnde avondhorecabedrijven), uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - avondhorecabedrijf' tevens voor avondhoreca;  
... (n.v.t.)
- i. parkeervoorzieningen met daaraan ondergeschikt;
- j. wegen en paden
- k. groenvoorzieningen met de daarbij behorende;
- l. gebouwen;
- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Onder avondhorecabedrijf valt:

horecabedrijvigheid, geen restaurants en hotels, die naar aard en openingstijden zich in de hoofdzaak richt op het in avond- en nachtelijke uren uitgaand publiek.

Op de plankaart is geen aanduiding voor een 'avondhorecabedrijf' opgenomen. Op basis van de exploitatievergunning (verstrekkt op 9 augustus 2021) zijn de openingstijden op zaterdag en zondag wel verruimd tot 01.00 uur.

## Parapluherziening Evenementenlocaties

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Evenementenlocatie' wordt door de gemeente Barneveld sinds 30 november 2023 voorbereid. De twee terrassen van Lounge 3 vallen onder het zogenoemde 'Evenemententerrein Centrum' (Hoofdstraat, Kerkstraat, Bunckmanplein en terrein Crescendo).

De volledige plannen zijn te raadplegen op [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl). De exploitatievergunning is op aanvraag beschikbaar.

# Inventaris

## Koffieapparaat

- Marzocco 3-kraans espressomachine (2016)
- Perfect Mousse (2022)

## Koelapparatuur

- 6-laden koeling (2019)
- Kleine schuifdeurkoeling (2025)
- Glasdeurkoeling 3-deurs (2023)
- Wijnklimaatkast (2023)
- Koelwerkbanken keuken (2019)
- Koelcel 3x2,5 m (2023)
- Koelcel 1,80x2 m (2012)
- Vriescel 2x2,2 m (tweedehands)

## Tap- en barapparatuur

- Tapapparatuur in de zaal (2014)

De tap- en barapparatuur in het restaurant is eigendom van de brouwerij en Coca Cola

- Fustenkoeling (2021)
- Citruspers (2017)
- Glazenspoelmachine (05/2025)\*

\* op afbetaling gedurende 24 maanden

## Kassasysteem

- Untill kassasysteem (2017)
- Uitbreiding schermen en handhelds (2024)

## Terras

- Reuze parasol 7x7 m (2022)
- 2 parasols 5x5 m (2019, nieuwe doeken in 2021)
- 7 vaste gasheaters (3 in 2014, 4 in 2022)
- Glazen puien in de zaal (2025).

## Keuken

- Hobart vaatwasser (2022)
- Steamer 10 rekken Rational gas (2017)
- 4 vlakdekkende inductieplaten (2019)
- Unox speedoven (2025)
- 3 friteuses (2 x 9 liter, 1 x 12 liter) (2019)
- Watergrill (2019)

Compleet ingerichte keuken inclusief mixers, mengers etc.

## Verwarming

- CV -ketel zaalgedeelte (2024)
- CV -ketel restaurant (2019, met aanpassingen naar boiler in 2024)

## Systemen

- Alarminstallatie update (2023)
- WTW luchtafzuiginstallatie
- Airco zaal (2023)
- Geluidsinstallatie (2019)

Noot: De inventarislijst is globaal opgesteld aan de hand van een activelijst en conform het 'as is, where is' principe.





# Foto's

17





## Kadastrale gegevens

Kerkstraat 1A, Voorthuizen

- Voorthuizen D 3060 A1
- Voorthuizen D 3060 A4
- Voorthuizen D 1927

De appartementsrechten zijn ontstaan uit het perceel met nummer 1928.

Kerkstraat 3, Voorthuizen

- Voorthuizen D 3168 A1
- Voorthuizen D 3436

Het appartementsrecht is ontstaan uit het perceel met nummer 1846.

Het perceel met nummer 3436 is niet in eigendom bij de huidige eigenaar en wordt niet verhuurd. Er is sprake van een opstalovereenkomst met de gemeente Barneveld (zie ook de volgende pagina).

### Financiële informatie

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

### Huurovereenkomst

Er zal een nieuwe huurovereenkomst worden opgesteld op basis van het Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW Conform Raad van Onroerende Zaken 2022.

### Huurtermijn

5 jaren en 5 optiejaren

### Huurbetaling

De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

### Huurprijs

€ 78.000,- exclusief btw per jaar

### Huurindexatie

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract op basis van de Algemene Bepalingen van de huurovereenkomst.

### Bankgarantie/waarborgsom

Bij ondertekening van de huurovereenkomst wordt een bankgarantie (of waarborgsom) gevraagd ter grootte van drie maanden huurbetalingsverplichting inclusief btw.

### Personeel

Overeenkomstig artikel 7:662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen. Een actueel personeelsoverzicht kan tijdens een persoonlijk gesprek worden overhandigd.

### Terrassen

De eigenaar is precario verschuldigd aan de gemeente Barneveld voor het overdekte terras van circa 35 m² en het zomerterras van circa 91 m². De precario bedroeg € 3.809,05 voor 2025. Daarnaast is er een opstalovereenkomst voor het overdekte terras nabij de Kerkstraat 3. De vergoeding bedroeg € 2.158,77 voor 2025.

De precario en vergoeding worden door verhuurder een op een aan huurder doorbelast. De weergave van de terrassen op basis de terasvergunning is weergegeven op pagina 12.

### Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom (met uitzondering van de Coca Cola- en biertapinstallatie). Daarnaast is de glazenspoelmachine in mei 2025 aangekocht op afbetaling voor de duur van 24 maanden.

### Voorraad

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

### Vraagprijs

De bedrijfsexploitatie omvat de gehele inrichting en inventaris, investeringen in het casco horecabedrijfspand en de goodwill. De vraagprijs is bepaald op € 380.000,-.

### Verrekenende kosten

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

### Aanvaarding

In overleg.

## Aanvullende informatie

|                                                                                  |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aanschrijvingen onderhoud                                                        | Nee            |
| Bodemverontreiniging                                                             | Niet bekend    |
| Kettingbedingen                                                                  | Nee            |
| Erfdienstbaarheden                                                               | Ja             |
| Kwalitatieve rechten                                                             | Nee            |
| Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen                                         | Nee            |
| Lopende garanties van derden                                                     | Nee            |
| Huur/huurkoopcontracten                                                          | Nee            |
| Sprake van conservatoir beslag                                                   | Nee            |
| Energielabel                                                                     | Volgt          |
| Niet direct waarneembare feitelijke gebreken                                     | Onbekend       |
| Personen in vaste dienst                                                         | Ja             |
| Drank- en Horeca Wetvergunning                                                   | Ja             |
| Gebruiksvergunning                                                               | Ja             |
| Vetvangput                                                                       | Ja             |
| Terrasvergunning                                                                 | Ja             |
| Brouwerij afname verplichtingen                                                  | Ja (bruikleen) |
| Leasecontracten                                                                  | Nee            |
| Beslagen op inventaris                                                           | Nee            |
| Brandpreventie goedgekeurd                                                       | Ja             |
| Geheel volgens hygiëncode                                                        | Ja             |
| Warenwet goedgekeurd ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> ) | Onbekend       |
| Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen                                          | Nee            |
| Voldoet aan Wet Milieubeheer                                                     | Ja             |
| Geldige vestigings-/exploitatievergunning                                        | Ja             |
| Milieuvergunning (Activiteitenbesluit) aanwezig                                  | Ja             |
| Klachten wegens overlast                                                         | 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.

### 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 (indien van toepassing). Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

### 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 plaatsveranger. 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 maken.



## Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd  
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Forvalue Vastgoedspecialisten  
Stadsring 109  
3811 HP Amersfoort  
E [info@forvalue.nl](mailto:info@forvalue.nl)  
T 033 800 3225

Contactpersoon  
Inge Snellen  
E [isnellen@forvalue.nl](mailto:isnellen@forvalue.nl)  
T 06 10 85 31 62



**forvalue**  
vastgoedspecialisten

T  
E  
W

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

