

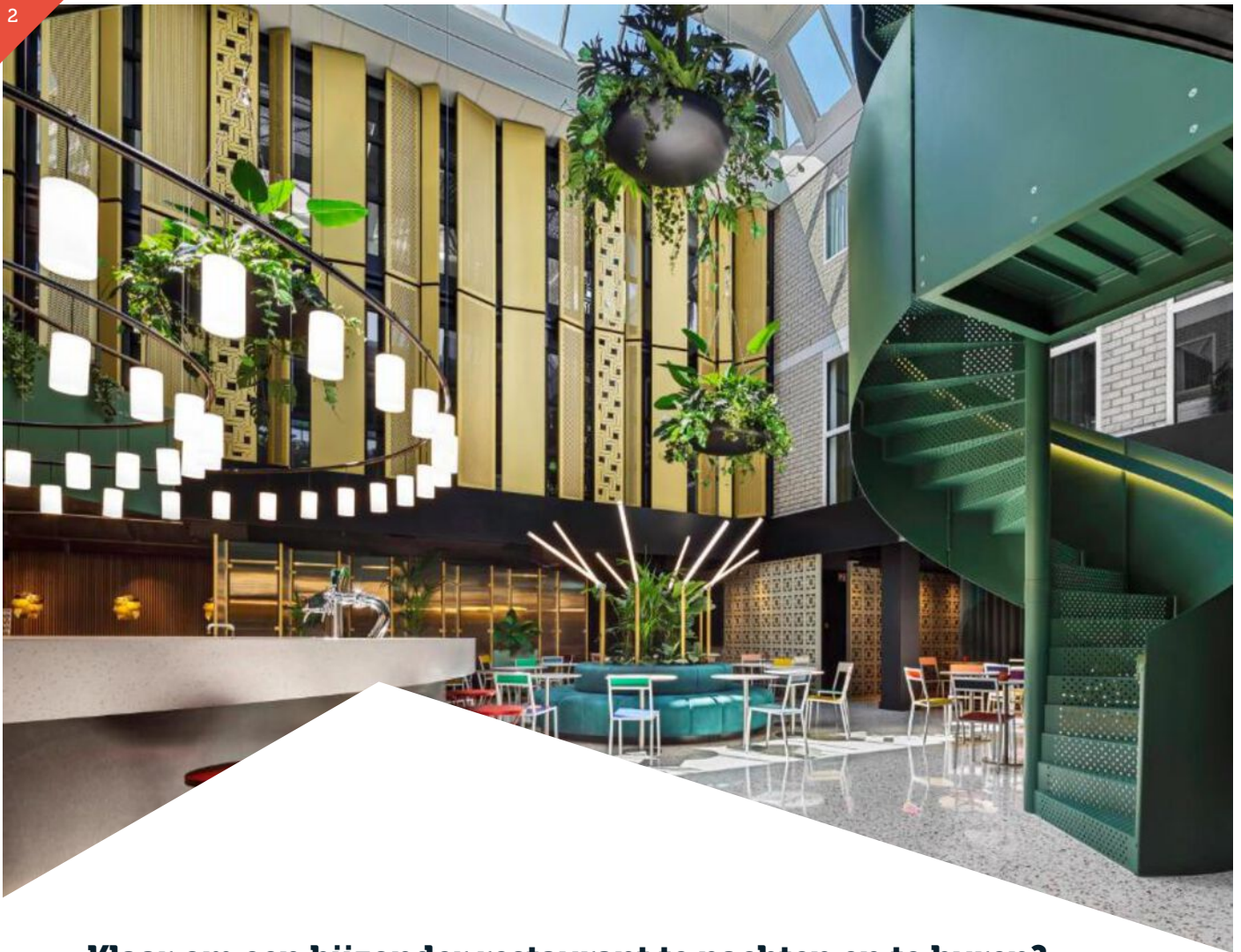


forvalue
vastgoedspecialisten



Dine with Florian

Kruisweg 609, Hoofddorp



Klaar om een bijzonder restaurant te pachten en te huren?

Het restaurantgedeelte Dine with Florian maakt onderdeel uit van het luxe 4-sterren design hotel The Florian Hotel Amsterdam Airport. The Florian Hotel is gelegen in Hoofddorp op circa 3 km afstand van Schiphol Airport en circa 14 km afstand van Amsterdam.

Verhuurder en eigenaar van het hotel biedt het restaurantgedeelte te huur aan en de volledige restaurantinventaris wordt aangeboden middels een pachtconstructie. Dit is voor u als horecaondernemer dé kans om met lage instapkosten een goedlopend restaurant over te nemen.

Verhuurder heeft op dit moment zijn focus op het hotel en is derhalve op zoek naar een bevlogen ondernemer die de potentie van het restaurant optimaal kan benutten en de gastbeleving verder kan laten groeien.

Het hotel wordt het hele jaar drukbezocht door zakelijke- en vrijetijds gasten. De bezettingsgraad van het hotel heeft een positieve invloed op de omzet van het restaurant. De omzetspotentie kan nog verder groeien door de volledige focus te hebben op de restaurantexploitatie. De verwachting is dat de omzet kan verdubbelen wanneer er aanvullende marketingactiviteiten worden uitgevoerd, er 100% aandacht is voor het restaurant en er dagelijkse aansturing is van het personeel.

Voor het vinden van de juiste horecaondernemer voor Dine with Florian vinden er selectiegesprekken plaats. Het is van belang dat er een wederzijdse klik is vanwege de intensieve(re) samenwerking met de hoteleigenaar/verhuurder.



Kenmerken

Totale oppervlakte restaurant met gedeelde ruimtes

402 m²

Restaurant

255 m²

Keuken

89 m²

Toiletten (gedeelde ruimte)

31 m²

Verkeersruimte (gedeelde ruimte)

27 m²

Zitplaatsen

circa 148 zitplaatsen

Aanbieding

Huurovereenkomst en pachtovereenkomst Dine with Florian

Dine with Florian

Het restaurant heeft een opvallende en moderne uitstraling met een zeer hoog afwerkingsniveau. Er zijn circa 148 zitplaatsen aanwezig en men kan genieten van een toegankelijk concept.

- Restaurant gelegen in goed lopend hotel
- Stabiele restaurantomzet door hotelgasten
- Lage instapkosten middels pachtconstructie
- Hoogwaardig concept met toegankelijke prijzen
- Goede waardering op review websites

Ondernemen met Florian?

Wanneer men binnenstapt in The Florian Hotel valt direct het uitnodigende restaurantgedeelte van Dine with Florian op. De kans doet zich voor om uzelf restaurantondernemer te noemen van dit restaurant. Wilt u uw gasten verwelkomen in dit prachtige restaurant wat onderdeel uitmaakt van een luxe 4-sterren design hotel?



status

Beschikbaar

vraagprijs huurprijs

€ 70.000 p.j. excl.

btw



De exploitatie

Het restaurant beschikt over 148 zitplaatsen verdeeld over verschillende area's. De zitplaatsen zijn verdeeld over de bar, knusse zithoekjes, bankjes en trendy tafels. De verschillende zithoekjes vormen toch één geheel. Het restaurant is doorgestyled tot in de puntjes. Dine with Florian is erg fotogeniek en gasten vinden het hierdoor prettig om te verblijven in het restaurant. Naast de fijne ambiance bezoekt men graag het restaurant voor heerlijk eten en drinken.

Een borrelkaart, lunchkaart en dinerkaart zijn met grote zorg samengesteld. Op de verschillende kaarten staan vis-, vlees- en vegetarische opties.

De lunchkaart bestaat voornamelijk uit goed gevulde salades, heerlijke sandwiches, soepen en een special. De dinerkaart bestaat uit een creatief samengesteld drie-gangen menu met vier voorgerechten, vijf hoofdgerechten en drie desserts.

Op verschillende review websites wordt het restaurant geprezen vanwege de goede kwaliteit van de gerechten, de goede service en de fijne ambiance. Dine with Florian is een succesvol restaurant en heeft het potentieel om nog succesvoller te worden onder leiding van uw ondernemerschap.



Locatie & Ligging

Ligging

Het restaurant is gelegen in Hoofddorp. Hoofddorp ligt direct naast Schiphol Airport en Amsterdam, waardoor de stad jaarlijks veel zakelijke en vrijetijdsbezoekers trekt. Ten opzichte van Amsterdam, Schiphol Airport en het stadcentrum heeft het restaurant een zeer gunstige ligging. Het stadscentrum van Hoofddorp ligt op circa 4,3 km afstand, Schiphol Airport op circa 3 km en Amsterdam op circa 14 km. Direct voor het hotel is een bushalte waardoor gasten het restaurant vanuit verschillende plaatsen goed kunnen bereiken. Daarnaast bevindt het restaurant zich middenin kantoorgebied, waardoor het restaurant erg geschikt is voor het verzorgen van zakelijke lunches, diners en andere zakelijke afspraken.

Hoofddorp

De afgelopen jaren is het inwonersaantal in Hoofddorp sterk toegenomen. Op 1 januari 2023 bestond het inwonersaantal uit circa 80.000 inwoners. Verwachting is dat de komende tijd het inwonersaantal nog verder zal gaan stijgen door de nieuwe wijken Lincolnpark en Hyde park.

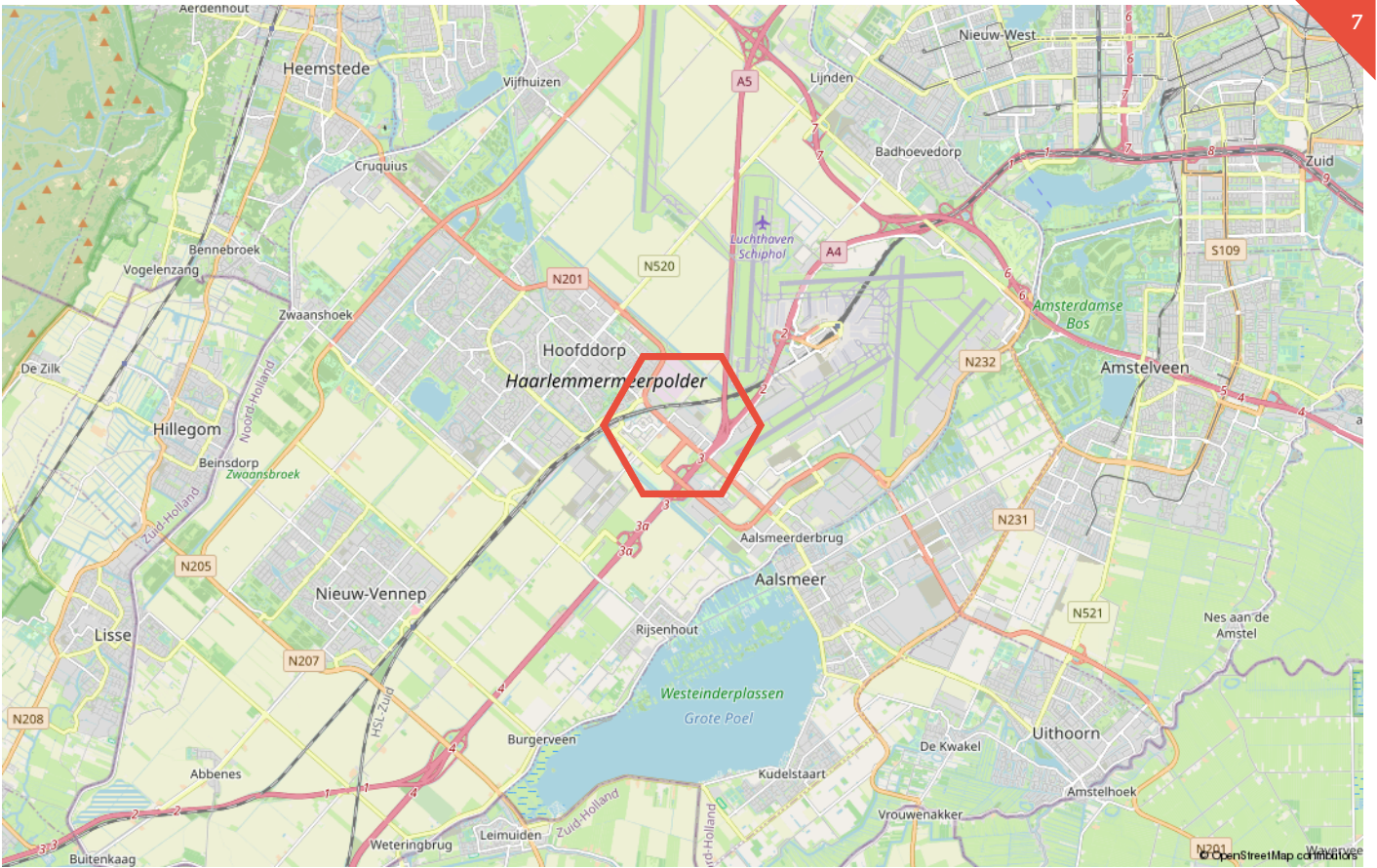
In Lincolnpark worden circa 1.600 nieuwe woningen gecreëerd en in Hyde Park worden er circa 3.800 woningen gecreëerd. Beide wijken worden op bijzondere wijze vormgegeven, waarbij veel aandacht is voor leefbaarheid, bedrijvigheid en duurzaamheid.

Daarnaast staat Hoofddorp reeds bekend als leuke winkelstad, waar drie mooie pleinen zijn voorzien van mooie winkels en gezellige horeca.

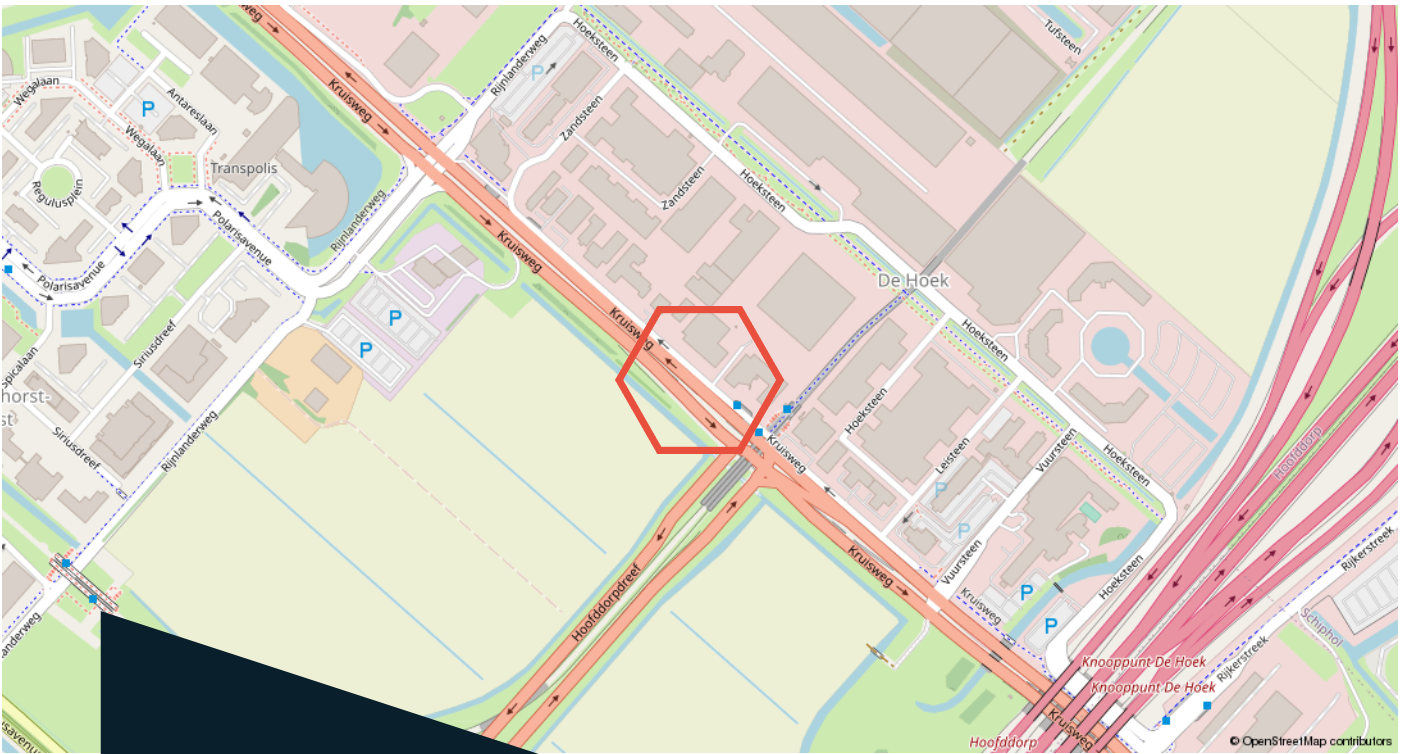
Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het restaurant is uitstekend. Met een bushalte voor de deur verplaatsen mensen zich gemakkelijk met het openbaar vervoer naar Schiphol Airport, Amsterdam Zuid en naar het centrum van Amsterdam. Daarnaast is Hoofddorp station op circa 2,4 km afstand gelegen.

Met de auto is het restaurant ook uitstekend bereikbaar. De A4 is op circa 2,6 km afstand gelegen. Het complex beschikt over een groot overdekt parkeerterrein, waar men altijd in de gelegenheid is om de auto te parkeren.



▲ Kruisweg 609, Hoofddorp



Bestemming

Bestemmingsplan

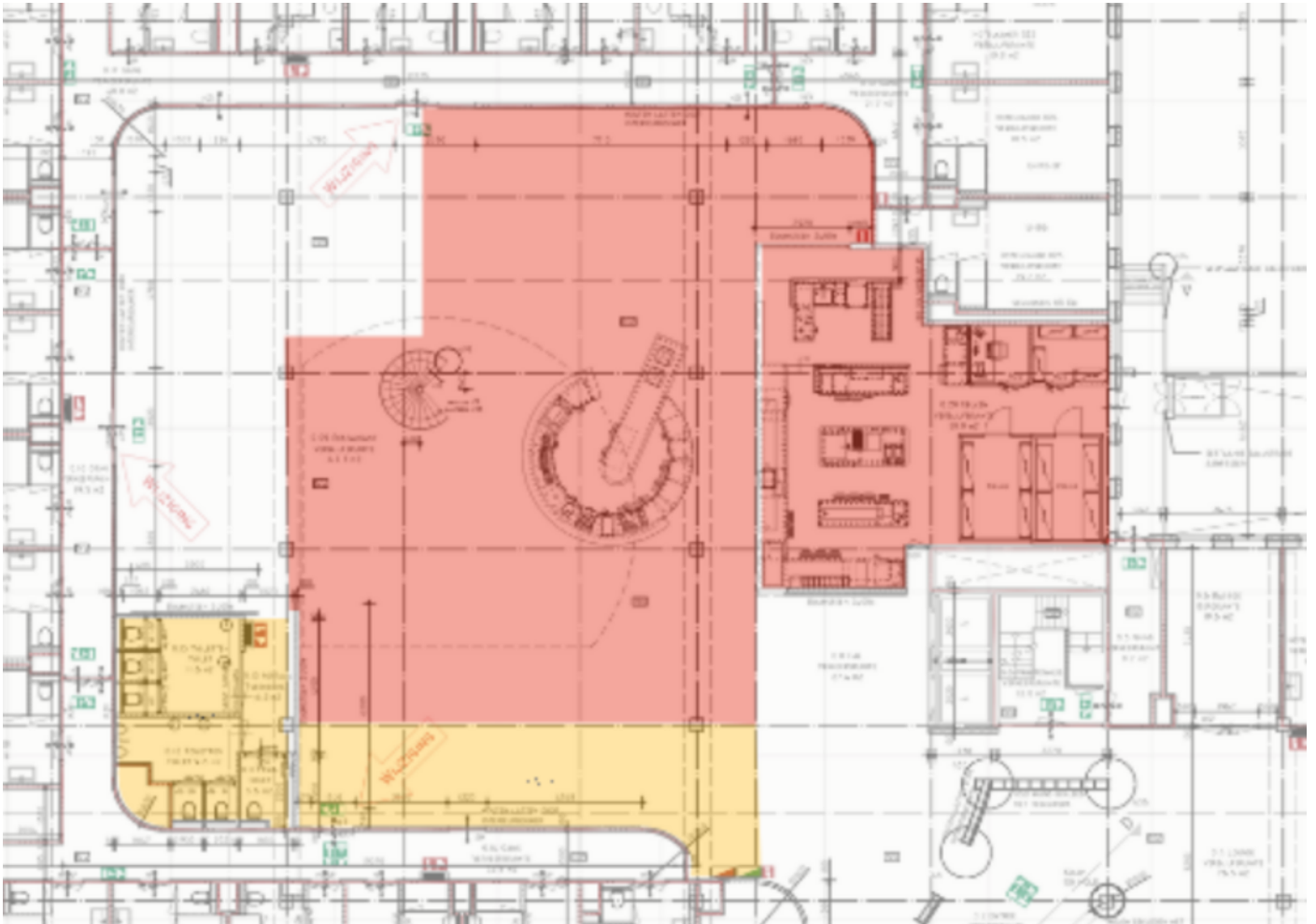
Volgens verstrekte informatie geraadpleegd op Ruimtelijkeplannen.nl, ligt het restaurant in het gebied waar het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' van toepassing is. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 26 augustus 2015 onherroepelijk vastgesteld. Het besluit-vlak bestemmingsplan betreft enkelbestemming 'Kantoor'.

Voor het perceel/object zijn de volgende aanduidingen en dubbelbestemming(en) van toepassing:

- * Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
- * Maximum bebouwingspercentage terrein 70%
- * Maximum bouwhoogte 10 meter 'geluidzone – industrie'
- * Gebiedsaanduiding 'luchtvaartzone'

Omgevingsvergunning

Op 25 april 2018 is middels een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer en omgevingsvergunning verleend voor het transformeren en uitbreiden van een kantoor naar een hotel op de locatie Kruisweg 609 t/m 619 (oneven). Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' en de overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte is een omgevingsvergunning afgegeven.



Rood: het gehuurde
Geel: gedeelde ruimtes



De geschikte ondernemer

Het restaurant maakt onderdeel uit van het luxe 4-sterren design Hotel The Florian Hotel. Vanwege de intensieve samenwerking tussen huurder en verhuurder (eigenaar van het hotel) zal er een selectiegesprek plaatsvinden. Op basis van een aantal criteria zal er bepaald worden of er een samenwerking van (in beginsel) twee jaar uit voortvloeit. Het is van gezamenlijk belang dat verhuurder en huurder de hoogwaardige kwaliteit van zowel het restaurant als het hotel behouden en hierover worden nadere afspraken gemaakt in de huurovereenkomst en pachtovereenkomst. Hoofdzakelijk hebben de afspraken betrekking op:

- * Het gezamenlijk gebruik van de keuken op afgesproken tijden.
- * Het gezamenlijk gebruik van ruimtes zoals de toiletten en verkeersruimteverkeersruimteverkeersruimte
- * Het gebruik door verhuurder van het restaurant voor het hotelontbijt tussen 05:30 en 11:30.
- * Klachten van gasten worden over en weer afgestemd en door de verantwoordelijke partij

opgelost.

Selectiegesprek

Er vindt een selectiegesprek plaats waarbij er wordt gekeken of er een klik is tussen huurder en verhuurder en waarbij u onderbouwt waarom u de juiste horecaondernemer bent voor Dine with Florian. De onderbouwing moet bestaan uit:

Een uitgebreid financieel plan

Het financieel plan wordt onderbouwd met een omzetprognose voor de komende twee jaar, waaruit een stabiele omzetgroei blijkt. De omzetprognose wordt onderbouwd met concrete plannen en doelstellingen.

Toelichting persoonlijk profiel

waaruit blijkt dat u beschikt over de volgende criteria:

- * minimaal 5 jaar werkervaring als leidinggevende in een restaurant;
- * goede beheersing van de Nederlandse en Engelse taal;
- * u bent gastvrij, oplossingsgericht, gedreven, optimistisch, communicatief en verantwoordelijk.
- * drie positieve referenties van leidinggevende, collega's en/of compagnons.

Foto's





Huurovereenkomst

Een tijdelijke huurovereenkomst op basis van het ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 en 301 lid 1 BW'.

Huurtermijn

2 jaar.

Huurprijs bestaat uit

- a) de minimum huurprijs (de 'basishuurprijs');
- b) de omzethuur (ook wel de 'omzetgerelateerde huurprijs').

De basishuurprijs

€ 70.000 excl. btw per jaar.

De omzetgerelateerde huurprijs

Indien en voor zover de omzet-gerelateerde huurprijs in enig boekjaar van huurder leidt tot een hogere huurprijs dan de basishuurprijs is de omzetgerelateerde huurprijs 10% van de jaarlijkse bruto-omzet gerealiseerd.

Huurbetaling

De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

Huurindexatie

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2015 = 00) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Pachtovereenkomst

De gehele inventaris van het restaurant en van de keuken worden verpacht aan huurder. De afspraken over de pachtconstructie worden vastgelegd in de pachtovereenkomst. De pachtovereenkomst is onlosmakelijk verbonden aan de huurovereenkomst. Welke inventaris onderdeel uitmaakt van de pachtovereenkomst, treft u aan in de aangehechte inventarislijst in deze brochure.

Financiële informatie

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

Voorraad

De aanwezige voorraad (inclusief aanwezige emballage) valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen. Er wordt op de dag van de overname gezamenlijk met huurder en verhuurder een overzicht gemaakt.

Pachtprijs

€ 18.750,- per jaar

Verrekende kosten

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

Personeel

Er is geen personeel ter overname.

Aanvaarding

Middels selectiegesprekken

Inventarislijst

Restaurant

Table Supper: 2 stuks

Pedrali Inox table: 11 stuks

Pedrali Inox table: 6 stuks

Pedrali Inox table: 4 stuks

Pedrali Inox table: 2 stuks

Pastoe Wire Stool: 14 stuks

Pastoe Wire Chair: 10 stuks

Isimar Madrid Stool: 10 stuks

Valerie Objects Alu Chairs: 48 stuks

Verlichting Marc de Groot BEEHIVE: 8 stuks

Ribbelglas room-divider inclusief bloembakken: 14 panelen

Groene ronde maatwerk bank inclusief Mr. Tubes verlichting en beplanting

Hangende bloembakken aan plafond inclusief verlichting: 3 stuks

Televisie Samsung 82 inch: 1 stuk

Restaurant "Bar"-gebied

Tom Dixon Tube Table high brass: 2 stuks

Pedrali Inox table: 2 stuks

Pedrali Inox table: 7 stuks

Jess ZIPP bar stool: 10 stuks

Scab Lisa chair: 10 stuks

Ercol Quaker dining Armchair: 7 stuks

Koffiemachine

Treinwagon meubelstuk maatwerk: 1 stuk

Tulipp-Pendants verlichting (boven restaurant "bar"-gebied): 51 stuks

Televisie Samsung 82 inch: 1 stuk

Bar

Ronde barmeubel terrazzo maatwerk: 1 stuk

Drankenkast/koffiemeubelkast maatwerk: 1 stuk

Santa & Cole Cirio Circular verlichting (boven bar): 2 stuks

Biertap: 2 x dubbel

Watertap: 1 x dubbel

Quooker (ingebouwd): 1 stuk

(Piston) koffiemachine VBM

Koffiebonen molen: 2 stuks

Kassasysteem tablet Eisjink (inclusief 2 portable kassa's)

Telefoontoestel: 1 stuk

Magimix: 1 stuk

Juicemaster: 1 stuk

Citruspers: 1 stuk

Inventarislijst

Keuken

Convotherm combi-steamer C4 10.10 eT EB serie nr. XS 119124062
Convotherm combi-steamer C4 10.10 eT ES serie nr. XS 320114562
Convochill D4 5.10 Dial serie nr. CME 1004848
Uitgifte meubel
Inductie Kookplaat (2 zone)
Warmhoudkast
Lampen
Warmtebrug
Rosval Topline Fornuis 2 keer inductie kookplaat Waterbadgrill
Bak/grillplaat
Friteuse (2 pans)
Alto-Shaam 2 Laed (500 DI) individuele bediening 3 keer
4 keer onderkoeling (3 secties)
1 keer onderkoeling (4 secties)
1 keer onderkoeling (2 secties)
4 keer crushed ice bak
1 keer vriescel (inclusief 4 stellingen)
1 keer koelcel (inclusief 5 stellingen)
Regaalwagen: 3 stuks
Afzuigkappen keuken: 1 stuk groot (boven kookeiland), 2 stuks klein (boven combi-steamers)
Inblaasrooster vers lucht

Spoelkeuken

Spoelkeuken meubelstuk
Winterhalter PR-M serie nr. 3122819 1 keer Monomatik serie nr. 152317: 1 stuk
Winterhalter UC-M serie nr. 3122891: 1 stuk
Vaatwaskorfen: 15 stuks
Pouleermachine: 1 stuk
Zeepdispenser Diversey (automatisch): 1 stuk
Crushed Ice machine: 1 stuk
Ijsblokjesmachine: 1 stuk
Klein vriezertje Bomann: 1 stuk
Pizza oven Donna Italia: 1 stuk
Caterchef keukenblender: 1 stuk
Droogopslag stellingen: 3 stuks
Bonnenprinters Eijsink: 2 stuks
Vacumeermachine: 1 stuk
Snijmachine: 1 stuk
Magnetron: 1 stuk
Magimix: 1 stuk
Kitchenaid: 1 stuk

Aanvullende informatie

Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	N.v.t.
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	N.v.t.
Huur/huurkoopcontracten	Nee
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Ja
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.

Onderzoekplicht

Een hurende partij heeft een onderzoekplicht, 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.

Inventarislijst

De inventarislijst beoogt een zo volledig mogelijk overzicht te geven van de aanwezige inventaris. Het betreft echter een momentopname en kan derhalve afwijken van de realiteit. De kleine inventaris (servies, bestek, keukengereedschap e.d.) is in de inventarislijst buiten beschouwing gelaten. Bij overeenstemming over de huur- en pachtovereenkomst zal er door partijen een lijst worden opgesteld. Voorts is deze inventarislijst een momentopname en de lijst derhalve afwijken van de realiteit. Aanwezige inventaris zal nooit eigendom worden van huurder.

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 huurprijs te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van huurder.

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 vastgoedsspecialisten
Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
Tel: 033-8003225



T 033 - 80 03 225
E info@forvalue.nl
W www.forvalue.nl

