



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**Bistro Balthazar**  
**Markt 16, Wageningen**



## Bienvenue au bistrot!

**Bij Bistro Balthazar waant u zich in Frankrijk. Gasten genieten hier van een authentieke Franse menukaart, een uitgebreide selectie aan heerlijke wijnen en Franse chansons.**

De Markt trekt vele bezoekers en toeristen aan met zijn diverse markten, evenementen en tal van terrassen waar men kan genieten van de levendige sfeer. Bistro Balthazar speelt hier perfect op in met zijn royale terras dat ruimte biedt aan maar liefst 60 gasten.

Wageningen is een bestemming die geliefd is onder studenten en de Markt speelt hier een centrale rol in. Het is niet alleen de locatie voor markten en evenementen, maar ook van het jaarlijkse bevrijdingsfestival, waarbij de hele Markt bruijt van activiteiten en festiviteiten. In 2023 bezochten zo'n 75.000 bezoekers uit heel Nederland Wageningen om hun vrijheid te vieren.

Bistro Balthazar opende medio 2021 en heeft zich ondanks de start tijdens de coronapandemie de afgelopen jaren bewezen. Het bedrijf heeft een goede reputatie, wat duidelijk blijkt uit de mooie beoordeling op Google Reviews, met een indrukwekkende score van 4.5 sterren.

De eigenaren, Dietmar en Elsko, hebben aanzienlijke inspanningen geleverd om hun zaak tot een succes te maken. Er is ruimschoots geïnvesteerd in een hoogwaardige bedrijfskeuken en een warme ambiance van het restaurant. Gezien het succes van hun andere onderneming, 'Diels Restobar', hebben zij besloten hier volledige focus op te leggen. Tijd is een kostbaar goed, waardoor het bedrijf per direct wordt aangeboden. Het moment om deze kans te pakken!



## Meer dan instapklaar!

Bistro Balthazar staat goed op de kaart in Wageningen en daarbuiten, maar is ook buitengewoon toekomstbestendig door de gepleegde investeringen. In 2021 is een volledig nieuwe bedrijfskeuken geplaatst voorzien van alle benodigde installaties voor een professionele werkomgeving. Ook de bar, de plafonds met hoogwaardige geluidsisolatie en de vloeren in het restaurant zijn in 2021 vernieuwd. De haard en het interieur dat uitstekend aansluit bij het Franse concept geeft het restaurant haar aangename ambiance.

Dit maakt dat het bedrijf meer dan instapklaar is voor een nieuwe ondernemer!

## Kenmerken

### Bestemming

Horeca

### Totale oppervlakte

123 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte restaurant

76 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte keuken

21 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte kelder

13 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte terras

Circa 70 m<sup>2</sup>

### Bouwjaar

1943

### Huurprijs

€ 40.882,- excl btw per jaar

### Turn-key bedrijfsexploitatie

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

Status

**Beschikbaar**

Richtprijs bedrijfsexploitatie

**€ 45.000,-**



## Over Bistro Balthazar

Bistro Balthazar heeft een uitdagende start gehad vanwege de coronatijd. Ondanks deze tegenslagen heeft het bedrijf echter een indrukwekkende groei doorgemaakt, wat duidelijk terug te zien is in de prestaties en omzet over de afgelopen jaren.

De onderneming weet een breed publiek aan te trekken met een gevarieerd menu, van smaakvolle kogelbiefstuk tot verrukkelijke vegetarische risotto. Daarnaast biedt de bistro het 'Menu de La Semaine', waarbij wekelijks een nieuw menu wordt gepresenteerd tegen een vaste prijs.

Het assortiment is toegankelijk en van hoge kwaliteit. Een ander opvallend kenmerk van Bistro Balthazar is de uitgebreide selectie Franse wijnen, die perfect aansluiten bij de gerechten op het menu. Dit draagt niet alleen bij aan de culinaire beleving, maar versterkt ook de authentieke Franse sfeer die de bistro uitstraalt.

Bent u de ondernemer die op zoek is naar een veelbelovend horecaconcept? Maak een afspraak, en proef het zelf!



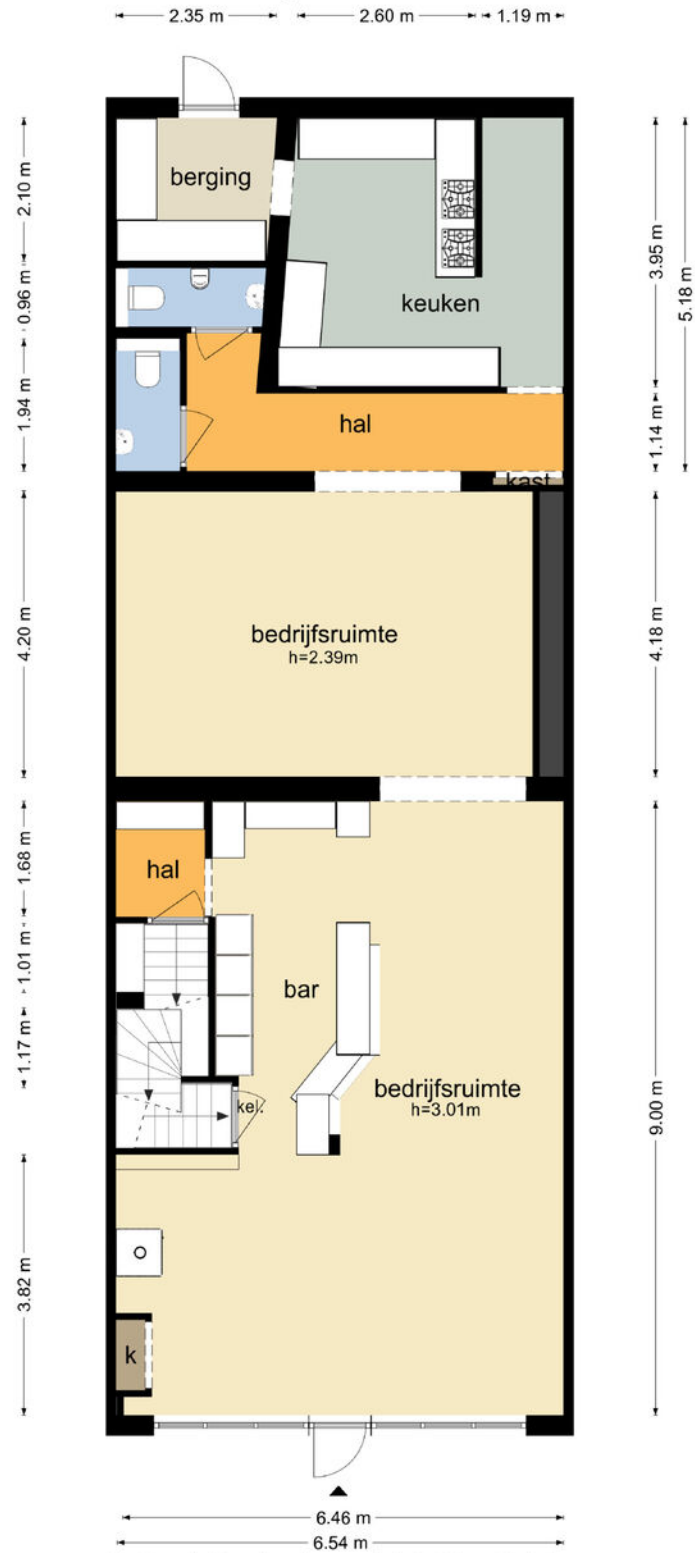
## Voilà, het Franse interieur!

Met zijn prachtige Franse uitstraling heeft het pand een sfeer van elegantie en charme. Er is duidelijk aandacht besteed aan de investeringen in het verleden, wat zich vertaalt in een moderne keuken en een warm en gezellig restaurant. Het restaurant bevindt zich dan ook in een uitstekende staat, waardoor het een aantrekkelijke locatie is voor nieuwe ondernemers.





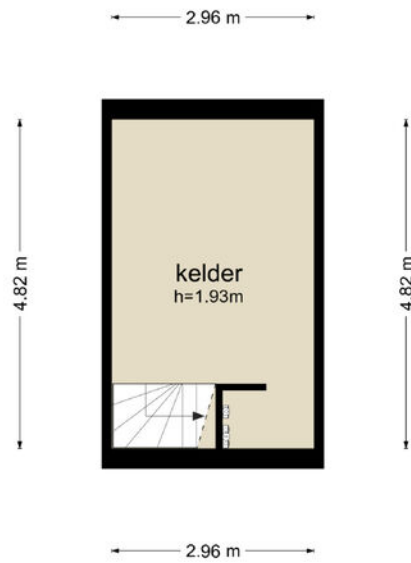
Markt 16 - Wageningen  
Begane Grond



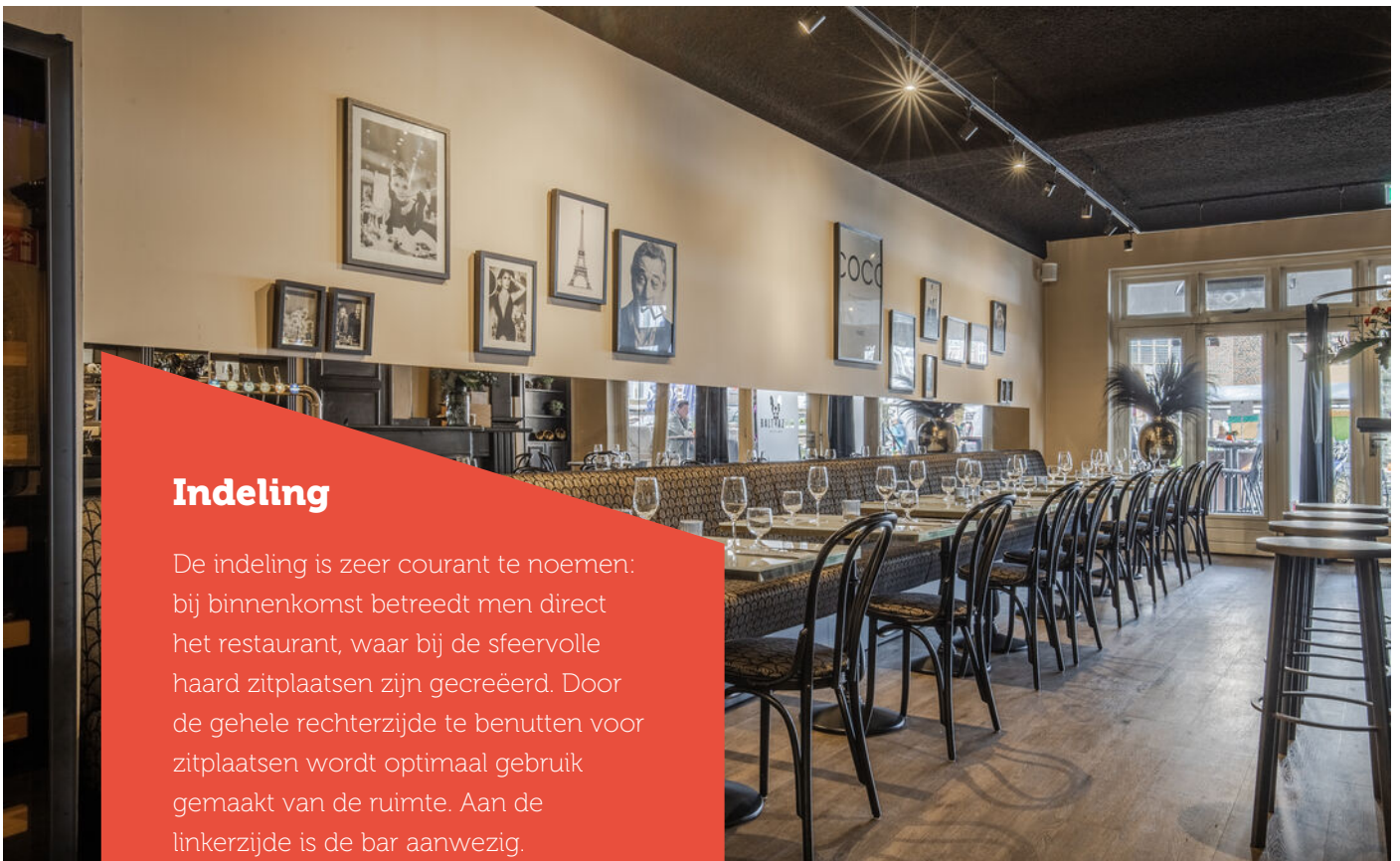
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Markt 16 - Wageningen  
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## Indeling

De indeling is zeer courant te noemen: bij binnenkomst betreedt men direct het restaurant, waar bij de sfeervolle haard zitplaatsen zijn gecreëerd. Door de gehele rechterzijde te benutten voor zitplaatsen wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte. Aan de linkerzijde is de bar aanwezig. Verder naar achteren bevindt zich een tweede deel van het restaurant. Hier bevinden zich ook de bedrijfskeuken en toiletten. Daarnaast beschikt het object over een kelder met een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup>.



# Locatie en Ligging

## Locatie en Ligging

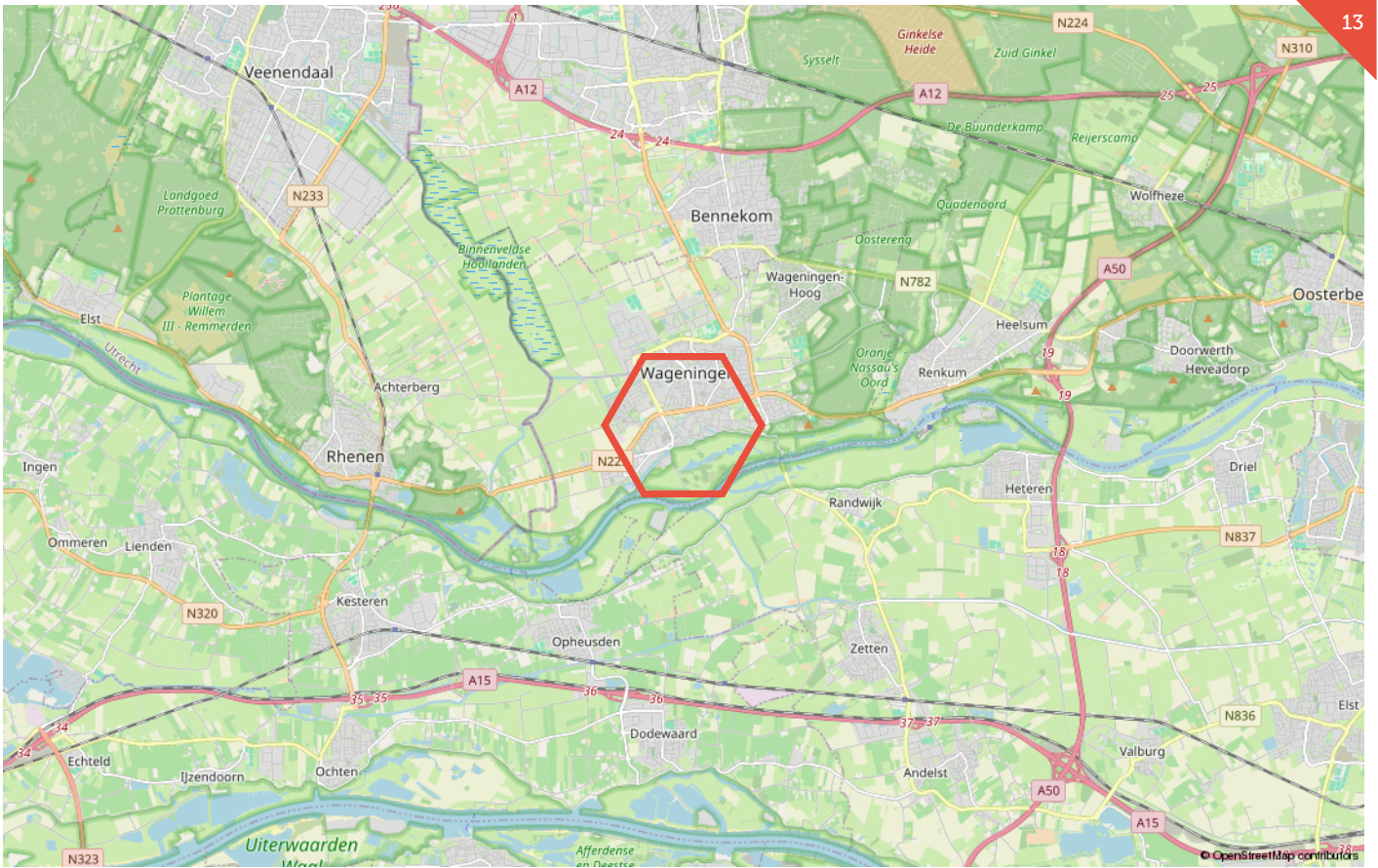
Wageningen is een stad en gemeente in de provincie Gelderland met circa 41.000 inwoners. De oude vestingstad ligt strategisch tussen de Veluwe en de Betuwe, waardoor het wordt omarmd door weelderige natuur en geliefde wandelroutes.

Wageningen is een stad met wereldfaam door zijn universiteit 'Wageningen University & Research, WUR'. De stad staat verder bekend om zijn pittoreske zijstraten vol verrassende winkels, een trekpleister voor zowel inwoners als toeristen. De Marktstraat zelf beschikt over talloze eetgelegenheden, waardoor gasten zonder twijfel in de buurt zullen zijn.

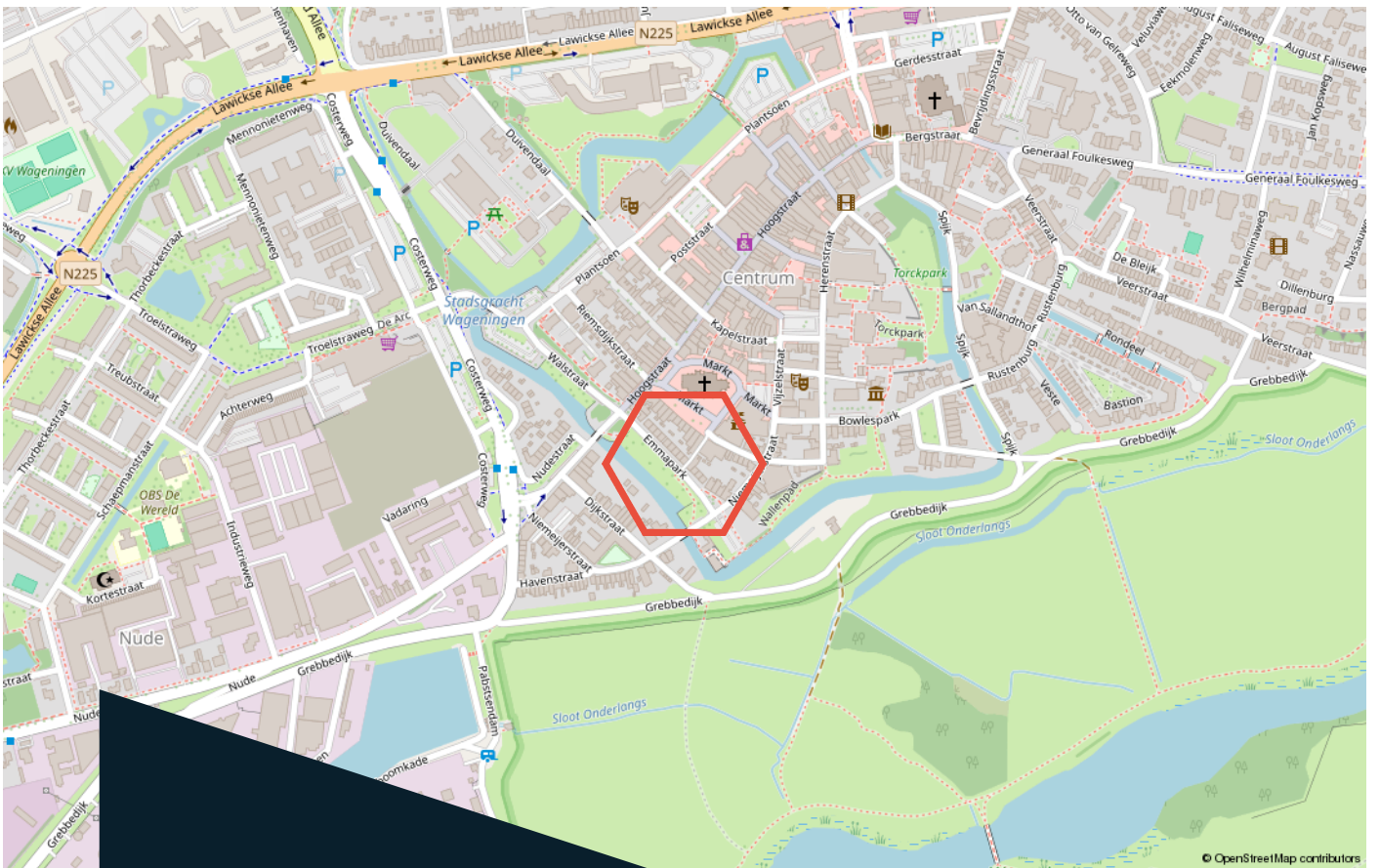
## Bereikbaarheid

Bistro Balthazar geniet een uitstekende bereikbaarheid, op slechts 3 minuten afstand van de N225. Binnen een kwartier zijn plaatsen als Rhenen en Bennekom te bereiken, terwijl steden als Veenendaal en Ede binnen een half uur per auto bereikbaar zijn.

De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op slechts 5 minuten loopafstand. Voor parkeergelegenheid kunnen gasten terecht op het Raadhuisplein, op slechts een minuut loopafstand van het restaurant, of bij het Rijnbolwerk, op circa 2 minuten loopafstand.



▲ Markt 16 te Wageningen



**Locatie**





## De Markt

Bistro Balthazar bevindt zich direct op de Markt, een centrale locatie omringd door de schilderachtige Stadsgracht en bekend als het bruisende horecahart van de stad.

Tegenover de bistro staat de imposante Grote Kerk. De kerk met indrukwekkende verlichting wordt naast erediensten ook gebruikt voor diverse evenementen.

# Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2003' van toepassing is. De enkelbestemming 'Centrumvoorzieningen II' met functieaanduiding 'horeca toegestaan' is van toepassing. De enkelbestemming 'Centrumvoorzieningen II' is bestemd voor:

Onder horecabedrijven in categorie Ib en II van de Staat van Inrichtingen wordt verstaan:

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieu-over-wegingen aanzienlijk storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven:

a. In de eerste bouwlaag en in de onderbouw van de gebouwen:

- Ambachtelijke bedrijvigheid als bedoeld in de Staat van Inrichtingen (bedrijven).
- Culturele bedrijvigheid
- Detailhandel
- Dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- Binnen de op de kaart 'met horeca toegestaan' aangeduide gronden: horecabedrijven genoemd in categorie Ib en II van de Staat van Inrichtingen (horeca).

b. in de bovengelegen bouwlagen van de gebouwen:

- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.
- de boven gelegen bouwlagen; kantoren, waar bestaand;

c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daarbijhorende:

d. tuinen, erven en terreinen;

e. groenvoorzieningen;

f. wegen en paden;

g. parkeervoorzieningen

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Automatiek
- Bar
- Bistro
- Hotel/pension
- Biljartcentrum
- Café
- Café-restaurant
- Dansschool
- Proeflokaal
- Restaurant met bezorg en afhaalservice
- Shoarma/grillroom
- Zalenverhuur

Tevens geldt er een besluitvlak 'Archeologie 1'. De gronden ter plaatse van dit besluitvlak zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden, de regels ter herstel, behoud en ontwikkeling van de archeologische waarden.

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl) raadplegen.

### Financiële informatie

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

### Huurovereenkomst en huurprijs

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 augustus 2021. De huurprijs bedroeg € 40.800,- exclusief btw per jaar bij aanvang. De eerste mogelijkheid tot indexering betrof 1 januari 2024. Uitgaande van een indexatie conform de algemene bepalingen van de huurovereenkomst bedraagt de huurprijs per 1 januari 2024 € 40.882,- exclusief btw per jaar.

De huurovereenkomst en algemene bepalingen zijn op aanvraag beschikbaar.

### Huurperiode

5 jaar + 5 optie-jaren.

### Personeel

Overeenkomstig artikel 7.662 e.v. van het Burgelijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen.

Een actueel overzicht van (vaste) medewerkers is op aanvraag beschikbaar.

### Inventaris

De gehele inrichting en inventaris is in eigendom met uitzondering van de bierinstallatie (Swinkels) en koelapparatuur van Coca Cola. De aanwezige snelkoeler/Chiller en de wijnklimaatkast behoren bij Diels restobar en staan tijdelijk in de bistro. Uitsluitend de inventaris en inrichting zoals opgenomen op de inventarislijst wordt ter overname aangeboden.

### Vorraad

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

### Verrekende kosten

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

### Precario

De huurder betaalt jaarlijks precario voor het gebruik van het terras.

### Richtprijs bedrijfsexploitatie

De bedrijfsexploitatie omvat de inrichting en inventaris zoals vermeld op de inventarislijst, huurdersbelangen en goodwill.

De richtprijs bedraagt € 45.000,-.

### Aanvaarding

In overleg.

**Belangrijke  
informatie**



## Aanvullende informatie

Rechtsvorm	Vennootschap Onder Firma (VOF), bij overname wordt de handelsnaam overgedragen
Eigendom	Gehuurd horecabedrijfsruimte
Personen in vaste dienst	Ja, personeelsoverzicht op aanvraag beschikbaar
Voldoet aan Alcoholwet	Ja
Exploitatie-/Alcoholwetvergunning	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Ja, afnameverplichting aanwezig tot 1 september 2026. De afspraak omtrent het af te nemen volume kan mogelijk (indien gewenst) in overleg worden overgezet naar Diels Restobar.
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja
Leasecontracten	Nee
Huur/huurkoopcontracten	Nee
Beslagen op inventaris	Nee
Overige contracten	Overeenkomst KPN
Legionella preventie	Niet van toepassing
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> )	Ja
Geheel volgens Hygiëncode	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Onbekend
Monument	Nee
Voldoet aan Wet Milieubeheer/Omgevingswet	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.

### 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.

### Onderzoekplicht

Een kopende 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.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertrai

### 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

### Zekerheidsstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

.Na het ondertekenen of zoveel partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakomin 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.

### 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.

**Disclaimer /  
Voorwaarden**



## 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 ontoegankelijke toegankelijk maken.



## Tot slot

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

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

Dorus Helsen  
E [dhelsen@forvalue.nl](mailto:dhelsen@forvalue.nl)  
T 033 800 3225

Forvalue vastgoed specialisten  
Stadsring 109  
3811 HP Amersfoort

# Bijlage 1: Inventarislijst

## Keuken

- RVS werktafel
- Rubbermaid afvalcontainer
- Roeder bordenwarmkast
- RVS uitgifteschap
- RVS etagère
- Hatco warmtebrug
- Roeder wandkast
- Rational elektrische combi-steamer
- RVS wandafzuigkap
- Roeder neutraal element met lade
- Roeder 4-pits gas kookunit
- RVS gesloten onderstel
- Roeder elektrische friteuse
- Roeder dicht onderstel
- RVS pannenrooster
- RVS wandafzuigkap
- RVS spoel / werktafel
- Solide horeca mengkraan
- RVS dubbel wandschap
- Vacumeermachine

## Vorbereidingskeuken

- RVS werktafel
- Afinox Koelwerkbank
- Liebherr vrieskast
- Polar ingredientenkoeling
- RVS wandconsoles
- Occasion Berkel snijmachine
- RVS dubbel wandschap
- Polar opbergkoelkas/opbergkoelkas

## Spoelkeuken

- Rhima vaatwasmachine
- Rhima verhogingsbokje
- RVS spoeltafel
- T&S voorspoeldouche
- Rubbermaid afvalcontainer
- RVS spoelbak
- Fermostock rekwerk

## Bar

- Faema E98 koffiemachine
  - Koffie grinder
  - Koffielade
  - Gamko koeling 2 stuks
  - Winterhalter spoelmachine
  - Kassalade
  - Diverse ipads / schermen (Lightspeed)
  - IJsmachine
- De tapinstallatie en RVS biertap werkbank is eigendom van de brouwerij.

## Restaurant

- Stoelen circa 40 stuks
- Tafels circa 20 stuks
- Diverse decoratie

## Terras

- Schaaramschem
- Heaters 3 stuks
- Led verlichting
- Terrasstoelen circa 60 stuks
- Terrastafels circa 20 stuks

## Toiletten

- Sanitair
- Urinoir
- Dyson handdroger
- Wandmeubel

## Overig

- Diverse koelingen
- Divers glaswerk
- Divers keukengerei
- Diverse bestek en borden

\*De inventarislijst is globaal opgesteld aan de hand van orders/facturen uit 2021 en conform het 'as is, where is' principe.



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

