



forvalue
vastgoedspecialisten



Kings & Queens
Veenendaal



Kings & Queens Veenendaal

Dit veelzijdige concept van Kings & Queens zorgt voor een unieke beleving. Het horecabedrijf heeft veel te bieden zoals de sportsbar met pooltafels, meerdere escaperooms en het restaurant.

- Gelegen in het hart van Veenendaal
- Uniek horecaconcept
- Instapklare onderneming
- Courante vloeroppervlakte

Pak uw kans!

Er zijn mogelijkheden voor een soft-fanchise en pachtformule!

Kenmerken

Adres

Markt 4, Veenendaal

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte VVO

1283 m²

Oppervlakte kelder VVO

479 m²

Oppervlakte begane grond VVO

663 m²

Oppervlakte eerste verdieping VVO

141 m²

Verdiepingen

3

Terras

Ja

Bouwjaar

1950

Bouwvorm

Bestaande bouw

Bedrijfsconcept

Allround Sportsbar

status

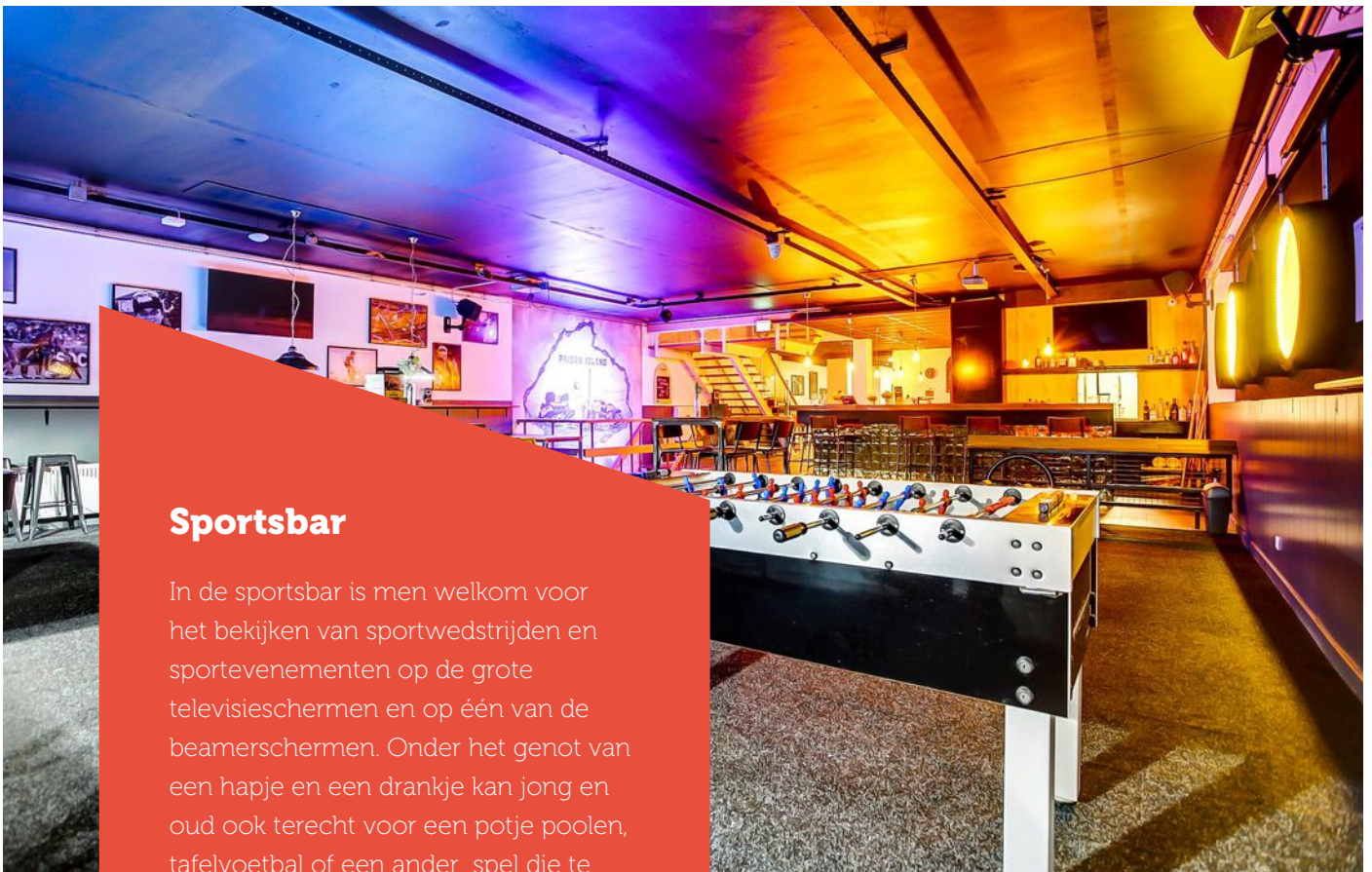
Beschikbaar



Inleiding

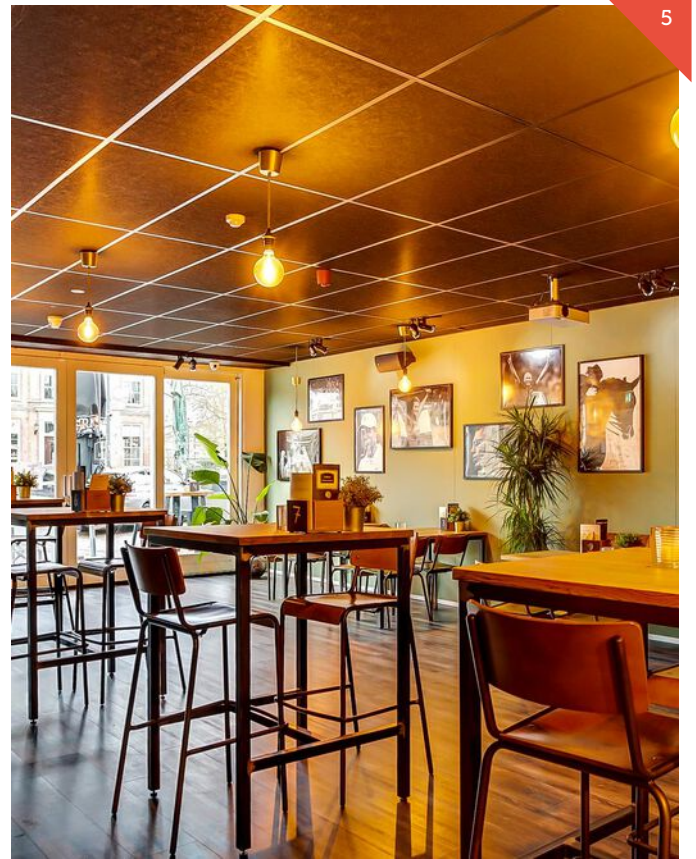
Kings & Queens Veenendaal wordt sinds september 2019 geëxploiteerd vanuit het hart van Veenendaal aan de Markt 4. De horecaondernemers hebben bij het openen van Kings & Queens al twee keer bewezen dat het bedrijfsconcept zeer succesvol is. In 2013 zijn zij gestart met Kings & Queens in Zutphen en in 2015 is daar een tweede vestiging aan toegevoegd in Assen. De locaties in Zutphen en Assen beschikken over darts, biljart, tafeltennis en poolvoetbal en een sportsbar. In Zutphen is het concept verder uitgebouwd met bowlingbanen en twee escaperooms. Vanuit de locatie in Zutphen wordt ook het restaurantconcept: Flips & Ribs geëxploiteerd. Dit toegankelijke concept sluit volledig aan bij het concept van Kings & Queens. In Assen is er naast de sportsbar ook Prison Island met 22 cellen en een escape room.

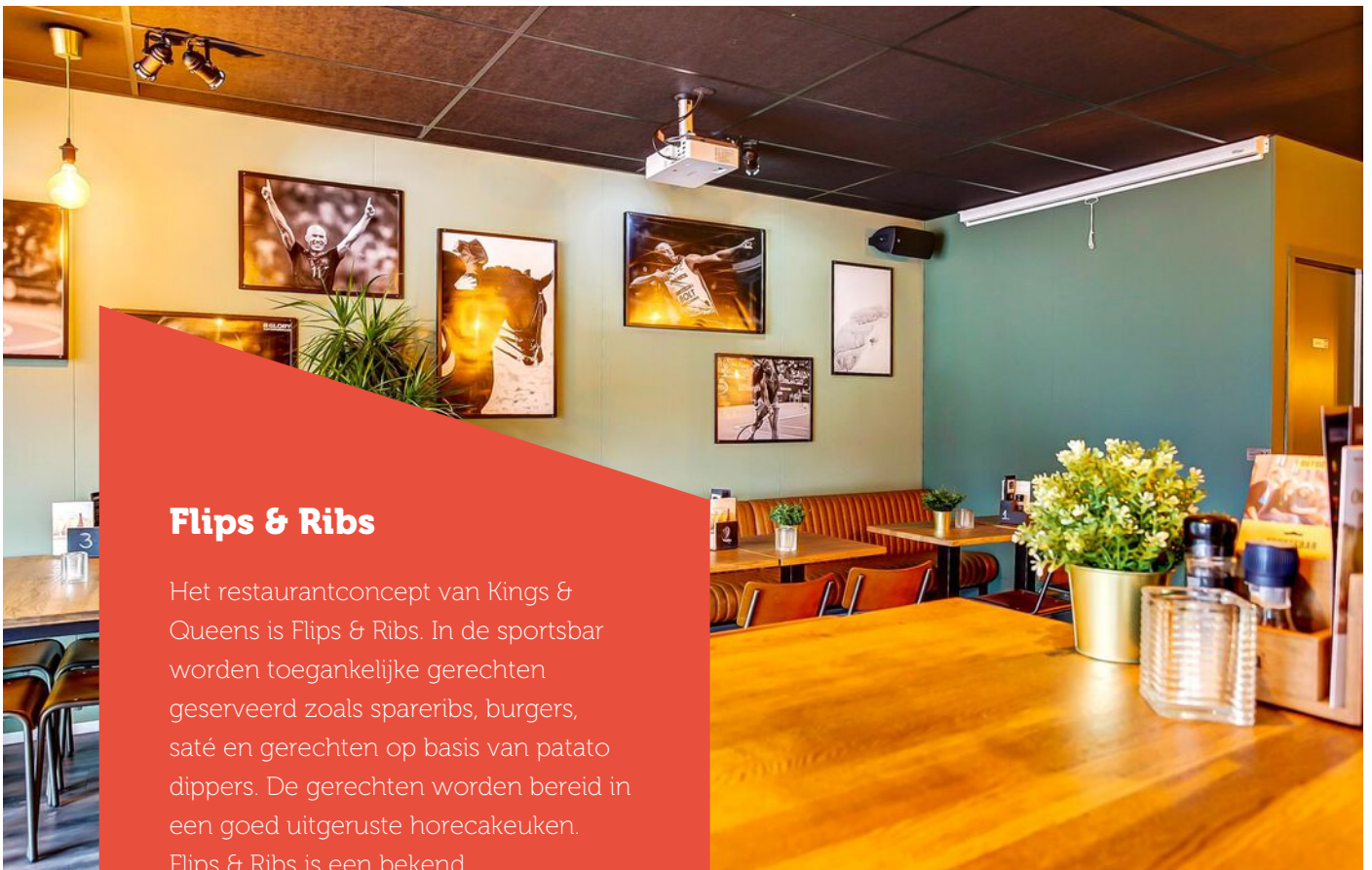
De derde locatie in Veenendaal heeft veel potentie. De eigenaren zijn op zoek naar een gedreven horecaondernemer die de potentie van Kings & Queens Veenendaal volledig benut. Kings & Queens Veenendaal heeft circa 1283 m² VVO en is onderverdeeld in drie verdiepingen. De kelder is omgebouwd tot een "gevangeniscomplex" waar Prison Island wordt gespeeld. De begane grond bestaat uit de sportsbar met de carambole, darts, tafeltennistafel, dartbanen, airhockey, tafelvoetbal en de boksbal. Op de eerste verdieping zijn de andere drie escape rooms. Kings & Queens Veenendaal biedt naast alle spelmogelijkheden ook de mogelijkheid om te eten en te drinken in het restaurant en bezorgconcept Flips & Ribs. Veel informatie over dit unieke totaalconcept leest u in de brochure!



Sportsbar

In de sportsbar is men welkom voor het bekijken van sportwedstrijden en sportevenementen op de grote televisieschermen en op één van de beamerschermen. Onder het genot van een hapje en een drankje kan jong en oud ook terecht voor een potje poolen, tafelvoetbal of een ander spel die te vinden zijn op de begane grond. De sportsbar is een zeer geschikte plek voor een avondje uit of voor groepsactiviteiten.





Flips & Ribs

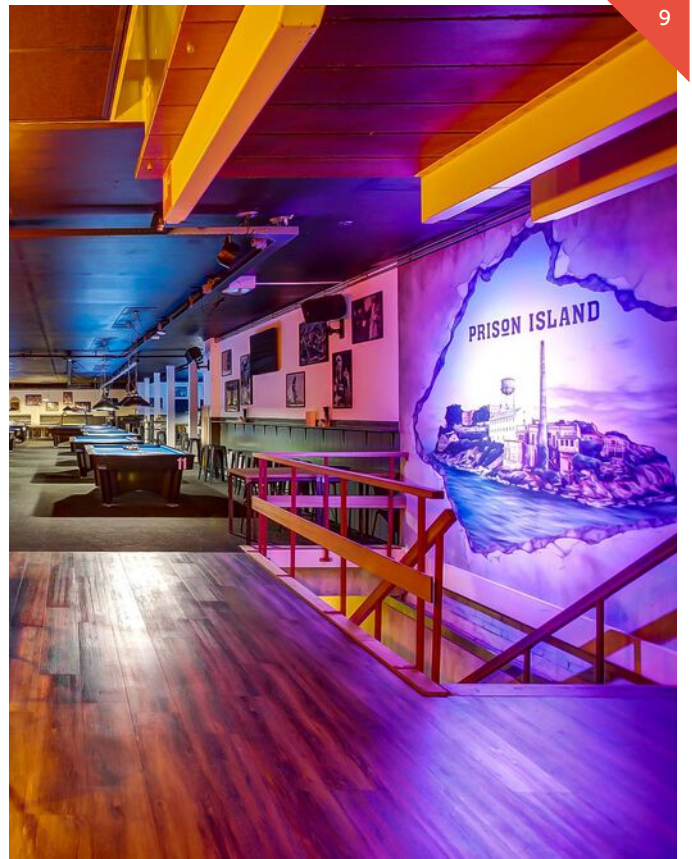
Het restaurantconcept van Kings & Queens is Flips & Ribs. In de sportsbar worden toegankelijke gerechten geserveerd zoals spareribs, burgers, saté en gerechten op basis van patato dippers. De gerechten worden bereid in een goed uitgeruste horecakeuken. Flips & Ribs is een bekend bezorgrestaurant in Veenendaal, Enschede en Zutphen. De spellen en het restaurantconcept zorgen voor een uniek totaalconcept in Veenendaal.

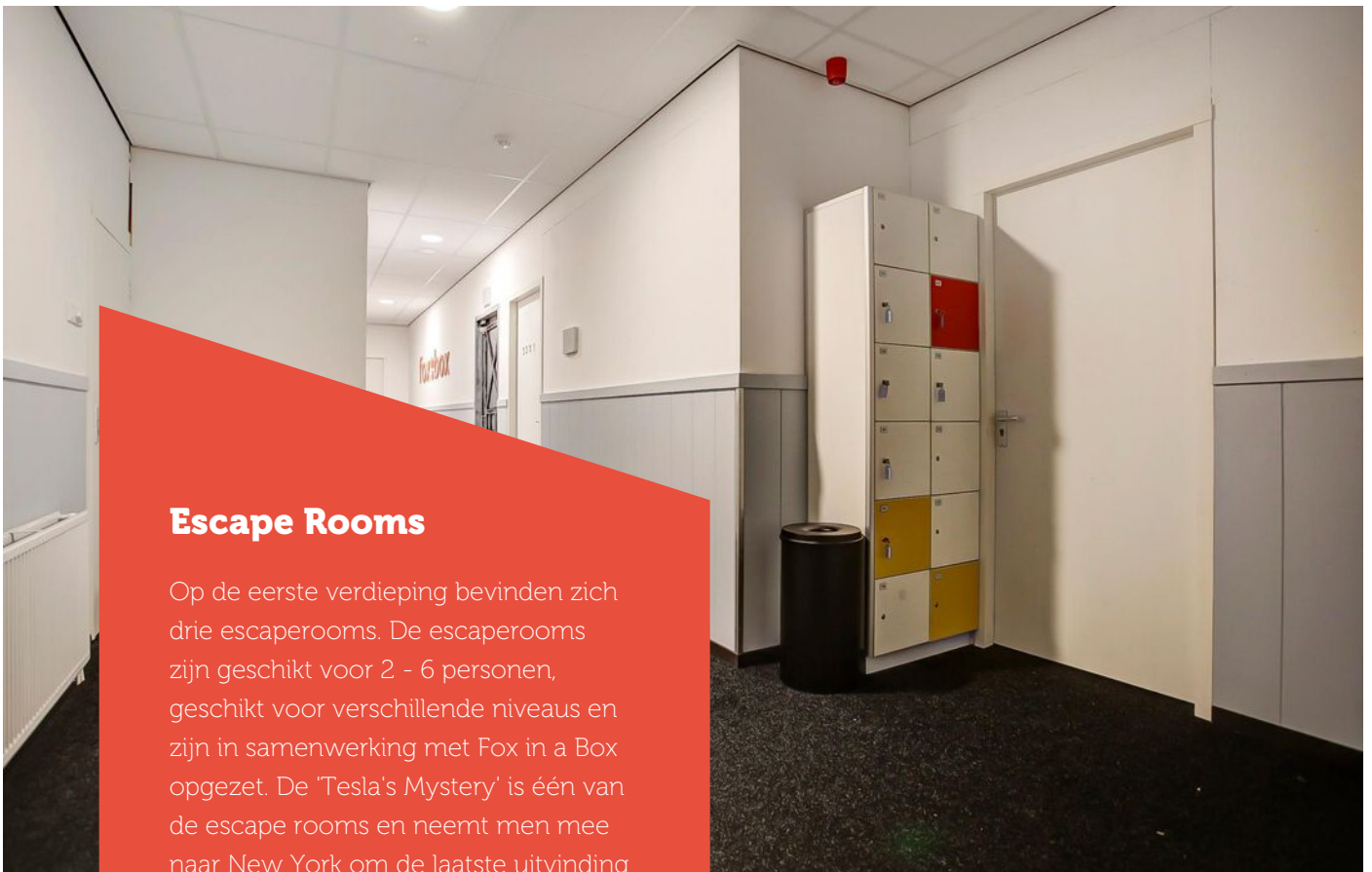




Prison Island

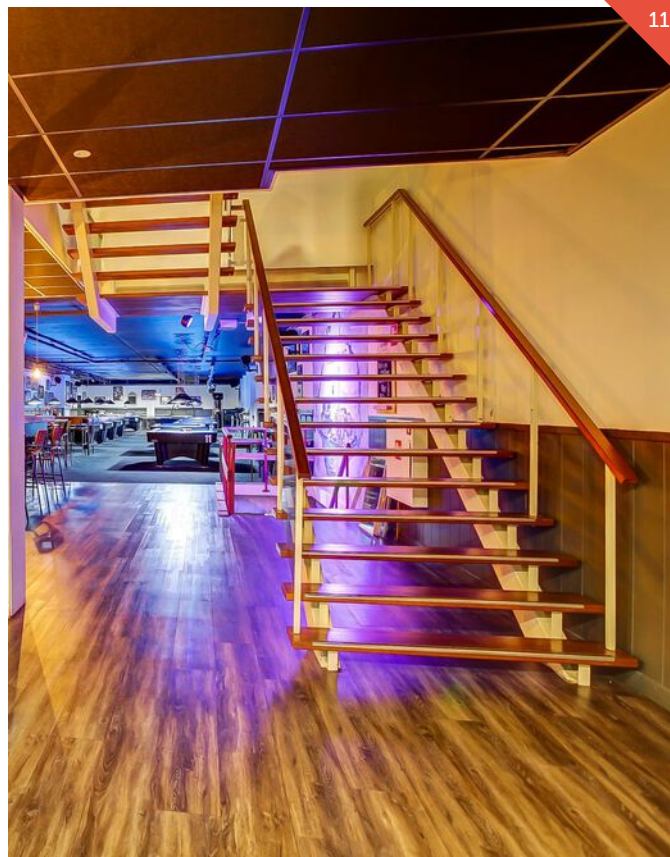
Prison Island is een real life game. Het speelt zich af in een gevangeniscomplex, waar je als team codes kraakt, raadsels oplost en fysieke uitdagingen aangaat. Het spel bestaat uit elementen waar men slim, sterk en behendig voor moet zijn. Je kan Prison Island spelen met een team van 2 - 5 personen of zelfs tot een groep van 90 personen verdeeld over verschillende teams.

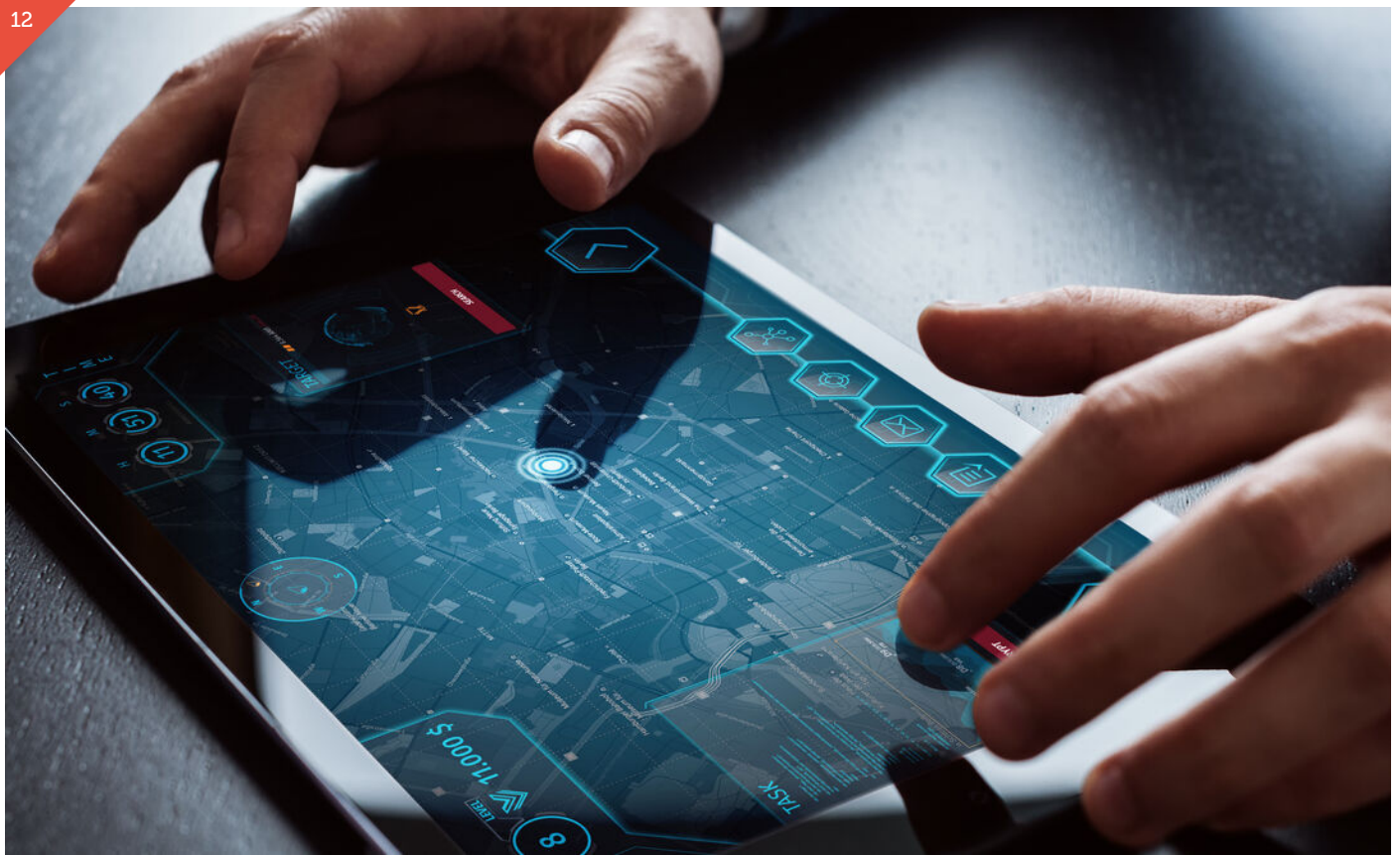




Escape Rooms

Op de eerste verdieping bevinden zich drie escaperooms. De escaperooms zijn geschikt voor 2 - 6 personen, geschikt voor verschillende niveaus en zijn in samenwerking met Fox in a Box opgezet. De 'Tesla's Mystery' is één van de escape rooms en neemt men mee naar New York om de laatste uitvinding van Nikola Tesla te vinden. In 'The Bank Job', moet men een bank beroven. In de kamer 'Prison Break' moet men als gevangene proberen te ontsnappen.

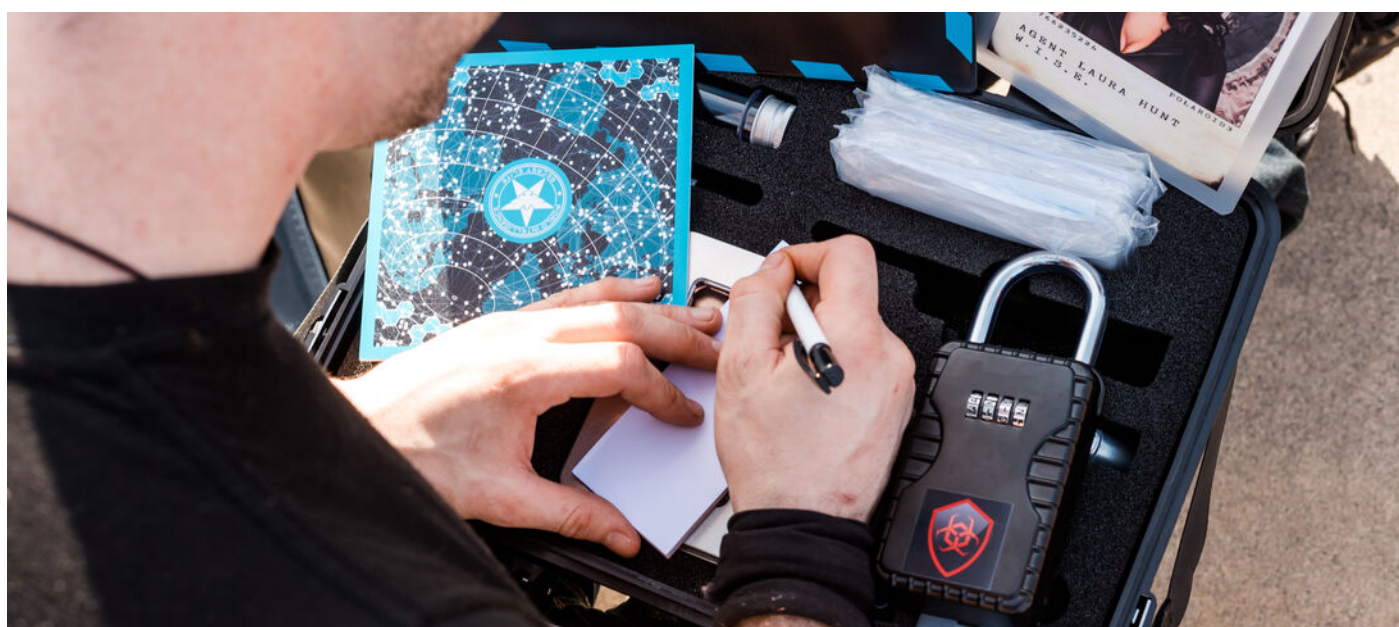


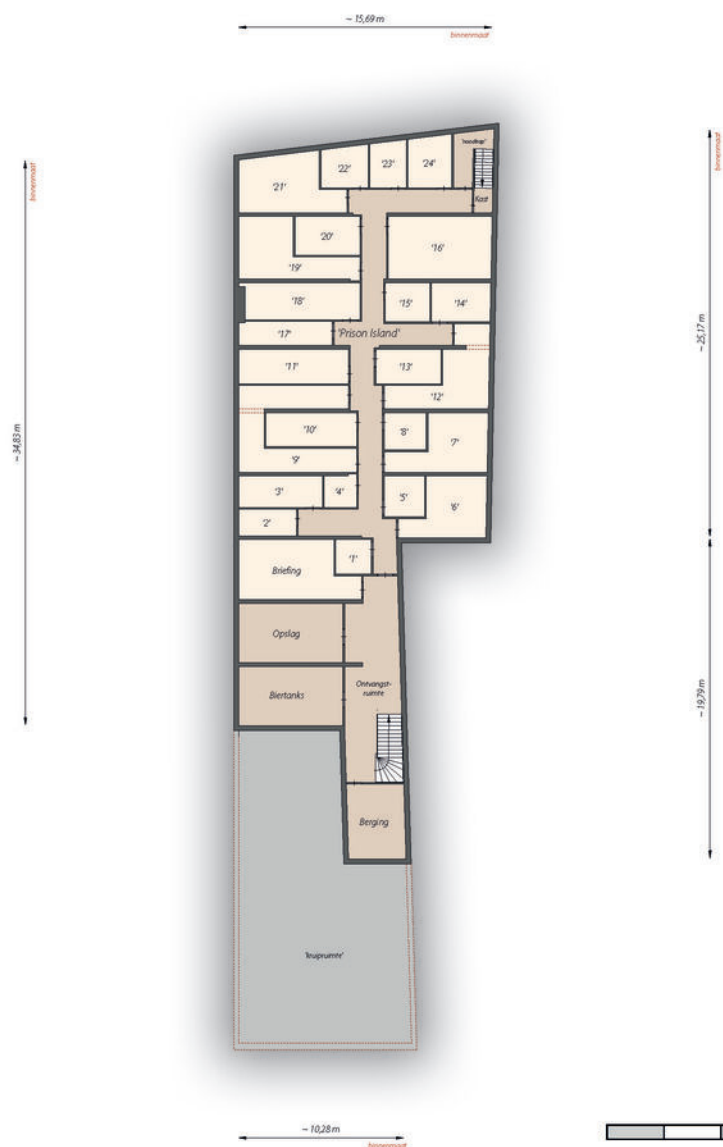


City Quest

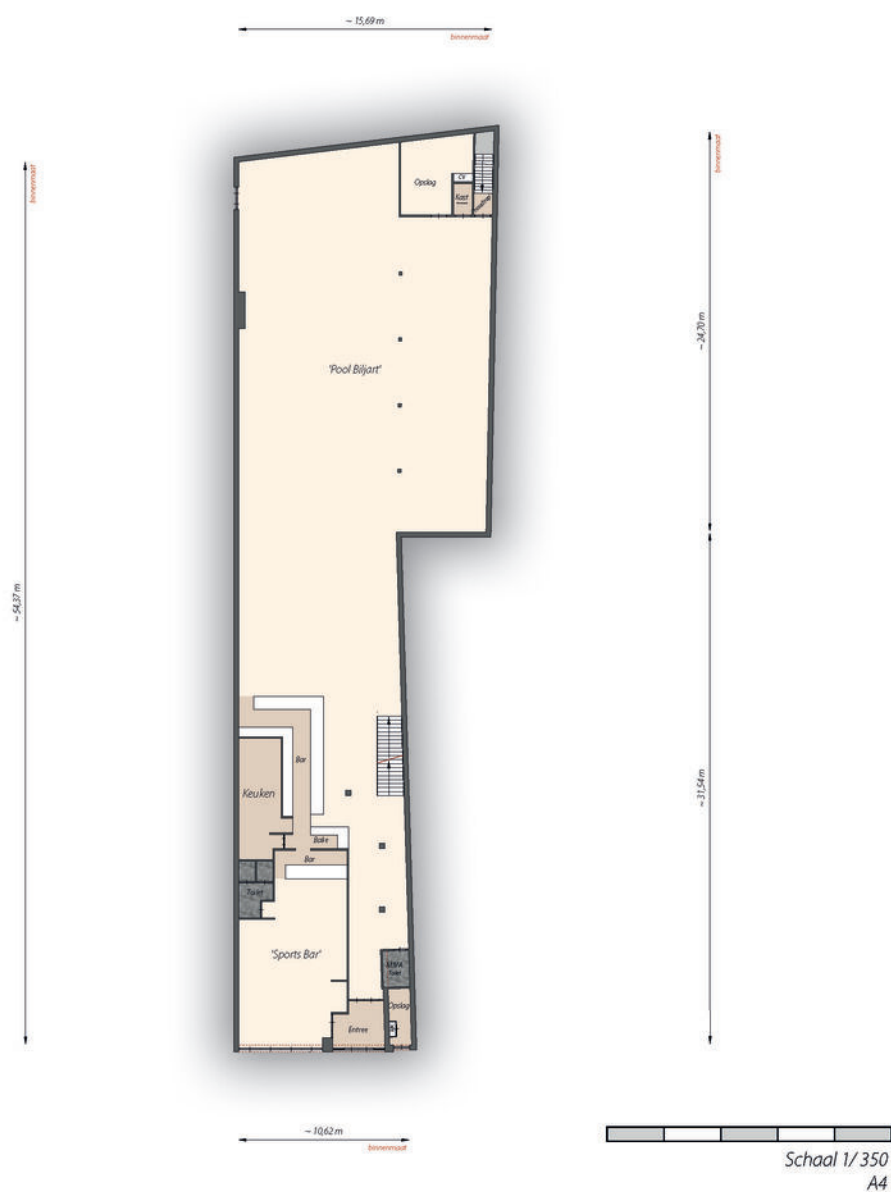
City Quest is een outdoor game, dat ook wordt aangeboden door Kings & Queens Veenendaal. City Quest is een mix van een stadswandeling, geocaching en puzzels zoals in een escaperoom. Tijdens een spannende missie door de stad moet men raadsels en puzzels oplossen die men onderweg tegenkomt. Plekken in de stad zijn geïntegreerd in het verhaal en komen tot leven door middel van augmented reality.

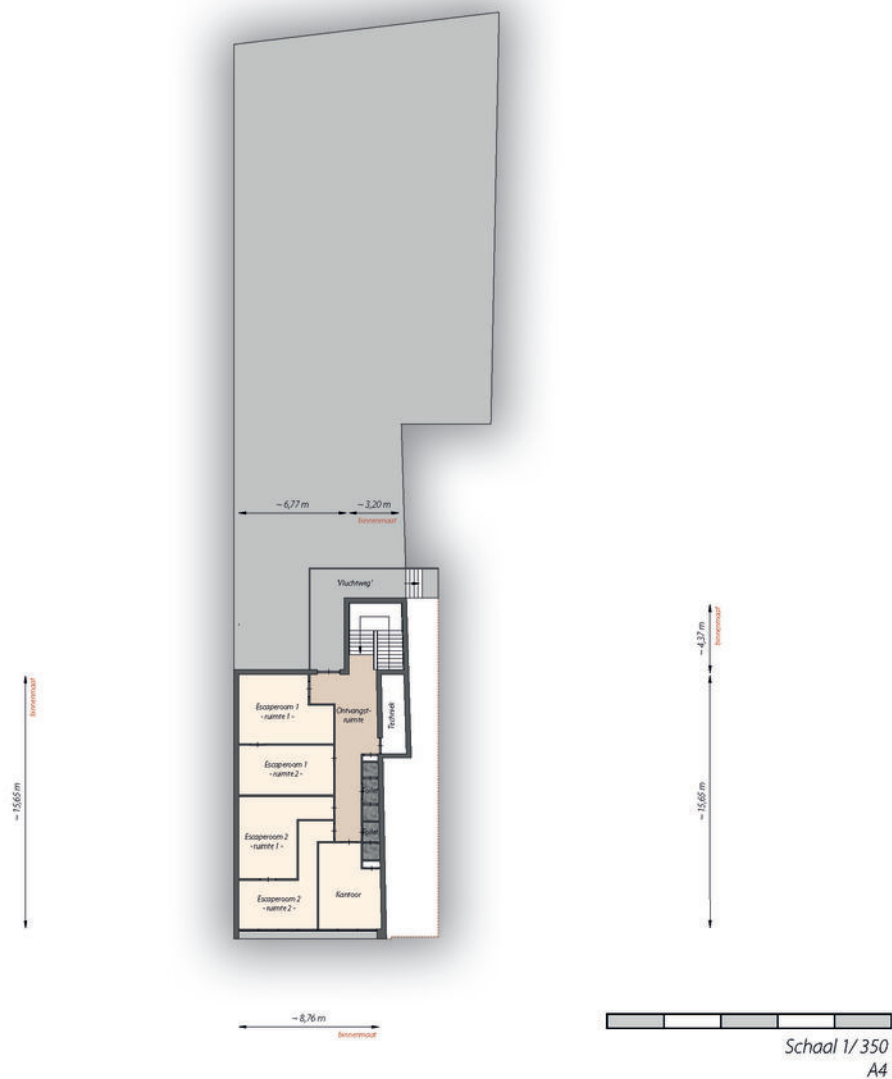






Schaal 1/350
A4





Plattegrondtekening eerste verdieping

Locatie & Ligging

Veenendaal

Het verzorgingsgebied van de binnenstad van Veenendaal strekt zich uit over de gemeenten Veenendaal, Ede, Utrechtse Heuvelrug, Rhenen, Neder-Betuwe, Woudenberg, Barneveld, Renswoude en Scherpenzeel en telt ongeveer 200.000 inwoners. Het kernwinkelgebied van Veenendaal kan worden gezien als de belangrijkste koopstad tussen Utrecht en Arnhem, waar verschillende bekende winkels zijn gevestigd. Naast de binnenstad kent de gemeente Veenendaal enkele wijkcentra.

Ligging

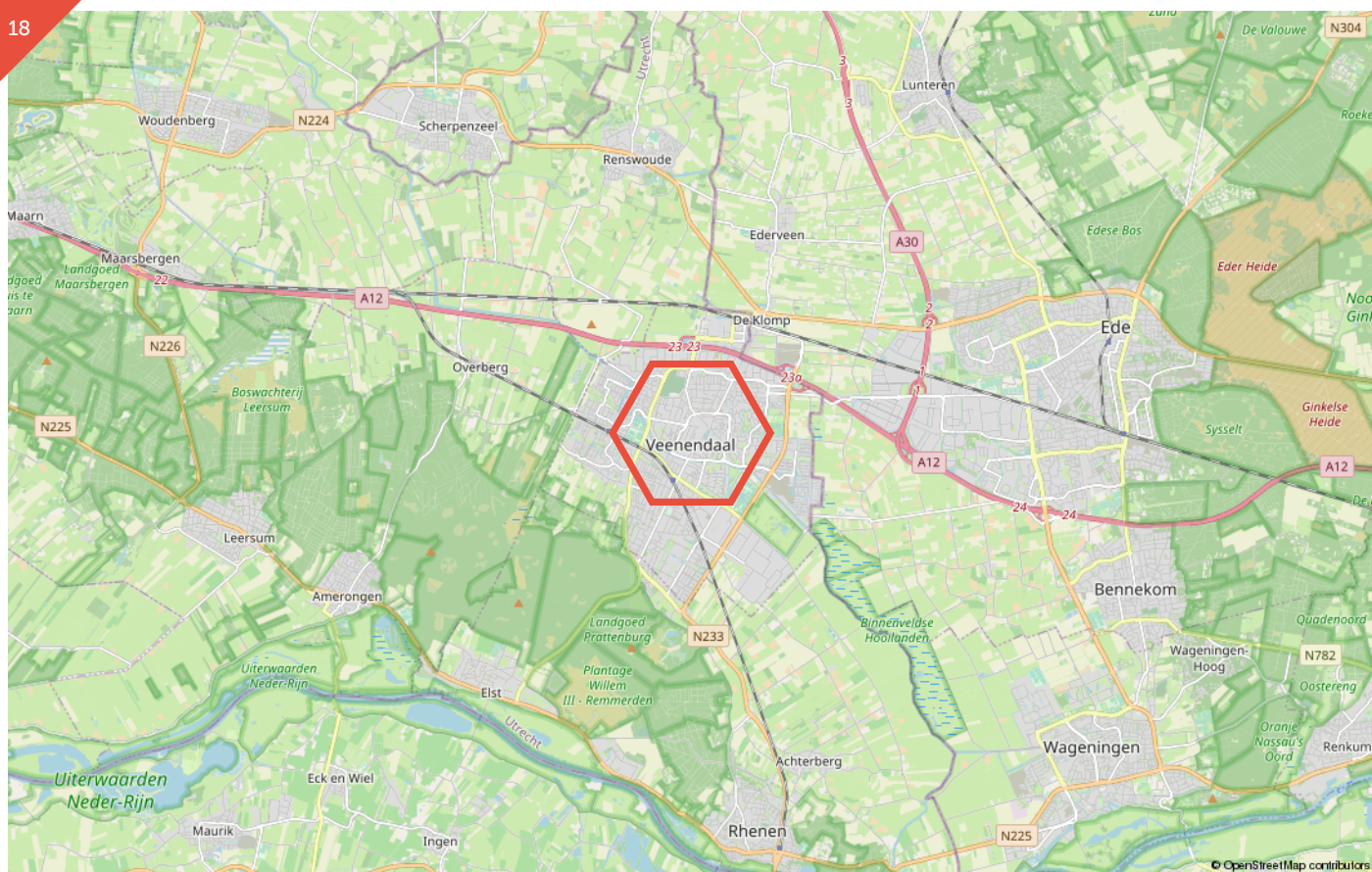
Het object is gelegen in het centrum van Veenendaal aan de Markt 4. Schuin tegenover het pand op het plein is de Oude Kerk gelegen. Aan de linkerkant van Kings & Queens bevinden zich andere restaurants met grote terrassen. Aan de rechterkant van het pand bevindt zich de Hoofdstraat, de drukste winkelstraat van Veenendaal. Het pand bevindt zich ten opzichte van de Markt aan de rechterzijde.

Locatie

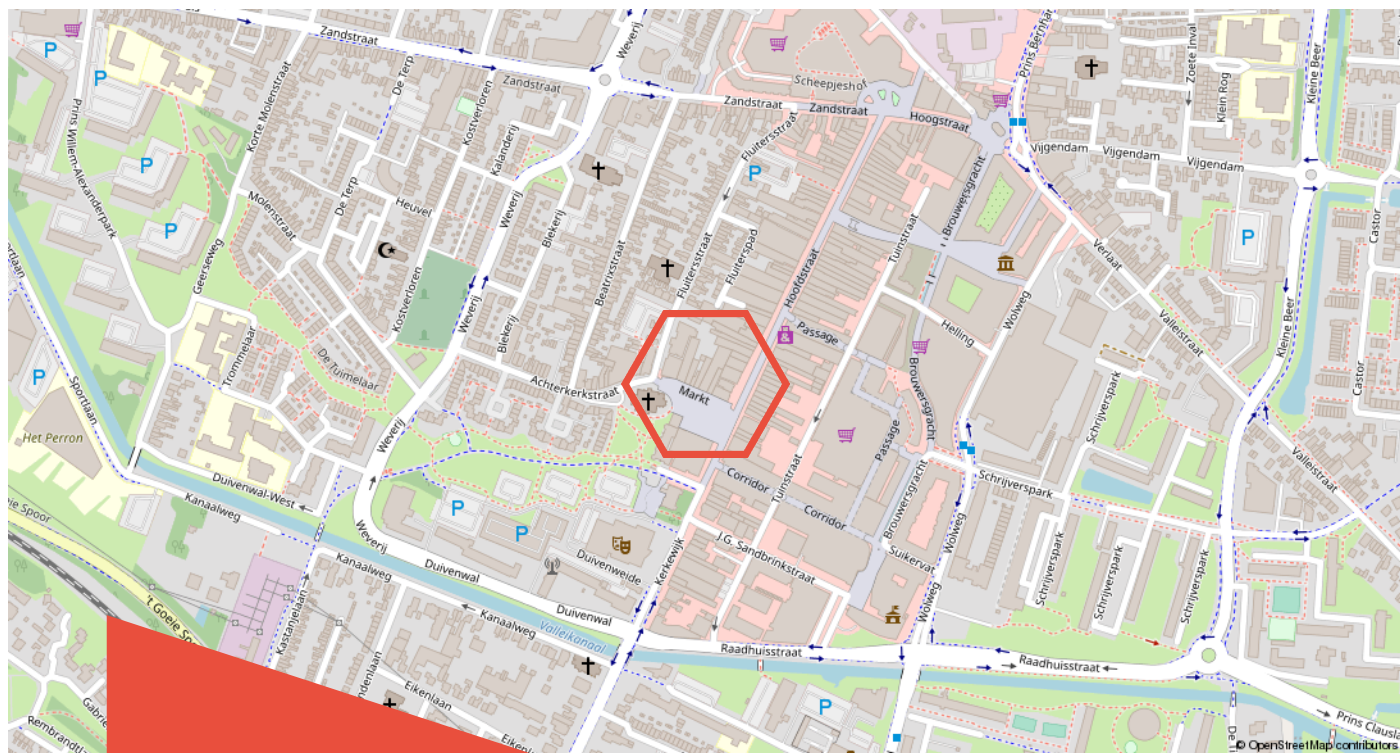
De locatie aan de Markt 4 is voordelig voor de bedrijfsexploitatie. Er komt veel publiek langs het pand en het object is goed zichtbaar vanaf de Markt. Er is veel horeca in het levendige centrum van Veenendaal. Ook op het plein zijn verschillende horecabedrijven gevestigd, wat zorgt voor een gezellige sfeer op het plein. Bij lekker weer zitten alle terrassen vol. Op het plein is er mogelijkheid voor een terras aan de gevelzijde en er bestaan ook mogelijkheden voor uitbreiding van het terras. Deze mogelijkheden worden momenteel verder uitgezocht. Op dinsdag en zaterdag wordt er op het plein markt gehouden.

Bereikbaarheid

Het object is zeer goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Tot op circa 60 meter afstand van het object zijn motorvoertuigen toegestaan en de dichtsbijzijnde parkeergarage ligt op 350 meter afstand. Het treinstation van Veenendaal is op circa 850 meter lopen en de dichtsbijzijnde bushalte op circa 550 meter. Er zijn ook volop voorzieningen op loopafstand aanwezig.



▲ Centum Veenendaal



Locatie

Bestemmingsplan

Volgens verstrekte informatie geraadpleegd op Ruimtelijkeplannen.nl, ligt het object in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Centrum' van toepassing is.

Het besluit-vlak bestemmingsplan betreft 'Enkelbestemming - Horeca' met functieaanduiding 'dienstverlening'.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

horecabedrijven van categorie 1 t/m 5 en 7, op de begane grond en op de verdiepingen, het wonen op de verdiepingen (bovenwoningen) en detailhandel (uitsluitend op de begane grond), dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

De toegestane horecabedrijven binnen categorie 1 t/m 5 en 7 betreffen een lunchroom, koffie-theehuis, ijssalon, restaurant, café, bar, een danscafé van maximaal 250 m² bvo of een hotel/ pension.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is van kracht op het besluit-vlak bestemmingsplan. De voor 'Waarde - Archeologie - 1', aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming van en onderzoek naar de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

In het bestemmingsplan gelden de volgende maatvoeringen:

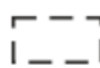
- maximum bouwhoogte: 12 meter
- minimum bouwhoogte: 9 meter

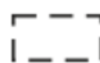
Meer informatie over het bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/

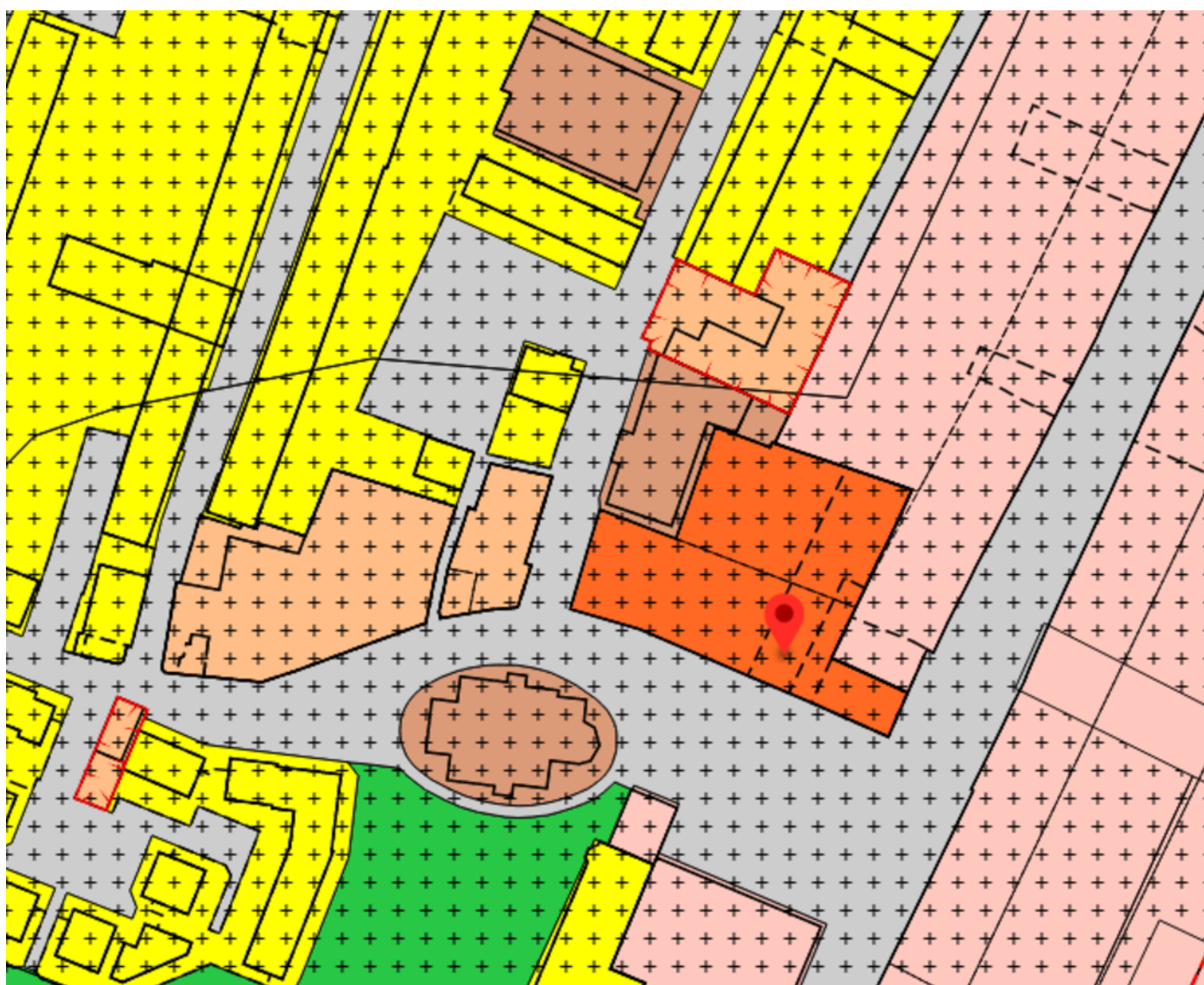
 Enkelbestemming
Horeca

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 1

 Bouwvlak

 Functieaanduiding
dienstverlening

 Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 12 m
o minimum bouwhoogte: 9 m



Financiële informatie

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

Huurovereenkomst

De huidige huurovereenkomst is aangegaan op 12 september 2019 volgens het model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerend Zaken 2012.

Huurtermijn

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op de datum van opening (12 september 2019) lopende tot en met 31 augustus 2029. Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de genoemde periode voor een aansluitende periode van 5 jaar verlengd.

Indexering

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 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Personeel

Er is geen over te nemen personeel.

Overige overeenkomsten

Bavaria/SFB, Gamble Jack en Vrumona. Deze overeenkomst zijn voor de komende 5 jaar verlengt vanaf 1-1-2022. Overige verplichtingen zijn: bioscoop reclame en de bezorgfietsen voor Flips & Ribs.

Soft franchise en pacht

De eigenaren van Kings & Queens bieden de mogelijkheid om met een soft franchise- en pachtformule op een laagdrempelige manier te starten met een draaiende en succesvolle horecaonderneming.

De voordelen zijn:

- Op een laagdrempelige manier starten met een succesvolle en instapklare horecaonderneming.
- Ondernemersvoordeel van een horecabedrijf dat in potentie erg rendabel is.
- De marketing en promotie wordt centraal geregeld door Kings & Queens.
- Aansluiten bij een krachtige horecaformule bekend in Zutphen, Veenendaal, Assen en Arnhem.
- Geen aankoopkosten van de exploitatie en de inventaris en wel alle ondernemersvrijheid.
- Op een later termijn is het in overleg mogelijk de exploitatie over te kopen.
- Beperkt ondernemersrisico voor franchisenemer.

Optie verkoop exploitatie

In overleg.

Verrekende kosten

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

Aanvaarding

In overleg

**Belangrijke
informatie**

Marketing en promotie bij soft-franchise

De marketing en promotie van Kings & Queens en Flips & Ribs wordt centraal geregeld voor alle filialen. Met de soft-franchise formule is het mogelijk mee te liften op een succesvolle en volledig ingerichte marketing- en promotie afdeling. Voor een vast bedrag per maand wordt het filiaal in Veenendaal volledig voorzien van de volgende onderdelen:

Social media

Er zijn verschillende social media campagnes actief en er worden regelmatig nieuwe campagnes bijgemaakt. De content is gericht op specifieke acties of bijzondere sportgebeurtenissen. Het team speelt altijd in op de actualiteit. Afhankelijk van de gebeurtenis kan de campagne ook lokaal worden ingestoken.

Google Adwords

Marketing bureau "Daarom" uit Groningen verzorgt de Google Adwords campagnes. Per locatie wordt hier een vast bedrag per maand voor betaald. Marketing bureau "Daarom" zet campagnes op op basis van aangegeven relevante activiteiten of gericht op een specifieke doelgroep, zoals bijvoorbeeld: bedrijven, scholen, gezinnen/families, vakantievierders, teambuilding en kinderfeestjes.

Nieuwsbrieven

Via verschillende kanalen binnen Kings & Queens worden er e-mailadressen verzamelt. Deze e-mailadressen worden via Mailchimp of La Posta regelmatig benaderd met een nieuwsbrief met nieuw ontwikkelingen, evenementen of acties voor de verschillende onderdelen.

Narrow Casting

Via de televisies en beamers in de sportsbar wordt er reclame getoond voor acties, evenementen of activiteiten. Deze content wordt wekelijks/maandelijks aangevuld of gewijzigd. Dit wordt centraal geregeld.

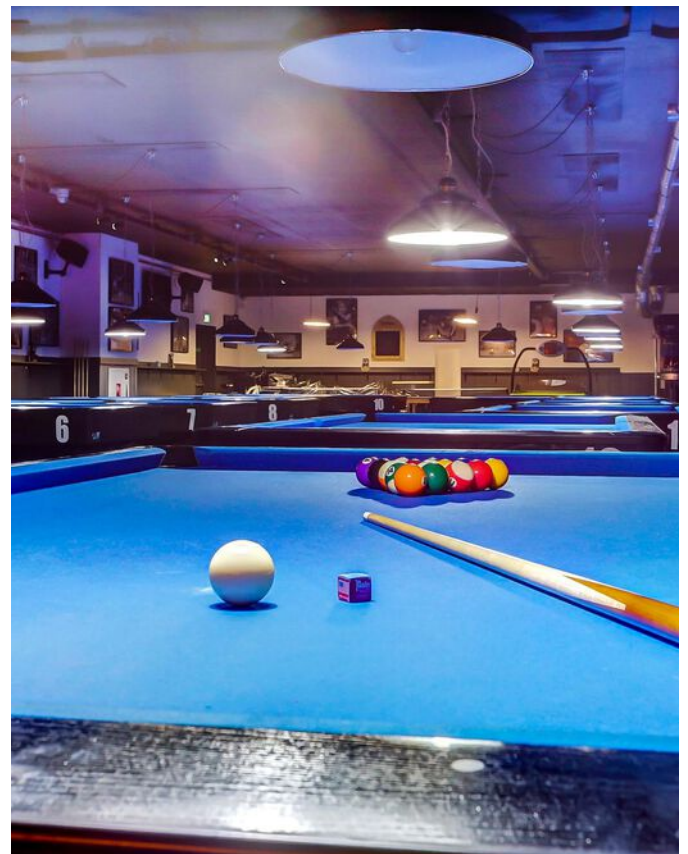
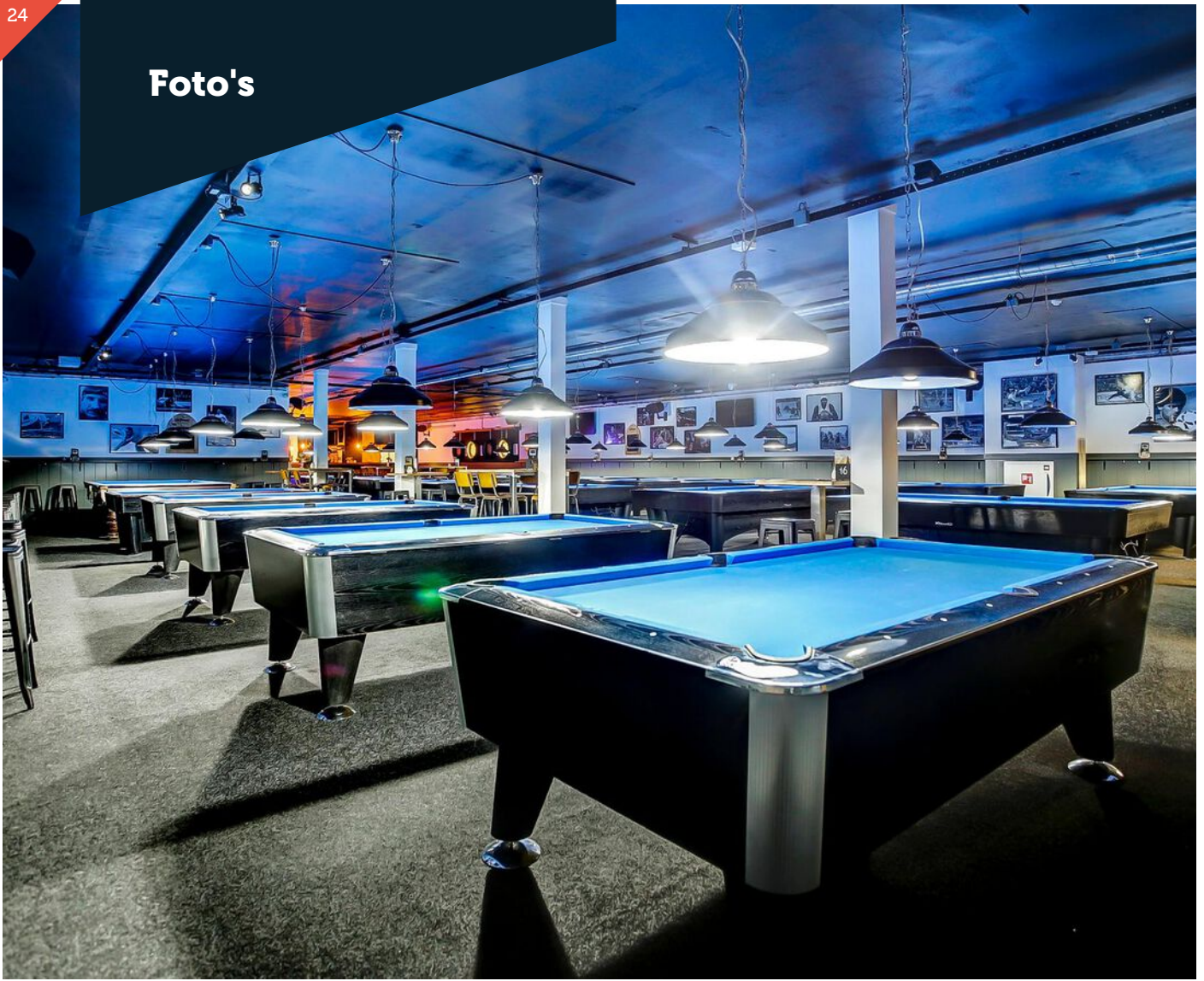
Lokale reclame

Afhankelijk van de mogelijkheden wordt er gekeken naar lokale bronnen en sponsering om de naamsbekendheid van Kings & Queens te promoten en de verschillende onderdelen onder de aandacht te brengen bij het lokale publiek. Dit wordt gedaan met het verspreiden van flyers en folders maar ook door sponseringen bij lokale sportclubs of via bioscoop reclame.

Aanvullende informatie

Eigendom	Vol eigendom
Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Ja
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Ja
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja
Speelautomatenverplichting	Ja
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Ja
Huur/huurkoopcontracten	Ja
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

Foto's







Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet 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 dat er 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.

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 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 (m²) zijn uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te verspreiden of openbaar te maken (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 contact opnemen met ons kantoor.



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



Tot slot

Voor meer informatie kunt u
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Dorus Helsen
info@forvalue.nl

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

