



forvalue
vastgoedspecialisten



**Markt 7,
Veenendaal**



Casco huurobject op een groot horecaplein met mooie kansen

Het object is centraal gelegen aan Markt 7 in Veenendaal, tegenover de Oude Kerk. Het unieke pand met prachtige gevel heeft een monumentale status. In het monumentenregister wordt het object omschreven als een woon-winkelpand in Art Nouveau/jugendstil stijl.

Het object is gelegen op de begane grond en is circa 170 m² groot en heeft aan de voorzijde van het object een kelder van circa 12 m². Aan de achterzijde van het object is een binnentuin gelegen van circa 137 m². Aan de voorzijde van het object op de Markt is ruimte voor een mooi terras, waar gasten kunnen genieten van de zon en een heerlijk drankje.

Het object is een opvallend horecapand met een courant vloeroppervlak en een hoog plafond, waardoor het ruimtelijker aanvoelt.

Via de ingang bereikt men direct de verkoopruimte. De toiletten zijn halverwege het object gelegen. Verder is het object volledig casco en naar eigen wens en smaak in te richten.

Het naastgelegen pand van Markt 8, Veenendaal wordt op dit moment ook te huur aangeboden. Indien u interesse heeft om vanuit beide objecten uw zaak te exploiteren, zijn daar ook voldoende mogelijkheden voor.

Het object leent zich perfect voor een goede dag- en avondzaak met een toegankelijk concept. Inwoners van Veenendaal hebben behoefte aan een leuke zaak op het heerlijke plein van de Markt. Bent u de ervaren horecaondernemer die een mooie en gezellige plek maakt van dit horecaplein in Veenendaal?



Het horecaplein van Veenendaal

Het opvallende horecaobject is gelegen in het hart van Veenendaal aan de Markt. Op de Markt is er veel ruimte voor een terras en het is een plek waar Veenendalers graag komen.

- Casco huurobject
- In het hart van Veenendaal gelegen
- Monumentaal pand met opvallende gevel
- Courant vloeroppervlak en een binnentuin
- Grootschalig terras aan de voorzijde

Uw kans op de Markt

Het naastgelegen object aan de Markt 8 wordt ook te huur aangeboden. Er zijn mogelijkheden om de objecten te combineren. Voor een kleinschaliger horecaconcept is Markt 7 uitermate geschikt. Dit is voor u de kans om de Markt weer een nieuw leven in te blazen. Grijpt u deze uitdaging met beide handen aan?

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte VVO

circa 182 m²

Verkoopruimte

circa 158 m²

Toiletten

circa 12 m²

Kelder

circa 12 m²

Binnentuin

137 m²

Bouwjaar

1906

Opleverniveau

Casco

Ligging

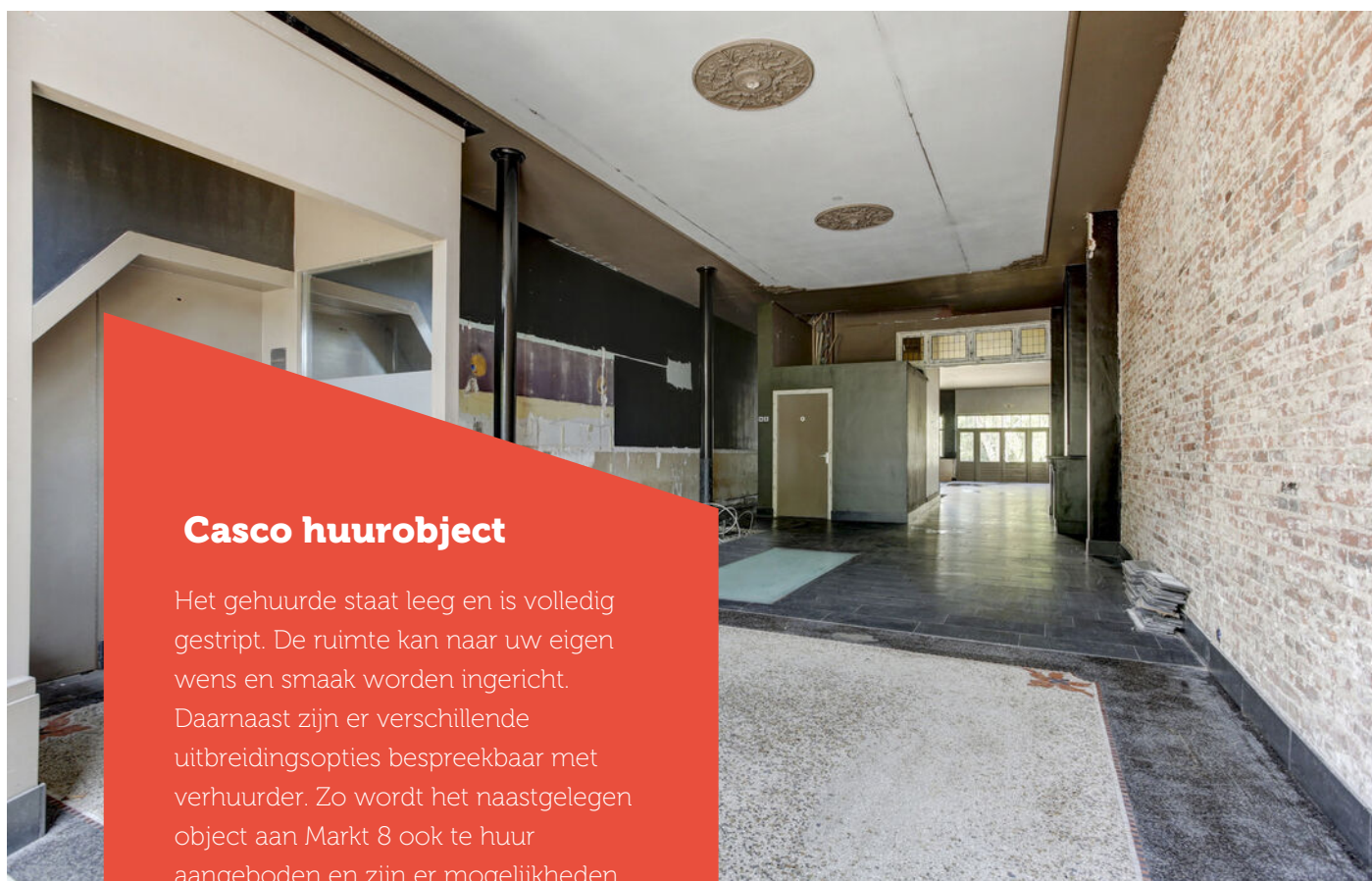
Centrum

Terras

Aan de voorzijde en in de binnentuin

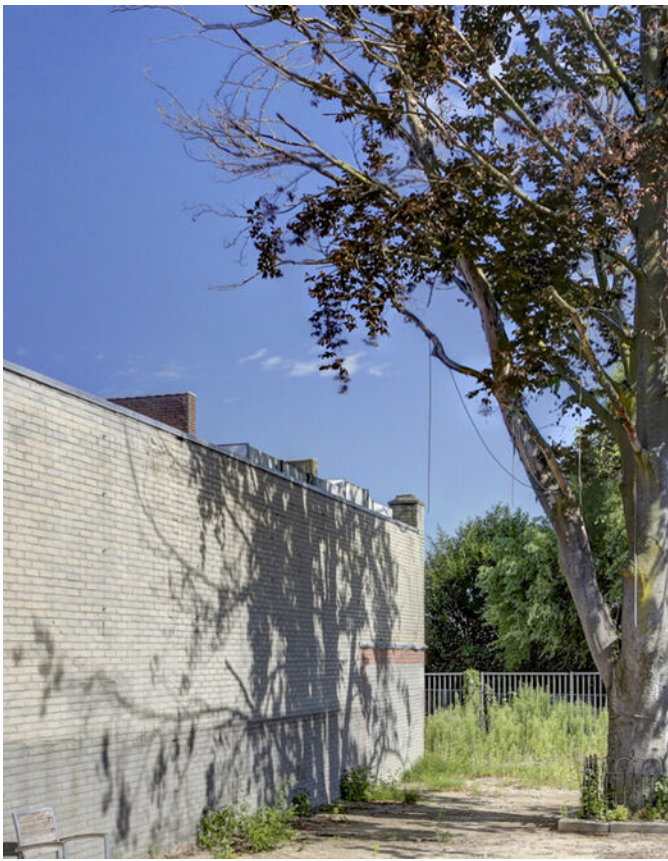
huurprijs

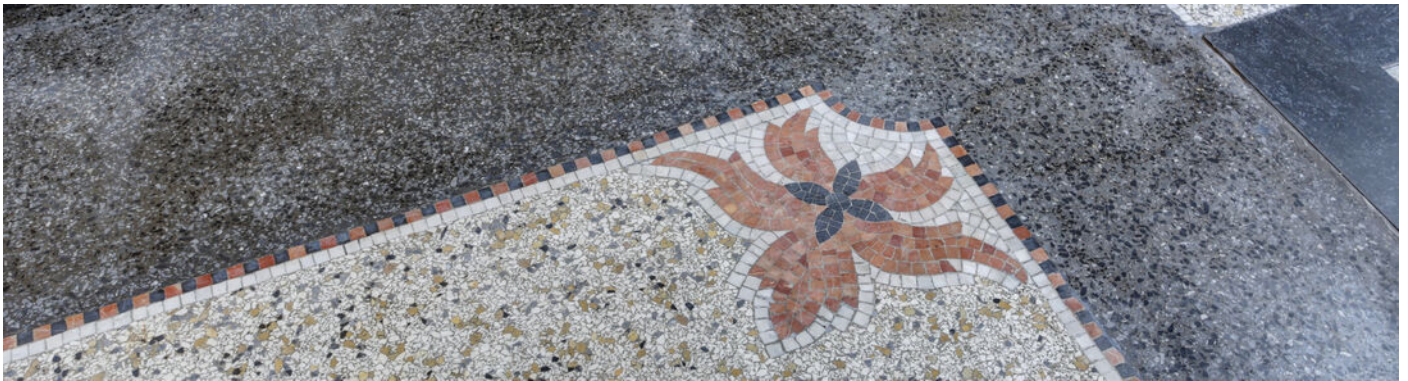
€ 55.000,-



Casco huurobject

Het gehuurde staat leeg en is volledig gestript. De ruimte kan naar uw eigen wens en smaak worden ingericht. Daarnaast zijn er verschillende uitbreidingsopties bespreekbaar met verhuurder. Zo wordt het naastgelegen object aan Markt 8 ook te huur aangeboden en zijn er mogelijkheden om de eerste verdieping bij het gehuurde te betrekken. Het object is geschikt als eetcafé, restaurant, lunchroom of grand-café.





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. Het verzorgingsgebied telt circa 200.000 inwoners. Veenendaal kan worden gezien als de belangrijkste koopstad tussen Arnhem en Utrecht en telde circa 68.000 inwoners op 1 januari 2023.

Ligging

Veenendaal ligt in de provincie Utrecht op de grens met Gelderland en op circa 30 km afstand van Utrecht, Amersfoort en Arnhem. Het object is gelegen in het centrum van Veenendaal aan Markt 7 tegenover de Oude Kerk. Het centrum van Veenendaal staat plaatselijk bekend als 't Dorp. Het centrum beschikt over circa 300 winkels en de helft van deze winkels bevindt zich in het overdekte gedeelte van 'Passage-De Corridor'. Het overdekte winkelgedeelte ligt op circa 350 meter afstand van het casco object. Aan de rechterzijde van het object is de Hoofdstraat gelegen.

Dit is één van drukstewinkelstraten van Veenendaal. In de naastgelegen objecten worden winkels en horeca geëxploiteerd.

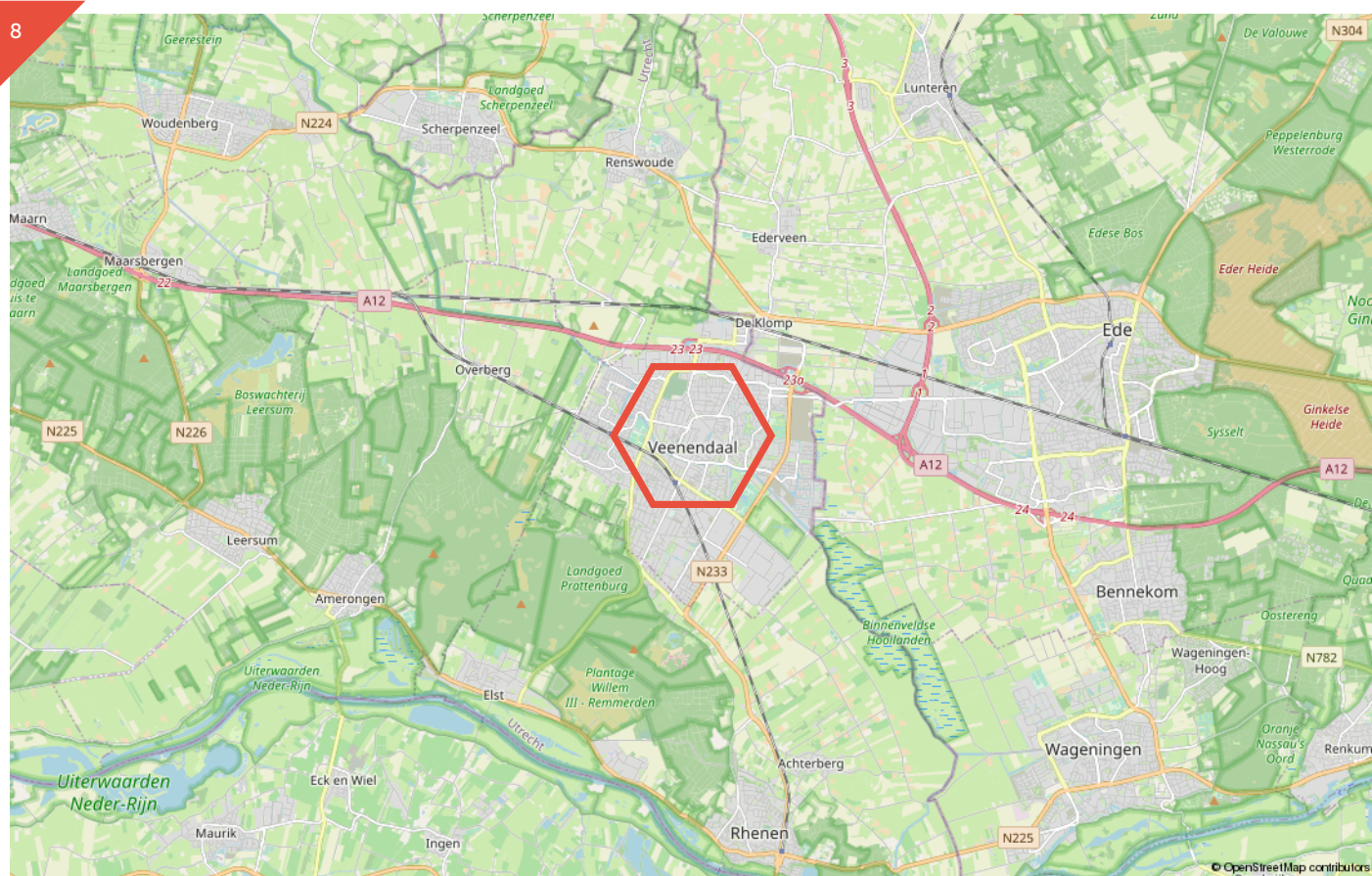
Op de Markt is er veel ruimte voor terras, waardoor dit plein bekend staat als het horecaplein van Veenendaal.

Locatie

De locatie op de Markt is uitstekend. Langs het object loopt veel publiek, waardoor een nieuw horecaconcept zeker wordt opgemerkt. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor een ruim terras op de Markt en in de binnentuin.

Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 900 meter afstand van het treinstation van Veenendaal. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn de A12 en de N416, welke op circa 2 km afstand gelegen zijn. Aan de linkerzijde van het object loopt een weg en er is mogelijkheid tot parkeren aan deze weg. Dit heeft een positief effect op de bereikbaarheid.



▲ Markt 7, Veenendaal

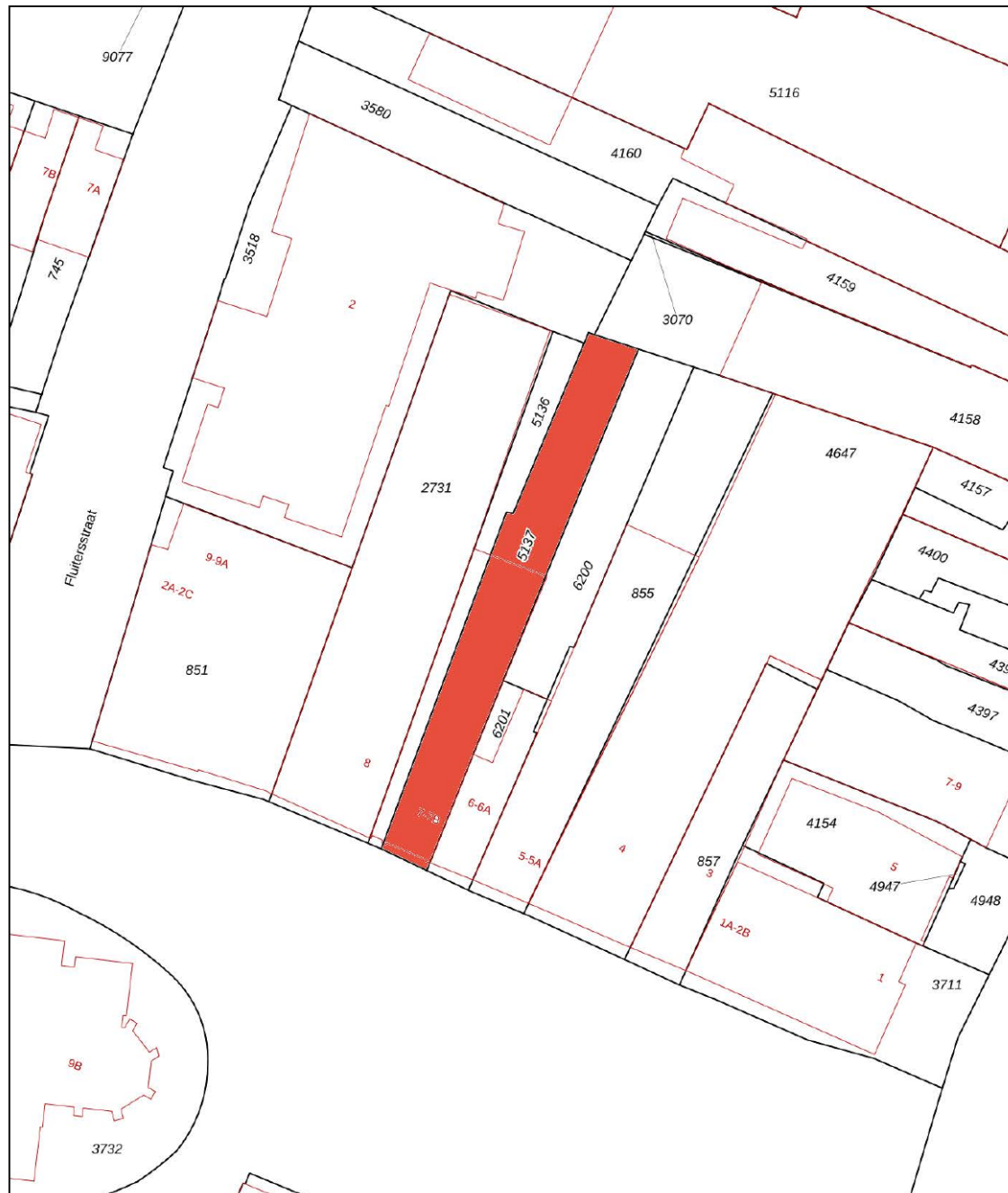


Locatie

Foto's

9





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Veenendaal
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5137
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



Bestemming

Het object is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan '**Centrum**' van toepassing is. De enkelbestemming ter plaatse van het object is '**Horeca**'.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

* horecabedrijven, horeca categorie 1 t/m 5 en 7, of tot de op de plankaart aangegeven categorie, op de begane grond en op de verdiepingen;

* wonen op de verdiepingen (bovenwoningen);

met daaraan ondergeschikt:

- verkeer en verblijf;
- (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- in pandige openbare fietsenstalling;
- groenvoorzieningen en waterpartijen;

Tevens zijn van toepassing de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Horeca categorie 1

Lunchroom, koffie-theehuis en ijssalon;

Horeca categorie 2

Een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden ter plaatse;

Horeca categorie 3

Combinatie van restaurant en café;

Horeca categorie 4

Een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van dranken ter plaatse (café, bar);

Horeca categorie 5

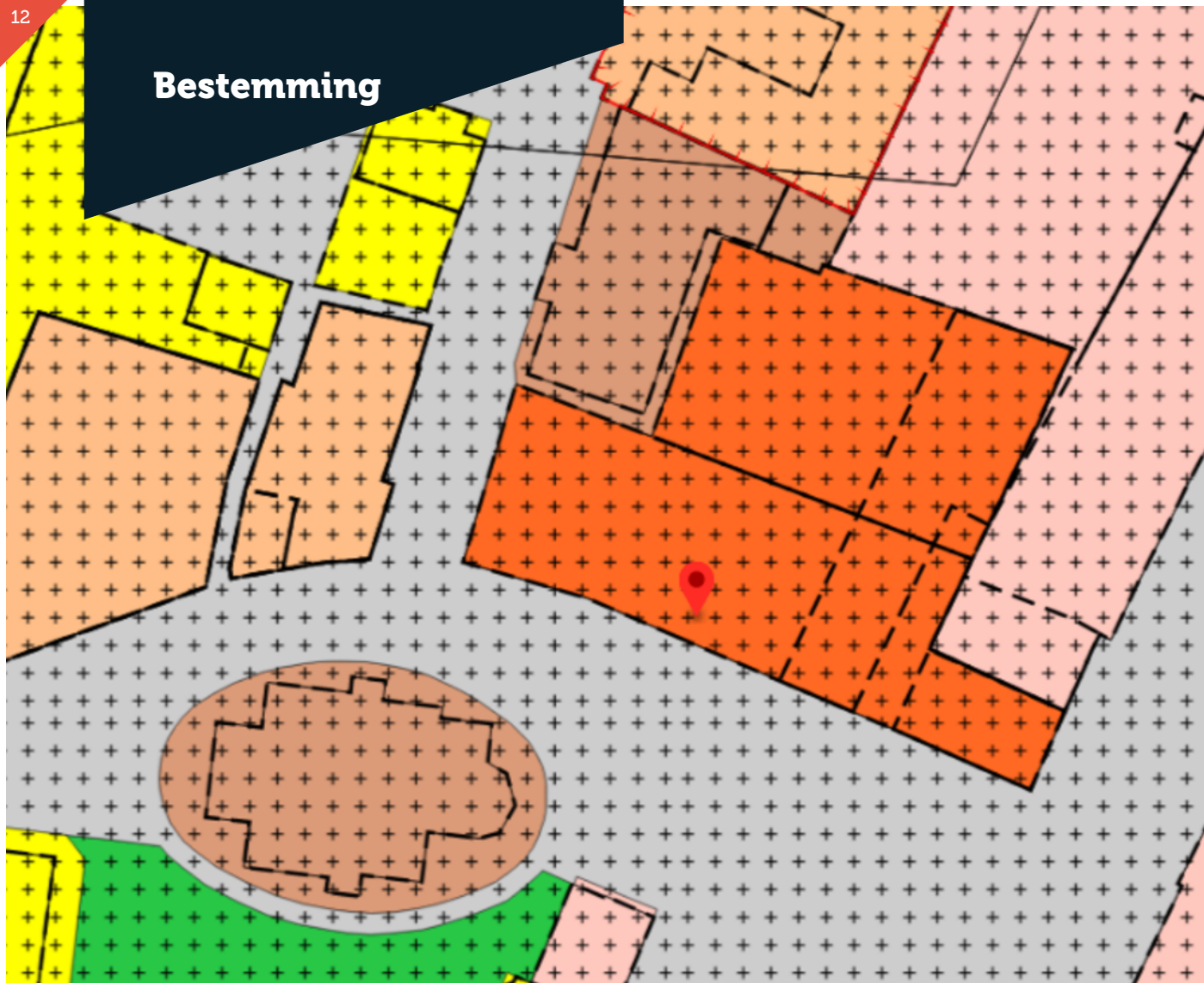
Vormen van horeca, met een bruto vloeroppervlakte van 250 m² of minder met als hoofddoel het ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met live muziek en met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren;

Horeca categorie 7

Vormen van horeca, waarin primair de gelegenheid wordt geboden voor nachtverblijf zoals: hotel, pension.

Voor meer informatie kunt u ruimtelijkeplannen.nl raadplegen.

Bestemming



 Enkelbestemming
Horeca

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 1

 Bouwvlak

 Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 12 m
- minimum bouwhoogte: 9 m

 Gebiedsaanduiding
milieuzone -
grondwaterbeschermingsgebied



Huurprijs

€ 55.000,= per jaar exclusief btw.

Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2022.

Huur

Huurbetaling: De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

Huurtermijn

5 + 5 optie jaren

10 + 5 optie jaren is bespreekbaar.

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).

Energiekosten

Het verbruik van water, elektra en gas zal door energieleverancier direct aan huurder worden doorbelast.

Oplevering

De oplevering vindt plaats in overleg.

Bankgarantie/waarborgsom

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

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente: Veenendaal

Sectie en nummer: D 5137

Totale grootte: 289 m²

Verrekende kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten door verhuurder, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

Aanvaarding

In overleg.

**Belangrijke
informatie**

Aanvullende informatie

Eigendom	Volledig eigendom
Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Aanvragen
Gebruiksvergunning	Aanvragen
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Aanvragen
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Niet van toepassing
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	Niet van toepassing
Monument	Ja
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja
Precario	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 drie keer de maandhuur inclusief btw te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van huurder. Deze waarborgsom zal bij de verhuurder worden gestort..

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. 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.

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 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
Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
Tel: 033-8003225



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

