



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**Markt 7,  
Veenendaal**





## Uw horecaconcept presenteren aan de Markt in Veenendaal?

Het object, gelegen aan de Markt 7 bevindt zich in het centrum van Veenendaal. Het wordt te huur aangeboden en is toegankelijk voor verschillende passende horecaexploitatie.

Deze locatie is bijzonder aantrekkelijk om uw concept of uw product te presenteren aan de Markt in Veenendaal.

Het object zal worden verbouwd, en naar schatting zal de oppervlakte 120 m<sup>2</sup> vvo bedragen. Het object is gelegen op de begane grond en beschikt over een ruime kelder op stahoogte, waar ook een koelcel gelegen is.

Aan de voorzijde van het object is er plek voor een ruim terras op het plein van Veenendaal. Dit zorgt voor een uitstekende aantrekkingspunt voor groot publiek.

Via de ingang van het object betreedt men meteen de verkoopruimte. De toiletten zijn halverwege het pand gelegen. Het object is van binnen volledig gestript, waardoor het voor ieder wenselijk concept makkelijk is om te betrekken.

Het pand is ideaal geschikt voor zowel een dag- en avondzaak, zoals een lunchroom, brasserie of grand-café. Het biedt een uitstekende locatie voor innovatieve concepten. De inwoners van Veenendaal hebben behoefte aan een leuke onderneming op het heerlijke plein van de Markt.

Kunt u niet wachten om uw exploitatie te presenteren aan de Markt, en ziet u uw concept opbloeien in dit object? Misschien bent u dan de ondernemer die van de Markt 7 in Veenendaal een bruisende hotspot maakt.



## 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
- Grootchalig terras aan de voorzijde

## Uw kans op de Markt

Voor een verschillende horecaconcepten is Markt 7 uitermate geschikt. Dit is voor u de kans om de Markt een nieuw leven in te blazen. Grijpt u deze uitdaging met beide handen aan?

## Kenmerken

### Bestemming

Horeca

### Totale oppervlakte VVO

circa 120 m<sup>2</sup> vvo

### Bouwjaar

1906

### Opleverniveau

Casco

### Ligging

Centrum

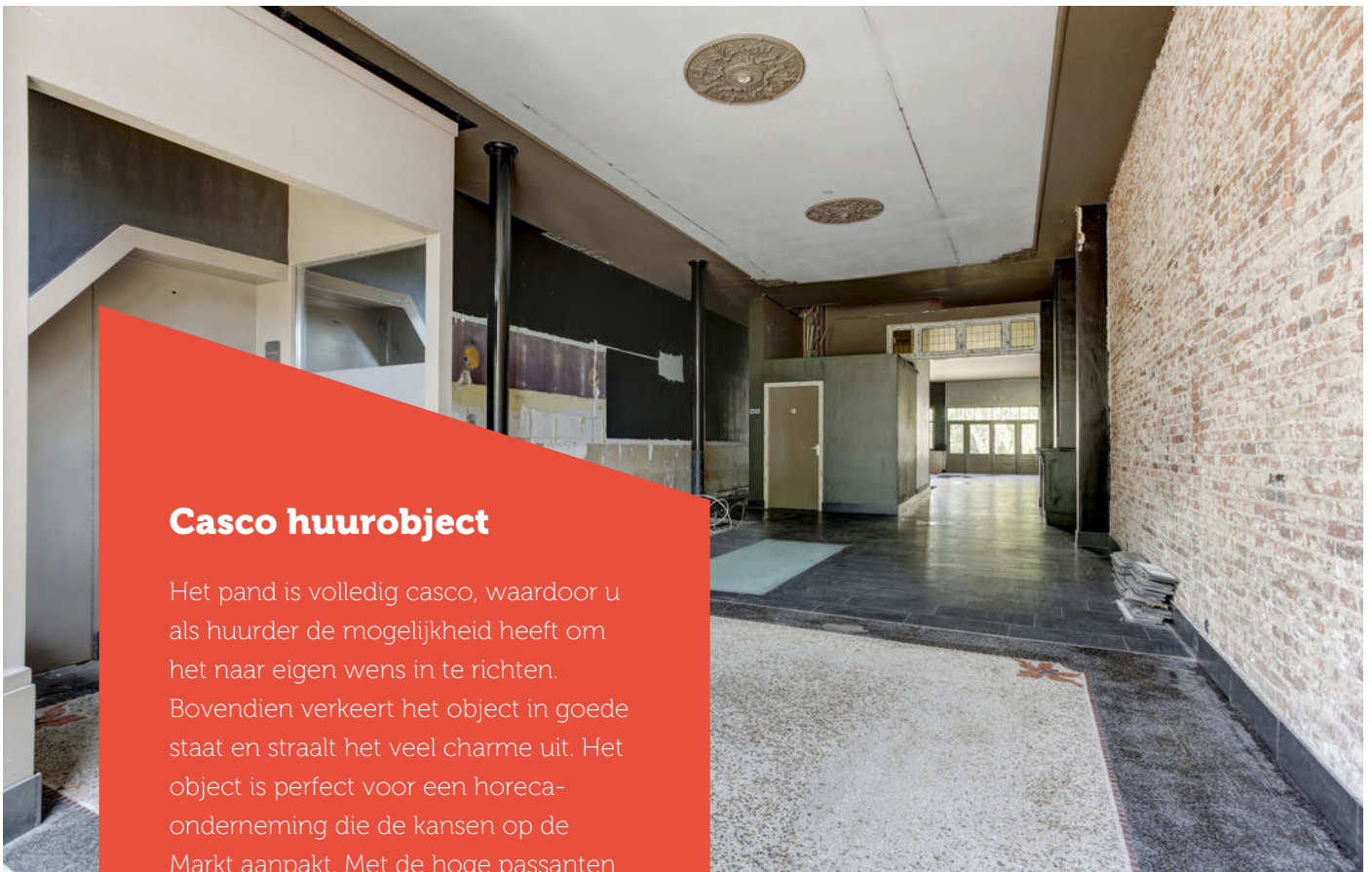
### Terras

Aan de voorzijde en in de binnentuin

huurprijs

**€ 36.000,- per jaar**

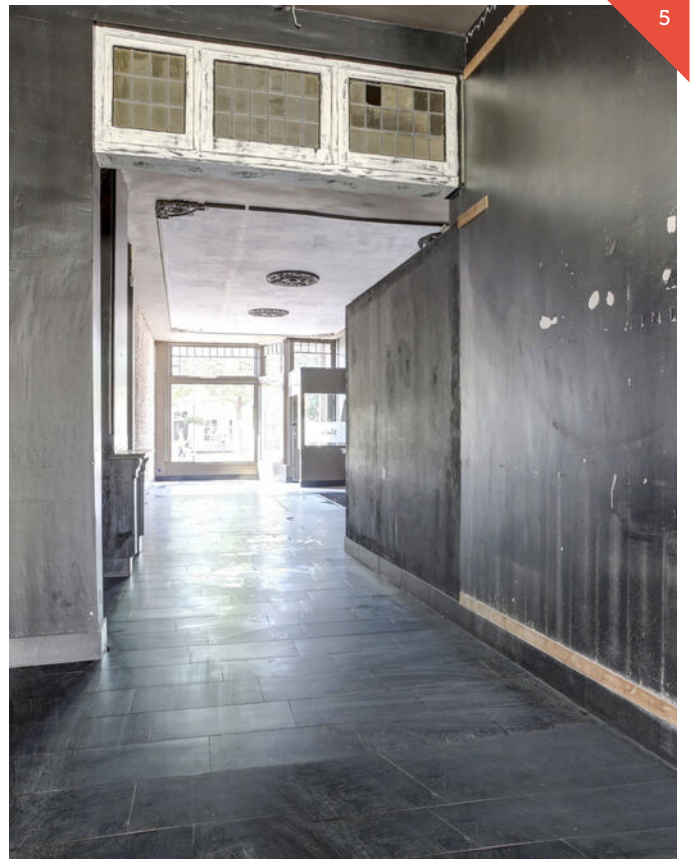
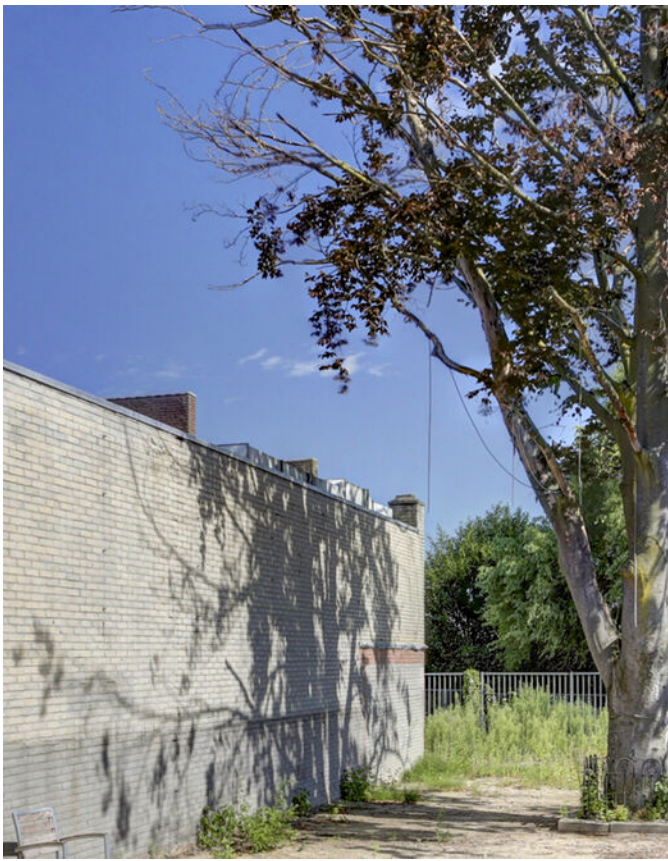




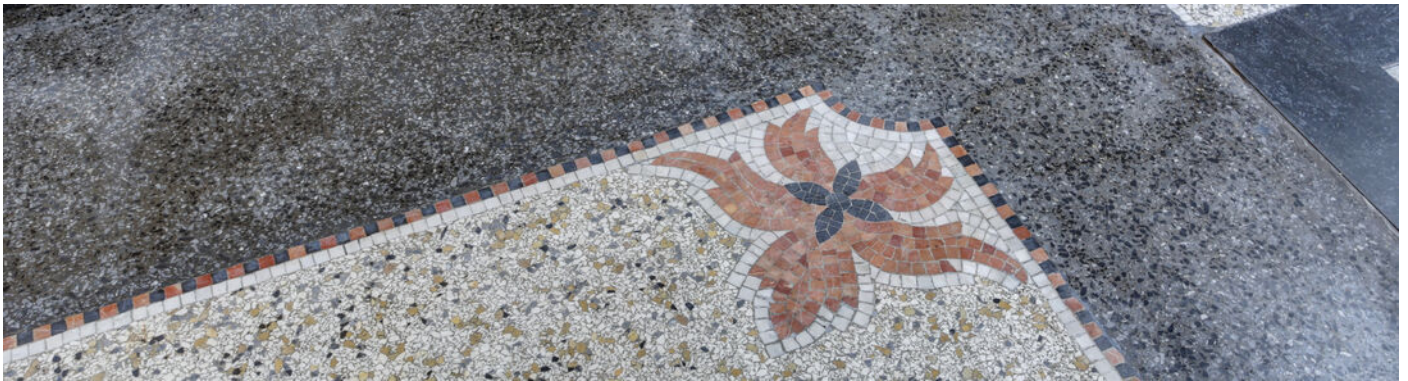
## Casco huurobject

Het pand is volledig casco, waardoor u als huurder de mogelijkheid heeft om het naar eigen wens in te richten. Bovendien verkeert het object in goede staat en straalt het veel charme uit. Het object is perfect voor een horeca-onderneming die de kansen op de Markt aanpakt. Met de hoge passanten stroom en mogelijkheden voor een groot terras, leent dit object zich perfect voor een prachtige horecazaak. Er zijn volop mogelijkheden.









# 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 Anrhem. 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.

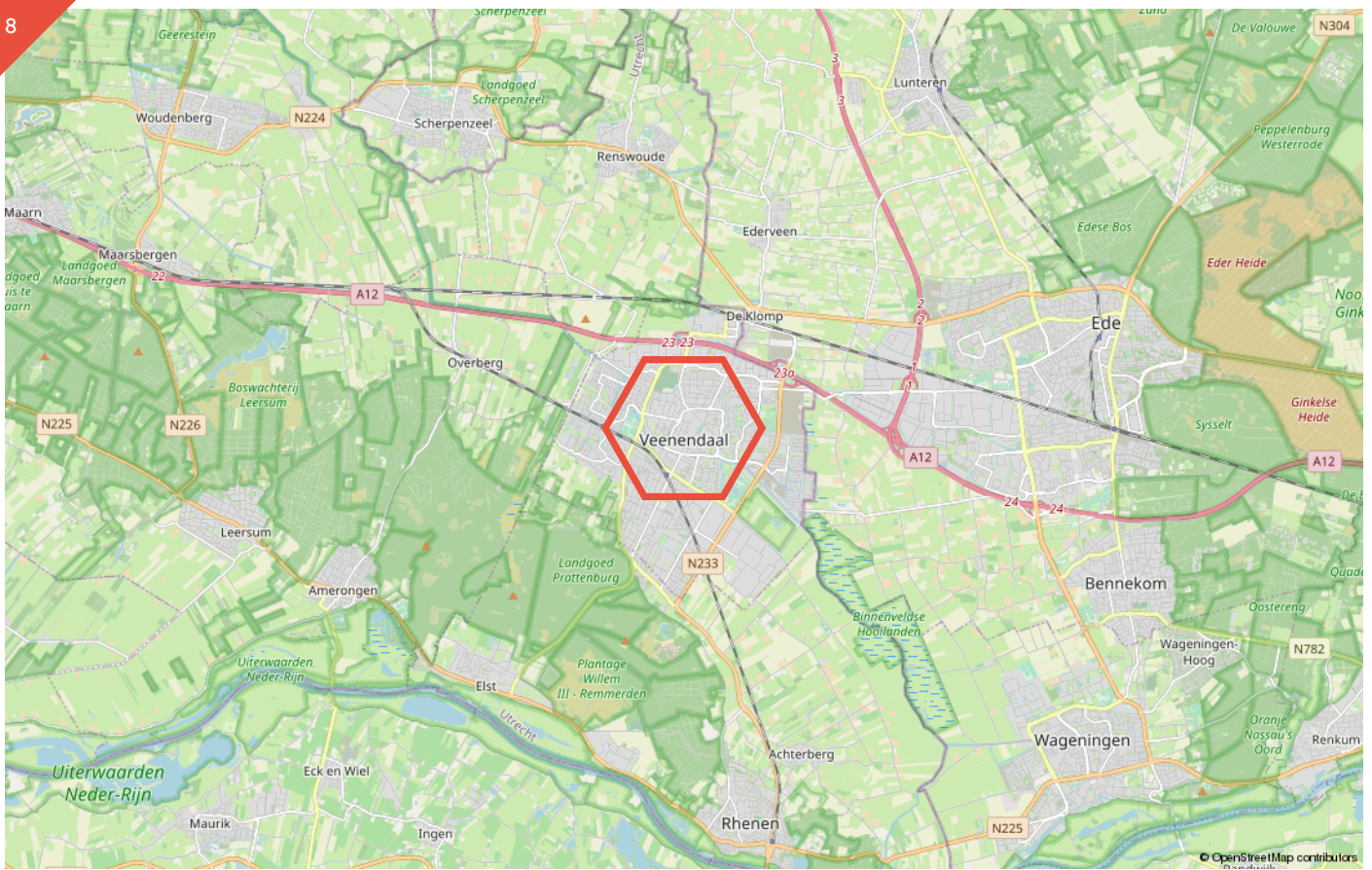
## Locatie

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.

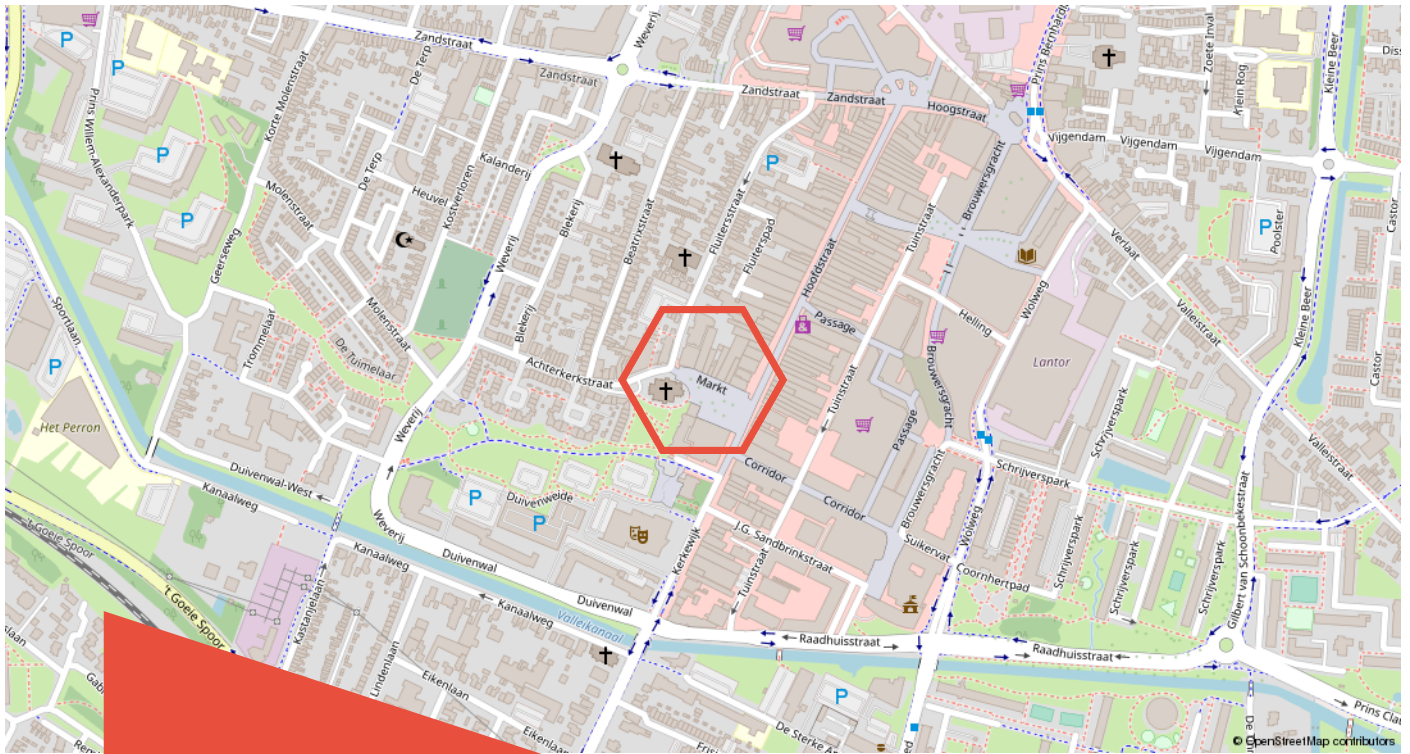
## Bereikbaarheid

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

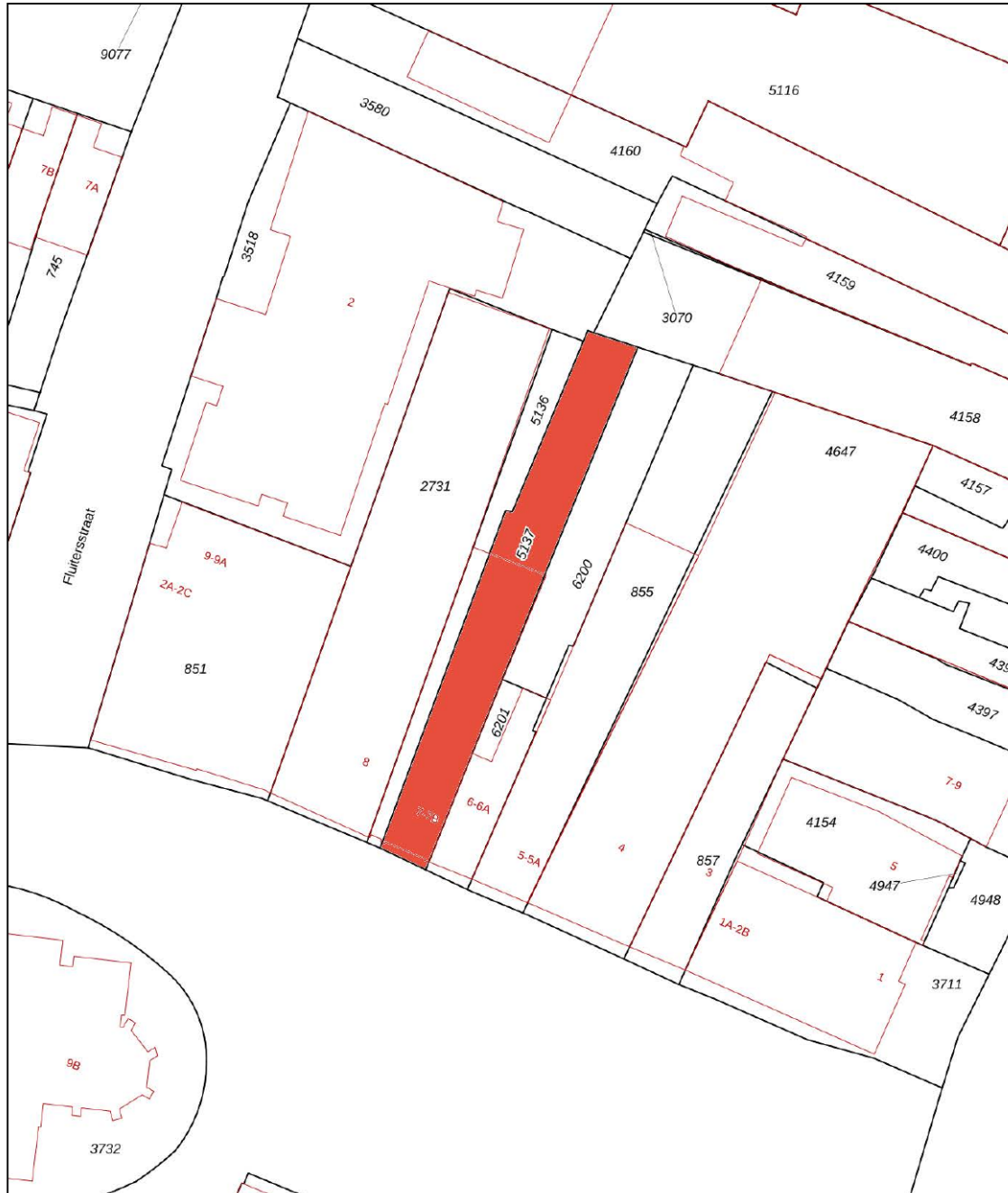





Foto's







0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Veendaaal	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5137	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	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.

# Kadastrale kaart



# 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;
- inbandige 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 m<sup>2</sup> 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;

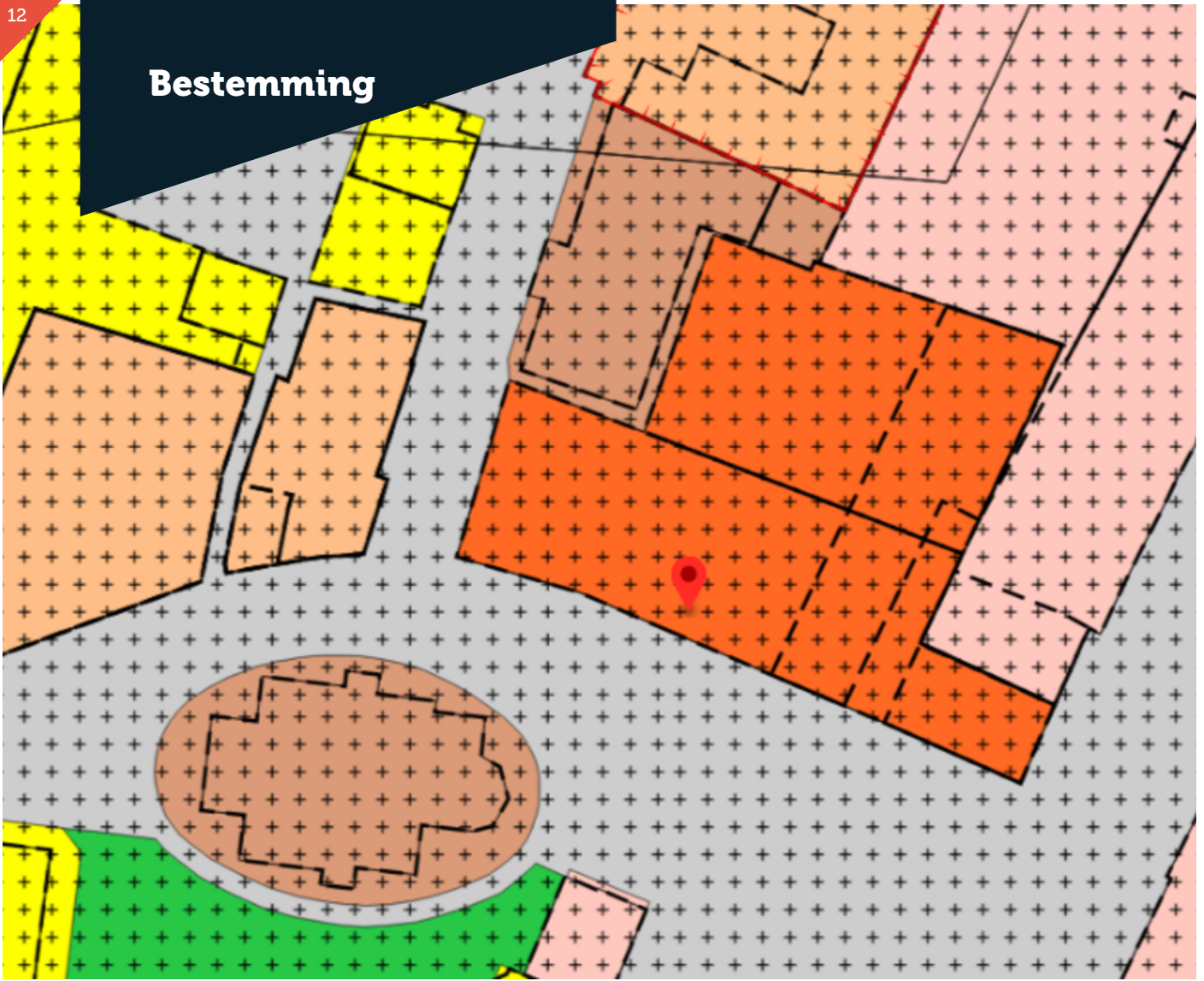
## **Horeca categorie 7**


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

Voor meer informatie kunt u [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) raadplegen.





## Bestemming




 Enkelbestemming  
Horeca

 Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie - 1

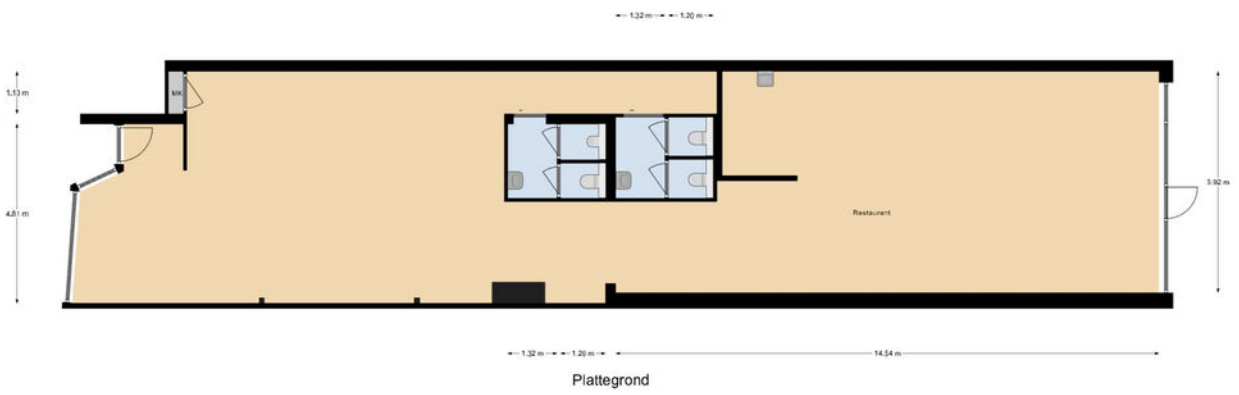
 Bouwvlak

 Maatvoering  

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

 Gebiedsaanduiding  
milieuzone -  
grondwaterbeschermingsgebied





**Huurprijs**

€ 36.000,- exclusief btw per jaar.

**Huurovereenkomst**

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

**Huurovereenkomst**

Bij een pop-up restaurant wordt de huurovereenkomst vastgelegd voor maximaal twee jaar. Bij een vast huurcontract wordt de huurovereenkomst vastgelegd voor 5 + 5 jaar.

**Huur**

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).

**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

**Kadastrale gegevens**

Kadastrale gemeente: Veenendaal

Sectie en nummer: D 5137

Totale grootte: 289 m<sup>2</sup>

**Verrekenende kosten**

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

**Aanvaarding**

In overleg.

**Verbouwing en oppervlakte**

Naast en achter het object worden appartementen gebouwd. Hierdoor zal het achterste deel van het object worden afgesplitst en bij de appartementen worden betrokken. Na verbouwing zal de oppervlakte circa 120 m<sup>2</sup> vvo bedragen. De genoemde oppervlakte betreft uitdrukkelijk een inschatting, omdat de verbouwfase zich in een begin stadium bevindt.

Partijen kunnen bij onder- of overmaat van het gehuurde jegens elkaar geen aanspraken geldend maken, waaronder begrepen een aanpassing van de huurprijs.

**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 ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> )	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 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 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 (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. 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.





## 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  
Stadsring 109  
3811 HP Amersfoort  
Tel: 033-8003225





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

