



forvalue
vastgoedspecialisten



Nassaukade 377
1054 AC Amsterdam



Inleiding

Met de iconische grachten, wereldberoemde musea en bruisende culturele scene trekt Amsterdam jaarlijks miljoenen bezoekers uit alle hoeken van de wereld. Dat de stad al jaren tot de aantrekkelijkste hotelmarkt van de Benelux behoort is dan ook niet verwonderlijk.

Amsterdam registreerde in 2024 22,9 miljoen toeristische overnachtingen. Om overtoerisme tegen te gaan mogen er in de stad geen nieuwe hotels meer gebouwd worden.

Het boetiekhotel is gevestigd in een karakteristiek hoekpand en beschikt over 15 hotelkamers voorzien van alle moderne voorzieningen. Het bevindt zich op een unieke locatie net buiten de Grachtengordel, op slechts 5 minuten loopafstand van het Leidseplein en slechts 10 minuten van het Rijksmuseum.

Het hotel wordt daarnaast omringd door andere toeristische trekpleisters, cafés en restaurant en is daarmee een unieke uitvalsbasis voor de toeristische markt, maar ook zeker een goede keuze voor de zakelijke reiziger die Amsterdam bezoekt.

Het registergoed wordt u aangeboden in verhuurde staat met een actuele huurstream van afgerond € 233.198,- per jaar. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2014 en is per 1 februari 2024 verlengd voor een aansluitende periode van 10 + 10 jaar. Indexering vindt jaarlijks per 1 februari plaats.

De unieke uitstraling, uitstekende ligging, langdurige huurtermijn en de blijvende vraag naar hotels in combinatie met een 'hotelstop' maken dit een uitstekende investering.



Bedrijfsomschrijving

Het boetiekhotel wordt geëxploiteerd als hotel binnen het driesterrensegment door een ervaren hotelexploitant met meerdere hotels in de hoofdstad. De hotelkamers zijn onderverdeeld in vijf verschillende kamertypen en hebben oppervlakten van 8 m² (kleine eenpersoonskamer) tot 22 m² (deluxe tweepersoonskamer). De hotelkamers zijn zowel per trap als per lift te bereiken.

Door de hoekligging zijn, behoudens de kamer in het souterrain, alle hotelkamers gegarandeerd van een uitzicht.

Kenmerken

Bouwperiode

19e-eeuw

Verdiepingen

6

Oppervlakte

411 m² VVO

De opgenomen oppervlakten zijn circa-maten, hieraan kunnen nadrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Bestemming

Horeca (horeca van categorie 5)

Kadastrale informatie

Gemeente Amsterdam

Sectie Q

Nummer 7421

Appartementsindex A1

Gemeente Amsterdam

Sectie Q

Nummer 7421

Appartementsindex A2

Huursituatie (in het kort)

De actuele huuropbrengst bedraagt € 233.197,56 per jaar.

status

Beschikbaar

vraagprijs

€ 4.450.000 k.k.

Foto's





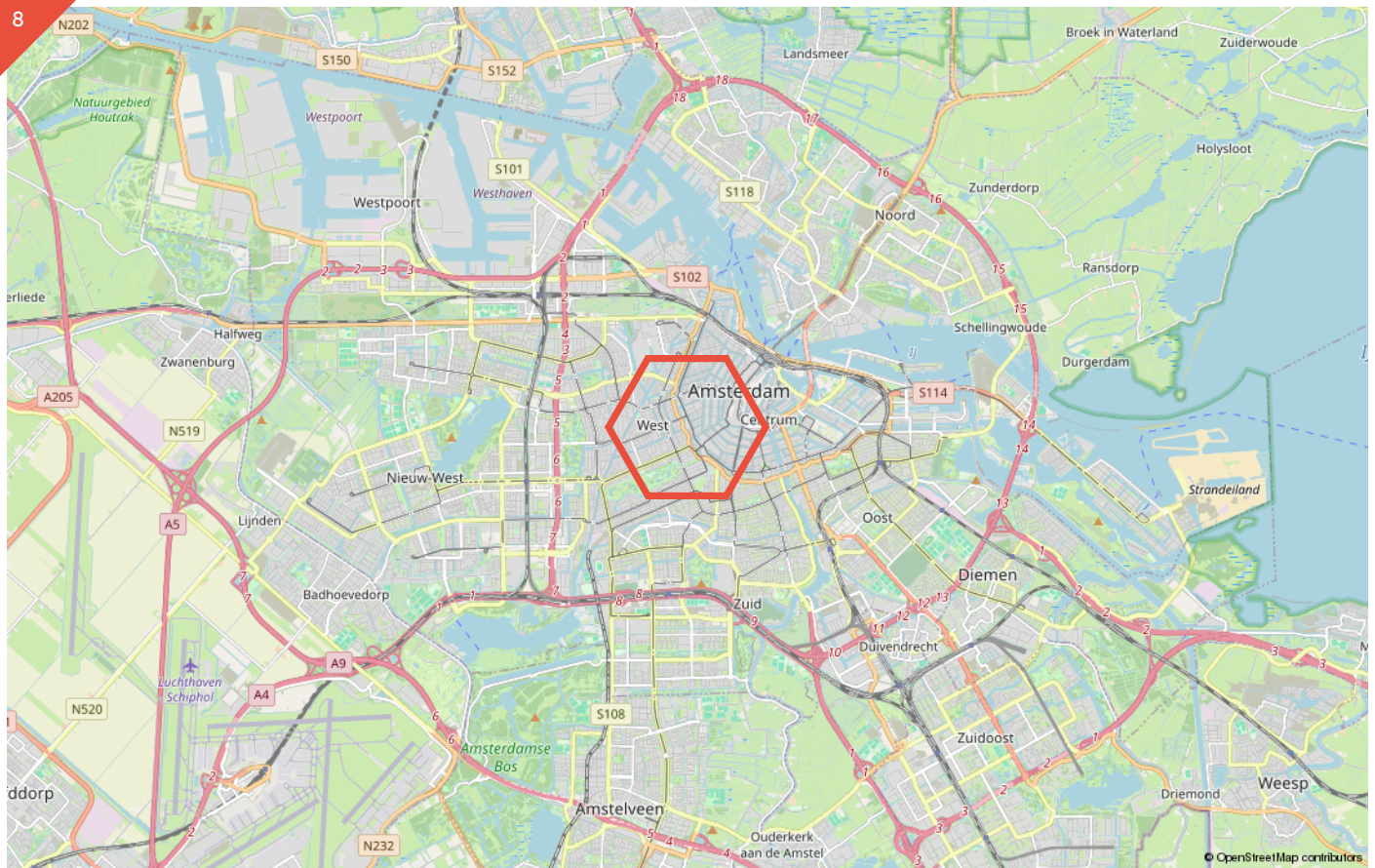


Locatie en ligging

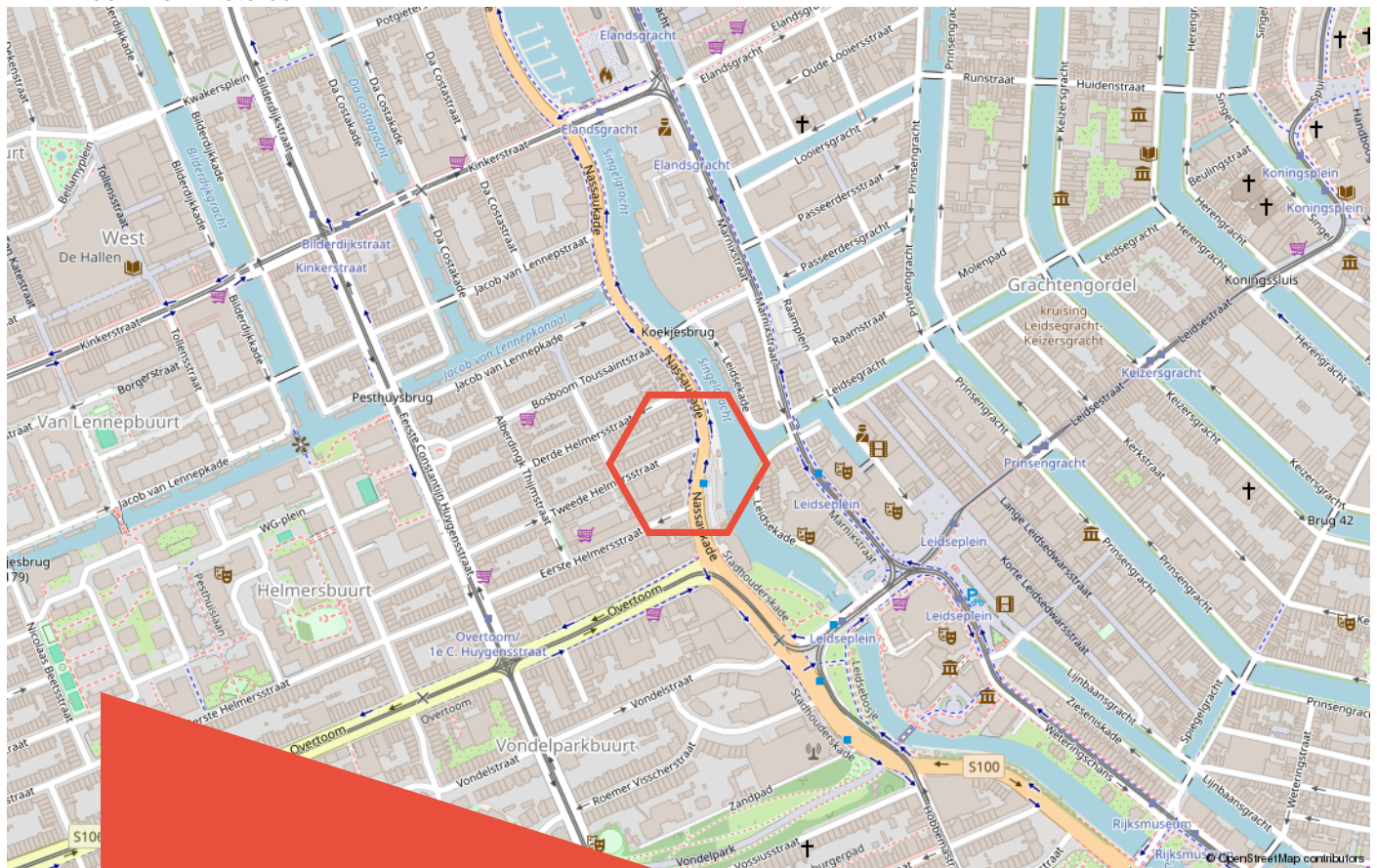
Het pand bevindt zich aan de Nassaukade 377, net buiten de Grachtengordel. Het bekendste Amsterdamse plein, het Leidseplein, bevindt zich op slechts vijf minuten loopafstand terwijl het Rijksmuseum, Van Gogh Museum en het Vondelpark binnen 10 tot 15 minuten loopafstand te bereiken zijn.

Ook andere toeristische trekpleisters, cafés en restaurants bevinden zich op korte afstand en met het openbaar vervoer voor de deur kunnen de gasten ook verder gelegen voorzieningen en bezienswaardigheden in mum van tijd bereiken.





▲ Nassaukade 377
1054 AC Amsterdam



Locatie



Bestemming

Het pand bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Horeca'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca van categorie 5. Hieronder wordt verstaan: Hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief bijbehorende bar, restaurant en het bieden van vergaderaccommodatie.

Gezien de dubbelbestemming zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

Het gebruik conform de huurovereenkomst betreft 'Hotel en ontbijt'.

Voor de volledige planinformatie kunt u contact met ons opnemen of het Omgevingsloket raadplegen.

Huurovereenkomst

Model

Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.

Gebruik

Hotel en ontbijt.

Huursituatie

Casco

Ingangsdatum

1 februari 2014.

Duur

10 jaar, na ommekomst voortgezet voor een aansluitende periode van 10 + 10 jaar.

Huuropbrengst

€ 233.197,56 per jaar (geen btw).

Indexering

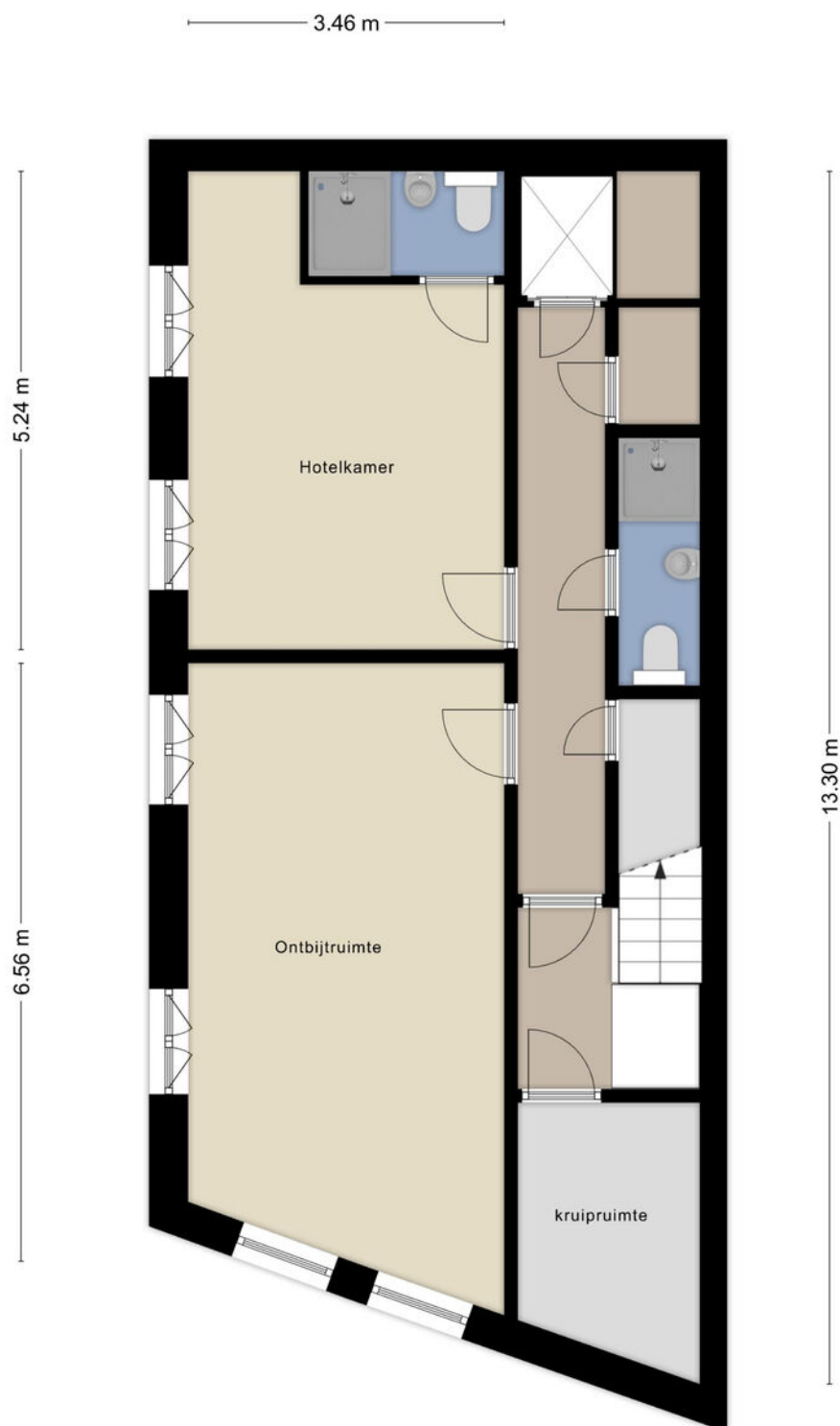
Jaarlijks per 1 februari.

Zekerheidsstelling

Een bankgarantie ter grootte van € 50.000,-.

Overige

Bij serieuze interesse en na een persoonlijke kennismaking zal de huurovereenkomst samen met een bewijsstuk van de actuele huursom worden gedeeld.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



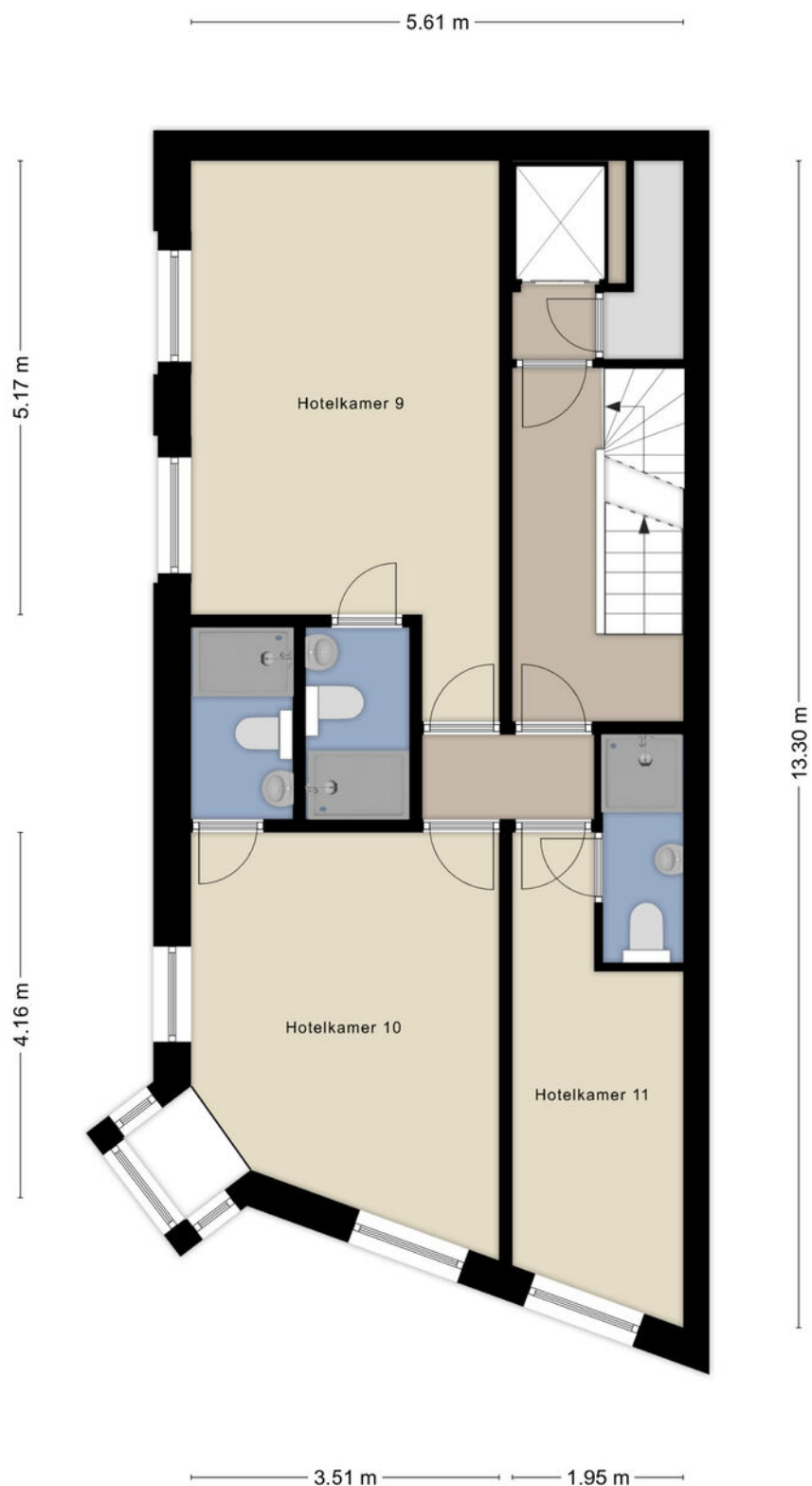
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vraagprijs

De vraagprijs voor de onroerende zaken is bepaald op € 4.450.000,- kosten koper.

Financiële informatie

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

Wijze van oplevering

Datum van transport in overleg. Het geheel wordt opgeleverd in verhuurde staat conform de huidige huurovereenkomst.

As is, where is

De onroerende zaken worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Verrekende kosten

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

Energielabel

Het aangeboden beschikt over een energielabel A+, geldig tot 11 november 2032.

Biedingen

Indien u naar aanleiding van deze en eventueel aanvullend verstrekte informatie geïnteresseerd bent om de onroerende zaken aan te kopen dan nodigen wij u uit tot het uitbrengen van een bieding. Voorwaarden, eventuele voorbehouden en goedkeuringen dienen duidelijk in de bieding te worden vermeld.

Voorbehoud

Alle activiteiten in relatie tot de voorgenomen verkoop en koop zijn te allen tijde onder voorbehoud van goedkeuring van verkoper.

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.

Asbestclausule

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 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Derdengelden Horecamakelaars, 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.

Keuze notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

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 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.



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:

Forvalue Vastgoedspecialisten

Stadsring 109

3811 HP Amersfoort

info@forvalue.nl

033-8003225

Contactpersoon

Matthias Jonkman

mjonkman@forvalue.nl

06-42415003



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

