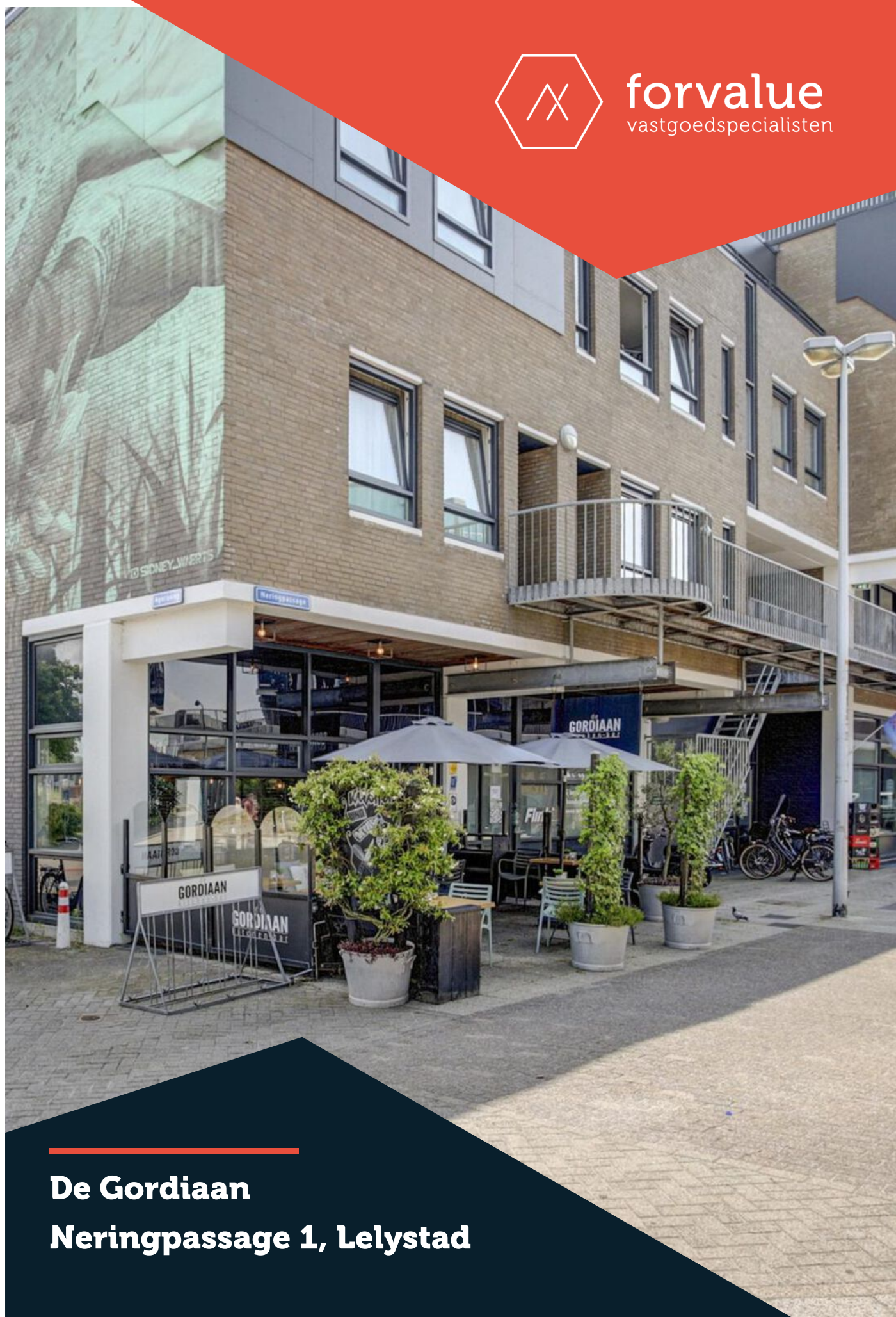




forvalue
vastgoedspecialisten



De Gordiaan
Neringpassage 1, Lelystad



De Gordiaan - Het beste restaurant van Lelystad

Op de hoek aan de Neringpassage vindt men het beste restaurant van Lelystad. Bij De Gordiaan geniet men van het lekkerste eten voor een toegankelijke prijs. Chef en tevens eigenaar, Lars Dekens, legt samen met zijn vrouw, Joëlla Dekens, hun gasten graag in de watten. Daarvoor worden zij online beloond met 4,8 uit 5 sterren op google review en een 4,5 uit 5 sterren op Tripadvisor. Op Tripadvisor wordt De Gordiaan aangemerkt als het beste restaurant van Lelystad. Logisch ook als je als chef met zoveel passie kookt. Door de gastvrije bediening van Joëlla beleven gasten een gezellige avond waarin het ze aan niets ontbreekt.

Er wordt door Lars uitsluitend dagverse gerechten bereid, gemaakt van biologische streekproducten en met groenten uit eigen moestuin. De Gordiaan is in de weide omgeving bekend en heeft een grote vaste gastenkring.

Daarnaast weten nieuwe gasten het restaurant goed te vinden vanwege de goede online prestaties en vanwege de hoge passantenstroom in de Neringpassage.

De Gordiaan is op dinsdag tot en met zaterdag geopend van 17.30 tot en met 22.00 uur. Het is een kleinschalig restaurant met circa 30 zitplaatsen binnen en 20 zitplaatsen op het terras. Het restaurant is in totaal circa 69 m² groot. De Gordiaan heeft een intieme sfeer en het horecaconcept sluit hier naadloos op aan.

Het ondernemersstel is toe aan een volgende stap in hun horecarrière en dragen daarom graag het stokje over aan een gemotiveerde opvolger.



Eerlijk en puur eten

Op de hoek van de Neringpassage, in het centrum van Lelystad, vindt men dit kleinschalige restaurant met een zonovergoten terras. Gasten genieten van (h)eerlijke gerechten en de intieme sfeer.

- Bijzonder concept met kwaliteitsgerechten
- Hoge reviewscore op meerdere websites
- Hoog afwerkingsniveau en up-to-date inventaris
- Turn-key concept

Ondernemers dragen stokje over

Het ondernemerspaar is in 2015 begonnen en zij zijn toe aan een nieuwe stap in hun carrière. Zij bieden daarom hun succesvolle horecabedrijf te koop aan. Bent u de horecaondernemer die er een mooie uitdaging in ziet gasten dagelijks te verrassen met creatieve gerechten, heerlijke dranken en goede service? Dit is uw kans.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte

69 m²

Restaurant

28 m²

Keuken en bar

15 m²

Spoelkeuken

11 m²

Toiletten

6 m²

Verkeersruimte

3 m²

Opslag

3 m²

Zitplaatsen binnen

30 zitplaatsen

Zitplaatsen terras

20 zitplaatsen

Bouwjaar

1980

Vraagprijs:

€ 82.500,-



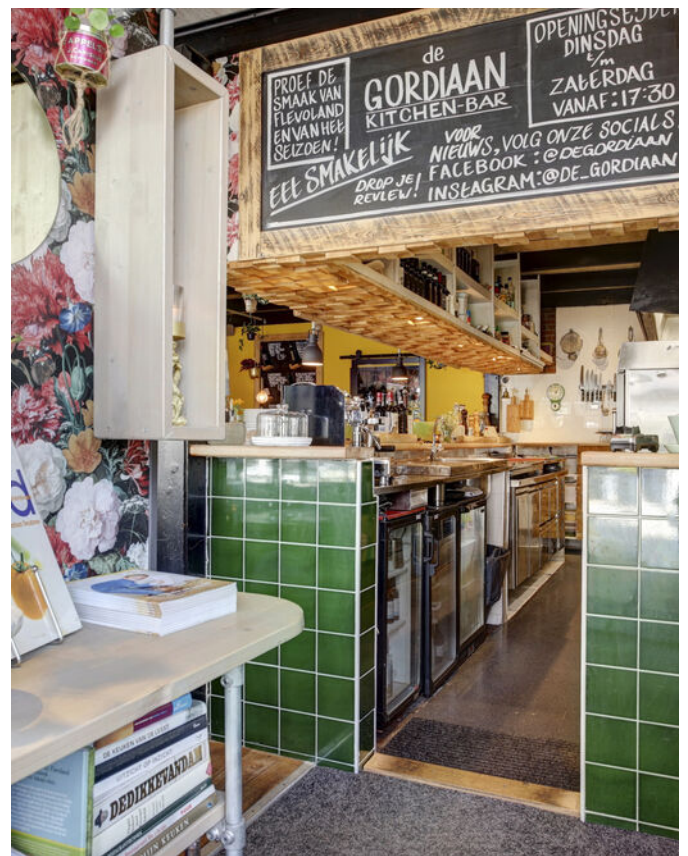
Exploitatie

In dit restaurant hangt altijd een gezellige en intieme sfeer. Er wordt veel aandacht besteed aan de creativiteit van de gerechten en alles wordt zelfgemaakt. Met alles wordt ook écht alles bedoeld. Van de sausen tot aan de pasta's. Zelfs de groenten worden gekweekt in eigen moestuin. Op het menu staan hierdoor uitsluitend seizoensgebonden producten, elke dag vers bereidt. Gasten kunnen er terecht voor een drie- of vier gangen verrassings diner dat elke week wisselt. Naast de heerlijke gerechten, worden er ook bijzondere wijnen en bieren geserveerd. Er staat dagelijks een 'Biertje van de Buurman' op het menu.

Dit is een samenwerkingsverband met bierspecialzaak Van Gils, de buurman van De Gordiaan.

In 2015 zijn de exploitanten begonnen en is de zaak volledig nieuw ingericht. In 2018 is er geïnvesteerd in een RVS meubel in de keuken en een combiteamer. In 2019 is het meubilair vernieuwd, is er een nieuwe voorgevel geplaatst, is de constructie aangepast en is het schilderwerk verricht. In 2022 zijn er nieuwe koelwerkbanken en een nieuwe vaatwasser geplaatst.

Foto's





Terras

Op het terras zijn circa 20 zitplaatsen aanwezig. Het heeft een efficiënte indeling met een grote L-bank langs de gevel en in het verlengde van de hoek. Hierdoor wordt het terras mooi afgekaderd en kunnen er ook meer dan 20 personen plaatsnemen op het terras. Het terras heeft een hoog afwerkingsniveau en sluit goed aan bij de sfeer binnen in het restaurant. Er zijn windschermen, voldoende parasols en grote planten aanwezig ter decoratie.



Locatie & Ligging

Lelystad

Lelystad is de hoofdstad van Nederlandse provincie Flevoland. De plaats is sinds 28 september 1967 bewoond door de eerste bewoners en in 1980 werd Lelystad een gemeente. De stad is één van de jongste woonplaatsen van Nederland. Tegenwoordig heeft de gemeente al circa 83.000 inwoners. De gemeente beoogt meer dan een woonstad te zijn voor haar inwoners en wil zich profileren als een aantrekkelijke woonstad met attracties, natuur en werkgelegenheid.

De kuststrook van het Markermeer is de afgelopen jaren betrokken bij de stad en er zijn prachtige onbewoonde natuureilanden aangelegd: de Marker Wadden. Het idee is om het natuurgebied de komende jaren verder uit te breiden en er wordt gestreefd naar een natuur- en recreatiegebied met een oppervlakte van 10.000 hectare. Daarnaast zoekt de gemeente Lelystad meer aansluiting met de Randstad en met name Amsterdam. Zo wordt Lelystad Airport verder uitgebreid zodat zij een deel van de groei van Schiphol Airport kan opvangen. Lelystad is een stad dat volop in ontwikkeling is.

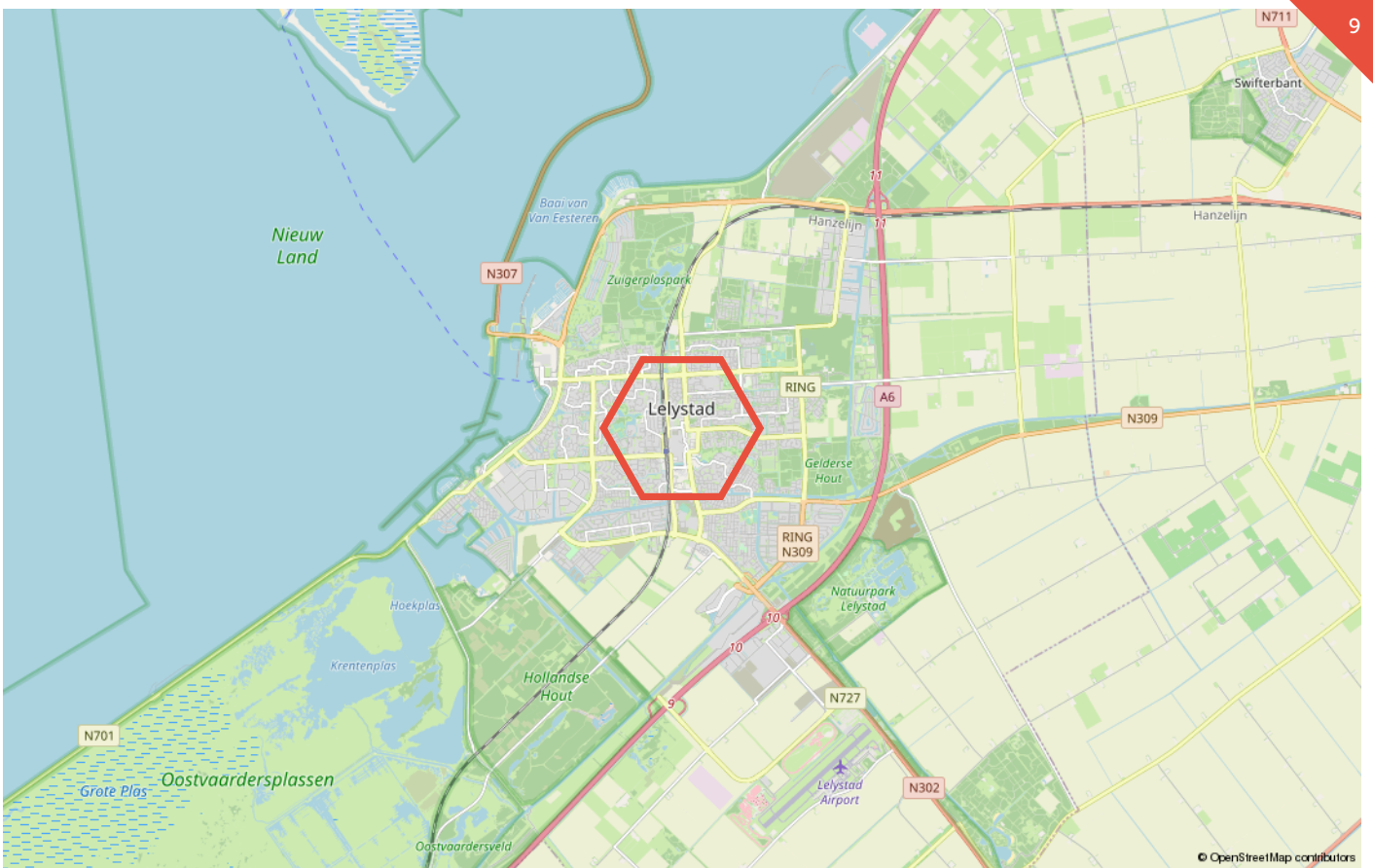
Lelystad centrum

De Gordiaan is gelegen in het stadshart. Het centrum is volop in ontwikkeling. Zo zijn er plannen om extra appartementen nabij het centrum te bouwen en is er zeer recentelijk op circa 240 meter afstand van het restaurant een bioscopencomplex opgeleverd. In het stadshart zijn verschillende horecagelegenheden met diverse hotels en restaurants. Daarnaast kan men goed terecht om te winkelen in de verschillende passages en straten. De Gordiaan is nabij de pleinen Agorahof en Neringhof gelegen. Het Agorahof is recentelijk vernieuwd. Het plein is opnieuw ingedeeld en betegeld. Er zijn ook bomen en bankjes geplaatst. Er wordt elke zaterdag markt gehouden. Dit brengt een gezellige sfeer met zich mee.

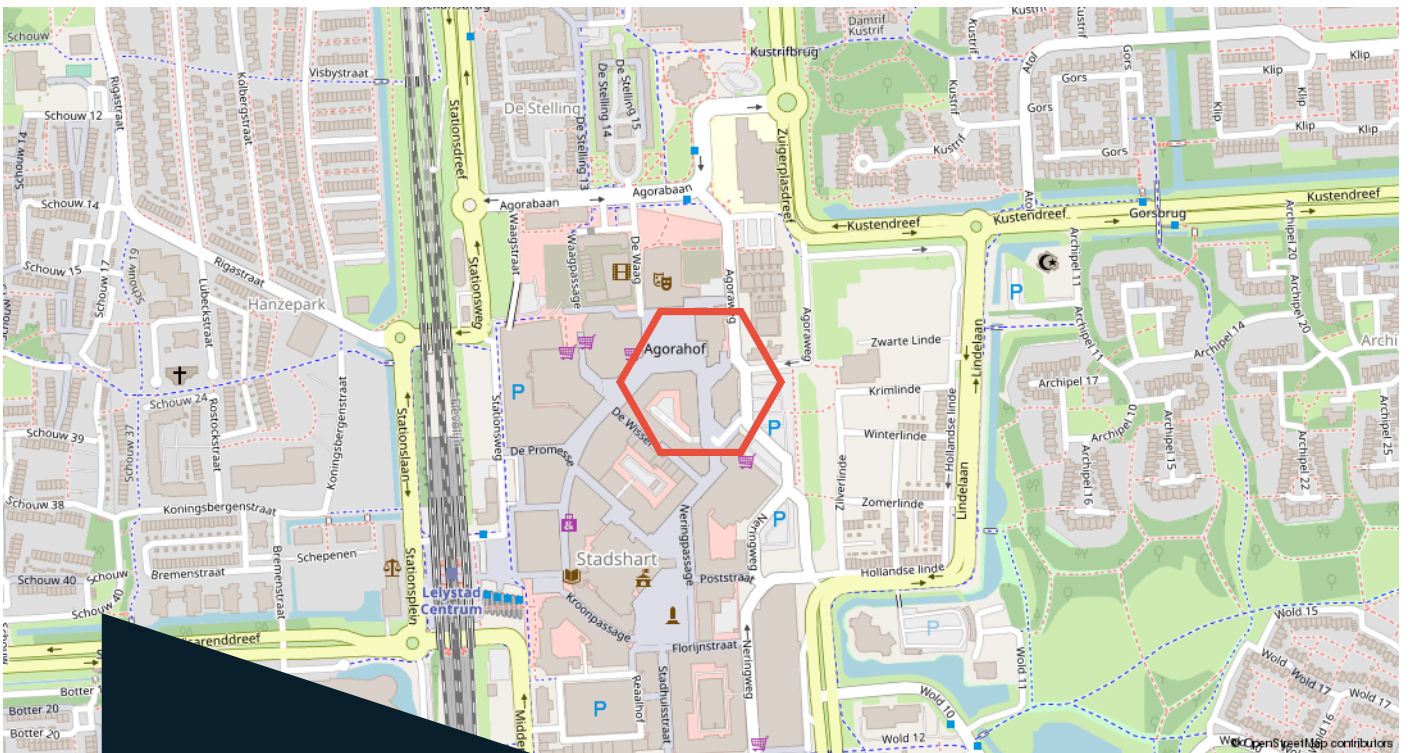
Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van De Gordiaan is uitstekend voor zowel de auto als het openbaar vervoer. Op circa 70 meter is een parkeerterrein gelegen. Op 250 meter bevindt zich een bushalte en op 5 minuten loopafstand een treinstation.

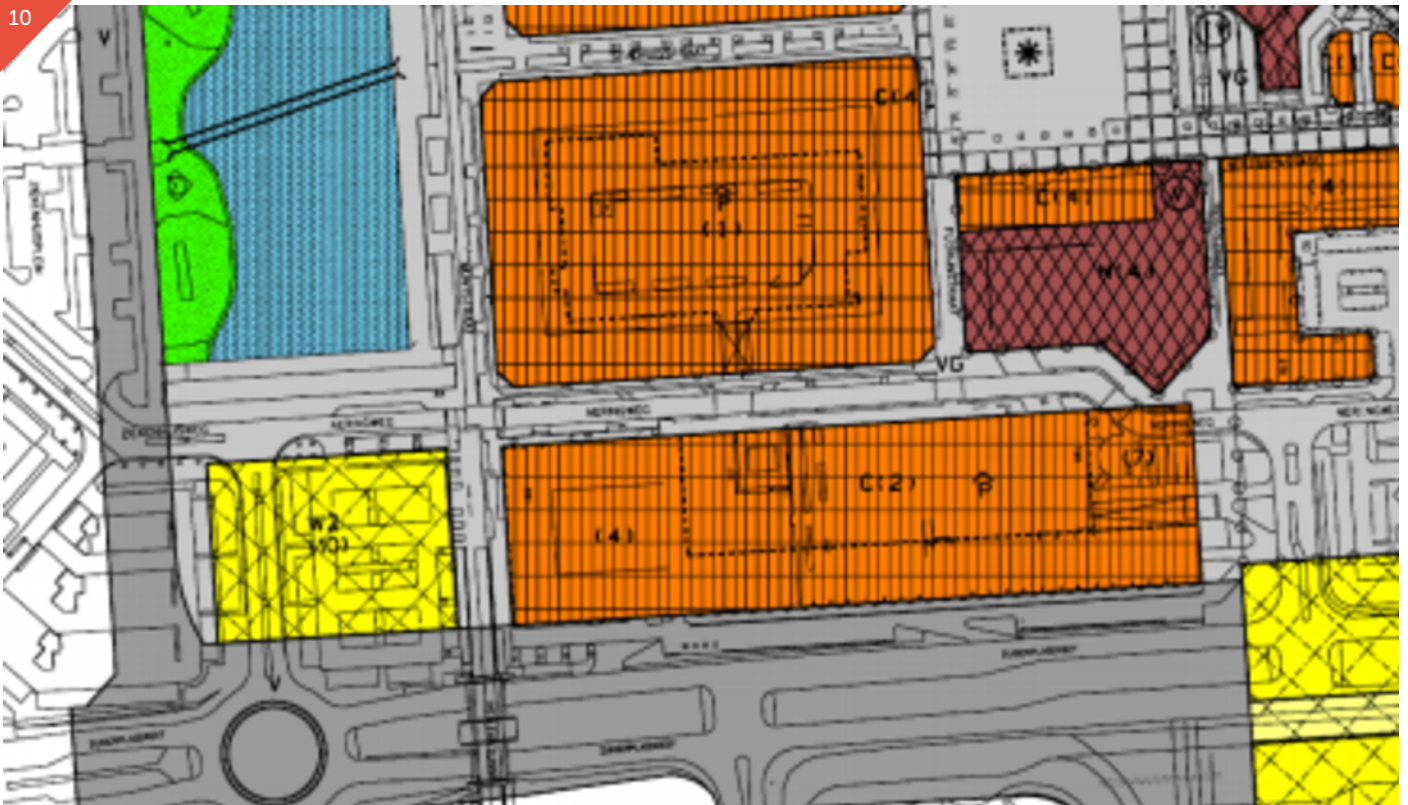
Bestemmingsplan



▲ Neringpassage 1, Lelystad



Locatie



Het object is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Stadshart' van toepassing is.

De enkelbestemming ter plaatse van het object is 'Centrumdoeleinden'. De op de plankaart voor "Centrumdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. leisure, uitsluitend in het deelgebied "De Waag";

c. horeca, als bedoeld in:

Categorie 1 "Aan de detailhandelsfunctie verwante daghoreca" Kleinschalige bedrijven (<150 m²) die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

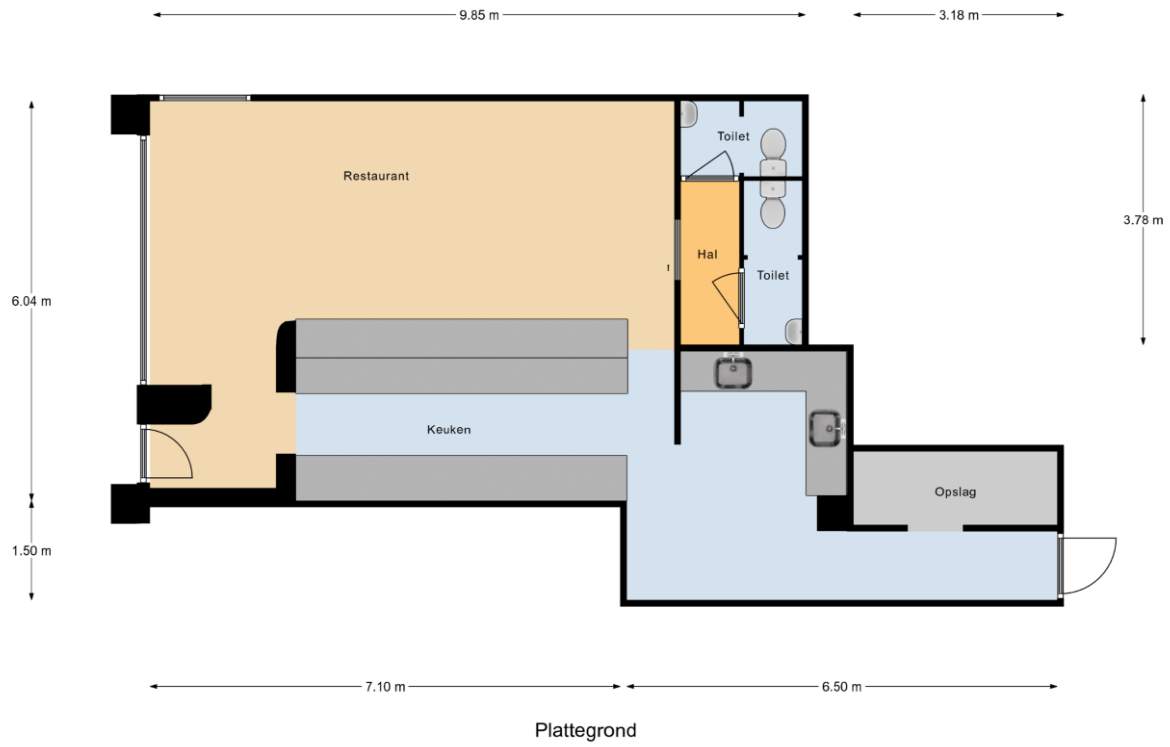
- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- stationsrestaurantie
- ijssalon;
- snackbar;

- tearoom;
- traiteur;
- grand-café's.

Categorie 2, 3 en 4A van de Staat van horeca-activiteiten, mits deze voorkomt op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

- d. dienstverlening;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, tevens ondergronds;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. wonen;
- j. verblijfsgebied; met de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Voor aanvullende informatie verwijst ik u door naar ruimtelijkeplannen.nl.



Inventarislijst

@@@@@@@@@@@





Financiële informatie

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

Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 e.v. BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012.

Huurprijs

De huurprijs bedraagt € 16.200 per jaar excl. btw

Huurtermijn:

De ingangsdatum van de huurovereenkomst is bepaald op 1 januari 2018 voor een termijn van 5 + 5 optiejaren en loopt tot 31 december 2023 en wordt daarna verlengd tot 31 december 2028.

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).

Personeel

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

Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

Voorraad

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

Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie is bepaald op: € 82.500,-

De bedrijfsexploitatie bestaat uit goodwill, handelsnaam, bedrijfsinrichting en inventaris.

Verrekende kosten

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

Aanvaarding

In overleg.

**Belangrijke
informatie**

Aanvullende informatie

Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Nee
Terrasvergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Nee
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	Nog onbekend
Monument	Nee
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Onbekend
Asbest aanwezig	Nee
Geheel volgens de hygiënecode	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 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal worden gestort op Stichting Derdengelden Forvalue vastgoedspecialisten, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien over de waarborgsom rente vergoed, 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) 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:

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

