



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

## **Altaj Kampen**

Oudestraat 13, Kampen



## Volop mogelijkheden

Altaj is een grillroom gelegen aan de Oudestraat 13, midden in het historische centrum van Kampen. De onderneming is al ruim vier jaar actief en heeft zich gevestigd als een laagdrempelige horecazaak met een duidelijke focus op grillgerechten en daarnaast ook afhaal- en eetgelegenheden. De locatie kenmerkt zich door een constante passantenstroom en een goede zichtbaarheid binnen een drukbezochte winkel- en horecastraat.

De zaak beschikt over een overzichtelijke restaurantruimte met circa 32 zitplaatsen binnen en een kleinschalig terras aan de voorzijde met circa 16 zitplaatsen. De exploitatie wordt momenteel door de eigenaar uitgevoerd, er is geen personeel in dienst. De onderneming is volledig ingericht en wordt aangeboden inclusief inventaris en bedrijfsinrichting, wat zorgt voor een instapklare situatie voor een opvolgende ondernemer.

Altaj profiteert van een brede doelgroep, bestaande uit zowel lokale bezoekers als toeristen die Kampen het gehele jaar door bezoeken. De combinatie van een centrale ligging, een herkenbaar concept en een complete inrichting maakt deze locatie geschikt voor voortzetting van de huidige formule, maar biedt tevens mogelijkheden voor verdere optimalisatie of aanpassing van het concept.



## Bedrijfsomschrijving

Altaj betreft een instapklare horecalocatie in het centrum van Kampen. De onderneming is ingericht als grillroom en profiteert van een goede zichtbaarheid en een constante passantenstroom.

- Gevestigde horecazaak in het centrum van Kampen
- Goede zichtlocatie met veel passanten
- Geschikt voor diverse horecaconcepten

## Interesse?

Heeft u interesse in deze locatie of wilt u meer weten over de mogelijkheden? Dan kunt u een bezichtiging inplannen. Wij leiden u graag rond op locatie.

## Kenmerken

### Bestemming

Centrum - 1

### Totale oppervlakte

113 m<sup>2</sup> VVO

### Oppervlakte restaurantgedeelte

47 m<sup>2</sup> VVO

### Oppervlakte keuken

33 m<sup>2</sup> VVO

### Opslag

22 m<sup>2</sup> VVO

### Toilet en facilitaire ruimte

11 m<sup>2</sup> VVO

### Zitplaatsen restaurant

32

### Zitplaatsen terras

16

### Bouwjaar

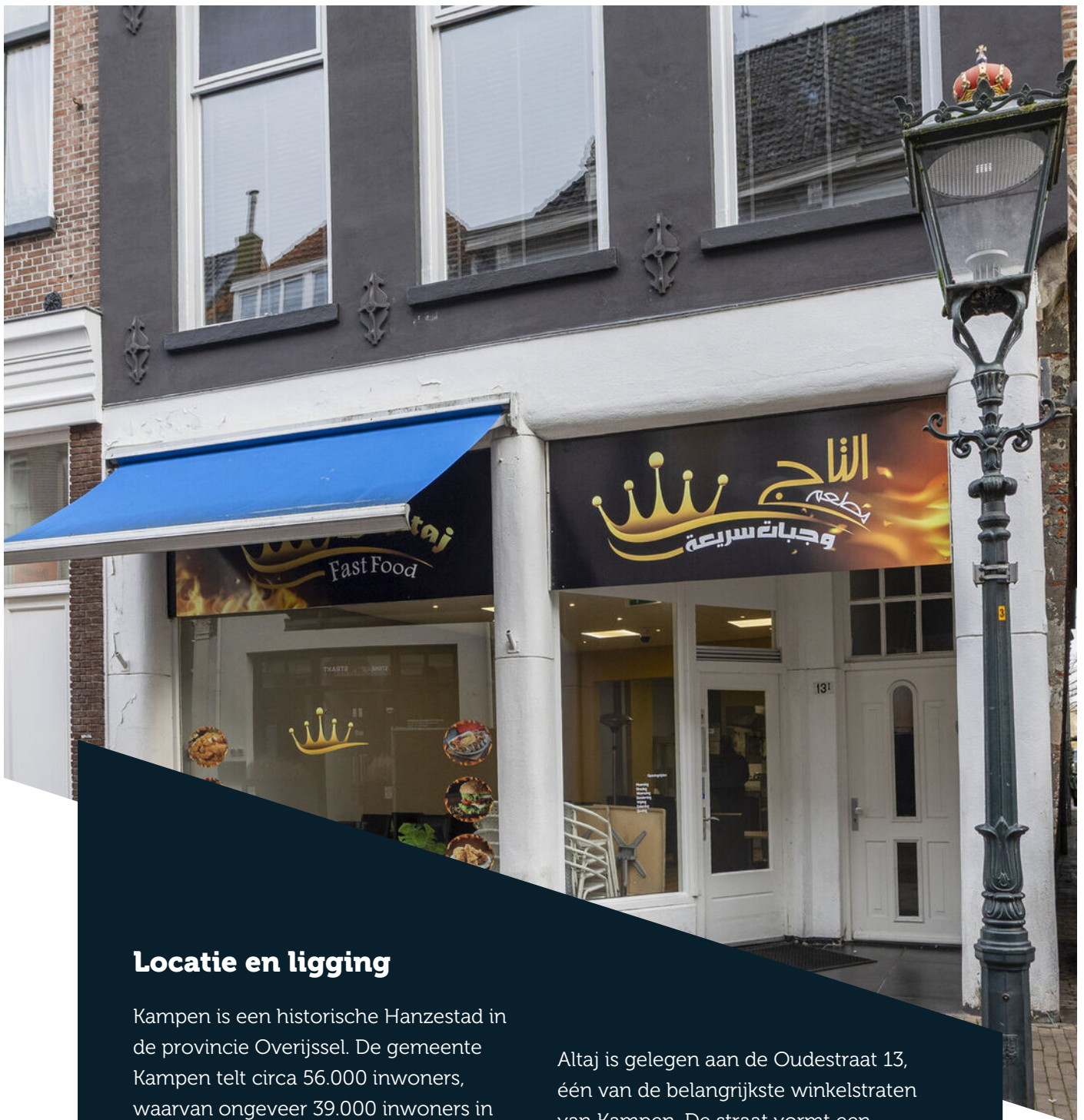
1899

### Huurprijs

€ 19.200 per jaar (prijsspeil januari 2026).  
Er wordt geen BTW in rekening gebracht.

## Vraagprijs

€ 49.500,-



## Locatie en ligging

Kampen is een historische Hanzestad in de provincie Overijssel. De gemeente Kampen telt circa 56.000 inwoners, waarvan ongeveer 39.000 inwoners in de stad Kampen wonen. De binnenstad wordt gekenmerkt door monumentale panden en een gevarieerd winkelaanbod, aangevuld met horeca in de directe omgeving. Door de toeristische aantrekkingskracht van de stad en de regionale functie voor omliggende plaatsen kent het centrum een continue stroom van bezoekers gedurende het jaar.

Altaj is gelegen aan de Oudestraat 13, één van de belangrijkste winkelstraten van Kampen. De straat vormt een belangrijke verbinding binnen de binnenstad en wordt intensief gebruikt door winkelend publiek en toeristen. De locatie bevindt zich in het voetgangersgebied en ligt op korte afstand van openbare parkeervoorzieningen, wat bijdraagt aan de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de locatie.



▲ Oudestraat 13, 8261 CC Kampen



**Locatie**



# Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kampen en IJsselmuiden 2022' van toepassing is. De enkelbestemming 'Centrum - 1' is van toepassing. De enkelbestemming 'Centrum - 1' is onder andere bestemd voor:

- cultuur en ontspanning;
- detailhandel
- dienstverlening
- horeca van categorie 1 en 2

Onder horecacategorie 1 wordt verstaan: Vormen van horeca gericht op het bereiden of verstrekken van etenswaren en dranken voor consumptie ter plaatse en die qua openingstijden (nagenoeg) aansluiten bij winkelvoorzieningen. Hieronder worden in ieder geval verstaan een broodjeszaak, croissanterie, bistro, crêperie, lunchroom, koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom, viskiosk of ijssalon.

Onder horecacategorie 2 wordt verstaan: Vormen van horeca gericht op het bereiden of verstrekken van etenswaren en dranken voor consumptie ter plaatse en voor elders dan ter plaatse, welke qua openingstijden afwijken van de openingstijden van winkelvoorzieningen, in die zin dat ze ook in de avonden zijn geopend. Hieronder worden in ieder geval verstaan een hotel, restaurant, traiteur, cafetaria, snackbar, grillroom, shoarmazaak, fast-foodrestaurant, automatiek, snelbuffet of proeflokaal.

Tevens is de enkelbestemming 'Verkeer' met aanduiding 'terras' van toepassing

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl) raadplegen.



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire
VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 47,30 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 65,40 m <sup>2</sup>
GO	OI	GGB	EB
0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

EB & GGB	Hoogte tot spant
	Hoogte tot plafond

Oudestraat 13, 8261CC, Kampen  
Begane grond



Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

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



## Het gehuurde object

Het gehuurde betreft een horecabedrijfsruimte gelegen aan de Oudestraat 13 te Kampen. De ruimte bevindt zich op de begane grond en bestaat uit een restaurant-/bedrijfsruimte aan de voorzijde, met aan de achterzijde een keuken, opslagruimte en sanitaire voorzieningen. De indeling is functioneel en geschikt voor horeca-exploitatie.

De huurovereenkomst is aangegaan per 1 januari 2022 en had een initiële looptijd tot en met 31 december 2024. Na afloop heeft huurder het recht op verlenging voor aansluitende perioden van één jaar, met een opzegtermijn van

minimaal drie maanden.

Het gehuurde wordt gebruikt als restaurant en valt onder het wettelijke regime van artikel 7:290 BW, waarop de bijbehorende huurbescherming van toepassing is. Waar de huurovereenkomst afwijkt van de wettelijke bepalingen, zijn de wettelijke regels leidend.

Het gehuurde wordt verhuurd in casco staat. De huidige huurprijs bedraagt € 19.200,- per jaar, vrij van btw. De verhuurder wordt gekenmerkt als betrokken en betrouwbaar.

## Indeling

Het restaurant bevindt zich op de begane grond en beschikt aan de voorzijde over een open restaurantruimte met zitplaatsen. Vanuit deze ruimte is er direct zicht op de straat, wat bijdraagt aan de toegankelijkheid en zichtbaarheid van het concept. In het middendeel van het pand bevindt zich de uitgifte- en balieruimte, met daarachter de keuken.

De keuken is ruim opgezet en volledig ingericht voor het bereiden van grillgerechten. Aansluitend aan de keuken bevinden zich meerdere opslagruimten, evenals de sanitaire voorzieningen. De indeling is praktisch en overzichtelijk, met een duidelijke scheiding tussen de publieksruimte en de bedrijfsruimte.

Aan de achterzijde van het pand zijn aanvullende opslagmogelijkheden aanwezig, waardoor voldoende ruimte beschikbaar is voor voorraad en apparatuur. De huidige indeling leent zich goed voor de bestaande exploitatie en biedt tevens flexibiliteit voor een alternatieve horecainvulling.



# Inventaris

Liggende vriezer

Koelkast met 2 deuren

Koelkast met 1 deur

2 x hogedrukfrituur

2 x patatfrituur

Kippengrill

2 x dönergrill

Houtskoolgrill (circa 2 meter)

Grillplaat

2 x RVS werktafel

2 x saladière (6 inzetbakken, RVS)

2 x pizza koelwerkbank

Barkoeling

Liggende vriezer

Koelkast

RVS werktafel

18 tafels

42 stoelen

Coca-Cola koeling (2-deurs)

Koelvitrine

Foto's



### Financiële informatie

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

### Huurovereenkomst

Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, conform het ROZ-model februari 1996, met bijbehorende algemene bepalingen.

### Huurprijs

De huidige huurprijs bedraagt € 19.200 per jaar (prijspeil januari 2026). Er wordt geen btw in rekening gebracht.

### Huurtermijn

De huurovereenkomst is aangegaan voor een initiële looptijd van 3 jaar, ingaande op 1 januari 2022 en lopende tot en met 31 december 2024. Na afloop heeft huurder het eerste recht op verlenging voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar, dan wel loopt de overeenkomst stilzwijgend door onder dezelfde voorwaarden.

### Huurindexatie

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met 3%, voor het eerst per 1 maart 2022, en vervolgens jaarlijks.

### As is, where is levering

Levering geschiedt in de staat ten tijde van overdracht, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken ("as is, where is").

### 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 onderneming is bepaald op: € 49.500,-

De onderneming bestaat uit goodwill, bedrijfsinrichting, inventaris, handelsnaam, domeinnaam en huurrecht.

### Verrekenende kosten

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

### Bieding

Alleen schriftelijke biedingen, met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons in overweging genomen. De biedingen dienen per mail gestuurd te worden naar [mhesselink@forvalue.nl](mailto:mhesselink@forvalue.nl).

### Fiscale paragraaf

De bedrijfsexploitatie wordt verkocht als een going concern zodat partijen tot uitgangspunt nemen dat de koopprijs is vrijgesteld van BTW op grond van artikel 37d van de Wet op Omzetbelasting.

### Aanvaarding

In overleg

## Aanvullende informatie

Rechtsvorm	VOF
Personen in vaste dienst	Nee
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Nee
Terras vergunning	Niet nodig
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Kettingbedingen	Onbekend
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
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	Onbekend
Monument	Ja
Voldoet aan Wet Milieubeheer	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.

### 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 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 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 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.

### 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 (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. 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 ontoegankelijke 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)

