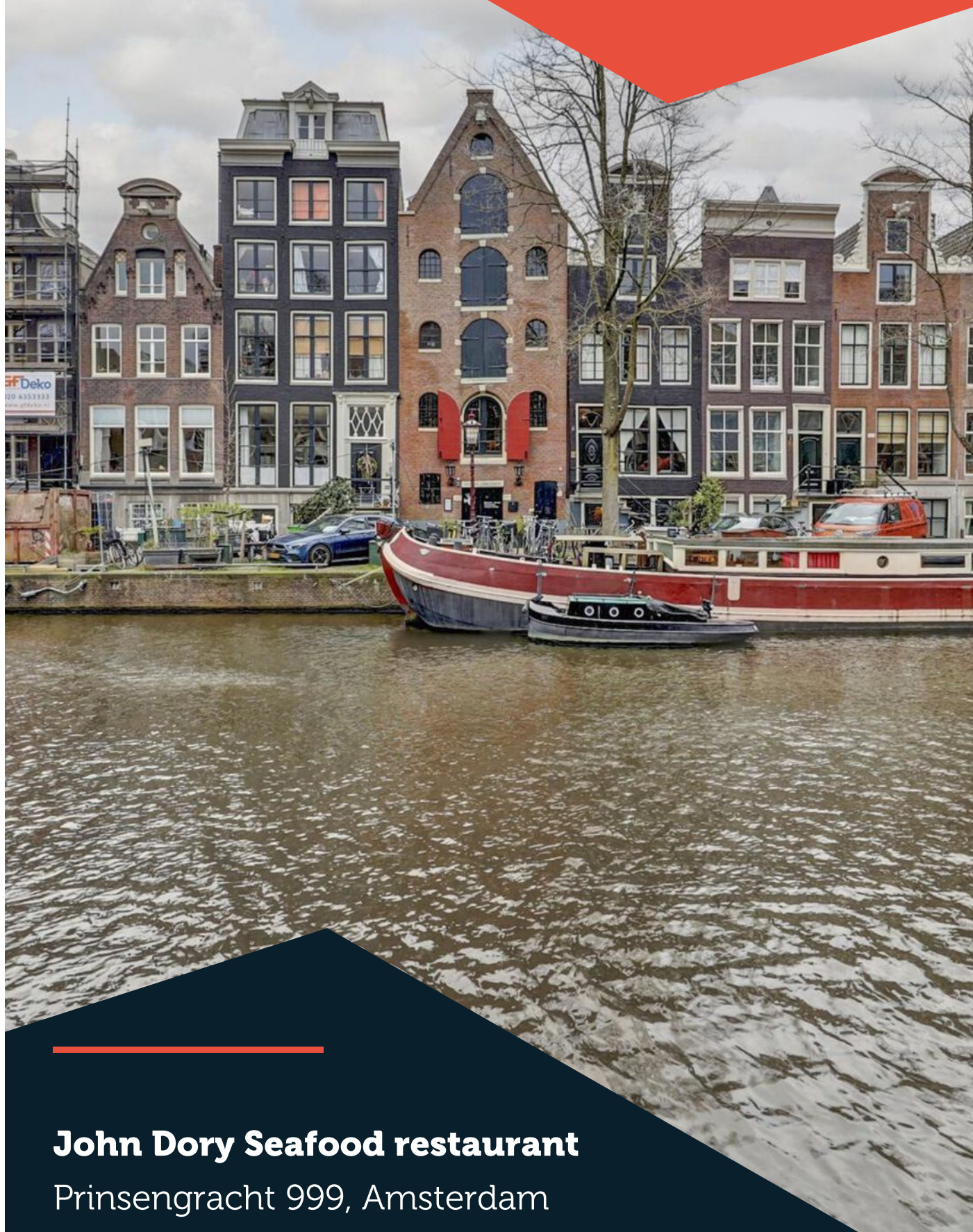
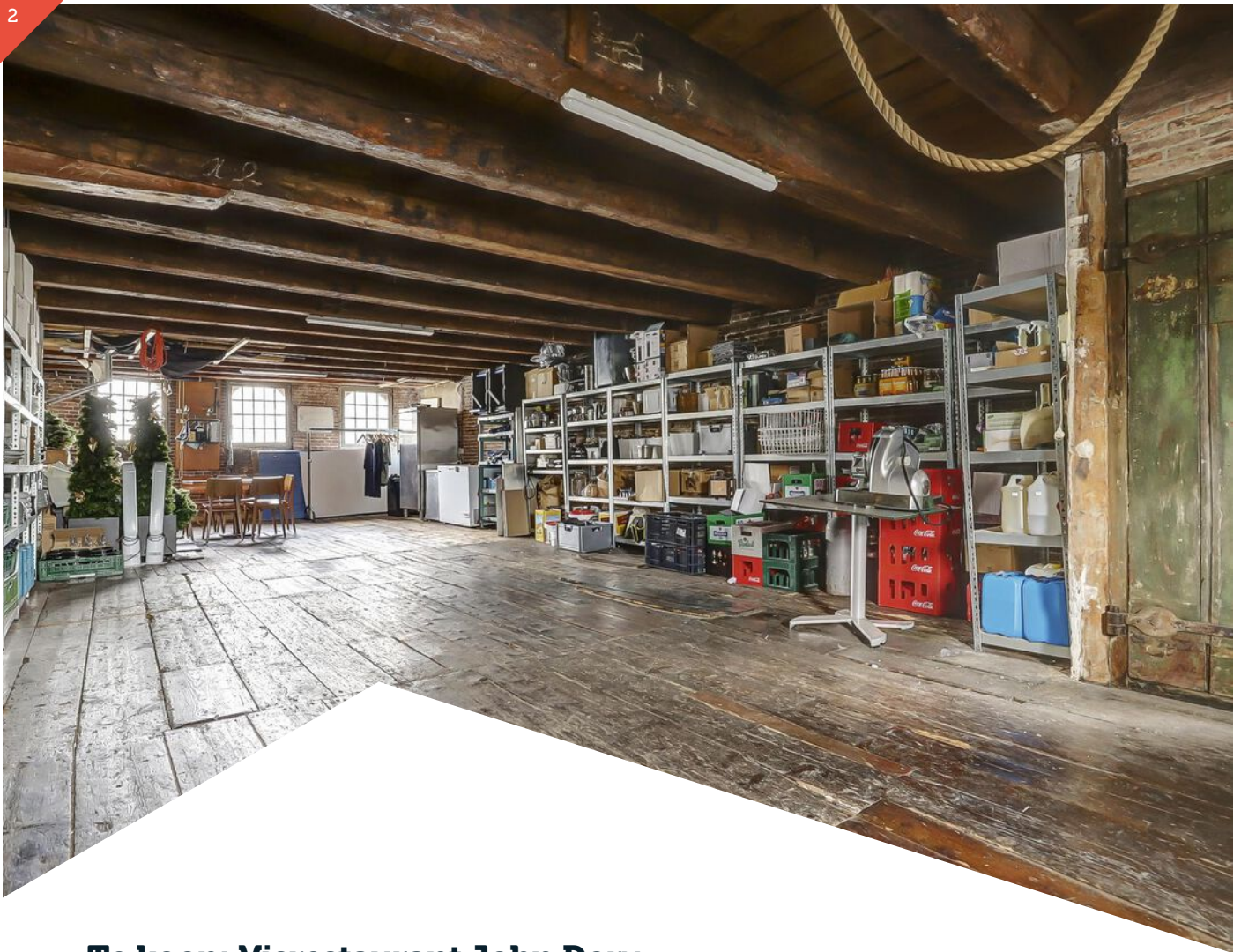




forvalue
vastgoedspecialisten



John Dory Seafood restaurant
Prinsengracht 999, Amsterdam



Te koop: Visrestaurant John Dory

Visrestaurant John Dory, gevestigd aan de Prinsengracht 999 in het hart van Amsterdam, biedt een unieke kans om een succesvolle horecazaak over te nemen op een van de meest begeerde locaties van de stad. Dit gerenommeerde restaurant, ondergebracht in een karakteristiek rijksmonument, staat bekend om zijn verfijnde visgerechten, uitstekende service en authentieke uitstraling.

Het restaurant trekt een gevarieerd publiek van vaste gasten, internationale bezoekers en culinaire liefhebbers, mede dankzij de prominente ligging aan de wereldberoemde Prinsengracht. De locatie, onderdeel van het UNESCO-werelderfgoed, biedt niet alleen een adembenemend uitzicht, maar ook een uitstekende bereikbaarheid. De nabijheid van de Utrechtsestraat, het Spiegelkwartier en andere culturele hotspots garandeert een constante stroom van bezoekers.

Sinds de overname door de huidige eigenaren in 2015 heeft John Dory zich ontwikkeld tot een vaste waarde binnen de Amsterdamse gastronomie. Met een combinatie van dagverse producten, innovatieve gerechten en een warme, toegankelijke sfeer is het restaurant een geliefde bestemming voor zowel Amsterdammers als internationale fijnproevers.

De overname van Visrestaurant John Dory biedt volop kansen voor ondernemers die willen investeren in een goedlopende horecagelegenheid met groeipotentie. Dankzij de solide reputatie, het ervaren personeel en de unieke locatie is dit restaurant direct klaar voor verdere exploitatie en uitbreiding.



Unieke horecazaak

Bent u klaar uw ondernemersdroom waar te maken? Visrestaurant John Dory biedt de unieke kans om een succesvolle horecazaak over te nemen in een rijksmonument uit 1680.

- Toplocatie aan de Prinsengracht
- Authentiek rijksmonument
- Uitstekende recensies
- Sterke reputatie opgebouwd sinds 2015

Reden van verkoop

Het restaurant wordt te koop aangeboden vanwege de ambitie van de huidige eigenaren om naar het buitenland te emigreren. De transactie omvat de volledige exploitatie, inclusief inventaris, inrichting, handelsnaam en goodwill. Een unieke kans om een succesvolle horecazaak over te nemen.

Kenmerken

Bestemming

Gemengd 1.4

Totale oppervlakte

171 m²

Oppervlakte begane groend

87 ²

Oppervlakte eerste verdieping

84 m²

Zitplaatsen

54 zitplaatsen

Bouwjaar

1680

Monumentale status

Rijksmonument

Vraagprijs:

€ 275.000,-





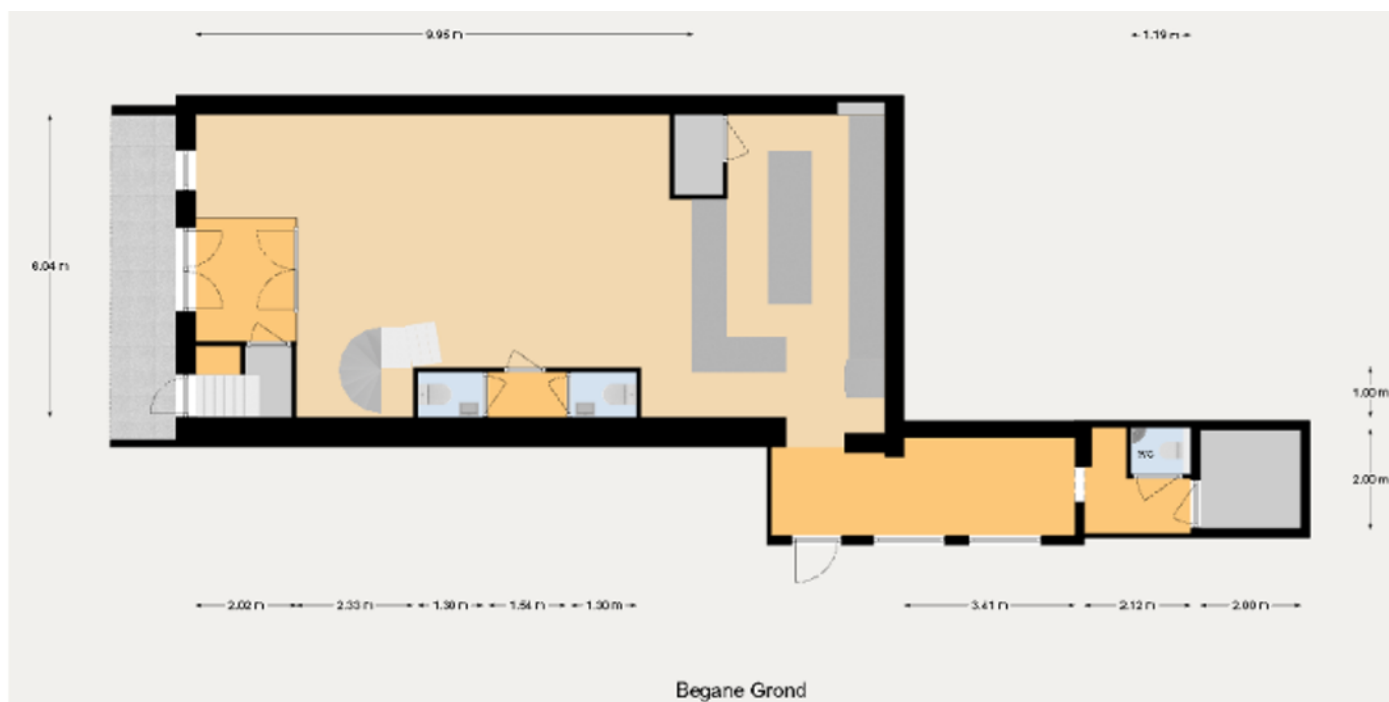
Indeling

Visrestaurant John Dory beslaat een totale oppervlakte van circa 171 m² vvo, verdeeld over twee verdiepingen. De ruimtes zijn efficiënt ingedeeld en bieden een combinatie van functionaliteit en sfeer.

Op de begane grond bevindt zich een ruime entree met gelaagd glas, die direct toegang biedt tot een stijlvolle aperitiefruimte en een exclusieve Chef's Table met 14 zitplaatsen. Aan de rechterzijde bevindt zich een gastentoilet. Aangrenzend ligt een volledig uitgeruste, professioneel ingerichte keuken met een aparte spoelkeuken, koelruimte, opslag en een personeelstoilet.

De eerste verdieping is volledig ingericht als restaurantzaal met plaats voor 40 gasten. Dankzij de flexibele indeling kan het aantal zitplaatsen eenvoudig worden uitgebreid. Grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden een prachtig uitzicht op de Prinsengracht, wat bijdraagt aan de unieke beleving van het restaurant.

De historische elementen van het pand, waaronder originele houten balken en authentieke hijsluiken, zijn zorgvuldig behouden en dragen bij aan de bijzondere sfeer van deze horecagelegenheid.





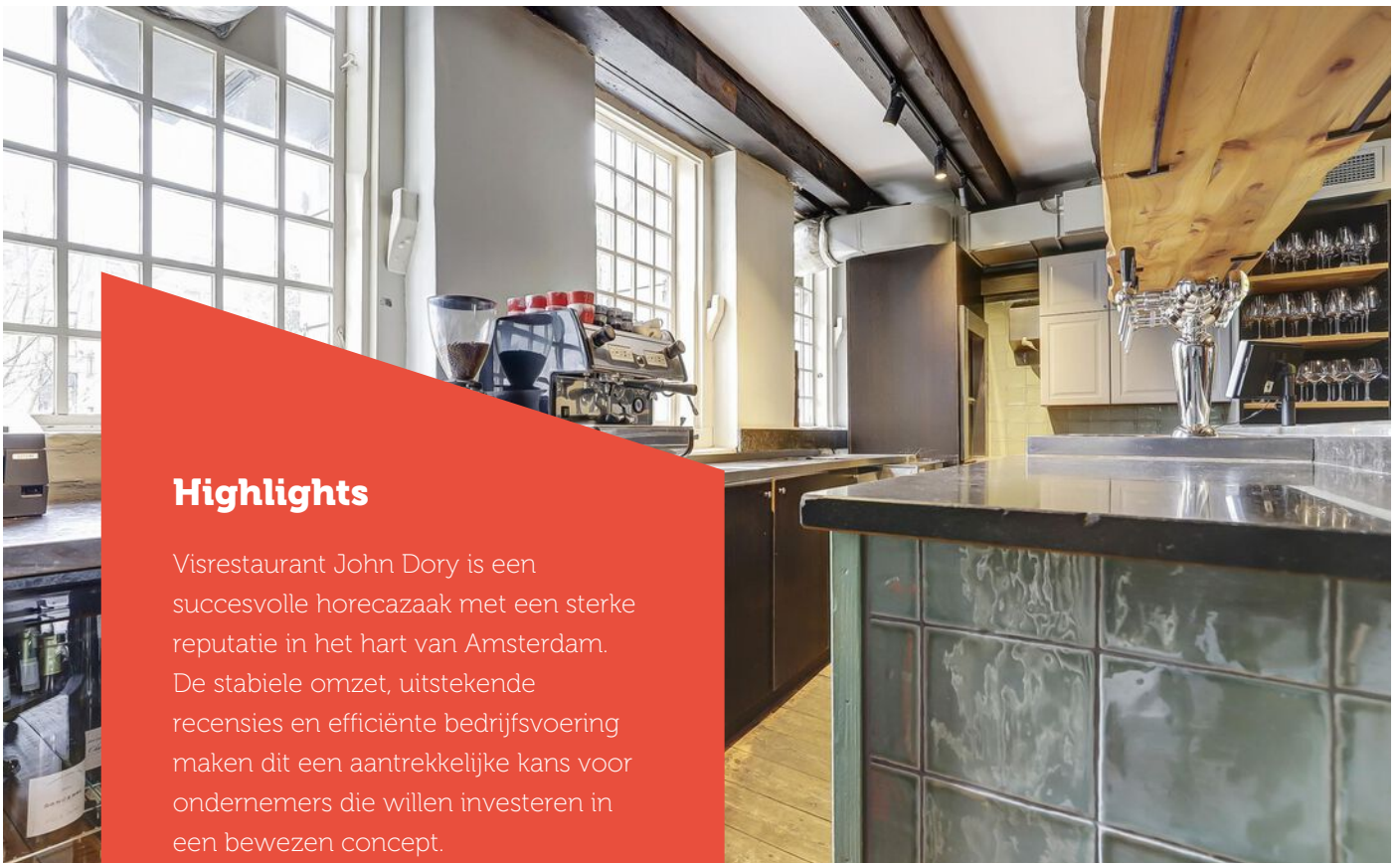


Culinaire perfectie bij J.D.

Visrestaurant John Dory onderscheidt zich door een heldere focus op duurzaamheid, seizoensgebonden producten en culinaire creativiteit. Het menu verandert continu en is volledig afgestemd op wat de zee en het seizoen te bieden hebben. Deze aanpak zorgt ervoor dat elk gerecht vers, verrassend en van de hoogste kwaliteit is. De keuken werkt uitsluitend met dagverse vis, schaal- en schelpdieren en combineert deze met zorgvuldig geselecteerde ingrediënten uit binnen- en buitenland. De ambitie van de ondernemers is om gasten een uitzonderlijke eetervaring te bieden waarin vakmanschap, passie en creativiteit samenkomen. Het restaurant biedt een verrassingsmenu met meerdere gangen, waarbij de nadruk ligt op subtiele smaken, innovatieve technieken en de natuurlijke kwaliteit

van de producten. Elke gang is een zorgvuldig samengesteld samenspel van texturen en smaken, waarbij vis de hoofdrol speelt, maar groenten en andere seizoensgebonden ingrediënten een essentiële bijrol vervullen. De open keuken zorgt voor een directe verbinding tussen het team en de gasten, waardoor een persoonlijke en gastvrije sfeer ontstaat. Het concept draait niet alleen om eten, maar om beleving: van de eerste amuse tot het dessert is alles ontworpen om te verrassen en te inspireren. Het restaurant trekt zowel fijnproevers als gasten die op zoek zijn naar een unieke avond uit, waarbij hoogwaardige gastronomie hand in hand gaat met een ontspannen en toegankelijke setting. Het restaurant is uitgegroeid tot een begrip in de Amsterdamse culinaire wereld.





Highlights

Visrestaurant John Dory is een succesvolle horecazaak met een sterke reputatie in het hart van Amsterdam. De stabiele omzet, uitstekende recensies en efficiënte bedrijfsvoering maken dit een aantrekkelijke kans voor ondernemers die willen investeren in een bewezen concept.

Omzet 2023: €740.000,-
Google-reviewscore: 4,7 uit 5 op basis van circa 400 reviews

Locatie & Ligging

Visrestaurant John Dory bevindt zich op een absolute toplocatie aan de wereldberoemde Prinsengracht, een van de meest iconische en prestigieuze grachten van Amsterdam. Deze historische gracht maakt deel uit van de beroemde Amsterdamse grachtengordel, die sinds 2010 op de UNESCO-werelderfgoedlijst staat. De unieke ligging aan het water biedt niet alleen een prachtig uitzicht, maar draagt ook bij aan een authentieke en exclusieve uitstraling die zowel toeristen als lokale fijnproevers aantrekt.

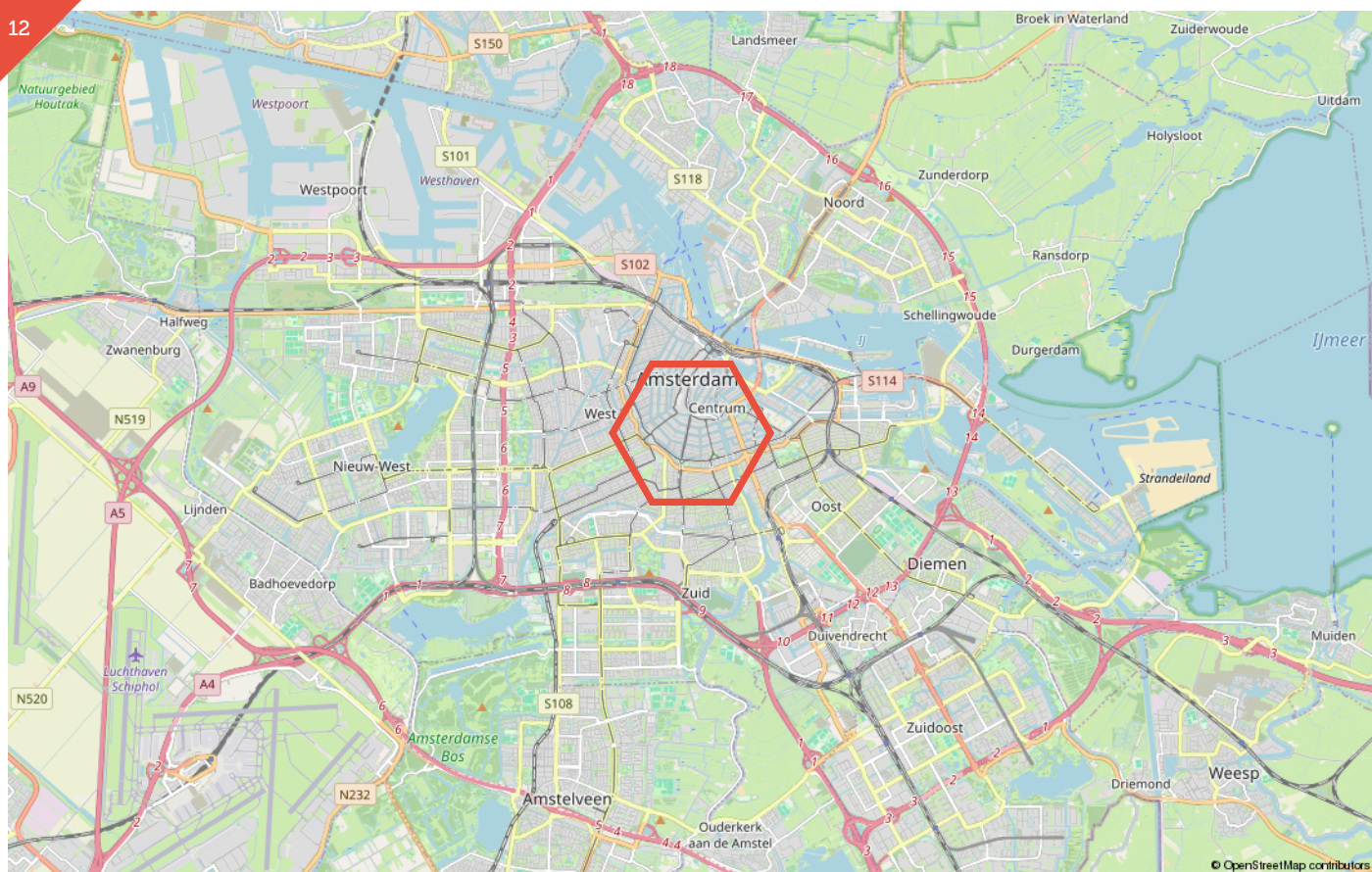
De Prinsengracht staat bekend om zijn charmante uitstraling, met een mix van monumentale panden, luxe boetieks, galeries en gezellige cafés.

In 2024 telt Amsterdam ongeveer 931.000 inwoners, waarvan een groot deel geconcentreerd is in het centrum en de omliggende wijken. Aan de Prinsengracht wonen voornamelijk welgestelde inwoners en werken creatieve professionals en ondernemers.

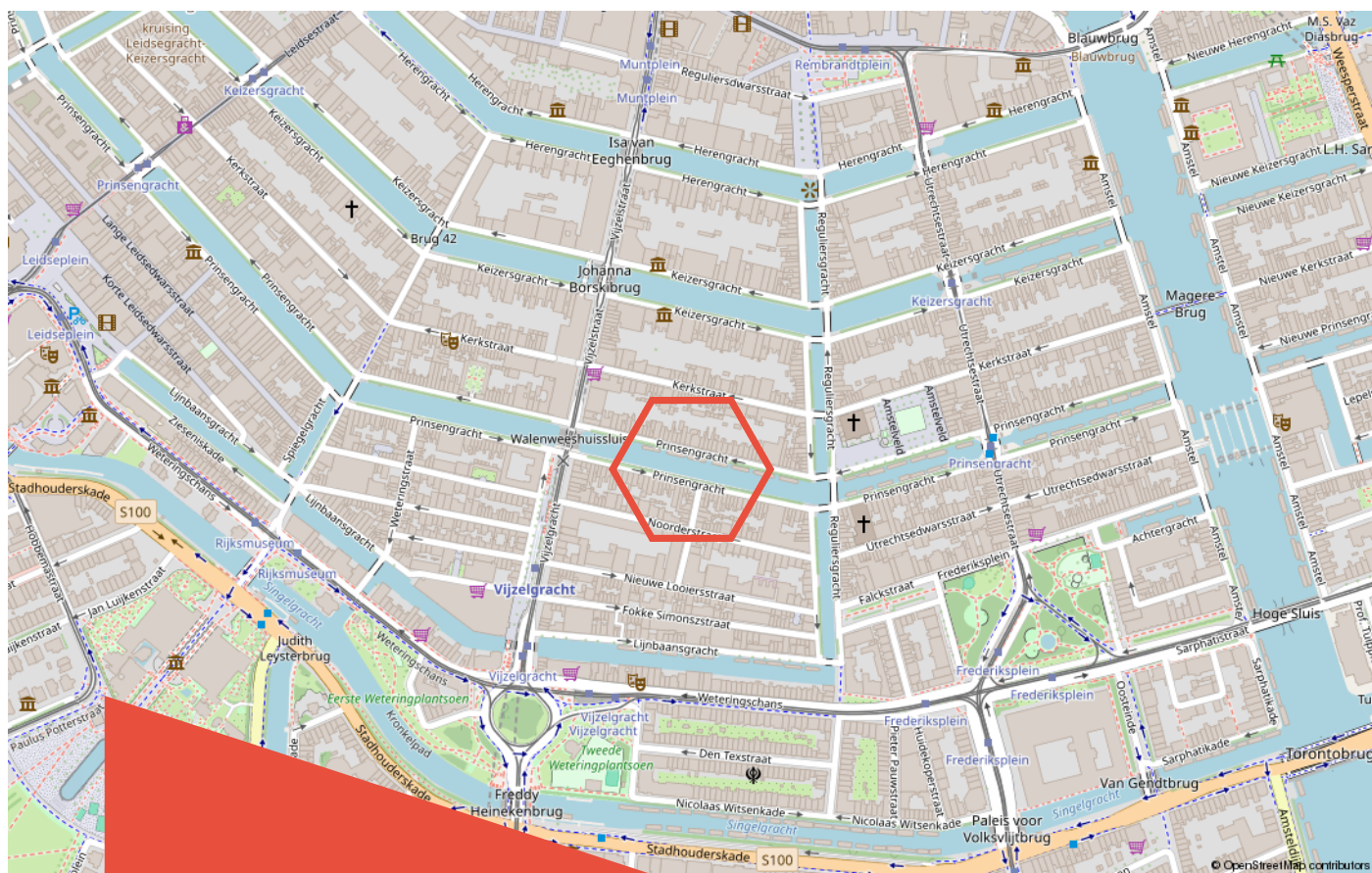
De centrale ligging biedt directe toegang tot enkele van de meest geliefde buurten van Amsterdam. De Utrechtsestraat, met zijn exclusieve boetieks, cafés en speciaalzaken, ligt op slechts enkele minuten loopafstand. Ook culturele trekpleisters zoals het Rijksmuseum, de Hermitage en het Koninklijk Theater Carré bevinden zich in de directe nabijheid.

De bereikbaarheid van het restaurant is uitstekend. Verschillende tram- en bushaltes liggen op korte loopafstand en bieden directe verbindingen naar Amsterdam Centraal Station, Amsterdam Zuid en andere belangrijke knooppunten in de stad. Voor automobilisten is er parkeergelegenheid beschikbaar in de nabijgelegen parkeergarage Prins & Keizer, op slechts 100 meter van het restaurant.

Dankzij deze strategische ligging aan een van de meest iconische grachten van Amsterdam, gecombineerd met een uitstekende bereikbaarheid voor zowel lokale bezoekers als toeristen, biedt Visrestaurant John Dory een ongeëvenaarde kans voor ondernemers die willen investeren in een horecazaak met een sterke commerciële aantrekkingskracht.



▲ Prinsengracht 999, Amsterdam



Locatie

Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan "Zuidelijke binnenstad" van toepassing is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 1 september 2013. De enkelbestemming "gemengd 1.4" is van toepassing.

De voor gemengd 1.4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 12.2.16 en 40;
- b.** kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
- c.** kantoren met baliefunctie;
- d.** galeries;
- e.** detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten en souvenirwinkels,
- f.** voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefooninrichtingen en massagesalons,
- g.** horeca 4 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain);

h. openbare nutsvoorzieningen;

i. tuin

j. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

Onder **horeca 4** wordt verstaan:

horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 worden in elk geval begrepen restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons;

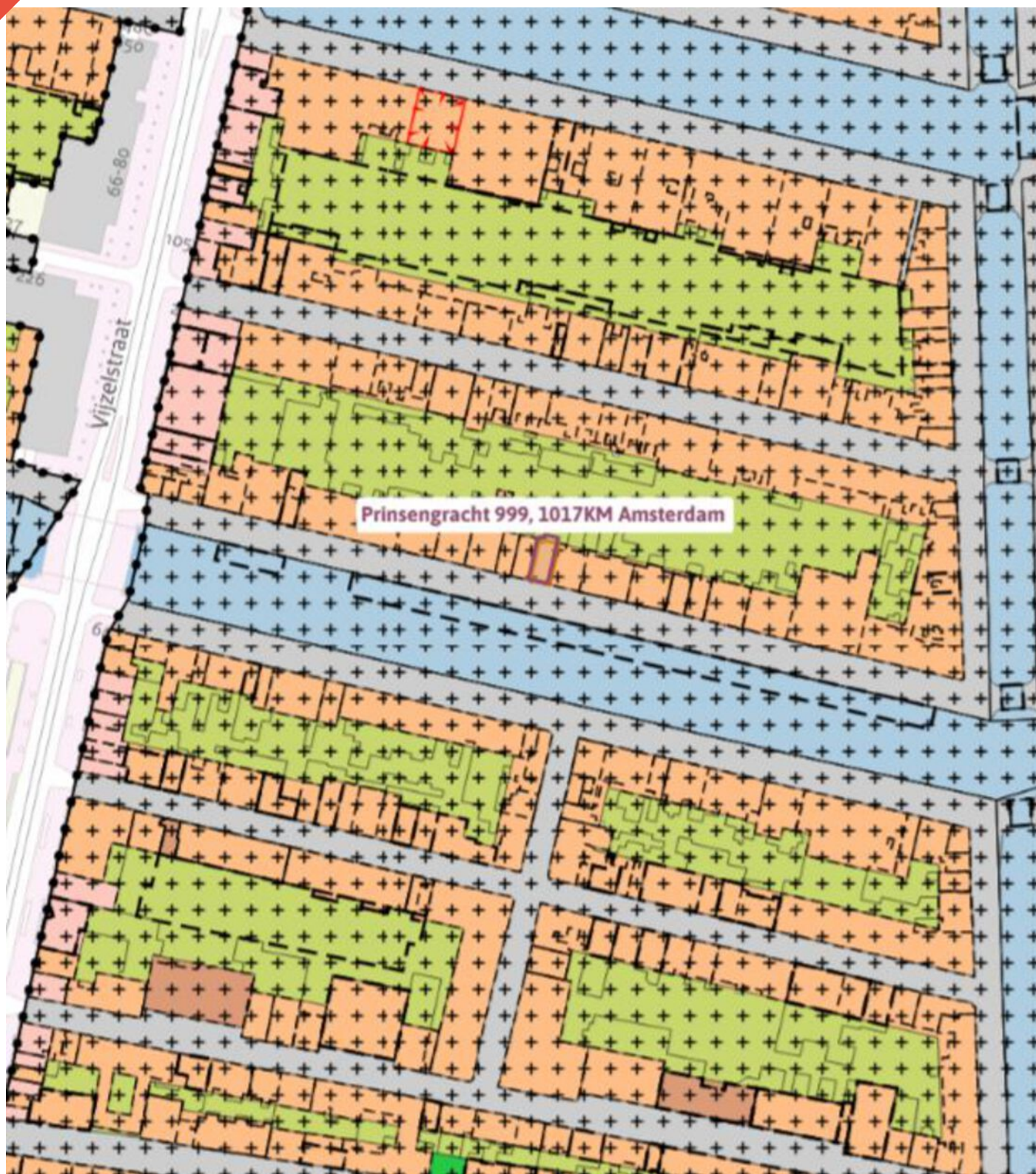
Ter plaatse zijn de volgende

dubbelbestemmigen en parapluplannen van toepassing:

- "waarde - cultuurhistorie"
- "waarde - archeologie 3"
- Parapluplan: "winkeldiversiteit centrum"
- Parapluplan: "kantoren met baliefunctie"
- Parapluplan: "grondwaterneutrale kelders"
- Parapluplan: "darkstores"

Voor de volledige informatie raadpleegt u omgevingswet.overheid.nl.





Plattegrond

Foto's





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 BW.

Huurtermijn

Onbepaalde tijd.

Bij een nieuwe huurovereenkomst zal het termijn 5 + 5 jaar zijn.

Huurprijs

€ 42.000,- excl. btw per jaar. De huur dient per maand vooruit betaald te worden.

Huurindexatie

Jaarlijks, per 1 januari, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2006 = 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, met uitzondering van de biertaptechnische materialen die in bruikleen zijn van Heineken.

Voorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen

Vraagprijs

De vraagprijs voor de onderneming is bepaald op: €275.000,=

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	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja
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	Niet van toepassing
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.

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 bij de Stichting Derdengelden Horecamakelaars, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien over de waarborgsom rente wordt 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 onderzoeken 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

Johan Jonk
johan@horecaadviespartners.nl
06 11 33 53 08

Forvalue vastgoedspecialisten
Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
Tel: 033-8003225



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

