



forvalue
vastgoedspecialisten



Coco
Food & More



Turn-key Coco Food & More

In dit mooie pand aan de Raadhuisstraat 28 in Heemstede bevindt zich Coco Food & More. Coco Food & More heeft een modern uiterlijk en heeft een uitstekend afwerkingsniveau. In het object is veel natuurlijk lichtinval en het restaurant is logisch ingedeeld.

Via de entree bereikt men aan de rechterzijde de coffeebar met uitgifte counter. Hier kan men terecht voor take-away producten zoals koffies, zoetigheden en broodjes. Verder wordt het object ingevuld door verkoopruimte met comfortabele stoelen met bijpassende tafels. Halverwege het object bevindt zich de bar met barstoelen en een mooie barrails. De inventaris en de bedrijfsinrichting sluit naadloos bij elkaar aan en is doorgestyled tot in de puntjes.

Achter de bar bevindt zich nog een gedeelte voor de verkoopruimte. Boven deze verkoopruimte zijn twee grote dakramen

geplaatst, waardoor men het idee heeft buiten te zitten. De moswand in dit gedeelte maakt het buiten-gevoel helemaal af. Deze verkoopruimte is naast de open keuken gelegen.

De keuken is volledig ingericht. Alle keukeninventaris bevindt zich in een perfecte staat van onderhoud en alles functioneert naar behoren. Achter de open keuken is de spoelkeuken en een opslagruimte. Via dit gedeelte bereikt men de andere zijde van de bar en via deze weg komt men weer in het restaurant uit. Er is goed nagedacht over de routing van deze horecazaak, waardoor het bedrijfsproces gesmeerd verloopt en gasten ongestoord kunnen genieten van een heerlijke lunch en/of diner op deze mooie plek.

De turn-key bedrijfsinventaris, handelsnaam en bedrijfsinrichting wordt nu te koop aangeboden. Draait u straks de sleutel om?



Uw onderneming in dit pand

Coco Food & More wordt nu ter overname aangeboden. De overnamesom en de locatie bieden mooie kansen voor een (beginnend) ondernemer met een goed horecaconcept.

- Veel natuurlijk lichtinval in een gemeentelijk monument.
- Centrum locatie op een gezellige plek in Heemstede.

De mogelijkheid doet zich voor

Het object leent zich perfect voor zowel dag- en avondhoreca en heeft een courant vloeroppervlak. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde van het object een koffiebar met uitgiftecounter, wat een mooie toevoeging is aan het horecaconcept.

Kenmerken

Bestemming

Centrum - 1

Totale oppervlakte

93 m² VVO

Begane grond

77 m²

Kelder

16 m²

Zitplaatsen

45 zitplaatsen

Bouwjaar

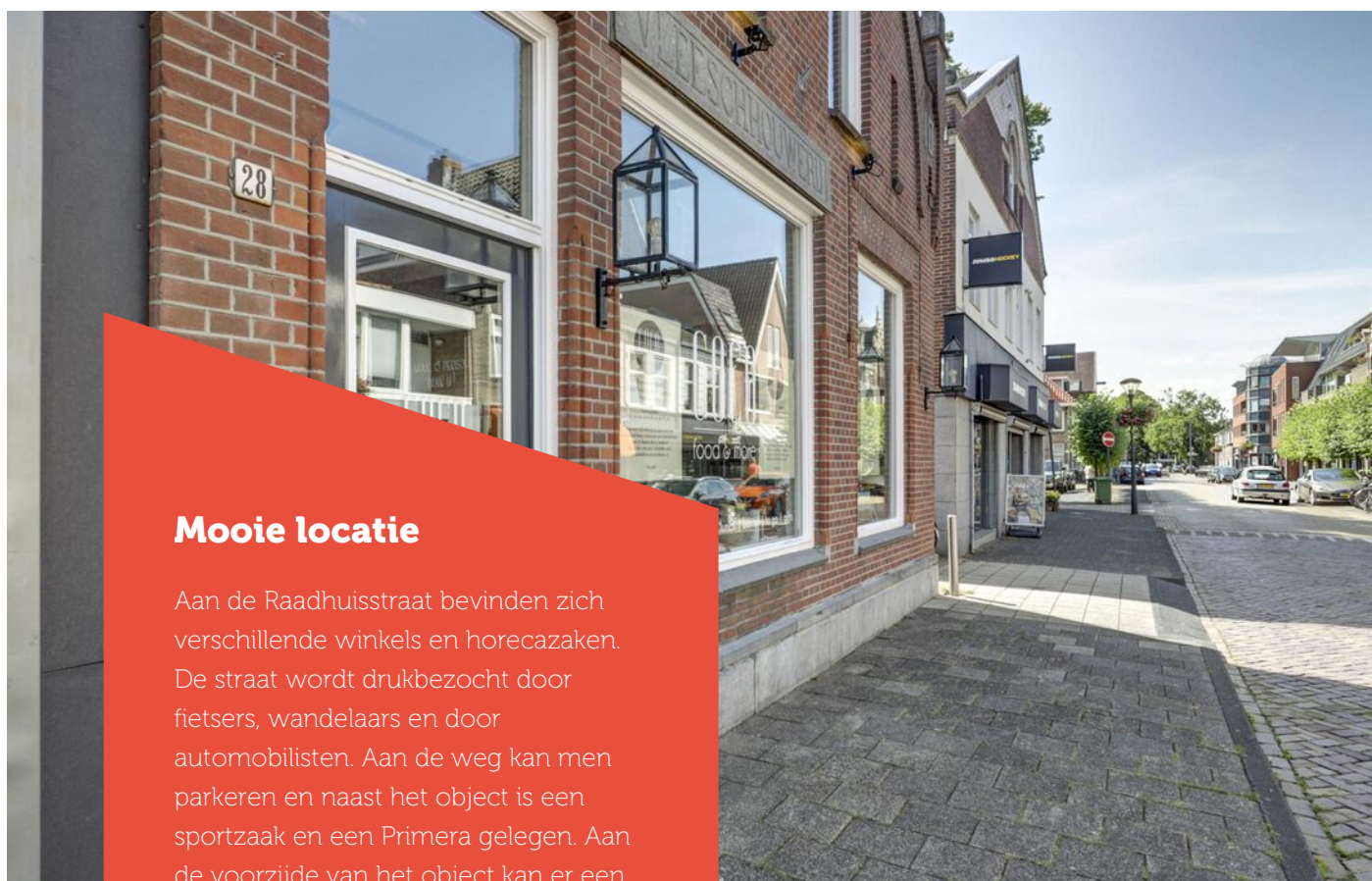
1920

status

Beschikbaar

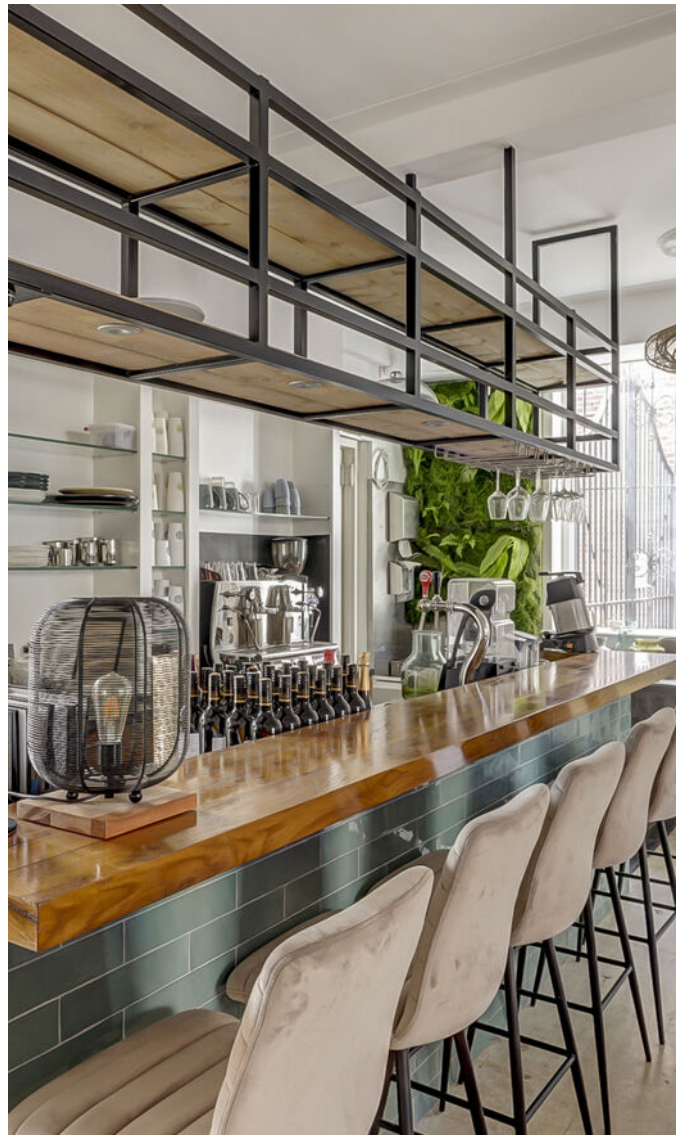
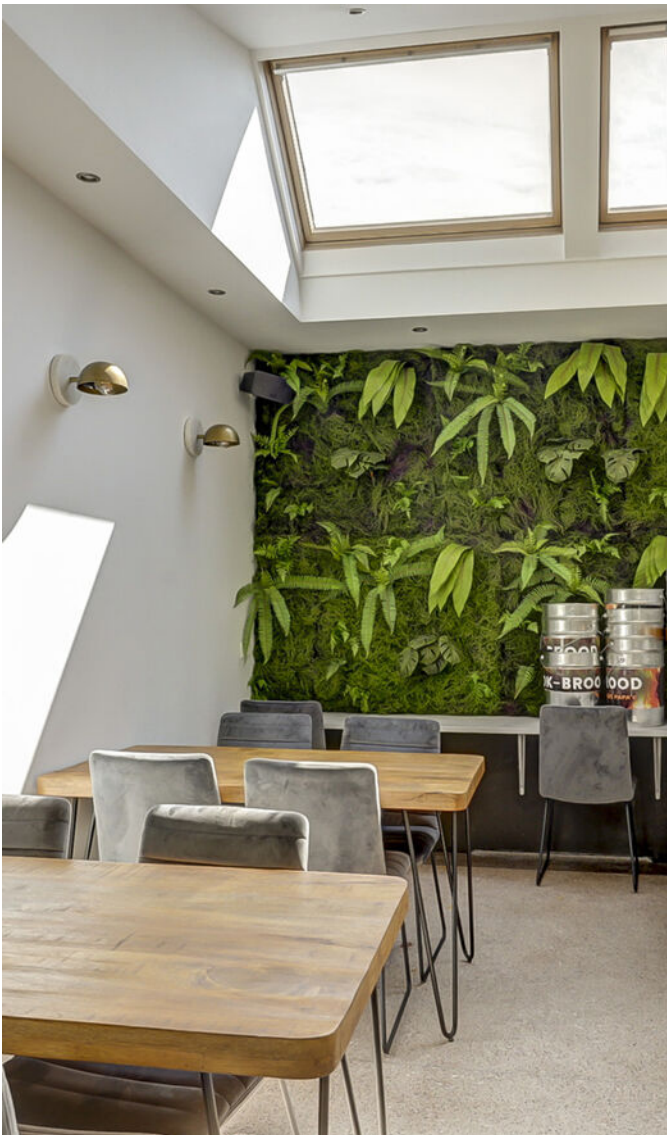
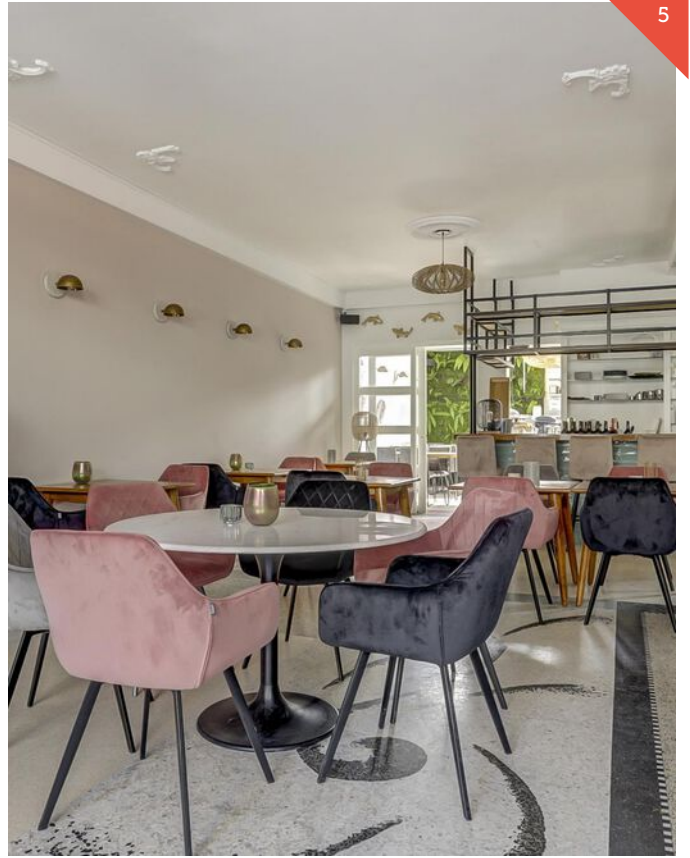
Prijs is op aanvraag. Het betreft een gunstige overnamesom.



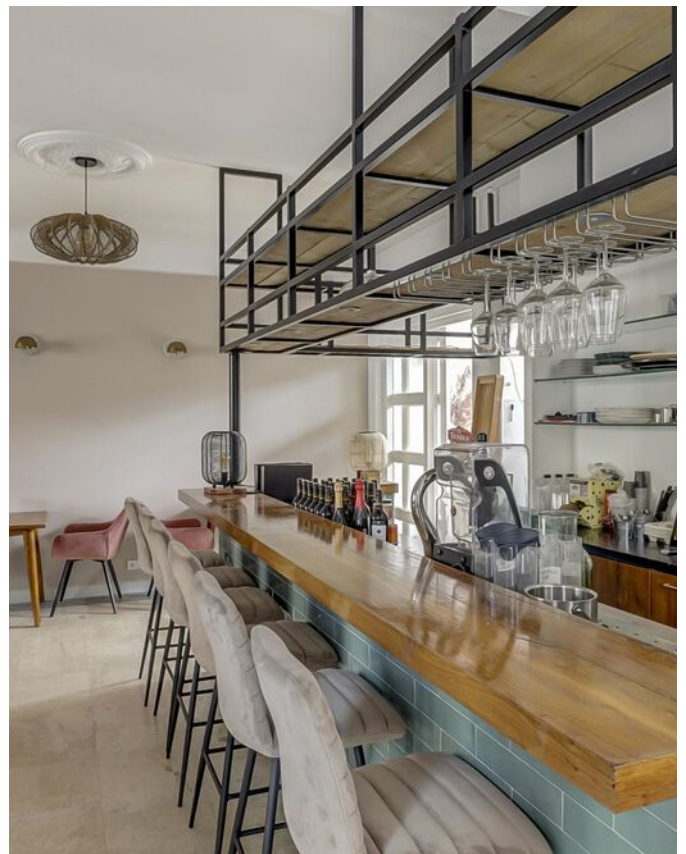


Mooie locatie

Aan de Raadhuisstraat bevinden zich verschillende winkels en horecazaken. De straat wordt drukbezocht door fietsers, wandelaars en door automobilisten. Aan de weg kan men parkeren en naast het object is een sportzaak en een Primera gelegen. Aan de voorzijde van het object kan er een terras worden geplaatst met circa 12 zitplaatsen. Hierdoor valt de horecazaak nog beter op vanaf de straatzijde.



Foto's



Locatie & Ligging

Heemstede

De gemeente Heemstede is een welvarende gemeente. Inwoners hebben een hoog gemiddeld inkomen en de gemeente komt met het hoogste gemiddelde inkomen op de vijfde plek van Nederland. De gemeente heeft circa 28.000 inwoners op 1 januari 2023. De afgelopen jaren is het inwonersaantal toegenomen en meer dan de helft van de inwoners heeft een hoog opleidingsniveau. In 2019 kwam Heemstede op de tweede plek om te wonen van beste gemeenten van Nederland. De inwoners van Heemstede zijn er trots op en ervaren Heemstede ook als een fijne plek. De naast gelegen gemeente, Haarlem bevond zich op plek 1.

De gemeente Heemstede heeft een rijke historie en een karakteristiek centrum. De gemeente beschikt over 100 rijksmonumenten en 49 gemeentelijke monumenten. Het object aan de Raadhuisstraat 28, Heemstede is zelf ook aangewezen als gemeentelijk monument. De Binnenweg en de Raadhuisstraat kenmerken zich samen door de grote diversiteit aan publieksgerichte voorzieningen.

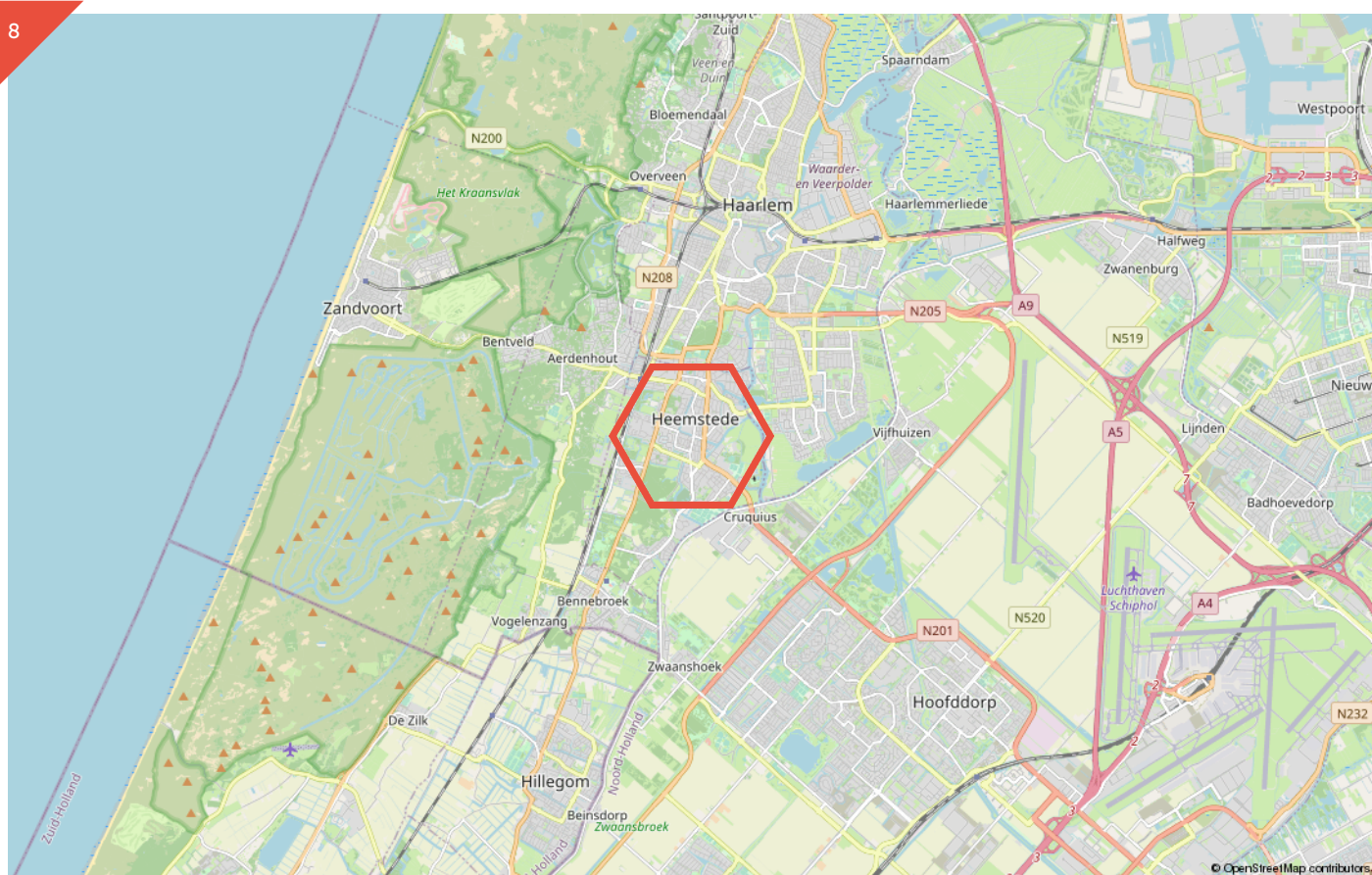
Ligging

Het object is aan de rand van het gezellige centrum gelegen. De Binnenweg is de straat die grenst aan de Raadhuisstraat. Aan deze straat zijn ook verschillende winkels en horecazaken gelegen. Het centrum vormt zich langs deze weg en langs de Raadhuisstraat.

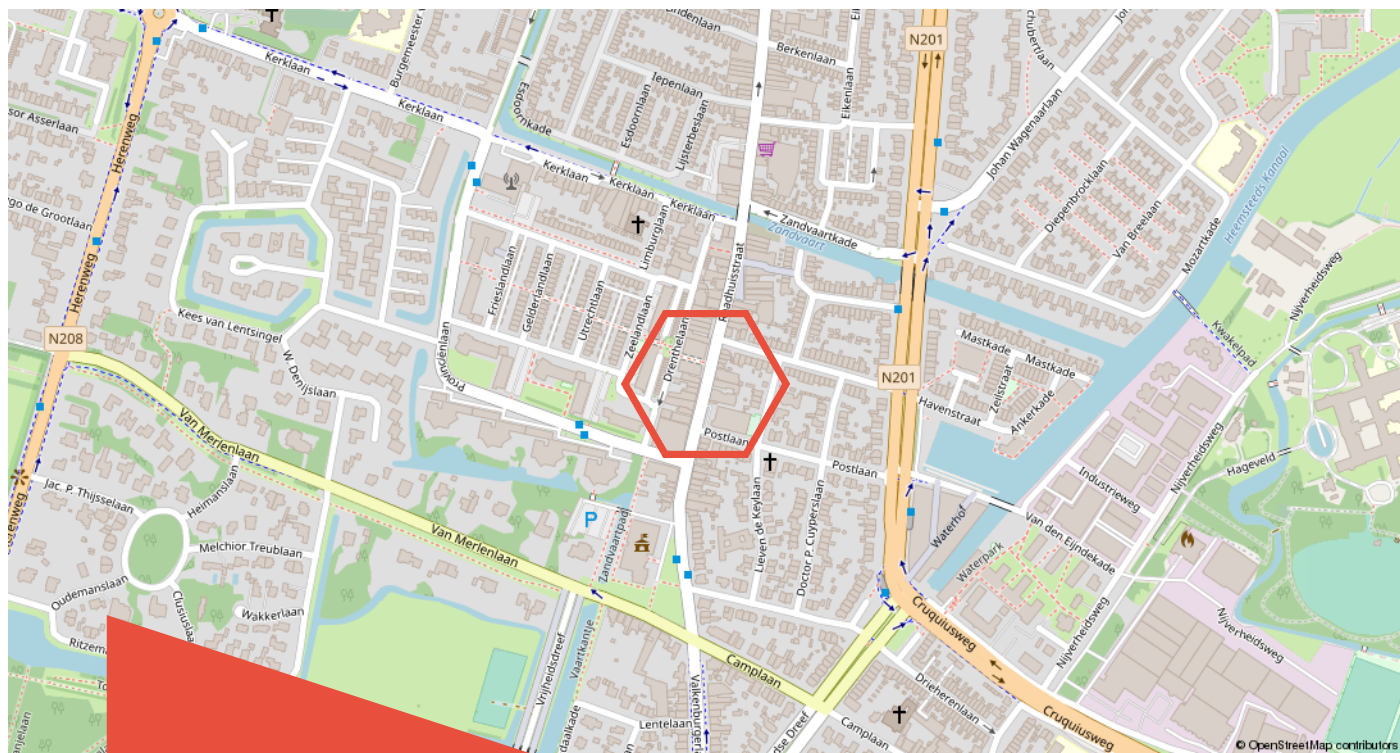
Bereikbaarheid

Coco Food & More is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto. Men kan voor de deur aan de straat parkeren en op 280 meter is de N201 gelegen, welke de provincie Noord-Holland en Utrecht met elkaar verbindt. Daarnaast is deze weg aangesloten op de A4.

De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op 230 meter afstand en is gelegen aan de Provinciënlaan. De bushalte vertrekt vanaf Heemstede Station. Het treinstation is op circa 2,4 km gelegen.



▲ Raadhuisstraat 28, Heemstede



Locatie

Bestemming

Het object is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Centrum en omgeving' van toepassing is. De enkelbestemming ter plaatse van het object is 'Centrum-1'.

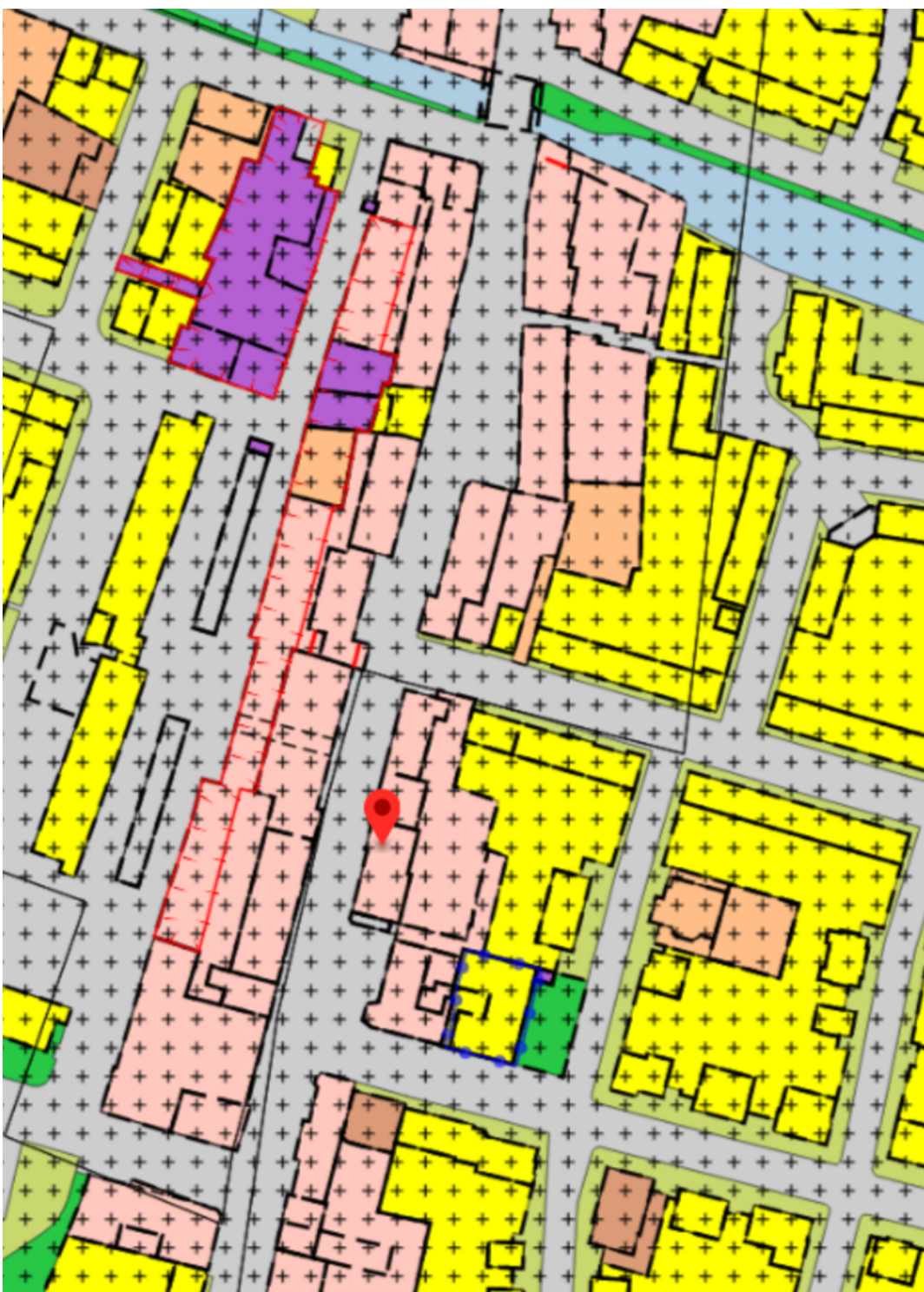
-De voor "Centrum- 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** detailhandel, al dan niet in combinatie met een beperkte horecavoorziening;
- b.** dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
- c.** kantoren;
- d.** bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1, onder categorie 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
- e.** maatschappelijke instellingen;
- f.** het wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroep;
- g.** horecabedrijven - categorie 1, met dien verstande dat het totale aantal vestigingen, inclusief de vestigingen, als bedoeld onder h., niet meer bedraagt dan 23;
- h.** horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
- i.** in afwijking van het bepaalde onder g., zijn horecabedrijven niet toegestaan ter plaatse

van de aanduiding "horeca uitgesloten",
j. speelautomatenhallen;
etc..

Horecabedrijf-categorie 1, horecabedrijf, gericht op:

- a.** winkelondersteuning en primair afgestemd op de winkelopeningstijden, zoals bijvoorbeeld snackbars/cafetaria, lunchrooms, petit-restaurants, grand-café's en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
 - b.** spijsverstrekking, niet afgestemd op de winkelopeningstijden en ook in de avonden geopend, zoals bijvoorbeeld snackbars, shoarmazaken en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
 - c.** maaltijdverstrekking, niet afgestemd op de winkelopeningstijden en ook in de avonden geopend, zoals bijvoorbeeld restaurants, bistro's, eetcafés, pizzeria's, en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
- Voor aanvullende informatie verwijs ik u door naar ruimtelijkeplannen.nl.





11





Huurovereenkomst

Bij overname van de bedrijfsinventaris, -inrichting en handelsnaam wordt er een nieuwe model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW gesloten. De huurovereenkomst is conform Raad van Onroerende Zaken 2022.

Huurprijs

Huidige huurprijs bedraagt € 37.558,32 exclusief btw en exclusief servicekosten.

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 bedrijfsinventaris, -inrichting en handelsnaam is bepaald op aanvraag. Het betreft een gunstige overnamesom.

Fiscale paragraaf

De handelsnaam, inventaris en bedrijfsinrichting wordt niet aangekocht als 'going concern' wat inhoudt dat koper BTW over het gekochte verschuldigd is.

Verrekende kosten

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

Aanvaarding

In overleg

Aanvullende informatie

Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	In het verleden vergund
Gebruiksvergunning	In het verleden vergund
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Ja, aan de buitenzijde
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	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	Opnieuw laten keuren
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Opnieuw laten keuren
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Niet van toepassing
Monument	Ja, gemeentelijk monument
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 op Stichting Derdengelden Forvalue vastgoedspecialisten, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. 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 ondernemer, 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
mhesselinkforvalue.nl
06 82 09 01 77

Forvalue Vastgoedspecialisten
Stadsring 109
3811 HP Amersfoort

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

HAP Horecamakelaardij
Siriusdreef 17
2132 WT Hoofddorp



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

