



forvalue
vastgoedspecialisten



Hardy's Eetsalon

Rijksstraatweg 181, Elst (Utrecht)



Inleiding

Hardy's Eetsalon in Elst is een geliefde plek voor snackliefhebbers.

Al jaren weten bewoners en voorbijgangers deze sfeervolle cafetaria te vinden voor verse friet, een goed broodje of een snelle hap onderweg. De eetgelegenheid is uitgegroeid tot een vaste waarde in het dorp en staat bekend om haar gemoedelijke sfeer en gastvrije uitstraling.

Nu komt deze unieke combinatie van horeca en bedrijfswoning beschikbaar voor een nieuwe eigenaar die het stokje wil overnemen, of zelf een nieuw concept wil realiseren op deze goed bereikbare en uitstekend zichtbare locatie.

Het object omvat een horecaruimte van circa 124 m² VVO met een compleet ingerichte cafetaria.

De ruimte heeft een prettige indeling met een royale counter, keuken, diverse opslagruimten en voldoende gelegenheid voor gasten om comfortabel te eten, zowel binnen als buiten.

Achter de horecaruimte en op de eerste verdieping bevindt zich een bedrijfswoning van circa 115 m² GO met eigen entree. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond, en meerdere (slaap)kamers op de eerste verdieping.

Op het ruime perceel staan daarnaast diverse bijgebouwen, waaronder een garage, oude schuur en stal, die zich uitstekend lenen voor opslag of herinrichting.



Bedrijfsomschrijving

Hardy's Eetsalon is een sfeervolle, traditionele cafetaria waar gasten graag neerstrijken voor ambachtelijke friet, diverse snacks, smaakvolle broodjes en complete menu's. De zaak geniet een uitstekende reputatie en weet al jarenlang een vaste stroom tevreden gasten aan te trekken, wat onderstreept wordt door de hoge waardering van 4,5 sterren op Google.

De eetsalon is momenteel vijf dagen per week geopend, uitbreiding van de openingsdagen en -tijden is mogelijk.

Kenmerken

Bestemming

Horeca met de functieaanduiding bedrijfswoning

Bouwjaar

1930 (BAG-viewer)

Totale oppervlakte

Circa 239 m² (VVO/GO)

Oppervlakte horeca

Circa 124 m² VVO

Circa 142 m² BVO

Oppervlakte wonen

Circa 115 m² GO

Circa 158 m² BVO

Zitplaatsen

Circa 34 in huidige opstelling

Zitplaatsen terras

Circa 20 in huidige opstelling

Kadastrale gegevens

Gemeente: Rhenen

Sectie: H

Nummers: 5094 en 7525

Grootte: 1.030 m²

Energielabels

Horeca: C (geldig 9 oktober 2035)

Wonen: D (geldig 9 oktober 2035)

status

Beschikbaar

vraagprijs

€ 595.000,- k.k.

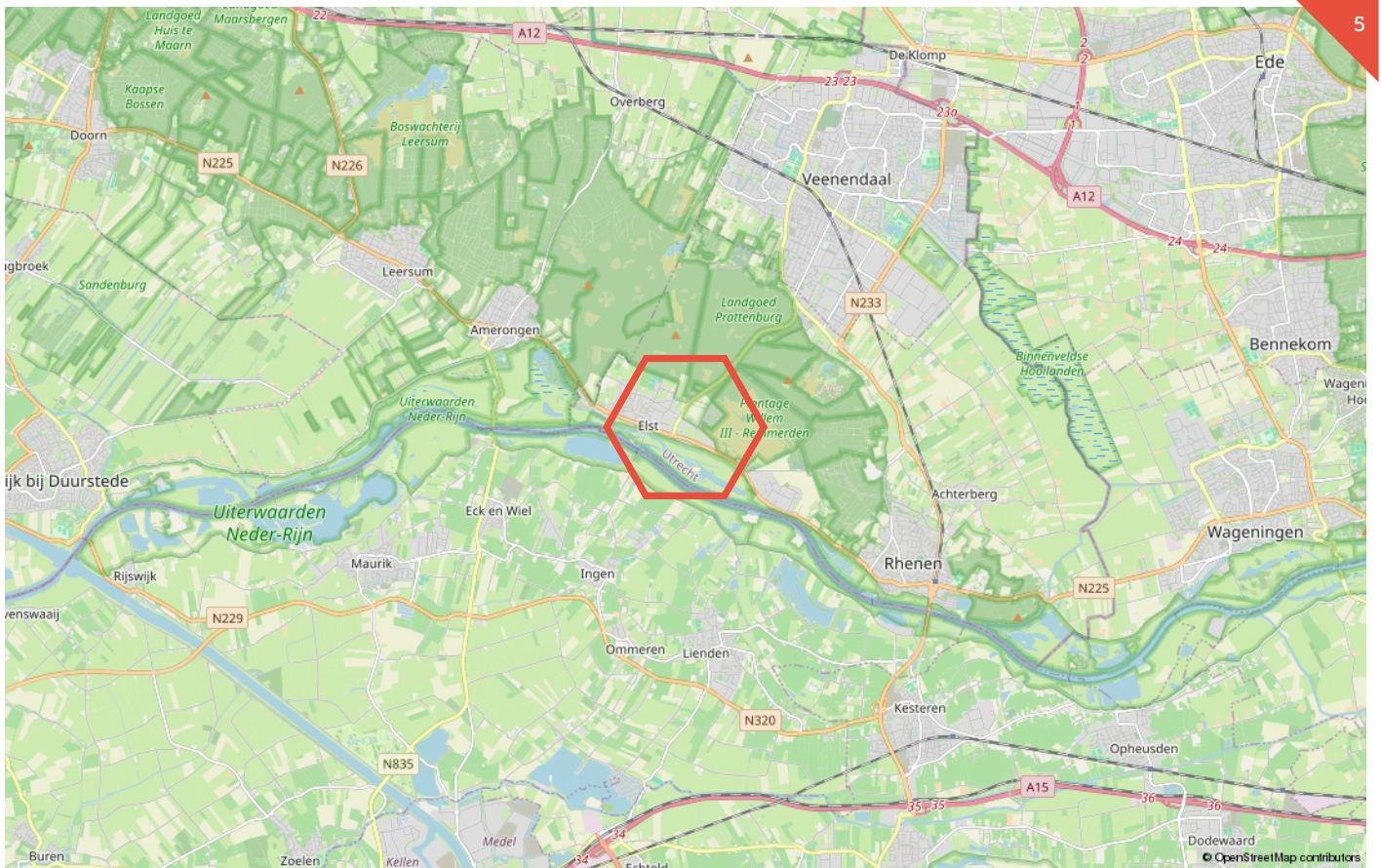
Locatie en ligging

Hardy's Eetsalon is gelegen aan de Rijksstraatweg in Elst (gemeente Rhenen, provincie Utrecht), een goed zichtbare en uitstekend bereikbare locatie aan de doorgaande route tussen Utrecht en Arnhem. De cafetaria profiteert hier van een constante stroom aan lokaal verkeer, toeristen/dagjesmensen en passanten.

Elst is een sfeervol en groen dorp met circa 4.800 inwoners, omringd door het prachtige landschap van de Utrechtse Heuvelrug en de Kromme Rijnstreek. Het dorp staat bekend om zijn rust, gemeenschapsgevoel en centrale ligging nabij Rhenen en Amerongen.

De bereikbaarheid is uitstekend: via de N225 zijn omliggende dorpen en steden snel te bereiken, en er is voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur. Dankzij de ligging nabij recreatiegebieden trekt Elst niet alleen vaste bewoners, maar ook vele fietsers, wandelaars en dagjesmensen, een ideale combinatie voor een horecalocatie als Hardy's Eetsalon.





▲ Rijksweg 181
3921 AE Elst





Bestemming

Het pand bevindt zich in het gebied waar het bestemmingsplan 'Kern Elst 2012' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Horeca' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

De voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca genoemd in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van horeca-activiteiten;
- één bedrijfswoning;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

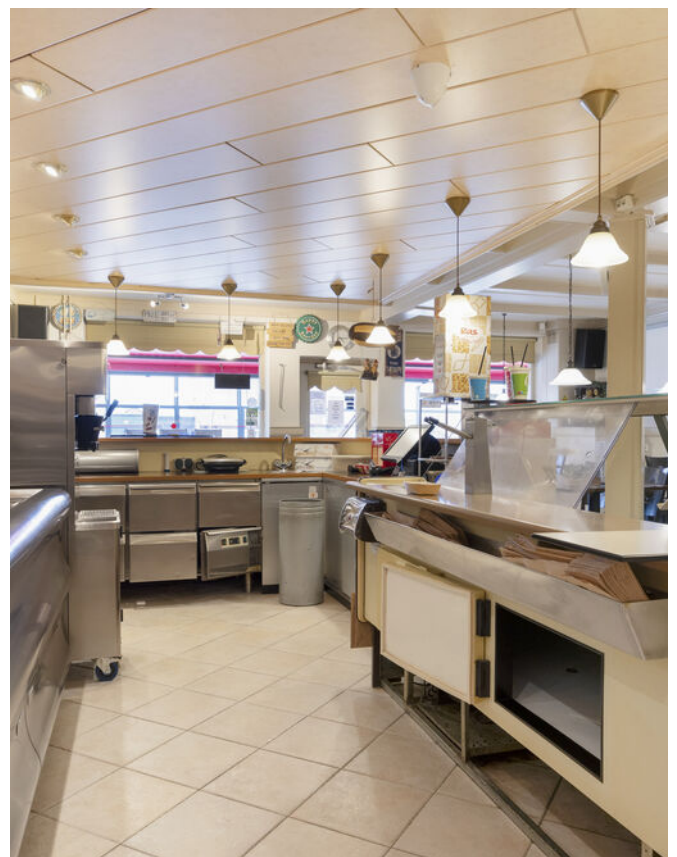
- wegen en paden;
- erven en terreinen;
- bouwwerken.

Onder horeca van categorie 1 tot en met 3 vallen onder andere restaurant (met bezorg- en/of afhaalservice), cafetaria, snackbar, bistro, ijssalon, lunchroom, café, bar en zaalverhuur.

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

Foto's

7







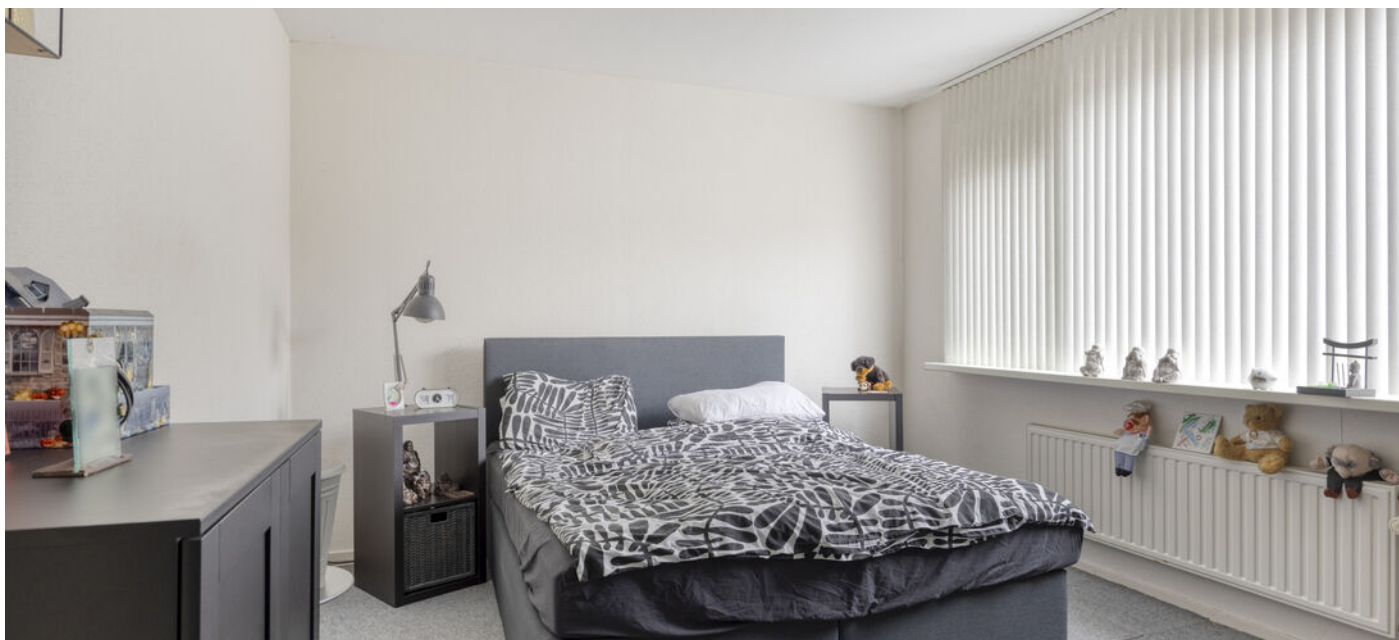
Bedrijfswoning

Achter de cafetaria en op de eerste verdieping bevindt zich een bedrijfswoning. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 129 m² en beschikt over een eigen entree, waardoor privacy en zelfstandigheid volledig gewaarborgd zijn.

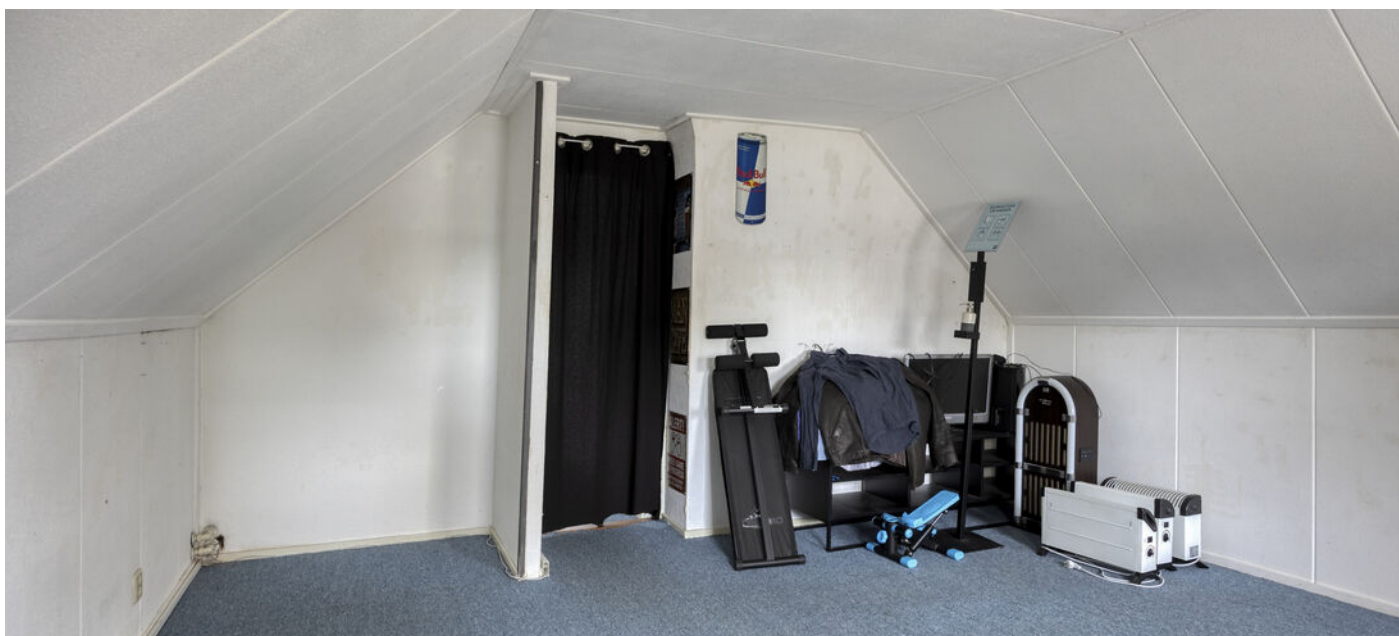
De begane grond beschikt over een woonkamer met open keuken, slaapkamer en badkamer voorzien van douche, wastafel en hangend toilet. Op de eerste verdieping bevinden zich nog diverse (slaap)kamers.

Achter de woning bevinden zich een garage, oude schuur en stal met daarachter een wijds uitzicht.















Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Rhenen H 5094
 Locatie: Rijksweg 181, 3921 AE Elst Ut
 Omschrijving: Bedrijvigheid (horeca)
 Publiekrechtelijke beperkingen: geen
 Grootte: 640 m²

Kadastrale aanduiding: Rhenen H 7525
 Omschrijving: Berging - stalling (garage-schuur)
 Publiekrechtelijke beperkingen: geen
 Grootte: 390 m²

Financiële informatie

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

Energielabels

Horeca: C (geldig tot 9 oktober 2035)
 Wonen: D (geldig tot 9 oktober 2035)

Personeel

Er is geen sprake van een personeelsovernameverplichting.

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 is bepaald op € 595.000,- kosten koper. Dit omvat zowel de onroerende zaken als de volledige bedrijfsexploitatie van Hardy's Eetsalon, inclusief bedrijfsinrichting,/-inventaris, handelsnaam en de aanwezige goodwill. Een overname van enkel de inventaris behoort ook tot de mogelijkheden.

Verrekenende kosten

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

Aanvaarding

In overleg.

Biedingen

Indien u naar aanleiding van deze en eventueel aanvullend verstrekte informatie geïnteresseerd bent om de onroerende zaken en de bedrijfsexploitatie aan te kopen dan nodigen wij u uit tot het uitbrengen van een bieding. Voorwaarden, 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 de 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 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 (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

Contactpersonen:

Matthias Jonkman
mjonkman@forvalue.nl
06-42415003

Dorus Helsen
dhelsen@forvalue.nl
06-13340338

Hutten Makelaardij & Bedrijfshuisvesting

De Smalle Zijde 18 A
3903 LP Veenendaal
info@huttenmakelaardij.nl
0318-519002

Contactpersoon:

Jos van Klinken
jos@huttenmakelaardij.nl
06-51595970



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

