



forvalue
vastgoedspecialisten



Restaurant De Droom
Steenhoffstraat 55, Soest



Restaurant De Droom

Forvalue Vastgoedspecialisten biedt in gezamenlijkheid met Arends Horecamakelaars Restaurant De Droom in Soest ter overname aan.

Al meer dan 20 jaar weten de gasten het restaurant te vinden. Of het nu gaat om een kleine, grote of misschien wel hele grote eter, er is voor ieder wat wils. De menukaart is gevarieerd en staat bekend om zijn vriendelijke prijzen. Echt bekend staat het restaurant om de overheerlijke grillgerechten, maar ook voor bijvoorbeeld een vegetarische risotto of gamba's in knoflooksaus kan men aanschuiven.

Het restaurant beschikt over 56 zitplaatsen. Bij mooi weer kan men ook plaatsnemen op het hoekterras met nog eens plaats voor 56 gasten. Ook afhalen van de gerechten behoort al jaren tot de mogelijkheden.

De maar liefst 4,5 uit 5 sterren op Google geven nog maar eens aan dat het gastheerschap en de gerechten door gasten zeer gewaardeerd worden.

Momenteel is het bedrijf vijf dagen per week geopend. Op woensdag, donderdag en zondag van 14:00 uur tot 22:00 uur en op vrijdag en zaterdag van 14:00 uur tot 23:00 uur.

De omzetten zijn al jaren zeer stabiel. Uitbreiding van de openingstijden en bijvoorbeeld het bezorgen van gerechten bieden echter nog ruime mogelijkheden om de omzetten verder te laten ontwikkelen.

De eigenaar wenst juist een stapje terug te doen. Hij biedt u dan ook de kans om deze mooie exploitatie over te nemen.



Indeling

Het restaurant bevindt zich volledig op de begane grond. Achterin de zaak bevinden zich de goed geoutilleerde horecakeuken en de bar. De begane grond heeft een open karakter en is daardoor erg overzichtelijk.

Een vaste trap biedt toegang tot de ruime kelder. Hier bevinden zich de gescheiden dames- en herentoiletten en meer dan voldoende opslagruimte.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Bouwjaar/-periode

1906-1930

Verdiepingen

2

Totale oppervlakte

Circa 197 m²

Oppervlakte begane grond

Circa 112 m²

Oppervlakte kelder

Circa 85 m²

Zitplaatsen binnen

56

Zitplaatsen terras

56

Huurprijs

De huurprijs bedraagt € 30.000,- exclusief btw per jaar.

status

Beschikbaar

vraagprijs

€ 115.000,-



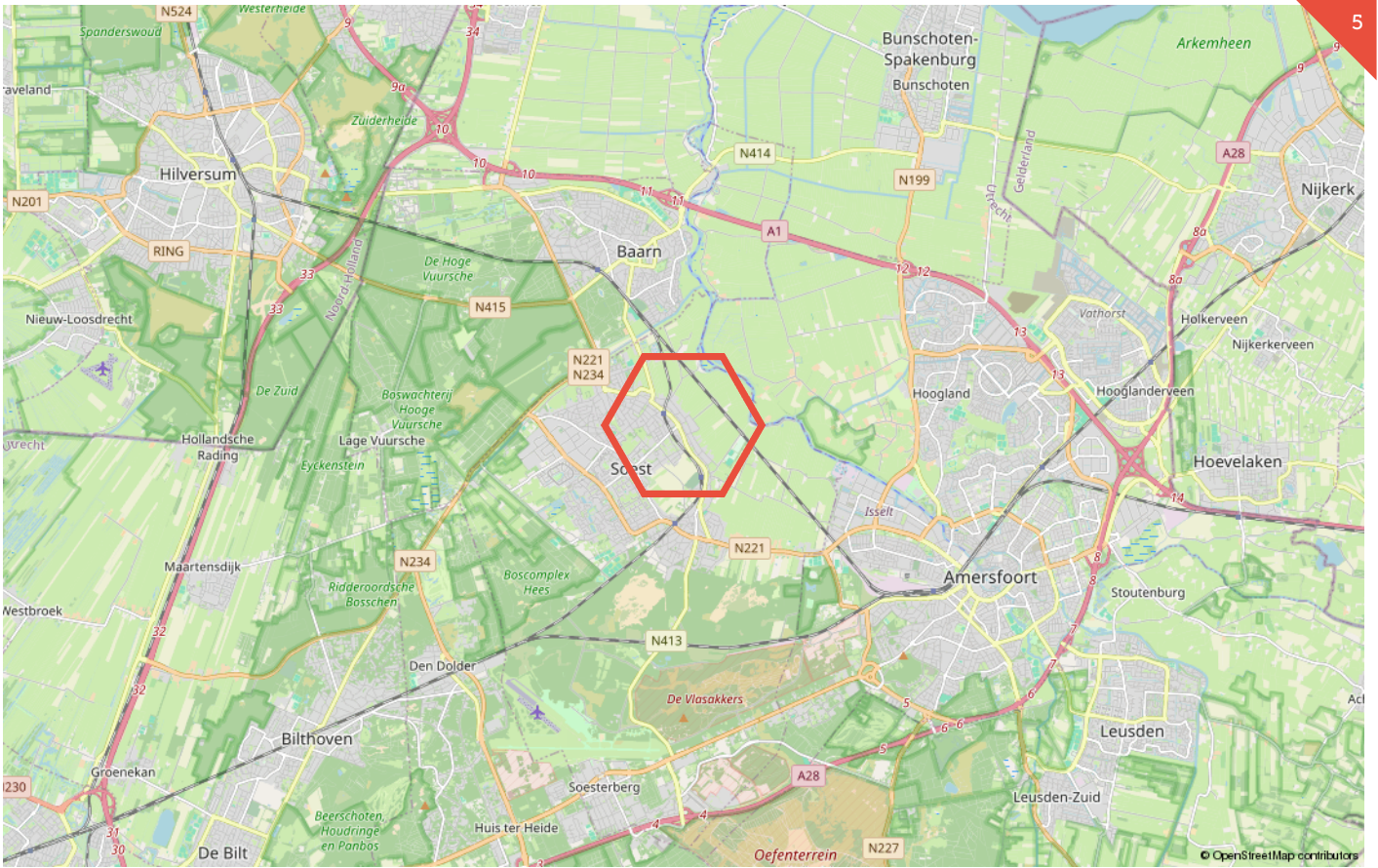
Locatie en ligging

Aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, tussen Utrecht, Amersfoort en Hilversum ligt in een oase van rust het plaatsje Soest. Soest staat bekend om zijn omgeving die rijk is aan duinen, bossen, heide en weilanden. De gelijknamige gemeente telt 47.423 inwoners.

Soest wordt bezocht door toeristen maar kent ook veel lokale bezoekers. Mensen begeven zich voornamelijk in Soest om te genieten van de natuur en daarnaast om gelegenheden te bezoeken zoals Paleis Soestdijk of het Nationaal Militair Museum. Ook heeft het plaatsje een echt winkelhart.

Gelegen aan de Steenhoffstraat in Soest, bevindt dit pand zich op een strategische locatie langs een levendige doorgaande weg, bekend om zijn diverse en bekende winkels. Daarnaast zijn er vele horecagelegenheden in deze straat gevestigd. Dit zorgt voor een goede doorstroom van gasten.

De straat kent vele punten voor openbaar vervoer en de N221 is op een afstand van 5 minuten rijden. Soest heeft ook een treinstation, deze ligt op een kilometer afstand van het restaurant.



▲ Steenhoffstraat 55, 3764 BJ Soest



Locatie





Bestemming

Het pand bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Horeca'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'kantoor' en 'wonen' van toepassing. Het is daarmee bestemd voor:

- horeca
- kantoor
- wonen

met de daarbij behorende:

- parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen
- bij deze doeleinden behorende overige

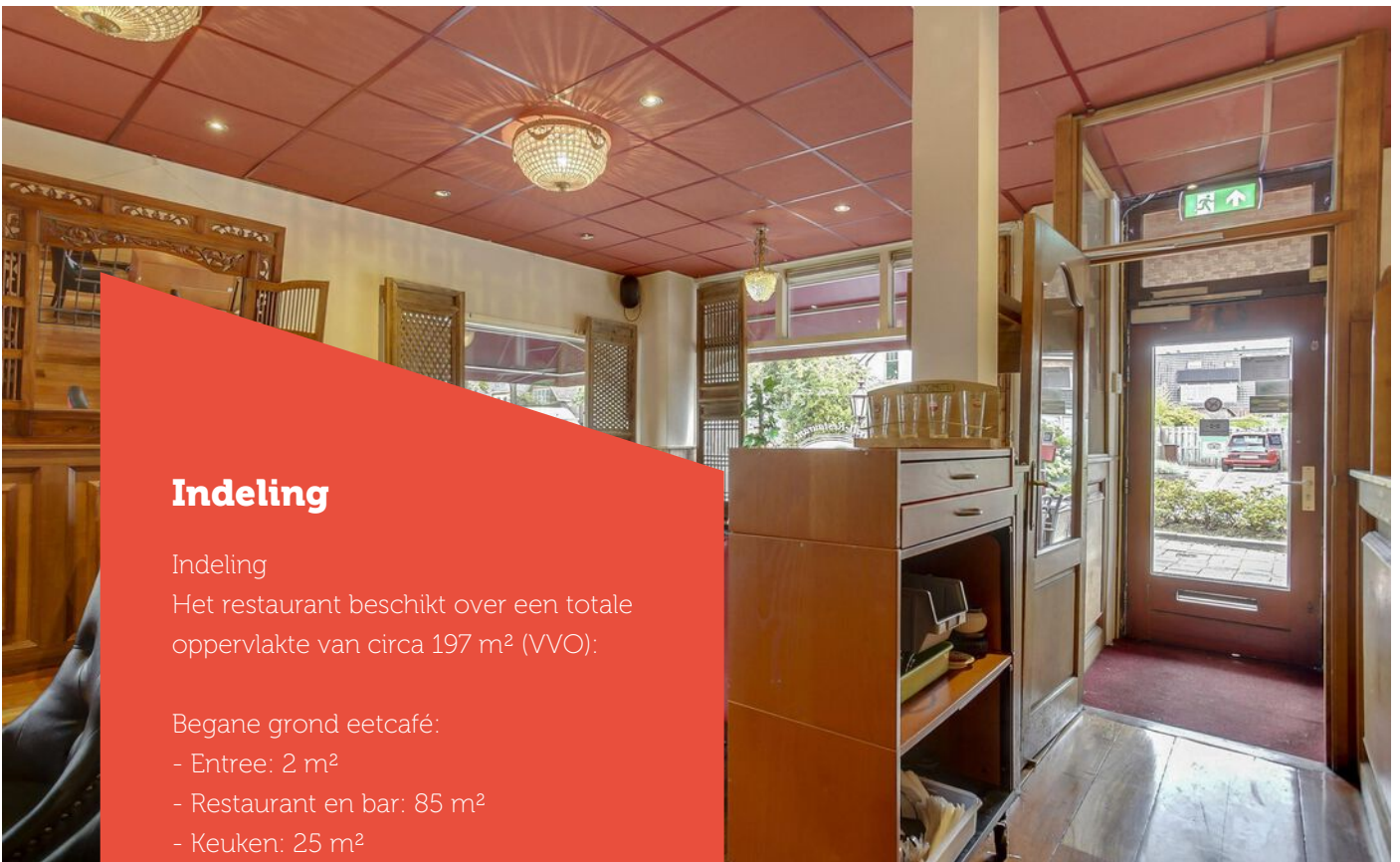
voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Onder horeca wordt verstaan:

Een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken.
- het verstrekken van nachtverblijf;
- het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.



Indeling

Indeling

Het restaurant beschikt over een totale oppervlakte van circa 197 m² (VVO):

Begane grond eetcafé:

- Entree: 2 m²
- Restaurant en bar: 85 m²
- Keuken: 25 m²

Kelder:

- Opslag: 72 m²
- Toiletten: 6 m²



Terras

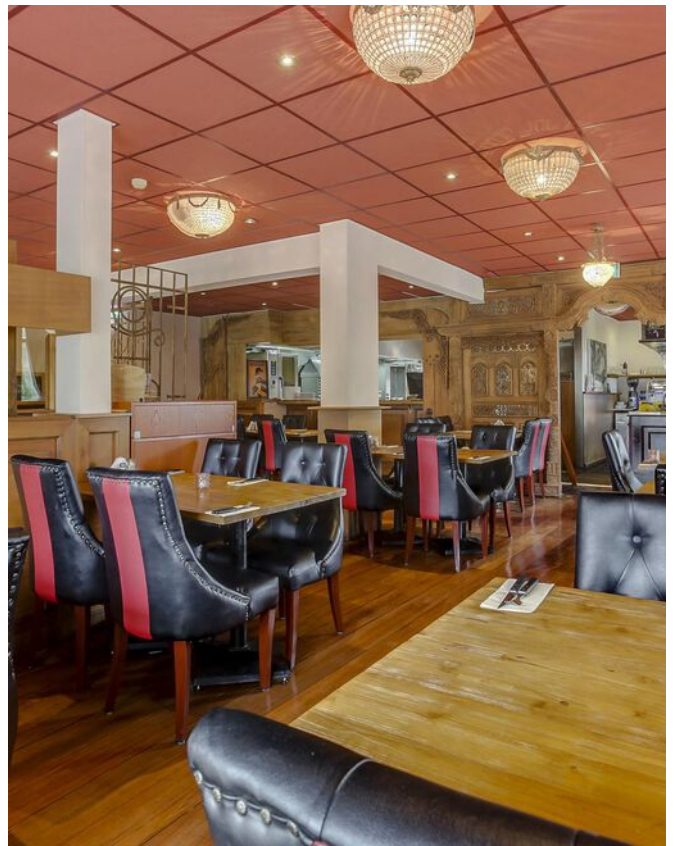
Grill restaurant de Droom beschikt over een terras aan de kant van de weg. Het terras biedt plaats aan zo'n 56 gasten, en beschikt over een nette aankleding en vaste windschermen.

Het omliggende terras hoort bij het perceel, en hier wordt dus geen precario over betaald.



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. Conform Raad van Onroerende Zaken 2022.

De overeenkomst is voor een duur van vijf jaren en wordt voor een aansluitende periode van 5 jaren verlengd. Behoudens beëindiging wordt de overeenkomst na ommekomst van hierover genoemde tweede periode verlengd voor perioden van telkens vijf jaren.

De huurprijs bedraagt €30.000,- exclusief btw per jaar.

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 onderneming is bepaald op:

Bedrijfsexploitatie: €115.000,=

Huurprijs per jaar: € 30.000,=

Verrekenende 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

Eigendom	-
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Speelautomaten	Ja
Vetvangput	Ja
	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Ja (fustenkoeling Heineken)
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Ja / Nee / Onbekend
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Niet van toepassing
Legionella preventie	Nee
Huur/huurkoopcontracten	Nee
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Ja
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja / Nee / Onbekend
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Ja
Monument	Nee
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 Deringelden 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.

**Disclaimer /
Voorwaarden**



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:

Dorus Helsen
info@forvalue.nl

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



T 033 - 80 03 225
E info@forvalue.nl
W www.forvalue.nl

