



forvalue
vastgoedspecialisten



Grand café De Waterburght
Kemphaanpad 8,
Almere



Sfeervol grandcafé midden in het groen van Almere

Op een prachtige locatie aan het Kempphaanpad 8 in Almere bevindt zich Grandcafé De Waterburght, een sfeervol horecabedrijf midden in het stadslandgoed De Kempphaan. Vanwege de ligging in dit populaire recreatiegebied én de plannen van gemeente om dit gebied nog meer onder aandacht te brengen, biedt de Waterburght waanzinnig goede kansen om een nog succesvollere onderneming te worden. Dit veelzijdige grandcafé vormt al jaren een geliefde uitvalsbasis voor bezoekers van het naastgelegen stadspark, het klimbos, de kinderboerderij en diverse andere recreatieve voorzieningen. Dankzij het ruime terras aan het water en de warme, eigentijdse inrichting binnen, weten zowel dagjesmensen als vaste gasten de weg naar De Waterburght moeiteloos te vinden.

Het horecagedeelte biedt binnen plaats aan circa 110 gasten, verdeeld over meerdere

zitgedeeltes. Het royale buitenteras aan de vijver biedt plaats aan circa 200 gasten. De locatie is uitermate geschikt voor lunch, borrel en diner en leent zich ook uitstekend voor bruiloften, feesten en zakelijke bijeenkomsten. Zo is er ook ruimte tot circa 50 personen in de vergaderruimten op de eerste verdieping.

De keuken is ruim opgezet en goed uitgerust voor een volledige menukaart en evenementen op maat. Daarnaast beschikt het pand over voldoende opslagruimte en functionele voorzieningen die bijdragen aan een efficiënte bedrijfsvoering.

De huidige eigenaar heeft Grandcafé De Waterburght met veel zorg en toewijding opgebouwd. Vanwege een verschuiving in focus richting zijn andere ondernemingen is hij op zoek naar een enthousiaste opvolger die deze goedlopende horecalocatie voortzet.



Veel mogelijkheden

Grandcafé De Waterburght is een toegankelijke horecalocatie met een brede opzet. Het bedrijf beschikt over meerdere binnenruimtes en een groot terras, waardoor het geschikt is voor zowel dagelijks gebruik als voor groepsreserveringen, vergaderingen of feestelijke gelegenheden.

De kaart is laagdrempelig en richt zich op een breed publiek, met onder andere pannenkoeken, tosti's en borrelgerechten. Dankzij de flexibele opzet en het gevarieerde gebruik vormt De Waterburght een solide basis voor voortzetting van de huidige exploitatie en beschikt over veel ontwikkelkansen.

Kenmerken

Bestemming

Recreatie-1

Totale oppervlakte

1203 m² inclusief terras

601m² VVO

Oppervlakte begane grond

Bedrijfsruimte 200 m² VVO

Verkeersruimte 20 m² VVO

Overige ruimten 59 m² VVO

Oppervlakte eerste verdieping

Bedrijfsruimte 223 m² VVO

Verkeersruimte 53 m² VVO

Overige ruimten 46 m² VVO

Oppervlakte terras

602 m²

Zitplaatsen begane grond

110

Zitplaatsen eerste verdieping

50

Zitplaatsen terras

200

Parkeermogelijkheid

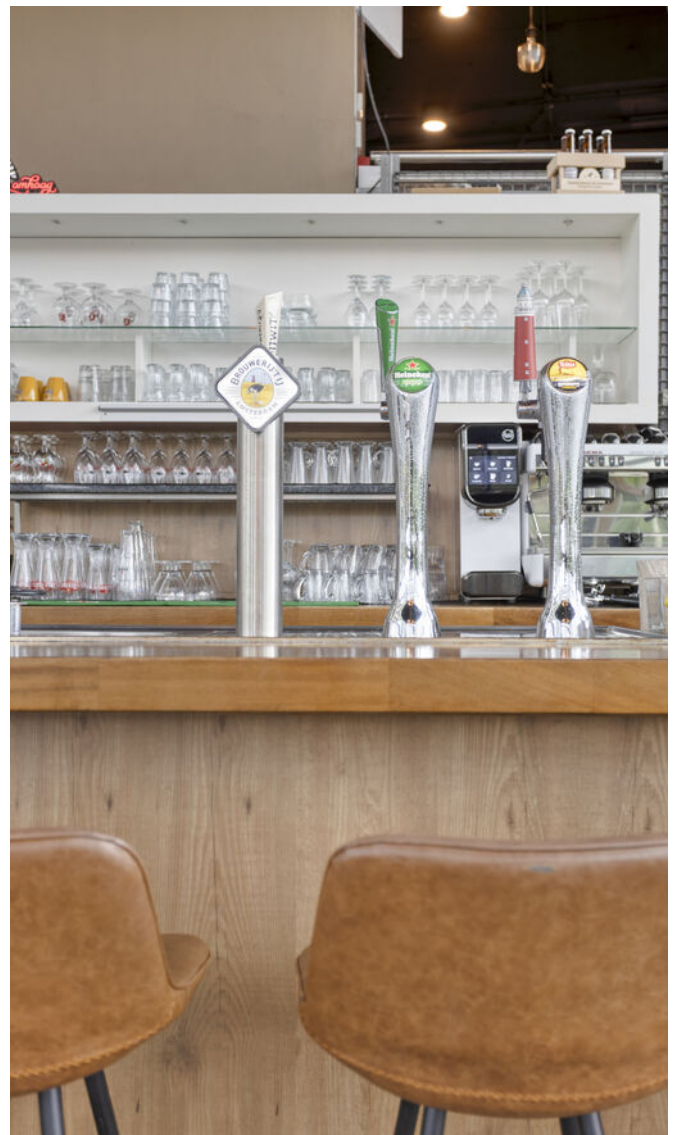
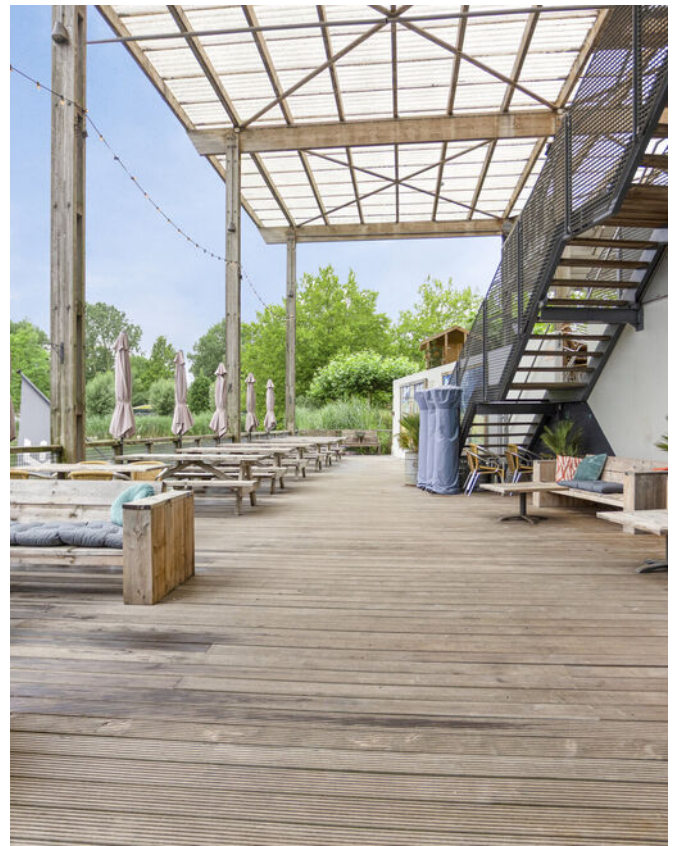
Openbaar vrij parkeren

Bouwjaar

2001

Vraagprijs

€ 495.000,-





Het terras

Het terras van Grandcafé De Waterburght is een belangrijk en onderscheidend onderdeel van de onderneming. Met een capaciteit van circa 200 zitplaatsen en een directe ligging aan het water van De Kemphaan biedt het terras een hele aantrekkelijke plek voor gasten om te genieten van rust, ruimte en natuur. De groene omgeving en het uitzicht op de vijver maken het tot een geliefde bestemming voor recreanten, gezinnen en passanten.

Dankzij de royale opzet is het terras geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en momenten van de dag,

van koffiepauze tijdens een wandeling tot een uitgebreide lunch of borrel in de namiddagzon. De ruime indeling biedt bovendien mogelijkheden voor het organiseren van groepsarrangementen of kleinschalige evenementen in de buitenlucht.

De ligging aan de voorzijde van het pand zorgt voor zichtbaarheid én toegankelijkheid. Het terras vormt daarmee een sterk commercieel element binnen de exploitatie waar iedere ondernemer blij van zal worden.





Keuken

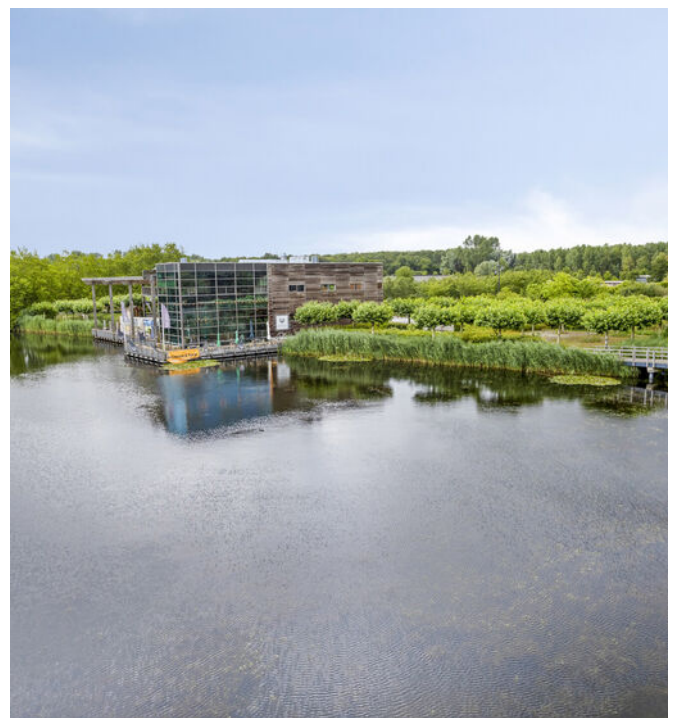
De keuken van Grandcafé De Waterburght is ruim opgezet en praktisch ingericht. De werkruimte beschikt over een lange kooklijn met meerdere gaspitten, een professionele afzuiginstallatie, koffiemachine en diverse rvs-werkbanken. Daarnaast is er recentelijk geïnvesteerd in onder andere vriezers, een grill-apparaat en een vaatwasser. De indeling is efficiënt en ondersteunt een vlotte werkwijze, zowel tijdens reguliere service als bij groepsreserveringen en evenementen.

De keuken is direct verbonden met het restaurant en heeft daar ook goed zicht op. Daarnaast beschikt de keuken over een aparte toegang voor leveringen. Buiten bevindt zich een vetvangput. Dankzij de volledige uitrusting en heldere indeling vormt de keuken een solide basis voor een professionele horecauitbating.

De Kempphaan

Stadslandgoed De Kempphaan is een veelzijdig natuur- en recreatiegebied aan de rand van Almere, waar natuur, educatie, ontspanning en sociale initiatieven samenkomen. Het terrein huisvest onder andere een kinderboerderij, klimpark, stadsboerderij, stichting AAP, biologische markt, natuurwinkels, wandel- en fietsroutes en diverse evenementenlocaties. Jaarlijks trekt het gebied duizenden bezoekers uit Almere en de wijde regio.

Grandcafé De Waterburght is centraal op het landgoed gelegen en vormt een vanzelfsprekend horecapunt binnen deze levendige omgeving. De constante toestroom van recreanten, gezinnen, schoolklassen en toeristen zorgt voor een breed en divers publiek. De combinatie van een natuurlijke setting, gratis parkeergelegenheid en goede bereikbaarheid per fiets, auto en openbaar vervoer maakt De Kempphaan tot een aantrekkelijke bestemming, en Grandcafé De Waterburght tot een strategisch gepositioneerde horecalocatie binnen dit geheel.







Indeling

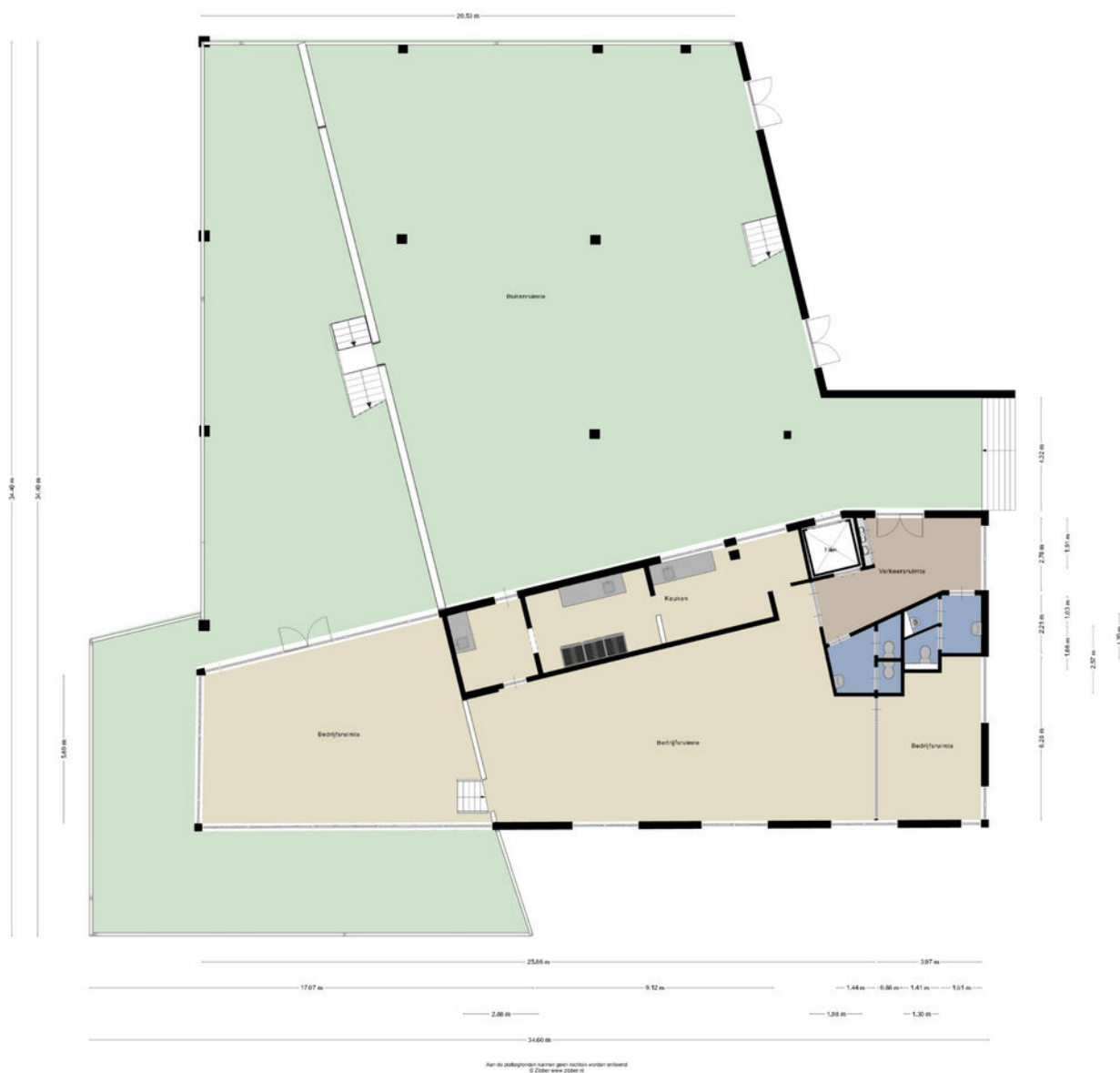
Bij binnenkomst via de hoofdingang komt u direct in het grandcafé, een lichte en open ruimte met een moderne en toegankelijke uitstraling. Aan de rechterzijde bevindt zich de bar, voorzien van diverse tapkranen en een directe verbinding met het terras. Links van de entree bevinden zich de doorgangen naar het kinderspeelhoekje en een aparte zaal die geschikt is voor vergaderingen of groepsreserveringen.

Aan de achterzijde van het restaurant ligt de professioneel ingerichte keuken met een praktische indeling en aparte voorbereidingsruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de koel- en vriescel, diverse opslagruimten en een achtergelegen doorgang voor leveringen. Nabij de keuken zijn tevens de personeelsvoorzieningen en de toiletruimten gesitueerd.

Via een interne trap is de bovenverdieping bereikbaar. Deze verdieping bestaat uit een open ruimte met uitzicht op het horecagedeelte beneden en wordt momenteel gebruikt als kantoor of opslag. Dankzij de ligging bovenin het pand en de raampartijen is het een lichte ruimte met potentie voor flexibel gebruik.

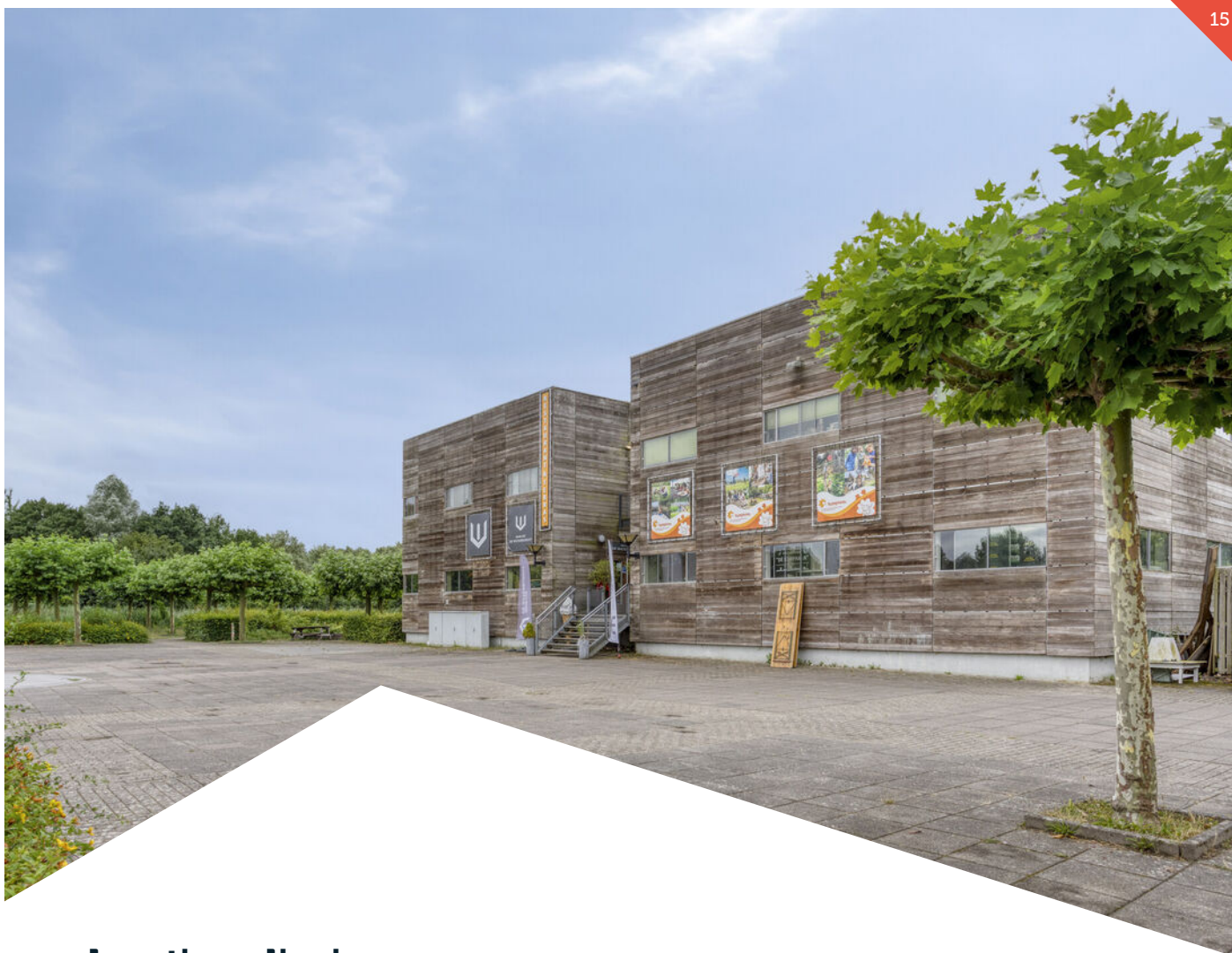
Rondom het pand bevinden zich twee terrassen: een deels overdekt zijterras, welke beschikt over een grote tribune die omhoog en omlaag gehesen kan worden en mogelijkheden tot bijvoorbeeld optredens biedt. Het tweede terras is het ruime houten vlonderterras aan het water. Beide zijn direct toegankelijk vanuit zowel het restaurant als de bar, wat zorgt voor een logische en prettige routing tussen binnen- en buitenruimtes.











Locatie en ligging

Grandcafé De Waterburght is gelegen aan het Kemphaanpad 8 in Almere, aan de oostzijde van de stad, binnen het groene stadslandgoed De Kemphaan. De ligging combineert de rust van een natuurrijke omgeving met de nabijheid van een snelgroeijende stedelijke markt. Almere telt ruim 230.000 inwoners en is daarmee een van de grootste steden van Flevoland. Door de centrale ligging in Nederland en de goede infrastructuur is de stad aantrekkelijk voor zowel bewoners als bezoekers uit de regio.

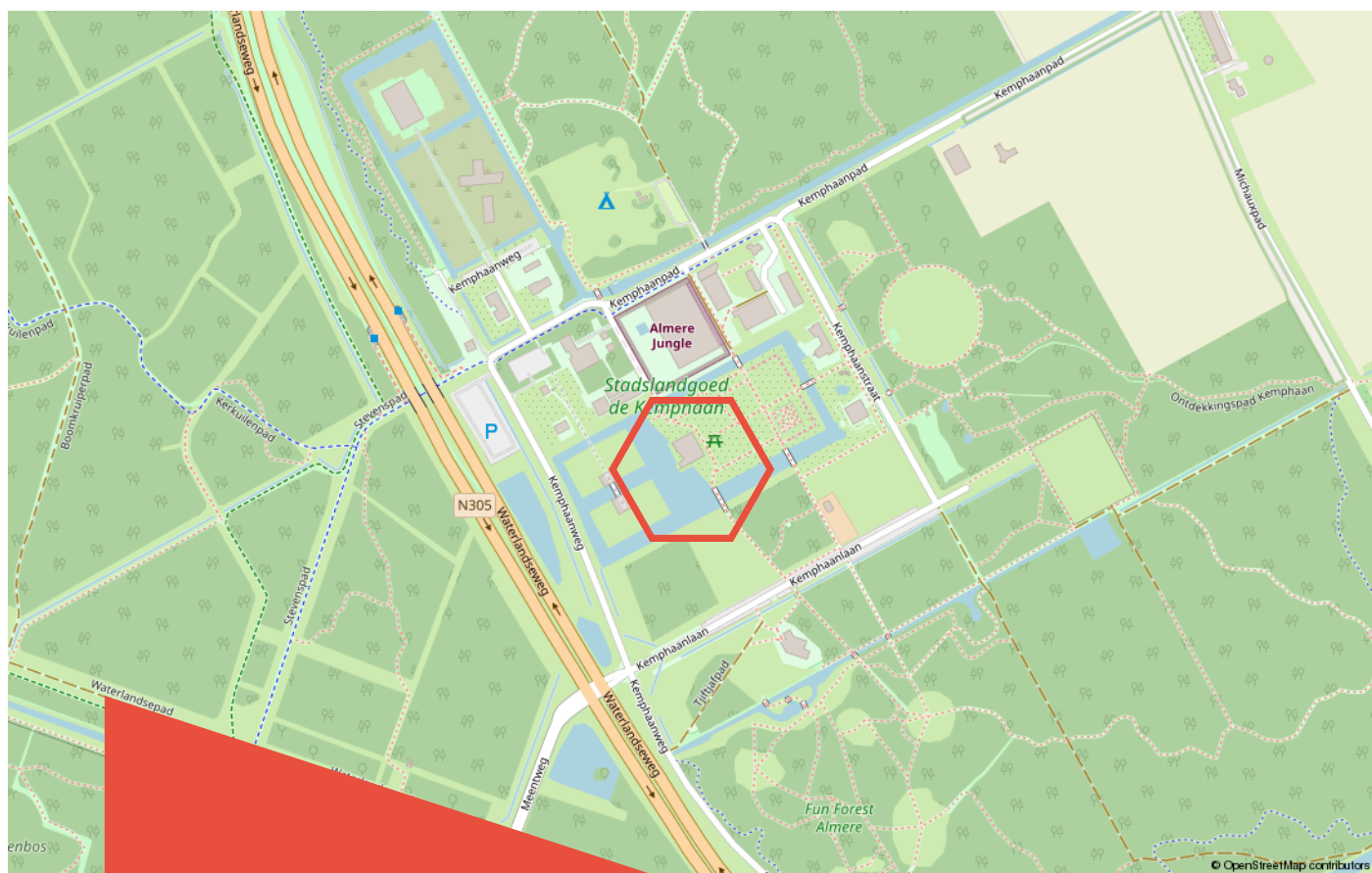
De directe omgeving van De Waterburght is bosrijk en autoluw, maar goed ontsloten. De locatie is bereikbaar via de N305 en de A6, die Almere verbinden met onder andere Lelystad, Zeewolde, 't Gooi en de Randstad. Op korte loopafstand bevindt zich een bushalte met een directe verbinding naar station Almere Centrum, waardoor ook bezoekers zonder auto de locatie eenvoudig kunnen bereiken.

Daarnaast is het stadslandgoed aangesloten op meerdere fiets- en wandelroutes, wat zorgt voor een constante toestroom van recreatieve passanten.

Op het terrein is ruime, gratis parkeergelegenheid beschikbaar, wat de drempel voor bezoekers laag houdt en bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de locatie. De combinatie van stedelijke nabijheid, natuurlijke rust en uitstekende bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder geschikt voor een breed scala aan horecadoeleinden.



▲ Kemphaanpad 8, 1358 AC Almere



Locatie

Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Boswachterij Almeerderhout' van toepassing is. De enkelbestemming 'Recreatie-1' is van toepassing. De enkelbestemming 'Recreatie-1' is onder andere bestemd voor:

- horeca tot categorie 1 en 2
- educatieve doeleinden
- dagrecreatie
- verblijfsrecreatie
- agrarische doeleinden
- detailhandel
- evenementen
- dierenweiden, tuin en bos

Onder horecacategorie 1 wordt verstaan: 'Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke.'

Onder horecacategorie 2 wordt verstaan: 'Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke.'

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website omgevingswet.overheid.nl raadplegen.



Kadastrale gegevens

Het geheel omvat één kadastraal perceel. Uitgebreide kadastrale informatie kunt u bij ons opvragen.

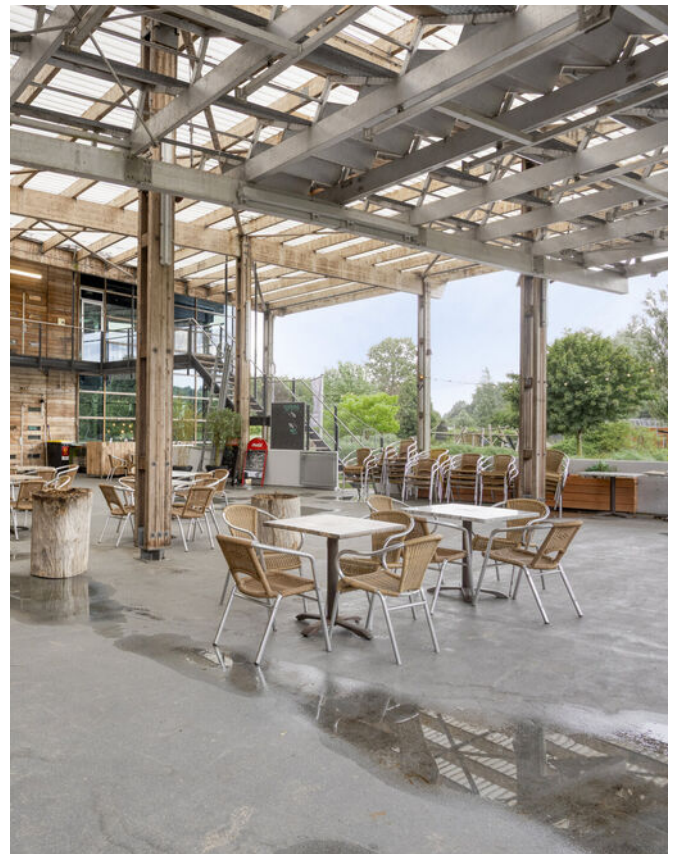
Kadastrale aanduiding: **Almere C 967**

Kadastrale grootte: **3.097 m²**

Omschrijving: **Bedrijvigheid (kantoor) en Erf - tuin**

Publiekrechtelijke bepalingen: **Er zijn geen beperkingen bekend**

Type eigendom: **Eigendom belast met erfpacht**







Financiële informatie

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

Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimen andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012.

Huurtermijn:

5 + 5 optiejaren, momenteel lopend tot en met 31 mei 2027.

Huurprijs

De huidige huurprijs bedraagt € 40.726,24 per jaar excl. btw. De huurprijs varieert per maand vanwege het seizoensgebonden karakter van de bedrijfsexploitatie.

Huurindexatie

Jaarlijks op 1 januari op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2006 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Verrekende kosten

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

Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de onderneming is bepaald op:

Roerende zaken, bestaande uit goodwill, inventaris, handelsnaam en bedrijfsinrichting: € 495.000,=

Geldige 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.

As is, where is

De roerende zaken worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onerende zaken in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de roerende zaken geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

Fiscale paragraaf

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

Aanvaarding

In overleg

**Belangrijke
informatie**

Aanvullende informatie

Eigendom	Nee
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Nee
Speelautomaten	Ja
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Legionella preventie	Nee
Huur/huurkoopcontracten	Nee
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Ja
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Nee
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	A
Energielabel	Nee
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 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.

**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:

Marlijn Hesselink
mhesselink@forvalue.nl
06 82 09 01 77

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

De verkoop van deze bedrijfsexploitatie
voeren wij in een collegiale opdracht
uit met Johan Jonk van Horeca Advies
Partners.

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

Horeca Advies Partners
Suriusdreef 17
2132 WT Hoofddorp



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

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

