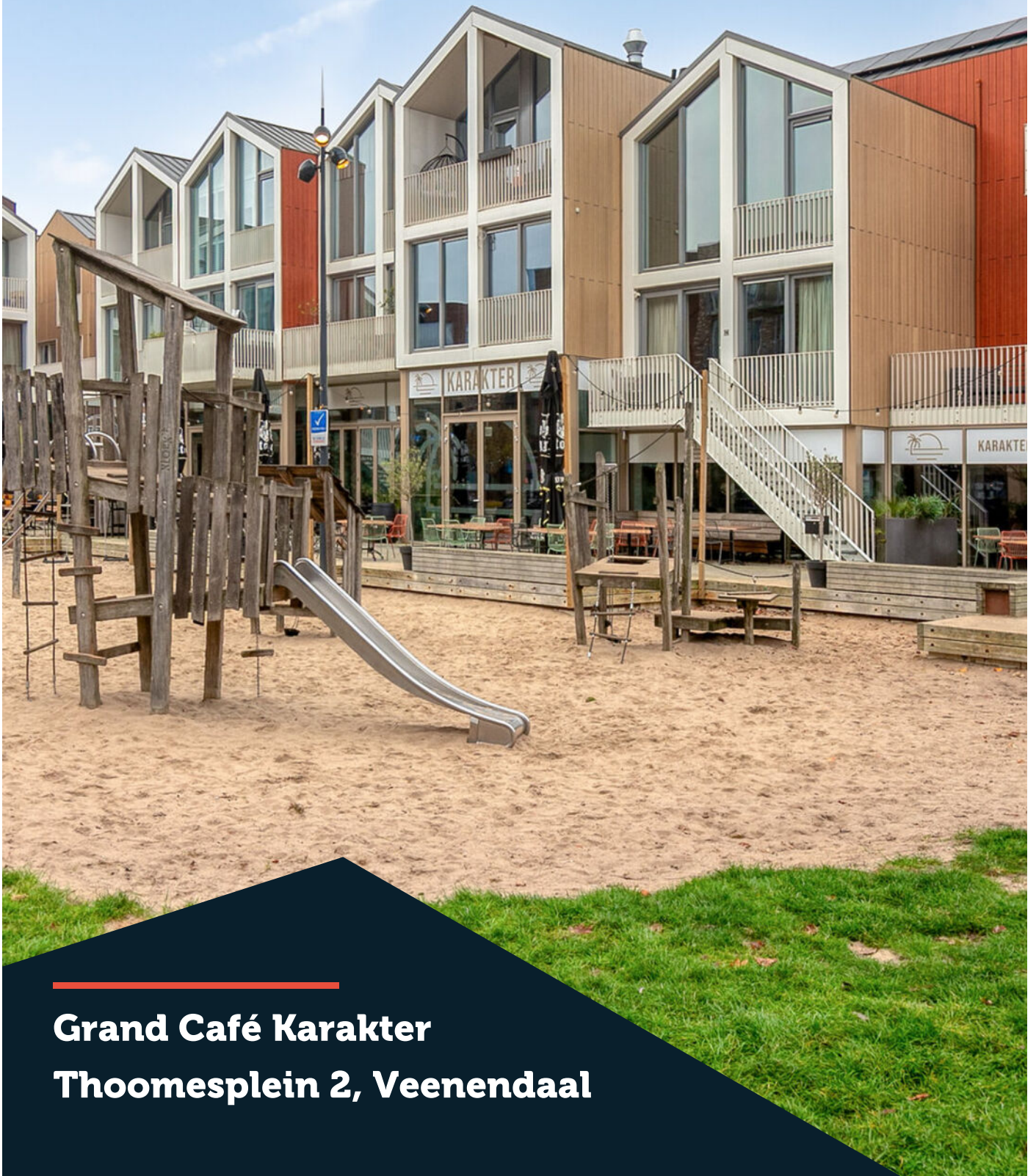




**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**Grand Café Karakter**  
**Thoomesplein 2, Veenendaal**



## **Te Koop: Grand Café Karakter in centrum Veenendaal**

Grand Café Karakter is een modern en instapklaar horecabedrijf in het hart van Veenendaal, gelegen aan het Thoomesplein. Het restaurant beschikt over circa 60 zitplaatsen binnen en een terras met 80 zitplaatsen aan de voorzijde, direct grenzend aan het plein en de grote speeltuin, waardoor de locatie bijzonder aantrekkelijk is voor gezinnen.

Het bedrijf wordt geëxploiteerd in een recent gebouwd pand (2022), waardoor de keuken en installaties modern en energiezuinig zijn. Het gehuurde is uitgerust met vloerverwarming, een warmtepomp en wordt gasloos verwarmd. Voor het gebruik van het terras wordt precario betaald.

Het aanbod omvat een gevarieerde kaart voor lunch, diner en borrel, waarmee Karakter een brede doelgroep aanspreekt: van winkelend publiek tot gezinnen en vaste buurtbewoners. Door de ligging aan een drukbezocht plein met verschillende voorzieningen is er de hele dag door een natuurlijke aanloop.

De onderneming wordt turn-key aangeboden, inclusief volledige inventaris en inrichting. De reden voor verkoop is dat de huidige exploitant zich wil richten op andere ambities.



## Bedrijfsomschrijving

Grand Café Karakter biedt een gebruiksklare horecaruimte midden in het centrum van Veenendaal. De veelzijdigheid van de locatie maakt het geschikt voor diverse ondernemers.

- Gelegen aan het Thoomesplein met direct zicht op de grote speeltuin
- Volledig ingerichte en recent gebouwde horecaruimte
- Hoekligging met grote glaspartijen
- Restaurant met 60 zitplaatsen binnen en 80 zitplaatsen op het terras aan de voorzijde

## Interesse?

Heeft u interesse in deze locatie of wilt u meer weten over de mogelijkheden? Dan kunt u een bezichtiging inplannen. Wij leiden u graag rond op de locatie.

## Kenmerken

### Bestemming

Centrum

### Totale oppervlakte

251 m<sup>2</sup> BVO

224 m<sup>2</sup> VVO

### Begane grond

151 m<sup>2</sup> VVO restaurant/keukenruimte

42 m<sup>2</sup> VVO toilet- en facilitaire ruimten

### Tweede verdieping

31 m<sup>2</sup> VVO opslagruimte

### Zitplaatsen restaurant

60

### Zitplaatsen terras

80

### Bouwjaar

2022

### Huurprijs

€ 55.198,44 excl. btw per jaar, indexering vindt jaarlijks per januari plaats.

## Vraagprijs bedrijfs- exploitatie

**€ 135.000,-**



## Verhaal van de ondernemer

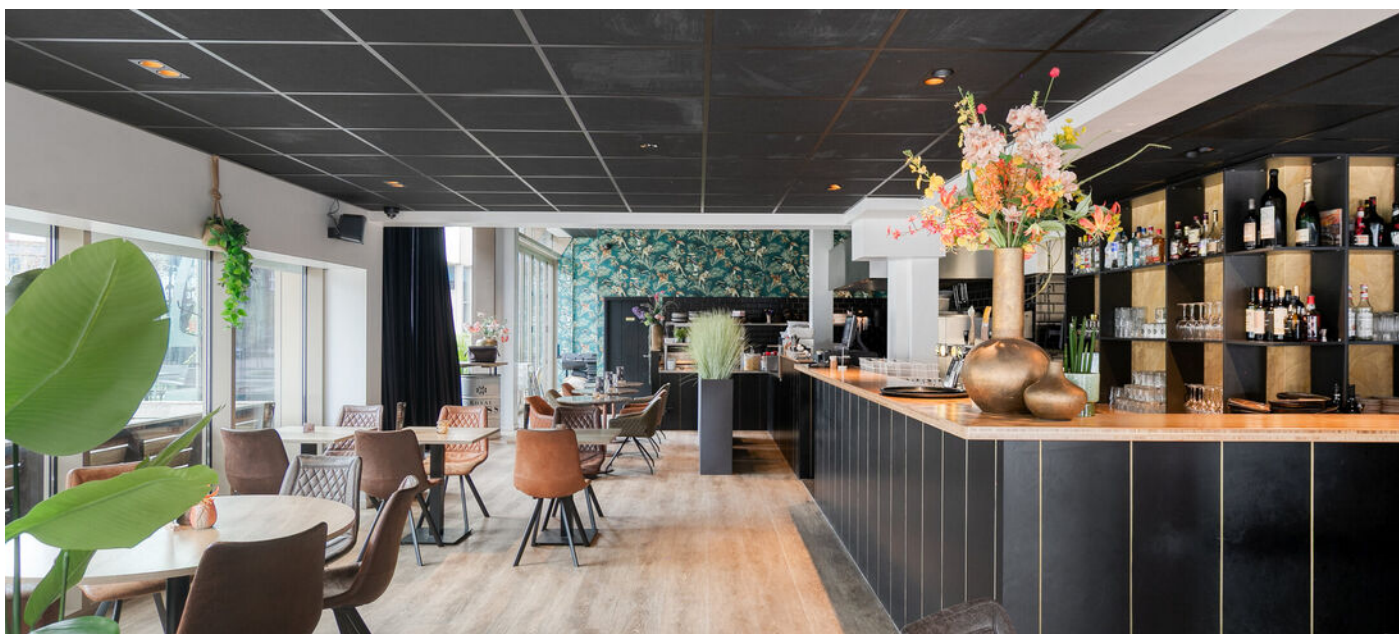
Grand Café Karakter opende in 2022 de deuren in een recent gebouwd en strak vormgegeven pand aan het Thoomesplein. Omdat er geen voorganger was, hebben de huidige ondernemers vanaf de start een geheel eigen formule kunnen neerzetten. De zaak is ingericht met moderne, rustige materialen en grote glaspartijen, waardoor het interieur licht, overzichtelijk en eigentijds aanvoelt.

De lange bar die zich over bijna de volledige lengte van het restaurant uitstrekt, zorgt voor een logische routing en optimale zichtlijnen: vanuit iedere positie achter de bar is goed zicht op de volledige ruimte. De open keuken sluit direct aan op het restaurant, wat de bedrijfsvoering efficiënt maakt en de gastbeleving versterkt. Ook het terras aan de voorzijde, grenzend aan de grote

speeltuin, maakt Grand Café Karakter tot een kindvriendelijke en toegankelijke plek voor gezinnen en winkelend publiek.

Sinds de opening heeft Grand Café Karakter zich ontwikkeld tot een herkenbaar en stabiel horecabedrijf binnen het centrumgebied. Het trekt een brede doelgroep van buurtbewoners, winkelend publiek en terugkerende gasten die het grand café bezoeken voor lunch, diner of borrel. De combinatie van een moderne inrichting, sterke routing en de ligging aan het plein heeft gezorgd voor een constante stroom bezoekers en een solide exploitatie.

De locatie biedt een solide basis voor directe voortzetting of verdere doorontwikkeling.







## Het terras

Het terras van Grand Café Karakter ligt op de grote houten vlonder aan de voorzijde van het pand, direct naast de speelvoorzieningen op het Thoomesplein. Het terras ochtend- en middagzon, wat bijzonder gunstig is tijdens koffie-, lunch- en borrelmomenten.

Met 80 zitplaatsen biedt het terras ruimte aan zowel kleinere gezelschappen als grotere groepen.

Voor gezinnen is het terras extra populair: ouders kunnen ontspannen plaatsnemen terwijl kinderen veilig gebruikmaken van de direct aangrenzende speeltuin.

De zichtbaarheid vanaf het plein en de natuurlijke aanloop gedurende de dag dragen bij aan een sterke commerciële positie.



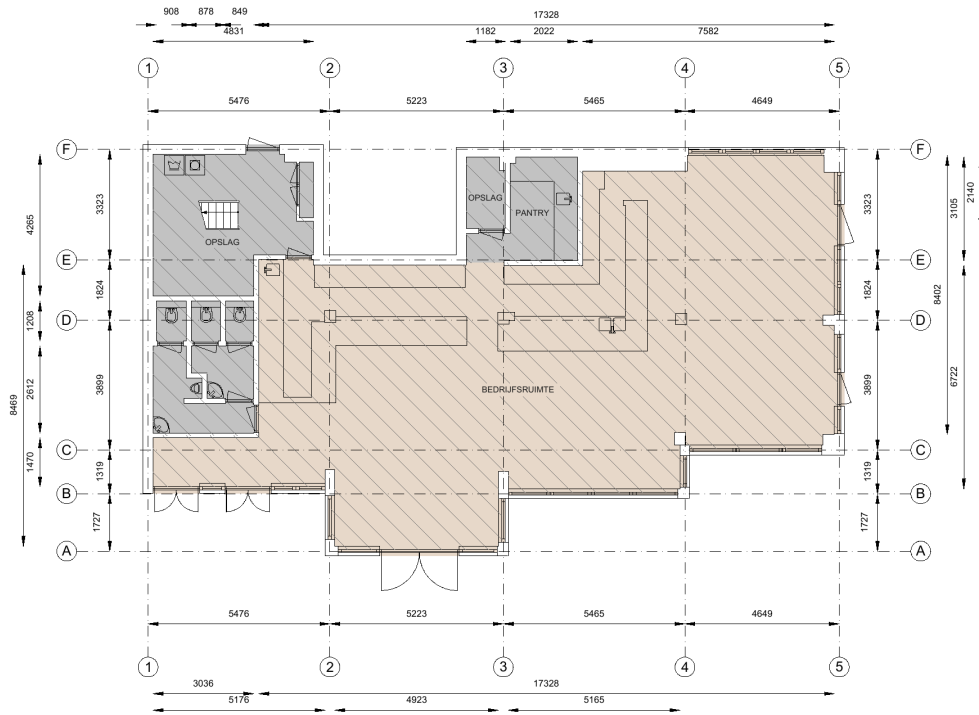


## Indeling

Het restaurant bevindt zich geheel op de begane grond en beschikt over een ruime en open ruimte met meerdere zitgedeeltes. Aan de voorzijde zorgen de grote glaspartijen voor veel licht en zicht op het plein. Centraal in de ruimte bevindt zich de bar, die direct aansluit op het bedieningsgebied.

Aan de achterzijde van het pand ligt de keuken, die in directe verbinding staat met het restaurant. Links in de zaak bevindt zich de toiletgroep met voorportaal. Naast de toiletten is extra opslagruimte aanwezig voor voorraden en ondersteunende materialen.

Via een interne trap is de eerste verdieping bereikbaar, welke in gebruik is als opslagruimte. De indeling is logisch en overzichtelijk, waardoor zowel de gaststroom als de bedrijfsvoering efficiënt kan worden georganiseerd.



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire	EB & GGB	Hoogte tot spant
VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 151 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 42,00 m <sup>2</sup>	Hoogte tot plafond	
GO 0,00 m <sup>2</sup>	OI 0,00 m <sup>2</sup>	GGB 0,00 m <sup>2</sup>	EB 0,00 m <sup>2</sup>		

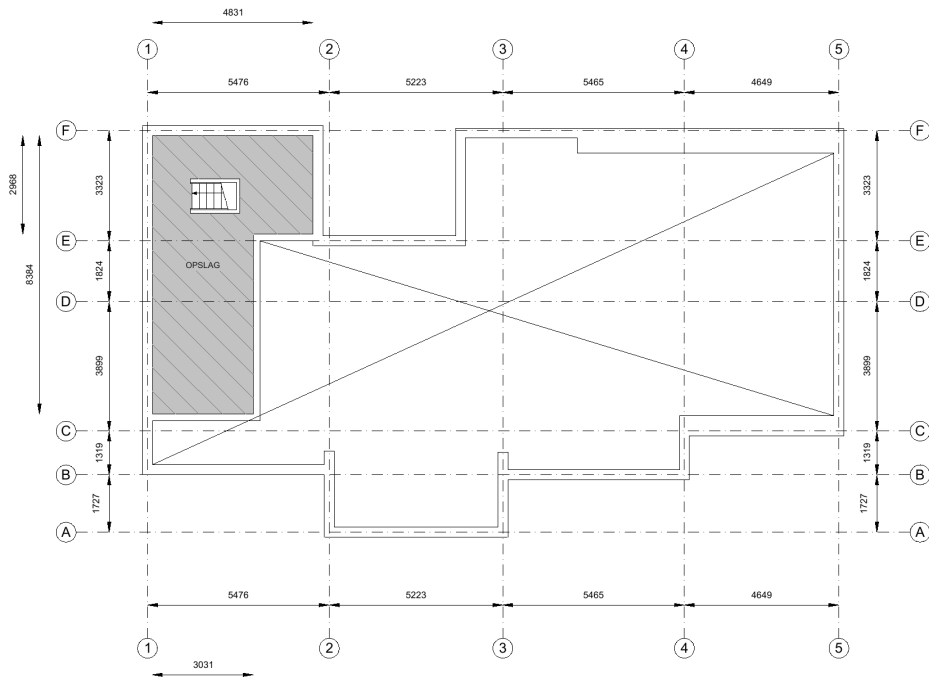
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Thoomesplein 2, 3901 TN, Veenendaal  
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl





Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet-, facilitaire
VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 31,00 m <sup>2</sup>
GO	OI	GGB	EB
0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

EB & GGB	Hoogte tot spant
	Hoogte tot plafond

Thoomesplein 2, 3901 TN, Veenendaal  
1e Verdieping



Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

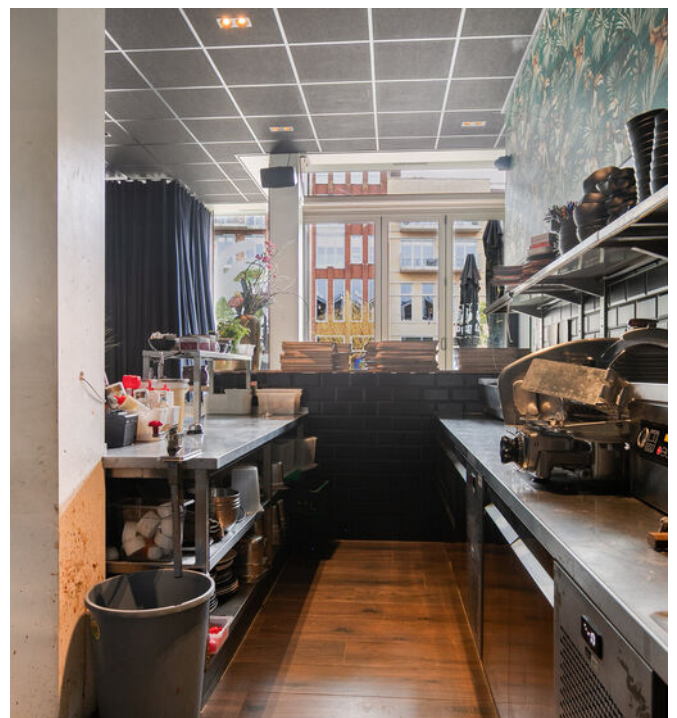
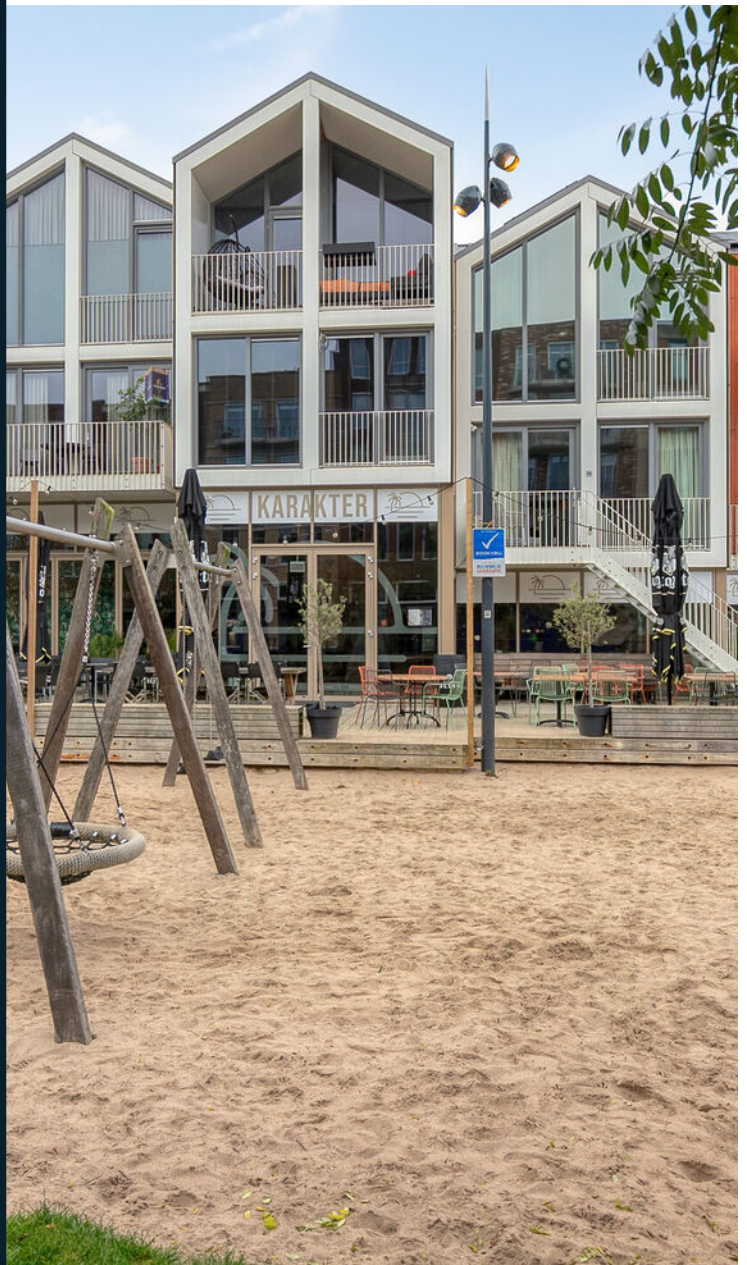
## Huursituatie

Het gehuurde betreft een horecabedrijfsruimte aan Thoomesplein 2 in Veenendaal. De ruimte wordt verhuurd in casco staat en omvat de commerciële ruimte zoals vastgelegd in de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst is aangegaan op 1 november 2021 voor een periode van 5 jaar. Het huidige huurtermijn loopt tot en met 31 oktober 2026 en wordt nadien telkens met 5 jaar verlengd. Thans bedraagt de huurprijs € 55,198,44 per jaar. De huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.

De pui inclusief glas behoren tot het gehuurde en komen volledig voor rekening en risico van verhuurder.

Het verhuurde wordt gehuurd van Ingenious Tomorrow B.V. Aan de huurovereenkomst zijn geen leveranciers- of afnameverplichtingen gekoppeld.





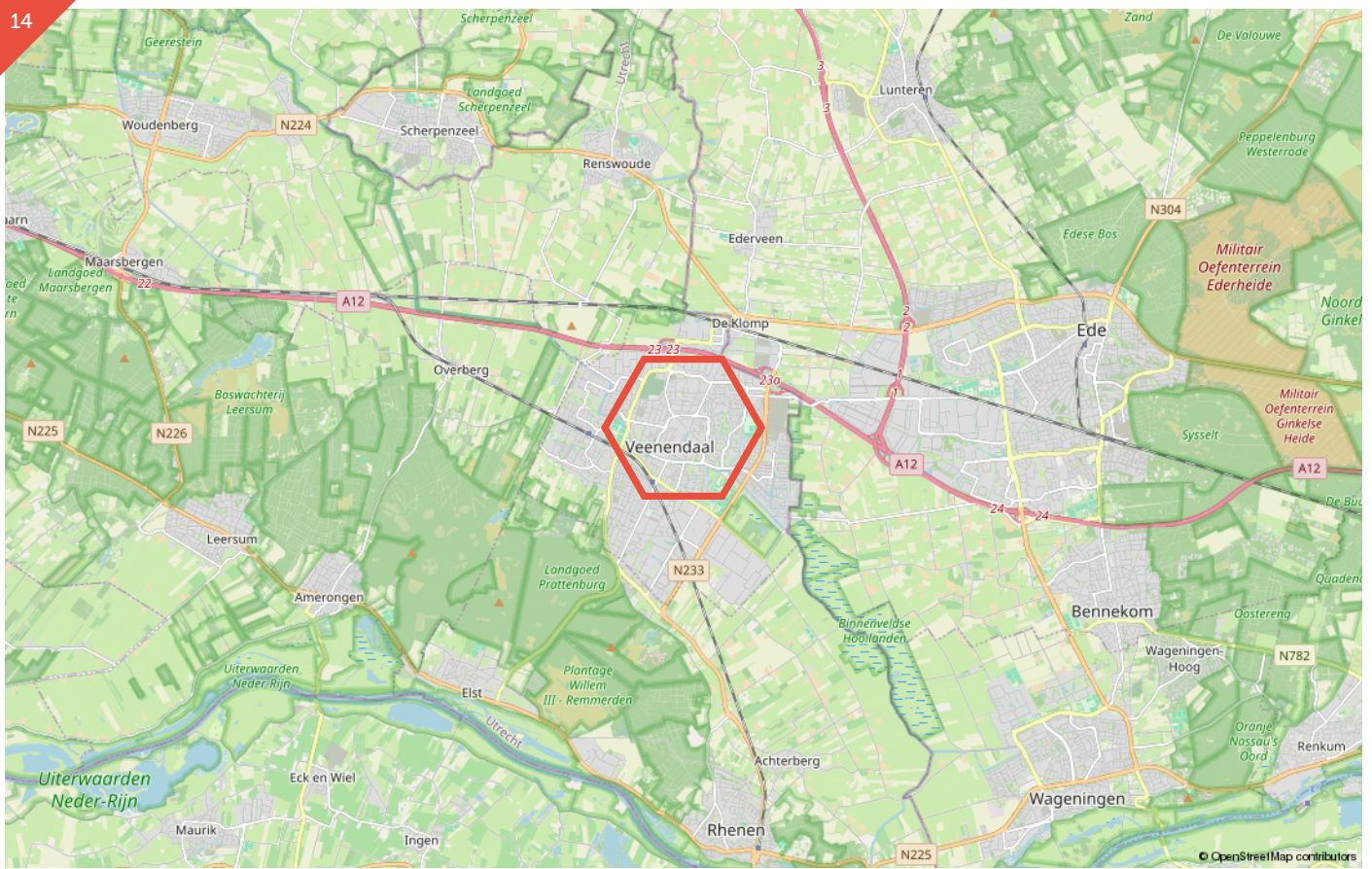
## Locatie en ligging

De gemeente Veenendaal telt in 2026 circa 71.000 inwoners en heeft een centraal gelegen en goed bereikbaar stadscentrum. Het Thoomesplein maakt deel uit van een recente binnenstedelijke ontwikkeling waar moderne woningen, horeca en voorzieningen samenkomen.

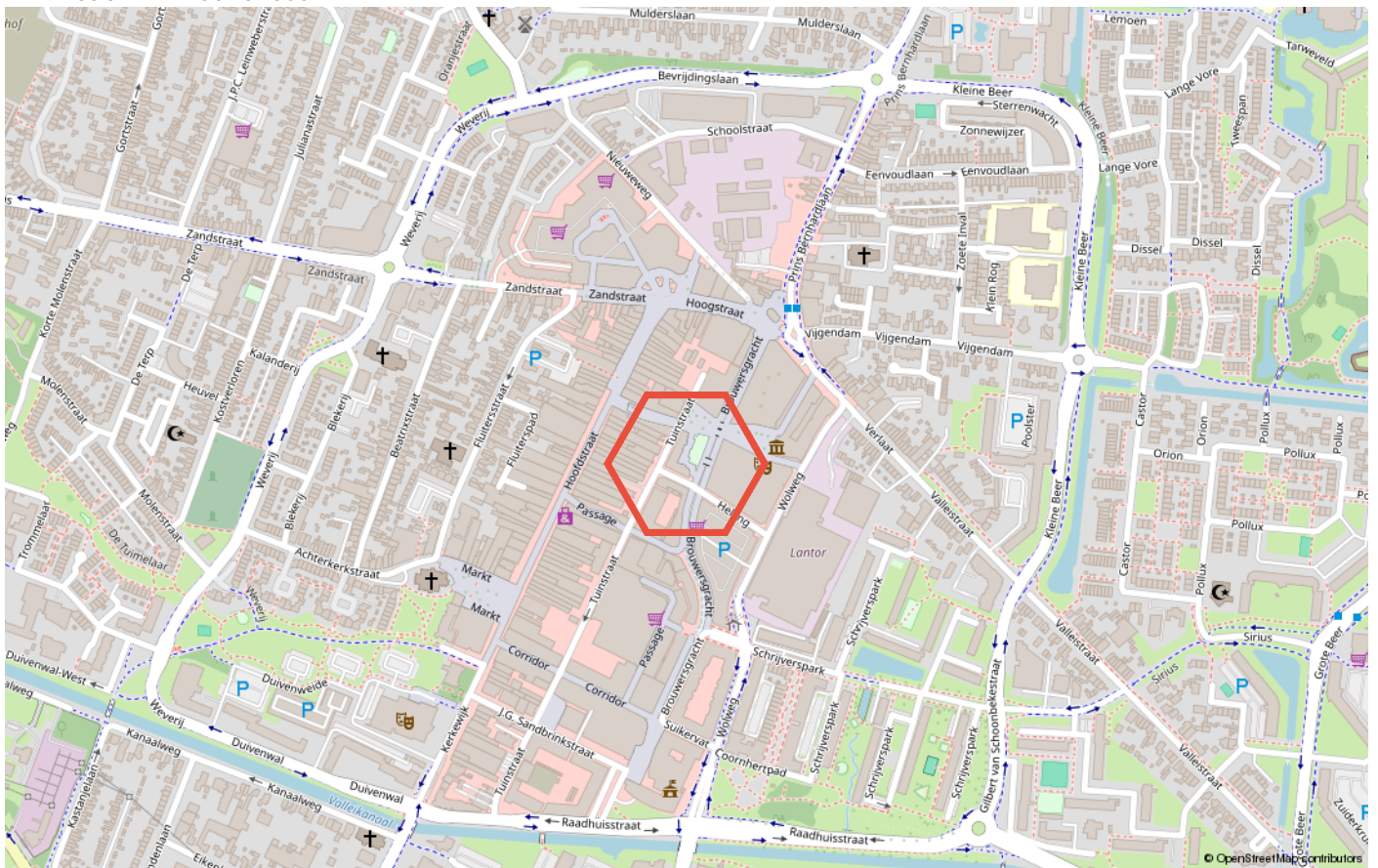
Het plein ligt op circa 100 meter van de Hoofdstraat, wat zorgt voor een natuurlijke aanloop van winkelend publiek. De grote speeltuin op het plein en het omliggende horecagebied maken de locatie aantrekkelijk voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder gezinnen en dagjesmensen.

Parkeren kan op korte loopafstand: zowel de Tricotagegarage als de Arie van Hensbergen-garage bevinden zich op circa 250 meter van het Thoomesplein. Dankzij deze bereikbaarheid en de continue passantenstroom vormt het plein een sterke horecalocatie binnen het centrum van Veenendaal.

Grand Café Karakter ligt aan de voorzijde van het plein en profiteert daardoor optimaal van de zichtbaarheid, aanloop en directe verbinding met het winkelgebied.



▲ Thoomesplein 2  
3901 TN Veenendaal



# Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Brouwerspoort 2019' van toepassing is. De enkelbestemmingen 'centrum' en 'Verkeer' zijn van toepassing. De enkelbestemming 'Centrum' is onder andere bestemd voor:

- detailhandel
- dienstverlening
- horeca in categorie 1 t/m 3

Onder horecacategorie 1 t/m 3 wordt verstaan:

- detailhandel-ondersteunende horeca zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffie- en theehuizen, ijssalons en snackbars (categorie 1)
- restaurants en overige eetgelegenheden gericht op consumptie ter plaatse, inclusief bedrijven met zalenverhuur zonder feesten of muziek- en dansevenementen (categorie 2)
- horeca gericht op het schenken van drank en etenswaren zoals cafés, barbedrijven, eet- en biercafés, proeflokalen en vergelijkbare voorzieningen (categorie 3)

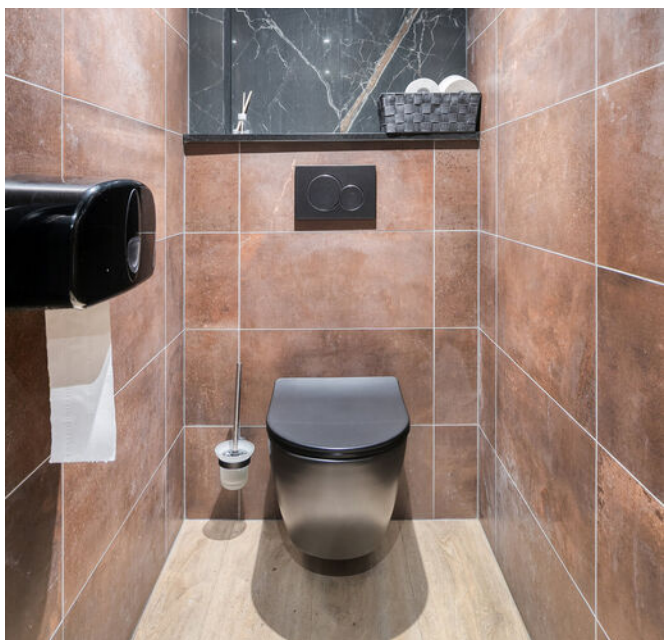
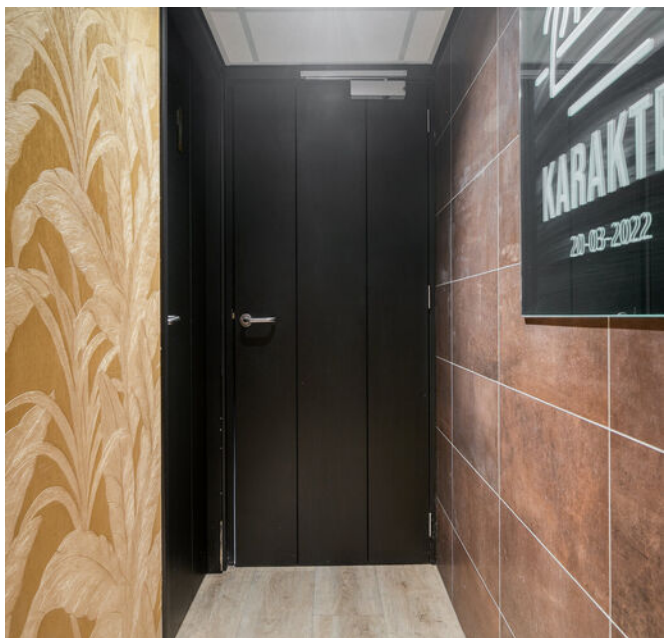
De enkelbestemming 'Verkeer' is onder andere bestemd voor:

- voorzieningen t.b.v. wegverkeer
- speelpleinen
- terrassen

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl) raadplegen.

## Foto's







### Huurovereenkomst

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

### Huurtermijn

De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 november 2021 en de huur is aangegaan voor een periode van 5 jaar. De huurovereenkomst loopt derhalve tot en met 31 oktober 2026. Na afloop van deze periode wordt de overeenkomst automatisch voortgezet voor aansluitende termijnen van telkens 5 jaar.

### Huurprijs

€ 55.198,44 excl. btw per jaar

### Huurindexatie

Jaarlijks op 1 januari op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI).

### 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 tapinstallatie en de koelingen die in bruikleen zijn.

### Financiële informatie

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

### 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 bedrijfsexploitatie bedraagt € 135.000,- en omvat de volledige bedrijfsinrichting-/inventaris (behoudens bruikleengoederen), handelsnaam, huurrechten en goodwill.

### Verrekende kosten

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

### Bieding

Alleen schriftelijke biedingen, met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons in overweging genomen.

### Fiscale paragraaf

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

### As is, where is levering

Levering geschiedt in de staat ten tijde van overdracht, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken ("as is, where is").

### Aanvaarding

In overleg

## Aanvullende informatie

Rechtsvorm	VOF
Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja
Speelautomatenverplichting	Nee
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 ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> )	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	A++
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 (m<sup>2</sup>) 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 ontoegankelijke toegankelijk maken.



## Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd  
vrijblijvend contact met ons opnemen:

### **Forvalue Vastgoedspecialisten**

Stadsring 109

3811 HP Amersfoort

[bemiddeling@forvalue.nl](mailto:bemiddeling@forvalue.nl)

033-8003225

Contactpersoon:

Matthias Jonkman

[mjonkman@forvalue.nl](mailto:mjonkman@forvalue.nl)

06-42415003



T 033 - 80 03 225  
E info@forvalue.nl  
W [www.forvalue.nl](http://www.forvalue.nl)

