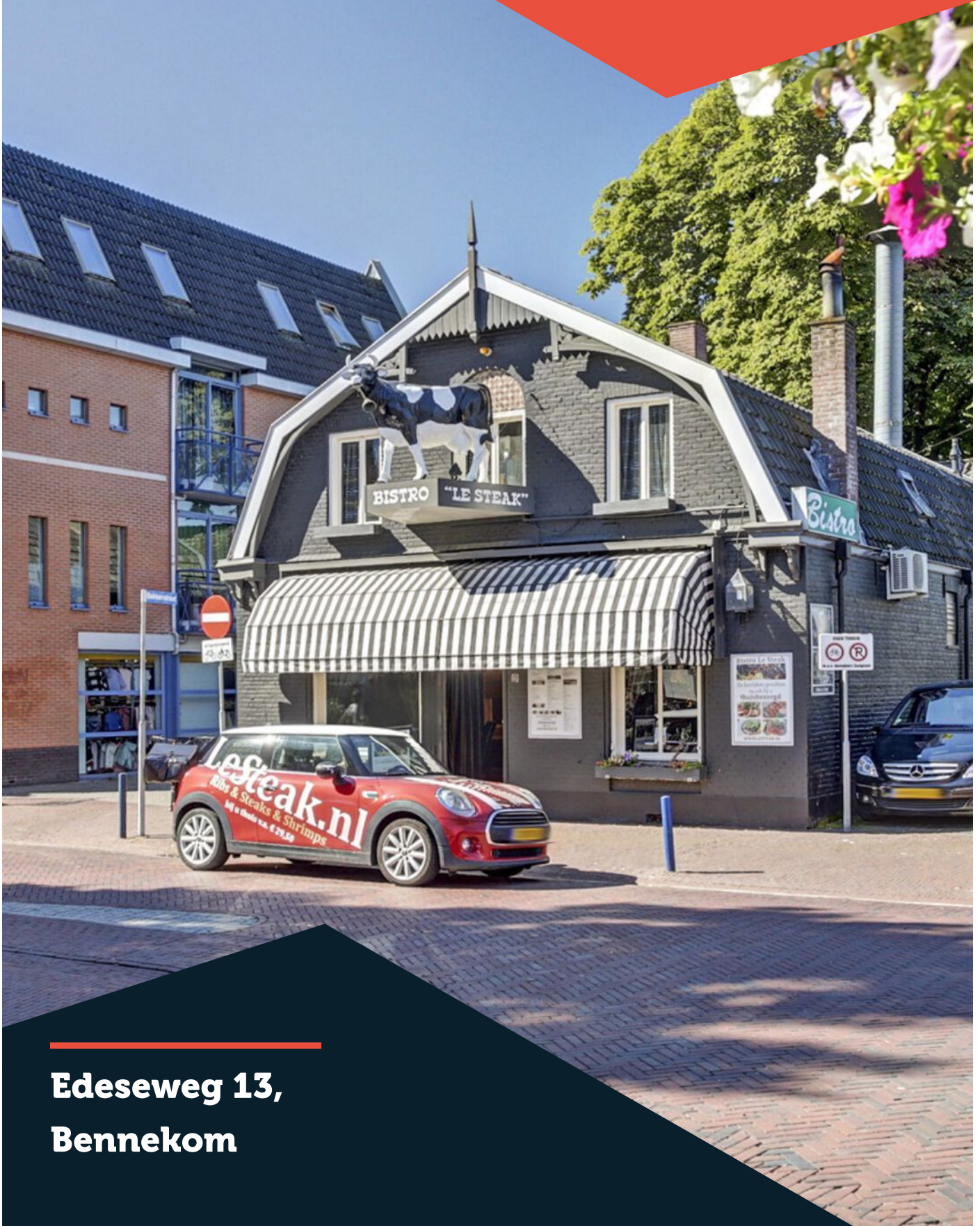




**forvalue**  
vastgoedspecialisten



**Edeseweg 13,  
Bennekom**



## Bistro Le Steak

Dit bijzondere steakrestaurant is al bijna een kwart eeuw een begrip in het mooie dorp: Bennekom. Al bijna 25 jaar lang leggen de eigenaren Marcel en Wendy hun gasten volledig in de watten en weten zij hun gasten keer op keer te verrassen met smaakvolle gerechten. Niet voor niets is het dat de ondernemers door de jaren heen een grote vaste klantenkring hebben opgebouwd.

Naast de trouwe gast bezoeken ook nieuwe gasten het restaurant. Het restaurant staat goed bekend in de regio en online zijn er ook goede reviews zichtbaar. Op google review wordt het bedrijf beoordeeld met 4,4 uit 5 sterren.

De goede kwaliteit van het eten, de belevingswaarde van het restaurant en de bediening worden voornamelijk positief opgemerkt in de reviews. Gasten komen voor een avond genieten. Dat is terug te zien in het

hoge bestedingspatroon van de gasten. De gemiddelde besteding ligt rond de € 70,- tot € 80,- per gast. Toch is Bistro le Steak toegankelijk voor een brede doelgroep. Gasten met een lagere besteding hebben ook een geslaagde avond.

Het concept van een steakrestaurant is volledig doorgevoerd in de styling van het restaurant. Over elke vierkante meter is nagedacht en overal waar men kijkt ziet men het thema terugkomen.

Dat Marcel en Wendy de afgelopen (bijna) 25 jaar Bistro Le Steak met ziel en zaligheid hebben geëxploiteerd is duidelijk. Zij dragen nu het stokje over aan een gemotiveerde horecaondernemer die met net zoveel passie een fijne avond bezorgt aan de gasten als dat zij dat al die jaren hebben gedaan.



## In het centrum van Bennekom

In het hart van het gezellige dorpscentrum van Bennekom vindt men Bistro Le Steak. Het restaurant wordt omringd door verschillende winkels en horecabedrijven.

- Centraal gelegen in het dorps hart
- Het concept is volledig doorgevoerd en hierdoor heeft het een hoge belevingswaarde.
- De bedrijfsexploitatie staat uitstekend bekend in de (regio) Bennekom en verre omstreken.
- Hoog bestedingspatroon per gast.

## Een gezellige bistro

Le Steak is hét steakrestaurant in de buurt van Ede, Wageningen, Veenendaal en Arnhem. Voor een avond gezelligheid in combinatie met heerlijk eten is men op de perfecte plek in deze bistro. De bistro is al jaren erg succesvol, zelfs in de corona periode is er een hoge omzetstijging gerealiseerd van circa 15% in 2020 en 25% in 2021 t.o.v. 2019.

## Kenmerken

### Bestemming

Centrum

### Totale oppervlakte

301 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte restaurant incl. serre

153 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte keuken

24 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte opslag begane grond

11 m<sup>2</sup>

### Verkeersruimte begane grond

18 m<sup>2</sup>

### Opslag eerste verdieping

69 m<sup>2</sup>

### Verkeersruimte eerste verdieping

12 m<sup>2</sup>

### Toilet eerste verdieping

4 m<sup>2</sup>

### Souterrain

10 m<sup>2</sup>

### Zitplaatsen binnen

100 zitplaatsen

### Zitplaatsen terras

21 zitplaatsen

**Vraagprijs op  
aanvraag.**



## Een avond genieten

Wanneer de gast één stap over de drempel zet, waant hij zich in een waar steakhouse. Overal waar hij kijkt is het thema doorgevoerd. Van authentieke cowboylaarzen tot gigantische dierenkoppen aan de muur. Er is gebruik gemaakt van juiste kleursamenstellingen, wanddecoratie en meubilair waardoor de intieme en gezellige sfeer van een steakhouse goed naar voren komt.

Vanaf het restauraunt heeft de gast zicht op de open keuken. Men kan precies zien hoe de houtskool gegrilde Wagyu Beef, voortreffelijke King Prawns, verse kreeft uit het homarium of een ander gerecht wordt bereid. Dit heeft een

positief effect op de belevingswaarde van de gast. Deze heerlijke gerechten worden ook bij gasten thuisbezorgd. Bistro le Steak staat op thuisbezorgd.nl uitstekend bekend. Aan de achterzijde van het restaurant bevindt zich de serre. Aan de serre is ook het terras gelegen. De serre is in de zomerperiode in gebruik als overdekt terras. De sfeer van het restaurant is in dit gedeelte ook doorgevoerd. In het restaurant (incl. de serre) zijn circa 100 zitplaatsen binnen en 21 zitplaatsen op het terras. Het restaurant is van woensdag tot en met zondag geopend van 17.00 tot sluit.





## Bedrijfsprestaties op een rij

### Reviewscores

Google: 4,4 uit 5 sterren

Thuisbezorgd.nl 4,5 uit 5 sterren

Facebook: 4,4 uit 5 sterren

### Omzetcijfers:

2019: € 485.000,-

2020: € 555.000,- (omzetstijging 15%)

2021: € 606.000,- (omzetstijging 11%)

2022: € 606.000,-

2023: verwachting circa € 700.000,-

Vanwege de sterke bedrijfsformule is in 2020 en 2021 de omzet gestegen.





## Objectomschrijving

Het object aan de Edeseweg 13 in Bennekom heeft een traditionele bouwaard en is rond 1913 gebouwd. Het object past mooi in het straatbeeld. Het heeft een bakstenen gevel en een mansardedak gedekt met keramische Tuile du Nord pannen. De begane grond heeft gedeeltelijk een betonnen vloer en de eerste verdieping heeft een houten vloer. Voorts beschikt het object over houten kozijnen voornamelijk voorzien van dubbele beglazing. Het object beschikt over drie bouwlagen, verdeeld over een kelder, een begane grond en de eerste verdieping. Voorheen was de eerste verdieping in gebruik als woning.

Volgens het bestemmingsplan is het nog steeds toegestaan om te wonen op de eerste verdieping. Het object is langwerpig en achter het object is er een aangebouwde serre. De serre is in 2008 aangebouwd en er is gebruik gemaakt van een kunststof pui met dubbele beglazing. Aan de serre zit het terras en achter het terras is nog een opslag- en containerruimte. Het terras beschikt over mooie betonnen tegels, wat het terras een luxe uitstraling geeft. Het object heeft een goede onderhoudsstaat.





## Installaties

- \* CV-Ketel
- \* Seperate boiler voor warm water
- \* Afzuiginstallatie
- \* Basis elektrische installatie
- \* Krachtstroom 3 keer
- \* Vetvangput in de keuken
- \* Verwarming middels radiatoren
- \* Airconditioning
- \* Luchtverwarming met koelfunctie (airco),
- \* LED-verlichting
- \* Ajax Brandmeld-alarminstallatie
- \* Koel- en vriescel
- \* Authentieke band-aangedreven open haard/braadspit



# Locatie & Ligging

## Bennekom

Bennekom is een gezellig dorp met circa 15.000 inwoners. In de afgelopen jaren is het inwonersaantal toegenomen. Het plaatsje heeft een rijke historie en staat bekend als een welvarende gemeente. Het gemiddelde besteedbaar inkomen per huishouden is in Bennekom en Ede consequent hoger dan het landelijk gemiddelde in Nederland.

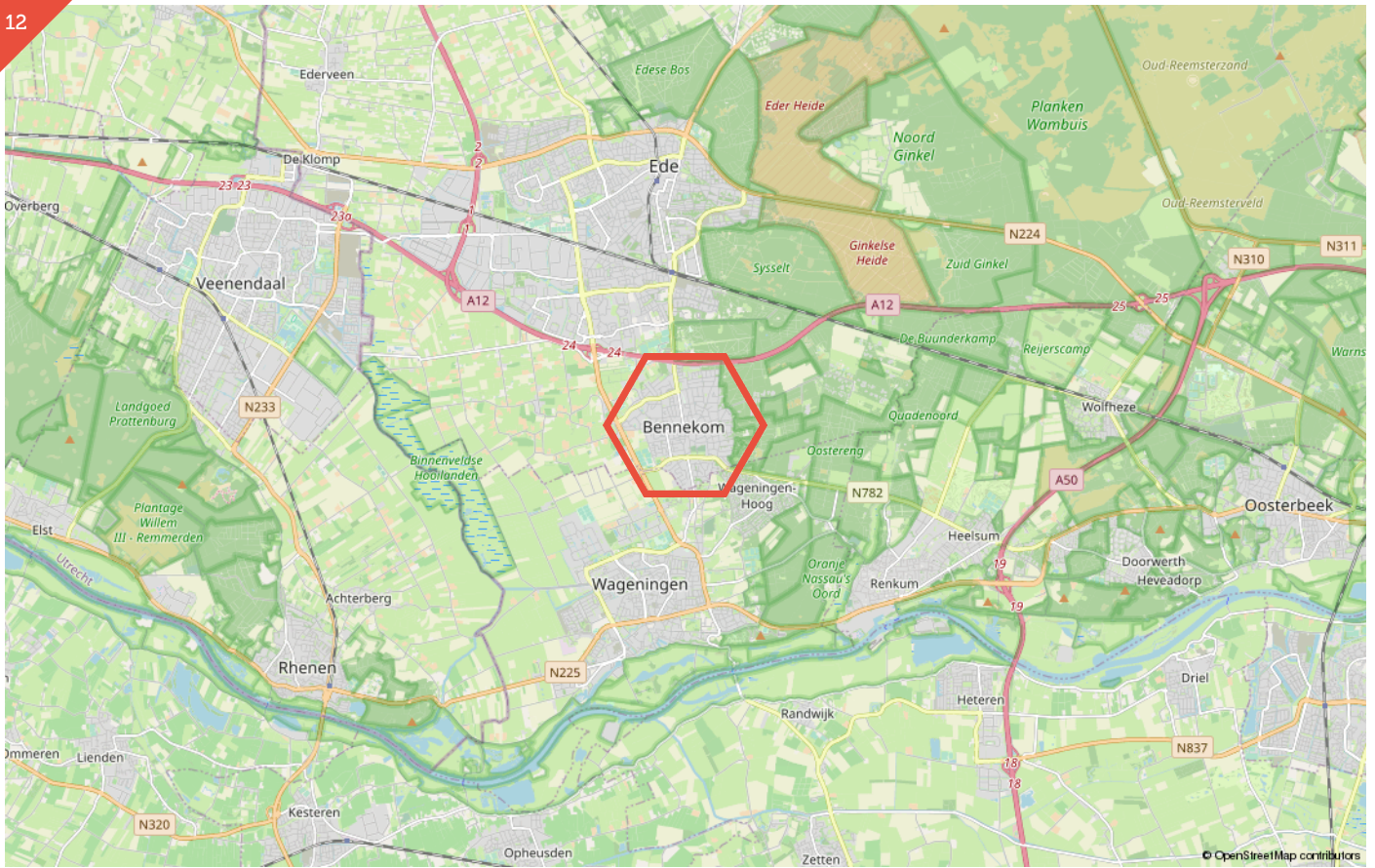
Bennekom ligt aan de rand van de Veluwe en wordt daardoor omringd door prachtige natuur, bossen en buitengebied. Het centrum van Bennekom is levendig en compact. Er zijn verschillende winkels en horecagelegenheden aanwezig. Het wereldberoemde Wageningen University & Research (WUR), met een grote internationale studentenpopulatie, ligt slechts op een steenworp afstand. Voor toeristen is Bennekom een zeer geliefde plaats aan de rand van de Veluwe, met prachtige bossen en natuurgebieden om te wandelen, fietsen en te recreëren. Uw restaurant kan dienen als een culinair toevluchtsoord voor bezoekers die de schoonheid van deze regio willen ervaren en tegelijkertijd willen genieten van heerlijke gerechten.

## Locatie

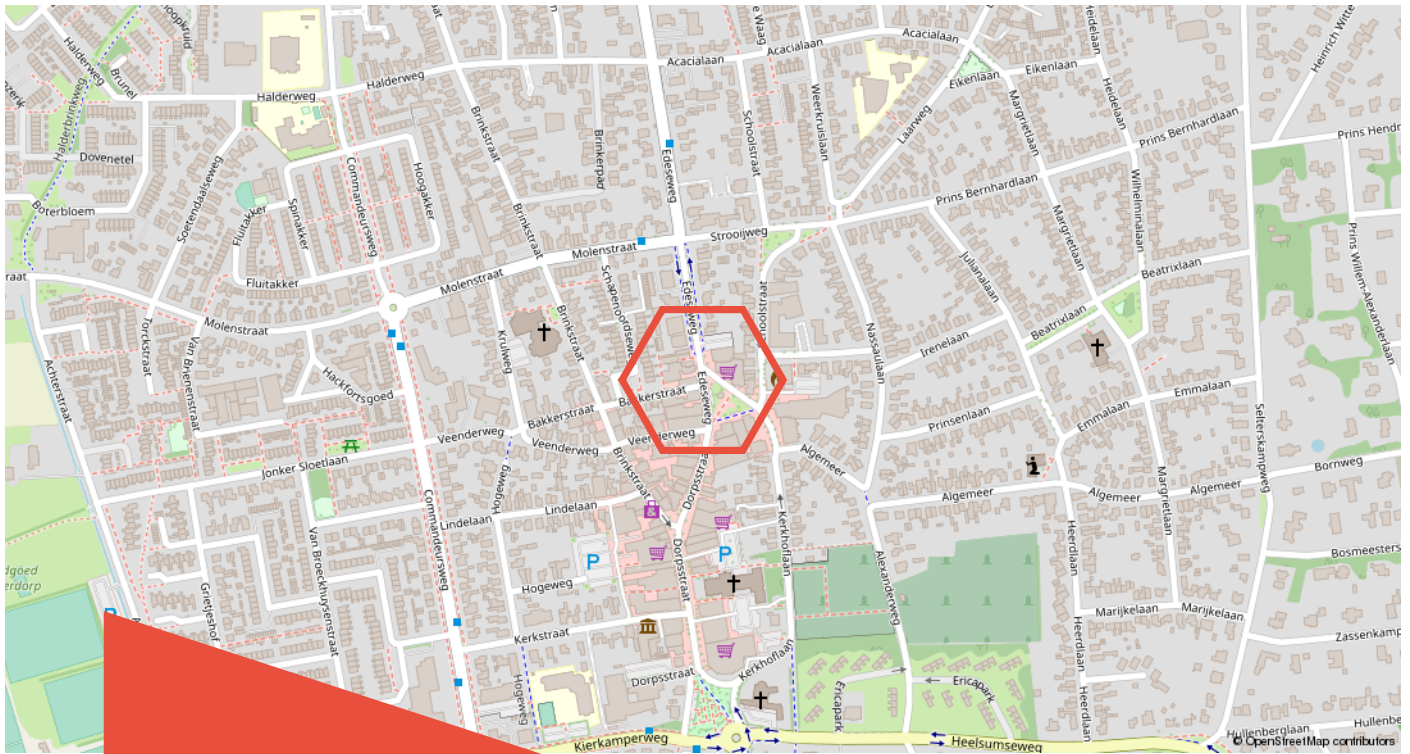
Bistro le Steak ligt in het centrum. De naastgelegen panden zijn in gebruik als horecagelegenheid en als detailwinkel. Aan de linkerkant van het horecaobject zijn de Zeeman, de Blokker en de Kruidvat gelegen. Aan de rechterkant van het object is een Koreaanse horecazaak gelegen. De bistro ligt op de kruising van de Edeseweg, de Bakkerstraat en de Kerkhoflaan en kijkt uit op het Van Slootenplein. Aan het plein bevindt zich een Lidl. Ter plaatse van het plein is een klein plantsoen aangelegd met bankjes en er is ook een muziekkoepeel aanwezig.

## Bereikbaarheid

Het dorp ligt zeer centraal in Nederland en hierdoor is het object goed bereikbaar. Op circa 1,5 km is de N781 bereikbaar. De N781 is de provinciale weg van Wageningen naar Ede en is aangesloten op de A12. Voor het object en in de nabij gelegen omgeving is er mogelijkheid tot gratis parkeren. Ede is ook goed bereikbaar met de fiets. Daarnaast is het object uitstekend bereikbaar met het OV. Op circa 220 meter afstand ligt het dichtstbijzijnde bushalte.



▲ Edeseweg 13, Bennekom



## Locatie





# Bestemming

Het object is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Bennekom-Centrum' van toepassing is. De enkelbestemming ter plaatse van het object is 'Centrum'. De bouwaanduiding ter plaatse van het object is 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand'.

Tevens is van toepassing de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De voor '**Centrum**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b.** horecabedrijven, categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- c.** dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, uitsluitend op de begane grond;
- d.** publiekverzorgende ambacht en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e.** wonen, uitsluitend op de verdieping van de hoofdgebouwen;
- f.** aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- g.** nutsvoorzieningen;
- h.** tuinen, erven en verhardingen;

- i.** terrassen;
- j.** voor verkeer en verblijf;
- k.** garage(boxen)
- l.** parkeervoorzieningen
- m.** groenvoorzieningen;
- n.** waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o.** plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend pand' de instandhouding en bescherming van een beeldbepalend pand'.

#### **Horeca categorie 1:**

restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria.

#### **Horeca categorie 2:**

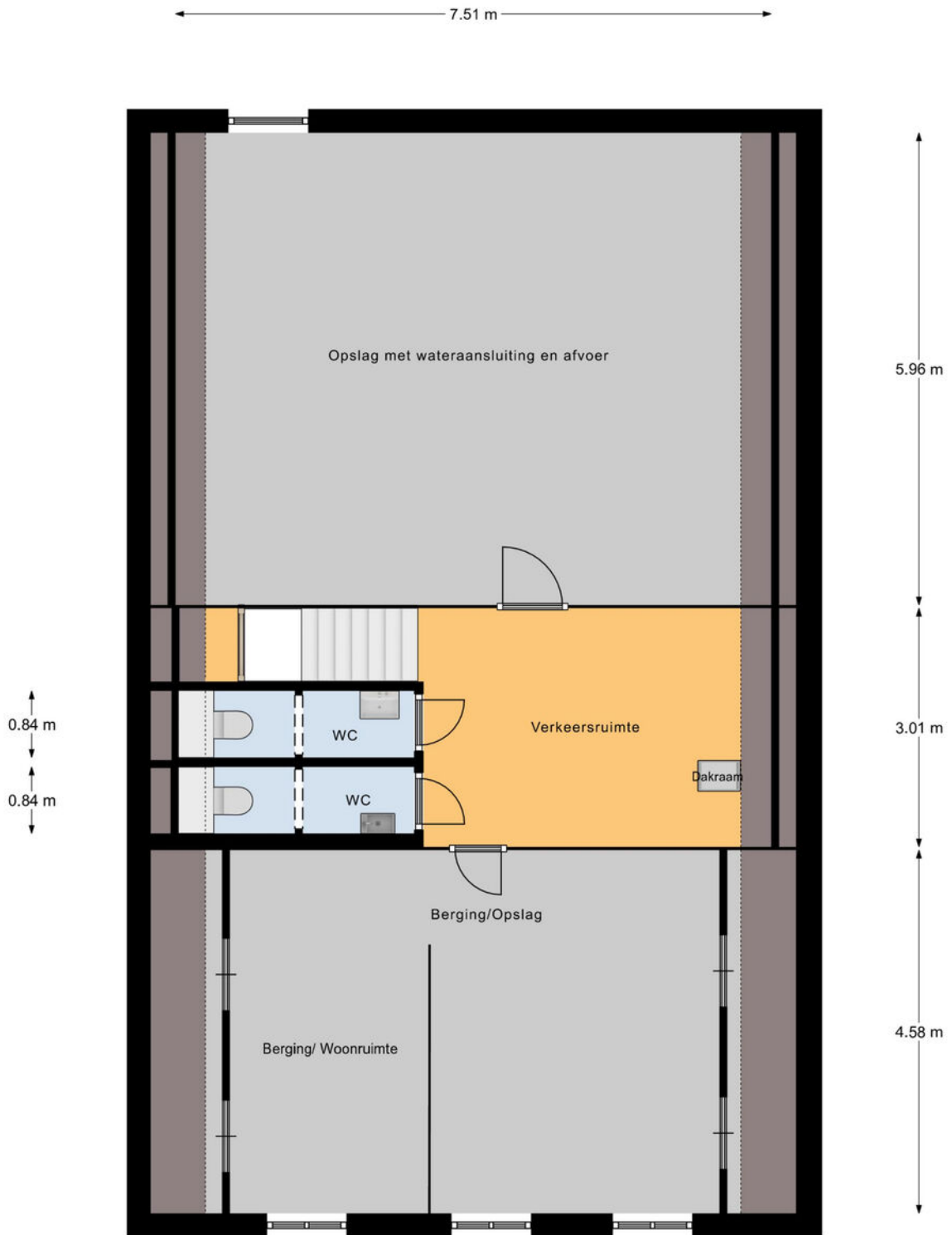
snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

Voor meer informatie kunt u [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadplegen.



Begane Grond

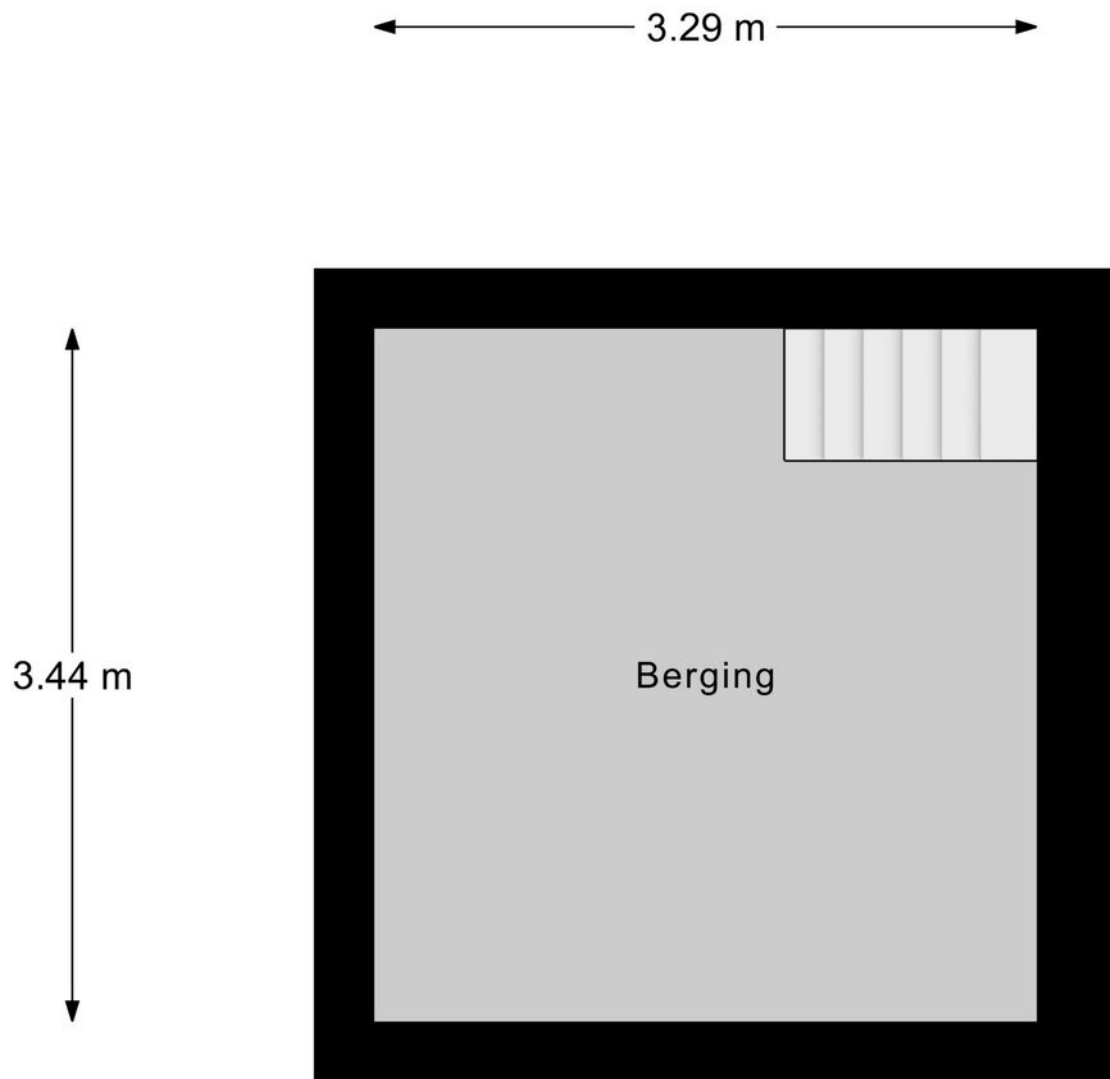
# Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

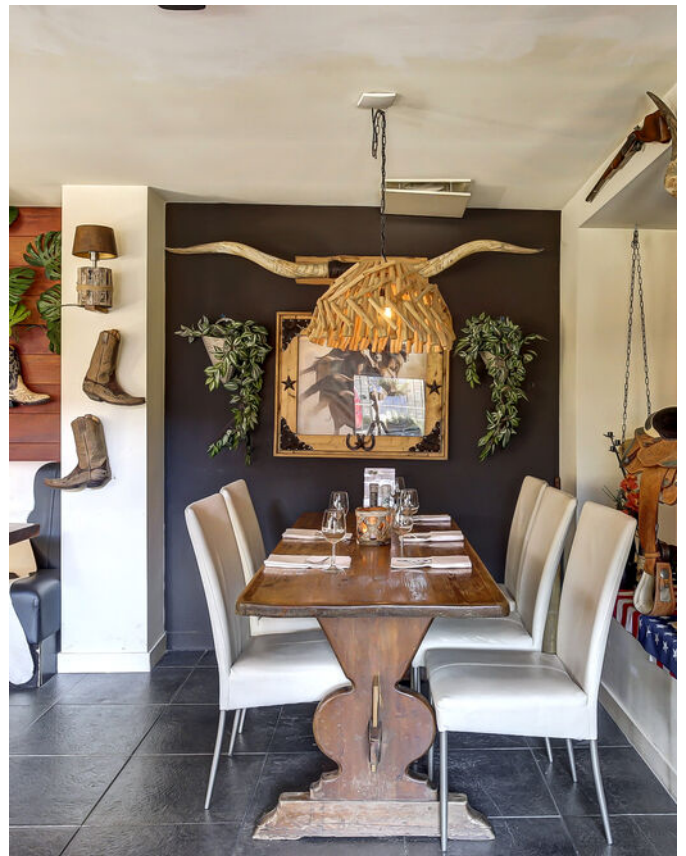




Souterrain

Plattegrond

# Foto's







### Financiële informatie

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

### Personeel

Overeenkomstig artikel 7.662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen.

Oproepkrachten: zes medewerkers

### Voorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

### Inventaris

De gehele inventaris is in eigendom met uitzondering van de koffiemachine en fustenkoelkast en tapinstallatie.

Bij de inventaris hoort ook één mini cooper one. De opgezette dierenkoppen horen niet bij het verkochte. Voor het aankopen van de dierenkoppen kunnen er nadere afspraken worden gemaakt.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Bennekom

Sectie: E

Nummer: 3885

Grootte: 336 m<sup>2</sup>

Publiekrechtelijke beperkingen: Geen beperkingen bekend.

### Vraagprijs

De vraagprijs is op aanvraag.

### Verrekenende kosten

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

### Aanvaarding

In overleg.

### Fiscale paragraaf

Voor de onroerende zaken is overdrachtsbelasting verschuldigd tegen een tarief van 10,4% (2023).

De onderneming wordt overgedragen als going concern. Als uitgangspunt wordt genomen dat de Koper de te betalen koopprijs op grond van artikel 37d van de Wet op de Omzetbelasting 1968 is vrijgesteld van btw.

## Aanvullende informatie

Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Ja, eindigt bij bedrijfsovername
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Ja, koel- en tapinstallatie
Speelautomatenverplichting	Nee
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Nee
Huur/huurkoopcontracten	Nee
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	G
Monument	Beeldbepalend pand en monumentale boom
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja
Bruikleenovereenkomst	Ja, koffiemachine
Asbest	Ja, houten 'stal'deur naar boven
Bodemverontreiniging	Nee
Aanschrijvingen onderhoud	Nee
Erfdienstbaarheid	"..Het hebben van een stoep voor de voordeur van het huis en een keldergat ten zuiden van het huis en om die te onderhouden.."
Kwalitatieve rechten	Nee
Overige contracten	Meldkamercontract (16-02-2026)
Geldige vestigings-/exploitatievergunning	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 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:

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

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



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

