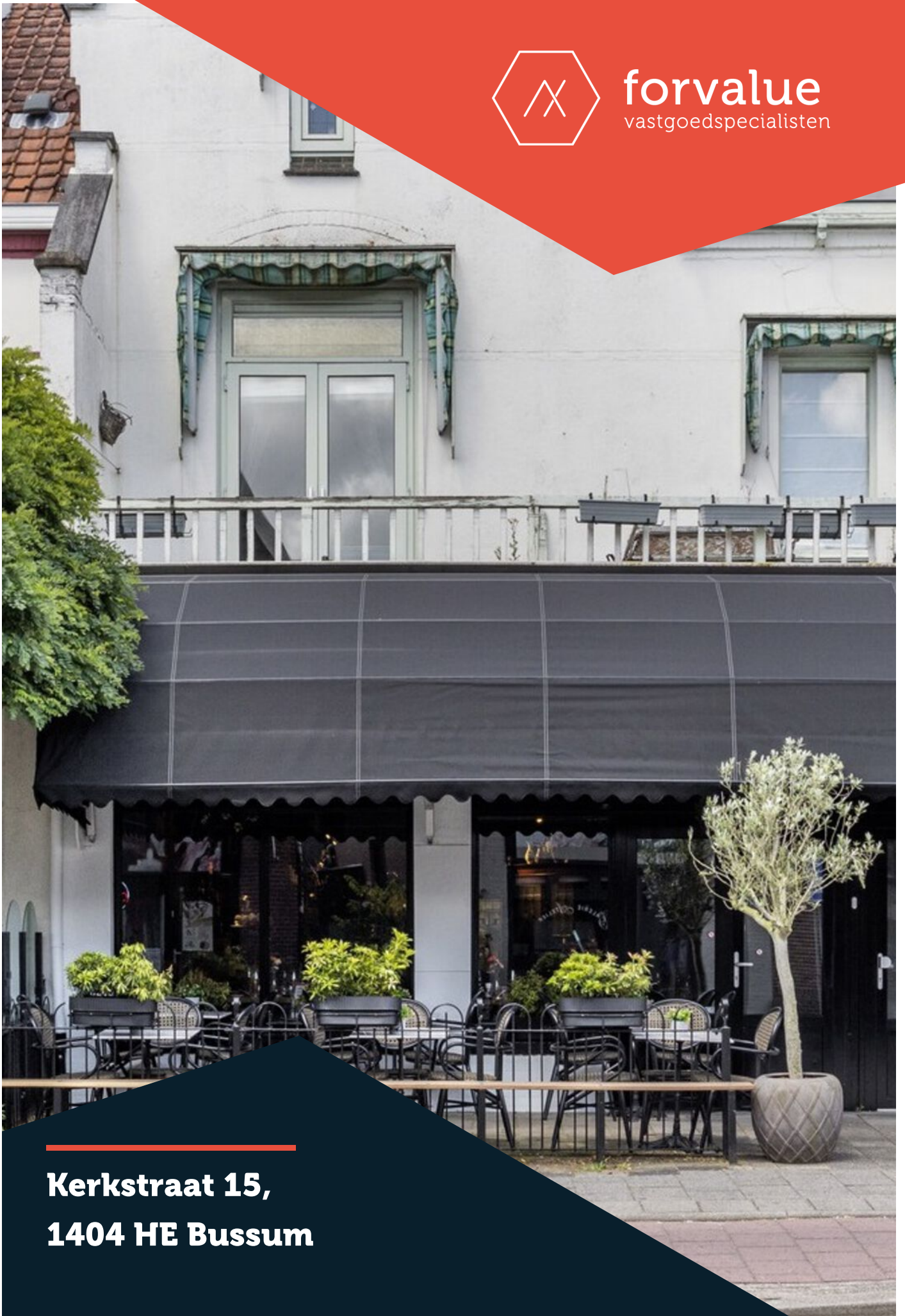




**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**Kerkstraat 15,  
1404 HE Bussum**



## Een nieuw tijdperk aan de Kerkstraat in Bussum

Aan de Kerkstraat 15 te Bussum vindt u dit recent gemoderniseerde object: een unieke kans voor startende of ervaren ondernemers. Dit object heeft een totale metamorfose ondergaan en is getransformeerd van een gezellige ijssalon naar een chique restaurant. Met een moderne inrichting en een uitstekend afwerkingsniveau is de horecaruimte volledig instapklaar.

Het object is jarenlang in gebruik geweest als ijssalon. Na de sleuteloverdracht heeft de nieuwe eigenaar het pand flink onderhanden genomen en omgetoverd tot een prachtige horecalocatie. De nieuwe indeling is veelzijdig en geschikt voor diverse horecaconcepten, zoals een wijbar, fusion-cuisine, petit-cuisine, een gezellig restaurant, een stijlvolle cocktailbar en meer. Het pand is perfect voor zowel dag- als avondhoreca.

De verkoopruimte is aan de voorzijde gelegen en loopt door tot het midden van het pand. De bar bevindt zich centraal in de verkoopruimte, wat zorgt voor een logische en efficiënte indeling. Aan de achterzijde is de horecakeuken gelegen, met daarnaast een ruime opslagplaats. Aan de linkerkant van het pand bevinden zich het toilet, een kantoor en een ruime kelder.

Gelegen in het bruisende centrum van Bussum, de grootste plaats van de Gooische Meren, biedt dit object een fantastische locatie te midden van gezellige winkelstraten en een levendige sfeer.

Bent u op zoek naar de perfecte locatie voor uw horecaconcept? Neem dan contact met ons op en wellicht draait u binnenkort de sleutel om van uw nieuwe onderneming!



## Ruime mogelijkheden

Het object beschikt over een oppervlakte van 126 m<sup>2</sup> en heeft een splinternieuwe bedrijfsinrichting. De bedrijfsruimte is zorgvuldig geselecteerd en er is uitsluitend gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Hierdoor heeft de bedrijfsruimte een uitstekend afwerkingsniveau en het is geschikt voor verschillende functies.

Het terras heeft ook een uitstekend afwerkingsniveau en een chique uitstraling. Het object valt vanaf de straatzijde goed op als horecabedrijf vanwege het terras aan de voorzijde. Hierdoor werkt het terras als een ware trekpleister voor uw onderneming.

## Kenmerken

### Bestemming

Gemengd

### Totale oppervlakte

126 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte verkoopruimte

57 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte kantoor

5 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte berging

22 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte kelder

20 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte terras

16 m<sup>2</sup>

### Oppervlakte verkeersruimten

6 m<sup>2</sup>

### Bouwjaar

1903

## Inventaris

€ 95.000,- excl. btw.

## Huurprijs

€ 35.000,- excl. btw p.j.



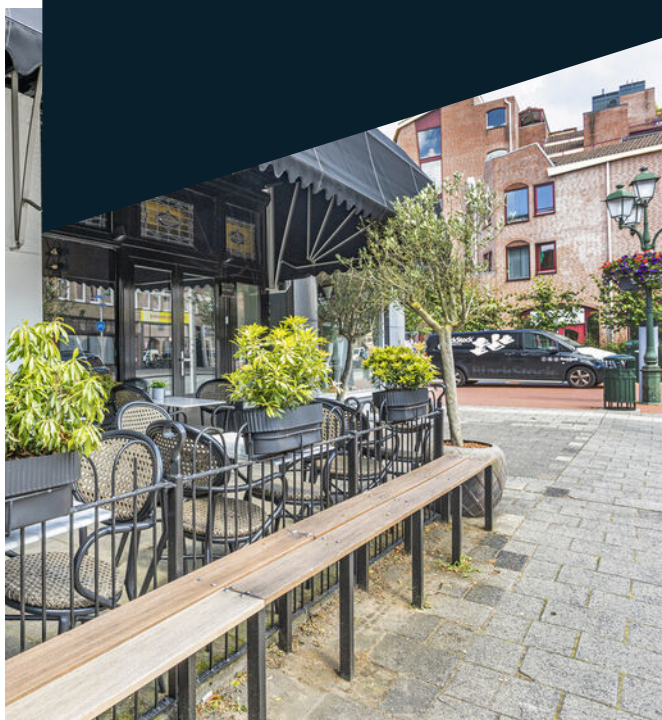
## Locatie

Aan de Kerkstraat in Bussum is het object gevestigd in een levendig gebied in het centrum. Bussum is de grootste plaats van de Gooische Meren en staat al jaren bekend om haar gezellige winkelstraten. Daarnaast vindt men in het gebied rondom het centrum en het monumentale station Naarden-Bussum veel leuke bruine kroegen, mooie restaurants en gezellige terrassen.

Bussum telt in 2024 circa 35.000 inwoners. De grootste leeftijdscategorie is tussen de 25-65 jaar. De afgelopen jaren is het inwonersaantal in Bussum geleidelijk gegroeid.

De bereikbaarheid van het object is uitstekend. Met de auto bereikt men in slechts 2 kilometer de A1 vanaf het object. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich op slechts 1 kilometer afstand en er is een bushalte om de hoek van het object.

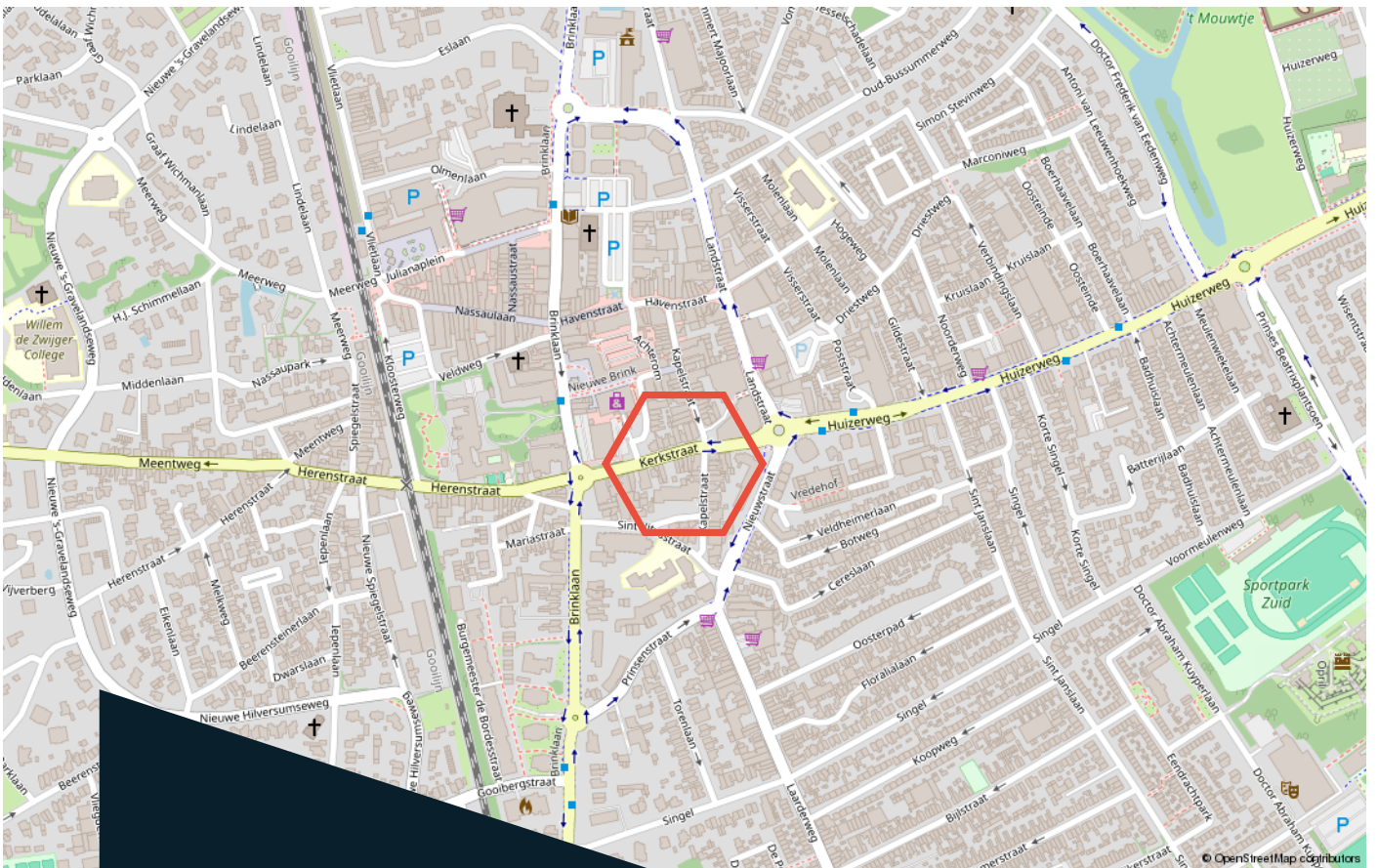
Parkeren in het centrum van Bussum kost € 1,- per uur. Er is voldoende parkeergelegenheid in de nabijgelegen straten.





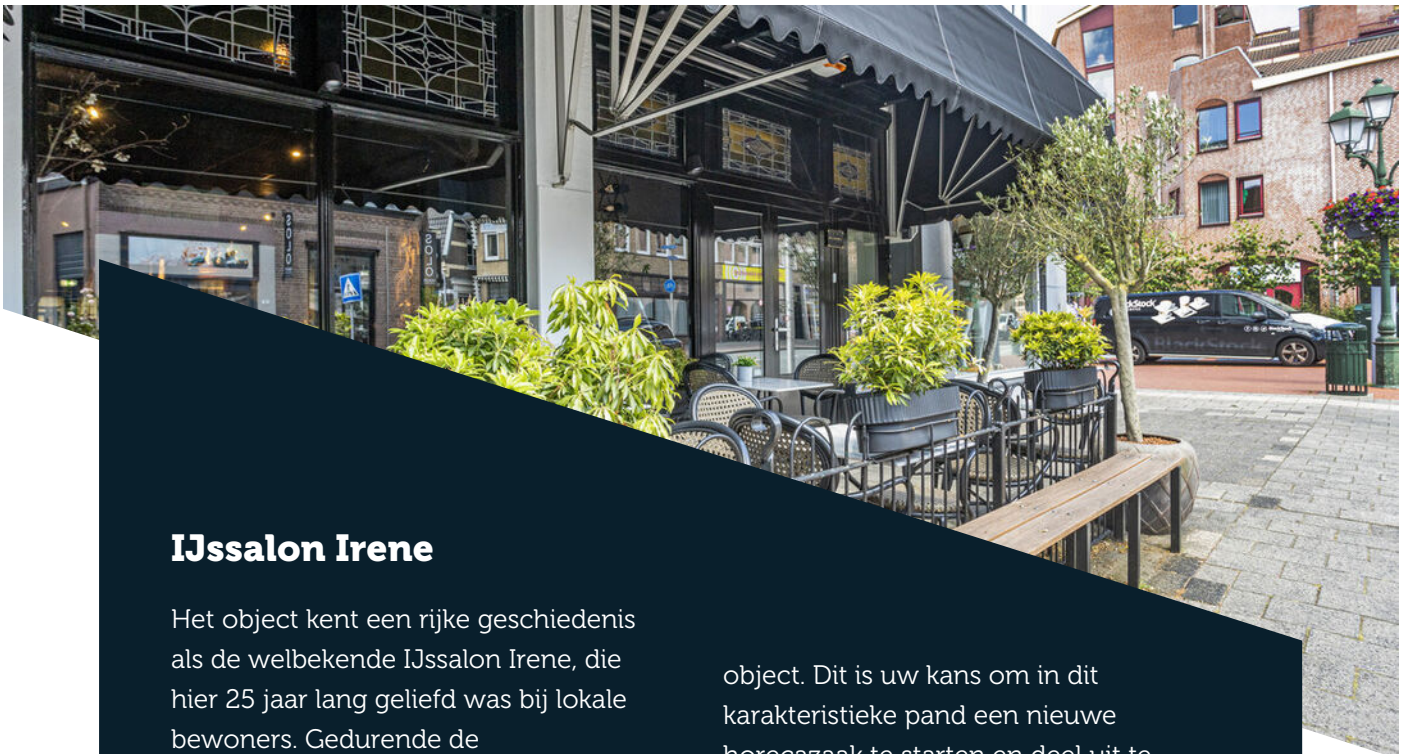


▲ Kerkstraat 15, 1404 HE Bussum



**Locatie**





## IJssalon Irene

Het object kent een rijke geschiedenis als de welbekende IJssalon Irene, die hier 25 jaar lang geliefd was bij lokale bewoners. Gedurende de zomermaanden trok de ijssalon talloze bezoekers die genoten van de ambachtelijke smaken ijs.

De naam IJssalon Irene verwijst naar de eerste tv-studio Irene, waaruit het allereerste landelijke televisieprogramma werd uitgezonden. Dit historische stukje Bussum krijgt nu een nieuw hoofdstuk.

De voormalige eigenaar, nu 77 jaar oud, heeft het stokje overgedragen aan de nieuwe eigenaar, de verhuurder van dit

object. Dit is uw kans om in dit karakteristieke pand een nieuwe horecazaak te starten en deel uit te maken van de levendige omgeving van Bussum.

Gelegen in het bruisende centrum van Bussum, de grootste plaats van de Gooische Meren, biedt dit object met rijke geschiedenis een fantastische locatie te midden van de gezellige winkelstraten en een levendige sfeer.





## Toekomstige verhuurder

Uw toekomstige verhuurder is een ervaren horecaondernemer met meerdere horecazaken op zijn naam. Daarnaast houdt hij zich ook bezig met vastgoed, waaronder dit object. Hij heeft dit object aangekocht en met zorg getransformeerd van een ijsalon tot een prachtige horecagelegenheid.

Het resultaat is een sfeervolle ruimte waar gasten kunnen genieten van een unieke en gastvrije ambiance.







# Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Centrum' van toepassing is. De enkelbestemming is 'Gemengd' en gedeeltelijk 'Tuin'. Enkelbestemming 'Gemengd' is geschikt voor:

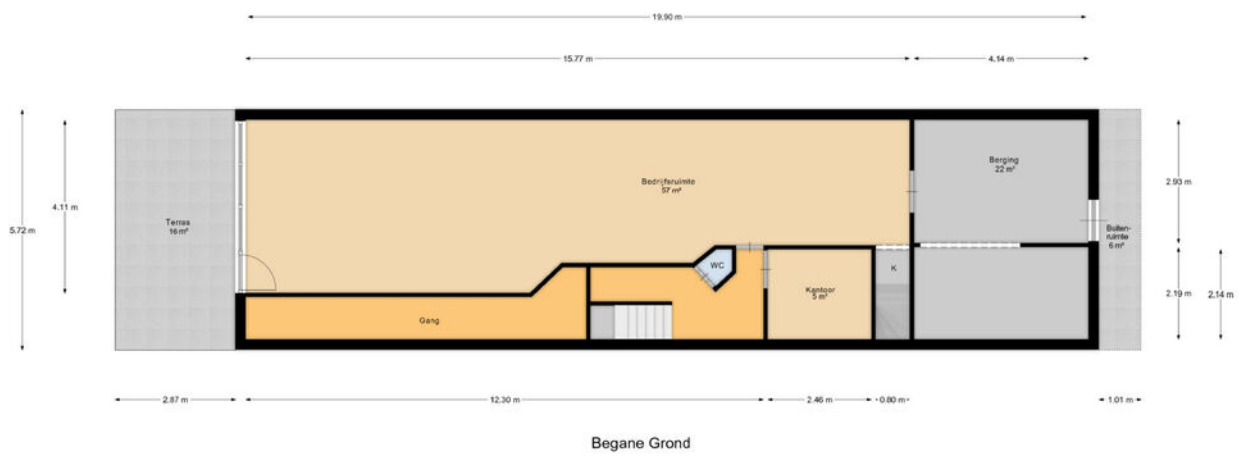
- Ambachtelijke bedrijvigheid voor zover dit onlosmakelijk samenhangt met de toegestane detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- uitsluitend in het hoofdgebouw; daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en niet ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.
- plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; ook voor behoud van de stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarde van gebouwen;

Onder horeca van categorie 1 en 2 wordt verstaan:

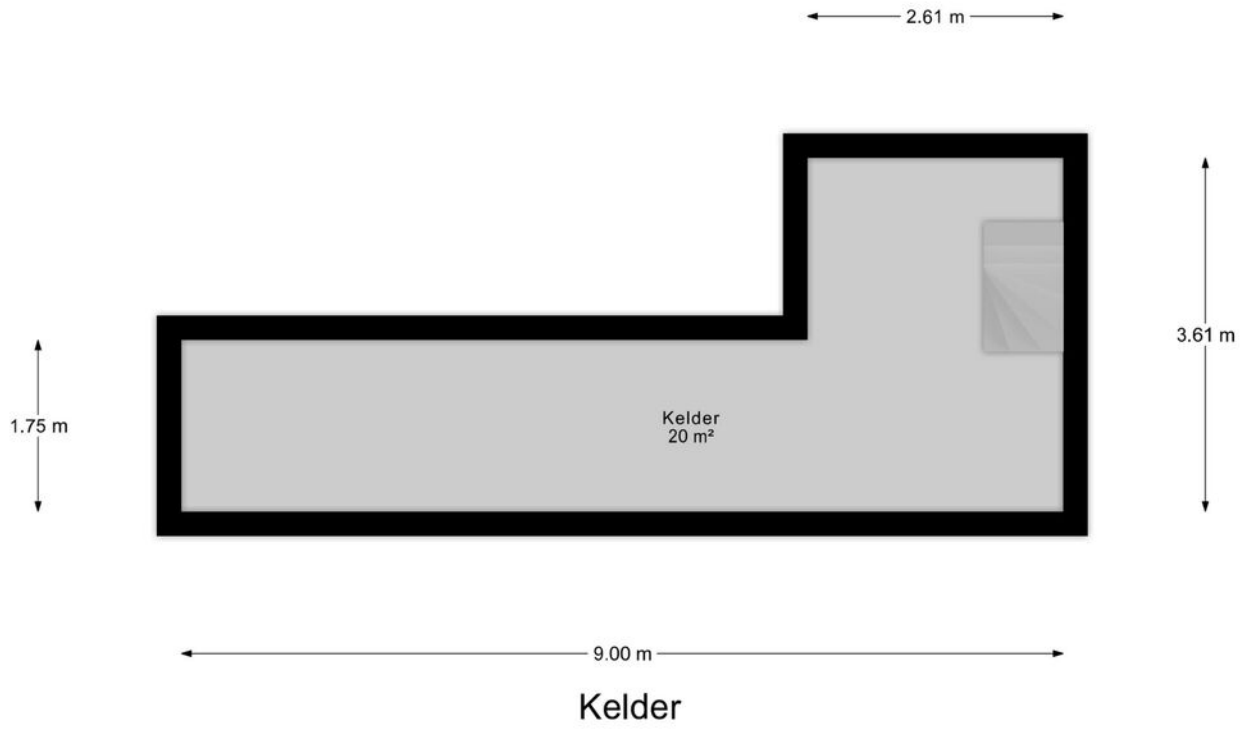
1. Aan de detailhandel verwante bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend en daardoor geen hinder voor omwonenden veroorzaken.
2. Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van maaltijden) en daardoor nauwelijks hinder voor omwonenden veroorzaken.

Naast de enkelbestemming is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' van toepassing. Het is derhalve, behalve de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van beschermde archeologische monumenten.

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



## Plattegrond begane grond



**Plattegrond kelder**



# Inventaris

Meubilair	Nieuw
Wanddecoratie	Nieuw
Tafeldecoratie	Nieuw
Plafondspots	Nieuw
Bargerei en glazen	Nieuw
Inbouwspots	Nieuw
Koffiemachine	Nieuw
Airco	Nieuw
Koeling	Nieuw
Orderscherm	Nieuw
Wandplanken glas	Nieuw
Glazenkast	Nieuw
Wijnstelling wand	Nieuw
Vetafscheider	Nieuw
IJsblokjesmachine	Nieuw
Afzuigkap	Nieuw
Baktafel	Tweedehands
Toiletgroep	Nieuw
Terrasmeubilair	Nieuw
Olijfbomen	Nieuw
Wandkasten	Tweedehands
Aansluitoven en magnetron	Tweedehands
Afwasstation	Nieuw
Frituur	Nieuw



**Huurovereenkomst**

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW gesloten. De huurovereenkomst is conform Raad van Onroerende Zaken 2022.

**Huurtermijn**

De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 + 5 optiejaren.

**Huurbetaling**

De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

**Huurprijs**

€ 35.000,- exclusief btw per jaar.

**Huurprijsindexatie**

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst één jaar na ingangsdatum van het huurcontract op basis van de Algemene bepalingen van de huurovereenkomst.

**Bankgarantie/waarborgsom**

Bij ondertekening van de huurovereenkomst wordt een bankgarantie (of waarborgsom) gevraagd ter grootte van drie maanden huurbetalingsverplichting inclusief btw.

Bij ondertekening van de koopovereenkomst wordt een waarborgsom gevraagd ter grootte van 10% van de koopsom.

**Kadastrale gegevens**

Gemeente: Bussum

Sectie: B

Nummer: 6283

Appartementsindex: 1

Publiek rechtelijke beperkingen: geen

**Vraagprijs**

De vraagprijs voor de bedrijfsinventaris en bedrijfsinrichting is bepaald op:

Totale vraagprijs: € 95.000,- exclusief btw.

**Verrekende kosten**

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

**Aanvaarding**

In overleg.

## Aanvullende informatie

Soort eigendom	Appartementsrecht
Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Aanvragen
Gebruiksvergunning	Aanvragen
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Aanschrijvingen onderhoud	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionellapreventie	Nee
Huur/Huurkoopcontracten	Nee
Bodemverontreiniging	Nee
Kettingbedingen	Onbekend
Erfdienstbaarheden	Ja
Kwalitatieve rechten	Nee
Voorkeursrechten/Bijzondere bepalingen	Nee
Lopende garanties van derden	Nee
Sprake van conservatoir belang	Nee
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	B
Monument	Nee
Warenwet goedgekeurd ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> )	Nee
Niet direct waarneembare feitelijke gebreken	Nee

### 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

De koop en huur kunnen tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop en huur tot stand komen en ontbonden kunnen worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

### Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoeksplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte bedrijfsinventaris. 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. Huurder dient de waarborgsom te voldoen van drie maanden huur inclusief btw voor aanvang van de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

### 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 ontoegankelijk gemaakt toegankelijk maken.



## Tot slot

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

Marlijn Hesselink  
mhesselink@forvalue.nl  
Tel: 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)

