

TE KOOP

Restaurant Grand Café de Korenmolen



Eerbeek

Kanaalweg 3 - 6961 LW

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl



"Gelegen midden in de natuur"

INLEIDING

Midden in de natuur, tussen het Veluwe Massief en de IJsselvallei ligt in Eerbeek (Gelderland) Grand Café de Korenmolen. Een rustiek trefpunt voor ontspanning en culinair genot. Op deze unieke locatie tegen het bos aan, waan je je ver weg van de nabij gelegen steden als Apeldoorn, Zutphen en Arnhem. De gemeente Brummen heeft Restaurant De Korenmolen aangewezen als officiële trouwlocatie. Zowel de roerende als de onroerende zaken worden te koop aangeboden.



FOTO'S



KENMERKEN

Naam	Restaurant Grand Café de Korenmolen
Adres	Kanaalweg 3, 6961 LW Eerbeek
Internetsite	https://www.dekorenmolen.com/
Aard activiteiten	Grand café met zaal
Oppervlakte	Grand café 160 m ² , zaal 250 m ² , serre 70 m ²
Terras	Er is een terras aanwezig.
Bouwjaar	1910. Het bedrijf is in de loop der jaren verbouwd en uitgebreid.
Onderhoud binnen	Goed.
Onderhoud buiten	Goed.
Energieklasse	Het bedrijfsgedeelte beschikt over energielabel C, de woning beschikt over energielabel G.
Parkeergelegenheid	Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.
Capaciteit	
Grand Café	60 zitplaatsen
Serre	60 zitplaatsen
Terras	120 zitplaatsen
Zaal	110-200 personen

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding: gemeente Hall, sectie E 7659 (gedeeltelijk)

Grootte: circa 3.300 m²

Opmerking: eigendom belast met Zakelijk recht

FOTO'S



BEDRIJFSCONCEPT

Restaurant Grand Café De Korenmolen is een begrip in Eerbeek en de wijde omgeving. Dit familiebedrijf is gestart in 1907, in eerste instantie als boerderij, oliemolen, veevoederhandel en klein café. In de loop der jaren is het bedrijf uitgebreid en inmiddels is het een eigentijds, sfeervol restaurant met partyzaal, een schitterende serre en een groot terras.



Omdat De Korenmolen door de gemeente Brummen is aangewezen als een officiële trouwlocatie, kan hier midden in de natuur het 'Ja-woord' klinken. Romantisch in de schaduw van eeuwenoude bomen in de tuin, intiem in de historische oliemolen, gezellig bij de openhaard in het restaurant of met familie en vrienden in de sfeervol verlichte zaal. De gehele huwelijksdag kan doorgebracht worden op één locatie.



Naast het bedrijfspand ligt Rijksmonument De Eerbeekse oliemolen. Dit is de enige nog werkende bovenslag watermolen van Nederland. In de loop van de jaren is de molen geheel gerestaureerd en wordt er door een team van vrijwilligers olie geslagen. De ondernemer heeft de molen recentelijk, vanwege de hoge onderhoudskosten, geschonken aan het Geldersch Landschap. De aantrekkingskracht van de molen blijft hiermee in de toekomst behouden.



FOTO'S



LIGGING

De Korenmolen is gelegen aan de rand van Nationaal Park Veluwezoom. Recreanten komen hier om te fietsen, wandelen of een tocht met de huifkar te maken. Een wandeling met de boswachter behoort ook tot de mogelijkheden. Ook het befaamde klompenpad start hier. Eerbeek ligt in de driehoek Apeldoorn, Deventer en Zutphen en is goed bereikbaar.

Veluwe Poort activiteitenpark (10 autominuten/8 km)

Kasteel Engelenburg (7 autominuten/6km)

Landal Coldenhove (7 autominuten/4km)

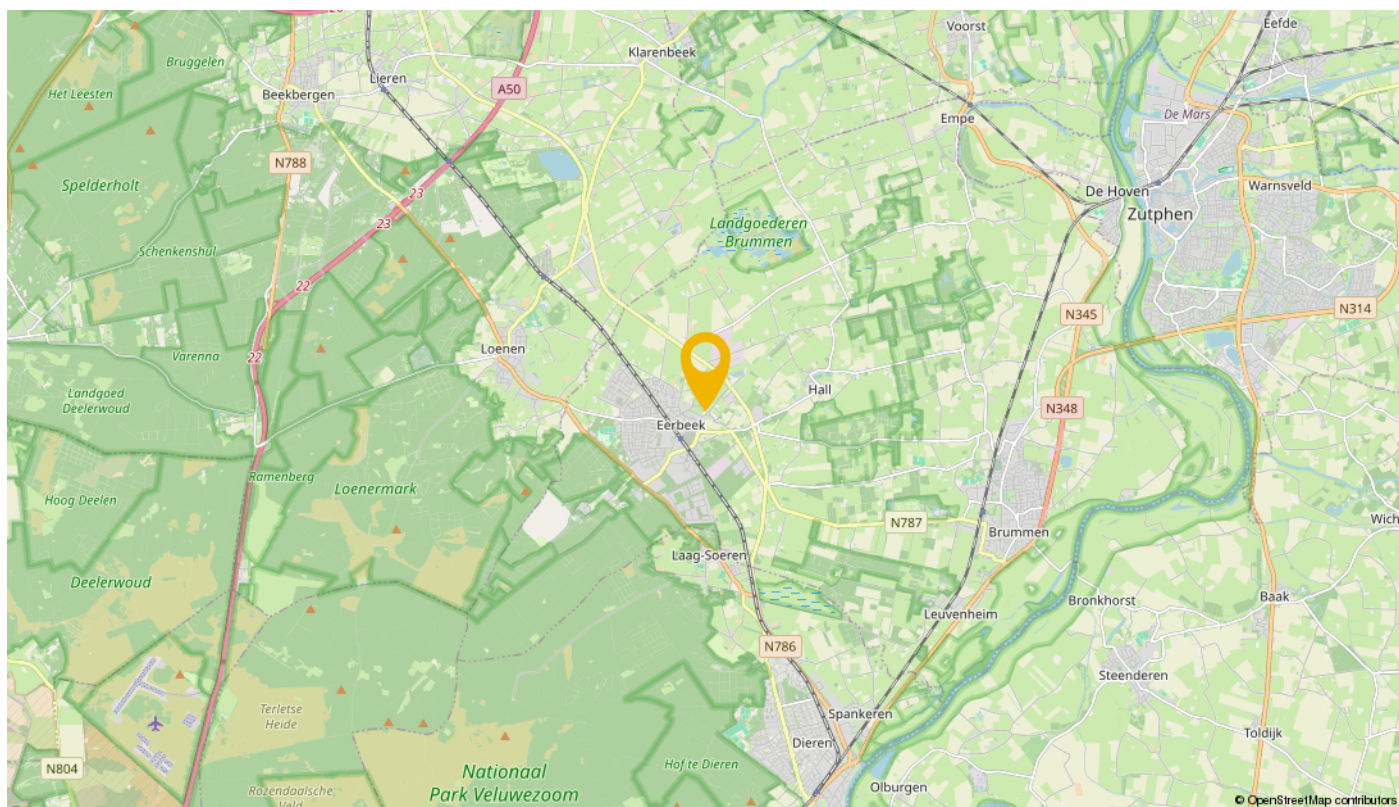
Golfclub De Scherpenbergh (9 autominuten/8km)

Zutphen (20 autominuten/16km)

Apeldoorn (20 autominuten/16 km)

Arnhem (30 minuten/28km)

Evenemententerrein: naast De Korenmolen ligt een evenemententerrein, dat langdurig gehuurd wordt van het Geldersch Landschap. Dit terrein wordt gebruikt voor de jaarlijkse kermis. Voor andere activiteiten kan dit terrein ook gebruikt worden.



FOTO'S



BEDRIJFSPAND EN -WONING

Bedrijfspand

Het object betreft een vrijstaand bedrijfspand met op de verdieping een bedrijfswoning. Het pand, oorspronkelijk gebouwd in 1907, is in de loop der jaren geheel verbouwd en uitgebreid. De laatste verbouwing betrof de in 2021 aangebouwde serre.

Het bedrijfspand omvat een restaurant, een grand café, een zaal, een serre, een grote professionele bedrijfskeuken, een terras en een grote parkeerplaats.

Bedrijfswoning

De bedrijfswoning bevindt zich op de verdieping en omvat een woonkamer, een kleine keuken, een badkamer en twee slaapkamers. De woning heeft een oppervlakte van circa 120 m². Tevens ligt op de verdieping een zolderruimte van circa 60 m².



Op de plek van de voormalige boederij is in 1988 "De Schuure" gebouwd, een accommodatie die tot voor kort door een muziekvereniging werd gebruikt. Dit pand biedt goede mogelijkheden voor het realiseren van een uitbreiding van de zaalaccommodatie, maar kan mogelijk ook tot appartementen worden omgebouwd. Deze accommodatie valt niet onder het te koop aangeboden object, maar koop is wel bespreekbaar.

FOTO'S

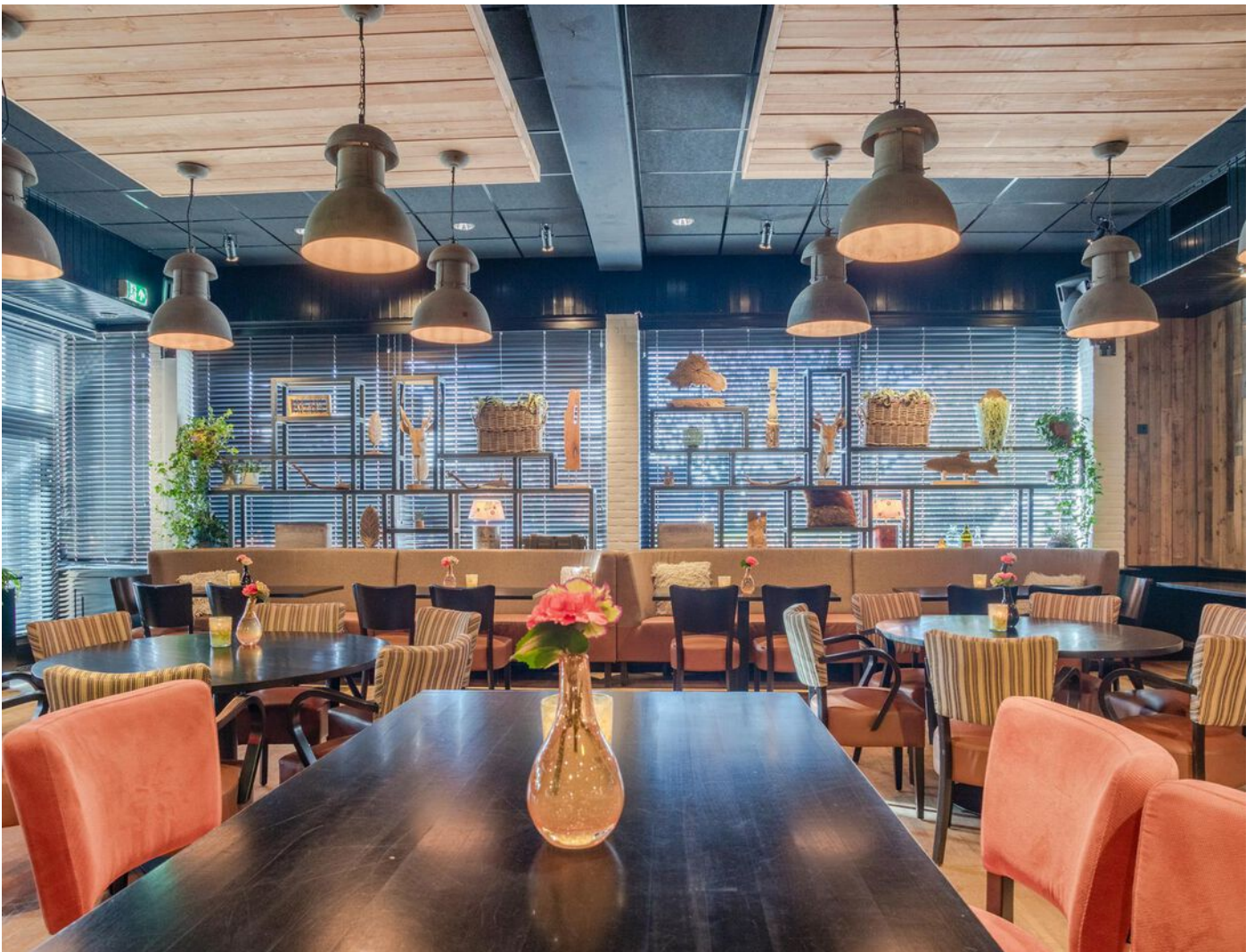


TECHNISCHE INSTALLATIES

Het object beschikt over een CV-ketel en een combi-ketel uit circa 2019. De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en de warmwatervoorziening door middel van de combi-ketel. De elektrische instalatie is recent gecontroleerd op basis van de NEN 1010. Er zijn een vetafscheider, alarminstallatie, waterontharder en mechanische luchtbehandeling aanwezig. Het bedrijf maakt gebruik van led en in de keuken is het gebruik van gas beperkt. Er wordt duurzaam gekookt en gebruik gemaakt van alto-shaam.



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Er is een terrasvergunning aanwezig.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is een gebruiksvergunning verleend.

Melding Activiteitenbesluit:

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. De vereiste melding is ingediend.

Alcoholwet:

Er is een exploitatievergunning afgegeven. Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een B.V.
Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en – vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Asbest:

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd kunnen worden opgemerkt. Zover bekend is er in het getaxeerde geen asbest meer aanwezig.
Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Eén van de twee koffiezetapparaten in bruikleen.

Vorraden:

De op de overname datum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkoopprijzen.

Energielabel:

Een energielabel is aanwezig.

Personeel:

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen.

Financiële informatie:

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan:

Binnen het vigerend bestemmingsplan "Kom Eerbeek" is de huidige exploitatie toegestaan. Het betreft categorie 2 en evenemententerrein.

Erfdienstbaarheid:

Bij verkoop zal er een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten behoeve van de naastgelegen woning, Kanaalweg 1, inhoudende het recht om op de parkeerplaats van het bedrijf te mogen parkeren.

VRAAGPRIJS

Onroerende zaak	€ 1.560.000,= k.k.
Roerende zaken	€ 190.000,=
Totaal	€ 1.750.000,= k.k.

Zowel de onderneming als de onroerende zaak worden te koop aangeboden. Onder de onderneming wordt verstaan: de bedrijfsinrichting en -inventaris, handelsnaam, goodwill en website.

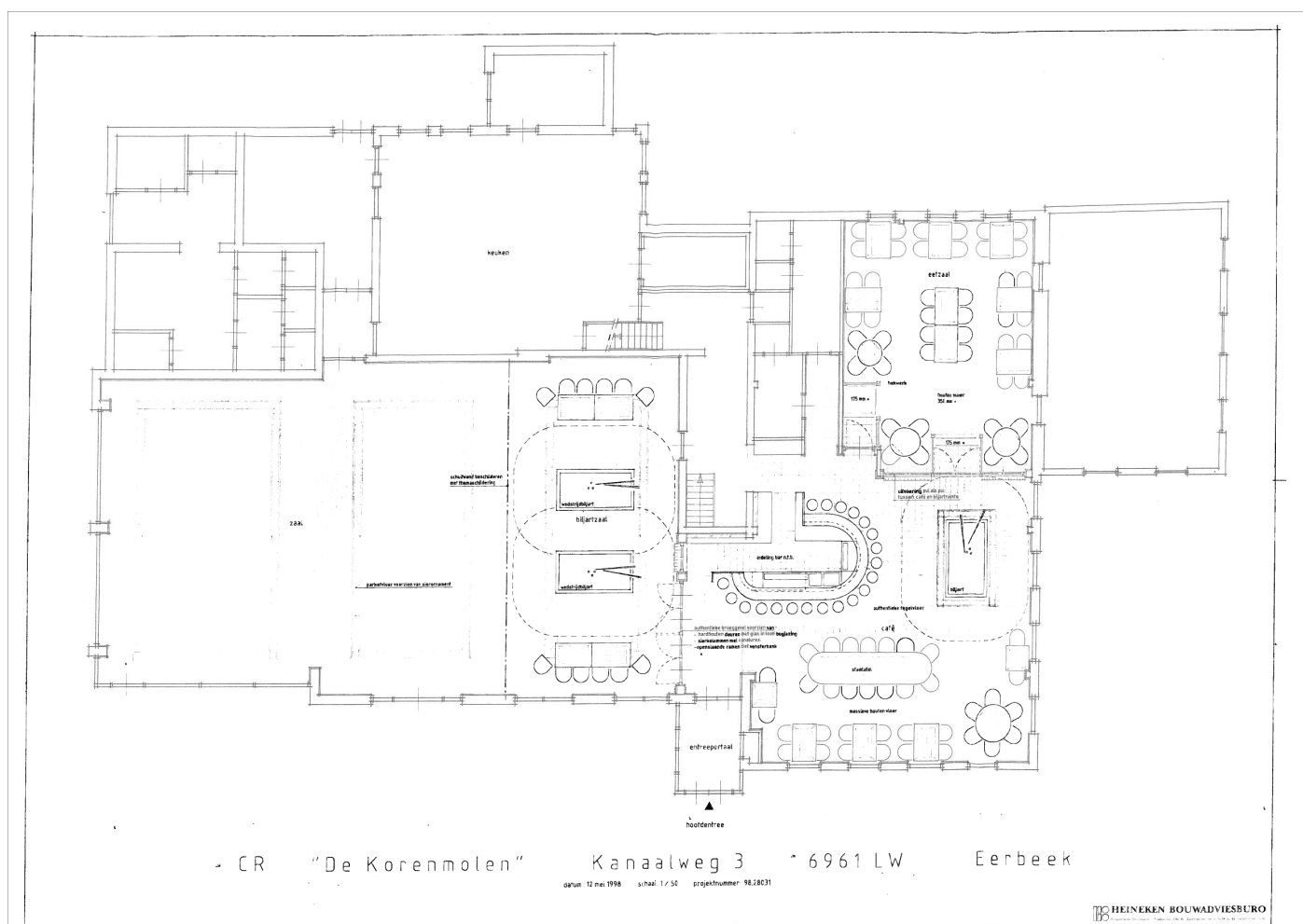
Accommodatie "De Schuure" valt buiten het te koop aangeboden object. Bij interesse is aankoop van dit object bespreekbaar.



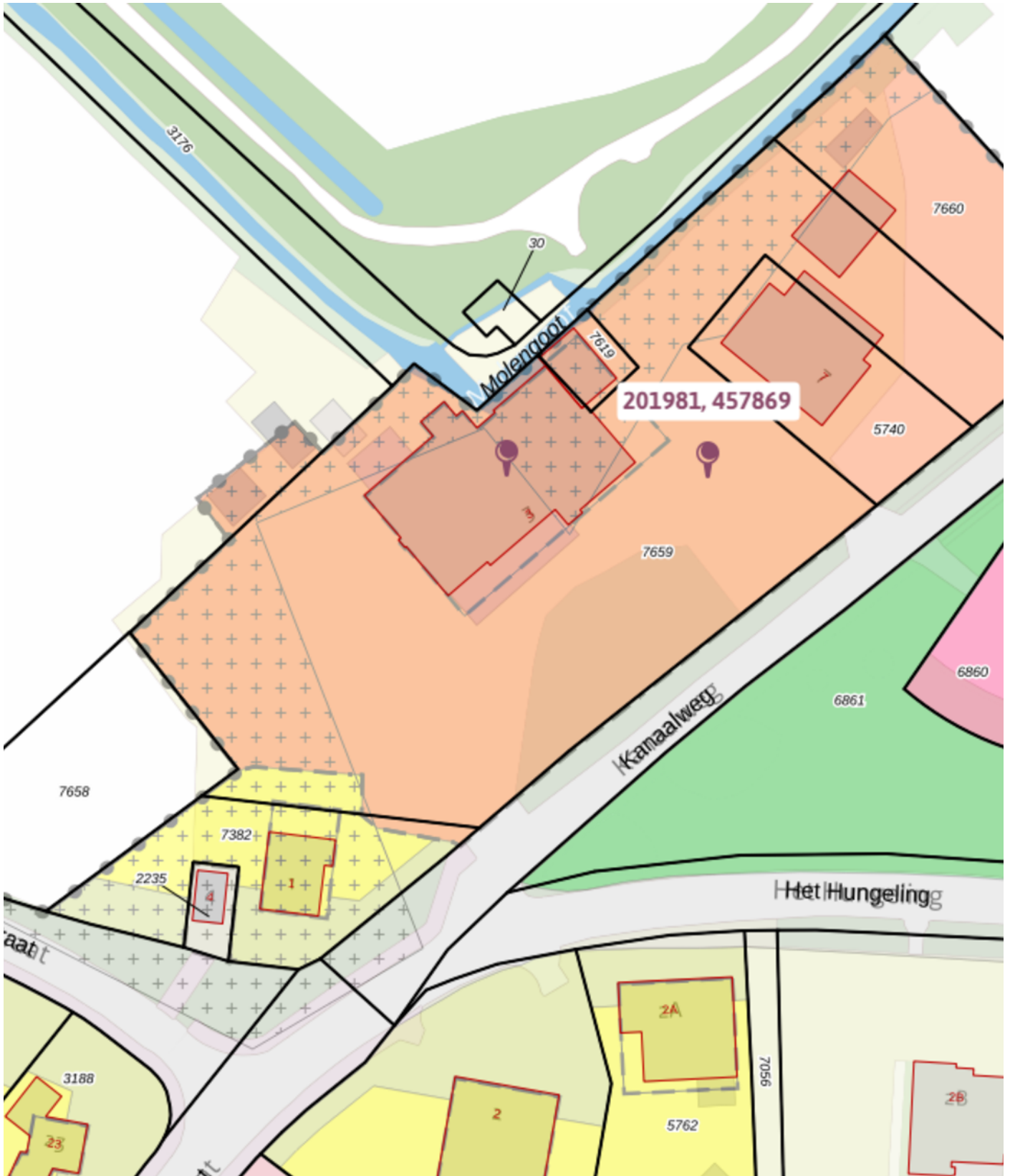
OVER DEZE PRESENTATIE

- 1) Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2) Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3) Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Koert van de Weerd, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4) Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5) Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6) Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7) Bezichtigingen van het bedrijf vinden 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), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8) Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9) Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Derdengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10) Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11) Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12) AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: PLATTEGROND



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

08-10-2024, 19:26

Regels op de kaart - Omgevingsloket

Bestemmingsplan "Kom Eerbeek"

Bestemmingsplan Gemeente Brummen



meer kenmerken

vastgesteld 28-01-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Horeca

Funcctieaanduidingen (2)

evenemententerrein

horeca van categorie 2

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

08-10-2024, 19:26

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 11 Horeca



✓ 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, categorie 1;
- b. (bedrijfs)woningen al dan niet op de verdieping, indien deze reeds aanwezig waren op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (geen nieuwvestiging) en daarbij behorende aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', tevens voor horeca, categorie 2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', tevens voor een evenemententerrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' tevens voor een seksinrichting; met de daarbij behorende:
 - f. tuinen, erven en verhardingen;
 - g. voorzieningen van algemeen nut;
 - h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - i. terrassen;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. waterlopen en waterpartijen.

✓ 11.2 Bouwregels

✓ 11.2.1 Gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub d;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen binnen het bouwvlak gelden de aanduidingen op de verbeelding;
- d. gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen buiten het bouwvlak bedraagt 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt 3 meter;
 3. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale goothoogte respectievelijk de maximale bouwhoogte als bedoeld in sub c;
 4. de gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen dienen te worden gebouwd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

✓ 11.2.2 (Bedrijfs)woningen

Voor een (bedrijfs)woning (indien reeds aanwezig) gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet meer bedragen dan het aantal (bedrijfs)woningen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. de (bedrijfs)woning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak en één gevel van de (bedrijfs)woning dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de voorgevelrooilijn;
- c. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanduidingen op de verbeelding;

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0213-BPEEKOM300000-va01-1/regels?regelsandere=regels&bestuu...> 1/3

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

08-10-2024, 19:27

Regels op de kaart - Omgevingsloket

categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede afgehaald kunnen worden. Daaronder worden onder andere begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, restaurant;

categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse (niet zijnde een discotheek), alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar, nacht-café (met nachtvergunning);

categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing;

categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Koert van de Weerd RM RT

kvdweerd@awhm.nl | 06-51415323

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

