



"Jantje's Steaks & Pizza" | Verkoopbrochure | Stationsstraat 56 | EEXT



erkend lid van

vastgoedpro





JANTJE'S STEAKS & PIZZA

STIJLVOL EN COMPLEET INGERICHT HORECABEDRIJF TE PACT EN ZOEKT GOEDE ONDERNEMER!

- Prachtige inrichting, daardoor een turn-key exploitatie;
- High-end keuken (grotendeels eigendom) voorzien van de nieuwste snuffjes;
- Pachtconstructie van toepassing, geen overname!
- Lage huur. Unieke kans om rustig te starten;
- Profiteren van lage bierprijs middels hoge korting;
- Huidige exploitant denk graag mee indien gewenst;
- Overname exploitatie bespreekbaar, in ruil voor een lagere huur.;

De makelaar nodigt u graag uit om eens te komen kijken. U zult versteld staan van de hoogwaardige afwerking van de inrichting en de mogelijkheden die deze locatie biedt!

PACHTPRIJS PAND & EXPLOITATIE: €4.950,- PER MAAND EXCL. BTW

OMSCHRIJVING

Welkom op het toeristische platteland van Drenthe. Even weg van de hectische stad en onthaasten op deze mooie locatie. Buiten de stad is over het algemeen veel meer ruimte, waardoor de objecten vaak veel ruimer zijn opgezet. Zo ook hier: in dit sfeervol ingerichte restaurant kunnen met gemak 150 gasten tegelijk dineren. Ook de andere ruimten zijn groot; er is een ruime keuken, mooie ontvangthal en een grote schuur met vriescel aanwezig. Kortom, enkel een passende exploitant ontbreekt nog!

De huidige exploitant heeft dit restaurant van top tot teen onder handen genomen in 2022-2023, waardoor de gehele exploitatie in nieuwstaat verkeert. Enkel aan de voorzijde is een bruin café in de oude stijl bewaart gebleven. Expres, momenteel vooral gebruik als privé kroeg. Verder is alles aangepast en vernieuwd; met name de keuken is een pareltje en voorzien van de nieuwste snuffjes. Na een goed begin, spelen echter gezondheidsklachten de kop op, waardoor deze exploitant kiest voor een verpacht of verkoop. De goed uit onderhandelde huur blijft in beide gevallen in stand.

Eext is een klein dorp gelegen midden op de Hondsrug, de heuvelrug die dwars door Drenthe loopt. Het dorp is gelegen midden in het toeristische gebied van Drenthe, met verschillende bossen, fietsroutes, zwemplassen en andere toeristentrekkers in de omgeving. Toch is ook de stad niet ver weg; binnen een half uur rijden sta je midden in de Groningen. De bereikbaarheid van Eext is prima, de N34 loopt vlak langs het dorp. Ook het parkeren is op deze locatie prima geregeld. Er is ruim voldoende plek op eigen terrein voor parkerende gasten.



INDELING

De indeling van het object is als volgt:

Entree met ruime ontvangthal, kinderhoek en toiletgroepen. Vervolgens bereikt men het zeer ruime restaurantgedeelte, bestaande uit verschillende delen, waaronder een private dining ruimte. Ook is hier een grote bar met de daarbij behorende voorzieningen gesitueerd. Verder naar achteren bevindt zich de keuken, welke bestaat uit een warme, koude en spoelkeuken en verschillende koelingen. De keuken beschikt over de nieuwste apparatuur, waaronder een drietal pizzaovens, ruime combiteamer en een Alto-Shaam warmhoudkast. Ook de spoelkeuken is volledig geoutilleerd.

Qua opslagruimte heeft men tevens niet te klagen. Naast verschillende kleine opslagruimten is achter het object een grote schuur gelegen met een vriescel van 14m² groot. Tot slot beschikt de begane grond over enkele kleinere ruimten en een kantoor. Aan de voorzijde van het object is nog een klein bruincafé aanwezig, waarbij de exploitant de originele interieurstijl heeft aangehouden.

Op de verdieping zijn de personeelsruimten en enkele technische ruimten gesitueerd. Ook beschikt het object over verschillende kelders. Rondom het object is een ruime tuin aangelegd, met meerdere terras mogelijkheden. Terrasmeubilair is tevens aanwezig.



EIGENDOM

De exploitatie is in eigendom van de verkopende partij. De exploitatie kan worden gekocht of in combinatie met het pand worden gepacht.

De maandelijkse pacht voor het pand èn exploitatie: € 4.950, - excl. BTW

Overname exploitatie i.c.m. een lagere huur is bespreekbaar!

TECHNISCHE GEGEVENS

Het object is oorspronkelijk gebouwd in de jaren '30 van de 20^e eeuw. In de loop der jaren regelmatig uitgebreid, gemoderniseerd en up to date gehouden. De huidige exploitant heeft recent het gehele object verbouwd en tot in de puntjes gemoderniseerd, incl. bijvoorbeeld het leidingwerk. Hierbij zijn kosten nog moeite gespaard en heeft men gekozen voor een lichte, zomerse sfeer, waardoor de ruimte in het object goed tot zijn recht komt. Ook in de keuken is gekozen voor een lichte tint, waardoor deze ruimten ook prettig zijn om in te werken.

De keuken beschikt over een breed scala aan apparatuur, ordersystemen en verschillende koelingen. Ook hierbij is het te zien dat men kwaliteit boven kwantiteit heeft verkozen.

Het object wordt verwarmd middels een Cv-installatie. Op het dak staat een warmte terugwininstallatie, waarmee in de afgelopen jaren ook aan verduurzaming is gedacht.

Achter het object ligt momenteel een strook grond, waar volgens planning op termijn een hotel op gebouwd gaat worden. De vergunning is al verleend, het is echter niet bekend wanneer er met de bouwwerkzaamheden zal worden begonnen.

OPPERVLAKTEN

BEGANE GROND

RESTAURANT (VERSCHILLENDE ZALEN)	±	253	M ²
PRIVATE DINER	±	26	M ²
KEUKEN	±	48	M ²
SPOELKEUKEN	±	14	M ²
TOILETTEN	±	18	M ²
ENTREE & HAL	±	42	M ²
KINDERSPEELHOEK	±	7	M ²
VERKEERSRUIMTEN	±	24	M ²
BRUINCAFÉ	±	36	M ²
OPSLAG & KOELING	±	16	M ²
KANTOOR	±	15	M ²
OVERIG BEGANE GROND	±	2	M ²
VERDIEPING			
VERSCHILLENDE RUIMTEN	±	46	M ²
ZOLDER	±	55	M ²
KELDER			
VERSCHILLENDE KELDERS	±	35	M ²

=====			
TOTAAL	±	637	M²
SCHUUR MET BERGING EN VRIEZER	±	106	M ²
TERRAS		RUIME TERRASSEN RONDOM	





Hieronder staat een overzicht van de installaties die in het object te vinden zijn:

Vetvangput	: Ja
Krachtstroom	: Ja
Rioolaansluiting:	: Ja
CV	: Ja
Afzuig installatie	: Ja
Airconditioning	: Nee
Luchtventilatie	: Ja
Koel- vriescel	: Ja
Lift	: Nee
Precarioheffing terras	: Nee
Brandmeldinstallatie	: Ja
Alarm installatie	: Ja

JURIDISCHE ASPECTEN

VERPLICHTINGEN EXPLOITATIE

Er zijn **wel** verplichtingen met de brouwerij, dit loopt via de verkoper. Een potentiële koper krijgt gunstige prijzen aangeboden.

Er zijn **geen** verplichtingen met de speelautomaten.

Er zijn **geen** verplichtingen met de groothandel.

Er zijn **wel** leasecontracten, dit betreffen de espressomachine, de combisteamer en de vaatwasser. De overige inventaris is eigendom van de verkoper.

Er is geen sprake van een personeelsovername.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

De exploitatie is volgens vigerend bestemmingsplan.

Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen voor gebruik.

Het bedrijf voldoet aan alle door de overheid gestelde eisen bij het huidige gebruik.

Het object voldoet aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.

HUUROVEREENKOMST

Er is sprake van een 5+5 huurovereenkomst. De huurovereenkomst is opgesteld conform het model "Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW". Deze huurovereenkomst wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI).



DE EXPLOITATIE

Wegens gezondheidsredenen heeft de verkoper de zaak momenteel gesloten. Gezocht wordt naar een exploitant die deze zaak kan voortzetten en er zijn eigen invulling aan kan geven. Er zijn daarin twee mogelijkheden.

- **Pachtconstructie waarbij de exploitant naast onderhuurder van het object ook de exploitatie pacht;**

De inventaris blijft eigendom van de huidige exploitant en wordt middels een hogere huur verpacht aan de overnamekandidaat. Huur van het pand middel een onderhuurconstructie. Pacht (maandelijks) van het pand alsmede de inventaris: € 4.950,- excl. BTW. Waarborgsom 6 maanden van de pacht.

- **Overname exploitatie en onderhuur;**

Overname van de exploitatie is mogelijk, vraagt u naar de prijzen en mogelijkheden hierover. Indien de exploitatie wordt overnemen, kan er korting worden verkregen op de onderhuurprijs.

Uiteraard komen we graag met een geschikte kandidaat in gesprek om de verdere mogelijkheden te bespreken.



INVESTERINGSPROFIEL

Aangeboden wordt de volledige exploitatie van deze mooie zaak. Het investeringsprofiel is als volgt:

Pachtprijs onroerend goed & inventaris	€	4.950,- per maand excl. BTW
Vraagprijs Inventaris Goodwill Handelsnaam		Vraag naar de mogelijkheden

Er dient rekening gehouden te worden met een waarborgsom c.q. bankgarantie van 6 maanden van de pacht.

Er is **wel** sprake van voorraad overname, de kosten worden verrekend op het moment van overname.



OVERIGE INFORMATIE

ALGEMEEN

Wij stellen het op prijs wanneer u ons op de hoogte houdt van uw interesse, ook wanneer u niet verder wilt met dit object. Wellicht hebben we een andere passende oplossing voor u.

Bovenstaande gegevens zijn met zorg samengesteld en naar onzes inziens juist vermeld. De informatie is deels door de opdrachtgever verstrekt, wij gaan er van uit dat deze informatie correct is. De aanbieding is informatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard omtrent de inhoud van deze presentatie. Belanghebbenden kunnen geen rechten aan deze gegevens ontleen.



Verkoopbrochure | Jantje's Steaks & Pizza | Eext

BOD

Indien u een bod wilt uitbrengen doet u dit bij voorkeur, schriftelijk, per e-mail. Een bieding dient tenminste te bevatten:

- uw NAW-gegevens
- de geboden koopsom
- de datum van de aanvaarding/levering
- eventuele overname van andere goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor de financiering wenst op te nemen, dient hij aan te geven tot welk bedrag (maximaal 110%) een lening nodig is. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Inlichtingen of een eventuele bezichtiging uitsluitend in overleg met HELDER Makelaardij.

Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper.

HELDER Bedrijfsmakelaardij |
Kiek Busquet of Ruben Supheert
050-200 35 44 | info@helderinhoreca.nl





































