



EETCAFÉ DE STADSTUIN | Verkoopbrochure | Hereweg 42 | GRONINGEN



helder

erkend lid van

vastgoedpro



STRATEGISCH GELEGEN EETCAFÉ MET FANTASTISCHE BINNENTUIN

- Strategisch gelegen: Het eerste restaurant vanaf het Hoofdstation Groningen;
- Turn-Key exploitatie: Eetcafé volop in bedrijf, genereert direct omzet;
- Overname van een bedrijf dat al 13 jaar uitstekende naam heeft opgebouwd;
- Veel extra mogelijkheden, zoals evenementen, buffetten en borrels;
- Verkopers zijn bereid fors mee te financieren in de aankoop;
- Informeer ook naar verdere mogelijkheden om een horecadroom waar te maken;
- Scherp geprijsd: Vraagprijs € 69.500, - voor de overname van een geheel bedrijf;

Ga vooral eens eten om de sfeer te proeven. De prachtige binnentuin kan het gehele zomerseizoen optimaal worden gebruikt!

Verkopers en makelaar staan open voor wijzen van financiering, overname en/of mogelijkheden. Schroom niet de opties na te vragen bij de makelaar!

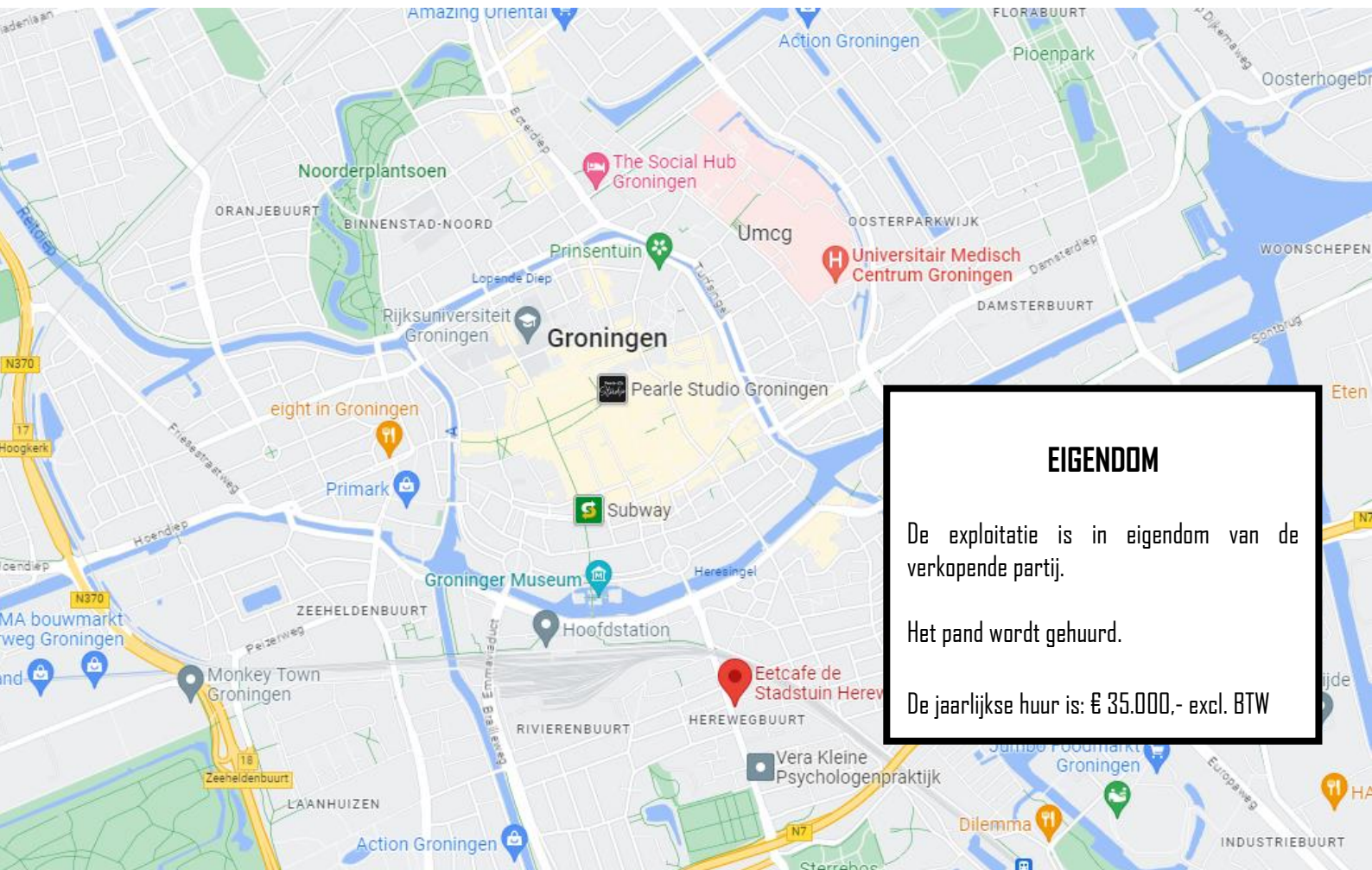


OMSCHRIJVING EETCAFÉ DE STADSTUIN

Eetcafé de Stadstuin is een veelzijdig en sfeervol eetcafé, gelegen op een mooie zichtlocatie aan de rand van het centrum van Groningen. De grote stadstuin achter het pand, zorgt voor flink wat extra couverts in de warme maanden en door de heaters ook in het voor- en najaar. De huidige ondernemers hebben het terras zo ingericht (o.a. gedeeltelijk overdekt) dat ook met minder goed weer het terras goed te gebruiken is.

Dit eetcafé is gelegen aan de statige Hereweg, een eeuwenoude weg van het centrum van Groningen over de Hondsrug naar het zuiden. Hoewel de weg erg druk is, is daar in de rustige Stadstuin vrijwel niets van te merken. Deze oase van rust is erg fijn in de drukke stad. Een ander voordeel is de ligging zelf. Het Hoofdstation van Groningen is op loopafstand en omdat de Hereweg één van de invalswegen van de stad is, is de Ringweg in een oogwenk bereikbaar. Dat maakt deze locatie voor meerdere doelgroepen interessant. Daarnaast dient de ombouw van het Groninger Hoofdstation aandacht te krijgen. Door de focus van het nieuwe station veel meer naar de zuidkant van het stationsgebied, zorgt dit ervoor dat het gebied ten zuiden van het station waarschijnlijk drukker gaat worden, waar de Stadstuin is gelegen. Ook de komst van de Oosterpoort naar deze locatie draagt daaraan bij.

De veelzijdigheid van de locatie komt ook terug in het bedrijfsconcept. Naast het eetcafé, zijn er namelijk tal van andere zaken die deze ondernemers hebben toegevoegd aan het concept. Denk bijvoorbeeld aan het organiseren van feesten & partijen, BBQ's (waarbij ook de stadstuin weer een belangrijke rol speelt), maar ook voor cateringklussen, vergaderingen en borrels draait men de hand niet om.





INDELING

Eetcafé de Stadstuin is door de huidige ondernemers aan het begin van haar bestaan volledig opnieuw verbouwd en naar eigen smaak ingericht. In de loop van de jaren zijn er hier en daar nog enkele verbeteringen doorgevoerd, waardoor het bedrijf up-to-date te exploiteren is.

Opvallend is de afwijkende stijl van het geheel in vergelijking met andere eetcafés. Sfeervol is het echter wel gebleven. Ook de stadstuin is bijzonder fraai ingericht en zodanig te overdekken dat er ook met minder weer voldoende tafels overblijven die het droog en warm houden.

De indeling is als volgt:

Buitenportaal met entree naar ruim restaurantgedeelte met bar. Verder naar achteren bereikt men via een portaal de nette toiletgroepen en de toegang tot de Stadstuin. Hiertussen bevindt zich de keuken, met spoelkeuken en koelcel. Tevens is er een toegangsdeur naar de naastgelegen steeg. De tuin is sfeervol ingericht, gedeeltelijk overdekt indien noodzakelijk en voorzien van terrasverwarming. Naast de tuin bevindt zich een royale opslagruimte met zolder.

TECHNISCHE GEGEVENS & OPPERVAKTEN

Deze exploitatie is gelegen in een prachtig vooroorlogs pand gebouwd in 1890. Waar de bovenverdiepingen van de buurpanden vrijwel identiek zijn aan dit object, zijn en puien op de begane grond driemaal behoorlijk verschillend. De Stadstuin heeft met zijn zwartgeverfde voorgevel de meest prominente uitstraling van de drie objecten.

DE OPPERVAKTEN VAN HET OBJECT ZIJN ALS VOLGT:

BEGANE GROND

RESTAURANT (INCL. ENTREE)	±	105	M ²
KEUKEN	±	26	M ²
KOELCEL	±	3	M ²
TOILETTEN	±	9	M ²
VERKEERSRUIMTE	±	9	M ²
OPSLAG	±	19	M ²
OPSLAGZOLDER	±	12	M ²
=====			
TOTAAL	±	183	M²
STADSTUIN	±	72	M ²
TERRAS VOORZIJDE	±	4	M ²





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

Krachtstroom	: Ja
Rioolaansluiting:	: Ja
CV	: Ja
Afzuig installatie	: Ja
Airconditioning	: Nee
Luchtventilatie	: Ja
Koelcel	: Ja
Lift	: Nee
Precarioheffing terras	: Nee

STADSTUIN

Als de naam van het bedrijf ernaar verwijst, mag er ook iets verwacht worden van de Stadstuin. Een dat is ook zo, een absoluut pluspunt van deze zaak, die in de zomer simpelweg bijna tweemaal zo groot wordt. Er zijn in Groningen maar weinig vergelijkbare tuinen/terrassen zoals deze.

JURIDISCHE ASPECTEN

VERPLICHTINGEN EXPLOITATIE

- Er zijn **geen** verplichtingen met de brouwerij, de huidige exploitanten nemen af bij Gulpener.
- Er zijn **geen** verplichtingen met de speelautomaten.
- Er zijn **geen** verplichtingen met de groothandel.
- Er zijn **geen** leasecontracten.
- Er zijn **geen** huurinventaris contracten.

Het succes van een horecaconcept, wordt mede bepaald door het personeel. Bij serieuze interesse brengen wij u graag op de hoogte van het huidige personeelsbestand.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

- De exploitatie is volgens vigerend bestemmingsplan.
- Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen voor gebruik.
- Het object voldoet aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.

HUUROVEREENKOMST

Er is sprake van een 5+5 huurovereenkomst, de huidige huurovereenkomst is ingegaan op 15 juni 2009. De huurovereenkomst is opgesteld conform het model "Hurovereenkomst 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

Veelzijdigheid, dat typeert deze zaak. Allereerst heeft het eetcafé uiteraard de volle aandacht. Deze typeert zich zoals eerder benoemd door een afwijkende maar sfeervolle inrichting, met veelzijdige kaart met relatief veel keuzemogelijkheden. Daarnaast zijn de mogelijkheden echter nog legio. Denk hierbij aan borrels, feesten & partijen, vergaderingen, BBQ's, lunch en zelfs buffetten en catering zijn mogelijk. Hiermee onderscheidt men zich van de "gewone" eetcafés op verschillende wijzen.

De bedrijfsvoering wordt gewaardeerd, laten de honderden, vrijwel uitsluitend positieve reviews zien. Met name betaalbaarheid, attente bediening (iets dat elders nog wel eens wordt vergeten) en lekker eten worden veel genoemd. Mede daardoor laat het bedrijf ook al jaren stabiele en goede omzetcijfers zien. Deze zijn bij gebleken geschiktheid van de overnamekandidaat uiteraard ter inzage.

De mogelijkheden zijn legio op deze locatie. Denk bijvoorbeeld aan een toevoeging met bezorging met deze goede bereikbaarheid. Verder is een vorm van avondhoreca wel een voor de hand liggende, zoals dat momenteel het geval is. Een uitbreiding met lunch is altijd een overweging waard.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	: gesloten
Dinsdag	: gesloten
Woensdag	: 17.00 uur – 22.00 uur
Donderdag	: 17.00 uur – 22.00 uur
Vrijdag	: 17.00 uur – 22.00 uur
Zaterdag	: 17.00 uur – 22.00 uur
Zondag	: 17.00 uur – 22.00 uur

INVESTERINGSPROFIEL

Aangeboden wordt de volledige exploitatie van deze mooie zaak. Overname van de huur kan door middel van een indeplaatsstelling, danwel nieuwe huurovereenkomst, één en ander tevens in overleg met de verhuurder.

Huurprijs onroerend goed	€	35.000,- per jaar excl. BTW
Vraagprijs Inventaris Goodwill Handelsnaam	€	69.500,-

Er dient rekening gehouden te worden met een waarborgsom c.q. bankgarantie van 3 maanden van de huur.

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.

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.







