

TE KOOP

strandpaviljoen

**Walhalla**



**Harderwijk**

Hoge Brug 10 - 3841 DZ

(088) 4600 640 - [info@awhm.nl](mailto:info@awhm.nl) - [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl)



*“Een hip en gezellig strandpaviljoen aan het stadsstrand”*

# INLEIDING

Walhalla, de naam zegt het al, je waant je even in een andere wereld...

Aan het stadsstrand van Harderwijk bevindt zich dit kleurrijke en eigentijdse strandpaviljoen. Het betreft een jaarrond exploitatie en gasten weten in elk seizoen de weg naar het paviljoen te vinden.

Er wordt een uitstekende omzet behaald en de huidige ondernemer wil het bedrijf graag overdragen aan een ambitieuze nieuwe ondernemer.



# KENMERKEN

Naam	Walhalla
Adres	Hoge Brug 10, 3841 DZ Harderwijk
Aard activiteiten	Strandpaviljoen, terras
Oppervlakte binnen	290 m <sup>2</sup>
Oppervlakte ondergrond	800 m <sup>2</sup>
Terras	Aanwezig
Bouwjaar	Divers
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Parkeergelegenheid	Op circa 5 minuten lopen bevindt zich een parkeerterrein.
Energielabel	D
<b>Capaciteit</b>	circa 85 zitplaatsen
Restaurant:	circa 350 zitplaatsen
Terras:	

De opstallen zijn in eigendom en worden tezamen met de exploitatie te koop aangeboden.

De ondergrond wordt gehuurd. Het betreft een huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

De huurprijs bedraagt € 74.232,= exclusief btw per jaar.

Het huurcontract loopt tot 31 december 2033. Het huurcontract kan automatisch worden overgezet naar een recht van opstal voor de duur van 99 jaar.

# BEDRIJFSCONCEPT

De huidige ondernemer is in april 2016 gestart met de exploitatie van Walhalla. Een strandpaviljoen waar iedereen welkom is voor een drankje, een hapje, genietend van de zon of zich verwarmend bij het haardvuur. Walhalla mag jaarrond worden geëxploiteerd en speelt qua bedrijfsvoering goed in op de wisselende seizoenen.

Er worden met grote regelmaat evenementen, live muziek en thema avonden georganiseerd.



Binnen zijn er ongeveer 85 zitplaatsen, verdeeld over barkrukken, bankstellen en aan tafels. Buiten zijn de 350 zitplaatsen verdeeld over picknickbanken, loungehoeken en aan hoge en lage tafels. Het geheel ademt een zorgeloze sfeer die goed aansluit bij de wensen van de hedendaagse gast.

De gemiddelde besteding tijdens de lunch bedraagt circa € 25,= per persoon. Tijdens het diner is dit ongeveer € 50,=.



In het hoogseizoen is Walhalla 7 dagen in de week geopend van 11.00 uur tot 01.00 uur. In de wintermaanden is het bedrijf op maandag en dinsdag gesloten. Van woensdag tot en met zondag zijn de openingstijden van 11.00 uur tot circa 00.00 uur.



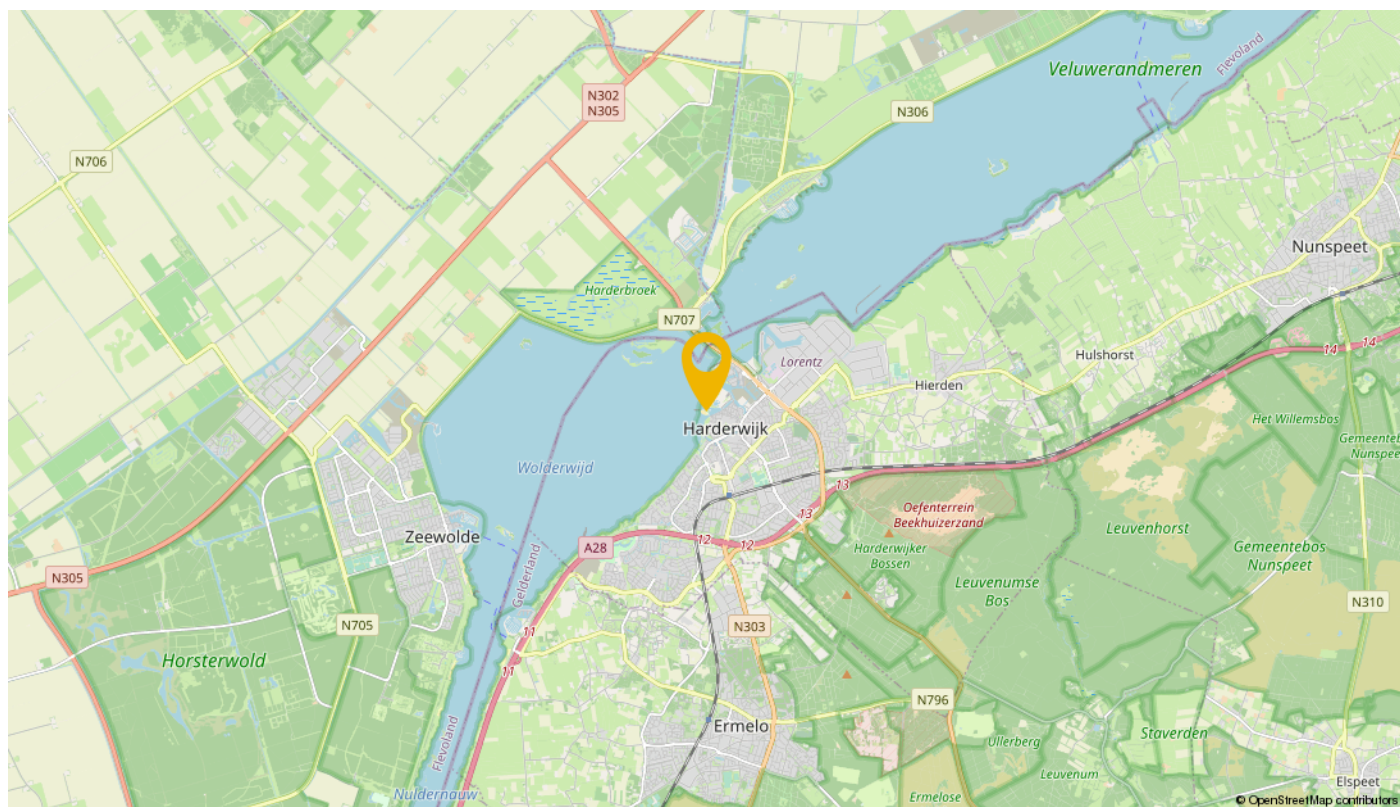
# LIGGING

Harderwijk is een stad en gemeente in de provincie Gelderland. De gemeente telt circa 48.500 inwoners. De stad Harderwijk zelf kent ongeveer 44.000 inwoners, het overige deel woont in het buitengebied, waarvan ongeveer 3.240 in het dorp Hierden.

Harderwijk is een Hanze- en vestingstad dat ligt aan de rand van de Veluwe en aan het Wolderwijd, ongeveer halverwege tussen Zwolle en Amersfoort. Het is het regionale verzorgingscentrum voor de Noordwest-Veluwe.

Harderwijk kent veel toerisme, onder meer vanwege het Dolfinarium, het stadsstrand, sauna- en wellnessresort De Zwaluwhoeve en de jachthavens aan het Wolderwijd/Veluwemeer. Traditiegetrouw wordt het toeristenseizoen geopend in het tweede weekend van juni met de Aaltjesdagen. De Aaltjesdagen is inmiddels een vijfdaags festival met diverse activiteiten voor jong en oud.

Ten zuiden van Harderwijk loopt de autosnelweg A28 van Utrecht naar Groningen. De tweede belangrijke verkeersader is de N302 van Lelystad naar Apeldoorn. Harderwijk wordt twee maal per uur, per richting, aangedaan door de sprinter Zwolle - Utrecht. Harderwijk is tevens het regionale knooppunt voor zo'n 15 busdiensten op de Veluwe en in Flevoland.



## BEDRIJFSPAND

De opstallen bestaan uit een variantloods met geschakelde zeecontainers. Binnen zijn diverse wanden afgewerkt met hout. De buitenwanden zijn geïsoleerd, evenals de vloer.

De buitenkozijnen zijn in het voorjaar van 2021 allemaal opnieuw in de verf gezet.

Er is een cv-ketel aanwezig en verwarming van het pand geschiedt door middel van radiatoren en hete lucht verwarming. In het voor- en naseizoen verwarmen de gasten zich graag bij de centraal gelegen houtkachel.

Het warme water wordt verzorgd door de aanwezige geiser.

Er is een vetvangput aanwezig.



# FOTO'S





# JURIDISCHE ASPECTEN

**Terrasvergunning:**

Is aanwezig.

**Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksmelding ingediend.

**Melding Activiteitenbesluit:**

De melding in het kader van Activiteitenbesluit is gedaan.

**Alcoholwet:**

Het bedrijf voldoet aan de in de Alcoholwet gestelde eisen.

**Rechtsvorm:**

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

**Huurovereenkomst:**

De ondergrond wordt gehuurd. Het betreft een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Het huurcontract loopt tot 31 december 2033. Het huurcontract kan automatisch worden overgezet naar een recht van opstal voor de duur van 99 jaar.

**Vorraden:**

De voorraden dienen te worden overgenomen op basis van de aanwezige voorraden per overnamedatum tegen de geldende inkoopprijs.

**Brouwerijverplichtingen:**

Op het bedrijf rust een brouwerijverplichting (Grolsch). Deze verplichting is nog 1 jaar van kracht.

**Energielabel:**

Er is een energielabel D aanwezig.

**Personeel:**

Er is geen personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen. De huidige medewerkers staan er voor open om na overname bij het bedrijf werkzaam te blijven.

**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 "Waterfront-Zuid Boulevard-West" is de huidige exploitatie toegestaan.

De aanwezige opstallen betreffen tijdelijke bouwwerken. Voor deze tijdelijke bouwwerken is door de gemeente Harderwijk een omgevingsvergunning verleend met een totale looptijd van 15 jaren.

De vergunning is geldig tot en met 1 mei 2029.

# VRAAGPRIJS

Onderneming en opstellen	€ 410.000,=
Huur ondergrond	€ 74.232,=

Onder onderneming wordt verstaan de bedrijfsinrichting en inventaris, de handelsnaam en goodwill.

De huurprijs is per jaar en exclusief btw. De huurovereenkomst is voor bepaalde tijd en eindigt op 31 december 2033.

Het huurcontract kan automatisch worden overgezet naar een recht van opstal voor de duur van 99 jaar.

De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.



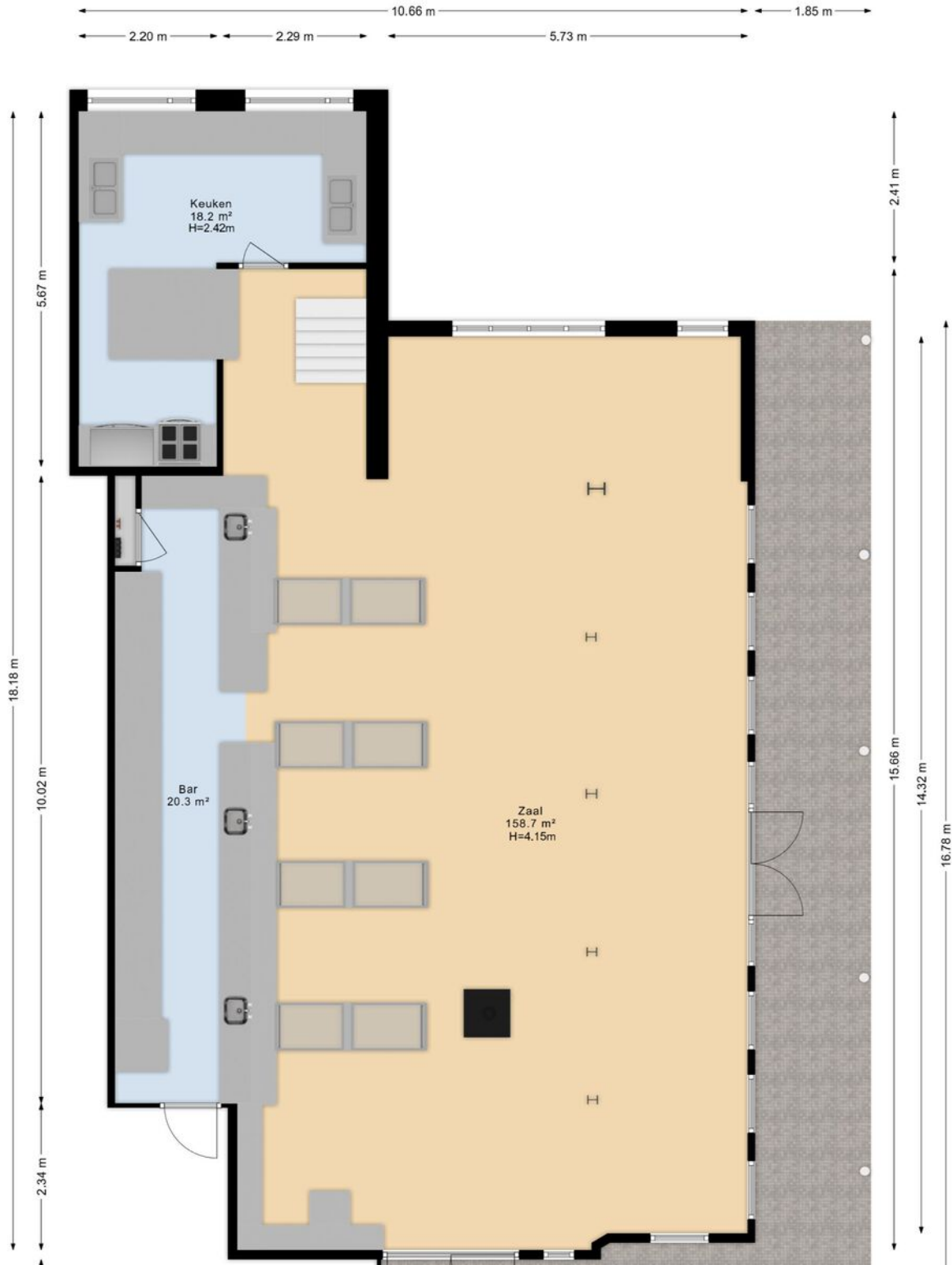
# OVER DEZE PRESENTATIE

- 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, Berjan 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](mailto:info@awhm.nl) of kijk op de site [www.awhm.nl](http://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](http://www.awhm.nl). Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

# BIJLAGE: plattegrond

## Begane Grond

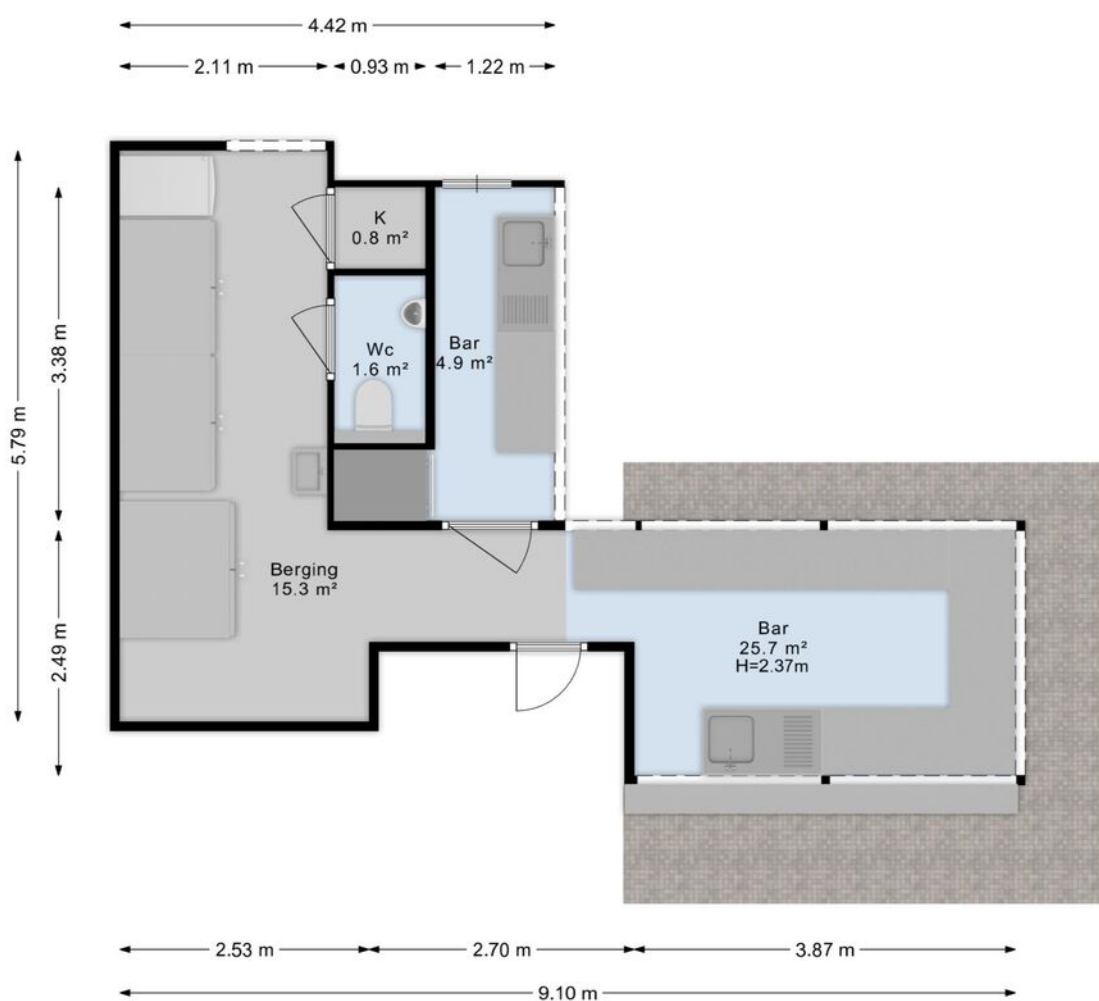
Hoge Brug 10, Harderwijk, Gelderland



# BIJLAGE: plattegrond

## Bar

Hoge Brug 10, Harderwijk, Gelderland

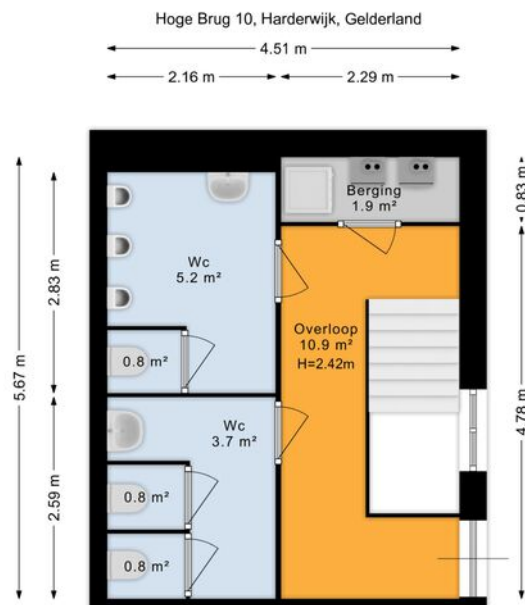


"De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media"



# BIJLAGE: plattegrond

## 1e verdieping



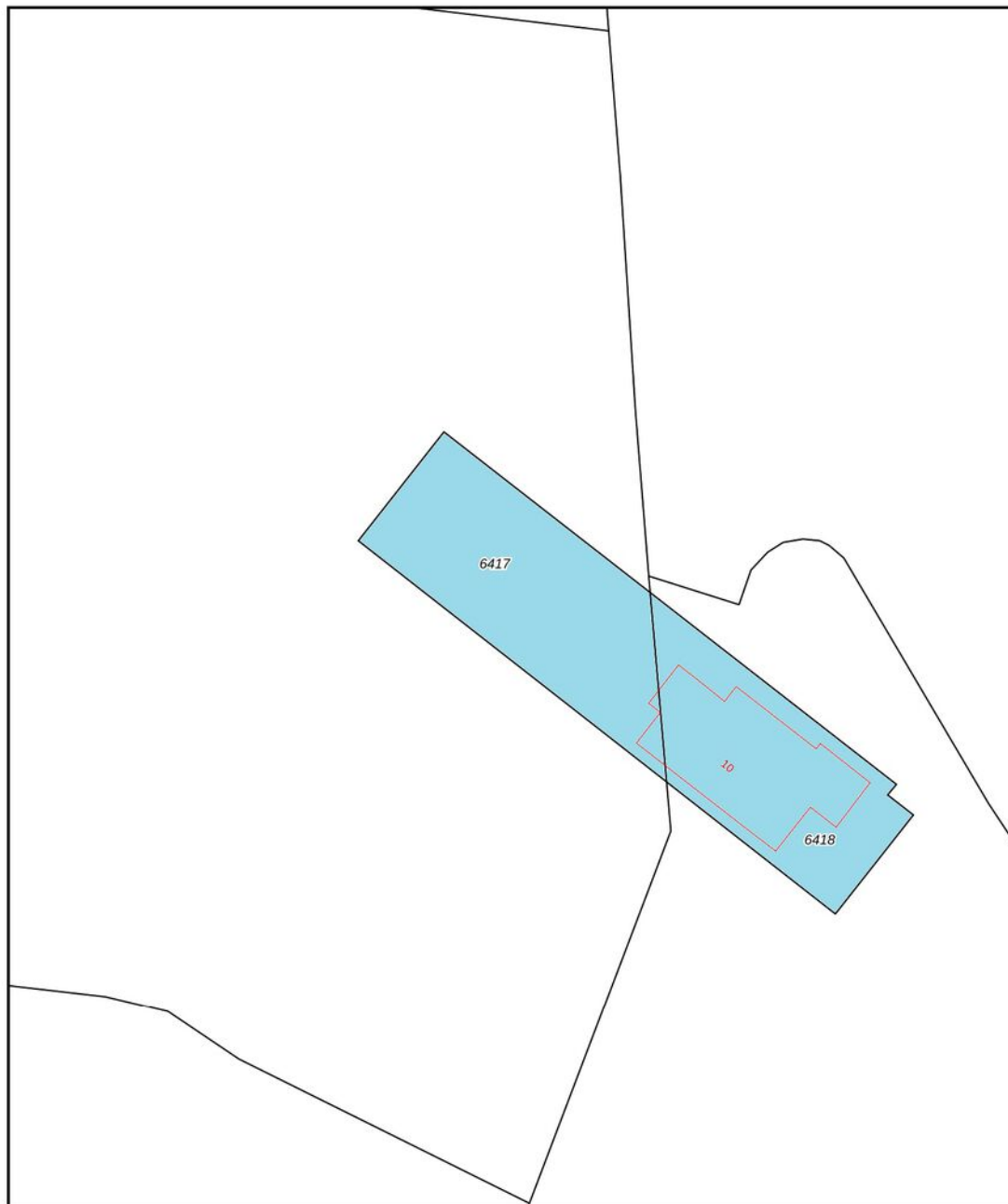
\*De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media\*



# BIJLAGE: kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Walhalla



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Harderwijk	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6417	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

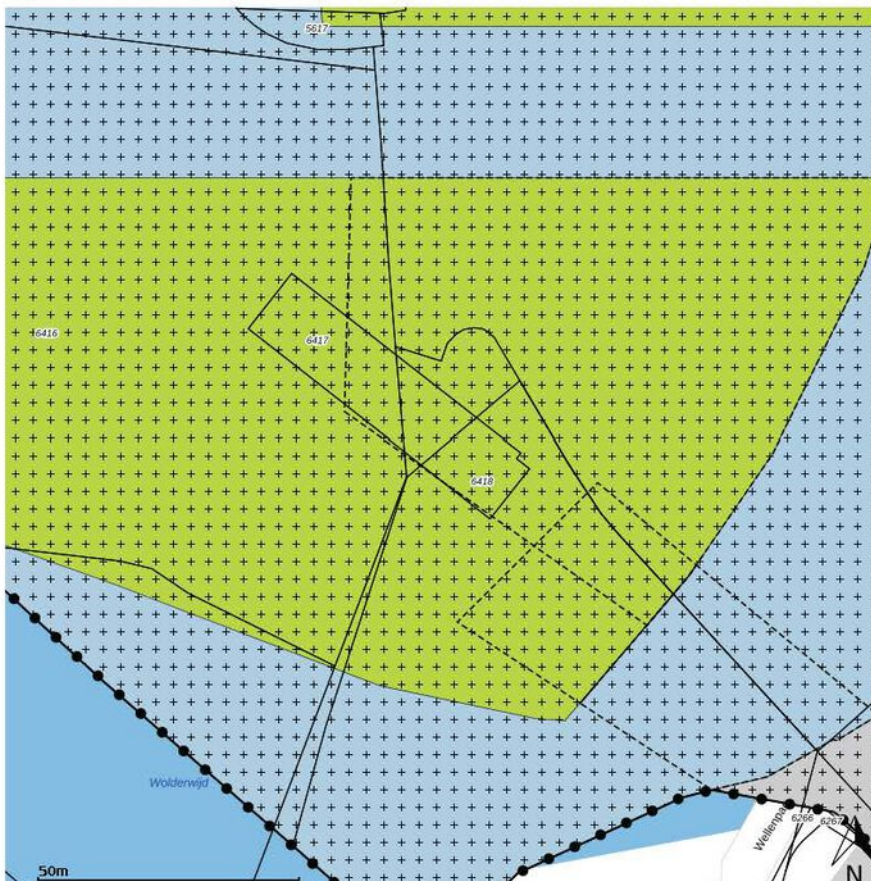
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# BIJLAGE: bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	<b>Waterfront-Zuid Boulevard-West</b>	Datum afdruk:	2021-12-15
Naam overheid:	gemeente Harderwijk	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-02-29
Planidn:	NL.IMRO.0243.BP00021-0002	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




# BIJLAGE: bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

## Legenda


 plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	<b>Figuren</b>
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
 waterstaat	 plangebied
 leiding	<b>Gescande kaarten</b>
 waarde	 plangebied
<b>Bouwvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
 bouwvlak	 plangebied


# BIJLAGE: bestemmingsplan




**Waterfront-Zuid Boulevard-West**  
gemeente Harderwijk  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2012-02-29)

PLEKINFO    DOCUMENTEN    KENMERKEN

 170418.3, 484867.6

 **Enkelbestemming**  
Recreatie - Dagrecreatie

 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie

# BIJLAGE: bestemmingsplan

15-12-2021 19:30

Ruimtelijkeplannen.nl

## Waterfront-Zuid Boulevard-West

gemeente Harderwijk

bestemmingsplan

onherroepelijk (2012-02-29)

[PLEKINFO](#)

[DOCUMENTEN](#)

[KENMERKEN](#)



170446.2, 484843.1



[Enkelbestemming](#)

Recreatie - Dagrecreatie



[Dubbelbestemming](#)

Waarde - Archeologie



[Functieaanduiding](#)

horeca



# BIJLAGE: bestemmingsplan

15-12-2021 19:39

Waterfront-Zuid Boulevard-West: Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

## direct naar inhoud van Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

Plan: Waterfront-Zuid Boulevard-West  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0243.BP00021-0002

## Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

### 3.2 Bouwregels

### 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatie, waarop de volgende voorzieningen zijn toegelaten:

- a. dagrecreatieve doeleinden;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn horecabedrijven in de categorieën 1, 2, en 3 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', museale voorzieningen zoals een historische visafslag en beheers- en sanitaire voorzieningen toegestaan;
- c. watersport;
- d. een speel- en ligweide;
- e. één brug;
- f. voorzieningen ten behoeve van de (recreatieve) scheepvaart, waaronder aanlegsteigers;
- g. groenvoorzieningen;
- h. een stadsstrand;
- i. kiosken;
- j. oevervoorzieningen;
- k. beheervoorzieningen;
- l. water;
- m. paden en verhardingen, met dien verstande dat ter plaats van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingsweg is toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. op of in deze gronden mogen uitsluitend kiosken en ter plaatse van de aanduiding 'horeca' overige gebouwen worden gebouwd;
  2. het aantal kiosken mag niet meer bedragen dan 2, waarvan de bouwhoogte en de oppervlakte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 5 m en 10 m<sup>2</sup>;
  3. voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' gelden de volgende regels:
    - de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
    - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
    - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van vlaggenmasten en verwijsborden mag niet meer bedragen dan 12 m;
  2. de bouwhoogte van een brug mag niet meer bedragen dan 10 m;
  3. de bouwhoogte van steigers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van (recreatieve) scheepvaart mag niet meer bedragen dan 1 m;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van overige bebouwing ten dienste van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>, voor zover de gronden niet mede zijn bestemd als 'Waarde - Natuur' of zijn aangeduid als 'horeca' en de bebouwing niet als horecabedrijf wordt gebruikt.

# BIJLAGE: bestemmingsplan

15-12-2021 19:44

Waterfront-Zuid Boulevard-West: Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

**direct naar inhoud van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten**

Plan: Waterfront-Zuid Boulevard-West  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0243.BP00021-0002

## Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

### A Logiesverstrekking

#### A1 Pension/stadslogement

Hoofdzakelijk: gelegenheid tot overnachting.

Nevenactiviteit: bereiding van etenswaren voor consumptie ter plaatse en verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, uitsluitend ten behoeve van gasten die ter plaatse overnachten.

#### A2 Hotel

Hoofdzakelijk: gelegenheid tot overnachting.

Nevenactiviteit: bereiding van etenswaren voor consumptie ter plaatse en verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, ten behoeve van gasten die ter plaatse overnachten alsmede ten behoeve van bezoekend publiek.

### B Horeca, uitgezonderd logiesverstrekking

#### Categorie 1

Hoofdzakelijk: bereiding etenswaren voor consumptie ter plaatse.

Nevenactiviteit: verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken.

#### Categorie 2

Hoofdzakelijk: bereiding van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse en dan of niet in combinatie met categorie 1-activiteiten.

Nevenactiviteit: verstrekking van zwak- en/of niet-alcoholische dranken.

#### Categorie 3

Hoofdzakelijk: verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en al dan niet in combinatie met categorie 2-activiteiten.

Nevenactiviteit: verstrekking van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

#### Categorie 4

Hoofdzakelijk: verstrekking van alcoholische en/of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse in combinatie met het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen en al dan niet in combinatie met categorie 3-activiteiten.

*"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

**Berjan van de Weerd RM RT**

bvdweerd@awhm.nl | 06-27870372

**AWHoreca Makelaars B.V.**

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

