

TE KOOP

Restaurant La Dolce Vita



Heino

Munnikenhof 14 - 8141 GL

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



"Sfeervolle ambiance"

INLEIDING

In het gemoedelijke dorp Heino, ook wel de parel van Salland genoemd, komt op een zeer mooie locatie dit kansrijke restaurant beschikbaar. Heino ligt in de gemeente Raalte en de provincie Overijssel. Op deze locatie wordt al 25 jaar lang het Italiaanse restaurant La Dolce Vita geëxploiteerd. De onderneming wordt te koop aangeboden, de huurovereenkomst wordt door middel van een indeplaatsstelling overgenomen



KENMERKEN

Naam	La Dolce Vita
Adres	Munnikenhof 14, 8141 GL Heino
Aard activiteiten	Traditioneel Italiaans restaurant
Oppervlakte	62 m ²
Terras	Aanwezig
Bouwjaar	1994
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Parkeergelegenheid	Vrij parkeren is mogelijk in de directe omgeving van het pand.

Capaciteit

Restaurant	20 zitplaatsen
Terras	30 zitplaatsen

BEDRIJFSCONCEPT

Aan de karakteristieke witte gevel kan er vanaf het omliggende terras genoten worden van een kopje cappuccino in de middagzon, lekker rustig gelegen in het voetgangersgebied van het centrum. Voor de huidige uitbaters is de tijd gekomen om te gaan genieten van hun welverdiende pensioen. Met liefde geven zij het stokje over aan een nieuwe generatie die op deze plek minstens net zo veel mooie herinneringen weet te maken als zij de afgelopen jaren hebben gedaan!



Het restaurant ligt aan het Munnikenhof 14 in Heino, aan het Marktplein en de gezellige Dorpsstraat, temidden van een ruim aanbod aan winkels en horeca. De oppervlakte van het object bedraagt 62 m². Het perceel waarop het adres ligt is 139 m² groot. De afgelopen jaren is de ruimte ingericht als huiselijk Italiaans restaurant. De zachte lichtinval aan beide zijden van het pand maakt de ambiance erg sfeervol. Er is een kleine bar gerealiseerd en een uitgifteplaats voor afhaalpizza's.



Zodra het weer het toelaat, kan er buiten een klein terras gecreëerd worden. Aangezien het een hoekpand betreft, kunnen er twee zijden van het pand benut worden. Het pandje is gebouwd in het jaar 1994 en is daarom relatief nieuw te noemen. In de straat is dit zelfs het nieuwste pand!

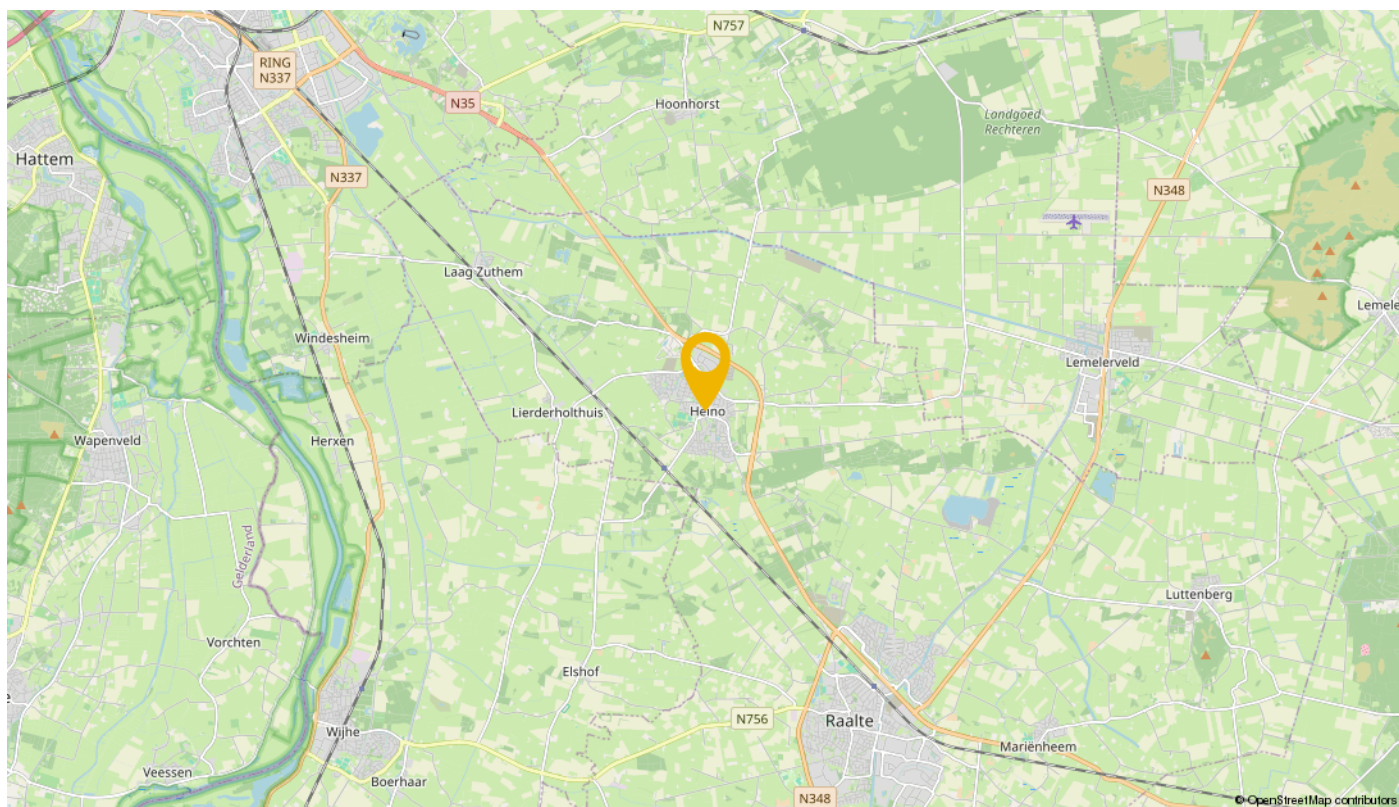


LIGGING

Wanneer je de dorpskern uitgaat, kom je al snel in het prachtige landelijke buitengebied met vele monumentale landgoederen, zoals Landgoed Den Alerdinck, De Colckhof, Landgoed 't Rozendael en Kasteel Het Nijenhuis. Het kasteel beschikt zelfs over een grote museale kunstcollectie en beeldentuin. Heino zelf is een dorp met een levendig centrum met leuke winkeltjes en gezellige terrasjes. Wie hier de wandelschoenen aantrekt, ontdekt de rust van het Sallandse landleven, de prachtige natuur en de gastvrijheid. De bruisende Hanzesteden Zwolle en Deventer liggen op nog geen kwartier rijden. Kortom: een unieke kans om een knus restaurant te beginnen in een gezellig dorp, met de rust van de natuur en de dynamiek van de stad om de hoek.

Heino ligt op fietsafstand van Zwolle en Raalte, maar is ook met openbaar vervoer goed te bereiken. Voor de ruim 7000 inwoners zijn in het dorp alle belangrijke voorzieningen te vinden. Er is een leuk winkelaanbod, drie basisscholen, sportaccommodaties (waaronder een openlucht bad) en Heino kent een actief verenigingsleven. Het dorp heeft zelfs een NS station waarmee je binnen 8 minuten in Zwolle bent van waar alle grote treinverbindingen naar de Randstad en Groningen vertrekken.

De Sallandse Heuvelrug en de IJsselvallei zijn perfecte wandelgebieden. Vanaf de kerk starten meerdere gemarkeerde wandelingen van 6,5 tot 13 kilometer door Heino en omgeving. Vijftien netwerkwandelingen brengen je langs het moois in deze gebieden in Oost-Nederland.



TECHNISCHE INSTALLATIES

Er is een combi-ketel aanwezig van circa 5 jaar oud, ten behoeve van de warmwatervoorziening. Er een airco unit aanwezig. De elektrische installatie is recent Scope 10 gekeurd. Het bedrijf beschikt over een vetafscheider.



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Er is een terrasvergunning aanwezig.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

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

Melding Activiteitenbesluit:

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

Alcoholwet:

Er is een exploitatievergunning afgegeven. Volgens opgave van de opdrachtgever voldoet het bedrijf aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

Rechtsvorm:

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

Vorraden:

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

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Personeel:

Er is geen 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:

Het vigerende bestemmingsplan is "Gemeente Raalte". De bestemmingen "Waarde-Archeologische verwachtingswaarde" en "Centrum" zijn van toepassing. Binnen de bestemming "Centrum" is horeca in categorie 1 en 2 toegestaan.

VRAAGPRIJS

Onderneming	€ 99.500,=
Huurprijs bedrijfspand	€ 10.142,=

De onderneming bestaat uit bedrijfsinrichting en -inventaris, handelsnaam, goodwill en website. De huurprijs is per jaar en exclusief btw.



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, Nanniek 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



De oppervlakte van dit restaurant bedraagt 62 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.)

BIJLAGE: KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: dvd



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heino	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2784	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2024
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: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

25-06-2024, 12:03

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 22 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

✓ 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar

voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

✓ 22.2 Bouwregels

✓ 22.2.1 Bouwen overeenkomstig bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

✓ 22.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

✓ 22.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 22.2.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m²;
- b. activiteiten waarvoor geen bouwvergunning vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

✓ 22.3 Ontheffing van de bouwregels

✓ 22.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

✓ 22.3.2 Toetsingscriteria

Een in 22.3.1 vermelde ontheffing kan slechts worden verleend indien daartegen uit

hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

✓ 22.4 Aanlegvergunning

✓ 22.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlakte van meer dan 100 m², een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0177.BP20080018-0003/...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0177.BP20080018-0003/...) 1/2

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

25-06-2024, 12:04

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 6 Centrum

✓ 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. horeca in categorie 1 en 2 voor zover reeds aanwezig op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-plan, uitsluitend op de begane grond met uitzondering van hotelaccommodatie, dat op tevens de verdieping is toegestaan;
 - c. dienstverlening;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. kantoren;
 - f. evenementen;
 - g. wonen op de begane grond, indien dit wonen reeds plaatsvindt op het moment van tervisielegging van het ontwerp-plan;
 - h. wonen op de verdieping;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf, een bedrijf tot en met categorie 2, zoals vermeld in bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', een parkeergarage voor minimaal 40 parkeerplaatsen;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', voor een onderdoorgang;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', voor karakteristieke boombeplanting;
- met de daarbijbehorende:
- m. groenvoorzieningen;
 - n. parkeervoorzieningen;
 - o. tuinen, erven en terreinen.
 - p. met daaraan ondergeschikt:
 - q. groenvoorzieningen;
 - r. openbare nutsvoorzieningen.

✓ 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

✓ 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen dienen te voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. gebouwen direct gelegen aan de Dorpsstraat, Marktstraat, Canadastraat of De Haarstraat moeten worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 65°.

✓ 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- c. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0177.BP20080018-0003/...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel/document/NL.IMRO.0177.BP20080018-0003/...) 1/3

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

25-06-2024, 12:04

Regels op de kaart - Omgevingsloket

horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

automatiek;

broodjeszaak;

cafeteria;

croissanterie;

koffiebar;

lunchroom;

ijssalon;

snackbar;

tearoom;

traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

bistro;

restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);

hotel.

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;

restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

bierhuis;

biljartcentrum;

café;

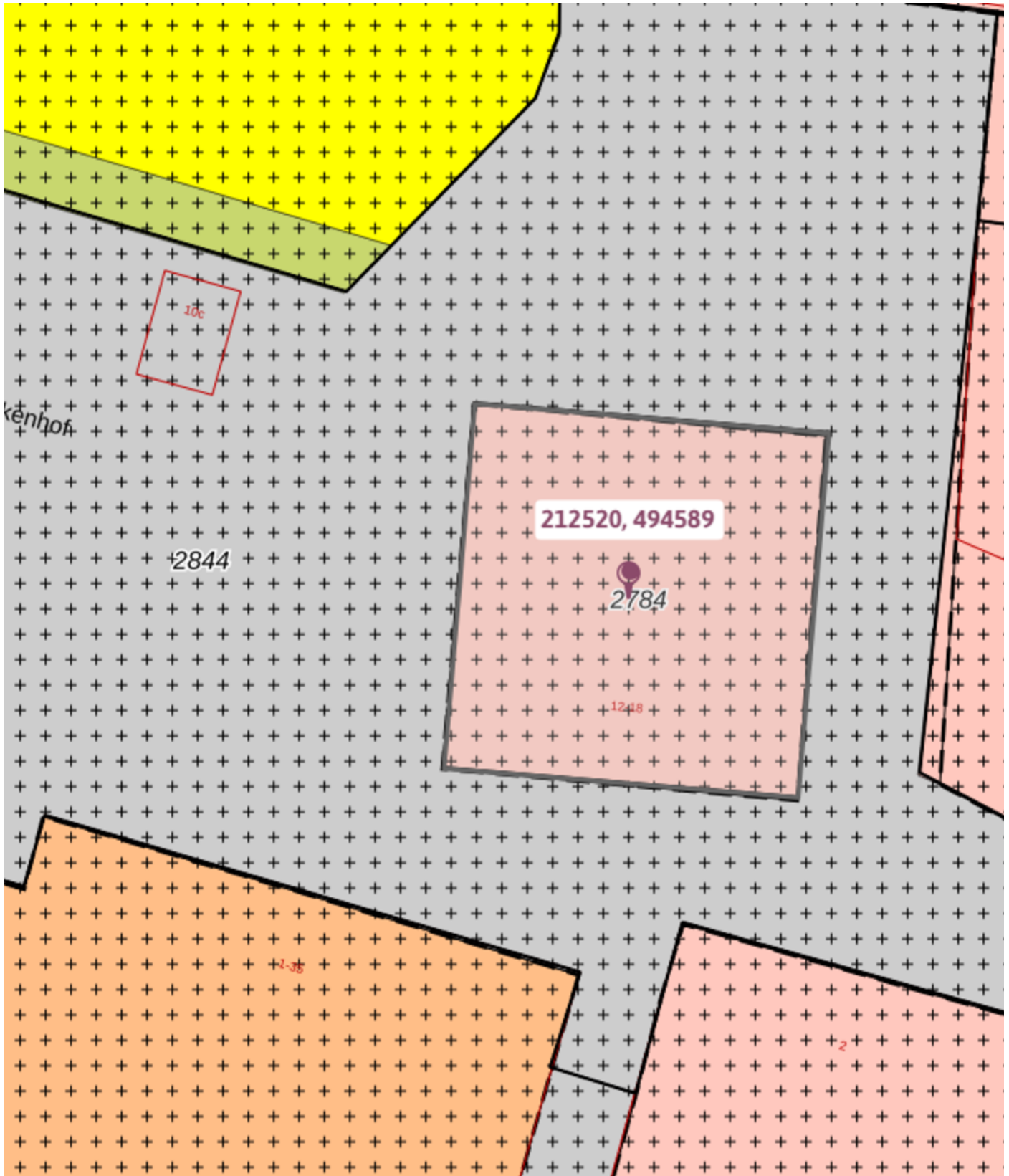
proeflokaal;

shoarma/grillroom;

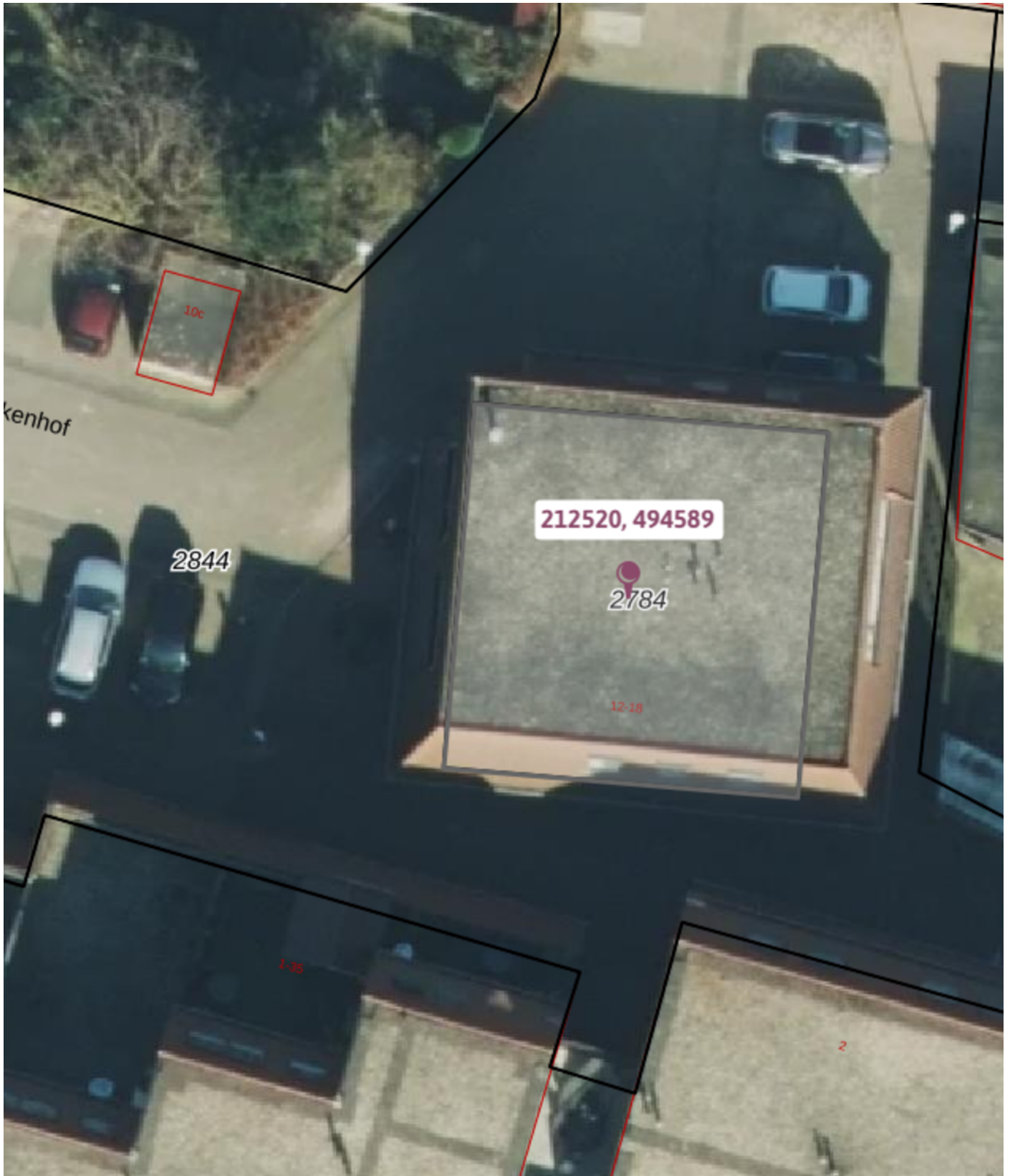
zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

[https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/\(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0177.BP20080018-0003/...](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/(documenten/gemeente/rechter-paneel:document/NL.IMRO.0177.BP20080018-0003/...) 1/2

BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET



BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET



BIJLAGE: INFORMATIE OMGEVINGSLOKET

25-06-2024, 12:03

212520, 494589 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Heino

Bestemmingsplan Gemeente Raalte



meer kenmerken

vastgesteld 22-04-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde >

Centrum >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (2)

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 7

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10

"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

Nanniek van de Weerd RM RT

nvdweerd@awhm.nl | 06-81154879

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

