

TE KOOP

Eetwinkel 't Spotje

restaurant, cafetaria en ijssalon



Kerkdriel

Julianastraat 11 - 5331 BH

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



"Een bedrijf en producten met een achtergrondverhaal"

INLEIDING

In het karakteristieke Kerkdriel aan de Maas in Gelderland komt deze horecabedrijfsruimte vrij met een riant appartement op de verdieping. Boudewijn de Groot bezong Het Land van Maas en Waal al eind jaren zestig; zijn ode aan deze prachtige streek is nog altijd een klassieker. Zowel het pand als de onderneming worden te koop aangeboden. Boven de horecabedrijfsruimte bevindt zich een tweede appartement, dat eveneens beschikbaar is voor overname. Dit appartement is momenteel verhuurd, en de vraagprijs is op aanvraag.



KENMERKEN

Naam	Eetwinkel 't Spotje
Adres	Julianastraat 11, 5331 BH Kerkdriel
Internetsite	https://eetwinkelspotje.nl/
Aard activiteiten	Restaurant, cafetaria en ijssalon
Oppervlakte	De bedrijfsruimte is circa 203 m2
Terras	Het terras bevindt zich gedeeltelijk op eigen grond en gedeeltelijk op gemeentegrond.
Bouwjaar	1890
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Het energielabel is op dit moment niet beschikbaar. De eigenaar zal zorgdragen voor het opstellen van een energielabel.
Parkeergelegenheid	Niet op eigen terrein. In de directe omgeving zijn er voldoende parkeervoorzieningen.
Capaciteit	
Restaurant	100 zitplaatsen, in de huidige opstelling.
Terras	25 zitplaatsen

Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Maadriel, sectie R 805 A1 en R 805 A2.

Bijzonderheden

Op de verdiepingen zijn twee appartementen gesitueerd, waarvan één als bedrijfswoning fungeert en het andere de enkelbestemming 'wonen' heeft. Het appartement met de woonbestemming, gelegen aan de Kromsteeg 2, maakt geen deel uit van de verkoop en dient nog kadastraal gesplitst te worden.

FOTO'S



BEDRIJFSCONCEPT

Op een steenworp afstand van het historische centrum vind je op Julianastraat 11 Eetwinkel 't Spotje. Al ca. 75 jaar is dit familiebedrijf gevestigd in Kerkdriel. Medio 1946 is er op deze locatie gestart met een kruidenierszaak, maar al in 1968 is de zaak omgebouwd tot cafetaria. Sinds 2010 is de zaak verdeeld in een restaurant, cafetaria en ijsalon.



Het bedrijf is van dinsdag tot en met zondag van 11.30 uur tot 20.30 uur geopend. Het kenmerkt zich door veel huisgemaakte producten, kwaliteitsvlees en speciaal geselecteerde wijnen. "Lekkerder en specialer"!



Met dijken die boven de bomen uittorenen, rustgevende wandel- en fietsroutes door het veranderende landschap en idyllische dorpjes die een nostalgische sfeer oproepen, is dit dé perfecte plek om dit cafetaria over te nemen.



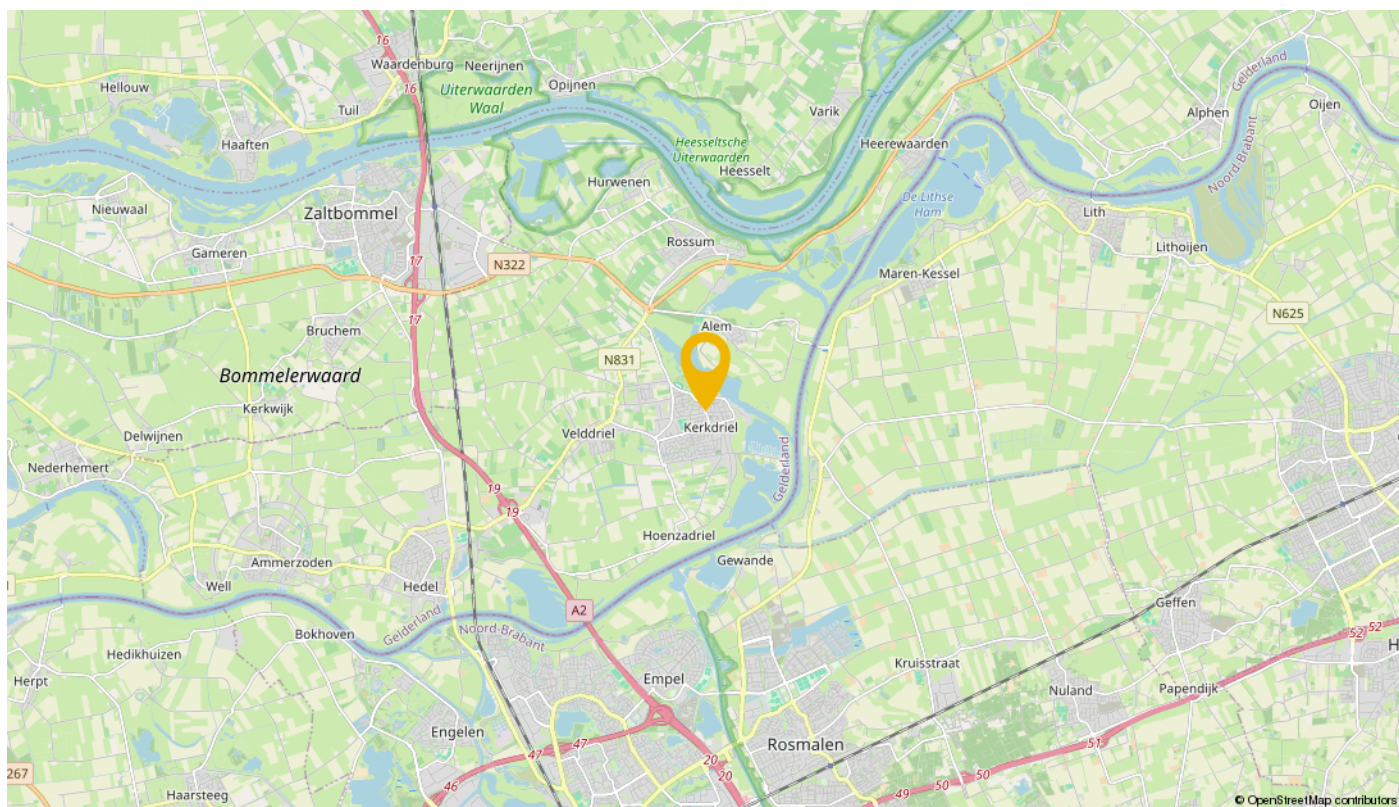
FOTO'S



LIGGING

Kerkdriel staat bekend als een groot dorp met stadse allure. Binnen de gemeente Maasdriel heeft Kerkdriel de grootste kern met ook de meeste voorzieningen. Het staat bekend als een fijne plaats om te wonen en dat komt mede door een uitstekend voorzieningenpeil. Het ligt tussen 's-Hertogenbosch (20 autominuten) en Zaltbommel (15 autominuten). De rivier de Maas en de uitstekende waterkwaliteit van recreatieplas De Zandmeren trekken veel watersporters waarvan sommige verblijven op Europarcs aan de Maas (op 5 minuten fietsen van het cafetaria). Flyboarden, suppen, een bootje huren, met een landrover rijden, golfen... Het kan allemaal in Kerkdriel!

De bevolking van de woonplaats Kerkdriel is met 940 inwoners gegroeid van 7.180 inwoners in 2013 tot 8.120 inwoners in 2024 (dat is een grote groei van 13%). Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 2013 tot en met 2024 was 85 inwoners (1,13%). De ontwikkeling van de data in de tijd volgt een duidelijk stijgende trend: De cijfers stijgen bijna ieder jaar. (Bron: <https://allecijfers.nl/woonplaats/kerkdriel/>)



FOTO'S



(BEDRIJFS)WONING

Het object beschikt over een woning met een eigen entree, gelegen op de eerste en tweede verdieping. De woning beschikt over drie slaapkamers, een klein dakterras, een woonkamer met open keuken, een apart toilet en een badkamer.

Boven de horecabedrijfsruimte bevindt zich een tweede appartement, dat eveneens beschikbaar is voor overname. Dit appartement is momenteel verhuurd, en de vraagprijs is op aanvraag.

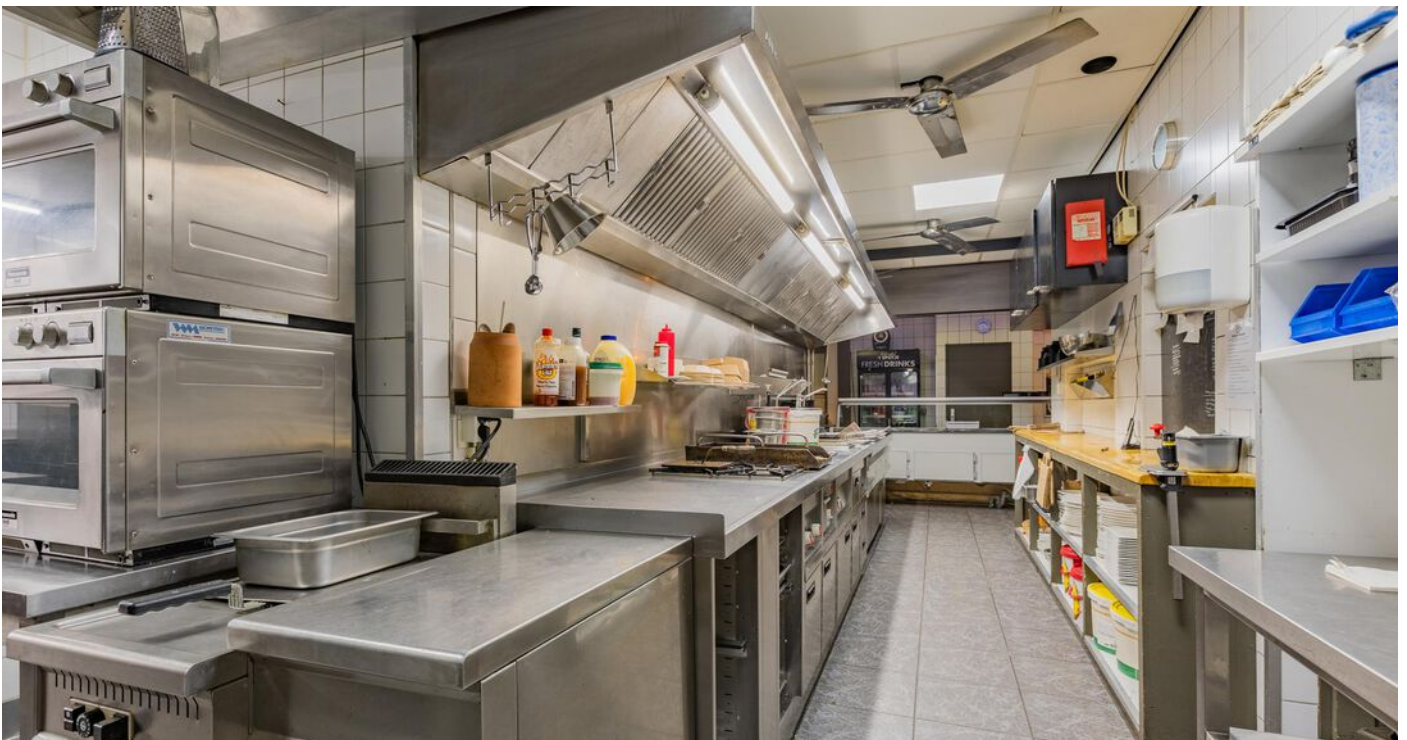


FOTO'S



TECHNISCHE INSTALLATIES

De bedrijfsruimte en de bedrijfswoning worden verwarmd middels twee combi-ketels (waarvan 1 wordt geleased). Daarnaast gebruikt de huidige eigenaar 5 airconditioning units voor het verwarmen en koelen van de ruimtes.



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Er is een terrasvergunning afgegeven.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

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

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. Het bedrijf voldoet volgens opgave van de opdrachtgever aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

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).

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. De bierinstallatie is in bruikleen verstrekt door Heineken Nederland

Huurovereenkomsten met betrekking tot de inventaris:

Er zijn geen huur- of leaseovereenkomsten van toepassing (met uitzondering van de combiketel). Daarnaast zijn de gokkasten niet in eigendom.

Energielabel:

Ten tijde van de overdracht zal door verkoper een energielabel worden overlegd.

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:

Bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013'. De enkelbestemming betreft 'Horeca', met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

VRAAGPRIJS

Onroerende zaken	€ 785.000,= k.k.
Onderneming	€ 275.000,=
TOTAAL	€ 1.060.000,= k.k.

De verkoop betreft een activa/passiva transactie, omfattende de onroerende zaken, inventaris, goodwill, website en handelsnaam.



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, Joris Lubbers, 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 1e VERDIEPING



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 101 m², waarvan 90 m² gelegen boven 1,50 meter.

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

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

"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

Joris Lubbers

jlubbers@awhm.nl | 06-24892660

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

