

TE KOOP

## Bij Ons

Restaurant en snackbar



## Raalte

Krieghuisweg 19 - 8102 SV

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





*"Kom tot rust "Bij Ons"*



# INLEIDING

Op familievakantiepark Krieghuusbelten, een gezellig 5-sterren vakantiepark in Raalte in het hart van Overijssel, komt dit goedlopende restaurant met snackbar op de markt! Gegarandeerde omzet van de vakantiegangers die op het park verblijven, maar ook uit de directe omgeving kun je bezoekers en bestellingen verwachten. De onderneming wordt te koop aangeboden, de huurovereenkomst wordt middels een indeplaatstelling overgenomen.



**Het ultieme vakantiegevoel!**

# FOTO'S



# KENMERKEN

Naam	Bij Ons
Adres	Krieghuisweg 19, 8102 SV Raalte
Internetsite	<a href="https://bijonsraalte.nl/">https://bijonsraalte.nl/</a>
Aard activiteiten	Restaurant en snackbar
Oppervlakte	515 m <sup>2</sup>
Terras	Aanwezig
Bouwjaar	1960
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Parkeergelegenheid	Er is parkeergelegenheid op eigen terrein. Het betreft vrij parkeren.
<b>Capaciteit</b>	
Restaurant:	95 zitplaatsen en 15 barplaatsen
Snackbar	1 bartafel
Terras	Er is een groot terras met ruim 100 zitplaatsen, waarvan 90 toebehoren aan het restaurant en ongeveer 15 voor de snackbar.



# FOTO'S



# BEDRIJFSCONCEPT

Familierestaurant 'Bij Ons' is gevestigd op een druk vakantiepark met verschillende luxe huuraccommodaties en kampeerplaatsen. De campinggasten vertoeven op het park: iedere avond is er genoeg animo voor twee zittingen in het restaurant met 95 zitplaatsen en 15 plekken aan de bar. Op het terras kunnen nog eens 90 mensen plaatsnemen. De openingstijden zijn van 11:00 tot 23:00 uur. Volgens de terrasvergunning zijn deze tijden uit te breiden. In de aparte snackbar worden patat, snacks en ijs verkocht, maar ook vers belegde pizza's en broodjes.



Tijdens het vakantieverblijf eten een aantal gasten zo goed als dagelijks 'Bij Ons'. De persoonlijke aandacht en de goede prijs-kwaliteitsverhouding worden gewaardeerd door de gasten.

Het is tevens mogelijk om feesten en partijen uit de regio te hosten of om een catering in de regio te verzorgen. Op het park worden veel activiteiten georganiseerd. Campinggasten kunnen tevens catering afnemen als zij een feest organiseren.

Bij evenement georganiseerd door het animatieteam (denk aan bingo of musical) verzorgt het restaurant de bediening voor eten en drinken. Dit vindt plaats in het restaurant en aangrenzende sporthal met een maximale capaciteit van 250 personen.

Het pand verkeert in goede staat en de omzet is aantrekkelijk. Na het harde werk in het hoogseizoen, sluit het restaurant in oktober voor een welverdiende eigen vakantie!

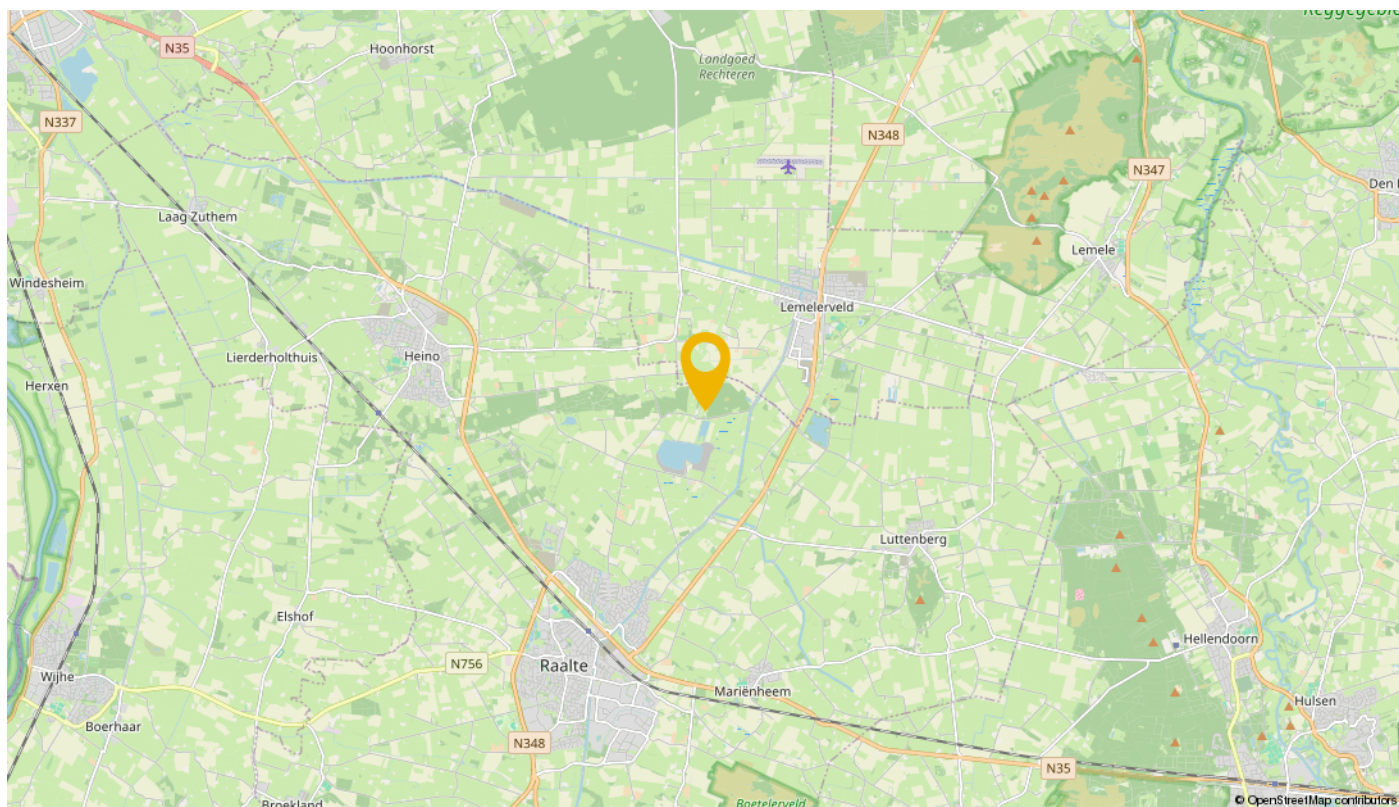




# LIGGING

Familievakantiepark Krieghuusbelten ligt middenin de natuur, aan een vijver met een klein strand. Het strand met de vijver is omcirkeld door huuraccomodaties en kampeerplaatsen.

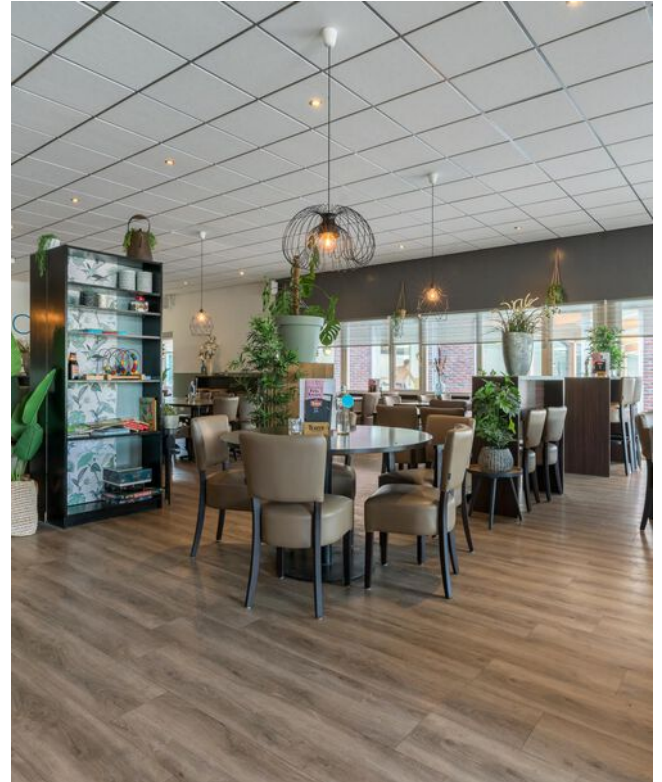
Raalte ligt in de provincie Overijssel, in het kloppend hart van Salland en de gemeente telt bijna 40.000 inwoners (na een zeer grote groei van 35% in 2024). Het dorp zelf (goed voor de helft van het aantal inwoners) is niet alleen gastvrij en vriendelijk, maar beschikt ook over een gezellig winkelcentrum. In het jaar 2023 vierde Raalte zijn 900-jarig bestaan! Het dorp wordt omringd door fraaie natuurgebieden zoals het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en een uitgestrekt platteland. Op sociaal-cultureel vlak heeft Raalte veel te bieden. Enkele hoogtepunten zijn het Sallands Oogstfeest Stöppelhaene, het Ribs & Blues Festival en het folkloristische Salland Festival. Ook Kasteel het Nijenhuis, het Sallands Landbouwmuseum, Beeldentuin Mariënheem en het American Motorcycle Museum met oude Amerikaanse motorfietsen van merken als Harley-Davidson en Indian, trekken jaarlijks de nodige bezoekers.





# TECHNISCHE INSTALLATIES

Er is een combi-ketel aanwezig ten behoeve van de warmwatervoorziening. De verwarming geschiedt middels radiatoren. De elektrische installatie is recent Scope 10 gekeurd (april 2024). De keuring wordt uitgevoerd door extern bedrijf. Dit gebeurt 1 keer in de 5 jaar. Daarnaast beschikt het object over een brandmeldinstallatie, alarminstallatie en een mechanische luchtbehandeling.



# FOTO'S





# JURIDISCHE ASPECTEN

## **Terrasvergunning:**

Conform opgave van de opdrachtgever is er een terrasvergunning aanwezig.

## **Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksvergunning verleend.

## **Melding Activiteitenbesluit:**

De melding in kader van het Activiteitenbesluit is gedaan.

## **Drank- en Horecawet:**

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 B.V..

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

## **Voorraden:**

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:**

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is de huidige exploitatie toegestaan.

# VRAAGPRIJS

Bedrijfsexploitatie	€ 125.000,=
Huur pand	€ 25.823,=

De onderneming bestaat uit bedrijfsinrichting, inventaris, handelsnaam, goodwill en website. De huurprijs is per jaar en exclusief btw. Daarnaast wordt er € 22.177,= per jaar gerekend aan voorschot energie (gas, water licht) en de kosten voor de afvalverwerking.

De huurovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaren. Na het verstrijken van de eerste 5 jaren wordt de overeenkomst telkens met 5 jaren verlengd.





# 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](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

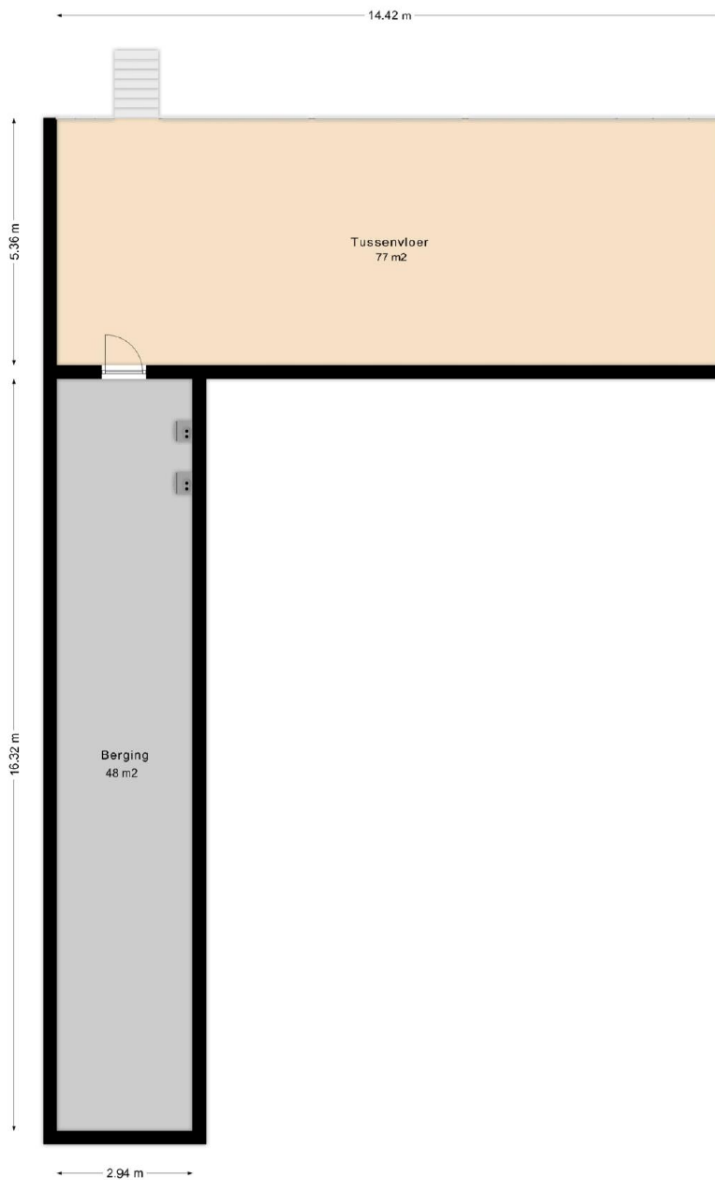


**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 545 m<sup>2</sup>.**

©Roijks B.V., meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gekeuzede wanden, inclusief binnenwanden.  
Deze plattegronden zijn naar een ontwerp en met de grootst mogelijke zorg vervaardigd maar dient slechts ter indicatie en voor oriëntatieve doeleinden.  
Roijks B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onbetreft. Aan deze plattegronden kan een planrecht verzet ontstaan.



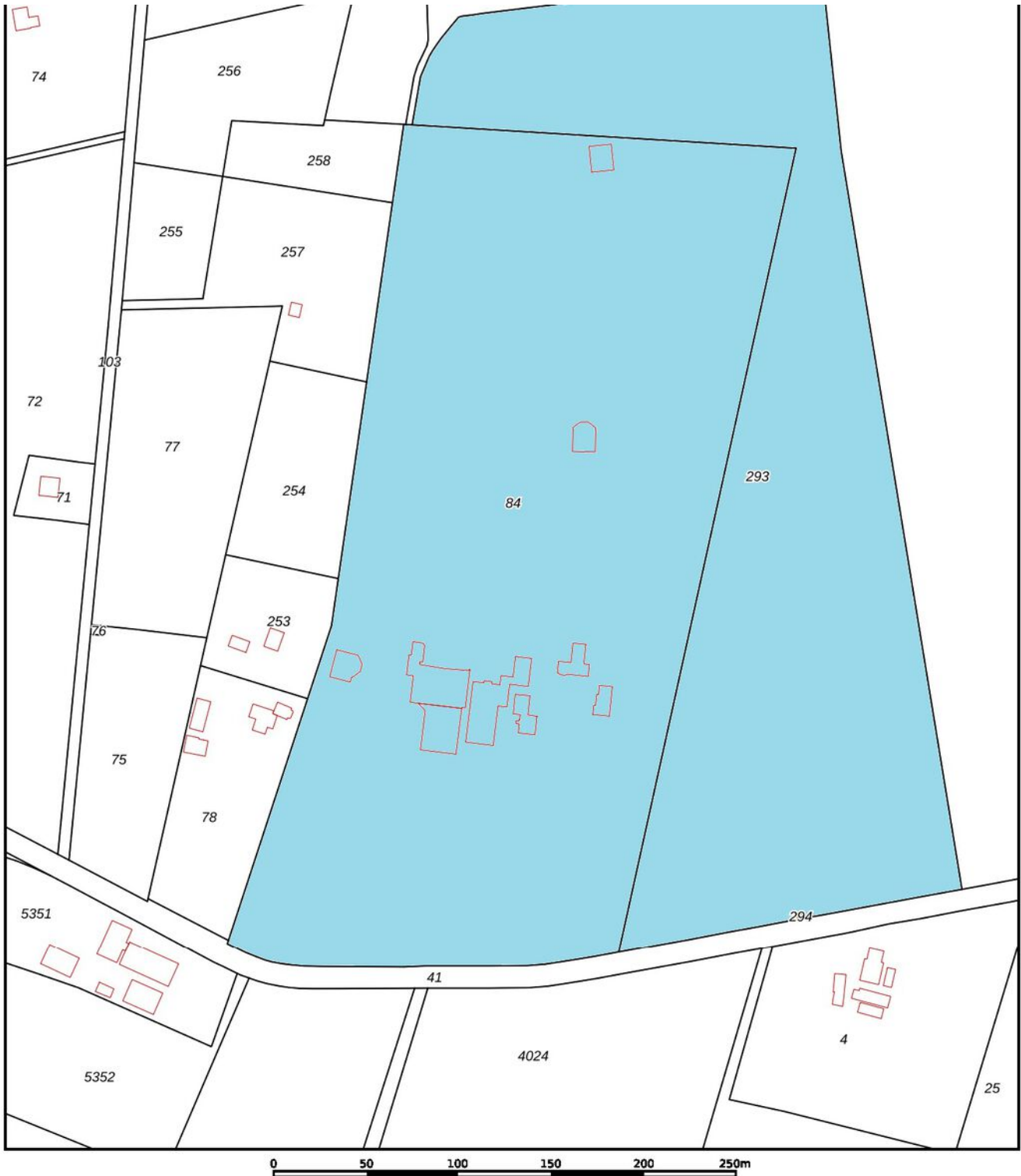
# BIJLAGE: PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 126 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootste 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.)

# BIJLAGE: KADASTRALE KAART



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Schaal 1: 2800

Kadastrale gemeente

Sectie

Raalte

T

kadaster





# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN





*"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

