



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**De Gravin van Vorden**  
**Stationsweg 24 te Vorden**



## Vorstelijke charme in de Achterhoek

Beleef de betoverende charme van De Gravin Van Vorden, een uniek hotel-grand-café aan het beroemde Pieterpad in Vorden.

In een ver verleden bevond het pand zich middenin een industriegebied. In Café Bloemendaal, zoals het vroeger heette, kregen fabrieksarbeiders nog hun loonzakjes aan het einde van de week. Het café was ook een verzamelaarsplaats voor reizigers, vakantievierders en Vordenaren. Die laatste functies heeft het tegenwoordig opnieuw: De Gravin van Vorden trekt nu het gehele jaar toeristen en dagjesmensen aan en de deuren van het grand café staan van woensdag tot en met zondag open om ook de mensen uit de directe omgeving te kunnen verwelkomen.

Het geheel beschikt over 14 uniek ingerichte hotelkamers, een tuinappartement, een sfeervol grand-café en een uitnodigend terras. Daarnaast beschikt het over een inpandig appartement op de begane grond, waardoor u direct bij het bedrijf kunt wonen.

De ligging is daadwerkelijk perfect. De Gravin van Vorden ligt midden in de groene omgeving van de Achterhoek, recht tegenover het NS-station en aan het koningsnummer van de Nederlandse wandelpaden: het Pieterpad. Het hotel-grand-café is letterlijk hét middelpunt van deze alombekende wandelroute.

Klaar om de troon van dit vorstelijke bedrijf te bestijgen? De eigenaren dragen het koninklijke gewaad graag aan u over.



## Bedrijfsomschrijving

De vorige eigenaren combineerden de restaurantfunctie al met de hotelfunctie. Sinds februari 2022 is het huidige concept van De Gravin van Vorden geopend, waarbij er weer een verbindende rol is tussen reiziers en gasten uit Vorden en omstreken, zoals dat vroeger ook het geval was: een vertrouwd concept in een modern en duurzaam jasje.

De eigenaren hebben sinds de overname in 2022 veel geïnvesteerd om het bedrijf op het huidige niveau te brengen. Meer over deze investeringen leest u verderop in deze brochure.

## Kenmerken

### Bestemming

Horeca (categorie 3)

### Totale oppervlakte

Circa 815 m<sup>2</sup> (excl. tuinappartement)

### Zitplaatsen grand-café

32

### Zitplaatsen zaal

25

### Zitplaatsen terras

16 voorterras

30 achterterras

### Hotelkamers

14 hotelkamers + 1 tuinappartement

### Huurprijs

De huurprijs bedraagt momenteel € 72.334,80 exclusief btw per jaar.

### Discrete verkoop

Het betreft een discrete verkoop waarbij de directe omgeving (gasten, personeelsleden, leveranciers etc.) niet op de hoogte zijn gesteld van de aanstaande verkoop.

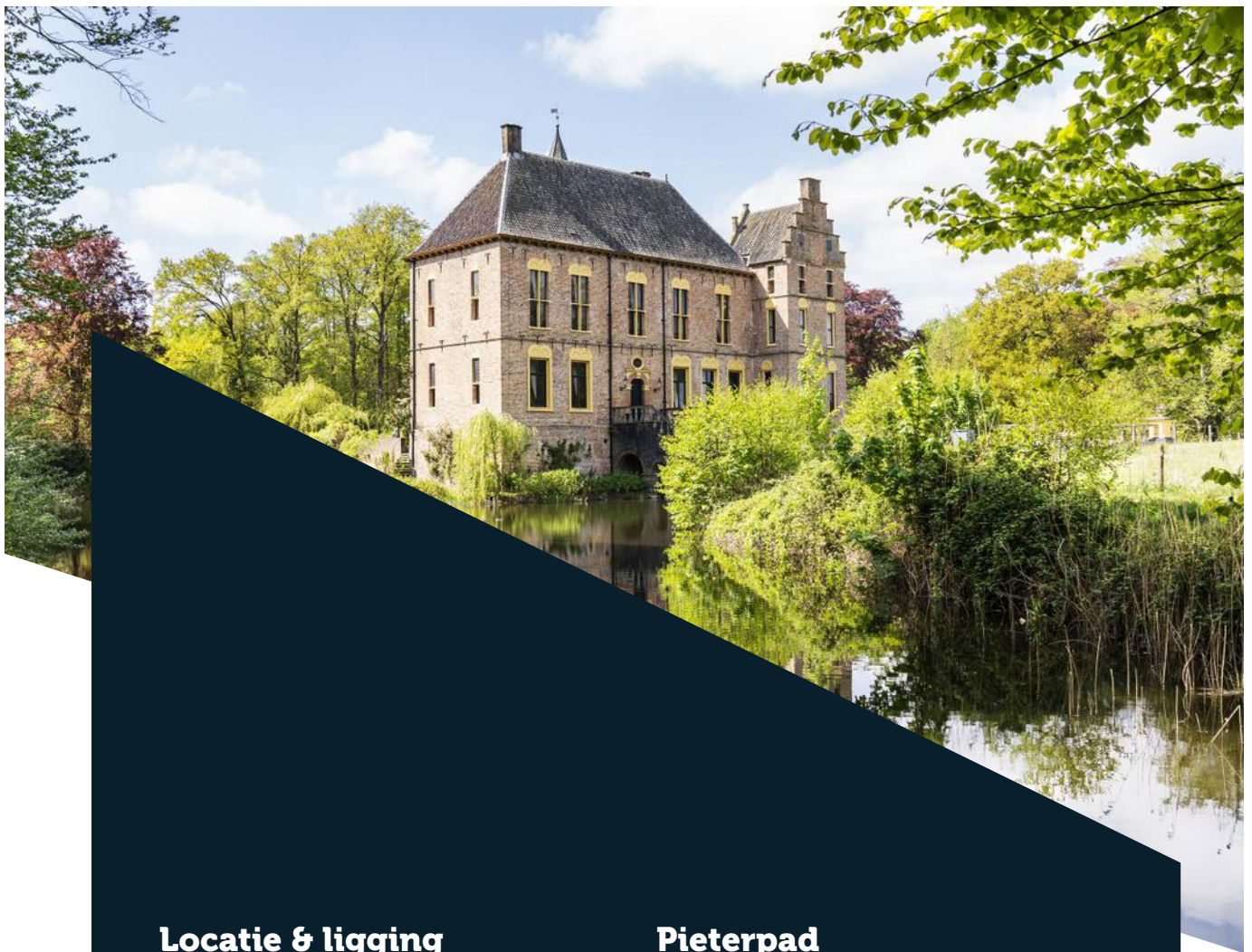
Deze brochure is exclusief met u gedeeld. Het is dan ook niet toegestaan deze zonder schriftelijke toestemming van Forvalue met andere personen/partijen te delen.

status

**Beschikbaar**

vraagprijs

**€ 230.000,-**



## Locatie & ligging

De Gravin van Vorden ligt middenin de groene omgeving van de Achterhoek, recht tegenover het NS-station van Vorden en aan de bekende wandelroute Het Pieterpad. Het dorp maakt onderdeel uit van de gemeente Bronckhorst (Gelderland) en ligt ongeveer 10 kilometer ten zuidoosten van Zutphen.

Het afwisselende coulisselandschap van weilanden, houtwallen, kabbelende beekjes en bossen, maar ook de acht kastelen en vele landgoederen waar je de historie nog voelt, gezellige restaurants en attracties in de omgeving maken Vorden een aantrekkelijke locatie.

Met maar liefst acht kastelen is Vorden een van de meest kasteel-rijke dorpen van Nederland.

## Pieterpad

Het Pieterpad is de bekendste lange-afstand wandelroute van Nederland. Het pad voert van Pieterburen aan de Noord-Groningse Waddenkust naar Sint-Pietersberg in Zuid-Limburg en slingert daarbij door een groot aantal landschappen, afwisselende natuur en gebieden met uiteenlopende cultuurhistorie.

Onderweg valt er veel te beleven, en laat De Gravin van Vorden nou net het middelpunt van misschien wel Nederlands bekendste wandelroute zijn. De rood/witte bordjes wijzen de wandelaars de weg langs het hotel-grand-café, een ideaal rustpunt voor een diner en/of overnachting dus.



## Bereikbaarheid

Met het trein- en busstation van Vorden voor de deur kan de bereikbaarheid per openbaar vervoer niet beter zijn.

Ook met eigen vervoer is het hotel uitstekend te bereiken. Gratis parkeermogelijkheden zijn er volop en vanaf de nabijgelegen N319 zijn omliggende dorpen en steden gemakkelijk te bereiken.

## Bestemming

Het geheel heeft de enkelbestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca van categorie 3'. Het is daarmee bestemd voor horeca en wonen (uitsluitend in combinatie met horeca).

In de huurovereenkomst is ten aanzien van het gebruik het navolgende opgenomen:

"Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte ten behoeve van een exploitatie van een hotel restaurant, doch uitsluitend bestemd zoals aangegeven in het bestemmingsrecht bij de desbetreffende gemeente.

Voor meer informatie over de mogelijkheden of de volledige planinformatie kunt u contact met ons opnemen.





## Grand-café

Dat gasten bij De Gravin van Vorden ook terecht kunnen voor een heerlijke maaltijd is geen geheim. De combinatie van uitstekende gastvrijheid en een ontspannen sfeer heeft geleid tot een indrukwekkende beoordeling van 4,6 sterren op Google.

De gerechten zijn gericht op de Achterhoekse keuken, waarbij uitsluitend wordt gewerkt met verse en seizoensgebonden producten uit de regio. Dit zorgt er niet alleen voor dat elk gerecht lokaal en authentiek is, maar ook van de hoogste kwaliteit.

De menukaart biedt een gevarieerde keuze aan voor-, hoofd- en nagerechten met opties voor vis, vlees en vegetarisch.

Het grand-café is vijf dagen per week geopend (woensdag tot en met zondag) van 09:00 tot 22:00 uur. De keuken is geopend van 17:30 uur tot 20:00 uur.







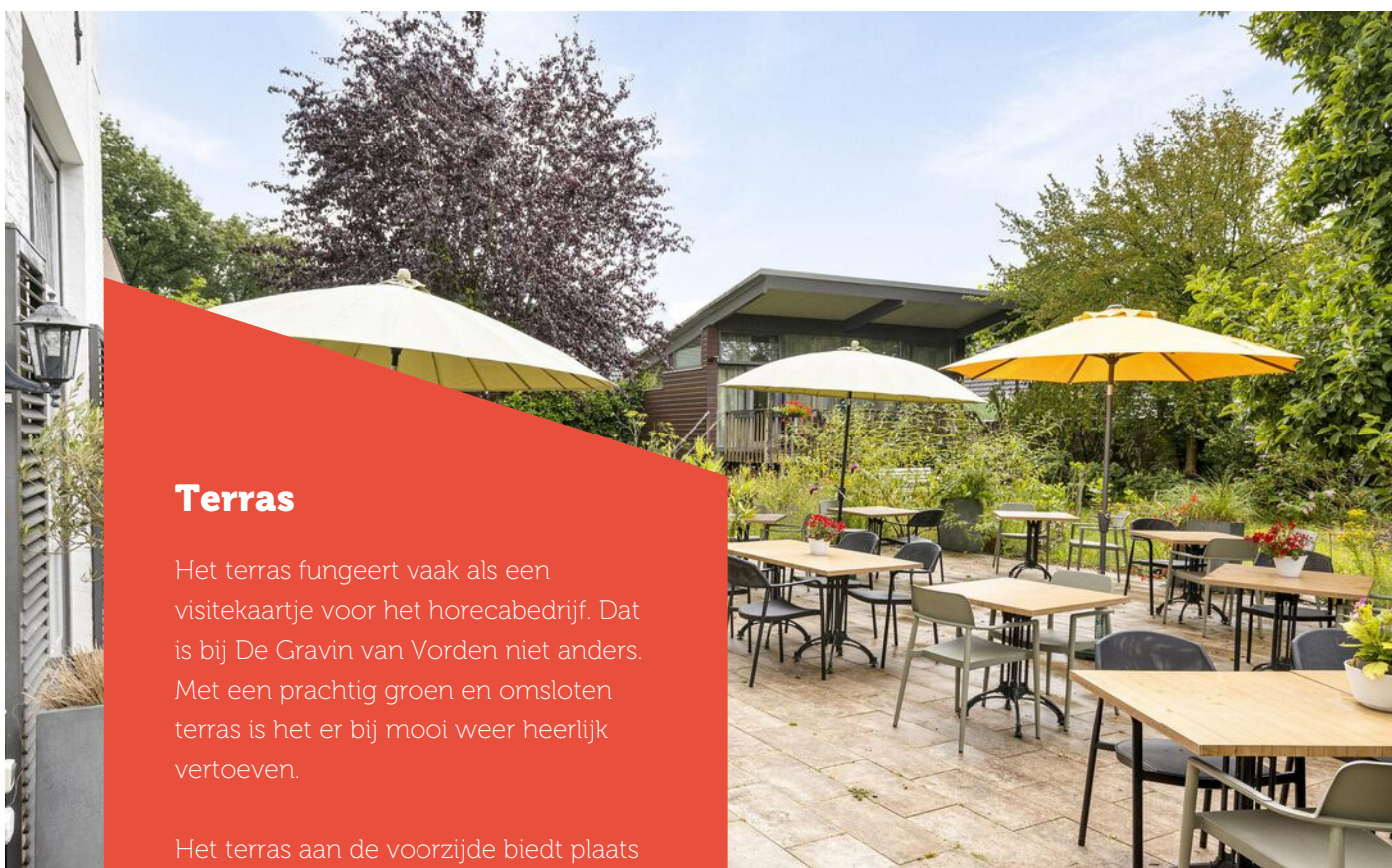




## De Schuur

Naast het gezellige grand-café beschikt het bedrijf ook over een ruime zaal, die vroeger bekend stond als 'de Schuur'. Deze veelzijdige ruimte, met zijn karakteristieke en sfeervolle uitrusting, wordt nog steeds gebruikt voor een verscheidenheid aan evenementen. Zo werd bijvoorbeeld het traditionele nieuwjaarsfeest van Vorden hier gehouden.





## Terras

Het terras fungeert vaak als een visitekaartje voor het horecabedrijf. Dat is bij De Gravin van Vorden niet anders. Met een prachtig groen en omsloten terras is het er bij mooi weer heerlijk vertoeven.

Het terras aan de voorzijde biedt plaats voor circa 16 gasten en de ruime terrastuin heeft een capaciteit voor maar liefst 30 gasten.



## Hotel

Het hotel beschikt over 14 hotelkamers, elk anders ingericht, met groene tinten en een huiselijke sfeer. De kamers zijn verdeeld in verschillende kamertypen:

### Budgetkamer

Een knusse zolderkamer die iets kleiner is dan de rest.

### Vordense kamer

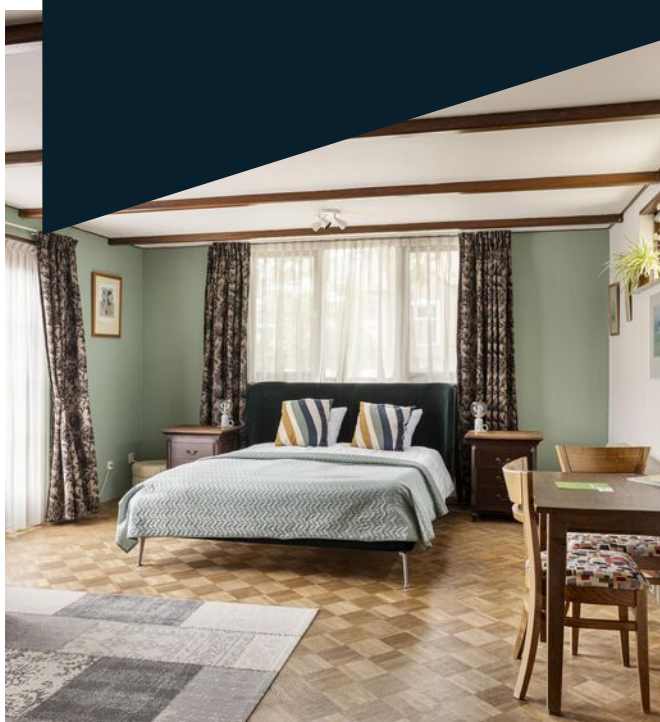
Een sfeervolle standaardkamer van ongeveer 16 m<sup>2</sup>.

### Vordense Deluxe

Een hotelkamer met bad

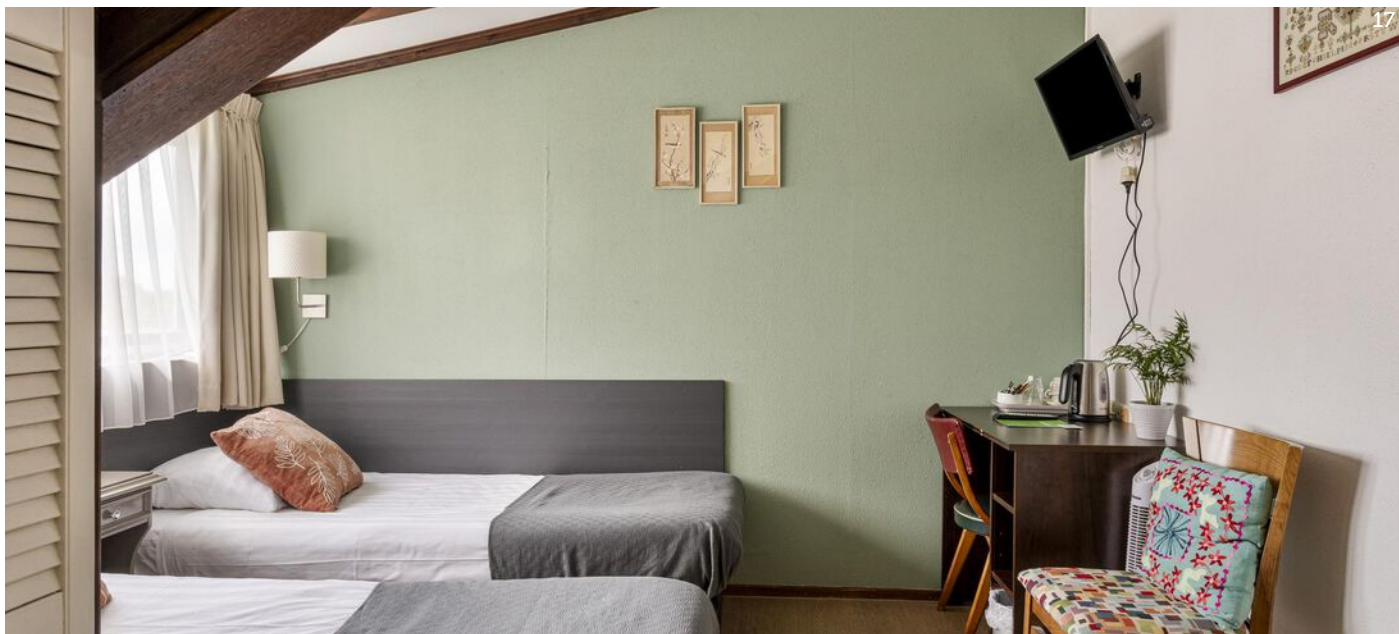
Daarnaast beschikt het hotel over een zeer ruime zolderkamer van meer dan 30 m<sup>2</sup>.

Elke kamer beschikt over een tv en heeft een eigen badkamer, een kledingkast en thee- en koffiefaciliteiten. Sommige kamers bieden extra comfort met een zithoek of bureau. Gasten hebben toegang tot gratis wifi en kunnen gebruik maken van de wasserservice.











## Bedrijfswoning

Op de begane grond bevindt zich een bedrijfswoning welke beschikt over een ruime woonkamer, slaapkamer en badkamer.

Ideaal om direct bij het bedrijf te wonen en flexibel om te kunnen gaan met het inchecken van de hotelgasten.





## Tuinappartement

Voor een luxe verblijf met meerdere personen is er het tuinhuisje. Dit appartement biedt plaats aan maximaal vier personen en is voorzien van alle moderne faciliteiten. Ideaal voor wie een aantal dagen met zijn gezin de Achterhoek wil verkennen of langere tijd wil verblijven.

# Overige

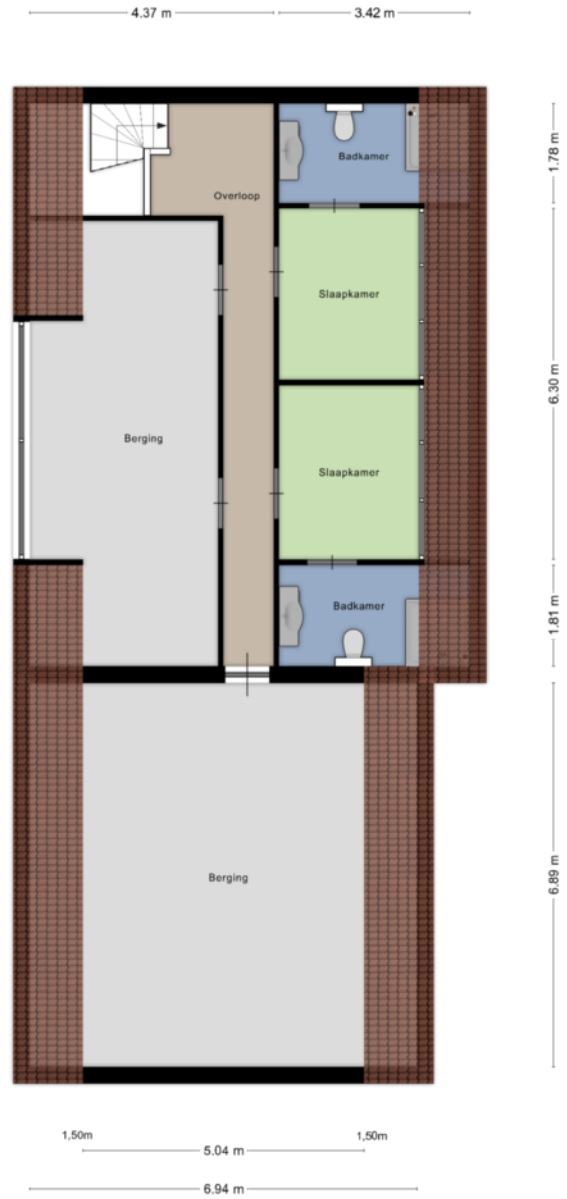
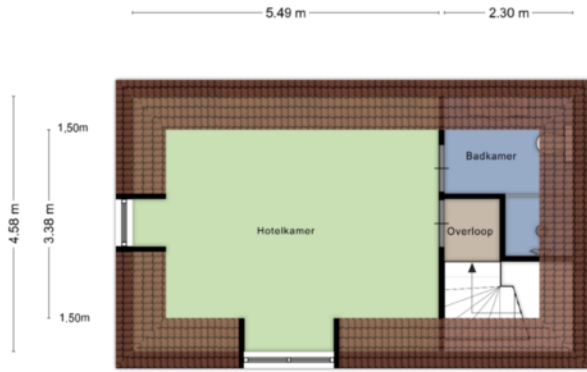




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zolbar www.zolbar.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## Een gevestigd bedrijf

Wie De Gravin van Vorden overneemt komt in een gespreid bedje terecht. De gasten weten hun weg te vinden en de klanttevredenheid is hoog.

Daarnaast hebben de huidige eigenaren de afgelopen jaren fors geïnvesteerd. Zo is het hotel voorzien van nieuwe bedden met nieuw beddengoed, zijn de hotelkamers tevens voorzien van nieuwe pvc-vloeren, is er een nieuwe bar met een uitstekende koffiemachine en is ook het terrasmeubilair vernieuwd.

Ook op technisch gebied zijn er de nodige investeringen gedaan. Zo zijn er nieuwe koelingen en boilerketels en liggen er inmiddels maar liefst 80 zonnepanelen op het dak.

Het groen van de omgeving en het restaurant vertaald zich dus ook richting een verbetering op het gebied van duurzaamheid.



### Financiële informatie

In overleg kunnen wij relevante financiële gegevens ter beschikking stellen, over het algemeen tijdens een persoonlijk gesprek.

### Huursituatie

Er is sprake van een huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artike 7:290 BW (ROZ-model 2012).

De huur is ingegaan op 1 februari 2022 voor de duur van acht jaar. Behoudens opzegging duurt de huur voort voor aansluitende perioden van telkens vijf jaren.

De huurprijs bedraagt thans 72.334,80 exclusief btw per jaar. Tot en met 31 januari 2025 is nog sprake van een huurkorting (€ 416,67 per maand) die niet in bovenstaande jaarhuur is opgenomen. Indexering vindt jaarlijks plaats op 1 februari.

Huurder heeft het eerste recht van koop tegen een vastgestelde koopsom van € 1.100.000,- kosten koper. Dit houdt in dat indien verhuurder wenst te verkopen hij het gehuurde eerst bij huurder zal aanbieden.

Voor het volledige huurcontract kunt u contact met ons opnemen.

### Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

### Personeel

Overname personeel is van toepassing.

### Vraagprijs

De verkoop van De Gravin van Vorden omvat de complete bedrijfsinrichting, inventaris, goodwill, handelsnaam alsmede website (inclusief rechten).

De vraagprijs bedraagt: **€ 230.000,-**.

### Voorraad

De aanwezige onaangeboden en courtante voorraden vallen buiten de vraagprijs en dienen op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

### Verrekenende kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten die door verkoper vooruitbetaald zijn, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

### Aanvaarding

In overleg

**Belangrijke  
informatie**

### Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

### Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

### Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

### Asbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

### Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoekplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

### Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

### Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

### AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

### Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Dergengelden Horecamakelaars, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

### Keuze notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke **notaris** de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

### Algemeen

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt 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).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



## Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijke toegankelijk maken.



## Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd  
vrijblijvend contact met ons opnemen:

### **Forvalue Vastgoedspecialisten**

Stadsring 109

3811 HP Amersfoort

[info@forvalue.nl](mailto:info@forvalue.nl)

033-8003225

Contactpersoon:

Matthias Jonkman

[mjonkman@forvalue.nl](mailto:mjonkman@forvalue.nl)

06-42415003



T 033 - 80 03 225  
E info@forvalue.nl  
W [www.forvalue.nl](http://www.forvalue.nl)

