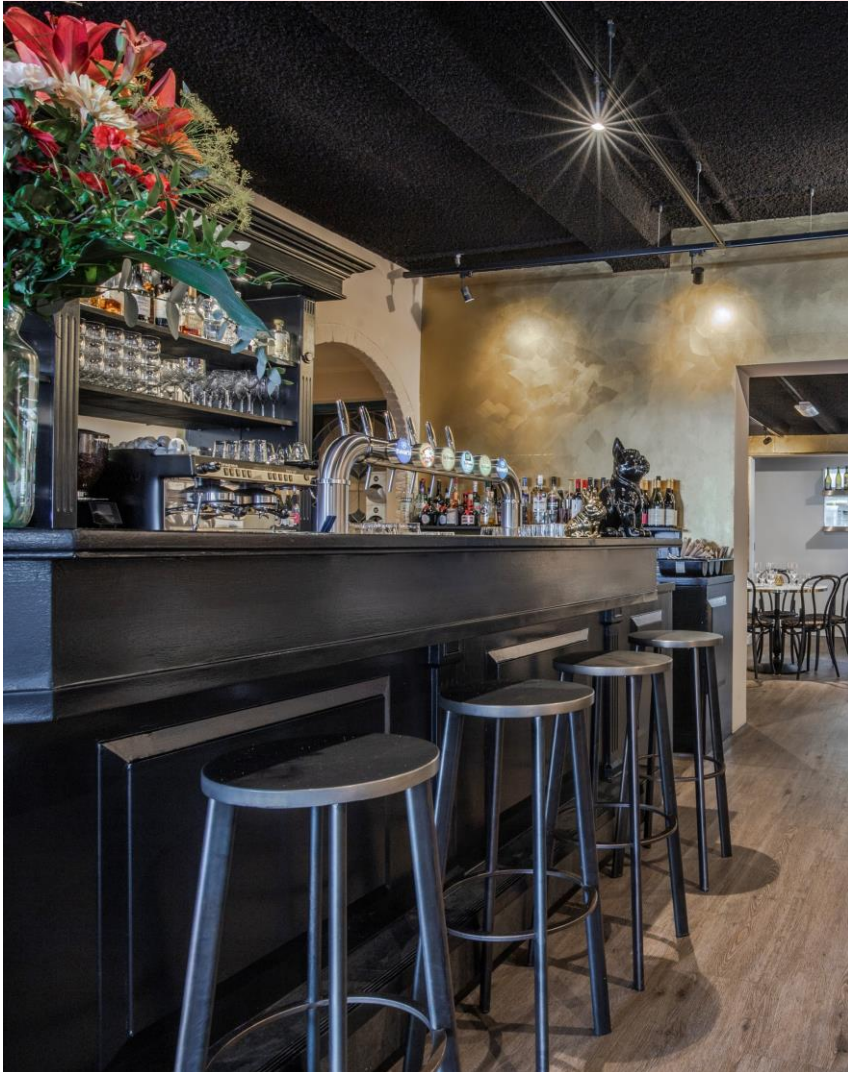


**BISTRO BALTHAZAR**





## BISTRO BALTHAZAR



### **Bienvenue au bistrot!**

**Bij Bistro Balthazar waant u zich in Frankrijk. Gasten genieten hier van een authentieke Franse menukaart, een uitgebreide selectie aan heerlijke wijnen en Franse chansons.**

De Markt trekt vele bezoekers en toeristen aan met zijn diverse markten, evenementen en tal van terrassen waar men kan genieten van de levendige sfeer. Bistro Balthazar speelt hier perfect op in met zijn royale terras dat ruimte biedt aan maar liefst 60 gasten.

Wageningen is een bestemming die geliefd is onder studenten en de Markt speelt hier een centrale rol in. Het is niet alleen de locatie voor markten en evenementen, maar ook van het jaarlijkse bevrijdingsfestival, waarbij de hele Markt bruist van activiteiten en festiviteiten. In 2023 bezochten zo'n 75.000 bezoekers uit heel Nederland Wageningen om hun vrijheid te vieren.

Bistro Balthazar opende medio 2021 en heeft zich ondanks de start tijdens de coronapandemie de afgelopen jaren bewezen. Het bedrijf heeft een goede reputatie, wat duidelijk blijkt uit de mooie beoordeling op Google Reviews, met een indrukwekkende score van 4.5 sterren.

De eigenaren, Dietmar en Elsko, hebben aanzienlijke inspanningen geleverd om hun zaak tot een succes te maken. Er is ruimschoots geïnvesteerd in een hoogwaardige bedrijfskeuken en een warme ambiance van het restaurant. Gezien het succes van hun andere onderneming, 'Diels Restobar', hebben zij besloten hier volledige focus op te leggen. Ze hopen dan ook een ondernemer te vinden die Bistro Balthazar op dezelfde gepassioneerde wijze voortzet!

**BISTRO BALTHAZAR****Méér dan instapklaar!**

Bistro Balthazar staat goed op de kaart in Wageningen en daarbuiten, maar is ook buitengewoon toekomstbestendig door de gepleegde investeringen. In 2021 is een volledig nieuwe bedrijfskeuken geplaatst voorzien van alle benodigde installaties voor een professionele werkomgeving. Ook de bar, de plafonds met hoogwaardige geluidsisolatie en de vloeren in het restaurant zijn in 2021 vernieuwd. De haard en het interieur dat uitstekend aansluit bij het Franse concept geeft het restaurant haar aangename ambiance.

Dit maakt dat het bedrijf meer dan instapklaar is voor een nieuwe ondernemer!

**Kenmerken****Bestemming**

Horeca

**Totale oppervlakte**123 m<sup>2</sup>**Oppervlakte restaurant**76 m<sup>2</sup>**Oppervlakte keuken**21 m<sup>2</sup>**Oppervlakte kelder**13 m<sup>2</sup>**Oppervlakte terras**Ca. 70 m<sup>2</sup>**Bouwjaar**

1943

**Huurprijs**

€ 40.882,-- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Bedrijfsexploitatie**

De bedrijfsexploitatie bestaat uit de inrichting en inventaris, huurdersbelangen en inventaris. De inventarislijst is als bijlage bijgevoegd.

**Status****Beschikbaar****Richtprijs bedrijfsexploitatie****€ 45.000,--**



## BISTRO BALTHAZAR



### Over Bistro Balthazar

Bistro Balthazar heeft een uitdagende start gehad vanwege de coronatijd. Ondanks deze tegenslagen heeft het bedrijf echter een indrukwekkende groei doorgemaakt, wat duidelijk terug te zien is in de prestaties en omzet over de afgelopen jaren.

De onderneming weet een breed publiek aan te trekken met een gevarieerd menu, van smaakvolle kogelbiefstuk tot verrukkelijke vegetarische risotto. Daarnaast biedt de bistro het 'Menu de La Semaine', waarbij wekelijks een nieuw menu wordt gepresenteerd tegen een vaste prijs.

Het assortiment is toegankelijk en van hoge kwaliteit. Een ander opvallend kenmerk van Bistro Balthazar is de uitgebreide selectie Franse wijnen, die perfect aansluiten bij de gerechten op het menu. Dit draagt niet alleen bij aan de culinaire beleving, maar verstrekt ook de authentieke Franse sfeer die de bistro uitstraalt.

Bent u de ondernemer die op zoek is naar een veelbelovend horecaconcept?  
Maak een afspraak, en proef het zelf!



## BISTRO BALTHAZAR



### **Voilà, het Franse interieur!**

Met zijn prachtige Franse uitstraling heeft het pand een sfeer van elegantie en charme. Er is duidelijk aandacht besteed aan de investeringen in het verleden, wat zich vertaalt in een moderne keuken en een warm en gezellig restaurant.

Het restaurant bevindt zich dan ook in een uitstekende staat, waardoor het een aantrekkelijke locatie is voor nieuwe ondernemers.



**BISTRO BALTHAZAR**





**BISTRO BALTHAZAR**





**BISTRO BALTHAZAR**





## BISTRO BALTHAZAR



### Indeling

De indeling is zeer courant te noemen:

Bij binnenkomst betreedt men direct het restaurant, waar bij de sfeervolle hard zitplaatsen zijn gecreëerd. Door de gehele rechterzijde te benutten voor zitplaatsen wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte. Aan de linkerzijde is de bar aanwezig.

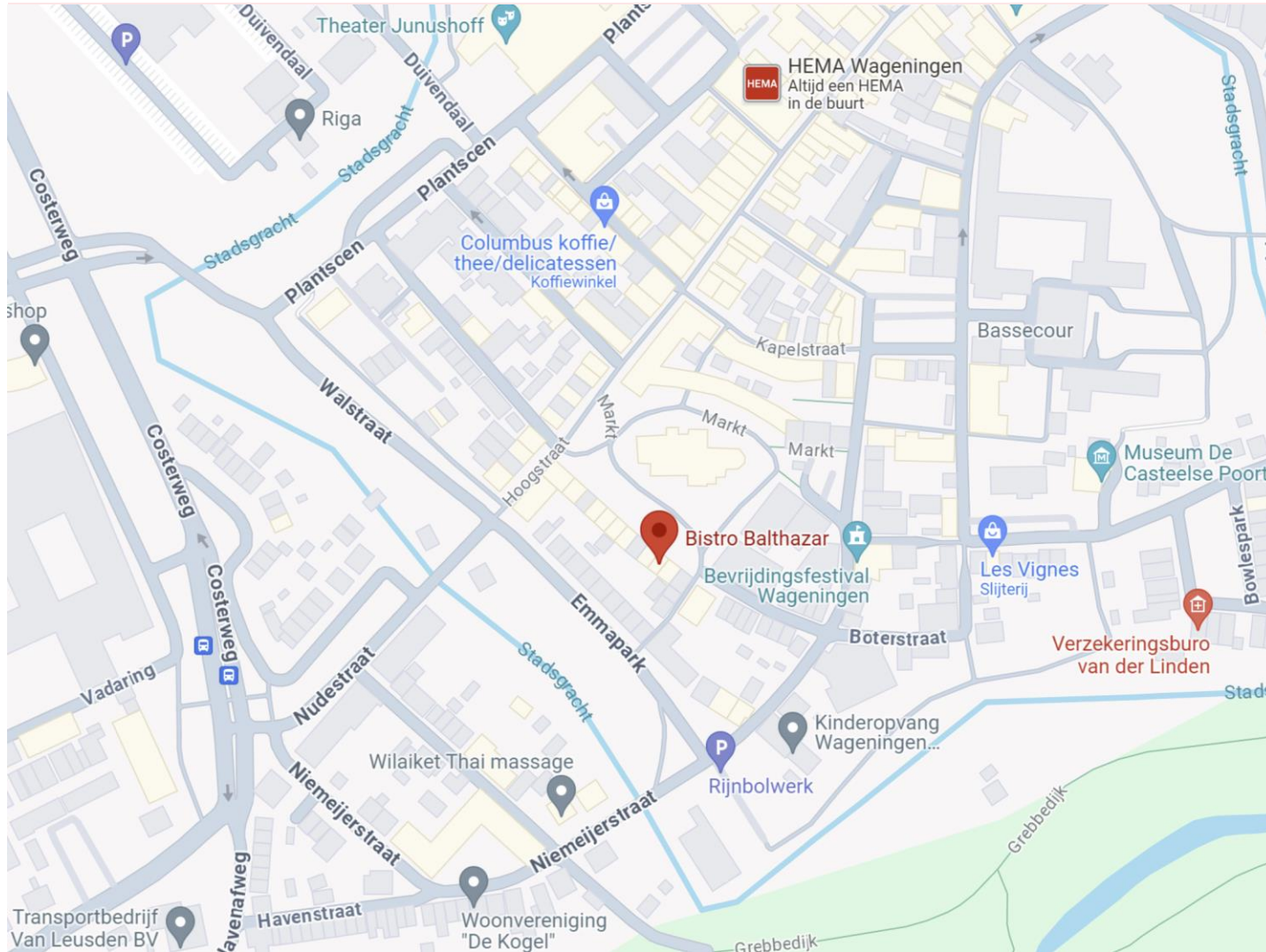
Verder naar achteren bevindt zich een tweede deel van het restaurant. Hier bevinden zich ook de bedrijfskeuken en toiletten.

Daarnaast beschikt het object over een kelder met een oppervlakte van ca. 15 m<sup>2</sup>.





## BISTRO BALTHAZAR



### Locatie & Ligging

#### Locatie & ligging

Wageningen is een stad en gemeente in de provincie Gelderland met ca. 41.000 inwoners. De oude vestingstad ligt strategisch tussen de Veluwe en de Betuwe, waardoor het wordt omarmd door weelderige natuur en geliefde wandelroutes.

Wageningen is een stad met wereldfaam door zijn universiteit 'Wageningen University & Research, WUR'. De stad staat verder bekend om zijn pittoreske zijstraten vol verrassende winkels, een trekpleister voor zowel inwoners als toeristen. De Marktstraat zelf beschikt over talloze eetgelegenheden, waardoor gasten zonder twijfel in de buurt zullen zijn.

#### Bereikbaarheid

Bistro Balthazar geniet een uitstekende bereikbaarheid, op slechts 3 minuten afstand van de N225. Binnen een kwartier zijn plaatsen als Rhenen en Bennekom te bereiken, terwijl steden als Veenendaal en Ede binnen een half uur per auto bereikbaar zijn.

De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op slechts 5 minuten loopafstand. Voor parkeergelegenheid kunnen gasten terecht op het Raadhuisplein, op slechts een minuut loopafstand van het restaurant, of bij het Rijnbolwerk, op ca. 2 minuten loopafstand.



## BISTRO BALTHAZAR



### De Markt

Bistro Balthazar bevindt zich direct op de Markt, een centrale locatie omringd door de schilderachtige Stadsgracht en bekend als het bruisende horecahart van de stad.

Tegenover de bistro staat de imposante Grote Kerk. De kerk met indrukwekkende verlichting wordt naast erediensten ook gebruikt voor diverse evenementen.



## BISTRO BALTHAZAR

### Financiële informatie

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

### Huurovereenkomst

De huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 augustus 2021. Bij overname van de de bedrijfsexploitatie zal een nieuwe huurovereenkomst worden aangegaan op basis van het Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende zaken 2022.

### Huurperiode

5 jaar + 5 optie jaren

### Huurprijs

De huurprijs bij ingangsdatum zal € 40.882,--, te vermeerderen met BTW, per jaar bedragen.

### Personeel

Overeenkomstig artikel 7.662 e.v. van het Burgerlijk Wetboek dient het aanwezige personeel te worden overgenomen.

Een actueel overzicht van (vaste) werknemers is op aanvraag beschikbaar.

### Voorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

### Inventaris\*

De gehele inrichting en inventaris is in eigendom met uitzondering van de bierinstallatie (Swinkels) en koelapparatuur van Coca-Cola. De aanwezige snelkoeler/Chiller behoort bij Diels Restobar en staat tijdelijk in de bistro.

### Verrekenende kosten

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

### Precario

De huurder betaald jaarlijks precario voor het gebruik van het terras.

### Vraagprijs

De bedrijfsexploitatie omvat de gehele inrichtingen en inventaris, huurdersbelangen en goodwill. De vraagprijs betreft een richtprijs van € 45.000,--.

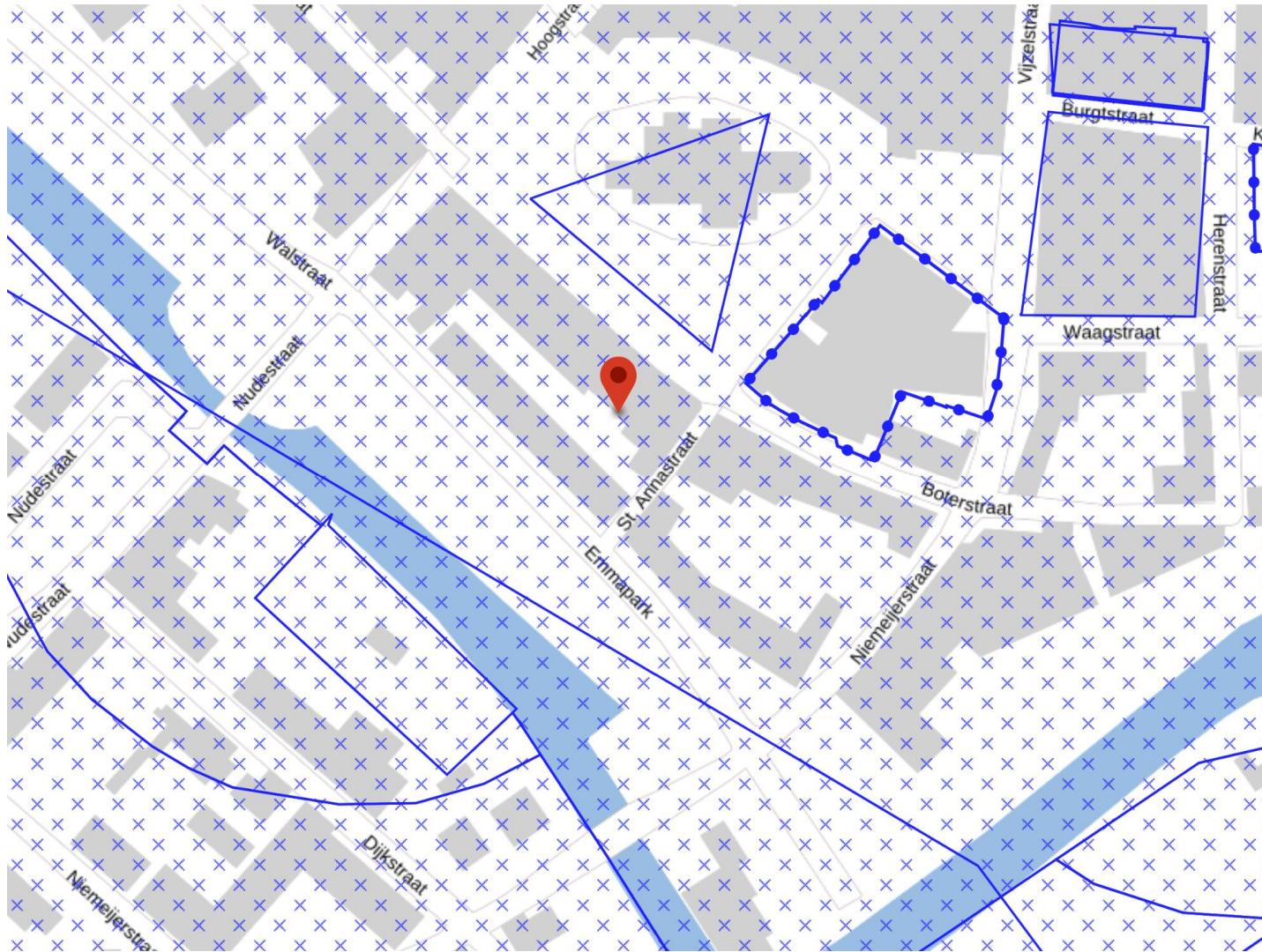
### Aanvaarding

In overleg.

*\* De inventarislijst is globaal opgesteld aan de hand van orders/facturen uit 2021 en conform het 'as is, where is' principe*



## BISTRO BALTHAZAR



### Bestemming

Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan “Stadscentrum 2003”.

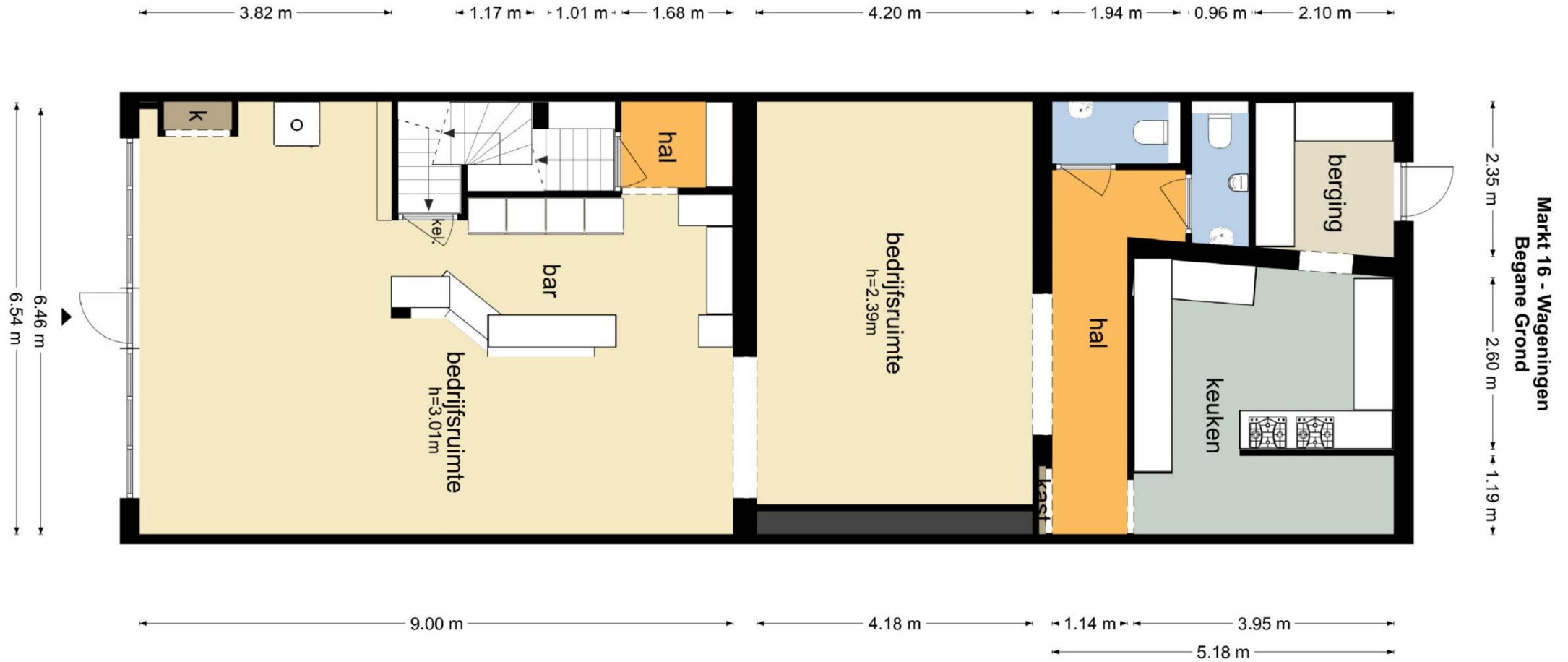
De geldende bestemming is “Centrumvoorzieningen II”, met een gebiedsaanduiding die onder andere het gebruik toestaat als:

- Detailhandel;
- Ambachtelijke bedrijven;
- Horeca;
- Dienstverlenende bedrijven.

Informatie inzake gebruiksmogelijkheden en voorschriften is te verkrijgen via ons kantoor of bij de gemeente Wageningen, danwel via de website [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl).



**BISTRO BALTHAZAR**

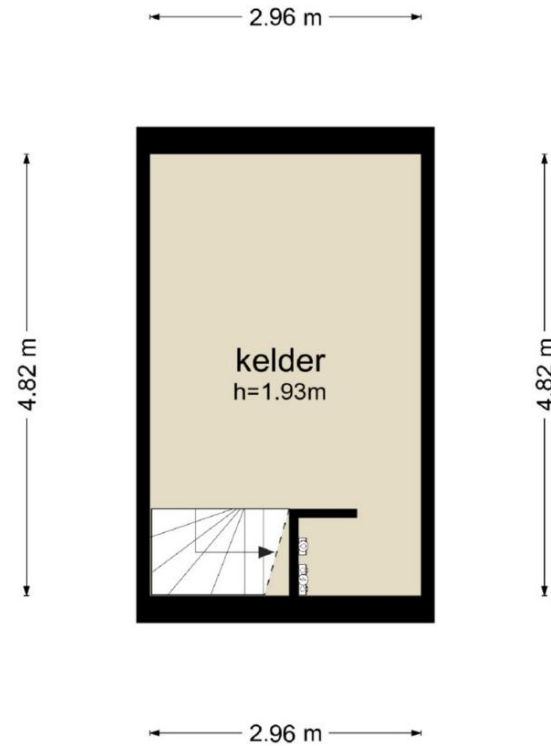


Markt 16 - Wageningen  
Begane Grond



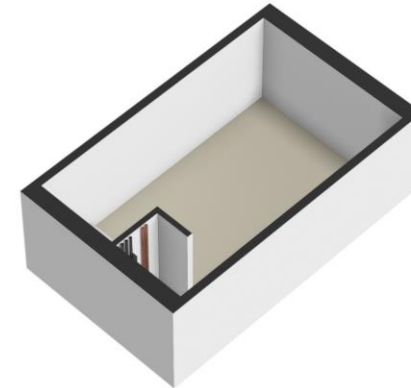
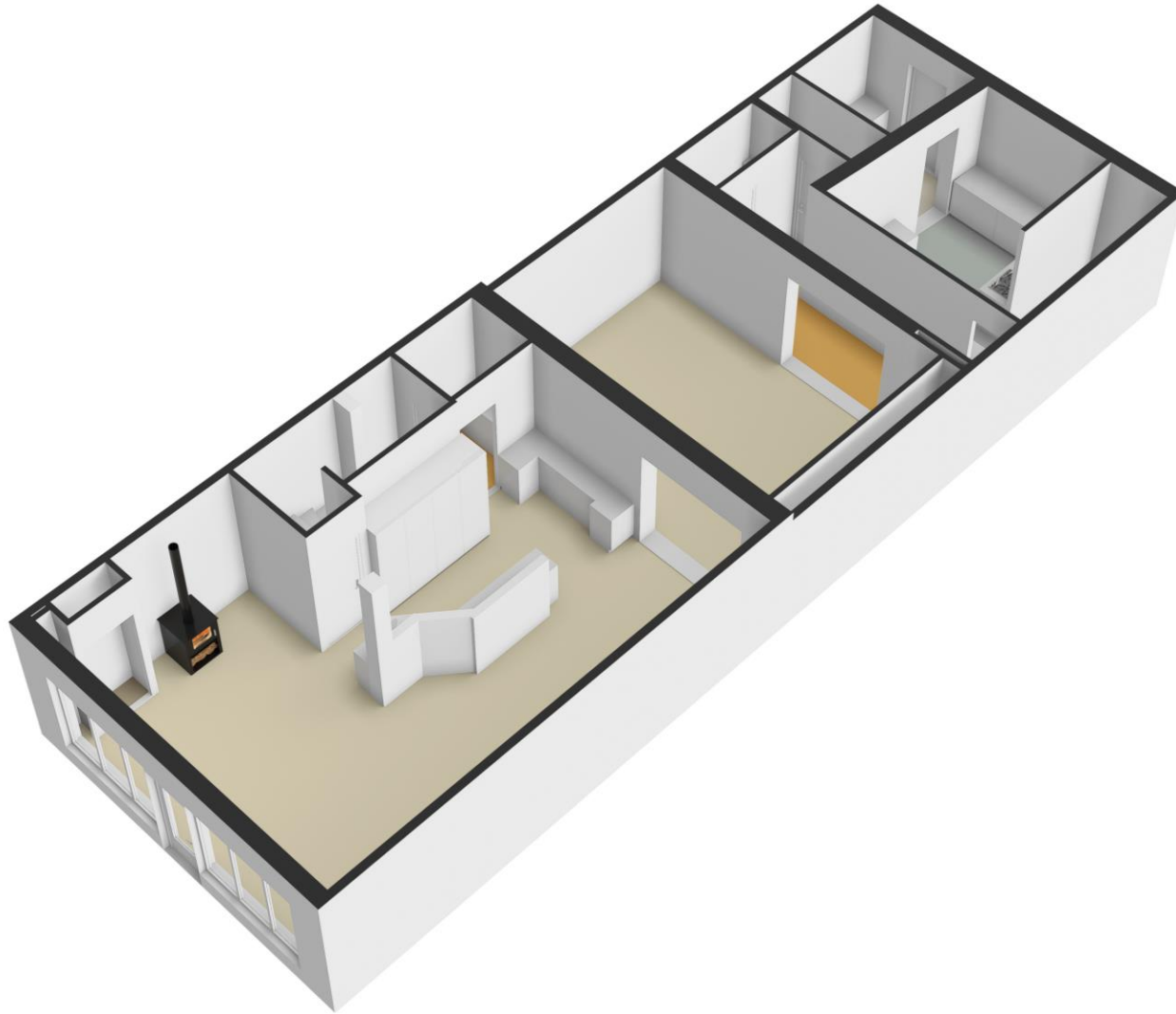
**BISTRO BALTHAZAR**

**Markt 16 - Wageningen  
Kelder**





**BISTRO BALTHAZAR**



## BISTRO BALTHAZAR



### Aanvullende informatie

<b>Rechtsvorm</b>	VOF, bij overname wordt de handelsnaam overgedragen.
<b>Eigendom</b>	Gehuurd horeca-bedrijfsruimte.
<b>Personen in vaste dienst</b>	Ja, personeelsoverzicht op aanvraag beschikbaar.
<b>Voldoet aan alcoholwet</b>	Ja.
<b>Exploitatie-/alcoholwetvergunning</b>	Ja.
<b>Gebruiksvergunning</b>	Ja.
<b>Vetvangput</b>	Ja.
<b>Terrasvergunning</b>	Ja.
<b>Brouwerij afname verplichting</b>	Nee.
<b>Brouwerij bruikleenovereenkomst</b>	Ja.
<b>Leasecontracten</b>	Nee.

<b>Huur en/of</b>	
<b>Huurkoopcontracten</b>	Nee.
<b>Beslagen op inventaris</b>	Nee.
<b>Overige contracten</b>	Overeenkomst KPN.
<b>Legionella preventie</b>	Niet van toepassing.
<b>Brandpreventie</b>	
<b>goedgekeurd</b>	Ja.
<b>Warenwet goedgekeurd</b>	Ja.
<b>(<a href="http://www.nvwa.nl">www.nvwa.nl</a>)</b>	
<b>Geheel volgens Hygiëncode</b>	Ja.
<b>Boetes/overtredingen/Lasten/dwangsommen</b>	Nee.
<b>Energie label</b>	Onbekend.
<b>Monument</b>	Nee.
<b>Voldoet aan Wet Milieubeheer/Omgevingswet</b>	Ja.
<b>Milieuvergunning aanwezig</b>	Ja.
<b>Klachten wegens overlast</b>	Nee.



## BISTRO BALTHAZAR



Voor nadere informatie en/of bezichtiging

### Vestiging Arnhem

Vossenstraat 6 (Rozet Centre)  
6811 JL Arnhem  
(026) 363 84 94

### Vestiging Nijmegen

Oranjesingel 60  
6511 NX Nijmegen  
(024) 203 70 60

info@dkmakelaars.nl  
dkmakelaars.nl

Volg ons op: 

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## BISTRO BALTHAZAR

### Bijlage 1: Inventarislijst

#### Keuken

- RVS werktafel
- Rubbermaid afvalcontainer
- Roeder bordenwarmkast
- RVS uitgifteschap
- RVS etagère
- Hatco warmtebrug
- Roeder wandkast
- Rational elektrische combi-steamer
- RVS wandafzuigkap
- Roeder neutraal element met lade
- Roeder 4-pits gas kookunit
- RVS gesloten onderstel
- Roeder elektrische friteuse
- Roeder dicht onderstel
- RVS pannenrooster
- RVS wandafzuigkap
- RVS spoel/werktafel
- Solide horeca mengkraan
- RVS dubbel wandschap
- Vacumeermachine

#### Vorbereidingskeuken

- RVS werktafel
- Afinox koelwerkbank

- Liebherr vrieskast
- Roeder blastchiller
- Polar ingredientenkoeling
- RVS wandconsoles
- Occasion Berkel snijmachine
- RVS dubbelwandschap
- Polar opbergkoelkast

#### Spoelkeuken

- Rhima vaatwasmachine
- Rhima verhogingsbokje
- RVS spoeltafel
- T&S voorspoeldouche
- Rubbermaid afvalcontainer
- RVS spoelbak
- Fermostock rekwerk

#### Bar

- Faerna E98 koffiemachine
- Koffier grinder
- Koffielade
- Gamko koeling 2 st.
- Winterhalter spoelmachine
- Kassalade
- Diverse ipads/schermen (Lightspeed)
- IJsmachine

De tapinstallatie en RVS biertap werkbank is eigendom van de brouwerij.

#### Restaurant

- Stoelen ca. 30 st.
- Tafels ca. 20 st.
- Diverse decoratie

#### Terras

- Schaararmscherm
- Heaters 3 st.
- Led verlichting
- Terrasstoelen ca. 60 st.
- Terrastafels ca. 20 st.

#### Toiletten

- Sanitair
- Urinoir
- Dyson handdroger
- Wandmeubel

#### Overig

- Diverse koelingen
- Divers glaswerk
- Divers keukengerei
- Divers bestek en borden