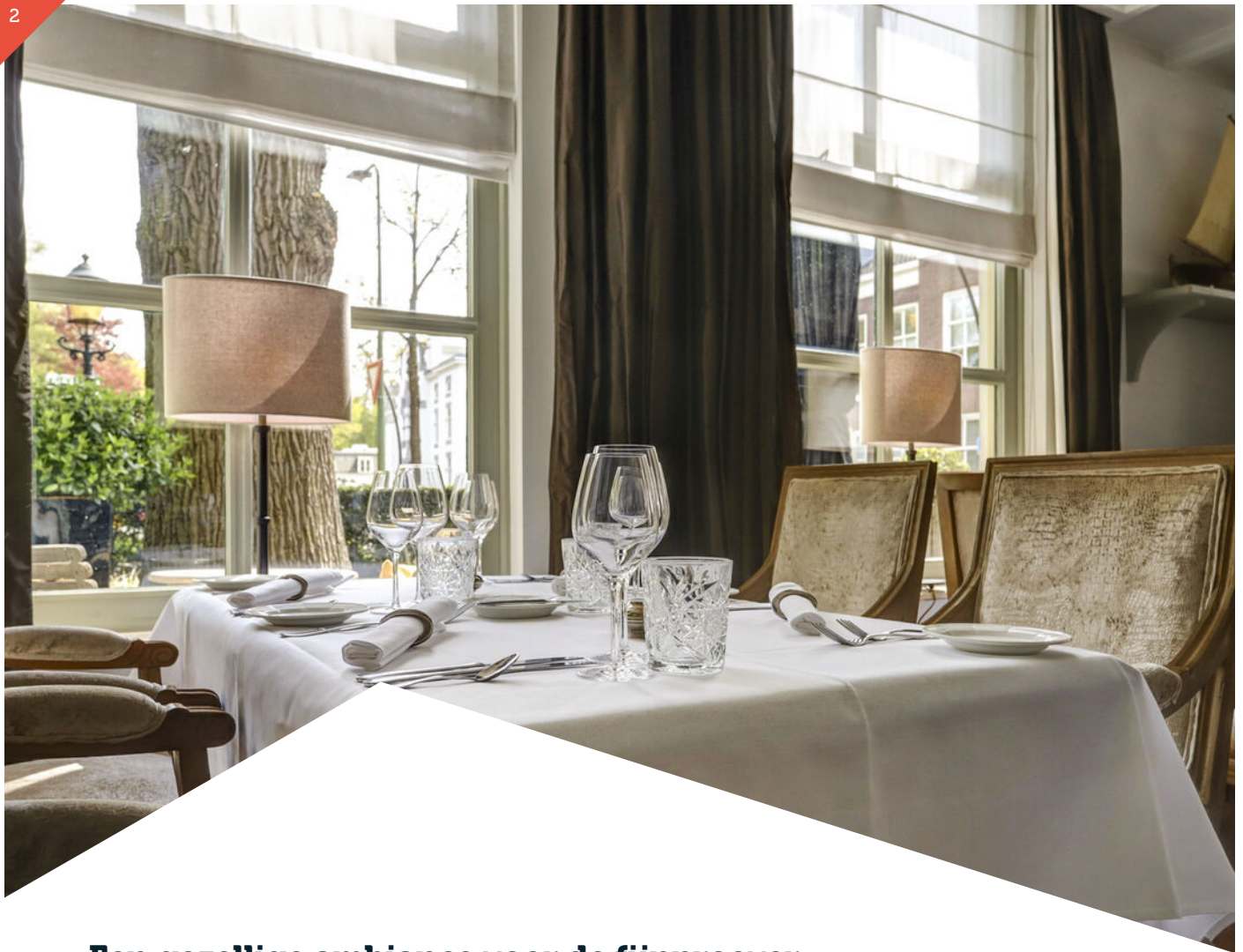




forvalue
vastgoedspecialisten



Restaurant First
2e Dorpsstraat 67, Zeist



Een gezellige ambiance voor de fijnproever

Sinds 2007 hebben de trotse eigenaren, John en Monique, Restaurant First geleid tot een ware bestemming voor fijnproevers. Gelegen aan de 2e Dorpsstraat, aan de rand van Zeist, heeft Restaurant First een reputatie verkregen waar de smaakpapillen van gasten van gaan openen.

Het restaurant beschikt over circa 50 zitplaatsen en daarnaast een aparte ruimte voor diverse besloten gelegenheden. De keuken, welke gelegen is in de kelder, wordt geleid door John en is de bruisende kern van dit mooie restaurant. In de keuken wordt er met passie voor verse ingrediënten en met lokale producten heerlijke gerechten gecreëerd.

De menukaart laat zich inspireren door de seizoenen en kan elke dag iets anders zijn. De keuken werkt immers met dagverse producten. De restaurant-ervaring wordt door de gasten als zeer positief aangemerkt.

Met een indrukwekkende beoordeling van 4.6 sterren op Google staat het restaurant zeer goed bekend onder de bezoekers. Gasten benadrukken naast de uiterste gastvrijheid, de schilderachtige gerechten welke vol zijn van smaken en verschillende texturen.

Restaurant First is open van woensdag tot en met zondag, vanaf 12 uur 's middags en trekt een gevarieerd publiek aan dat de verfijnde keuken en gastvrije sfeer waardeert. Gasten kunnen langskomen om te lunchen of te dineren.

Als nieuwe eigenaar kunt u profiteren van de gevestigde reputatie en het loyale klantenbestand, terwijl u ook de mogelijkheid heeft om het goedlopende bedrijf verder te laten ontwikkelen en uw eigen stempel op Restaurant First te drukken.



Het object

Gelegen in Zeist en nabij het bruisende centrum van Utrecht ligt Restaurant First op een top locatie aan de 2e Dorpsstraat 67. Het gebouw waarin de onderneming gevestigd is, is een vrijstaand pand dat zijn oorsprong vindt in het jaar 1977. Met zijn karakteristieke en tijdloze uitstraling nodigt het object gasten uit voor een culinaire avond.

Tijdens de zomermaanden wordt de ervaring bij Restaurant First nog verder verrijkt door de mogelijkheid om te dineren in de buitenlucht, op het prachtige terras. Het terras is een fijne plek om te verblijven,, met zijn vele groen en bloeiende bloemen. Gasten kunnen hier genieten van hun diner onder de stralende zon.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte

559 m²

Oppervlakte begane grond

187 m²

Oppervlakte 1e verdieping

184 m²

Oppervlakte kelder

188 m²

Bouwjaar

1977

Huurprijs

€ 63.341,- exclusief BTW per jaar

status

Beschikbaar

vraagprijs

€ 180.000,-



Restaurant First

Bij Restaurant First wordt de gast verwelkomd door een prachtige entree met een warme en gastvrije sfeer. Tegenover de ontvangthal bevindt zich de bar. Aan de linkerkant is het restaurant gelegen.

Het restaurant bevindt zich in het hogere segment. Gasten kunnen de keuze maken uit een 4,5 of 6 gangen menu en bijgaand voor drankjes of aperitieven kiezen.

De gepassioneerde ondernemers hebben sinds 2007 hard gewerkt om hun culinaire kunsten te perfectioneren. Dit is terug te zien aan de stijgende lijn in de omzet van de afgelopen jaren.

Waar het restaurant zich daarnaast in onderscheidt is het lidmaatschap bij Euro-Toques. Dit prestigieuze kenmerk staat garant voor gerechten die met liefde en vakmanschap zijn bereid, waarbij de nadruk ligt op pure producten uit de lokale omgeving en seizoensgebonden ingrediënten.

Het restaurant wordt u nu te koop aangeboden. De ondernemers hebben andere plannen voor de toekomst en hebben daarom besloten hun restaurant te koop aan te bieden.



5





Indeling

Het prachtige restaurant is verdeeld over 3 verdiepingen en heeft een logische indeling. De begane grond verwelkomt gasten in een sfeervolle ambiance, met een restaurantgedeelte, een vergaderruimte en een gezellige loungebar. De kelder beschikt over een ruime keuken, samen met ruimte voor opslag en de gescheiden heren- en damestoiletten.

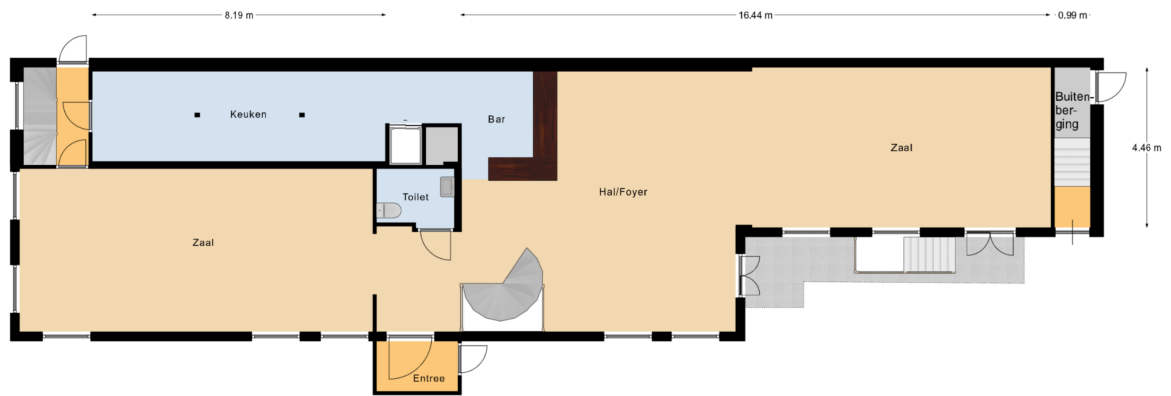
De keuken is ruim opgezet en heeft een efficiënte route. De keuken is van goede kwaliteit en helpen de chef-kok bij het bereiden van zijn culinaire meesterwerken.

De bovenverdieping was vroeger in gebruik als bedrijfswoning en volgens het bestemmingsplan is dit nog steeds toegestaan.

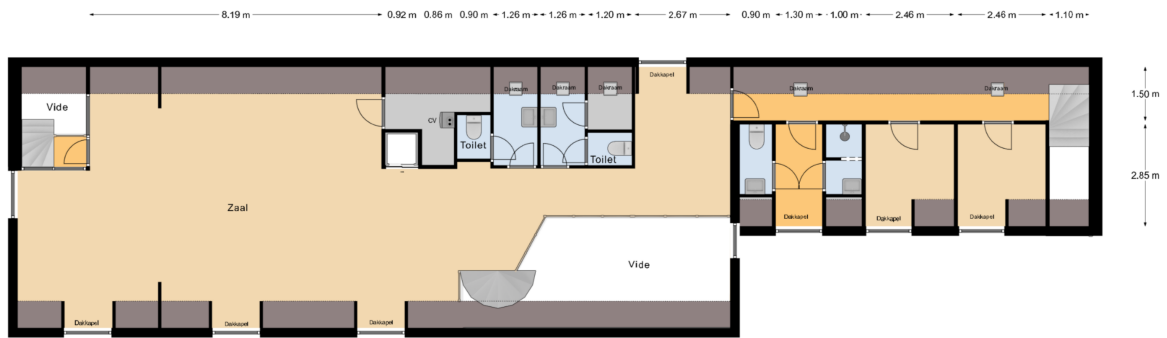
De klassieke inrichting van het restaurant straalt elegantie uit, met comfortabele stoelen, details van krokodillenleer en keurig gedekte tafels voorzien van wit tafellinnen.





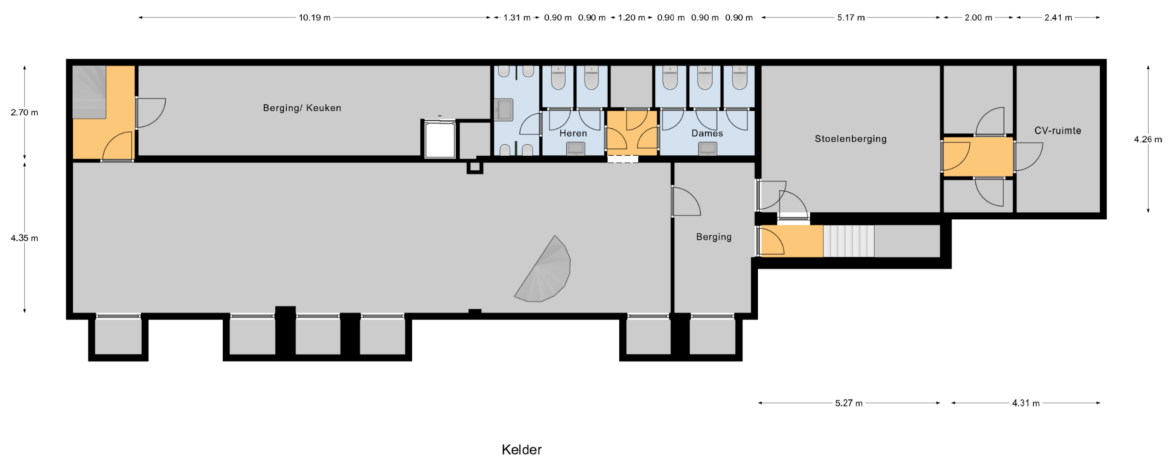


Begane Grond



1e Verdieping

Plattegrond



Locatie & Ligging

Locatie

Het object ligt aan de 2e Dorpsstraat in Zeist, een plaats in de provincie Utrecht. Zeist is een levendige plaats en gemeente, welke geniet van een groen karakter te midden van het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug.

De gemeente telt in 2024 ruim 67.000 inwoners. In de afgelopen jaren is het inwonersaantal erg gegroeid. De ligging direct naast Utrecht maakt Zeist een mooie uitvalsbasis voor mensen die dichtbij Utrecht willen wonen en willen genieten van de natuur. Zeist staat o.a. bekend om Slot Zeist. Slot Zeist is een historisch 17e eeuws monument, welke een blikvanger is voor de stad en vaak wordt gebruikt voor evenementen en exposities. Naast Slot Zeist zijn er ook andere historische gebouwen te vinden, zoals kerken en landhuizen, die getuigen van het rijke verleden van de plaats.

Ligging

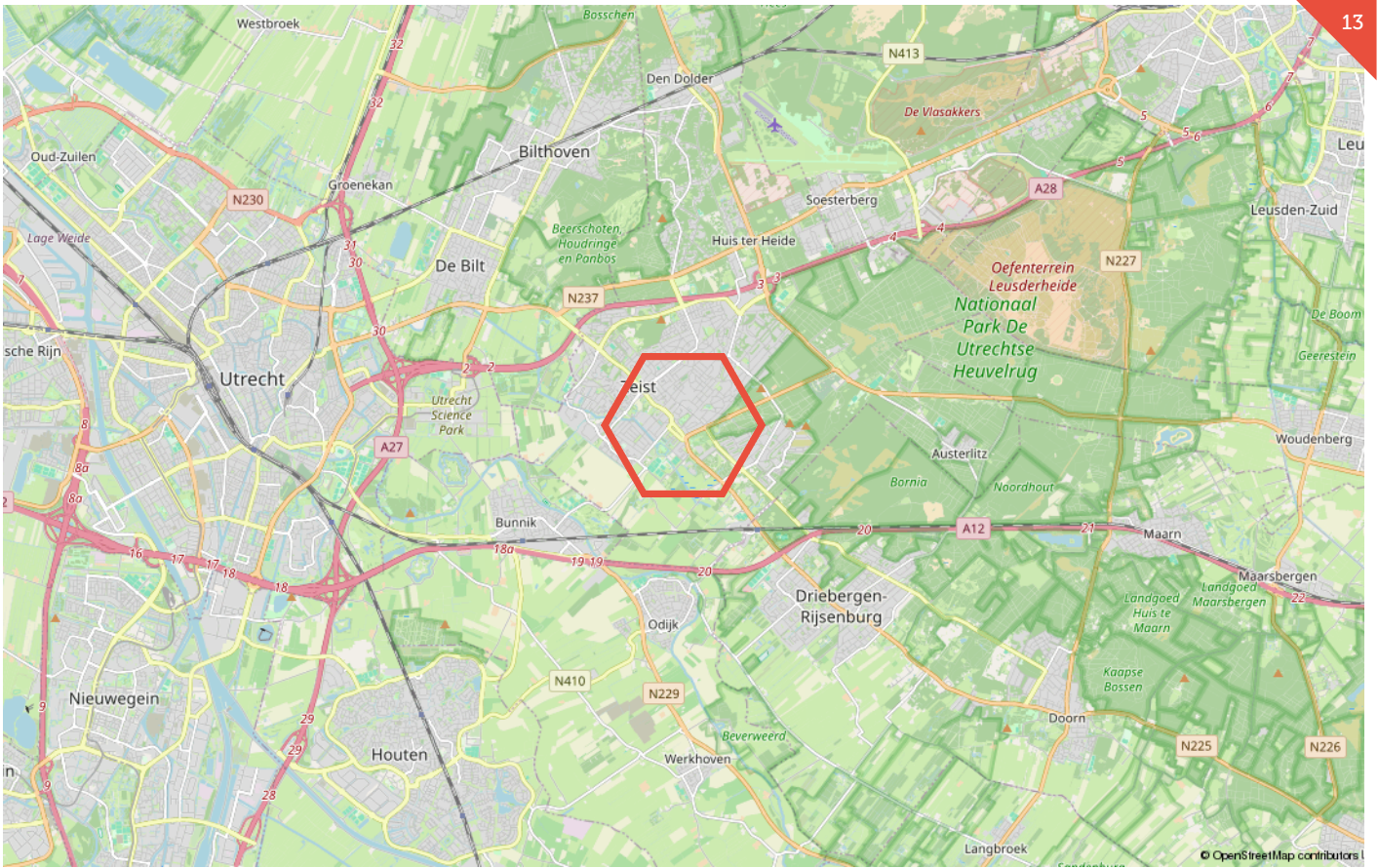
De 2e Dorpsstraat, gelegen aan de rand van Zeist, is een opmerkelijke locatie die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van Hotel Theater Figi.

Naast het theater, biedt de Dorpsstraat een diversiteit aan horecagelegenheden, waardoor het een levendige plek is voor zowel bewoners als bezoekers.

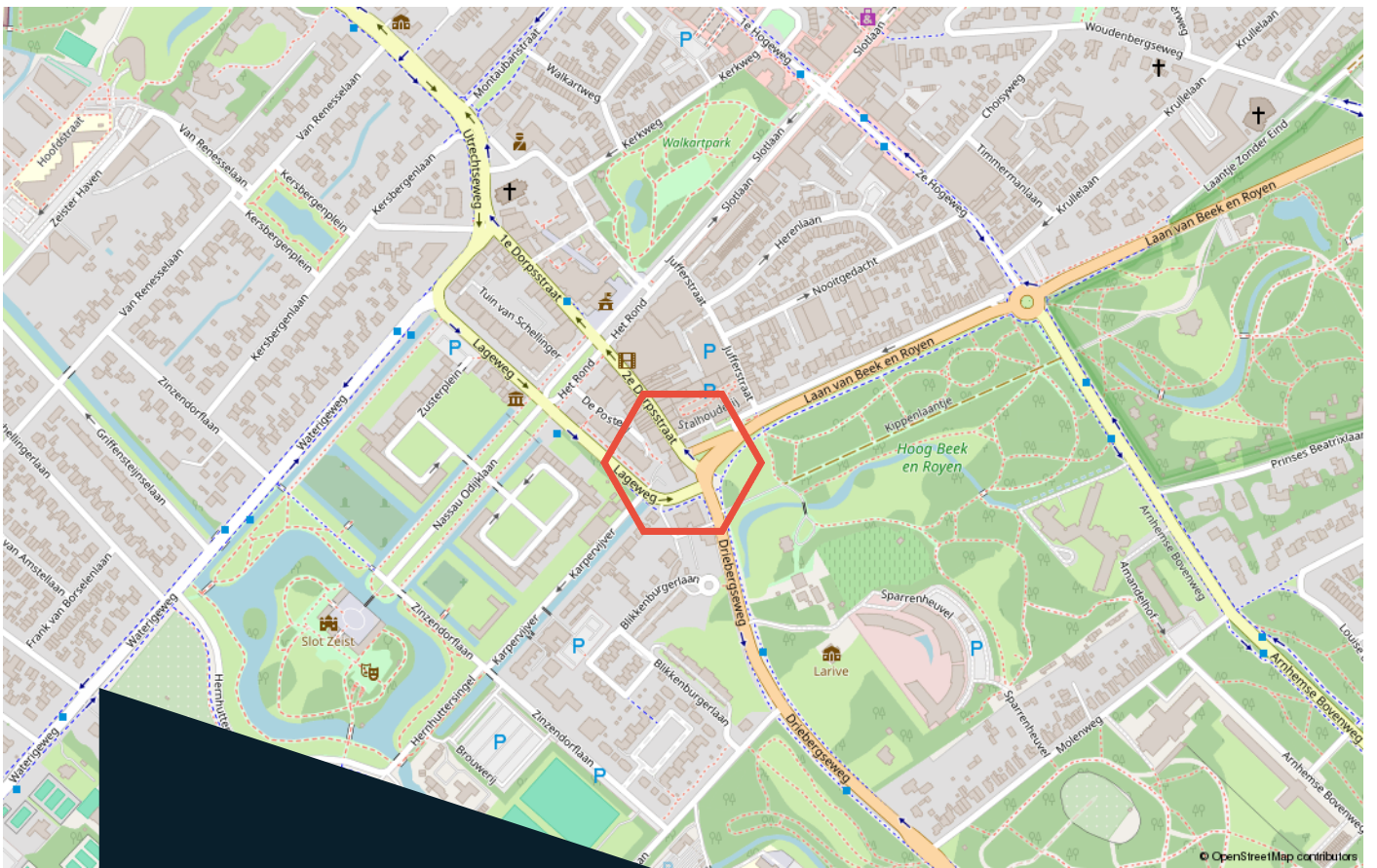
Bereikbaarheid

Zeist heeft een centrale ligging in Nederland, wat het een strategische locatie maakt, gemakkelijk te bereiken met zowel het openbaar vervoer als met de auto. In slechts 3 kilometer zijn de A12 en A28 te bereiken. Voor gasten die met de auto komen, is er op slechts 50 meter afstand een parkeergarage bij het Theater Figi, waar voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Met het openbaar vervoer is het restaurant gemakkelijk bereikbaar vanaf Station Zeist-Driebergen. Op 200 meter afstand van het restaurant bevindt zich de dichtsbijzijnde bushalte.



▲ 2e Dorpsstraat 67, Zeist



Locatie







Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' van toepassing is. De enkelbestemming 'Gemengd' is van toepassing. De enkelbestemming 'Gemengd' is bestemd voor:

a. De hierna aangegeven doeleinden, op de daarbij aangegeven plaatsen:

- Detailhandel
- Maatschappelijk.; bibliotheek, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang.

- Openbare dienstverlening
- Publieksgerichte dienstverlening
- Horecacategorie 1 t/m 3
- Kantoren
- Bedrijven, aangeduid als milieucategorieën 1 en 2
- Wonen
- Bij wonen behorende toegangen en bergingen

b. Bijeen en ander behorende binnenplaatsen, tuinen en groenvoorzieningen.

c. Bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen;

Onder Horecacategorie 1 wordt verstaan: dagzaak: een horecabedrijf waar in hoofdzaak etenswaren en niet alcoholische dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, en waarvan de openingstijden vergelijkbaar zijn met een detailhandelsbedrijf.

Onder horecacategorie 2 wordt verstaan: hotel: een horecabedrijf waar in hoofdzaak nachtverblijf wordt verstrekt, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren en dranken.

Onder horecacategorie 3 wordt verstaan: restaurant: een horecabedrijf waar in hoofdzaak nachtverblijf wordt verstrekt, wmet daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren en dranken.

Naast de enkelbestemming is tevens dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1'

van toepassing. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 2' van toepassing.

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie – 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de volgende gemeentelijke monumentale laanstructuren van de:

- Slotlaan;
- Verlengde Slotlaan;
- Homeruslaan;
- Platolaan;
- Professor Lorenzolaan

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website omgevingswet.overheid.nl raadplegen.

Inventarislijst

Private dining

- 5 Tafels van 80 x 140
- 6 Planten palm kunst
- 1 Tv scherm
- 20 restaurant stoelen
- Frans servies goed
- Gordijnen en vouwgordijnen
- Inloop mat bij de deuren
- Beamer

Restaurant

- 17 Zilver kaarsjes
- First inloop mat voordeur
- Airco
- 3 Ronde tafels
- Gordijnen en vouwgordijnen
- 3 Tafels van 80 x 140
- 5 Tafels rond 90 cm
- 40 Restaurant stoelen
- Servet ringen
- 2 Boten voor show

Lounge

- 2 Wandlampen glas
- 1 Spiegel boven de showtafel
- 1 Tafel op de wand
- Losse showtafel spullen deco
- 3 Wandkoelers Dom Perignon
- 1 Hoge sta tafel met 7 krukken
- 3 Bar lampen
- Koelkast 3 deur frisdranken
- 2 Koelkast 1 deur tafel model
- 1 Bierkoeling voor 6 fusten 20 liter
- Klein vriezer voor jenevers
- Kassa
- Pin machine
- Printer naar keuken en bar
- 6 Rekeningmapjes
- Bar plus 3 tapkranen
- Watertap
- 6 Ronde koelers brons
- Lift gehele pand
- Jus pers
- Radio met vertrekker
- Tafellinnen en servetten

- Diverse bestek serviesgoed glaswerk
- 2 Wijnklimaat kasten
- 1 White board
- Bestekbakken
- Paraplu bak
- 2 Desinfectie apparaten

Terras

- 3 Banken
- 1 Counter
- 70 Terras stoelen
- 70 Kussens voor in de stoelen
- Parasol 4 armen van Plu (merk)
- Parasol 1 arm van Plu (merk)
- Parasol zij terras
- 6 Barkrukken + kussens merk Ethimo
- 20 Terras stoelen zij terras merk Ethimo
- 1 Wijn ton
- 1 Kruidentoren (LIF GROUP)
- 14 Tafels 80 x 80
- 6 Tafels 80 x 140
- Menu kaart buitenbord
- First logo bord neon
- Buitenverlichting
- 10 Plantenbakken zwart hoog glans
- 3 Planten bakken riet
- 2 Kleine terras tafels merk Ethimo
- 3 Kleine ronde terras tafels merk Ethimo

Bovenzaal

- 70 Stoelen met zitting
- 1 Tafel 80 x 80
- 14 Tafels 80 x 140
- 3 Hoge tafels
- 9 Barkrukken
- 1 Buffetkast
- 1 Kroonluchters
- 8 Houten bar krukken
- Bar met achterwand en 1 koelkast 2 deurs
- Fusten 20 liter 2 tapkranen
- Boven de bar 3 hanglampen.
- Diverse kerstspullen
- Kopieer machine
- Papier snijder
- Kleine kantoor benodigdheden

Overig: Divers Keukenapparatuur

* De inventarislijst is globaal opgesteld aan de hand van een aanwezig lijst en wellicht niet volledig te noemen.

Financiële informatie

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

Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 1988.

Huurtermijn

De startdatum van de huurovereenkomst is ingegaan op 1 april 1994 en wordt telkens met 5 jaar verlengd.

Huurprijs

De huur bedraagt € 63.340,92,- exclusief btw per jaar. De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

Huurindexatie

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2006 = 00) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012.

Personeel

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

Kadastrale gegevens

Gemeente: Zeist
Sectie: L
Nummer: 1020
Grootte: 406 m²

Personeel

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

Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom met uitzondering van het koffiezetapparaat.

Voorraad

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

Vraagprijs

De vraagprijs voor de onderneming is bepaald op: € 180.000,=

Verrekende kosten

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

Aanvaarding

In overleg

**Belangrijke
informatie**

Aanvullende informatie

Personen in vaste dienst	Ja
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Vetvangput	Ja
Terras vergunning	Ja
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Bruikleenartikelen	Ja, Koffiezetapparaat
Speelautomatenverplichting	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionellapreventie	Nee
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Monument	Nee
Voldoet aan wet milieubeheer	Ja
Klachten wegens overlast	Nee

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 Derdengelden Forvalue vastgoedspecialisten, 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 (m²) 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.

**Disclaimer /
Voorwaarden**



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:

Marlijn Hesselink
mhesselink@forvalue.nl
06 82 09 01 77

Forvalue vastgoedspecialisten
Stadsring 109
3811 HP Amersfoort
Tel: 033-8003225



T 033 - 80 03 225
E info@forvalue.nl
W www.forvalue.nl

