



## "Eetwinkel Koeskas" | Verkoopbrochure | Oosterstraat 55| Groningen



erkend lid van

vastgoedpro





## EETWINKEL KOESKAS

### EEN MOOIE MIX VAN DAGHORECA EN DETAILHANDEL MET VEEL GROEI MOGELIJKHEDEN

Op een bijzonder attractieve locatie in de binnenstad van Groningen vindt u deze originele Eetwinkel Koeskas. De volledig ingerichte winkel beschikt over ruim 30 zitplaatsen binnen en 14 zitplaatsen op het terras. Naast de sfeervolle inrichting bevindt er zich ook nog een professionele keuken waar al het lekkers wordt bereid. Eetwinkel Koeskas heeft de startfase achter de rug en inmiddels worden er zwarte cijfers geschreven. Door de originele invulling, goede recensies, prachtige inrichting en prettige huurprijs is het hier van hobby kok tot meester kok goed toeven.

Door de keuze voor deze locatie hebben de ondernemers een bijzonder vooruitziende blik gehad, want als er ergens een veelvoud aan plannen ligt om hier de toegangspoort van Groningen te maken, dan is het wel bij de Oosterstraat. Meer groen, bredere wandelpaden en fontein. Ze zijn veel van plan met de Oosterstraat en het vlakbij gelegen Gedempte Zuiderdiep. Ook de vestiging van en nieuw hotel tegenover de winkel is zeker een aanwinst voor deze winkelstraat.

#### EIGENDOM

De exploitatie is in eigendom van de verkopende partij.

Het pand wordt gehuurd.

De jaarlijkse huur is: € 22.500,- excl. BTW





## INDELING

Na binnenkomst loop je eigenlijk meteen richting de keuken en de product presentatie. Hier kan men kiezen uit diverse Hollandse maaltijden, stoofpotjes, originele broodjes en andere lekkernijen. Na de keuze kun je met je maaltijd, broodje of koffie meteen naar huis of deze lekker in de zaak zelf nuttigen. Langs de straatzijde kan men in de vensterbank op een van de krukken een hapje eten. Ook is het op de 1<sup>e</sup> verdieping met uitzicht op het winkelend publiek in de Oosterstraat goed dagdromen met de smakelijke gerechten of lekkere koffie.

Op de 2<sup>e</sup> verdieping bevinden zich tot slot nog de magazijnen met koelingen en het kantoor. Door deze indeling wordt het pand optimaal gebruikt en is het verkoopoppervlakte slim vergroot door het "to-go" concept.

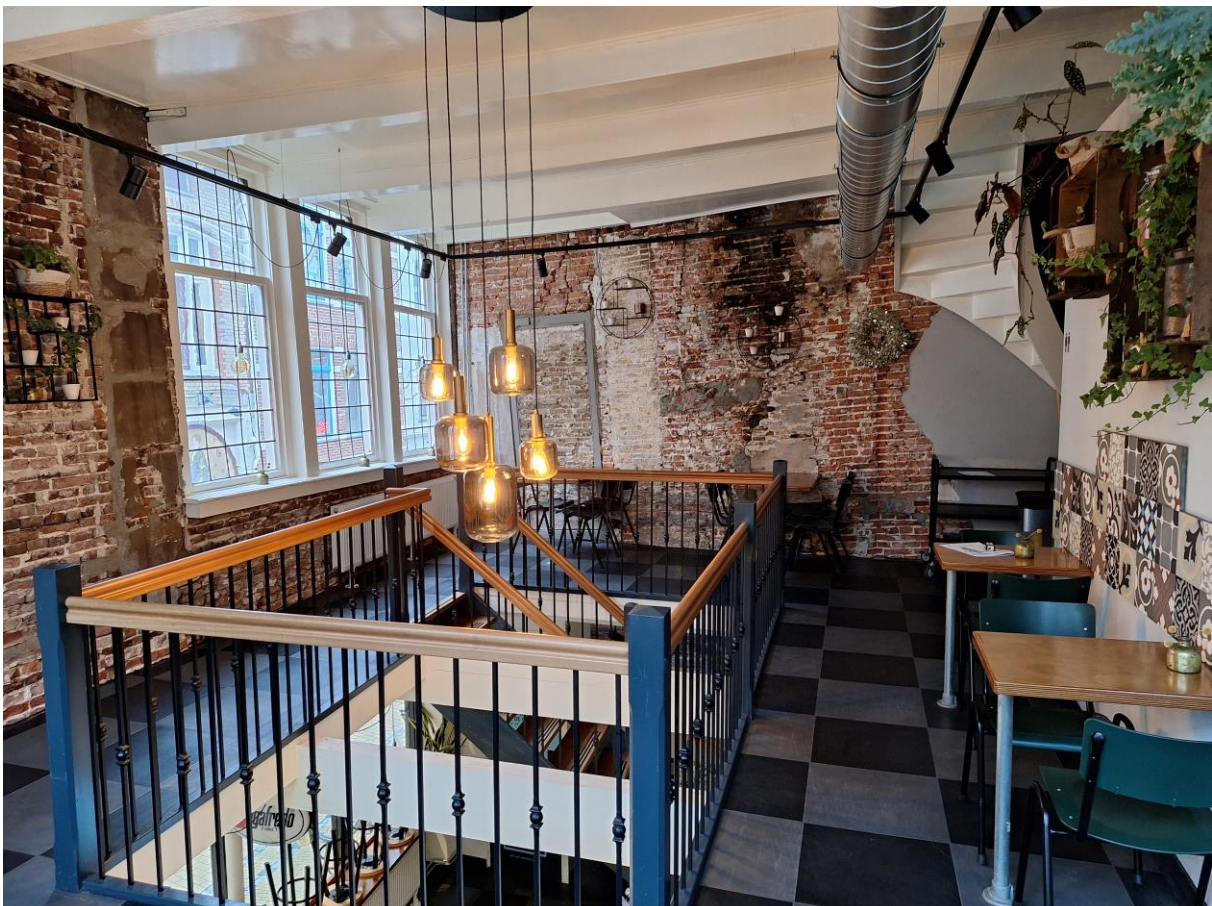
Het object is een door de Gemeente aangewezen als gemeentelijk monument.

### Parkeren

Op ca. 180 meter afstand ligt parkeergarage "Rademarkt" waar plek is voor ca. 360 auto's. Ook de ruime parkeergarage onder het Forum ligt op steenworp afstand.

### Oosterstraat

De Oosterstraat is een druk bezochte winkelstraat vanwege de looproute naar het centrum en het Gedempte Zuiderdiep. Naast Koeskas ligt de nieuwe vestiging van Bagel en Beans, het Schimmelpenninckhuys, Happy Italy, Muziek tempel Vera en diverse hippe kleidingzaken.







**DE OPPERVLAKTEN VAN HET OBJECT ZIJN ALS VOLGT:**

**BEGANE GROND**

RESTAURANT/WINKEL INCL. KEUKEN ± 52 M<sup>2</sup>

**1<sup>E</sup> VERDIEPING**

HORECAGEDEELTE ± 42 M<sup>2</sup>

TOILETTEN ± 3 M<sup>2</sup>

**2<sup>E</sup> VERDIEPING**

OPSLAG & KANTOOR ± 39 M<sup>2</sup>

=====

**TOTAAL ± 136 M<sup>2</sup>**

GEVELTERRAS ± 20 M<sup>2</sup>

**FRONTBREEDTE**

ODSTERSTRAAT ZIJDE 6,60 METER

CARDLIEWEG ZIJDE 8,70 METER





Hieronder staat een overzicht van de installaties die in het object te vinden zijn:

Vetvangput	: Nee
Krachtstroom	: Ja
Rioolaansluiting:	: Ja
CV	: Ja
Boiler	: Nee
Afzuig installatie	: Ja
Airconditioning	: Nee
Luchtventilatie	: Ja
Koel- vriescel	: Nee
Lift	: Nee
Prearioheffing terras	: Ja

## JURIDISCHE ASPECTEN

### VERPLICHTINGEN EXPLOITATIE

- Er zijn **geen** verplichtingen met de brouwerij.
- Er zijn **geen** verplichtingen met de speelautomaten.
- Er zijn **geen** verplichtingen met de groothandel.
- Er zijn **geen** leasecontracten.
- Er zijn **geen** huurinventaris contracten.

Het succes van een horecaconcept, wordt mede bepaald door het personeel. Echter bij deze onderneming zijn geen medewerkers in dienst. Er zijn dus geen overname verplichtingen.

### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

- De exploitatie is volgens vigerend bestemmingsplan, te weten daghoreca
- Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen voor gebruik.
- Het bedrijf voldoet aan alle door de overheid gestelde eisen bij het huidige gebruik.
- Het object voldoet aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.

### HUUROVEREENKOMST

Er is sprake van een 5+5 huurovereenkomst, de huidige huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2021. De huurovereenkomst is opgesteld conform het model "Hurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW". Deze huurovereenkomst wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI).

Met de verhuurder is overeengekomen dat de huur zal worden geïndexeerd per ingangsdatum indeplaatsstelling of ingangsdatum nieuwe huurovereenkomst. De indexering zal gelijk zijn aan het op dat moment geldende percentage, met een minimum van 3%.





## DE EXPLOITATIE

De huidige ondernemers zijn sinds de zomer van 2021 actief met deze leuke Eetwinkel en dat doen ze bijzonder goed. Want zeg nou zelf, zo vaak kom je geen "Google reviews" tegen met een 4,9 van de 5 uit ruim 60 reviews. Zelf zijn ze daar vrij nuchter onder. "Je ziet wat je krijgt en je krijgt wat je ziet", aldus een van de uitbaters. Vandaar misschien ook wel de naam Koeskas, een zaak zonder gedoe. Koeskas staat ook voor Ratjetoe in het Gronings. Gewoon lekker eten. Koeskas serveert, bereidt en geeft mee een divers palet aan zelf samen te stellen maaltijden, broodjes, koffie en softijs. Alles is to-go maar kan ook in de zaak zelf gegeten worden.

Zoals gezegd is er naast de sfeervolle inrichting ook een prachtige open keuken gebouwd, waaraan het aan niets ontbreekt zoals een combisteamer, softijsmachine, sealapparaat, koelwerkbank etc. Het koken gebeurt volledig elektrisch en met maandelijkse energiekosten van ca. € 800,- is dat erg prettig.

### OPENINGSTIJDEN

Maandag	: gesloten
Dinsdag	: 11.30 uur – 19.30 uur
Woensdag	: 11.30 uur – 19.30 uur
Donderdag	: 11.30 uur – 19.30 uur
Vrijdag	: 11.30 uur – 19.30 uur
Zaterdag	: 11.30 uur – 19.30 uur
Zondag	: gesloten



## INVESTERINGSPROFIEL

Aangeboden wordt de volledige exploitatie van deze mooie zaak. Overname van de huur kan door middel van een indeplaatsstelling, danwel nieuwe huurovereenkomst, één en ander tevens in overleg met de verhuurder.

Huurprijs onroerend goed

**€ 22.500, -- per jaar excl. BTW**

Vraagprijs Inventaris Goodwill Handelsnaam

**€ 64.500, -- vrij van BTW**

Er dient rekening gehouden te worden met een waarborgsom c.q. bankgarantie van 3 maanden van de huur.

Er is **wel** sprake van voorraad overname, de kosten worden verrekend op het moment van overname.





## OVERIGE INFORMATIE

### ALGEMEEN

Wij stellen het op prijs wanneer u ons op de hoogte houdt van uw interesse, ook wanneer u niet verder wilt met dit object. Wellicht hebben we een andere passende oplossing voor u.

Bovenstaande gegevens zijn met zorg samengesteld en naar onzes inziens juist vermeld. De informatie is deels door de opdrachtgever verstrekt, wij gaan er van uit dat deze informatie correct is. De aanbieding is informatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard omtrent de inhoud van deze presentatie. Belanghebbenden kunnen geen rechten aan deze gegevens ontleen.

### BOD

Indien u een bod wilt uitbrengen doet u dit bij voorkeur, schriftelijk, per e-mail. Een bieding dient tenminste te bevatten:

- uw NAW-gegevens
- de geboden koopsom
- de datum van de aanvaarding/levering
- eventuele overname van andere goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor de financiering wenst op te nemen, dient hij aan te geven tot welk bedrag (maximaal 110%) een lening nodig is. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Inlichtingen of een eventuele bezichtiging uitsluitend in overleg met HELDER Makelaardij.  
Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper.

**HELDER Bedrijfsmakelaardij |**  
**Kiek Busquet | 050-200 35 44 |**  
**info@helderinhoreca.nl**

