

**Pannenkoekenhuis
'T Sprookjeshof
in Appeltern**

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Pannenkoekenhuis 'T Sprookjeshof
Maasdijk 12
6629 KB Appeltern

KERNGEGEVENS

Spijk 13, 6629 AC te Appeltern is een goed bekendstaand pannenkoekenrestaurant met separate ijssalon op een absolute zichtlocatie in het toeristische Land van Maas en Waal, uitstekend bereikbaar met de auto, fiets en het openbaar vervoer, nabij campings, jachthavens, Recreatiegebied De Gouden Ham en Bloemenpark Appeltern.

Appeltern is een vitale kern binnen de gemeente West Maas en Waal, waar de recreatieve sector de belangrijkste economische pijler vormt en ruim 35% van de huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaat.

Het pand beschikt over een verkoopruimte van circa 120 m², een keuken van circa 35 m², een separate ijssalon van circa 12 m² en een overige ruimte van circa 85 m², gelegen op een perceel van totaal 1.030 m² inclusief een ruim zonovergoten terras en eigen parkeerplaatsen. Het biedt circa 120 zitplaatsen binnen en circa 100 zitplaatsen op het terras, aangevuld met een binnenspeelkamer, een buitenspeeltuin, 4 separate toiletten, een ruime kelder en een optioneel terras aan de Maas.



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Appeltern, sectie O, nummer 545, groot 1.030 m².

LOCATIE EN SITUERING

't Sprookjeshof bevindt zich op een absolute zichtlocatie aan de hoofdweg door Appeltern. De situering is niet alleen idyllisch, maar ook uiterst strategisch: het bedrijf ligt op een steenworp afstand van de wereldberoemde Bloemenpark Appeltern (voorheen de Tuinen van Appeltern), wat jaarlijks tienduizenden bezoekers naar het dorp trekt. Daarnaast is nabij gelegen een van de grootste en meest veelzijdige watersportgebieden van Nederland: Recreatiegebied De Gouden Ham. Dit zorgt voor een enorme toeloop van dagjesmensen, watersporters en vakantiegangers in de directe omgeving. Ten slotte ligt het pand direct aan populaire fiets- en wandelroutes die het rivierengebied doorkruisen. Voor de vele recreanten die de dijken en uiterwaarden verkennen, is 't Sprookjeshof al jarenlang een vast rustpunt.



DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Appeltern is een vitale kern binnen de gemeente West Maas en Waal. De directe omgeving kenmerkt zich door een stabiele populatie met een gezond besteedbaar inkomen. De markt in Appeltern is zeer gunstig voor een pannenkoekenhuis; ruim 35% van de huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen, terwijl de grootste groep (40%) wordt gevormd door meerpersoonshuishoudens zonder thuiswonende kinderen (met tijd en budget voor recreatie).

Appeltern is ondernemend. Naast de agrarische sector en zakelijke dienstverlening, is de recreatieve sector de belangrijkste economische pijler; in het centrum van Appeltern zijn circa 75 bedrijven gevestigd.

De lokale horeca is complementair aan elkaar. Waar andere zaken zich richten op fine-dining of hotellerie, vervult 't Sprookjeshof benodigde rol van laagdrempelig familie- en pannenkoekenhuis. De demografische opbouw van Appeltern, gecombineerd met de enorme toeristische trekkracht, maakt dit een locatie met een zeer laag ondernemersrisico en een bewezen bestendigheid.



BEDRIJFSCONCEPT

Het concept is stevig geworteld in de klassieke pannenkoekentraditie, maar dan in een jasje dat zowel jong als oud aanspreekt. De sfeer binnen het restaurant is warm, toegankelijk en, zoals de naam al doet vermoeden, sprookjesachtig. De menukaart bevat een rijke variatie aan ambachtelijke pannenkoeken, bereid volgens eigen receptuur, aangevuld met seizoensgebonden gerechten en populaire lunchgerechten. Dit zorgt voor een spreiding van de omzet gedurende de gehele dag. Daarnaast fungeert het ruime, zonovergoten terras als een natuurlijke magneet voor fietsers en wandelaars.

Hoewel de pannenkoek de hoofdrol speelt, leent het huidige concept zich uitstekend voor bredere exploitatievormen, voor bijvoorbeeld besloten bijeenkomsten en/of evenementen: De indeling van het pand maakt het mogelijk om groepen, verjaardagen en (kinder)feestjes te faciliteren zonder de reguliere gaststroom te verstoren. De koppeling met lokale toeristische trekpleisters biedt bovendien kansen voor arrangementen, waarbij 't Sprookjeshof fungeert als het culinaire start- of eindpunt van een dagje uit.



OPPERVLAKTE

De verkoopruimte bedraagt circa 120 m², de keuken circa 35 m², de separate ijssalon is circa 12 m² en het overige is circa 85 m², exclusief kelder. De totale oppervlakte van het perceel inclusief het terras bedraagt 1.030 m².

INDELING

Binnenkomst aan dijkzijde via tochtportaal. Bij binnenkomst komt men in de verkoopruimte met bar. In de verkoopruimte zijn circa 120 zitplaatsen en het terras beschikt over circa 100 zitplaatsen. De IJssalon is separaat toegankelijk. Het object beschikt over een speeltuin buiten en speelkamer binnen en 4 separate toiletten. Op eigen terrein zijn een aantal parkeerplaatsen. Optioneel is het mogelijk een terras aan de Maas, aan de andere kant van de Dijk, te huren. De huidige exploitant doet dit nu niet.

De IJssalon is toegankelijk middels een ingang aan de zijkant. De keuken is centraal gelegen in het pand en beschikt over een spoelkeuken en opslagruimte met koel-vriescel. Er is een zeer ruime kelder aanwezig. Op de 1e verdieping is een woning welke apart verhuurd wordt en niet tot het gehuurde behoort.



INVENTARIS EN AFNAME VERPLICHTINGEN

De aanwezige inventaris bevindt zich in gebruikte maar goed onderhouden staat. Het biertechnisch gedeelte betreft bruikleen evenals de barkoelingen.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Ligging aan de dijk
Gehele dag zon
Vrijstaand pand op zichtlocatie
Ruim en sfeervol terras

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

T.e.a.b. (tegen elk aannemelijk bod).

De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie bestaat o.a. uit: alle activiteiten en de daaraan verbonden bedrijfsinventaris / inrichting, huurdersbelang, goodwill, handelsnaam, de domeinnaam, 'social' media accounts, uitstaande boekingen/reserveringen, contractuele rechten en verplichtingen en personeel, exclusief de aanwezige voorraden.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 2.833,- per maand, exclusief BTW.



Er is sprake van een huurovereenkomst bedrijfsruimte volgens artikel 7:290 BW, voor een periode van 5 jaar met 5 optiejaren. Een kopie is op aanvraag beschikbaar.

BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING
WINST- EN VERLIESREKENING
INVESTERINGSOVERZICHT
VERGUNNINGEN
HUUROVEREENKOMST + RECENTE FACTUUR
(LANG)LOPENDE VERPLICHTINGEN
KEURINGEN / LABELS

VOORRADEN

De voorraden dienen tegen inkooprijzen te worden overgenomen op datum van overdracht.

BIEDINGEN EN GUNNING

Alle biedingen dienen uitsluitend schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend. Mondelinge, telefonische of op andere wijze gedane biedingen worden niet in behandeling genomen.



De gunning van de koop geschiedt uitsluitend door de verkoper, die zich het recht voorbehoudt om zonder opgave van redenen een of meerdere biedingen te weigeren, dan wel de gunning niet te laten plaatsvinden.

AANBETALING

Bij koopovereenstemming dient koper een aanbetaling ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen

DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie. Alle verstrekte (online) informatie en in deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Bereikbaarheid

Auto: Uitstekend Openbaar vervoer:
Goed Te voet/fiets: Goed

Belendingen

Verschillende (horeca)bedrijven,
winkels, woningen, appartementen
en kantoren.

Parkeren

Vrij parkeren in de directe omgeving.
Er zijn voldoende
parkeermogelijkheden.

Voorraden

De voorraden dienen tegen
inkoopprijzen te worden overgenomen
op datum van overdracht.

Aanbetaling

Koper dient een aanbetaling te doen van
10% na het tekenen van de
koopovereenkomst.

Bestemming/gebruik

Horeca t/m categorie 2 toegestaan
volgens het bestemmingsplan. Zie
omgevingsloket.nl voor nadere
informatie.

Personeel

Overname is inclusief personeel,
overzicht op aanvraag verkrijgbaar.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn
aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de
inrichtingseisen.

Vergunningen

Het object beschikt over de
benodigde vergunningen.

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden
ontleend aan de informatie in deze
brochure. Alle verstrekte (online)
informatie en in deze brochure is geheel
vrijblijvend en onder voorbehoud.

Kunstmatige intelligentie (AI)

Foto's in deze brochure kunnen digitaal
zijn bewerkt of verfraaid met behulp van
kunstmatige intelligentie (AI).

www.klaassenbv.nl

info@klaassenbv.nl



Huurprijs registergoed

€ 2.833,-

per maand, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.







KINDERFEESTJE
www.klaassenbv.nl
toverstoffenboek



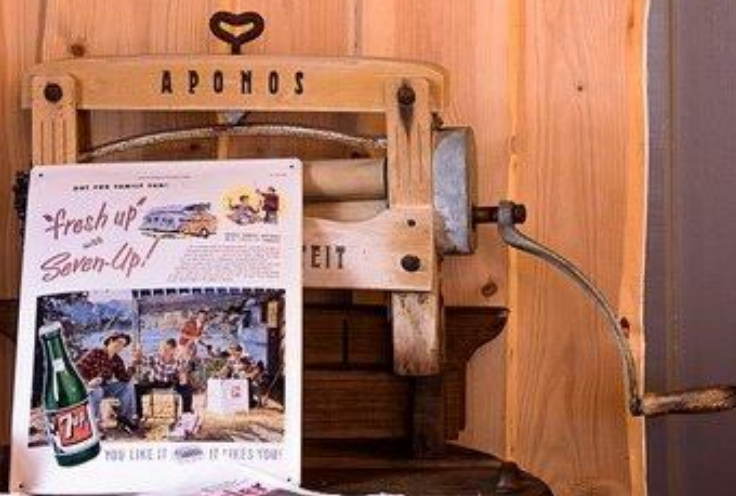




La Trappe
TRAPPIST

BIER VAN DE
— MAAND —
Bockbier
€3,95

La Trappe
TRAPPIST
Bier v/d
maand:
Bockbier
€3,95



3 bollen 3,60
4 bollen 4,60

6 bollen 6,60
½ liter 9,00
1 liter 16,50

Toppings 0,80
Luxe 0,40
Oubliehoorn 0,70
Ijswafel 4,50
Slagroomwafel 2,85



Softijs:
Onderijs 1,50
Beker klein 1,90
Bekerbeker 2,65
Oubliehoorn 2,90
Beker 200cc 3,10
Beker 400cc 5,90

ijs&zo

ijsschijfjes
ijs&zo



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl







Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens. Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

Pepijn van Lier

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31640240698

Email: p.vanlier@klaassenbv.nl



De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVt.

Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30



www.kvk.nl

Alles over bedrijf starten/overnemen, handelsregister, rechtsvormen, checks op bestaande bedrijven.

www.ondernemersplein.kvk.nl

Overheidsinformatie op één plek: vergunningen, wetten, stappenplan bij overname.

www.khn.nl

Horecabrancheorganisatie: info over vergunningen, personeelszaken, cao's, hygiëncode.

www.nvwa.nl

Regels over voedselveiligheid, HACCP, inspecties, hygiëneregels voor horeca.

www.belastingdienst.nl/zakelijk

Fiscale regels voor horeca: btw, loonbelasting, rechtsvormen, bedrijfsovername.

www.omgevingswet.overheid.nl

Check of de locatie horeca mag volgens het bestemmingsplan; aanvragen omgevingsvergunning.

www.rijksoverheid.nl

Wetgeving over alcohol, tabak, rookruimtes, arbeidsrecht, subsidies.

www.inspectieszw.nl

Arbeidsomstandigheden, personeelsregels, controle op werktijden en loon.

mijn.rvo.nl

Aanvragen van vergunningen en subsidies voor ondernemers.

www.uvw.nl/werkgevers

Personeelskosten, ziekteverzuim, loonkostenvoordelen bij overname van personeel.

www.brandweer.nl

Informatie over brandveiligheid in horecapanden: blusmiddelen, vluchtroutes, capaciteit.

www.loketgezondleven.nl

Regels over alcoholverkoop, rookvrije zones, gezondheidspreventie in horeca.

www.klaassenbv.nl

Voor meer te koop staande horecabedrijven en vastgoed.

K

Klaassen Horecamakelaars



Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Industrieweg 3-M
5262 GJ Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B 3815
KL Amersfoort