Klaassen
Horecamakelaars

Ristorante ROMA in Apeldoorn



VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Ristorante ROMA
Hoofdstraat 166
7311 BC Apeldoorn

KERNGEGEVENS

Hoofdstraat 166, 7311 BC te Apeldoorn betreft een sfeervol horecabedrijfspand op een absolute A1-locatie in het centrum van Apeldoorn. Sinds 1977 exploiteren de huidige eigenaren het diep in de regio bekende Italiaanse restaurant. Dit restaurant is een absoluut begrip in de regio, waar men terechtkan voor smaakvolle pizza's, pasta's en traditionele Italiaanse specialiteiten. Ristorante ROMA is sinds jaar en dag gevestigd op deze drukke centrumlocatie in Apeldoorn.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

LOCATIE EN SITUERING

Het object is gelegen aan de drukke en gezellige Hoofdstraat in het hart van Apeldoorn. In deze langgerekte winkelstraat bevindt zich een divers aanbod van landelijke winkelketens zoals Douglas en Costes, evenals populaire horecagelegenheden zoals Brownies & Downies, Restaurant Yume en Sizzles at the Park. Het nabijgelegen Caterplein vormt daarnaast het bruisende horecapunt van de stad. De straat genereert dagelijks een grote stroom aan winkelend publiek, omwonenden en bezoekers.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Apeldoorn is een grote gemeente in de provincie Gelderland, gelegen op de Veluwe. Per 1 januari 2022 telde de gemeente Apeldoorn 165.611 inwoners en 74.995 huishoudens. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt € 27.500,-. Er zijn 18.055 bedrijfsvestigingen geregistreerd in de gemeente, waarvan 3.550 behoren tot de horecasector.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BEDRIJFSCONCEPT

Ristorante ROMA staat bekend om zijn authentieke Italiaanse keuken met een zeer uitgebreide menukaart. Gasten kunnen hier genieten van ambachtelijke pizza's, verse pasta's, rijke vleesgerechten en visgerechten zoals scampi's. Naast de mogelijkheid om sfeervol te dineren in het restaurant of op het terras beschikt de zaak over een goed lopende afhaal- en bezorgdienst. De openingstijden zijn op maandag, woensdag, vrijdag, zaterdag en zondag van 16:30 tot 21:00 uur (bezorging tot 21:30 uur). Dinsdag en donderdag is de zaak gesloten.

OPPERVLAKTE

De totale oppervlakte van de bedrijfsruimte bedraagt ca. 200 m². Het terras beslaat ca. 20 m². Een meetrapport conform NEN 2580 is niet beschikbaar.

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte/restaurant: ca. 80 tot 90 zitplaatsen
Terras: ca. 16 zitplaatsen (in de zomer uit te breiden tot ca. 50 zitplaatsen)



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

INDELING

Via de entree aan de voorzijde met afgesloten hal komt men direct binnen in het restaurantgedeelte. Links bij de entree is een doorgang naar een binnenruimte met diverse parkeerplaatsen en een externe opslagruimte. Het restaurant is sfeervol ingedeeld met zitplaatsen aan de voorzijde en een tweede restaurantdeel aan de achterzijde. Daarachter bevinden zich de open keuken, een kantoor/hal, de garderobe, net afgewerkte toiletgroepen en een externe opslagruimte.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: CV-ketel
Warm water: boiler
Elektrisch: voldoende groepen met aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering: aanwezig, aangesloten op openbaar riool
Luchtbehandeling: volledig systeem aanwezig door het gehele pand
Mechanische ventilatie: aanwezig
Overige installaties: vetput aanwezig

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen afname- of leveranciersverplichtingen van toepassing. Tevens zijn er geen verplichtingen jegens een brouwerij.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

A1-locatie in het winkelhart van Apeldoorn
Sinds 1977 een bewezen en diep in de regio verankerd begrip
Uitstekende kwaliteit van eten en uitgebreide menukaart
Mogelijkheid tot ruim terras voor de deur
Stabiele omzet en extra opslagruimte aanwezig

VRAAGPRIJS BEDRIJFSINVENTARIS / INRICHTING

€ 25.000,-
De vraagprijs betreft de volledige bedrijfsinventaris en inrichting van het restaurant. De handelsvoorraden zijn niet inbegrepen en dienen tegen inkoopprijs op de overdrachtsdatum te worden overgenomen.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 30.000,- per jaar, exclusief BTW.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een indeplaatsstelling. De ingangsdatum van het huidige contract betreft 1 mei 1995 met een termijn van 5 + 5 huurjaren. De waarborgsom bedraagt 3 maanden huur inclusief BTW. Oplevering geschiedt in cascostaat.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Apeldoorn, sectie AA, nummer 1302.

BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING
WINST- EN VERLIESREKENING
VERGUNNINGEN
BESTEMMINGSPLAN
HUUROVEREENKOMST
PERSONEELSOVERZICHT



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

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 verkoop 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 informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Foto’s kunnen bewerkt zijn middels AI. Dit object wordt u aangeboden door Klaassen Horecamakelaardij.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Bereikbaarheid

Auto: goed Openbaar vervoer: goed
Te voet/fiets: goed

Belendingen

Verschillende horecabedrijven, winkels, kantoren, woningen en appartementen.

Parkeren

Parkeren is mogelijk in de direct nabijgelegen openbare parkeergarages, zoals Parkeergarage Marktplein en Parkeergarage Beekpark.

Bestemming/gebruik

De bestemming op deze locatie betreft 'Centrum' met de specifieke functieaanduiding 'restaurant'.

Personeel

Er zijn vaste medewerkers in dienst en er wordt gewerkt met oproepkrachten. Er zijn 2 meewerkende eigenaren.

Brandveiligheidseisen

Het pand voldoet voor zover bekend aan de geldende brandveiligheidseisen.

Inrichtingseisen

Het object voldoet aan de gestelde inrichtingseisen.

Vergunningen

Het object beschikt over de benodigde vergunningen voor het huidige gebruik.

Inventaris

De aanwezige inventaris en inrichting verkeren in een redelijke en gebruikte staat.

Lease/bruikleen

Er is geen sprake van lease- of bruikleenovereenkomsten op de inventaris.

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.

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



Vraagprijs bedrijfsexploitatie

€ 25.000,-

Huurprijs registergoed

€ 30.000,-

per jaar, excl. BTW

Klaassen Horecamakelaars

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



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl





www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



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, hygiënecode.

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.uwv.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.

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