

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

## KLAASSEN HORECAMAKELAARDIJ

Verkoopbemiddeling

Aankoopbegeleiding

Horeca(exploitatie) – advies

Waardebepaling bedrijven

Contractbegeleiding

Taxaties



**Vrijblijvende aanbieding**

## **Zelfstandig ondernemer/pachter gezocht voor: Sushi-lounge in Sauna en Beauty Resort Devarana Eendenkooi 9, 5223 KG te 's Hertogenbosch**

### **Sauna & Beauty Resort Deverana**

Sauna en Beauty Resort 'Devarana' is gevestigd in 's Hertogenbosch, maakt deel uit van 'LW Resorts - Lifestyle Wellness Resorts', met andere vestigingen in Den IJp en in Santpoort-Zuid. Deze organisatie staat voor heerlijke ontspanning in ongedwongen sfeer in het 'high-end' wellness segment.

'Devarana' betekent 'Hemelse Tuin' in het Sanskriet, deze naam maakt LW Resorts meer dan waar. Deze sauna is ontworpen door liefhebbers, de inrichting is geïnspireerd door verre reizen en de wereld van duizend-en-één-nacht. Watervallen, de zoutgrot, schitterende zwembaden zowel binnen en buiten, 30 (opgiet)sauna's, massage-/behandelruimtes, 3 restaurants, kortom 5.000 m<sup>2</sup> wellness vol verbeelding!



## Impressie Sauna & Wellness Resort 'Deverana'



## Impressie Sauna & Wellness Resort 'Deverana'



## **Constructie met Pachter / Zelfstandig ondernemer voor de Sushi-lounge**

Binnen 'Devarana' bevinden zich drie restaurants, twee grote restaurants op de begane grond, één restaurant op de eerste verdieping, welke prachtig is ingericht in Aziatische stijl. Dit restaurant gaat functioneren als 'Sushi-Lounge', wij zouden graag in gesprek komen met ondernemers die dit concept voor eigen rekening en risico willen exploiteren.

Dit restaurant bevindt zich dus op de eerste verdieping, waar tevens de bioscoop en de diverse behandelkamers gelegen zijn. Deze voormalige Hua Hin Lounge is bijzonder sfeervol ingericht, hoogwaardige, kleurrijke afwerking en speels door de niveaueverschillen. Opvallende elementen in het interieur zijn vooral de luxe loungehoek rondom de haard en de grote, lage eetbar. De inrichting is in de basis zeer geschikt voor een Sushi-Lounge, wat plaats biedt aan zo'n 45- 50 gasten (excl. loungehoek). Er is een kleine voorbereidings-/spiegelkeuken aanwezig.

Het gehuurde betreft de bedrijfsruimte alsmede de bedrijfsinventaris, de toekomstige huurder hoeft geen grote investering te doen. Deze pachtconstructie is met name interessant omdat de omzet grotendeels gegarandeerd is. Alle bezoekers van 'Devarana' maken gebruik van de restaurants, aangezien zij bijna zonder uitzondering een hele dag in het resort verblijven. 'Devarana' is het gehele jaar, 7 dagen per week geopend, van 11.00 uur tot 22.00 uur, met uitzondering van de sluiting op Nieuwjaardag en twee zomerweken i.v.m. groot onderhoud. De inschatting is dat dagelijks 100 – 125 gasten de toekomstige Sushi-Lounge zullen bezoeken, waarmee duidelijk is dat gedurende de 350 openingsdagen per jaar een uitstekende omzet en ondernemerswinst in het verschiet ligt.

Met de toekomstige ondernemer zal een exploitatie-huurovereenkomst aangegaan worden, de huurprijs bestaat uit een vaste component ter dekking van huur van de bedrijfsruimte, afschrijving bedrijfsinventaris, energie, verzekeringen etc. en een deel omzet-gerelateerd om tegemoet te komen aan het (geringe) risico wat huurder neemt. Verhuurder is tot op zekere hoogte bereid om de bedrijfsinventaris aan te passen zodanig dat deze geschikt is om de Sushi-Lounge te exploiteren, ook kleine bouwkundige aanpassingen om volledig zelfstandig te kunnen exploiteren zijn bespreekbaar. Kleine aanschaffingen, servies, bestek, glaswerk, keukengerei dient de huurder zelf aan te schaffen.



### **Zitplaatsen**

Verkoopruimte : ca. 45 - 50 zitplaatsen  
Loungehoek : ca. 12 zitplaatsen

### **Installaties**

Alle noodzakelijke installaties zijn aanwezig

### **Personeel**

N.v.t.

### **Verplichtingen**

- Brouwerij: In overleg met verhuurder wordt de brouwerij aangewezen
- Kassasysteem: Alle betalingen in het restaurant worden geregistreerd via het algemene kassasysteem

### **Vergunning**

Exploitant dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen

### **Woning**

Niet aanwezig

### **Openingstijden**

7 dagen per week, 350 dagen per jaar, van 11.00 uur – 22.00 uur

## Huurovereenkomst

Exploitatie-huurovereenkomst op basis van huurovereenkomst winkelruimte (7:290 BW) conform het ROZ-model 2012 met bijbehorende algemene bepalingen, aangevuld met horecaclausules en bepalingen m.b.t. de te verhuren bedrijfsinventaris en het huishoudelijke reglement.

In de huurovereenkomst zal worden aangegaan met een proefperiode van maximaal 2 huurjaren (n.o.t.k.), de huurwaarborgsom bedraagt € 25.000,00

Huurprijs bedrijfsruimte: N.o.t.k.

## Omzetprognose

Deze omzetprognose is gebaseerd op 350 openingsdagen per jaar inclusief btw (kassa-omzet).

	100 pers. per dag	125 pers. per dag	150 pers. per dag
Besteding p.p. incl. btw.			
€ 15	€ 525,000	€ 656,250	€ 787,500
€ 17.50	€ 612,500	€ 765,625	€ 918,750
€ 20	€ 700,000	€ 875,000	€ 1,050,000
€ 22.50	€ 787,500	€ 984,375	€ 1,181,250
€ 25.00	€ 875,000	€ 1,093,750	€ 1,312,500







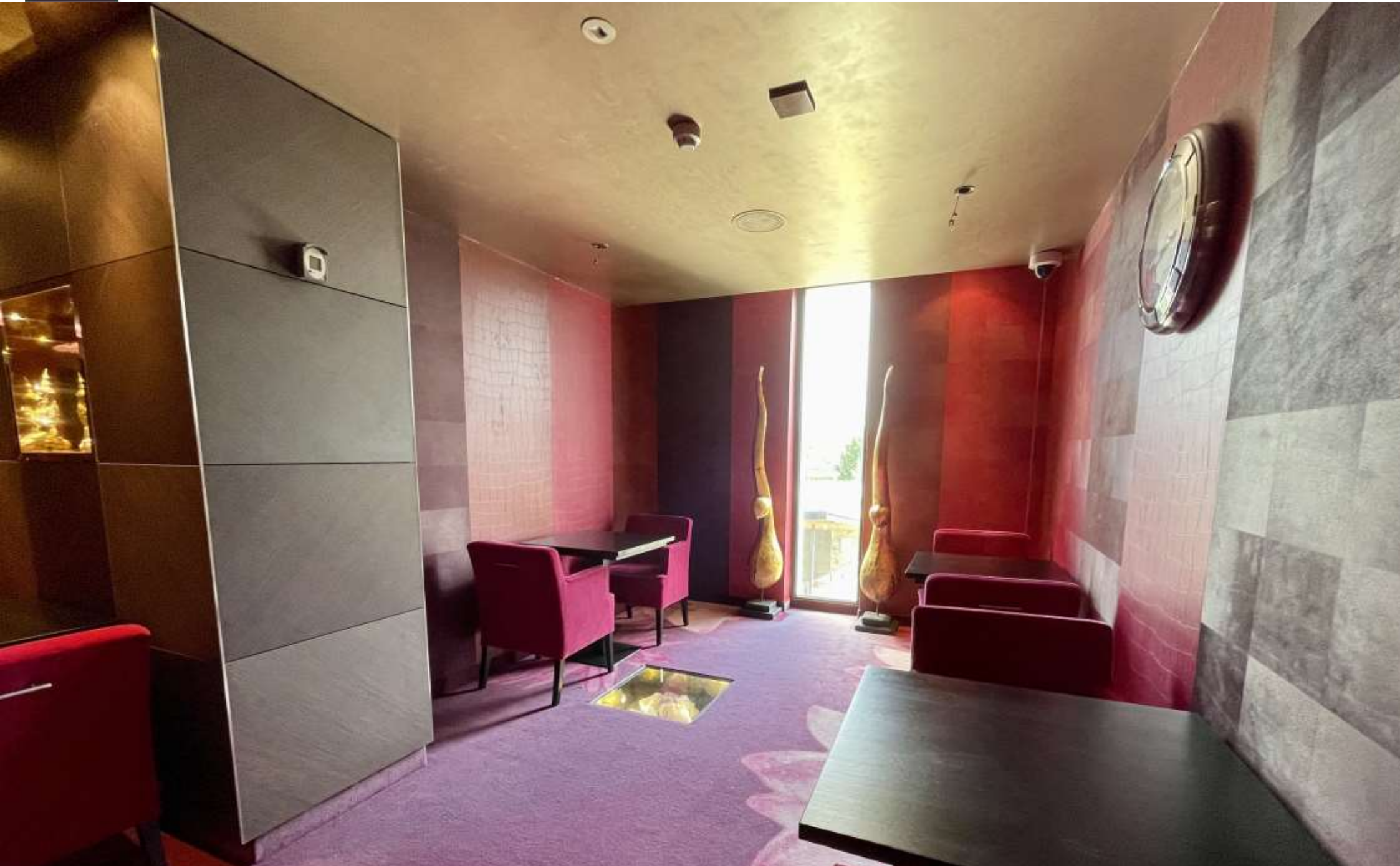


















### Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de eigenaar verstrekte schriftelijke informatie is strikt vertrouwelijk en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de gegevens en vergunningen. Aan de in deze aanbieding vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. De eventueel bijgevoegde indelingsplattegronden zijn indicatief. Niets uit deze aanbieding mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar.

De informatie wordt verstrekt onder het voorbehoud van gunning en goedkeuring door de verkoper.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, de 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 mondelinge en schriftelijke communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

#### Klaassen makelaardij Zuid Nederland

De heer Remo van Doorn  
Industrieweg 3-M  
5262 GJ Vught



Telefoon | 06 2000 2530  
E-mail | [r.vandoorn@klaassenbv.nl](mailto:r.vandoorn@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij en 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 21 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over 4 kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam en Amsterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, Vastgoedcert. en de NRVT.

Industrieweg 3M | 5262 GJ Vught | 073-5216166 | [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) |

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur,  
makelaar en taxateur bij u in de buurt.  
Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
voor meer informatie.

