# Noorderhavenstraat 319, Zutphen

VDW
HORECAMAKELAARS

Noorderhavenstraat 319, Zutphen

Type horeca (categorie 1 & 2)

Restaurant | Ca. 75 zitplaatsen

Terras | Ca. 100 zitplaatsen

Energielabel: A

Huurprijs (eerste jaar):  Uitgangspunt is een ingroeihuur de in het eerste jaar €2.000,- per maand bedraagt. In overleg behorende andere huurvarianten tot de mogelijkheden. Neem voor meer informatie en de voorwaarden contact op met de makelaar.

## Aan de IJssel

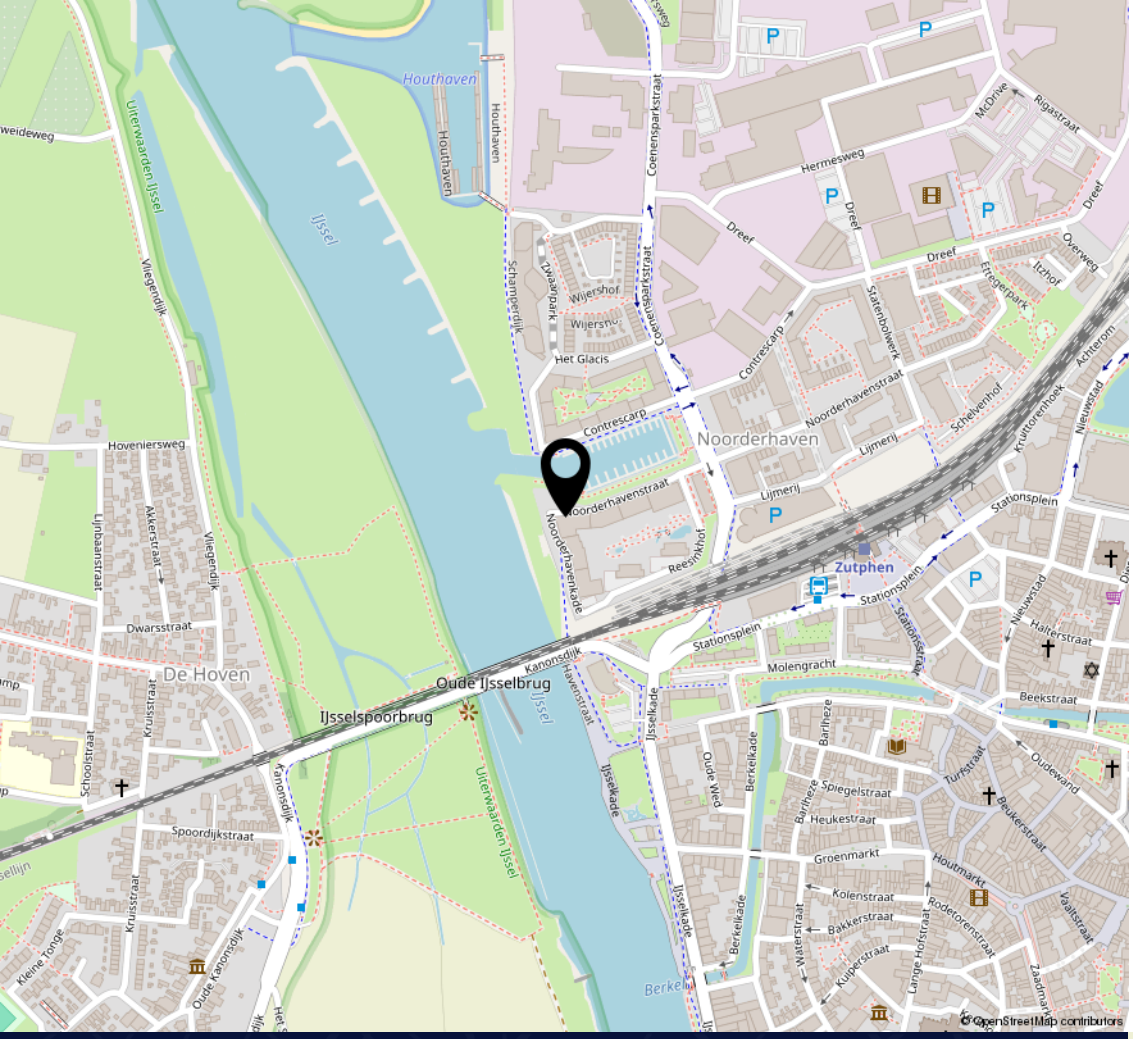
**In de nieuwe woonwijk 'Noorderhaven', ten noorden van het station van Zutphen bieden wij de meest in het oog springende locatie voor horeca te huur aan. De ruimte heeft een oppervlakte van ca. 200 m². De ruimte is gelegen op de hoek van de jachthaven en de rivier de IJssel. De locatie is een logische bestemming voor bezoekers van de stad, door de unieke ligging aan op de nieuwe Zutphense boulevard.**

Eten en drinken met het beste uitzicht van Zutphen. Vanuit de zaak (en zeker vanaf het terras) heb je een 270-graden uitzicht over de IJssel met de oude IJsselbrug, de haven, de uiterwaarden en het oude IJsselgemaal aan de overkant. Ook is er geen overlast van verkeer door de autoluwe boulevard, die begint en eindigt op het terras van deze unieke locatie.

De visie is om een café-restaurant te laten exploiteren met een toegankelijke kaart. We zoeken een concept dat goed aansluit bij de locatie, het uitzicht, het terras, de haven en de nabijheid van de binnenstad. De unit moet een aantrekkelijk, levendig en origineel horecapunt worden voor de wijk en de stad en bovendien een mooie aanvulling en uitbreiding vormen op het horeca-aanbod van Zutphen.

Hiervoor zijn wij op zoek naar een ervaren ondernemer/ exploitant die heeft bewezen een nieuw horecaconcept succesvol te kunnen neerzetten en rendabel te kunnen exploiteren.

Ben jij de (horeca) ondernemer die hier een bruisende plek aan de IJssel van kan maken? Laat het ons dan gelijk weten. We denken graag  mee in de mogelijkheden.




# LOCATIE & SITUERING

## Zutphen

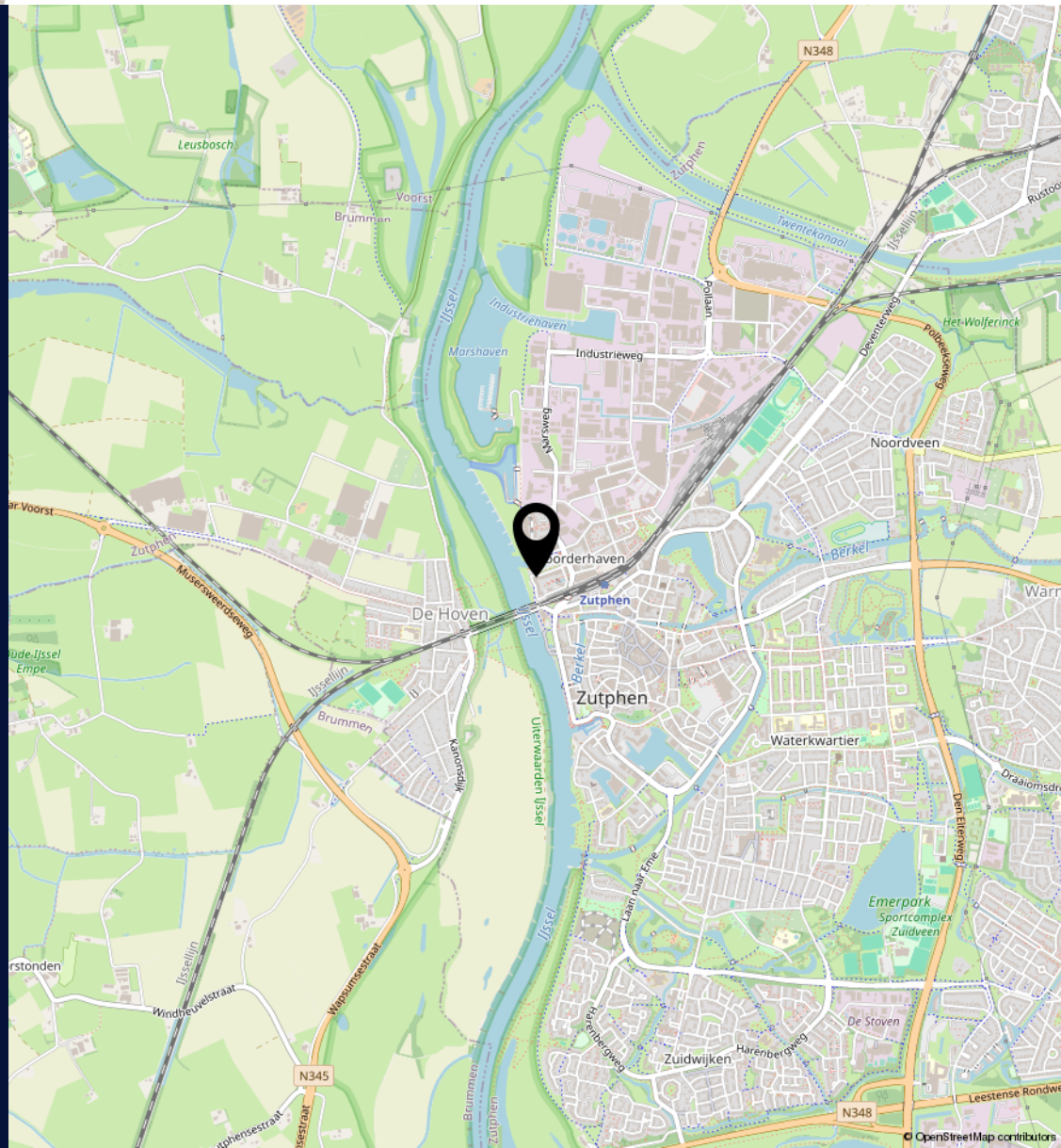
is één van de oudste steden van Nederland en is gelegen in de provincie Gelderland, aan de IJssel. Zutphen is de hoofdstad van de gelijknamige gemeente en telt ca. 49.000 inwoners (CBS ,2025).

Deze hanzestad heeft een rijke geschiedenis wat duidelijk terug te vinden is in de ruim 900 monumentale panden die hier gevestigd zijn. Dit maakt Zutphen een uitstekende plek voor een cultureel dagje of weekendje weg. Van oudsher was Zutphen een handelsstad, mede door de ligging aan de IJssel. Op dit moment is het een populaire plek voor recreatieve passanten om te kunnen aanleggen met hun boot in de diverse havens.

De Noorderhavenstraat in Zutphen is een nieuw en bruisend gebied, waar horeca, kantoren en recent gerealiseerde woningen samenkomen. Deze levendige locatie aan de IJssel biedt een jachthaven en een gevarieerd aanbod aan eet- en drinkgelegenheden.

# KENMERKEN

> 49.000 inwoners
> Hanzestad
> Veel historie
> Toeristisch
> Binnenstad op loopafstand
> Treinstation op loopafstand



## Opleveringsniveau

Uitgangspunt is een casco + opleveringsniveau, inclusief aansluiting WKO, warmtepompen, WTW ventilatiesysteem, meterkast met 3x25A elektra, wateraansluiting en CAI/glasvezel.

Een technische omschrijving van de casco + oplevering is op aanvraag beschikbaar.

- Cementdekvloer met vloerverwarming
- Toiletgroepen
- Binnenwanden
- Wand- vloer- en/of plafondafwerking
- Electra binnenzijde
- Investeringsbijdrage keuken (Bespreekbaar)

De huurprijs is mede afhankelijk van het overeen te komen opleveringsniveau.

## Bouwkundige aspecten

| | |
|---|---|
| **Staat van onderhoud:** | Uitstekend |
| **Monument:** | Nee |
| **Opgetrokken uit (fundering):** | Beton |
| **Bouwaard (muren):** | Beton |
| **Vloeren begane grond:** | Beton |
| **Bouwjaar hoofdgebouw:** | 2023 |

## Oppervlaktes (circa)

| | |
|---|---|
| **Begane grond** | |
| • Niveau 1 | 115 $m^2$ |
| • Niveau 2 | 85 $m^2$ |
| Totaal | 200 $m^2$ |

# FINANCIËLE INFORMATIE

## INFORMATIE HUUROVEREENKOMST

Het gehuurde bestaat uit een (Horeca)bedrijfsruimte, gevestigd aan de Noorderhavenstraat te (7202 DD) Zutphen.

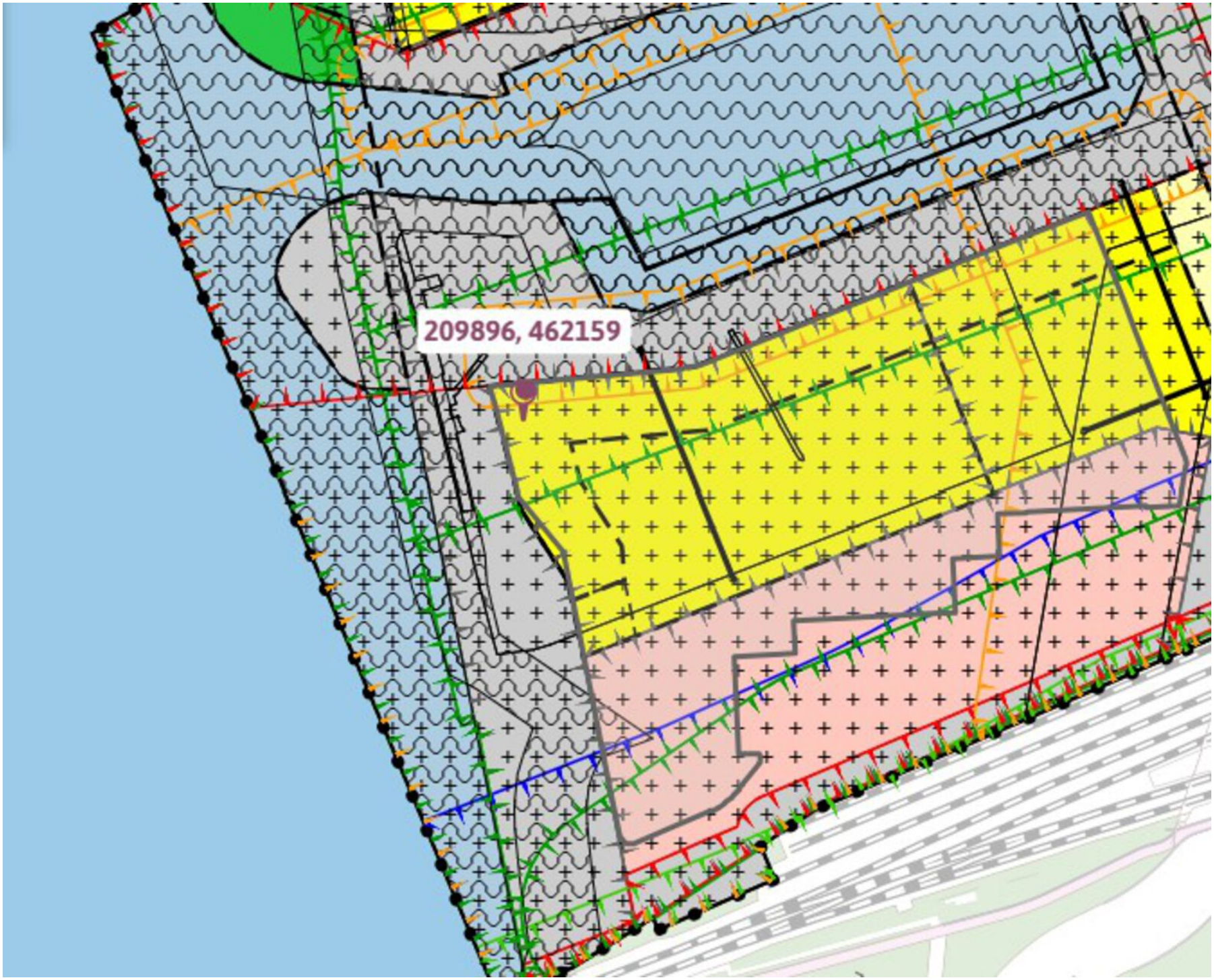
| | |
|---|---|
| **Huuringangsdatum:** | In overleg |
| **Huurtermijn:** | Vijf (5) + vijf (5) jaar |
| **Verlengingstermijn(en):** | Telkens met 5 jaar verlengd |
| **Gestelde zekerheidsstelling:** | Waarborgsom ter hoogte van 3 maanden huur incl. BTW |
| **Betaling huurprijs:** | Per maand vooruit |
| **Indexering van toepassing:** | Ja, is van toepassing |
| **BTW:** | Ja, is van toepassing |
| **Model huurovereenkomst** | winkelruimte ROZ (2022) voorzien van bijzondere (horeca)bepalingen |

HORECA
BRASSERIE

HORECA
BRASSERIE

verboden te zwemmen

# BESTEMMING & GEBRUIK



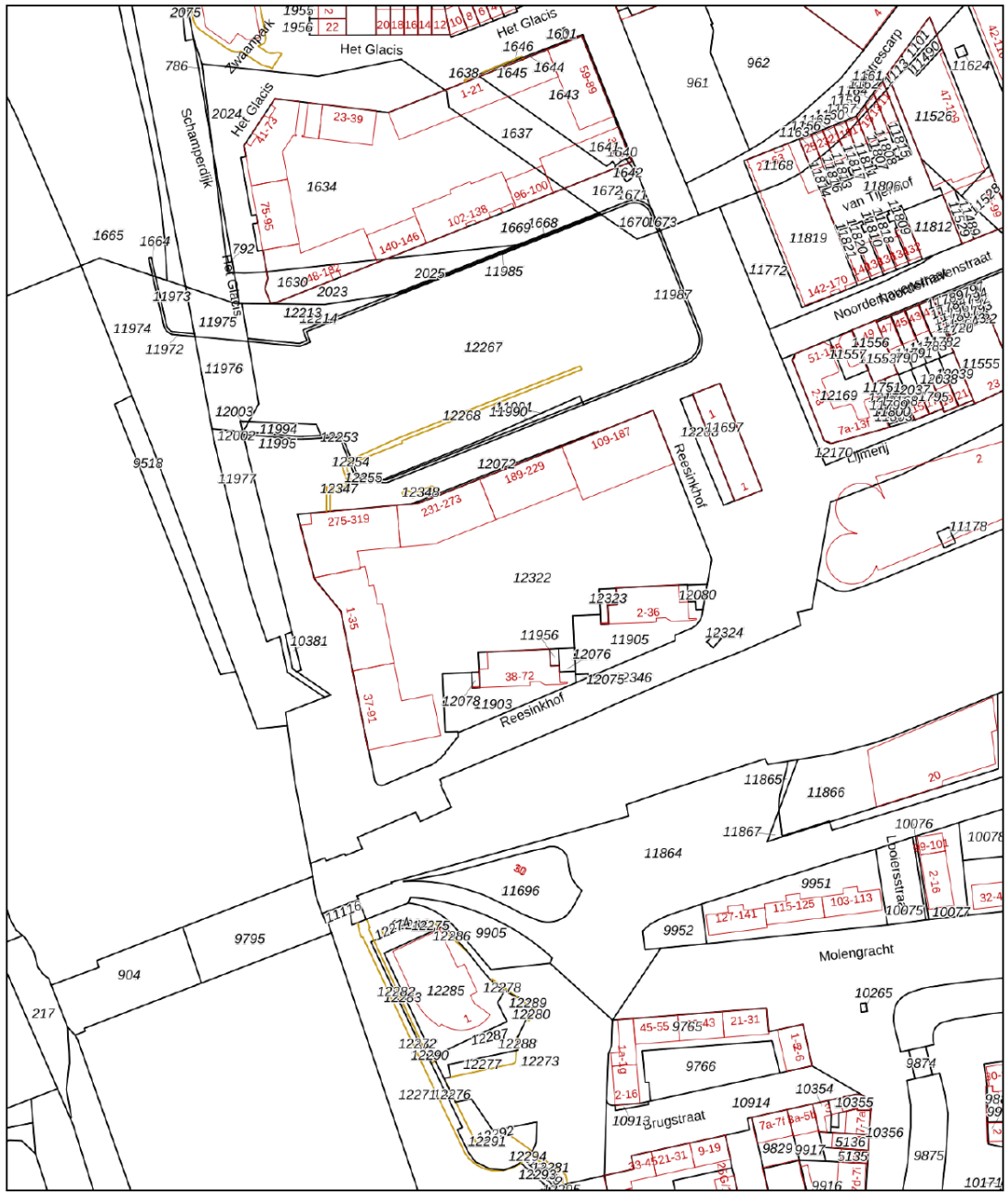

**Informatie**
- Bestemming: Horeca in categorie 1 en 2
- Naam: bestemmingsplan - Gemeente Zutphen
- Planstatus: vastgesteld 22-04-2013
- Datum: 22-04-2013

**Mogelijke horecafuncties:**
- Restaurant
- Eetcafe
- Lunchroom
- Thee - of koffiehuis

# KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Zutphen |
| Sectie | F |
| Perceel | 12322 |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# ARTIST IMPRESSIONS

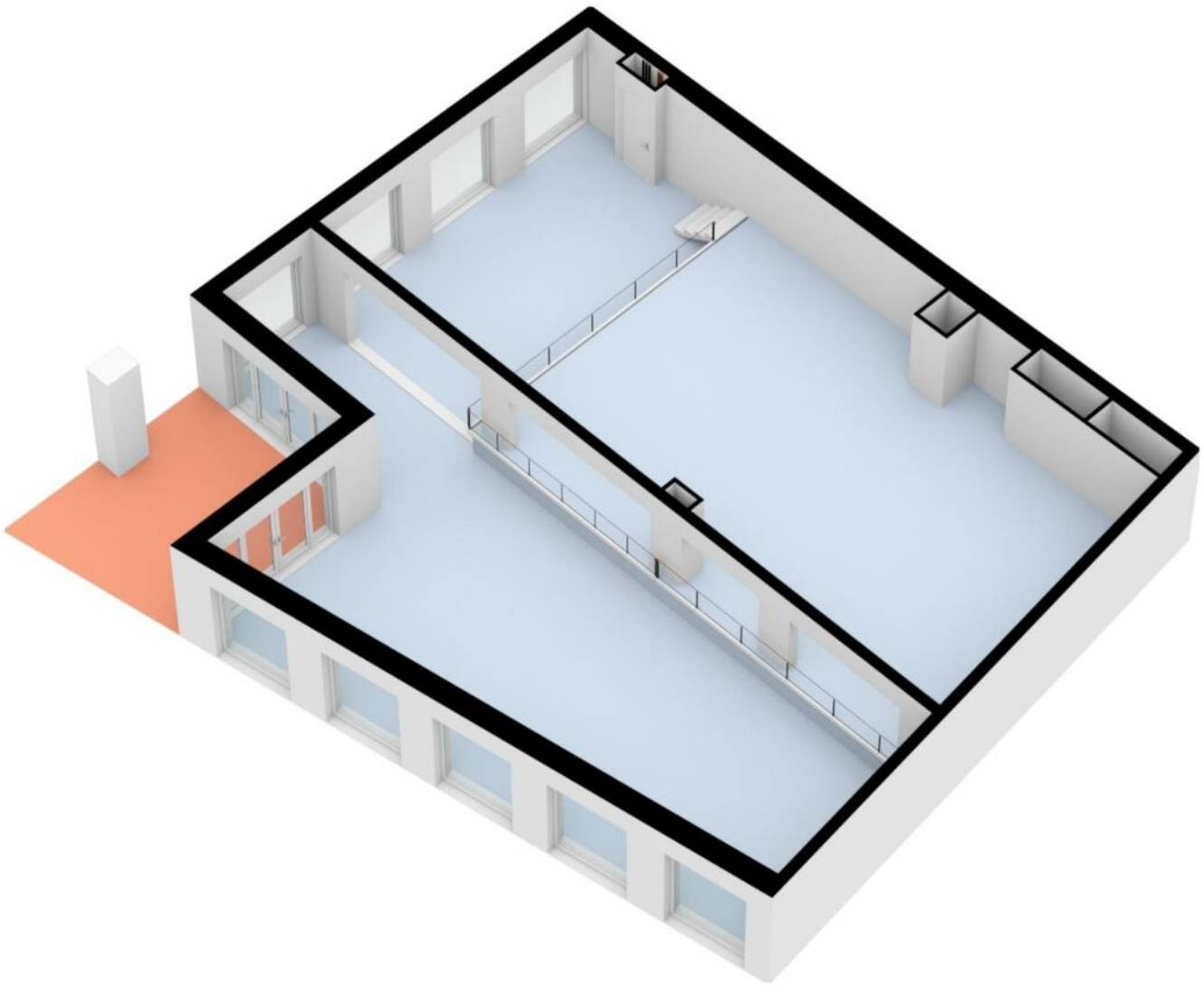
HORECA

HORECA

HORECA
BRASSERIE

# PLATTEGRONDEN

## Plattegrond



# Plattegrond

# OVER VDW

## HORECAMAKELAARS EN -TAXATEURS VAN WAARDE

Onze makelaars en taxateurs begeleiden bij de aankoop, verkoop, taxaties, huur of verhuur van horecabedrijven en-/of vastgoed. Dat doen we dagelijks met veel plezier. In heel Nederland. We adviseren, taxeren, onderhandelen, bemiddelen. Al meer dan dertig jaar met succes.

Bovenal ontzorgen we. Want uiteindelijk proosten we graag samen op jullie succes.

Onze kernwaarden? Professioneel, no-nonsense en met verstand van zaken. Met klantbelang altijd op de eerste plaats. Zo lopen we voorop in de markt. Zonder onszelf voorbij te lopen.

Daarom zijn we ook de voorkeursleverancier voor veel eigenaren van horecabedrijven, banken en beleggers in horecavastgoed. En hebben we zo beetje bij beetje het grootste horecanetwerk van het land gebouwd. Een netwerk waar ook nieuwe opdrachtgevers direct van profiteren.

## MEET THE TEAM

Welkom bij VDW! Ons team bestaat uit diverse horecamakelaars, taxateurs, assistent-makelaars, een front office manager, marketeer en stagiaires van de International Hospitality Management-opleiding.

Kennismaken? Neem gerust contact op voor een digitale kennismaking of het maken van een afspraak met een van onze collega's.

*"Samen dragen we, ieder op eigen wijze, bij aan een succesvolle transactie"*

# ONZE DIENSTEN

### Verkoop & aankoopbegeleiding
Op zoek naar een horecamakelaar voor de verkoop van een horecabedrijf, of aankoop van een horecabedrijfsobject? Voor exploitatie of als belegging? We begeleiden horecaondernemers tijdens het gehele proces. We werken landelijk vanuit sterke regionale netwerken. Regelen, ontzorgen, maken het waar.

### Taxaties
Bij verkoop, aankoop, verhuur, inhuur of financiering van een horecabedrijf of horecabedrijfsonroerend goed; je rekent op de goed onderbouwde taxatierapporten van VDW. Onze ervaren registertaxateurs zijn aangesloten bij de NVM, NRVT en RICS én (belangrijker nog) taxeren dagelijks door het hele land (horeca)exploitatiegebonden vastgoed.

### Strategisch & opstellen overeenkomsten
Wij adviseren en helpen bij het opstellen van overeenkomsten: ook wanneer we niet optreden als (verkopend) makelaar, bijvoorbeeld als het om een huurovereenkomst, indeplaatsstellingsakte of koopovereenkomst gaat.

### Gerichte zoekopdracht
De beste locaties, de mooiste panden, de strategisch slimste kansen. We kennen de markt als geen ander en helpen je snel vinden wat je zoekt.

## VESTIGINGEN & CONTACT

**VDW Utrecht**
Maliebaan 80A
3581 CW Utrecht

horeca@vdweerd.nl
030 234 50 80

**VDW Sneek**
Westersingel 33
8601 EN Sneek

sneek@vdweerd.nl
0515 74 55 87

**VDW Zwolle**
Stationsweg 23C
8131 DG Wijhe

zwolle@vdweerd.nl
038 332 88 10

**VDW Haarlem**
Koepelplein 1E
2031 WL Haarlem

haarlem@vdweerd.nl
023 303 07 16

**WWW.VDWEERD.NL**

## Biedingen

Ter voorkoming van misverstanden inzake mondelinge biedingen en/of koop/huurvoorstellen vragen wij om een schriftelijke bevestiging. Alleen schriftelijke biedingen, met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons in behandeling genomen.

Ingeval een transactie tot stand komt, zal de koper binnen circa één week een waarborgsom storten.
Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
• De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerendgoedtransactie is.
• Stichting Derdengelden Van de Weerd Makelaardij ingeval er sprake is van verkoop van een bedrijf in een gehuurd pand.

# Disclaimer

Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Alle maten zijn circa maten. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid. Uiteraard beschikken wij over meer informatie. Aan serieuze gegadigden stellen wij deze graag beschikbaar. Wij adviseren u dringend alle gegevens die voor u van belang zijn grondig te controleren. In verband met discretie verzoeken wij u niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemer(s), personeel, accountant, leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Bezichtiging van het object vindt alleen plaats op afspraak en in aanwezigheid van de makelaar. Deze projectinformatie is niet bedoeld als aanbod! Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door uitdrukkelijk akkoord (voorbehoud goedkeuring directie/verkoper) op een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstige aanvaarding.

# CONTACT

**VDW Horecamakelaars**
Maliebaan 80A
3581 CW Utrecht

030 - 234 50 80
horeca@vdweerd.nl
www.vdweerd.nl

## Makelaar van dit object

**Xander Smits**

06 22 94 34 33

xsmits@vdweerd.nl

www.linkedin.com/in/horeca-makelaar