

VRIJBLIJVENDE VERKOOPBROCHURE

Vrijstaande woning met groepsaccommodatie

Plaatselijk bekend als:
Groepsaccommodatie Zonnehoeck
Zuideinde 1
7875 CC Exloo



Vossenlaan 16
9408CN Assen
T: 0592-46 28 44

E: info@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
I: www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl

KvK nr: 04082105
BTWnr.: NL8209.73.166.B01
Ibannr.: NL18RABO0112960790

INHOUDSOPGAVE

1.	Informatie vooraf	3
2.	Vraagprijs en bijkomende kosten	9
3.	Ligging	9
4.	Nadere informatie van het bedrijf	12
5.	Nadere impressie van het aangebodene	17
6.	Eigendom	23
7.	Omgevingswet	24
8.	Vergunningen en overige relevante zaken	26
9.	Bodemonderzoek	27
10.	Natuurbeschermingsrichtlijnen	28
11.	Gebruik	28
12.	Personeel	28
13.	Overdracht (o.a. inventaris en voorraad)	29
14.	Omzetcijfers	29
15.	Financierbaarheid	29
16.	Geheimhouding	30
17.	Energielabel	30
18.	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	31
19.	Voorbehouden	32
20.	Zekerheidstelling	32
21.	Bijlagen	32



1. Informatie vooraf

Wilt u fraai vrijstaand wonen met bijvoorbeeld een praktijkruimte of een kantoor aan huis? Of bent u op zoek naar dubbele bewoning met bijvoorbeeld mantelzorg? Of wonen met een Bed & Breakfast of groepsaccommodatie?

Dit aangeboden object biedt alle mogelijkheden! Het is werkelijk fantastisch gelegen aan de rand van het dorp, in het hart van "Unesco Global Geopark de Hondsrug", te midden van bos, heide, landerijen, weilanden en met een schitterend uitzicht over de es met prachtige glooiingen van het landschap. Het geheel is gelegen op 1.135 m² eigen grond op loopafstand van alle benodigde (dagelijkse) voorzieningen. Het is momenteel in gebruik als woning met groepsaccommodatie.

Korte samenvatting van het aangebodene:

Voor u ligt de geheel vrijblijvende verkoopbrochure van een vrijstaande woning met een groepsaccommodatie, bekend als Groepsaccommodatie De Zonnehoek. Het betreft een prachtig gesitueerde vrijstaande woning met aangebouwde groepsaccommodatie waarin zich 6-7 kamers bevinden die alle voorzien zijn van eigen sanitair (douche, toilet en wastafel). De accommodatie is geschikt voor groepen van circa 18-21 personen.

De toegestane activiteit (bestemming) is gemengd. Binnen deze activiteit is wonen toegestaan (niet zijnde wonen t.b.t. het bedrijf). Hierdoor is er een 100% financiering mogelijk, mits er voldoende inkomen aanwezig is van buitenaf (die geen betrekking heeft op het aangebodene). Het aangebodene staat plaatselijk bekend als:

Het aangeboden object:	Groepsaccommodatie Zonnehoek
Adres:	Zuideinde 1
Postcode en woonplaats:	7875 CC Exloo
Internetpagina:	https://www.zonnehoekexloo.nl

Kort samengevat betreft het aangebodene:

Soort object:	Verblijfsrecreatief object in de vorm van een vrijstaande woning met een groepsaccommodatie
Oppervlakte getaxeerde object:	1.135 m ²
Eigendom / erfpacht:	Eigen grond
Aantal kamers/bedden:	6-7 kamers, met 18-21 bedden. Alle kamers zijn voorzien van eigen sanitair (douche, toilet en wastafel). Er is een luxe kamer tweepersoons kamer op de begane grond, die niet standaard bij de verhuur van de groepsaccommodatie inbegrepen is, maar desgewenst er extra bij kan worden gehuurd. Vandaar dat er in principe sprake is van 6 kamers en dus eventueel een 7 ^e die ook voor de woning gebruikt kan worden



Voorzien van diverse opstallen, waaronder:	 Een vrijstaande woning met kantoorruimte en een slaapkamer met badkamer (slaapkamer 5 van de groepsaccommodatie) op de begane grond en op de verdieping o.a. 4 slaapkamers en een badkamer;  De groepsaccommodatie. Op de begane grond zijn er 4-5 slaapkamers en op de verdieping zijn er 2 slaapkamers;  Opslagruimte (schuur circa 40 m ²)
Infrastructurele voorzieningen, bestaande uit:	Onder andere de verharde parkeerplaatsen, bebording, het terras, oriëntatieverlichting, internet en de nutsvoorzieningen
Recreatieve voorzieningen, bestaande uit:	In de groepsaccommodatie bevindt zich een verblijfsruimte (circa 60 m ²) met een eet- en een zitgedeelte. Hier zijn een onder andere een TV, radio, dvd-speler en spelletjes beschikbaar
Bedrijfsinventaris:	Het betreft een bedrijfsgerelateerd vastgoedobject dat beoordeeld is op basis van het handelspotentieel. Voor dit soort objecten houdt dat in dat zaken als een klantenbestand en bedrijfsinventaris onlosmakelijk verbonden zijn aan het vastgoed. Deze zaken maken daarom deel uit van het aangeboden
Energie label:	C
Overige zaken:	De toegestane activiteit (bestemming) is gemengd. Binnen deze activiteit is wonen toegestaan (niet zijnde wonen t.b.t. het bedrijf). Er is dus sprake van een woonbestemming, hierdoor is een 100% financiering mogelijk, mits er voldoende inkomen aanwezig is van buitenaf (die geen betrekking heeft op het aangeboden)

Verkoopinformatie en overdracht algemeen

Recratief Bedrijfsmakelaars is door de verkoper exclusief aangesteld om de verkoop van de materiële vaste activa¹ van De Zonnehoek te verzorgen. In deze vrijblijvende verkoopbrochure wordt te koop aangeboden alle materiële vaste activa toebehorende aan De Zonnehoek. Het samenstel van alle materiële vaste activa) zal hierna ook worden aangeduid als De Zonnehoek.

¹ Onder ander bestaande uit het onroerend goed en verder met alle daartoe behorende bestanddelen als de bedrijfsnaam en aanwezige goodwill, intellectuele eigendommen (waaronder de domeinnamen) en voorts met inbegrip van de roerende zaken als bedrijfsmiddelen en inventaris zoals omschreven in de door de makelaar te verstrekken inventarislijst.



De te verstrekken informatie bestaat uit deze vrijblijvende verkoopbrochure en de bijbehorende stukken zoals opgenomen in de bijlagen, één en ander onder voorbehoud van wijzigingen door de verkoper.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk van het bedrijf te geven. Het doel is dan ook het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand, de sfeer van de hoofdzaken van het aangeboden en de planologische zaken, vergunningen en controles. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden. Verder zijn alle in deze verkoopbrochure genoemde maten en bouwjaren ter indicatie.

Alle gegevens zijn verder met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard. Planologische zaken, vergunningen etc. kunnen tijdens het verkoopproces wijzigen. Of het, door de potentiële koper, beoogde gebruik binnen het omgevingsplan valt, dient door de koper zelf bij de bevoegde instantie(s) te worden gecontroleerd. Dit geldt eveneens ten aanzien van de eventueel benodigde vergunningen en controles. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege, dient door de koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Alle relevante bijlagen van het betreffende bedrijf zijn digitaal beschikbaar (zie hiervoor de laatste pagina van de verkoopbrochure). Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om alle informatie zorgvuldig door te nemen en de financiële haalbaarheid te beoordelen, alvorens te bellen voor het maken van een afspraak. Immers, u dient zich te realiseren dat er sprake is van een recreatiebedrijf, waarbij de inkomsten gegenereerd worden door de aanwezigheid van gasten, die vaak niet op de hoogte zijn van de voorgenomen verkoop en een eventuele bezichtiging dan ook als "storend" zullen ervaren. Daarom zal er, bij serieuze belangstelling, in overleg met de makelaar en de verkoper een tijdstip gekozen worden waarop het complex van binnen te bezichtigen is.

Ten aanzien van de betreffende verkoopaanbieding dient u zich verder te realiseren dat een groot deel van de marktwaarde bepaald wordt door de waarde van het woongenot. De inkomsten van het recreatiebedrijf zijn daarbij niet toereikend om dit woongenot mee te financieren. Derhalve is een aanzienlijk eigen vermogen benodigd om van dit bedrijf te kunnen leven of inkomen van buitenaf.

Op het terrein bevinden zich verder enkele opstallen die geruime tijd geleden gerealiseerd zijn. De bouwkwaliteit hiervan kan daarom aanzienlijk lager zijn dan van nieuw gerealiseerde opstallen. Er is een wetsvoorstel ingediend voor een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten in 2024. Deze plannen zijn voorlopig van de baan. 2024 is 30 jaar na de inwerkingtreding van het verbod op het gebruik van asbest. In dat jaar werd gesteld dat een dak oud is en aan vervanging toe is. Vooralsnog is niet bekend of er een nieuw wetsvoorstel ingediend zal worden. Gezien het bouwjaar van enkele opstallen zouden er asbesthoudende materialen verwerkt in kunnen zijn (zoals vermeld in de laatste akte van levering). Mocht er asbest aanwezig zijn in de opstallen, dan sluit verkoper hierbij alle aansprakelijkheid voor uit.



Financierbaarheid

Bij financiering van bedrijfsmatig recreatief bedrijfsvastgoed zijn een aantal aspecten van belang:

-  Beschikbaarheid van voldoende eigen vermogen (solvabiliteit);
-  De exploitatie en kasstroom van de onderneming (de cashflow c.q. EBITDA);
-  De ondernemer.

Een degelijk ondernemersplan, waarin aan de hiervoor vermelde zaken uitgebreid aandacht wordt besteed, is een must. Er dient voldoende eigen vermogen beschikbaar te zijn (ongeveer 40% van de koopsom), ter financiering van dit recreatief bedrijfsvastgoed. De toegestane activiteit (bestemming) is gemengd. Binnen deze activiteit is wonen toegestaan (niet zijnde wonen t.b.t. het bedrijf). In dit geval is er dus sprake van een woonbestemming, hierdoor is een 100% financiering mogelijk, mits er voldoende inkomen aanwezig is van buitenaf (die geen betrekking heeft op het aangeboden).

Overdracht materiële vaste activa

De materiële vast activa wordt verkocht en overgedragen in de staat waarin en ter plaatse waar zij zich ten tijde van de overdracht bevindt, zonder dat opdrachtgever tot enige garantie en/of vrijwaring is gehouden. Opdrachtgever sluit, voor zover de wet zulks toelaat, elke aansprakelijkheid met betrekking tot de te verkopen activa uit.

Het object is te aanvaarden in overleg vrij van huur of andere gebruiksrechten, met uitzondering van de bedrijfsmatige verhuur. De overdracht geschiedt going concern. Dit houdt in dat het bedrijf voorzien is van diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris om het bedrijf mee te kunnen exploiteren. Deze zaken worden mee verkocht en zijn in de prijs begrepen. Zaken uit de privésfeer van de huidige exploitant blijven buiten de opdracht tot verkoop.

In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen. Een indicatief overzicht hiervan is op aanvraag beschikbaar.

Rechten van derden en waarborgsom

Opdrachtgever is verplicht de rechten van derde(n) - zulks ter uitsluitende beoordeling van opdrachtgever, aan wier standpunt de koper zich hierbij bij voorbaat verbindt - met betrekking tot de materiële vaste activa te eerbiedigen. Koper zal onder vrijwaring van de opdrachtgever de rechten van deze derde(n) respecteren en desgevraagd deze derde(n) hun eigendom(men) terugleveren en/of vergoeden zonder dat opdrachtgever gehouden is tot enige restitutie van de verkoopprijs of vergoeding aan koper. Er geldt te allen tijde het voorbehoud van goedkeuring door opdrachtgever en de directie van hypotheekhouder.

In verband met de zekerheidsstelling wordt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom verlangd, te storten bij de notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.



Uit te voeren onderzoeken

Koper krijgt de mogelijkheid tot het uitvoeren van een bouw- en installatietechnisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een asbestonderzoek en een privaats- en publiekrechtelijk onderzoek. Indien koper deze onderzoeken niet uitvoert, of na verricht onderzoek geen gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheden, dan vrijwaart hij verkoper voor mogelijke gebreken en/of verontreinigingen.

Kosten van overdracht

Alle kosten² die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor het (eventueel) opstellen van de koopakte door de door de koper gekozen notaris. De koopsom zal in overleg met de koper worden gesplitst, ter zake van de over te dragen opstallen, de bedrijfsmiddelen en de bedrijfsinventaris. De woning is vanuit fiscaal oogpunt privé in eigendom bij de verkoper.

Alle bedragen zijn exclusief BTW. De overdracht van een gehele onderneming is in principe vrij van BTW. Mocht er toch (gedeeltelijk) BTW verschuldigd zijn, dan is dit voor rekening van de koper. Betaling dient plaats te vinden bij de notaris op datum van de overdracht. Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de eventuele voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven.

Biedingen

Biedingen dienen schriftelijk plaats te vinden (per email of post). De bieding dient het volgende te omvatten:

-  Een contante bieding in euro's;
-  De beoogde aanvaardingsdatum;
-  De identiteit van de persoon of de aandeelhouders van de organisatie die de bieding uitbrengt;
-  Een goedgeheidsverklaring van de bank of een beschrijving van uw financieringsbronnen, de mate waarin financiering van de transactie afhankelijk is van, of verstrekt wordt door derden en (voorzover van toepassing) eventuele voorwaarden die verbonden zijn aan de tijdige beschikbaarheid van een dergelijke financiering;
-  Een beschrijving van eventueel noodzakelijke goedkeuringen (bijvoorbeeld door bestuur, raad van commissarissen, aandeelhouders, toezichthouders, (semi-) overheidsorganen, e.d.), met daarbij een indicatie van het tijdschema waarmee rekening gehouden moet worden om dergelijke goedkeuring te verkrijgen en/of aan eventuele voorwaarden voor goedkeuring te voldoen;
-  Eventuele overige voorbehouden.

² Met uitzondering van de makelaarskosten van de verkopende makelaar.



Op basis van uw bieding zal verkoper een besluit nemen hoe hij hierop (met tussenkomst van de makelaar) zal reageren (akkoord, afwijzen, tegenvoorstel). Er zal echter *nooit* sprake zijn van een precontractuele verbintenis. Deze vrijblijvende verkoopbrochure en alle overige door of namens verkoper verstrekte of te verstrekken informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om een bieding uit te brengen en niet als een aanbod.

Correspondentie en vertrouwelijkheid

Alle correspondentie, verzoeken om inlichtingen en overige communicatie in verband met deze vrijblijvende aanbieding dienen uitsluitend gericht te worden aan de makelaar.

Alle verstrekte informatie over het aangeboden is strikt vertrouwelijk. U gaat hiervoor een geheimhoudingsverklaring aan met ons makelaarskantoor. In deze verwijzen wij u nog specifiek naar de geheimhoudingsverklaring die opgenomen is in de verkoopbrochure. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de geheimhoudingsverklaring geen betrekking heeft op informatie die algemeen bekend is of mag worden verondersteld, of aan u op een niet vertrouwelijke wijze is medegedeeld. Met de verstrekte informatie kunt u globaal bepalen of dit recreatiebedrijf bij u past. Eveneens kunt u aan de hand hiervan de financiële haalbaarheid bepalen.

Tenslotte:

Met de kandidaat waarmee de verkoop zal worden gesloten, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden gesloten. Voor dit soort vastgoed geldt geen bedenktijd, zoals gebruikelijk is in de woningmarkt. De koopovereenkomst zal worden opgesteld door de verkoper en zijn adviseurs of de notaris.

Verkoper houdt zich het recht voor, gedurende alle stadia van het verkoopproces, om welke reden dan ook te weigeren uw (al dan niet bindende) biedingen verder in overweging te nemen of besprekingen/ onderhandelingen over uw (al dan niet bindende) biedingen zonder opgaaf van reden te beëindigen.

Verder behoudt verkoper zich het recht voor op ieder moment het onderwerp van de transactie, in het bijzonder het samenstel van de te verkopen activa, aan te passen of te wijzigen, zulks geheel ter vrije discretie en om welke reden dan ook. Heeft u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen of wilt u een afspraak maken voor een eventuele bezichtiging? Dan kunt u contact opnemen met:



Arjan Mulder
Tel: 06 2232 1010



2. Vraagprijs en bijkomende kosten

Aangeboden wordt de materiële vaste activa van het bedrijf, bestaande uit de eigendomsrechten en de daarbij behorende bestanddelen als bedrijfsnamen, goodwill en intellectuele eigendommen (websites) en voorts met inbegrip van de roerende zaken als bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris. De vraagprijs voor de materiële vaste activa is vastgesteld op:

€795.000,00 kosten koper
(zegge: zevenhonderdvijfennegentigduizend euro kosten koper)

Alle kosten welke betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor het opstellen van de koopakte door de door de koper gekozen notaris. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De overdracht van een gehele onderneming is vrij van BTW. Mocht er toch (gedeeltelijk) BTW verschuldigd zijn, dan is dit voor rekening van de koper.

De koopsom zal in overleg met de koper worden gesplitst, terzake van de over te dragen opstallen, de bedrijfsmiddelen en de bedrijfsinventaris. Over de marktwaarde van de woning is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd³.

Over de marktwaarde van de resterende onroerende zaken bedraagt dit 10,4%. Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven. In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen.

3. Ligging

Provincie:	Drenthe
Gemeente:	Borger-Odoorn
Woonplaats:	Exloo
Ligging:	Binnen de bebouwde kom, aan de zuidzijde van het dorp Exloo, op korte afstand van uitgestrekte bossen en weilanden

Het aangebodene is rustig en landelijk gelegen midden in het in het hart van "Unesco Global Geopark de Hondsrug". Geoparken zijn gebieden waar geologisch erfgoed en landschappen van internationale waarde op een integrale manier worden beheerd. Daarbij staan behoud, educatie en duurzame ontwikkeling centraal. De geologische geschiedenis, de cultuurhistorie, de hedendaagse cultuur en de natuur bepalen samen de identiteit van het gebied.

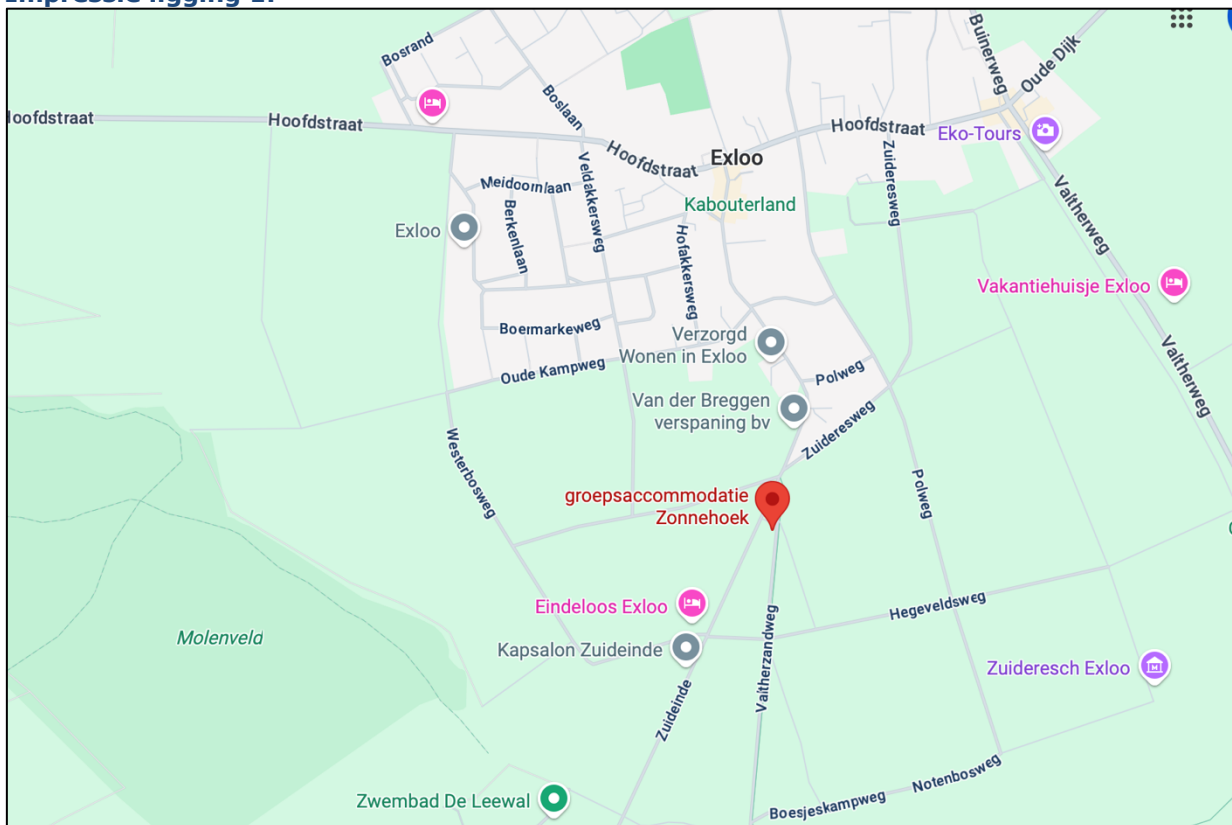
³ Uitgaande van eigen bewoning.



De Hondsrug is een geologisch, ecologisch en cultuurhistorisch rijk en uniek gebied. Het is 150.000 jaar geleden ontstaan door een gigantische ijsmassa die het vlakke landschap veranderde in heuvels, dalen en stromende beken. Je vindt er hunebedden, grafheuvels en restanten van karrensporen. De hooggelegen esdorpen met hun karakteristieke Saksische boerderijen ademen de sfeer van het leven van kleine boerengemeenschappen uit het verleden. Aan de oostkant bevinden zich de veenkoloniën ontstaan door het afgraven van veen dat na droging als brandstof (turf) werd verkocht.

Het aangebodene is gelegen op zeer korte afstand van Het Molenveld. Dit in Exloo gelegen natuurgebied maakt deel uit van het uitgestrekte natuurgebied "De Hondsrug". Het Molenveld staat bekend om zijn prachtige landschap, met uitgestrekte heidevelden, bossen en vennen. Het gebied is populair onder wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers vanwege de rustige en schilderachtige omgeving. Het biedt verschillende wandel- en fietspaden die bezoekers de mogelijkheid geven om van de natuur te genieten en de lokale flora en fauna te verkennen.

Impressie ligging 1:



Impressie ligging 2:



Nadere informatie met betrekking tot de ligging, uitstapjes en of de voorzieningen in de omgeving;

- ✦ Vanuit groepsaccommodatie Zonnehoek in Drenthe loopt je zo het bos in of de hei op;
- ✦ Op de fiets vind je in de directe omgeving honderden kilometers aan fietsroutes;
- ✦ Kabouterland te Exloo;
- ✦ Plopsaland te Coevorden;
- ✦ Hunebedcentrum te Borger;
- ✦ Boomkroonpad te Drouwen;
- ✦ Attractiepark Drouwenerzand;
- ✦ Wildlands Adventure Zoo in Emmen.

Het dorp Exloo heeft verder een supermarkt, enkele winkels en een aantal restaurants. Op circa 700 (fiets-) meter afstand ligt het openluchtzwembad De Leewal, één van de mooiste openluchtzwembaden van de provincie.

Nadere informatie woonplaats

Exloo is een dorp in de Nederlandse provincie Drenthe, gemeente Borger-Odoorn, op de Hondsrug. In 2023 telde Exloo 1.705 inwoners. Hoewel het niet het grootste dorp in de gemeente Borger-Odoorn is, is het wel de hoofdplaats van de gemeente. Exloo is een karakteristiek esdorp op de Drentse zandgronden, inmiddels uitgebreid met enkele nieuwbouwwijken, dat tegenwoordig veel toeristen trekt.



Nadere informatie gemeente

Gemeente Borger-Odoorn is gelegen in het oosten van de provincie Drenthe (Nederland). De gemeente telt 26.014 inwoners (22 november 2024, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 278 km². De gemeente ontstond op 1 januari 1998 door samenvoeging van de oude gemeenten Borger en Odoorn. Het gemeentehuis staat in Exloo.

De gemeente wordt gekenmerkt door de Hondsrug die de as van de gemeente vormt. Op de Hondsrug liggen in een dubbele rij eeuwenoude boerendorpen: enerzijds Klijndijk, Odoorn, Ees, Borger en Drouwen; anderzijds Valthe, Exloo en Buinen. Ten westen van de Hondsrug ligt een kleinschalig ontginningsgebied dat begrensd wordt door de staatsbossen van Schoonloo en Schoonoord. Het oosten van Borger-Odoorn bestaat uit een groot, open, veenkoloniaal landschap.

4. Nadere informatie van het bedrijf

Op het aangeboden bevinden zich de volgende opstallen:

-  Een vrijstaande woning;
-  Groepsaccommodatie;
-  Vrijstaande opslagruimte.

Enkele relevante zaken m.b.t. de woning met groepsaccommodatie:

-  Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Dit met uitzondering van de voor- en achterdeur en een raam van kamer 5 (alles hardhout). Verder zijn de dakgoten, dakkappen en boeidelen van kunststof. Hiermee alles onderhoudsarm;
-  De op het zuiden gelegen raampartijen van de privéwoning zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwering (screens);
-  Vrijwel alle te openen ramen zijn voorzien van insectenhorren m.u.v. de Velux dakramen op de verdieping;
-  Er zijn 2 zonneboilersystemen t.b.v. het warmwater, één in de woning en één in de accommodatie.

Woning:

De woning is gebouwd in 1957. De opstal is opgetrokken in steen en is gedekt met pannen. Op het dak bevinden zich 27 zonnepanelen (bouwjaar 2013, 5.900 watt-piek). De woonoppervlakte op de begane grond bedraagt circa 90 m² (inclusief de hal met slaapkamer (5) en badkamer op de begane grond). Op de verdieping is dit circa 60 m². De indeling van de woning is als volgt:

Kelder:

Provisiekelder met waterontharder, onder de trapopgang (stahoogte).

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, woonkamer met erkeruitbouw, open keuken (voorzien van diverse inbouwapparatuur) en een kantoorruimte. Via de kantoorruimte naar een hal met een slaapkamer en een complete badkamer (voorzien van een wastafel, ligbad, douche en een 2^e toilet). Deze slaapkamer met badkamer is optioneel te huren (als slaapkamer 5 van de groepsaccommodatie).

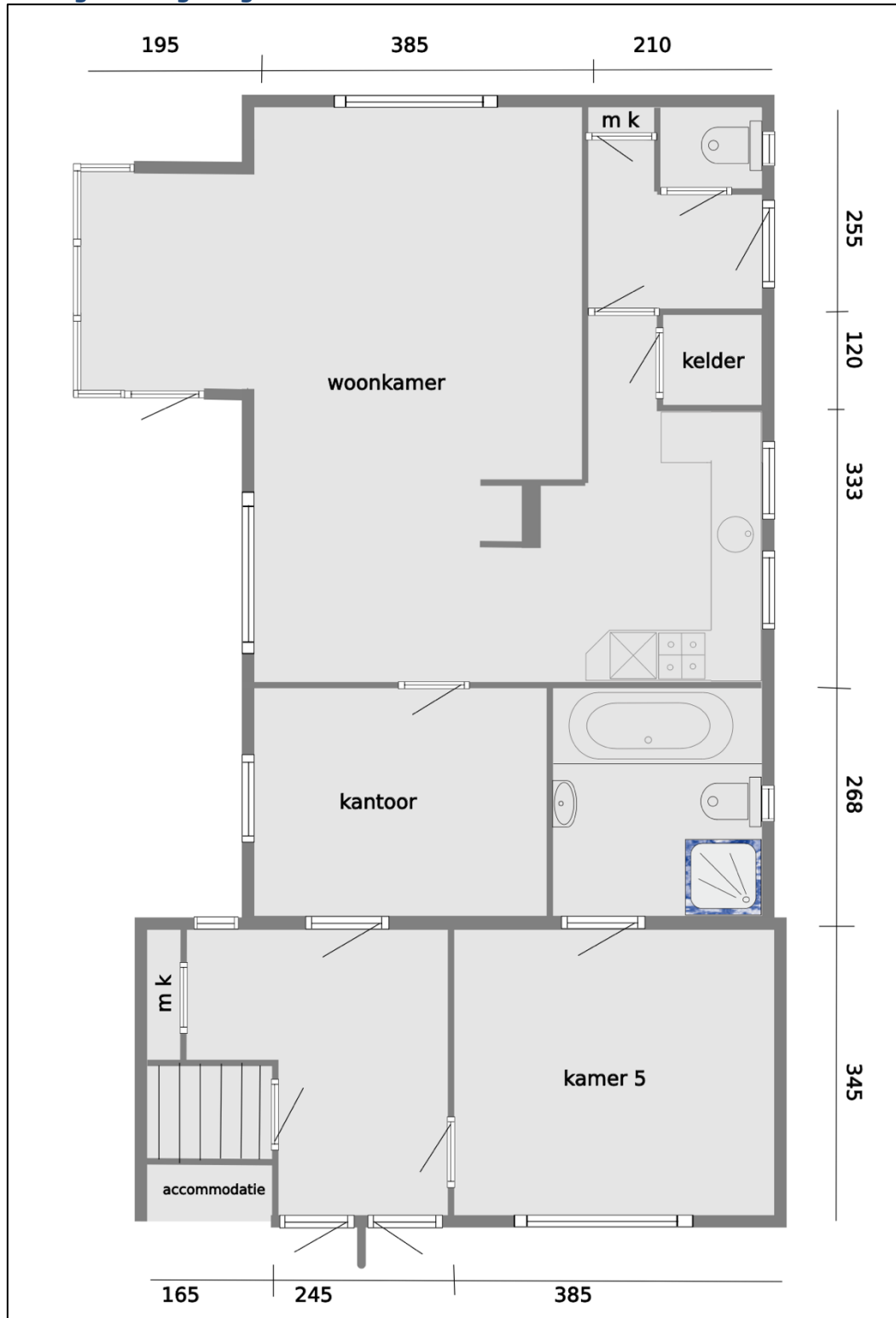


Verdieping:

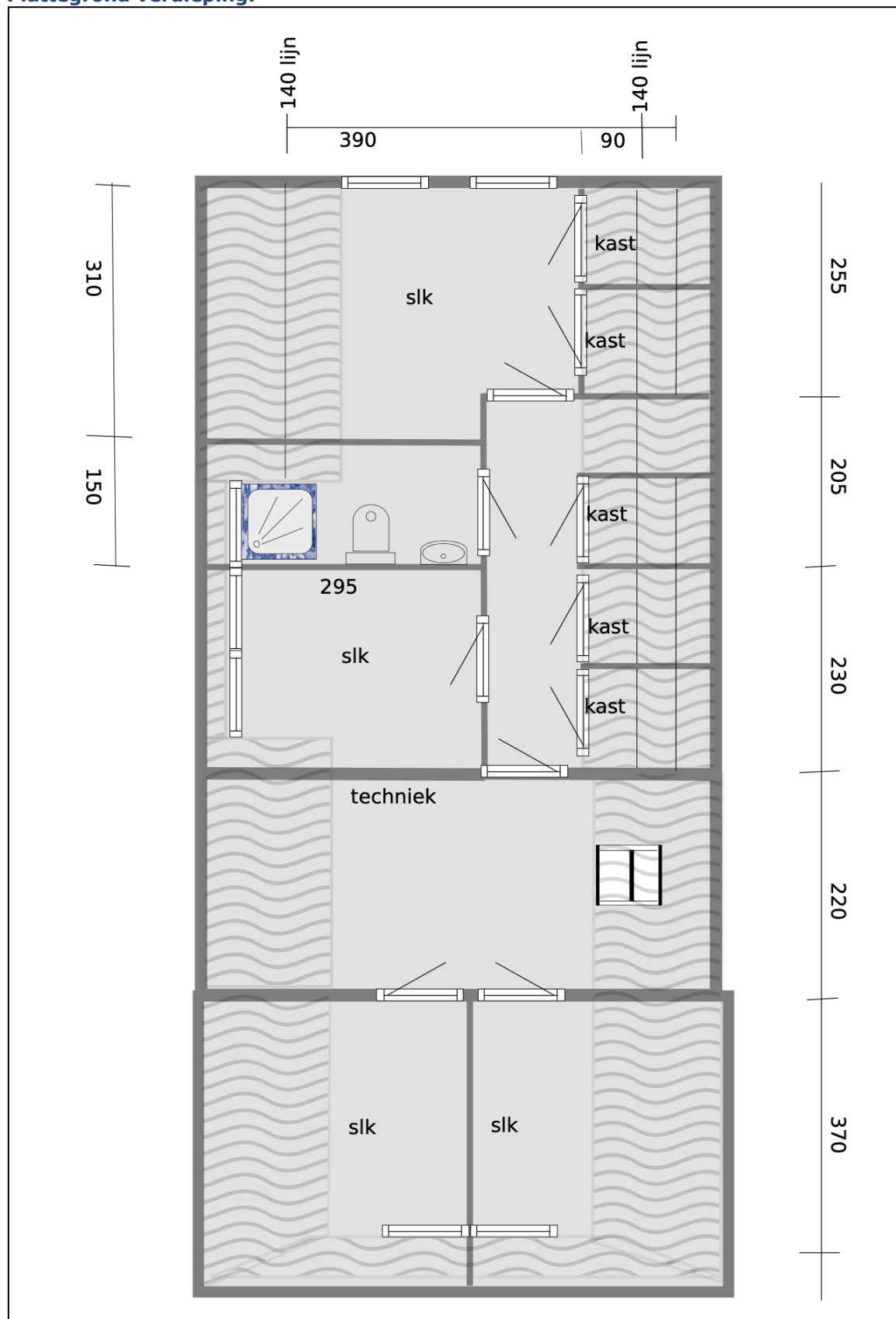
Overloop met kastruimte, 4 slaapkamers, badkamer (douche, toilet en wastafel) en een ruime overloop met technische ruimte.

Bij de woning bevindt zich een tuin met terras.

Plattegrond begane grond:



Plattegrond verdieping:



Groepsaccommodatie:

De groepsaccommodatie is opgetrokken in steen en is gedekt met pannen. De oppervlakte op de begane grond bedraagt circa 130 m² (zonder de hal met slaapkamer 5 en de badkamer). Op de verdieping is dit circa 65 m².

De indeling van de groepsaccommodatie is als volgt:

Begane grond:

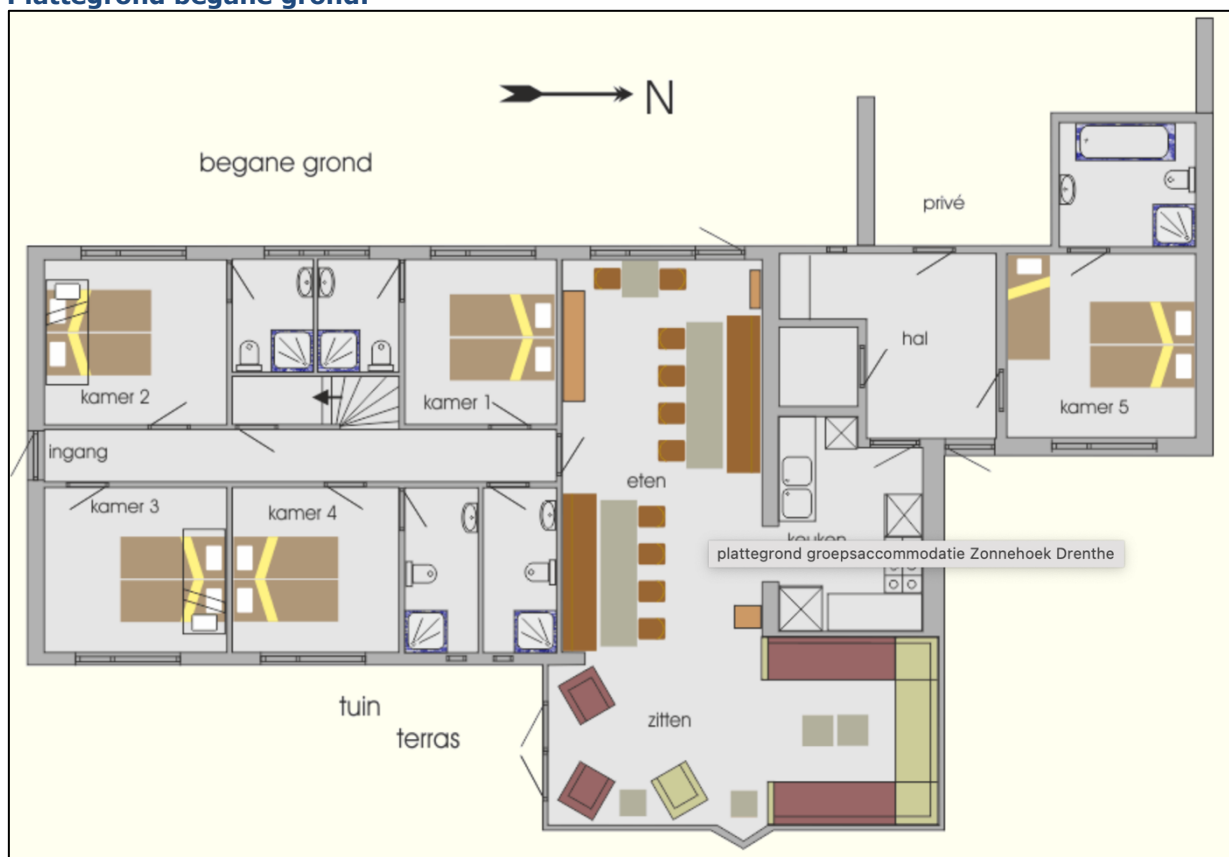
Entree, ruime hal met trapopgang, 4 slaapkamers (alle voorzien van een wastafel met douche en toilet), ruime recreatieruimte met professionele keuken en binnendoor naar de hal met slaapkamer 5 (optioneel te huren). Hier bevindt zich tevens een ruime kelder (circa 30 m², stahoogte).

Verdieping:

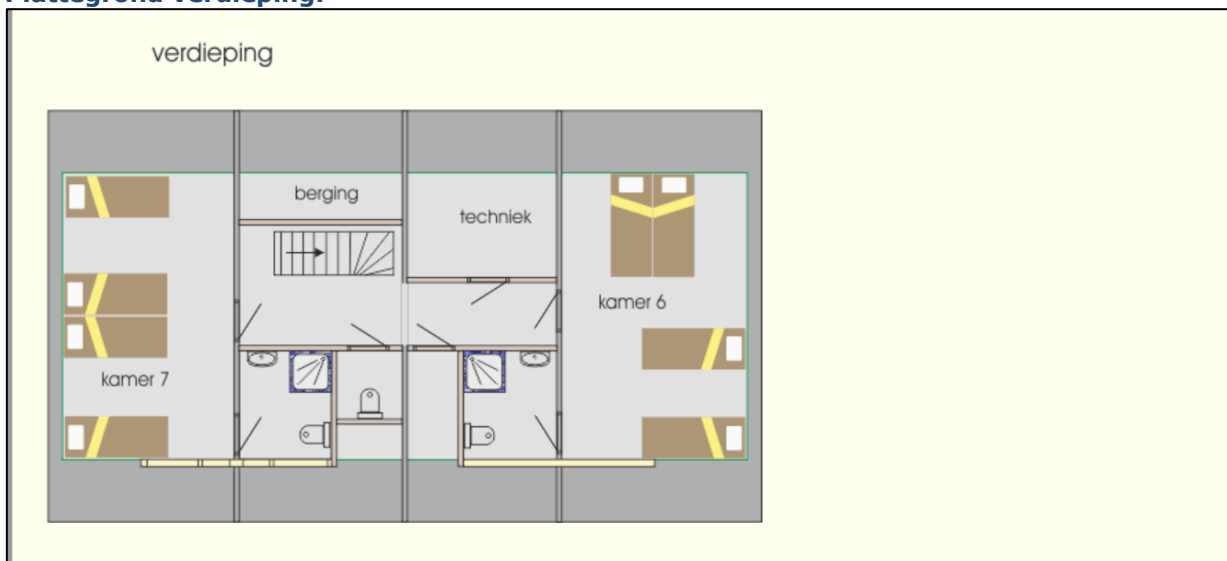
Overloop, 2 slaapkamers (voorzien van een wastafel met douche en toilet) en bergruimte.

Bij de groepsaccommodatie bevindt zich een tuin met terras.

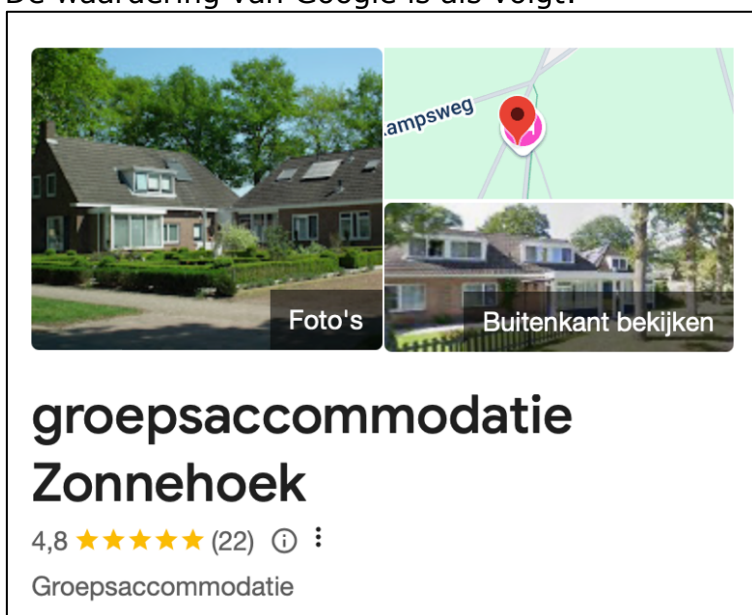
Plattegrond begane grond:



Plattegrond verdieping:



De waardering van Google is als volgt:



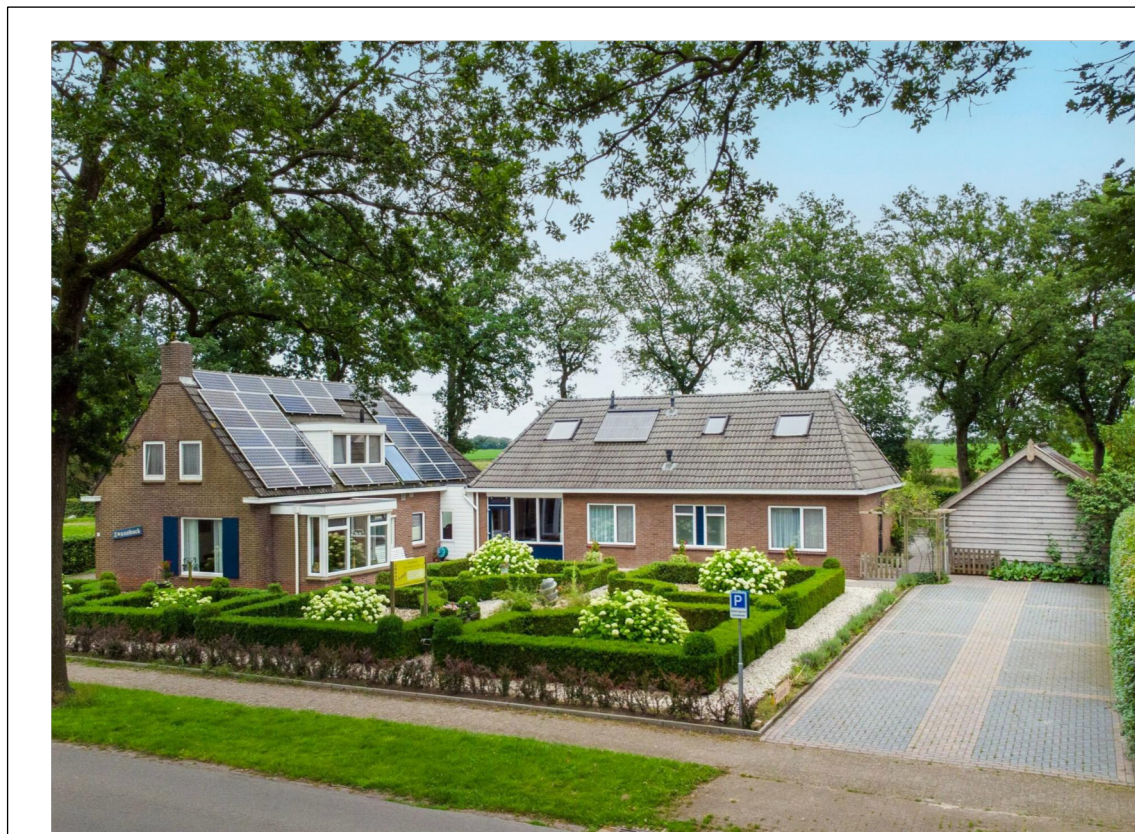
De waardering van Groepen.nl is als volgt:

9,2	Ontvangst	9,4	Schoonmaak	9,4
	Personeel/Beheer	9,3	Faciliteiten	9,3
	Ligging	8,8	Kindvriendelijk	9,0
	Prijs/Kwaliteit	9,0		



5. Nadere impressie van het aangeboden

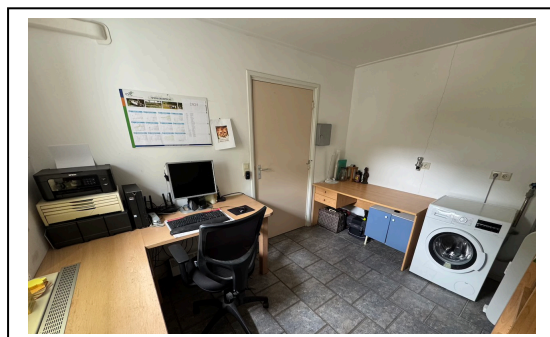
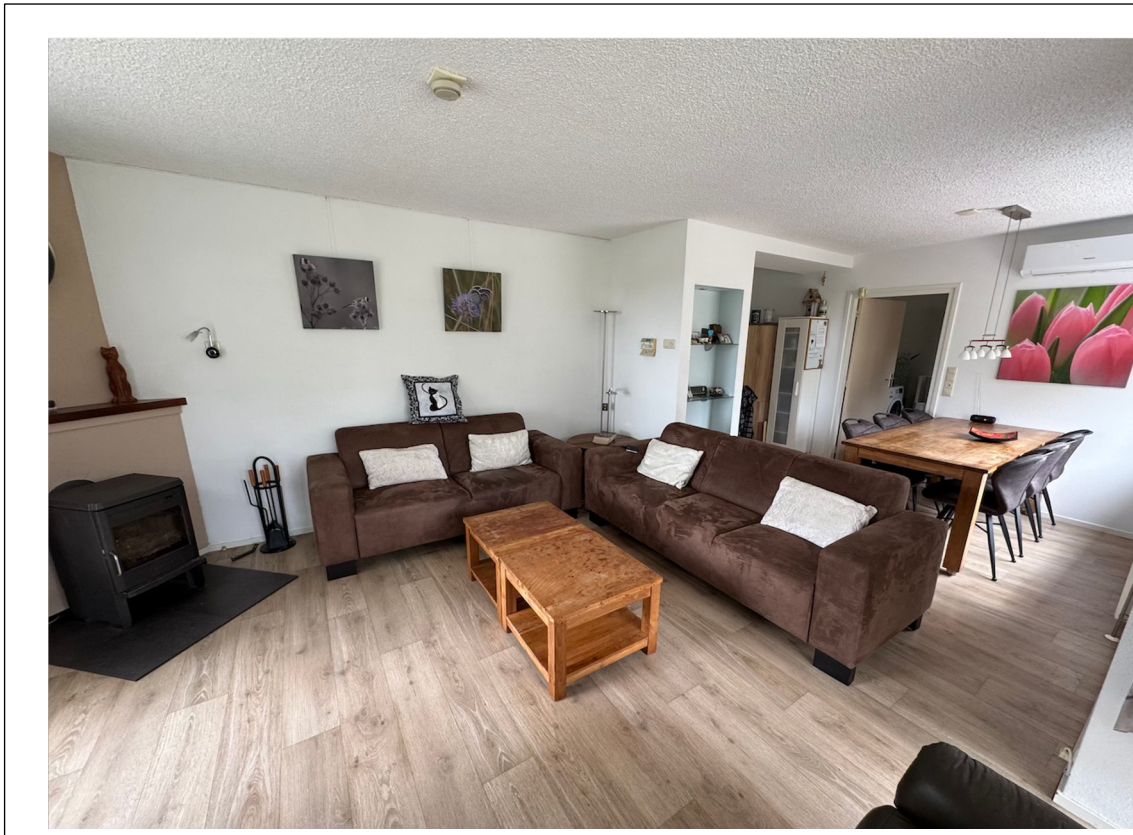
Impressie opstallen (voorzijde):



Impressie opstallen (achterzijde):



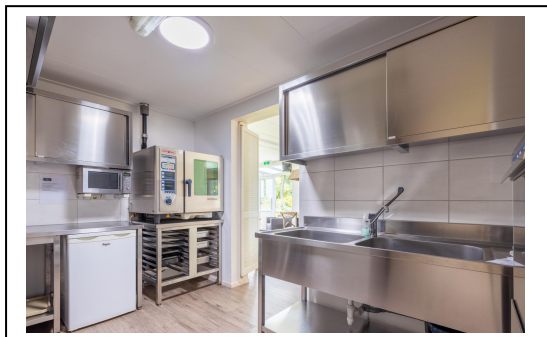
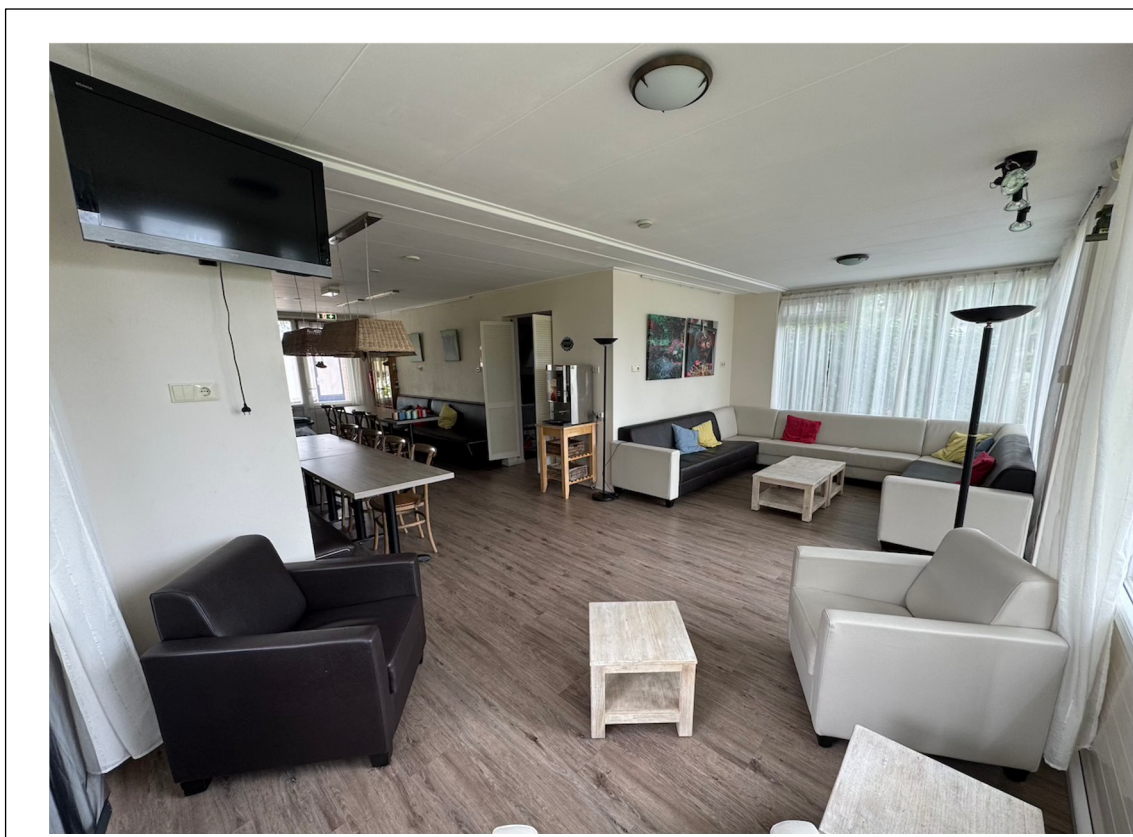
Impressie woning(binnen):



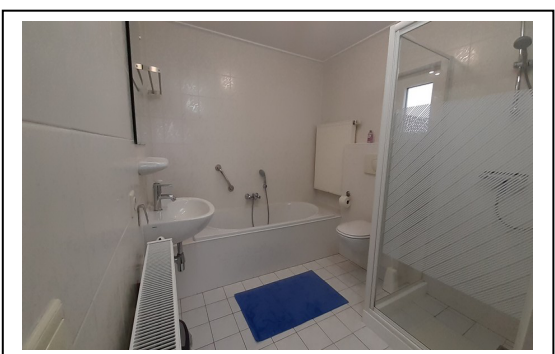
Impressie woning (binnen, vervolg):



Impressie groepsaccommodatie (binnen):



Impressie groepsaccommodatie (binnen, vervolg):



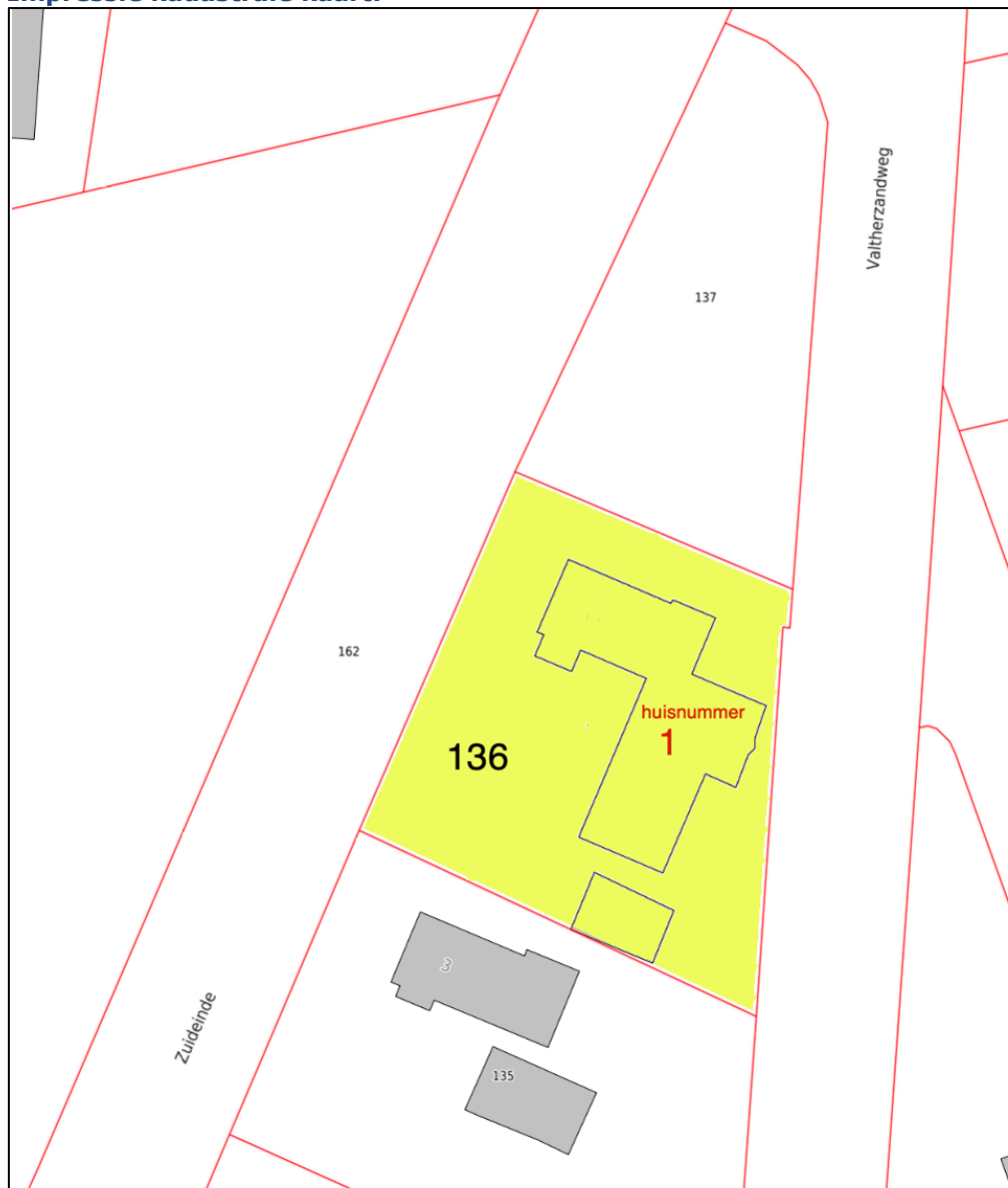
6. Eigendom

Volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland; gegevens over de rechtstoestand van de kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen, staat het aangeboden kadastraal bekend als:

Eigendomsinformatie aangeboden:

	Gemeente	Sectie	Nummer	Groot	m ²	Aktenummer	Datum
1	Odoorn	R	136	1.135	m ²	HYP4 57838/68	01-02-2010
			Totaal	1.135	m²		

Impressie kadastrale kaart:



Ten aanzien van de eigendomssituatie geldt het volgende:

½ Eigendom
De heer Ronald Petrus Maria Hofstede
Zuideinde 1
7875 CC Exloo
Geboortedatum en -plaats: 12 juli 1962 te Duiven

½ Eigendom
Mevrouw Hendrika Elisabeth Hofstede-Gielingh
Zuideinde 1
7875 CC Exloo
Geboortedatum en -plaats: 26 augustus 1961 te Renkum

Bijzonderheden eigendomsinformatie

Er zijn *geen* bijzonderheden vermeld op de eigendomsinformatie. De eigendomsinformatie is opgenomen in de bijlage.

Laatste akte(n) van levering

Uit de eigendomsinformatie blijkt dat het recht ten aanzien van het aangeboden ontleend is aan:

Aktenummer	Datum
HYP4 57838/68	01-02-2010
Bijzonderheden vermeld in de akte:	 De vensterbanken in het voorst, bestaande woongedeelte zijn deels nog asbesthoudend. Tevens is de dakbedekking van de vrijstaande houten schuur/garage, zijnde golfplaten mogelijk van asbesthoudend materiaal;  Er is destijds een bouwkundig onderzoek verricht die op aanvraag beschikbaar is. Een aantal aanbevelingen uit dit onderzoek is nadien uitgevoerd

De laatste akte van levering is opgenomen in de bijlage.

7. Omgevingswet

De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat erbuiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket. In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk.

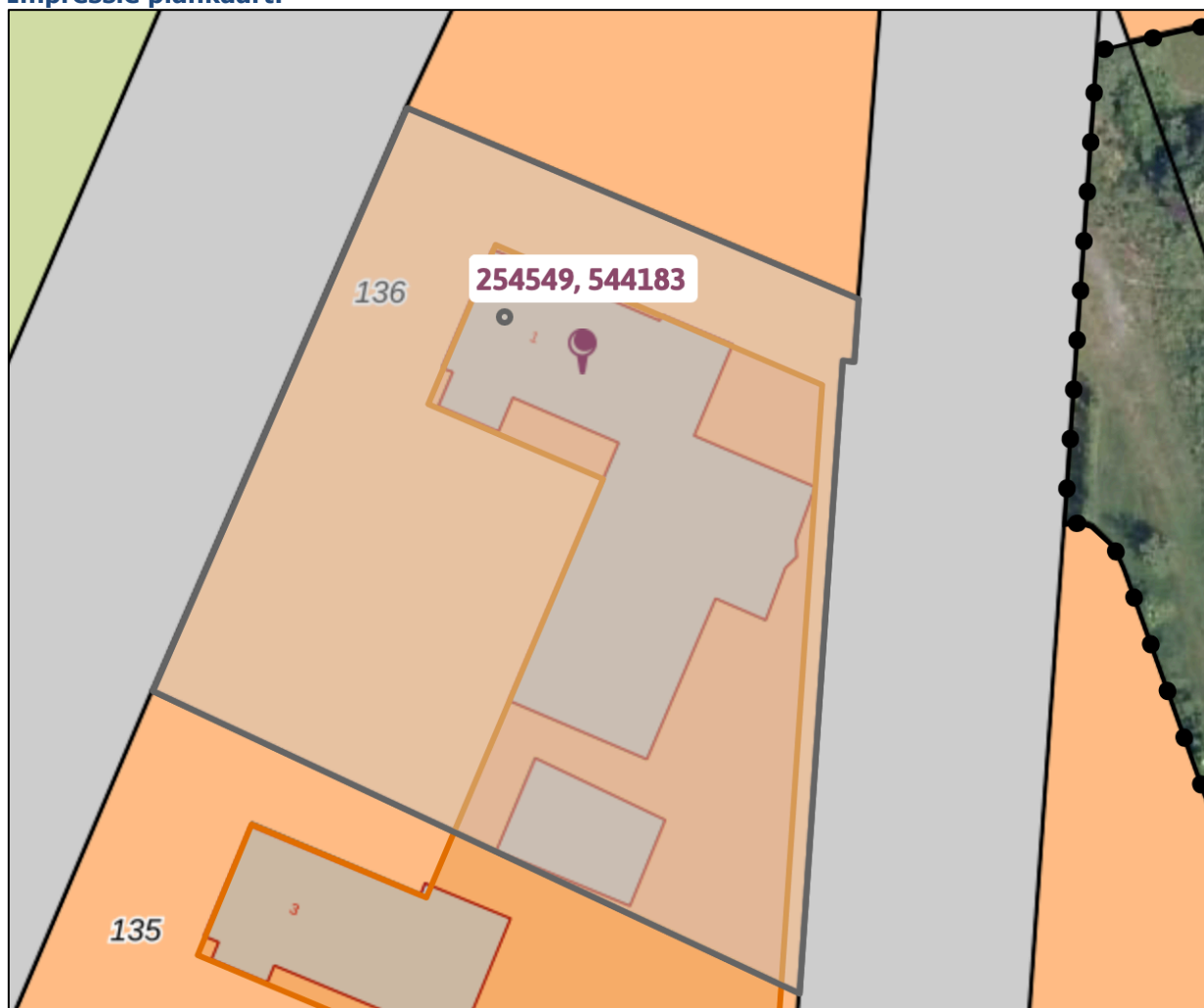
De Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan. Er geldt voor gemeenten een transitieperiode tot 1 januari 2032. All omgevingsplannen zijn van rechtswege overgegaan in een tijdelijk omgevingsplan. Waar altijd het begrip "bestemming" gehanteerd werd, is dit geworden het begrip "activiteit".



Voor deze locatie is nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Alle rechten uit het geldende bestemmingsplan zijn behouden gebleven. Ten aanzien van het aangeboden object is het volgende van toepassing.

Omgevingsplan:	Exloo
Planstatus:	Deels onherroepelijk in werking. Er is geen beroep of bezwaar aangetekend
Vaststellingsdatum:	17 februari 2010
Naam overheid:	Gemeente Borger-Odoorn
Bron:	https://omgevingswet.overheid.nl en/of www.planviewer.nl
Activiteit:	Gemengd
Bouwblok:	Vermeld op de plankaart circa 538 m ² groot
Bijzonderheden:	De totale bebouwde oppervlakte bedraagt circa 234 m ²

Impressie plankaart:



Deze voor "gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

-  Wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
-  Publieksgerichte dienstverlening⁴;
-  Kleinschalige bedrijfsactiviteiten, overeenkomende met de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven overeenkomstig de bestaande situatie⁵;
-  Verkeersdoeleinden in de vorm van parkeervoorzieningen, bermen en voetgangersgebied;
-  Groenvoorzieningen;
-  Openbare nutsvoorzieningen.

Toelichting uit het omgevingsplan:

De bestemming gemengd kent een grote diversiteit aan functies. In deze bestemming zijn publieksgerichte dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid, alsmede wonen uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie toegelaten.

Binnen deze bestemming komen tevens kantoren en detailhandel voor. Daar waar deze functies zijn toegestaan, is dit expliciet op de plankaart aangegeven (hier niet vermeld). In de bouwregels is vastgelegd dat de bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarnaast is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In deze bestemming komt ook de aanduiding 'dorpscentrum' voor. Naast de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies van de bestemming gemengd is met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid uitwisseling tussen kantoren, detailhandel en horecavoorzieningen mogelijk gemaakt. Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden stellen met betrekking tot de omvang van deze functies. In de bijlage is een nadere toelichting opgenomen op het omgevingsplan (het vigerende bestemmingsplan).

8. Vergunningen en overige relevante zaken

Recreatieondernemers krijgen te maken met diverse vergunningen. Om één en ander te vergemakkelijken is in 2010 de omgevingsvergunning ingevoerd. Onder de omgevingsvergunning vallen circa 25 andere vergunningen, waaronder de bouwvergunning en de hier nader te noemen milieuvergunning en gebruiksvergunning. Van belang bij recreatiebedrijven is dat ondernemers onder andere te maken krijgen met de volgende wet- en regelgeving:

1. Waterkwaliteit en controle zwemwater;
2. Risico-inventarisatie voor voedingsmiddelen;
3. Schenken van alcoholische dranken;
4. Brandveiligheid;
5. Milieu;
6. Speeltoestellen en speelautomaten.

⁴ Het al dan niet op commerciële basis verlenen van publieksgerichte diensten in de vorm van technische, administratieve en persoonlijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, inclusief (sociaal-)culturele, medische en maatschappelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie en de daarbij ondersteunende voorzieningen

⁵ Zie bijlage bij het omgevingsplan.



Verkoper heeft verklaard dat:

-  Ter preventie van de legionellabesmetting een beheersplan opgesteld is, er een risicoanalyse uitgevoerd wordt en dat daarnaast periodieke metingen worden verricht;
-  Er in het kader van de brandveiligheid een gebruiksvergunning is verstrekt; Het bedrijf voldoet aan de voorschriften van de brandweer en er worden periodieke controles uitgevoerd. De laatste controle dateert van 2 november 2023. Volgens de gebruiksvergunning dient de woning bewoond te zijn door de eigenaar, bij gebruik als groepsaccommodatie;
-  Het recreatiebedrijf te exploiteren volgens de door de overheid gestelde eisen.

De vergunningen en controles kunnen bij de makelaar opgevraagd worden.

9. Bodemonderzoek

Door de makelaar is de website www.bodemloket.nl geraadpleegd. Via deze website krijgt men inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet men waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloeden kunnen hebben⁶. Er is ten aanzien van het aangeboden bedrijf geen informatie bekend bij het bodemloket.

Verkoper is *niet* bekend met feiten, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- het gebruik van het registergoed of anderszins;

die er op wijzen dat het tot het verkochte behorende grond enige verontreiniging met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik, of die heeft geleid of die ingevolge de thans geldende milieuregelingen en verordeningen zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de tot het verkochte behorende grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen of waardoor het aannemelijk is dat deze verontreiniging ongedaan gemaakt moet worden.

Tenslotte:

Door de makelaar wordt nadrukkelijk geadviseerd om altijd en vroegtijdig bij een voorgenomen transactie (zowel huur, erfpacht als koop), hypothecaire inschrijving, vestiging van een beperkt zakelijk recht plaatsvindt en/of andere vormen van overeenkomst, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren. Ook dienen er dan duidelijke afspraken te worden gemaakt omtrent eventuele aansprakelijkheden.

⁶ Als er overigens geen melding van een (negatief) milieuaspect is gedaan, betekent dit niet automatisch dat er geen vervuiling aanwezig is. Indien er wel melding van een (negatief) milieuaspect is gemaakt, betekent dit niet per se dat de genoemde vervuiling (nog) aanwezig hoeft te zijn. Het bodemloket legt alleen vast wat aangeleverd wordt door het bevoegd gezag (gemeenten, provincies en grote steden).



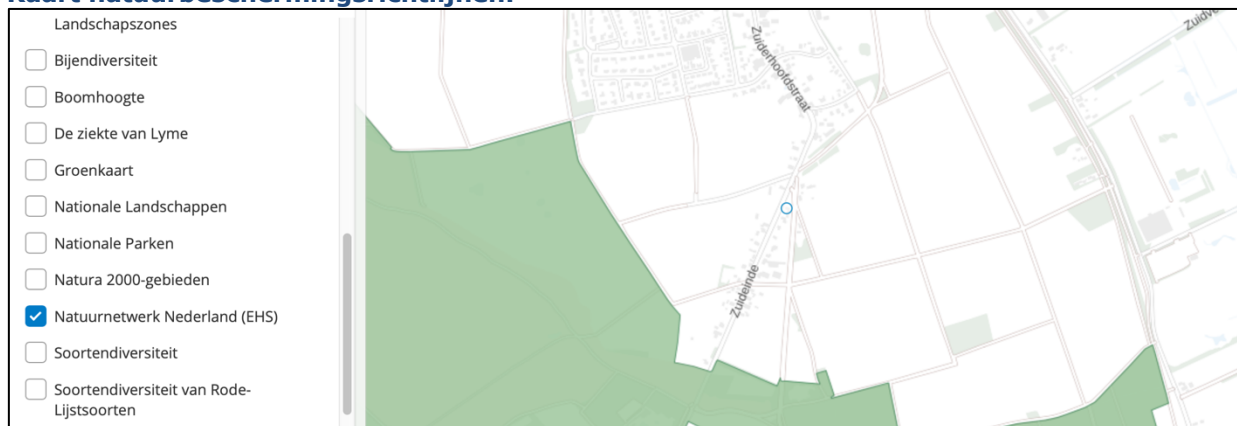
10. Natuurbeschermingsrichtlijnen

Op het aangeboden bevinden zich gronden die vallen binnen de natuurbeschermingsrichtlijnen.

Type	Binnen straal 3 km	Niet van toepassing
Nationale landschappen		X
Nationale Parken		X
Natura-2000 gebieden		X
Natuurnetwerk Nederland (EHS)	X	

Eén en ander is hierna weergegeven⁷.

Kaart natuurbeschermingsrichtlijnen:



Bij het opstellen van het omgevingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheden en belemmeringen op basis van de natuurbeschermingsrichtlijnen. Deze zijn niet van invloed op het huidige gebruik. Wanneer de activiteit of het gebruik gewijzigd wordt, dan hebben de richtlijnen daar mogelijk invloed op.

Bij een wijziging van het omgevingsplan, dan wel de verlening van een Omgevingsvergunning bouwen kan de huidige stikstof problematiek een rol spelen. Mocht blijken dat er een omgevingsvergunning verleend dient te worden, dan kan die geweigerd worden in verband met de stikstof depositie, dan wel dienen er aanvullende maatregelen getroffen te worden.

11. Gebruik

Het recreatiebedrijf wordt in eigendom geëxploiteerd. Er worden geen bedrijfsdelen verhuurd aan derden.

12. Personeel

Er hoeven geen personeelsleden overgenomen te worden.

⁷ De betreffende informatie is afkomstig van de website: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>.



13. Overdracht (o.a. inventaris en voorraad)

Het bedrijf is voorzien van diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris om het bedrijf mee te kunnen exploiteren. Deze zaken worden mee verkocht en zijn in de prijs begrepen. Zaken uit de privésfeer van de huidige exploitant blijven buiten de opdracht tot verkoop. Een inventarislijst kan bij serieuze belangstelling verstrekt worden.

Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven. In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen. De op de datum van het notarieel transport in het bedrijf eventuele aanwezige goederenvoorraad, met uitzondering van bederfelijke waren voorzien van een uiterste verkoopdatum en incurante non-food artikelen, zal door verkoper aan koper tegen inkoopprijs worden overgedragen.

Alle voorraden worden gewaardeerd aan de hand van de inkoopfacturen welke door verkoper overlegd zullen worden.

Verkoper zal zich tot 1 maand na de eigendomsoverdracht inspannen om de feitelijke overgang van de onderneming in alle opzichten zo goed mogelijk te laten verlopen en de koper te begeleiden.

14. Omzetcijfers

Omzetcijfers zijn beschikbaar en worden in een latere fase aan serieuze gegadigden desgevraagd verstrekt.

15. Financierbaarheid

Van belang is dat de financiering van dit type onroerend goed een lastige zaak is. Banken beoordelen de investeringen in deze sector namelijk als risicovol. Het betreft immers niet alleen onroerend goed (grond, bedrijfsopstallen en bedrijfswoning), dat gefinancierd moet worden, maar een (gehele) onderneming inclusief bedrijfsinventarissen, intellectuele eigendommen en goodwill.

Banken zijn over het algemeen bereid om tot ongeveer 60% van de marktwaaarde te financieren. Het resterende bedrag (ongeveer 40% van de aankoopsom) dient dan ook contant beschikbaar te zijn in de vorm van eigen vermogen (solvabiliteitseis).

Er is sprake van een woonbestemming, hierdoor is een 100% financiering mogelijk, mits er voldoende inkomen aanwezig is van buitenaf (die geen betrekking heeft op het aangeboden). Ten aanzien van de betreffende verkoopaanbieding dient u zich verder te realiseren dat een deel van de marktwaaarde bepaald wordt door de waarde van het woongenot. De inkomsten van het recreatiebedrijf zijn daarbij niet toereikend om dit woongenot mee te financieren. Daarom is een aanzienlijk eigen vermogen benodigd om van dit bedrijf te kunnen leven.



16. Geheimhouding

Door bemiddeling van Recratief Bedrijfsmakelaars B.V. ontvangt u zowel mondeling als schriftelijk informatie over te koop staande ondernemingen, waarvan de voorgenomen verkoop doorgaans vertrouwelijk is. Bij het verstrekken van de informatie wordt ervan uitgegaan dat:

1. U ervan op de hoogte bent dat het gaat om vertrouwelijke informatie, die alleen gebruikt mag worden voor de aankoop van het aangeboden;
2. U gerechtigd bent om de verstrekte informatie te delen met personen binnen uw organisatie of de door u ingeschakelde adviseurs, mits deze derden een soortgelijke geheimhoudingsplicht tegenover u hebben;
3. Wanneer blijkt dat u onzorgvuldig bent omgegaan met deze vertrouwelijke informatie, kunnen er gerechtelijke stappen worden genomen;
4. Deze geheimhoudingsverklaring geldt voor onbepaalde tijd, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.

Tenslotte:

Deze geheimhoudingsverklaring heeft geen betrekking op informatie die algemeen bekend is of mag worden verondersteld, of aan u op een niet vertrouwelijke wijze is medegedeeld.

17. Energielabel

Bij verkoop, verhuur of oplevering van (utiliteits-) gebouwen is sinds 1 januari 2008 een geldig energielabel verplicht. In de wet is een maximale hoogte voor een bestuurlijke boete opgenomen als niet is voldaan aan deze verplichting. Deze boete is voor rechtspersonen € 20.250,- en voor natuurlijke personen € 405,-. De handhaving is in handen van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Een energielabel laat de energieprestatie van een gebouw zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig

Niet alle gebouwen hoeven een energielabel hebben. Zo hoeven bijvoorbeeld Monumenten, alleenstaande gebouwen < 50 m², tijdelijke gebouwen, gebouwen waar geen energie gebruikt wordt (bijvoorbeeld een trekkershut) of een sanitairgebouw op een camping niet gelabeld te worden. Overigens kan voor een gebouw alleen een energielabel worden aangevraagd als het is geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Huisnummer:	Energielabel:	Soort label:	Bijzonderheden
1	Ja	C	Geldig t/m 06-12-2033



Registratie energielabel:

7875CC 1			
Status van het energielabel: DEFINITIEF			
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	1681010000006453		
BAG pand id	1681100000004495		
Provisional id	-		
Labelklasse	C		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	18-12-2023		
Opnamedatum	06-12-2023		
Geldig tot	06-12-2033		
Certificaathouder	Label-UP B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	333,52 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	161,03	-	kWh/m² · jr
Prim. fossiel energiegebruik	232,61	-	kWh/m² · jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	232,61	-	kWh/m² · jr
Aandeel hernieuwbare energie	9,2	-	%
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	161,00	-	kWh/m² · jr

18. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Het aangeboden staat volgens de BAG bekend als:

Kaart BAG:

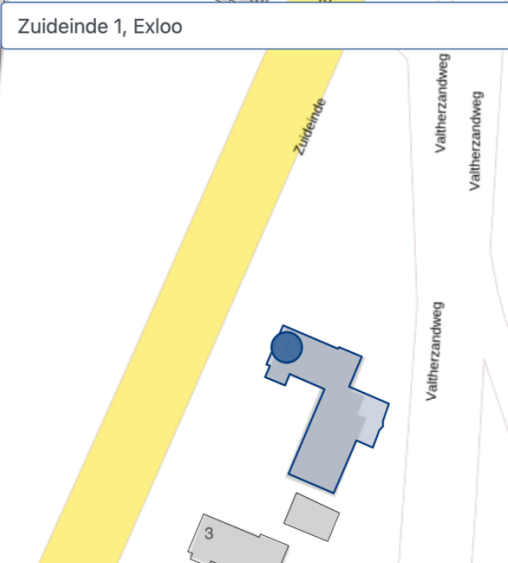
[< Terug](#)

[Toon zoekresultaten](#)

Zuideinde 1, Exloo

Samenvatting

Adres	Gebruiksdoel
Zuideinde 1	Woonfunctie
7875 CC EXLOO	Logiesfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar	Status
1957	Naamgeving uitgegeven
Oppervlakte	Gemeente
234m²	Borger-Odoorn



Er zijn *geen* andere huisnummers aan het aangeboden object toegekend.



19. Voorbehouden

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven. Het doel is dan ook het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand, de sfeer van de hoofdzaken van het aangeboden en de planologische zaken, vergunningen en controles. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. De in deze verkoopbrochure genoemde maten zijn ter indicatie. Voor de juistheid ervan kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Opdrachtgever heeft uitdrukkelijk bepaald dat alle overdrachten van rechten en plichten met betrekking tot derden onder voorbehoud zijn. Tijdens het verkoopproces kunnen planologische zaken, vergunningen etc. wijzigen. Of het, door de potentiële koper, beoogde gebruik binnen het omgevingsplan valt dient door de koper zelf bij de bevoegde instantie te worden gecontroleerd.

Dit geldt eveneens ten aanzien van de eventueel benodigde vergunningen en controles, c.q. eventueel uit te voeren bodemonderzoeken. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege, dient door koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

20. Zekerheidsstelling

In verband met de zekerheidsstelling wordt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom verlangd, te storten bij de notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

21. Bijlagen

- Bijlage 1. Beschikbare plattegronden
- Bijlage 2. Eigendomsinformatie
- Bijlage 3. Laatste akten van levering
- Bijlage 4. Omgevingsplanvoorschriften



Afzonderlijk opvraagbaar bij de makelaar:

- Bijlage 5. Inventarislijst
- Bijlage 6. Winst- en verliescijfers
- Bijlage 7. Bouwkundig onderzoek (uit 2010)
- Bijlage 8. Overzicht lopende overeenkomsten, contracten en lidmaatschappen

