



"De Herberg van Anderen" | Verkoopbrochure | Nijend 2 | ANDEREN



erkend lid van

vastgoedpro



DE HERBERG VAN ANDEREN

OVERNACHTEN IN DE RUST VAN DE NATUUR ÉN ETEN IN EEN GOED RESTAURANT! DAT KAN HIER ALLEMAAL ONDER ÉÉN DAK!

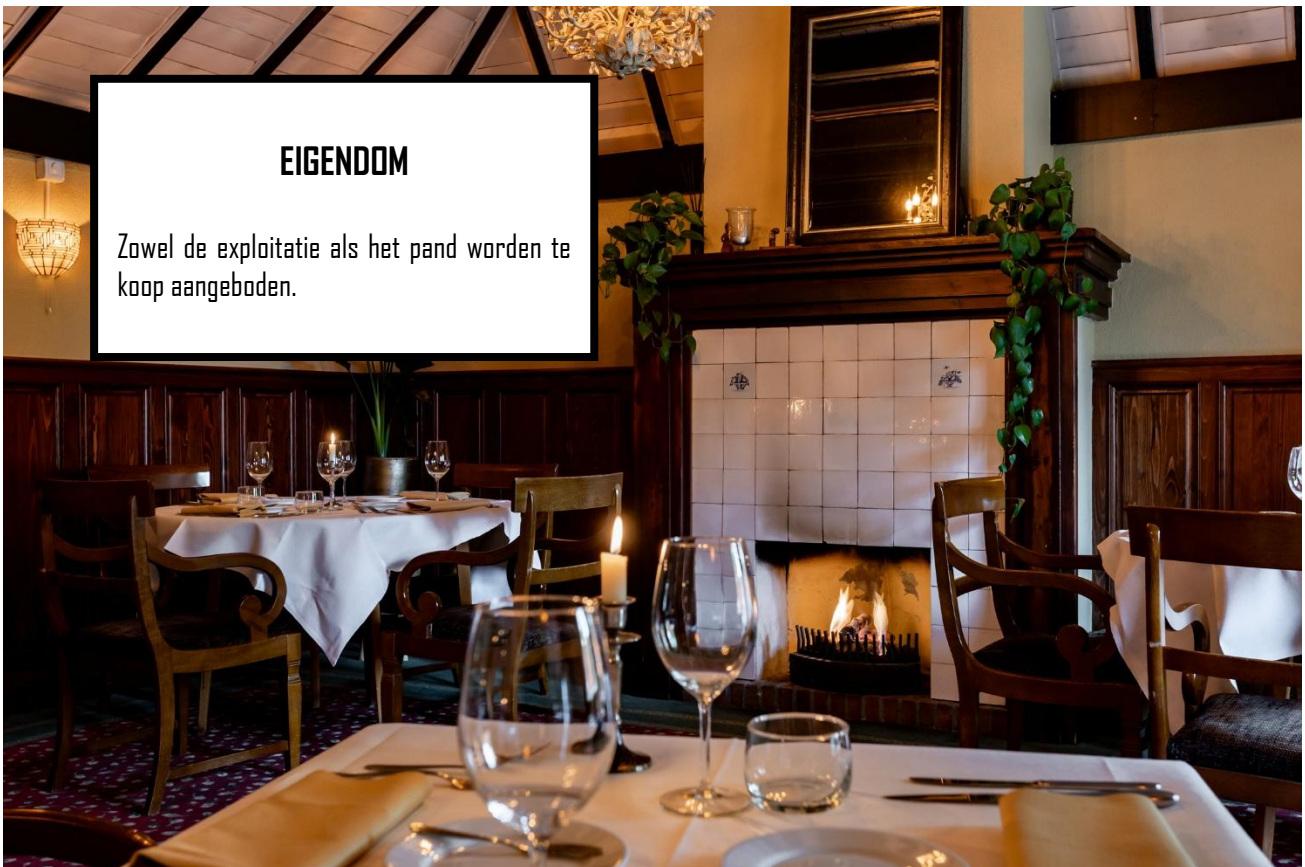
Te midden van het prachtige Drentse landschap, in een sfeervol en karakteristiek dorp, bevindt zich dit kleinschalige en goed onderhouden hotel-restaurant met bijbehorende bedrijfswoning. De ligging is uniek: direct aan het bekende Pieterpad, op steenworp afstand van één van de populairste wandelroutes van Nederland. Deze locatie biedt uitstekende mogelijkheden voor een succesvolle horeca-exploitatie.

Het object straalt rust, charme en gastvrijheid uit, en fungeert als een ideale uitvalsbasis voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Tegelijkertijd vormt het een aantrekkelijke bestemming voor gasten die op zoek zijn naar een ontspannen weekend of een vakantie in de Drentse natuur. Het goed aangeschreven restaurant staat bekend om zijn uitstekende keuken en warme sfeer. De huidige exploitanten hebben het etablissement op een hoog niveau gebracht en weten zich te meten met de 500 beste restaurants van Nederland – zonder daarbij de Drentse gemoedelijkheid uit het oog te verliezen.

Het hotelgedeelte beschikt over acht comfortabele kamers, die een waardevolle aanvulling vormen op het restaurant. De combinatie van beide functies zorgt voor een stabiele en rendabele exploitatie, die direct kan worden voortgezet. De vrijstaande en ruime bedrijfswoning completeert het geheel en biedt een unieke woon- en werkcombinatie op een van de mooiste locaties van Noord-Nederland. Een uitgelezen kans voor een ondernemerskoppel dat droomt van het runnen van een kleinschalig hotel-restaurant.

EIGENDOM

Zowel de exploitatie als het pand worden te koop aangeboden.



INDELING

Het object beschikt over een royaal restaurant met aparte ontbijtzaal op de begane grond. De inrichting is warm, sfeervol en huiselijk, wat perfect aansluit bij de uitstraling van het pand én de omgeving. Centraal in de ruimte bevindt zich naast een fraaie open haard, een grote bar, met daarachter een ruime en functionele keuken, een aparte spoelkeuken en diverse aanhorige ruimten, waaronder een kleine kantoorruimte.

Op de eerste verdieping zijn acht hotelkamers gerealiseerd, elk voorzien van eigen sanitair. Het hotelgedeelte is goed onderhouden en voldoet aan de geldende regelgeving en eisen. In de afgelopen jaren is bovendien actief ingezet op verduurzaming van het pand, onder andere door de installatie van een zonneboiler plus collectoren.

Achter het hotel bevindt zich een vrijstaande bedrijfswoning, gebouwd in 2004. Deze woning vormt een uitstekende privéruimte voor de ondernemer en biedt de mogelijkheid om zich in de vrije uren in alle rust terug te trekken. De woning beschikt over een woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een badkamer en diverse aanhorige ruimten. Een deel van de woning wordt momenteel gebruikt als opslag ten behoeve van het hotel.

De bedrijfswoning is omgeven door een fraai aangelegde, beschutte tuin die bijdraagt aan het totale gevoel van rust en comfort — en het geheel op harmonieuze wijze compleet maakt.



TECHNISCHE GEGEVENS

Het object is gebouwd rond 1950 (Bron BAG). De bouwaard van het object is traditioneel met gemetselde gevels en een pannen gedekt schilddak. Het object heeft aan beide zijden een uitbouw. Achter het object is een ruime bedrijfswoning gesitueerd, gebouwd in 2004. Het voorste gedeelte van deze bedrijfswoning betreft een opslagruimte, maar deze is wel grotendeels losgekoppeld van de bedrijfswoning.

Hieronder staat een overzicht van de installaties die in het object te vinden zijn:

Vetvangput	: Ja
Krachtstroom	: Ja
Rioolaansluiting:	: Ja
CV	: Ja
Zonneboiler	: Ja
Zonnepanelen	: Ja
Afzuiginstallatie	: Ja
Airconditioning	: Nee
Luchtventilatie	: Ja
Koel- vriescel	: Nee
Brandmeldinstallatie	: Ja

DE OPPERVAKTEN VAN HET OBJECT ZIJN ALS VOLGT:

BEGANE GROND

LOBBY	±	17	M ²
RESTAURANT + BAR	±	113	M ²
ONTBIJTZAAL	±	48	M ²
KEUKEN/SPOELKEUKEN	±	26	M ²
OVERIG BEGANE GROND	±	50	M ²
KELDER	±	12	M ²
SCHUREN EN FIETSENSTALLING	±	123	M ²

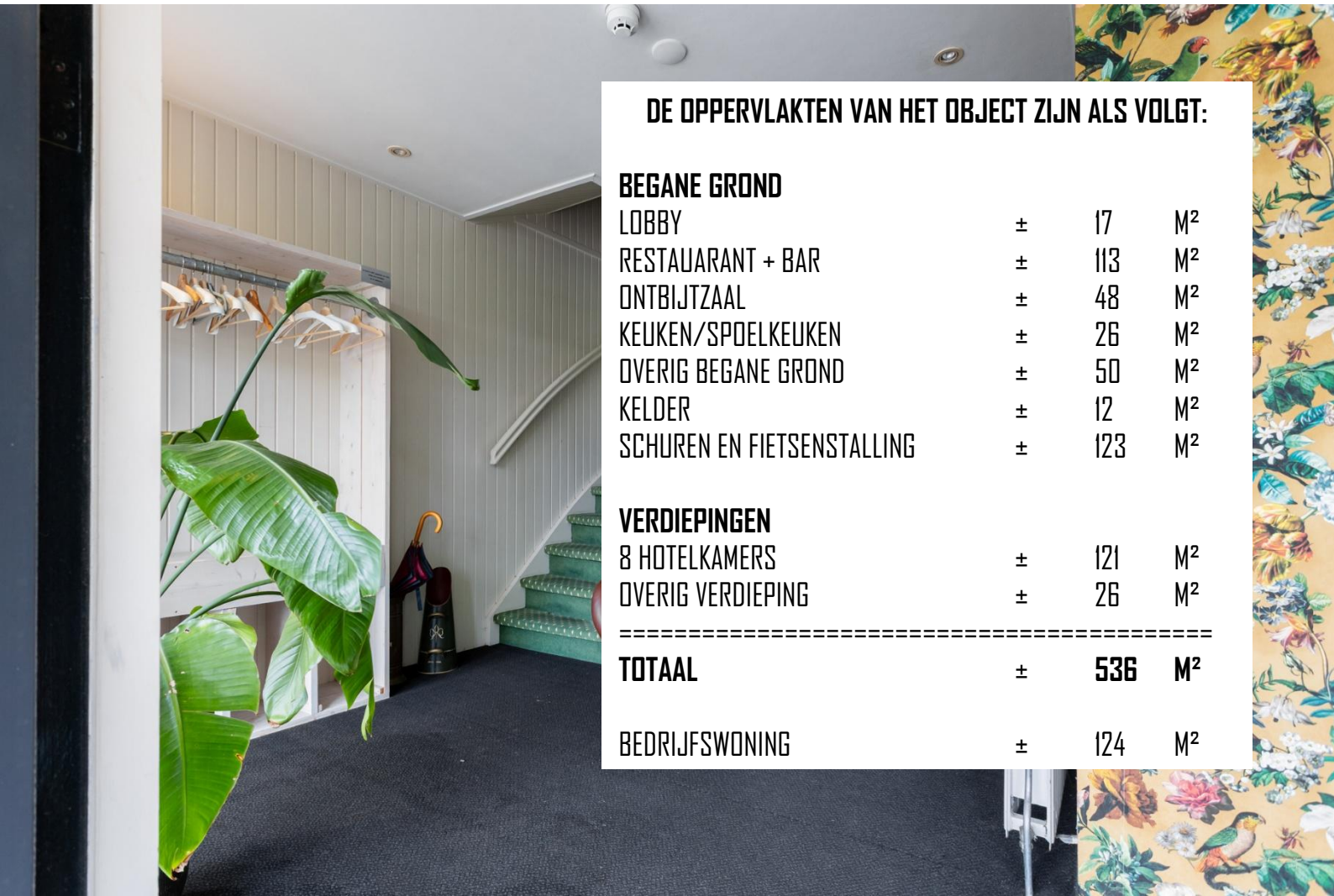
VERDIEPINGEN

8 HOTELKAMERS	±	121	M ²
OVERIG VERDIEPING	±	26	M ²

=====

TOTAAL	±	536	M²
---------------	---	------------	----------------------

BEDRIJFSWONING	±	124	M ²
----------------	---	-----	----------------





DE EXPLOITATIE

Sinds 2017 wordt dit charmante hotel-restaurant met veel toewijding geëxploiteerd door de huidige uitbaters. De warme, huiselijke sfeer is daarbij behouden gebleven, terwijl tegelijkertijd diverse modernisering en kwaliteitsverbeteringen zijn doorgevoerd. Het restaurant heeft een opvallende upgrade gekregen, zowel in uitstraling als in culinaire beleving. Dit resulteerde onder andere in een notering in de prestigieuze Lekker 500 in zowel 2023 als 2024 – een bekroning op het harde werk en de toegenomen kwaliteit.

De combinatie met het hotel is bijzonder geslaagd. Gasten zijn over het algemeen zeer tevreden en waarderen vooral het vriendelijke personeel, het verzorgde ontbijt, prima keuken en de nette, schone kamers. Ook de rustige ligging wordt regelmatig als pluspunt genoemd. De doelgroep bestaat voornamelijk uit natuurliefhebbers die de schoonheid van Drenthe willen ontdekken. Het idyllische dorp Anderen biedt daarvoor een perfecte uitvalsbasis.

OPENINGSTIJDEN

Het Hotel is 7 dagen per week open. Het restaurant is geopend van woensdag tot en met zondag en vanaf 18.00 uur kan men aanschuiven voor een verfijnd en smakelijk diner.

JURIDISCHE ASPECTEN

KADASTER

Kadastrale aanduiding: Anloo R, nummers 12,13, 599 en 602

Grootte: 1651 m² (totaal)

Omschrijving: Bedrijvigheid (horeca), wonen met bedrijvigheid, wegen, erf-tuin

Eigendom: Vol eigendom

BESTEMMING

De bestemming van deze locatie is "Horeca". Het huidige gebruik is conform het bestemmingsplan. Een potentiële koper is zelf verantwoordelijk dat haar beoogde gebruik conform het bestemmingsplan is. Zie voor meer informatie: [Omgevingsloket](#) of informeer bij de gemeente Aa & Hunze.

TERRAS

Er is een ruime terrasmogelijkheid aan de voor- en zijkant van het object, gelegen op eigen terrein.

VERPLICHTINGEN EXPLOITATIE

Er zijn **geen** verplichtingen met de brouwerij.

Er zijn **geen** verplichtingen met de speelautomaten.

Er zijn **geen** verplichtingen met de groothandel.

Er zijn **geen** leasecontracten.

Er zijn **geen** huurinventaris contracten.

Het energiecontract dien **wel** te worden overgenomen.

Het succes van een horecaconcept, wordt mede bepaald door het personeel. Bij serieuze interesse brengen wij u graag op de hoogte van het huidige personeelsbestand.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

De exploitatie is volgens vigerend bestemmingsplan.

Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen voor gebruik.

Het bedrijf voldoet aan alle door de overheid gestelde eisen bij het huidige gebruik.

Het object voldoet aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.

INVESTERINGSPROFIEL

Aangeboden wordt de volledige exploitatie plus het vastgoed van deze locatie. De achterliggende bedrijfswoning zit eveneens bij de koop inbegrepen. Verkoper van het vastgoed betreft een BV, die niet de gebruiker van het pand is. Verkocht zal daarom worden "as is, where is".

Vraagprijs onroerend goed	€	595.000,-- k.k.
Vraagprijs Inventaris Goodwill Handelsnaam	€	149.500,-- vrij van BTW

Over de bedrijfswoning hoeft slechts 2% overdrachtsbelasting betaald te worden. Er dient rekening gehouden te worden met een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopsom.

Er is **wel** sprake van voorraad overname, de kosten worden verrekend op het moment van overname.

Projectnotaris is Hak & Rein Vos Notarissen te Lelystad.



OVERIGE INFORMATIE

ALGEMEEN

Wij stellen het op prijs wanneer u ons op de hoogte houdt van uw interesse, ook wanneer u niet verder wilt met dit object. Wellicht hebben we een andere passende oplossing voor u.

Bovenstaande gegevens zijn met zorg samengesteld en naar onzes inziens juist vermeld. De informatie is deels door de opdrachtgever verstrekt, wij gaan er van uit dat deze informatie correct is. De aanbieding is informatief. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard omtrent de inhoud van deze presentatie. Belanghebbenden kunnen geen rechten aan deze gegevens ontleen.

BOD

Indien u een bod wilt uitbrengen doet u dit bij voorkeur, schriftelijk, per e-mail. Een bieding dient tenminste te bevatten:

- uw NAW-gegevens
- de geboden koopsom
- de datum van de aanvaarding/levering
- eventuele overname van andere goederen
- eventuele ontbindende voorwaarden

Indien de bieder een ontbindende voorwaarde voor de financiering wenst op te nemen, dient hij aan te geven tot welk een lening nodig is. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Inlichtingen of een eventuele bezichtiging uitsluitend in overleg met HELDER Makelaardij.

Verkoop onder voorbehoud gunning verkoper.

HELDER Bedrijfsmakelaardij |

Kiek Busquet | 050-200 35 44 |
info@helderinhoreca.nl









































