



KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

Hotel Graaf Bernstorff Schiermonnikoog
www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl



Te koop: Het vastgoed en de exploitatie van Hotel Graaf Bernstorff

Prachtig gelegen op Schiermonnikoog;

Unieke combinatie accommodaties en F&B;

17 hotelkamers in hoofdgebouw;

17 suites in vrijstaand pand;

25 inhuurappartementen achter hoofdgebouw;

25-30 nieuwbouw hotelkamers/welness;

Restaurant met 75 zitplaatsen in hoofdgebouw;

Terras met 260 zitplaatsen;

3 zelfstandige appartementen;

2 twee onder 1 kapwoningen;

Personeelwoning/kantoor (tbv ontwikkeling);

De bedrijfsexploitatie van Graaf Bernstorff;

Totaal 160 bedden (inclusief inhuur). Mogelijk 50 tot 60 bedden extra door ontwikkeling, daarna totaal 210-220 bedden.

Grotendeels op eigen grond, muv een deel van het terras bij het hoofdgebouw (zijkant)

Altijd al eens willen neerstrijken op een van de Waddeneilanden? Dan is dit het uitgelezen moment.

Met gepaste trots mogen wij u een van de meest beeldbepalende bedrijven van het Waddeneiland Schiermonnikoog aanbieden.

Het betreft een unieke combinatie van accommodaties (hotelkamers, suites en appartementen) en F&B (bar, restaurant en terras).

Klaassen Vastgoedmakelaardij en Forvalue Vastgoedspecialisten hebben de exclusieve opdracht om de verkoop van het bijzondere vastgoed en het succesvolle bedrijf namens de eigenaar te begeleiden.

Hoofdgebouw: het betreft een “turn key & going concern” hotel / restaurant met o.a. 17 comfortabele hotelkamers (9 standaard, 8 luxe), een riant opgezet restaurant met ca. 75 stoelen, sfeervolle bibliotheek/bar met ca. 30 stoelen en een zonovergoten terras met ca. 260 stoelen.

Dit beeldbepalende pand is gelegen in de dorpskern, op het centrale kruispunt van het eiland. Voor gasten de ultieme uitvalsbasis om het fantastische eiland te verkennen.

Aan de achterkant van het hoofdgebouw bevinden zich in totaal 29 zelfstandige appartementen welke eigendom zijn van particuliere eigenaren. Het hotel huurt daarvan momenteel 25 appartementen ten behoeve van haar exploitatie, bestaande uit 7 tweekamerappartementen met 1 slaapkamer en 18 driekamerappartement met 2 slaapkamers.

Suites: Op 100 meter van het hoofdgebouw bevindt zich in een vrijstaand pand nog eens 17 luxe en zelfstandige hotelsuites.

En als pièce de résistance...

Nieuwbouw: achter het hoofdgebouw is een ontwikkeling mogelijk van ca. 25-30 hotelkamers / studio's en een hotel Wellness. Voor meer info over deze mogelijke ontwikkeling wordt verwezen naar de bijlage van dit verkoopmemorandum.

Het hotel, restaurant, bar, overige ruimten en externe suites beschikken over totaal ca. 1.380 m² BVO. Het gaat hier om de kelder, begane grond, eerste, tweede en derde verdieping van twee gebouwen.

Deze m² zijn exclusief de m² van de inhuurappartementen, het terras en het niet exploitatiegebonden vastgoed. Ook exclusief eventuele ontwikkeling van ca. 1.700 m² BVO (schuin)achter het hoofdgebouw.



Niet-exploitatiegebonden vastgoed: Verder beschikt het object over verschillende ((half)vrijstaande) woningen en appartementen welke als dienstwoningen / personeelwoningen verhuurd worden:

het gaat om een pand waarin 3 zelfstandige appartementen gevestigd zijn (45m² elk); een 2 onder 1 kap (uitgebouwd); nog een twee onder 1 kap; en een personeelwoning/kantoor welke gesloopt mag worden ten behoeve van genoemde ontwikkeling voor hotel / Wellness, zoals eerder genoemd.

De opbrengst uit het ter beschikking stellen van de personeelwoningen/ dienstwoningen bedraagt ca. € 50.000,- per jaar.

Waddeneilanden

De Waddeneilanden liggen in de Noordzee, ten noorden van Nederland en Duitsland en ten westen van Denemarken. Tussen de eilanden en het vasteland ligt de Waddenzee, die bij eb grotendeels droogvalt.

De Waddeneilanden hebben een totale oppervlakte van 1047,5 km² en worden bewoond door ongeveer 81.340 inwoners. Het grootste eiland is het Nederlandse Texel, gevolgd door het Deense Rømø en het Duitse Sylt. Sylt heeft met ongeveer 21.000 inwoners de grootste bevolking van alle eilanden.

Ten noorden van de Nederlandse en Duitse Waddeneilanden liggen drukbevaren scheepvaartroutes en verkeersscheidingsstelsels van Het Kanaal naar de riviermondingen en havens van de Duitse Bo. De Nederlandse eilanden hebben een oppervlakte van 405,2 km² en tellen 24.504 bewoners.

Elk van de vijf eilanden is gelegen in een gelijknamige gemeente. Texel behoort tot Noord-Holland, de overige eilanden sinds 1942 tot Friesland. Het Waddenzeegebied heeft een grote natuurwaarde en staat op de UNESCO-Werelderfgoedlijst.



“Schiermonnikoog is een eiland gehuld in licht en vergezicht. Waar zee en tijd in overvloed, komen en weer gaan. Waar de wind verhaalt hoe stuivend zand aanspoelt en verwaait”

Schiermonnikoog

Schiermonnikoog is een van de meest wilde, ongerepte plekken van Nederland. Het is gevormd door zeestromen, wind en stuivend zand. En dat gaat nog steeds door. Door afkalving en aanslibbing schuift het eiland steeds verder naar het oosten.

Schiermonnikoog is de kleinste gemeente van Nederland, met maar één dorpje waar nog geen 1.000 mensen wonen. Auto's zijn hier overbodig en ook niet toegestaan. Het eiland is 18 kilometer lang en 4 kilometer op zijn breedst. Er ligt een uitstekend netwerk van fiets-, voet- en ruiterspaden. Per jaar komen er ca. 250.000 tot 300.000 toeristen naar het eiland.

Er zijn verschillende bezienswaardigheden op Schiermonnikoog, o.a. te weten: de Vuurtoren, De Walviskaak, Standbeeld de Monnik, Het Vredenhof, Bunker Wassermann, Vogelkijkhut Westerpas, de Eendenkooi en Bank van Banck. En uiteraard niet te vergeten dan prachtige uitgestrekte duinen met het strand en de zee.

<https://www.vvvschiermonnikoog.nl/schiermonnikoog/bezienswaardigheden>



Bedrijfsformule

Hotel Graaf Bernstorff – Schiermonnikoog

Berthold Hartwig Arthur Graf von Bernstorff was een Duitse landeigenaar en eigenaar van Schiermonnikoog. Hij kocht het eiland in 1892 en zou tot en met de Tweede Wereldoorlog in het bezit van de familie Von Bernstorff blijven. Daarna verviel hun bezit aan de Staat der Nederlanden. Op Schiermonnikoog herinnert nog de naam van het hotel "Graaf Bernstorff" aan deze episode uit de geschiedenis van Schiermonnikoog (bron: wikipedia).

Hotel (1998, 24 jaar oud)

De 17 (9 standaard, 8 luxe) comfortabele hotelkamers bevinden zich aan de voorkant van het gebouw. De inrichting is fris met hier en daar een antiek detail. Geen van de kamers zijn gelijk in afmeting en vorm. De hotelkamers zijn voorzien van douche of bad, toilet en fris opgemaakte boxspring bedden. De luxe kamers beschikken over een ruime zithoek. De meeste kamers hebben een balkon, anderen een Frans balkonnetje. Bij een verblijf in een hotelkamer is dagelijkse hotel service en ontbijt inbegrepen.

Aan de achterzijde van het hotel bevinden zich in totaal 29 appartementen die toebehoren aan particuliere eigenaren. Daarvan worden 25 ruime en comfortabele appartementen door Graaf Benstorff ingehuurd. De eigenaren van de appartementen hebben zelf het recht om in de appartementen voor afgesproken condities (hiervoor wordt verwezen naar de huurovereenkomst) gebruik te maken van hun eigen appartementen. Momenteel bedraagt de inhuur voor een 2-kamerappartement € 9.200 per jaar, de inhuur voor een 3-kamerappartement bedraagt € 10.400,- per jaar. Voor de van toepassing zijnde indexeringen wordt verwezen naar de huurovereenkomsten, zie hiervoor ook de bijlagen.

De 2-kamerappartementen, hebben 1 slaapkamer. De 3-kamerappartementen, hebben 2 slaapkamers. De slaapkamers bieden ieder ruimte aan 2 gasten. In de ruime woonkamer is een open keuken, een zit- en eetgedeelte dat uitkomt op een balkon of terrasje op het Zuiden. De hoger gelegen appartementen hebben een Frans balkon. De appartementen zijn uitgerust met een prettige badkamer met ligbad. Het toilet is gescheiden in de hal. De appartementen worden zonder hotel service en ontbijt gereserveerd.



Restaurant / bar (1998, 24 jaar oud)

In het sfeervolle en authentiek ingerichte restaurant kan men ontbijten, lunchen, borrelen en dineren. Er is een regelmatig wisselende à la carte kaart. De nadruk ligt op 'echte' smaken en het gebruik van streekproducten.

Plaats voor iedereen

Ook groepen kunnen terecht in het restaurant. Vergaderen, feesten, trouwen, alles is mogelijk (tot max 130 personen).

Terras

Het terras is optimaal gelegen op het zuiden/west (deels eigen grond, deels huur). Dus altijd genieten van de zon, zelfs tot in de late uurtjes. Is het te warm; dan beschikt het bedrijf over voldoende parasols om een aangename schaduw aan te kunnen bieden. Wordt het echt te koud buiten dan biedt het restaurant een aangename ambiance.

Nieuwe hotelsuites (2018, 4 jaar oud)

Op steenworp afstand van Hotel Graaf Bernstorff, op Reeweg 11, zijn per juli 2018 een 17-tal luxe hotelsuites gerealiseerd. Deze luxe hotelsuites bevinden zich, net als Hotel Graaf Bernstorff, in de gezellige dorpskern van Schiermonnikoog. Iedere suite beschikt over een gezellige woonkamer met een volledig ingerichte keuken en beschikt daarnaast over een aparte slaapkamer met badkamer ensuite.

De hotelsuites hebben een frisse eigentijdse uitstraling met als centrale thema's 'Schiermonnikoog en het strand'. De suites beschikken over een TV in de living. Nagenoeg iedere suite heeft toegang tot zijn eigen terras of balkon. De slaapkamers zijn ieder voorzien van twee Avek boxsprings zodat slaapcomfort gewaarborgd is.

De badkamers zijn voorzien van een toilet, luxe wastafelmeubel en een inloopdouche. Een handdoekradiator garandeert men heerlijk warme handdoeken in de ochtend. Uiteraard zijn bedlinnen en handdoeken inbegrepen. Een tiental suites is via zogenaamde 'connecting doors' te combineren tot een 5-tal 'Familie Suites'. Deze 'connecting doors' zijn geplaatst ter hoogte van de slaapkamers zodat kinderen en ouders zo nodig met elkaar in contact kunnen blijven.



Ontwikkeling (2022/2023)

(Schuin)achter het pand is een ontwikkeling mogelijk voor ca. 25- 30 hotelkamers / studio's met een Wellness en facilitaire ruimtes in de kelder. Het gaat om totaal ca. 1.700 m² (indicatief). Voor een indicatie van de mogelijkheden wordt er verwezen naar de bijlage van dit verkoopmemorandum. Het betreft nadrukkelijk een indicatie. Er is nog geen vergunning verstrekt door de gemeente. Het aanvraag traject is lopende op dit moment. Het betreft momenteel de personeelswoning/kantoor aan Willemschhof 15 met een perceel bouwgrond met daarop facilitaire ruimtes.

Doelgroep

Het bedrijf richt zich de toeristische markt (ca. 90%) en de zakelijke markt (ca. 10%). 20% van de toeristische gasten komt uit Europa en daarbuiten. Ruim 80% van de toeristische gasten komt uit Nederland. Duitse en Belgische toeristen gaan vaker naar de westelijke Noordzeekust (bron: CBS).

Openingstijden

In het hoofdseizoen 7 dagen per week.
Check-in: Vanaf 15.00 uur
Check-out: Tot 10.00 uur
Ontbijt: Tussen 8.00 en 10.00
Restaurant geopend voor diner: Vanaf 18.00 uur

Personeel

Er zijn momenteel 12 vaste medewerkers in dienst met een contract voor onbepaalde tijd. Er zijn 9 medewerkers in dienst met een contract voor bepaalde tijd. Daarnaast werkt het bedrijf met nul-uren contracten en oproepkrachten. Er is 1 meewerkende eigenaar. Voor een overzicht wordt verwezen naar de bijlage van dit verkoopmemorandum.



Afname)verplichtingen

Er zijn geen (afname)verplichtingen naar een brouwerij en/of andere leveranciers. Er is geen sprake van een speelautomatenverplichting.

Bedrijfsinventaris

De inventaris bestaat o.a. uit de inrichting van 17 hotelkamers, 17 suites, een restaurant bar met terras, volledige keukeninrichting, etc. De inventaris van de inhuurappartementen is eigendom van de appartementseigenaren en behoren niet tot de verkoop. In 2014 is het hotel compleet opnieuw ingericht. In 2018 zijn de nieuwe suites ingericht en eind 2019 een aantal hotelkamers. Alle hotelkamers en appartementen van het hotel zijn vernieuwd en voorzien van: Boxsprings van Avek; Matrassen van Avek; Linnengoed van Avek; Eetkamerstoelen van Kruit&Kramer Groningen; Eetkamertafels van Kruit&Kramer Groningen; TV-Meubels van Kruit&Kramer Groningen; Salontafels van Kruit&Kramer Groningen; Karpetten van Kruit&Kramer Groningen; Lampen Kruit&Kramer Groningen; Lampenkappen van Kruit&Kramer Groningen; Bankstellen van Kruit&Kramer Groningen; Lampen van de Lampenier Groningen; Gordijnen van woninginrichter Decorette Groningen.

(Lang)lopende contracten

Er zijn geen (lang)lopende contracten welke overgenomen moeten worden door een nieuwe eigenaar/exploitant. De makelaar beschikt over een overzicht van eventueel over te nemen contracten / afspraken.

Inrichtingseisen

Het bedrijf voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

Alle benodigde vergunningen, waaronder een exploitatievergunning, terras en drank- en horecavergunning zijn aanwezig. Er zijn geen aanschrijvingen vanuit de gemeente bekend.



Brandveiligheidseisen

Het bedrijf voldoet voor zover bekend aan de brandveiligheidseisen. Er is een brandmeldinstallatie aanwezig welke is doorgeschakeld naar een meldkamer. Hierop zijn onderhoudscontracten van toepassing. Er vindt een jaarlijkse keuring plaats, middels een onderhoudscontract.

Verkorte Financiële analyse

Volgt



Concurrentie op het eiland

Op het eiland bevinden zich momenteel een zevental redelijk vergelijkbare hotels, te weten: 1. Hotel Ambrosijn, een kleinschalig hotel, in het dorp met restaurant, 2. Hotel Brakzand, hotel met brasserie in het dorp, 3. Hotel Duinzicht, familiehotel aan de rand van het dorp met restaurant, 4. Hotel de Dames, hotel met wijn bar en bistro in het dorp, 5. Strandhotel Om de Noord, hotel in de duinen aan het Noordzeestraat met restaurant, 6. Hotel van der Werff, midden in het dorp met café en restaurant en 7. Pension Westerburen, pension met ontbijtruimte voor gasten. Opvallend is de er geen hotelketens zijn, alle hotels zijn in particuliere handen. Het aanbod in hotels op Schiermonnikoog is divers en kleinschalig. De hotels liggen verspreid op het eiland, maar de meesten bevinden zich in de dorpskern van het enige dorp dat het eiland rijk is, namelijk ook Schiermonnikoog genaamd.

De Hotelmarkt

Nederlandse Hotelmarkt bevindt zich in onrustig vaarwater. Er werden door corona minder hotels verkocht, maar inmiddels zijn we twee jaar verder, in ander Europese landen nemen de hotelverkoop toe. Er zijn sinds corona geen grote hotels verkocht, er werden vooral kleine hotels verkocht. In de grote steden (G5) waren er minder transacties, in 2020 vonden er 33 van de 44 hoteltransacties buiten de vijf grootste steden. Bij 19 van de 33 hoteltransacties buiten de vijf grote steden ging het om de verkoop van het vastgoed incl. exploitatie.

Hotelondernemingen in trek

Naast de verkoop van het vastgoed (met of zonder) exploitatie hebben de afgelopen jaren ook verschillende fusies en overnamen plaatsgevonden. – in 2022 wordt er een toename verwacht van het aantal verkopen en het totale transactievolume (bron: colliers, de Nederlandse markt voor hotelinvesteringen, april 2022).

Voor een uitgebreide marktanalyse wordt verwezen naar de bijlage van dit verkoopmemorandum.

Overige (ontwikkeling)mogelijkheden Bernstorff

Naast de ontwikkelmogelijkheden (schuin)achter het hoofdgebouw kunnen de personeelswoningen eventueel ook separaat verkocht worden. Ook kunnen de 17 suites (Reeweg 11) kadastraal gesplitst worden waardoor losse verkoop (met terug huur) tot de mogelijkheden kan behoren.





Hoofdgebouw: Reeweg 1 Schiermonnikoog (1997)

Hotel, restaurant, bar, terras, toiletgroepen, receptie, opslag, personeelsruimte en terrassen en perceel grond.

Kadaster

Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 3024 A1 en A2, appartementindex 1 en 2 (5/14, 23 en 24 en 25). Er is sprake van een slapende VVe. Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 3048, groot 65 m2 (perceel grond).

Ligging

Op een druk kruispunt, hartje centrum Schiermonnikoog.

Bereikbaarheid

Goed. Vanaf Lauwersoog, ca. 20 minuten met de sneldienst om op het eiland te komen. Vanaf het eiland is het nog 5 autominuten tot het centrum, hotel Graaf Bernstorff.

Belendingen

Links van het pand: terras, winkel (museum), parkje met daarachter woningen. Rechts van het pand: groenstrook, kwekerij de Wilde Akelei met daarnaast het VVV kantoor en eetcafé ToxBar. Achter het pand appartementen, een tennisbaan en woningen. Tegenover het pand bevindt zich hotel Van der Werff.

Parkeren

Op het eiland zijn auto's van toeristen niet toegestaan. Er zijn voor ondernemers wel uitzonderingen (na verkrijgen vergunning).

Bij de veerdienst in Lauwersoog zijn voldoende parkeerplaatsen (tegen betaling). Verkoper beschikt over een vergunning.

Bestemming

Volgens ruimtelijkeplannen.nl, enkelbestemming horeca van categorie 1, (appartementen)hotel, café-/restaurant of een combinatie daarvan. Dubbelbestemming, bescherm stadsgezicht.

Pand

De funderingen en de gevels zijn van metselwerk/beton, het betreft een zadeldak met ceramische pannen gedekt en deels plat dak met bitumen, de vloeren zijn van beton, de kozijnen van hout met dubbelglas. Er is geen achterstallig onderhoud. Het betreft een beschermd stadsgezicht.

Bodemverontreiniging / asbest

Er is voor zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging en/of asbest aanwezig in het pand.



Technische installaties

Verwarming

Middels cv- combiketels met vloerverwarming (voor het laatst in 2021 onderhouden)

Warmwater

Boilers (voor het laatst in 2021 onderhouden)

Electrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installaties, aardlekschakelaars en krachtstroom

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

Alarminstallatie

Aanwezig, doorgeschakeld naar een meldkamer

Brandmeldinstallatie

Aanwezig, doorgeschakeld naar een meldkamer

Luchtbehandeling

Aanwezig

Mechanische ventilatie

Aanwezig

Overige installaties

Vetput, personen- en goederenlift (beide uit 1998, jaarlijks onderhoud)





Reeweg 11 Schiermonnikoog (2018)

17 zelfstandige suites in vrijstaand pand. Deze suites kunnen kadastraal worden gesplitst en eventueel worden uitgepopt.

Kadaster

Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 1859, groot 800 m2.

Ligging

Op een druk kruispunt, hartje centrum Schiermonnikoog.

Bereikbaarheid

Goed. Vanaf Lauwersoog, ca. 20 minuten met de sneldienst om op het eiland te komen. Vanaf het eiland is het nog 5 autominuten tot het centrum, hotel Graaf Bernstorff.

Belendingen

Links van het pand: informatie centrum Het Bakken met daarnaast de Toxbar. Rechts van het pand vrijstaande woningen. Tegenover het pand ook woningen en een winkel. Op 100 meter van het hoofdgebouw gelegen.

Parkeren

Op het eiland zijn auto's van toeristen niet toegestaan. Er zijn voor ondernemers wel uitzonderingen (na verkrijgen vergunning). Bij de veerdienst in Lauwersoog zijn voldoende parkeerplaatsen (tegen betaling). Verkoper beschikt over een vergunning.

Bestemming

Volgens ruimtelijkeplannen.nl, enkelbestemming wonen, specifieke vorm van horeca - pension

Pand

De funderingen en de gevels zijn van metselwerk/beton, het betreft een zadeldak met ceramische pannen gedekt en deels plat dak met bitumen (2018), de vloeren zijn van beton, de kozijnen van aluminium met dubbel/driedubbelglas. Er is geen achterstallig onderhoud. Het onderhoud is goed tot zeer goed.

Bodemverontreiniging / asbest

Er is voor zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging en/of asbest aanwezig in het pand.



Technische installaties

Verwarming

Middels 17 HR cv-ketels met radiatoren (voor het laatst in 2022 onderhouden)

Warmwater

Boilers

Electrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installaties, aardlekschakelaars en krachtstroom

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

Alarminstallatie

Aanwezig, doorgeschakeld naar een meldkamer

Brandmeldinstallatie

Aanwezig, doorgeschakeld naar een meldkamer

Luchtbehandeling

Aanwezig met warmte- en vochtterugwinning

Mechanische ventilatie

Aanwezig

Overige installaties

Personenlift uit 2018 (jaarlijks onderhoud)





Langestreek 11A Schiermonnikoog (2017)

3 zelfstandige appartementen voor verhuur aan personeel (dienstwoning), deze appartementen zijn onderdeel van een complex van in totaal 10 appartementen.

Kadaster

Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 3040, groot 578 m2

Ligging

Nabij centrum, op ca. 290 meter van het hoofdgebouw

Bereikbaarheid

Goed. Vanaf Lauwersoog, ca. 20 minuten met de sneldienst om op het eiland te komen. Vanaf het eiland is het nog 5 autominuten tot het centrum, hotel Graaf Bernstorff.

Belendingen

Links van het pand: vrijstaande woonhuizen. Rechts van het pand: horecabedrijf en woonhuizen. Tegenover het pand woonhuizen, winkels en een horecabedrijf

Parkeren

Op het eiland zijn auto's van toeristen niet toegestaan. Er zijn voor ondernemers wel uitzonderingen (na verkrijgen vergunning).

Bij de veerdienst in Lauwersoog zijn voldoende parkeerplaatsen (tegen betaling). Verkoper beschikt over een vergunning.

Bestemming

Volgens ruimtelijkeplannen.nl, enkelbestemming wonen, dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht

Pand

De funderingen en de gevels zijn van metselwerk/beton, deels zadeldak met pannen, deels platdak met bitumineuze dakbedekking, de vloeren zijn van hout, de kozijnen van hout met dubbelglas HR++. Er is geen achterstallig onderhoud. Het betreft een beschermd stadsgezicht. Het onderhoud is redelijk.

Bodemverontreiniging / asbest

Er is voor zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging en/of asbest aanwezig in het pand.



Technische installaties

Verwarming

Middels cv- combiketel met radiatoren (voor het laatst in 2022 onderhouden)

Warmwater

Boiler

Electrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installaties, aardlekschakelaars

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

Alarminstallatie

Niet van toepassing

Brandmeldinstallatie

Niet van toepassing

Luchtbehandeling

Niet van toepassing

Mechanische ventilatie

Aanwezig

Overige installaties

Zonnepanelen





Burgemeester van den Bergstraat 5 Schiermonnikoog

Twee onder 1 kap woning (verhuurd als personeelwoning)

Kadaster

Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 2500, groot 200 m2.

Ligging

Nabij centrum, op 360 meter van het hoofgebouw

Bereikbaarheid

Goed. Vanaf Lauwersoog, ca. 20 minuten met de sneldienst om op het eiland te komen. Vanaf het eiland is het nog 5 autominuten tot het centrum, hotel Graaf Bernstorff.

Belendingen

Woningen / appartementen.

Parkeren

Voor de deur (op eigen terrein)

Bestemming

Volgens ruimtelijkeplannen.nl, enkelbestemming wonen

Pand

De funderingen en de gevels zijn van metselwerk, het betreft een zadeldak met pannen gedekt en deels plat dak met bitumen, de vloeren zijn van beton/hout, de kozijnen van hout met deel enkel en deels dubbelglas. Er is geen achterstallig onderhoud.

Bodemverontreiniging / asbest

Er is voor zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging en/of asbest aanwezig in het pand



Technische installaties

Verwarming

Middels cv- combiketel met radiatoren

Warmwater

Boiler

Electrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installaties, aardlekschakelaars

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

Alarminstallatie

Niet van toepassing

Brandmeldinstallatie

Niet van toepassing

Luchtbehandeling

Niet van toepassing

Mechanische ventilatie

Aanwezig

Overige installaties

Geen





Van Starckenborghstraat 12 Schiermonnikoog

Twee onder 1 kap woning uitgebouwd (verhuurd als personeelswoning)

Kadaster

Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 2451, groot 220 m2.

Ligging

Buiten het centrum, op 390 meter van het hoofdgebouw

Bereikbaarheid

Goed. Vanaf Lauwersoog, ca. 20 minuten met de sneldienst om op het eiland te komen. Vanaf het eiland is het nog 5 autominuten tot het centrum, hotel Graaf Bernstorff.

Belendingen

Woningen / appartementen.

Parkeren

Voor de deur (op eigen terrein)

Bestemming

Volgens ruimtelijkeplannen.nl, enkelbestemming wonen

Pand

De funderingen en de gevels zijn van metselwerk, het betreft een zadeldak met pannen gedekt en deels plat dak met bitumen, de vloeren zijn van beton/hout, de kozijnen van hout met deel enkel en deels dubbelglas. Er is geen achterstallig onderhoud. Het onderhoud is redelijk.

Bodemverontreiniging / asbest

Er is voor zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging en/of asbest aanwezig in het pand



Technische installaties

Verwarming

Middels cv- combiketel met radiatoren

Warmwater

Boiler

Electrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installaties, aardlekschakelaars

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

Alarminstallatie

Niet van toepassing

Brandmeldinstallatie

Niet van toepassing

Luchtbehandeling Niet van toepassing

Mechanische ventilatie Aanwezig

Overige installaties

Geen





Willemschhof 15 te Schiermonnikoog

Personeelswoning / kantoor (mogelijke ontwikkeling)

Kadaster

Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 3023, groot 356 m2.

Ligging

In het centrum, (schuin) achter het hoofdgebouw

Bereikbaarheid

Goed. Vanaf Lauwersoog, ca. 20 minuten met de sneldienst om op het eiland te komen. Vanaf het eiland is het nog 5 autominuten tot het centrum, hotel Graaf Bernstorff.

Belendingen

Woningen / appartement / tennisbaan / winkel / hotel / restaurant

Parkeren

Voor de deur (op eigen terrein)

Bestemming

Volgens ruimtelijkeplannen.nl, enkelbestemming wonen

Pand

De funderingen en de gevels zijn van metselwerk, het betreft een zadeldak met pannen gedekt en deels plat dak met bitumen, de vloeren zijn van beton/hout, de kozijnen van hout met deel enkel en deels dubbelglas. Er is geen achterstallig onderhoud. Het onderhoud is redelijk tot matig.

Bodemverontreiniging / asbest

Er is voor zover bekend geen sprake van bodemverontreiniging en/of asbest aanwezig in het pand.



Technische installaties

Verwarming

Middels cv- combiketel met radiatoren

Warmwater

Boiler

Electrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installaties, aardlekschakelaars

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

Alarminstallatie

Niet van toepassing

Brandmeldinstallatie

Niet van toepassing

Luchtbehandeling

Niet van toepassing

Mechanische ventilatie

Aanwezig

Overige installaties

Geen





Vraagprijs

De vraagprijs van het vastgoed en de bedrijfsexploitatie bedraagt
(op basis van een activa/passiva transactie)

€ 9.995.000,- k.k.

Aandelenoverdracht

Bij een aandelenoverdracht worden de aandelen in een besloten vennootschap (BV) of een naamloze vennootschap (NV) door een aandeelhouder overgedragen aan een andere aandeelhouder of een derde. Dit wordt ook wel de overdracht van aandelen op naam genoemd. De levering van de aandelen op naam moet plaatsvinden met een notariële akte. Bij een verkoop van aandelen ondergaat de vennootschap die wordt overgenomen slechts twee veranderingen, namelijk: de eigenaar van de vennootschap verandert én de zaakvoerder(s)/bestuurder(s) veranderen. Alle andere zaken blijven gewoon lopen: eventuele schulden van de vennootschap blijven in de vennootschap, de personeelscontracten en contracten met leveranciers blijven gewoon lopen, het geld op de bankrekening blijft op de rekening van de vennootschap staan, enz.

De koper neemt dus de vennootschappen over met al zijn bezittingen, schulden, vorderingen, potentieel en risico's. Het spreekt voor zich dat dit andere risico's inhoudt dan een activa/passiva transactie.

Het geniet verkoper de voorkeur om 100% van de aandelen van de BV'S over te dragen. Het betreft de verkoop van twee werkmaatschappijen die onder de Bruko Holding hangen:

- Wadzicht Exploitatie Maatschappij BV: Dit is de exploitatie maatschappij, deze wordt geleverd met een zeker eigen vermogen en geen schulden/leningen o.i.d

- Schiermonnikoogse Vastgoed Maatschappij BV: Dit is de vastgoed BV die wordt afgeleverd met een zeker eigen vermogen, maar ook met een hypothecaire financiering ter hoogte van ongeveer 2,6 Mio (cijfers april 2022)

Bovengenoemde BV's zijn in 2013 opgericht t.b.v. de doelen die ze nu dienen. Ze zijn nooit voor iets anders gebruikt en als zodanig zijn er dan ook geen verborgen aansprakelijkheden/schulden of anderszins jegens wie dan ook.































































































ber
sverhuur

Voorraad

Verkoop geschiedt exclusief goederenvoorraad (handelsvoorraad en verbruiksgoederen); deze is niet bij de vraagprijs inbegrepen. Koper dient de op de dag van overdracht de volledige aanwezige courante voorraad tegen factuurwaarde van verkoper over te nemen (op basis van activa/passiva transactie)

Energielabel

Er zijn (nog) geen energielabels beschikbaar, bij verkoop zal verkoper zorg dragen voor de benodigde energielabels.

Financiële gegevens

In overleg kunnen wij aan serieuze gegadigden relevante financiële gegevens ter beschikking stellen.

Transactie

Er wordt in deze verkoopbrochure in eerste instantie uitgegaan van een zogenoemde activa- passivatransactie.

Een eventuele aandelentransactie geniet de voorkeur. Voordelen van een dergelijke transactie worden verrekend tussen verkoper en koper. Er kan worden verkocht vrij van management.

Aanbetaling

In geval een overeenkomst tot stand is gekomen zal een koper binnen één week de waarborgsom moeten storten op de stichting derdengelden bij de notaris te grootte van 10% van de totale koopsom.

Verrekening kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten, zoals onroerendezaak belasting, precariorechten etc zullen naar rato tussen partijen worden verrekend door de notaris.

Bijlagen

Inventarislijst
Vergunningen
Jaarrekeningen
Personeelsoverzicht
Bestemmingplan
Kadaster
BMI
Ontwikkeling hotel / wellness
Marktanalyse
Tekeningen



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 adviseur of opdrachtgever.

Er heeft door de adviseur 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 adviseur om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

De heer J. (Joey) Hehamahua
Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 1174 4732 033 258 133 0
E-mail joey@klaassenbv.nl



De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij (horeca, winkels en kantoren), Klaassen Advies 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 24 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught en Rotterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.

Altijd een Klaassen bedrijfs-adviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.
Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

