

**Hotel Graaf
Bernstorff**
*Reeweg 1
Schiermonnikoog*

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



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

Kenmerken

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/wellness;

Restaurant met 75 zitplaatsen in hoofdgebouw;

Terras met 260 zitplaatsen;

3 zelfstandige appartementen;

2 twee-onder-één-kapwoningen; Personeelswoning/
kantoor (t.b.v. 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, m.u.v. 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).

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 uitvalbasis om het fantastische eiland te verkennen.

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.



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 driekamerappartementen met 2 slaapkamers.

En als pièce de résistance...

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

Nieuwbouw

Achter het hoofdgebouw is een ontwikkeling mogelijk van ca. 25-30 hotelkamers, studio's en een hotel wellness. Voor meer informatie over deze ontwikkeling wordt verwezen naar de bijlage van dit verkoopmemorandum.

Hotel

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/personeelswoningen verhuurd worden.

Het betreft een pand waarin drie zelfstandige appartementen van elk ca. 45 m2 zijn gevestigd; een twee-onder-één-kap; een uitgebouwde twee-onder-één-kap en een personeelswoning/kantoor, welke gesloopt mag worden ten behoeve van de eerder genoemde ontwikkeling voor het hotel en wellness.

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

De 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 1.047,5 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 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 Bocht. 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 1924 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 is een van de meest wilde, ongerepte plekken van Nederland. Het is gevormd door zeestromen, wind en stuivend zand.

Schiermonnikoog is de kleinste gemeente van Nederland, met maar een dorpje waar nog geen 100 mensen wonen. Auto's zijn hier overbodig en ook niet toegestaan. Het eiland is 18 kilometer lang en 4 kilometer op zijn breedst. Er is een uitstekend netwerk van fiets-, voet-, en ruiterspaden aanwezig. Per jaar komen er circa 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 Westerplas, de Eendenkooi en Bank van Banck. En uiteraard niet te vergeten de prachtige uitgestrekte duinen met strand en zee.

Bron: <https://www.vvvschiermonnikoog.nl/zien-en-doen/bezienswaardigheden>



Bedrijfsformule

Hotel Graaf Bernstorff is vernoemd naar Berthold Hartwig Arthur Graf von Bernstorff, voormalig eigenaar van Schiermonnikoog tot de Tweede Wereldoorlog. Sindsdien is het eiland eigendom van de Nederlandse staat.

Hotel

Het hotel (geopend in 1998) beschikt over 17 kamers (9 standaard, 8 luxe) met een frisse inrichting en antieke details. 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 meeste kamers hebben een balkon. Luxe kamers bieden een ruime zithoek. Ontbijt en hotelservice zijn inbegrepen. In totaal telt het hotel 160 bedden (inclusief inhuur). Uitbreiding met 50 tot 50 bedden mogelijk door ontwikkeling.

Appartementen

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 Hotel Graaf Bernstorff 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. Alle appartementen zijn uitgerust met een prettige badkamer met ligbad. Het toilet is gescheiden in de hal. De appartementen worden zonder hotelservice en ontbijt gereserveerd.

Restaurant & Terras

Het sfeervolle restaurant biedt ontbijt, lunch en diner met streekproducten. Het terras ligt gunstig op het zuid-westen en biedt zon 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.

Daarnaast kunnen groepen ook terecht in het restaurant. Vergaderen, feesten, trouwen, alles is mogelijk (tot maximaal 130 personen).



Nieuwe hotelsuites (2018)

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 woonkamer. 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

(Schuin)achter het pand is een ontwikkeling mogelijk voor ca. 25-30 hotelkamers/studio's met wellness en facilitaire ruimtes in de kelder. Het gaat om totaal ca. 1.700 m2 (indicatief). Het betreft momenteel de personeelswoning/kantoor aan Willemshof 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 één meewerkende eigenaar.



(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, matrassen en linnengoed van Avek; Eetkamerstoelen, eetkamertafels, TV-meubels, salontafels, karpetten, lampen, lampenkappen en 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.

Vergunningen

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



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 wijnbar en bistro in het dorp
5. Strandhotel Om de Noord
Hotel in de duinen aan het Noordzeestrand met restaurant
6. Hotel van der Werff
Midden in het dorp met café en restaurant
7. Pension Westerburen
Pension met ontbijtruimte voor gasten

Opvallend is dat 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

De Nederlandse hotelmarkt bevindt zich in onrustig vaarwater. Er werden door corona minder hotels verkocht, maar inmiddels zijn we twee jaar verder en in andere Europese landen nemen de hotelverkopten weer toe. Er zijn sinds corona geen grote hotels verkocht, alleen kleine hotels werden voornamelijk 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 inclusief 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 was er al een sterke toename van het aantal verkopen en het totale transactievolume.¹

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

Overige (ontwikkeling)mogelijkheden Bernstorff

Naast de ontwikkelingsmogelijkheden (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.

¹ Bron: Colliers, De Nederlandse markt voor hotelinvesteringen



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Het object is in 2022 volledig opnieuw ingericht en van inventaris voorzien.

De staat van onderhoud is dan goed.

Verwarming	Middels cv-combiketels met vloerverwarming. Voor het laatst in 2021 onderhouden.
(Warm) water	Via boilers (2025 laatste onderhoud)
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar, uitgebreide elektrische installaties en krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Aalarminstallaties	Aanwezig, doorgeschakeld naar een meldkamer
Luchtbehandeling	Aanwezig
Mechanische ventilatie	Aanwezig
Overige installaties	Vetput, personen- en goederenlift (beide uit 1998, jaarlijks onderhoud)



Hoofdgebouw: Reeweg 1 Schiermonnikoog (1997)

Hotel, restaurant, bar, toiletgroepen, receptie, opslag, personeelsruimte en terrassen en perceel grond (plus inhuur appartementen achterzijde)

Hoofdgebouw: Reeweg 1 Schiermonnikoog (1997)

Hotel, restaurant, bar, toiletgroepen, receptie, opslag, personeelsruimte, terrassen en perceel grond (plus inhuurappartementen)

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.

Bestemming/gebruik

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

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.

Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen, leasecontracten of afnameverplichtingen.

Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad. En dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

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 met warmte- en vochtterugwinning.

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 uitgeponte



Suites: Reeweg 11 Schiermonnikoog (2018)

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

Kadaster

Gemeente Schiermonnikoog, sectie B, numer 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.

Bestemming/gebruik

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

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.

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 11 a Schiermonnikoog
Drie zelfstandige appartementen voor
verhuur aan personeel (dienstwoning)



Appartementen: Langestreek 11 a Schiermonnikoog

Drie 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.

Bestemming/gebruik

Volgens ruimtelijkeplannen.nl, enkelbestemming wonen, dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht.

Belendingen

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

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 dubbel glas 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-ketels 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.



Van Starkenborghstraat 12 Schiermonnikoog
Twee-onder-één-kapwoning uitgebouwd (verhuurd
als personeelswoning)

Woning: Van Starkenborghstraat 12 Schiermonnikoog*Twee-onder-een-kap woning uitgebouwd (verhuurd als personeelswoning)***Kadaster**

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

Ligging

Nabij centrum, op ca. 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.

Parkeren

Voor de deur (op eigen
terrein).

Bestemming/gebruik

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

Belendingen

Woningen/appartementen.

Pand

De funderingen en de gevels zijn
van metselwerk, deels zadeldak
met pannen, deels platdak met
bitumineuze dakbedekking. De
vloeren zijn van beton/hout, de
kozijnen van hout met deels enkel
en deels dubbel glas. 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-ketels 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.



Klaassen
Vastgoedmakelaardij

**Burgemeester van den Bergstraat 5
Schiermonnikoog**
Twee-onder-één-kapwoning (verhuurd als
personeelswoning)

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Willemshof 15 Schiermonnikoog
Personeelswoning/kantoor (mogelijke ontwikkeling)





Woning: Burgemeester van den Bergstraat 5 te Schiermonnikoog*Twee-onder-één-kapwoning (verhuurd als personeelswoning)***Kadaster**

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

Ligging

Nabij centrum, op ca. 360
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.

Parkeren

Voor de deur (op eigen
terrein).

Bestemming/gebruik

Volgens
ruimtelijkeplannen.nl,
enkelbestemming wonen.

Belendingen

Woningen/appartementen.

Pand

De funderingen en de gevels zijn
van metselwerk, deels zadeldak
met pannen, deels platdak met
bitumineuze dakbedekking. De
vloeren zijn van beton/hout, de
kozijnen van hout met deels enkel
en deels dubbel glas. 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-ketel met radiatoren.

Warmwater

Boilers.

Electrisch

Voldoende groepen, uitgebreide
elektrische installaties,
aardlekschakelaars.

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

Geen.



Vraagprijs

De vraagprijs voor het registergoed en de bedrijfsexploitatie bedraagt

Op aanvraag

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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:

De transactie betreft de verkoop van 100% van de aandelen in twee complementaire vennootschappen binnen Bruko Holding BV:

- Wadzicht Exploitatie Maatschappij BV – een gezonde exploitatiemaatschappij, volledig schuldenvrij en met een positief eigen vermogen.
- Schiermonnikoogse Vastgoed Maatschappij BV – een stabiele vastgoedvennootschap met eigen vermogen en een goed gestructureerde hypothecaire financiering.

Dankzij de huidige structuur kan de aandelenoverdracht in principe plaatsvinden zonder heffing van overdrachtsbelasting, wat een fiscaal efficiënt instappunt voor de koper biedt. De transactie biedt daarmee een solide investeringsmogelijkheid in zowel exploitatie als vastgoed, waarbij de koper wordt geadviseerd dit fiscale voordeel te laten bevestigen door een deskundig fiscalist.



































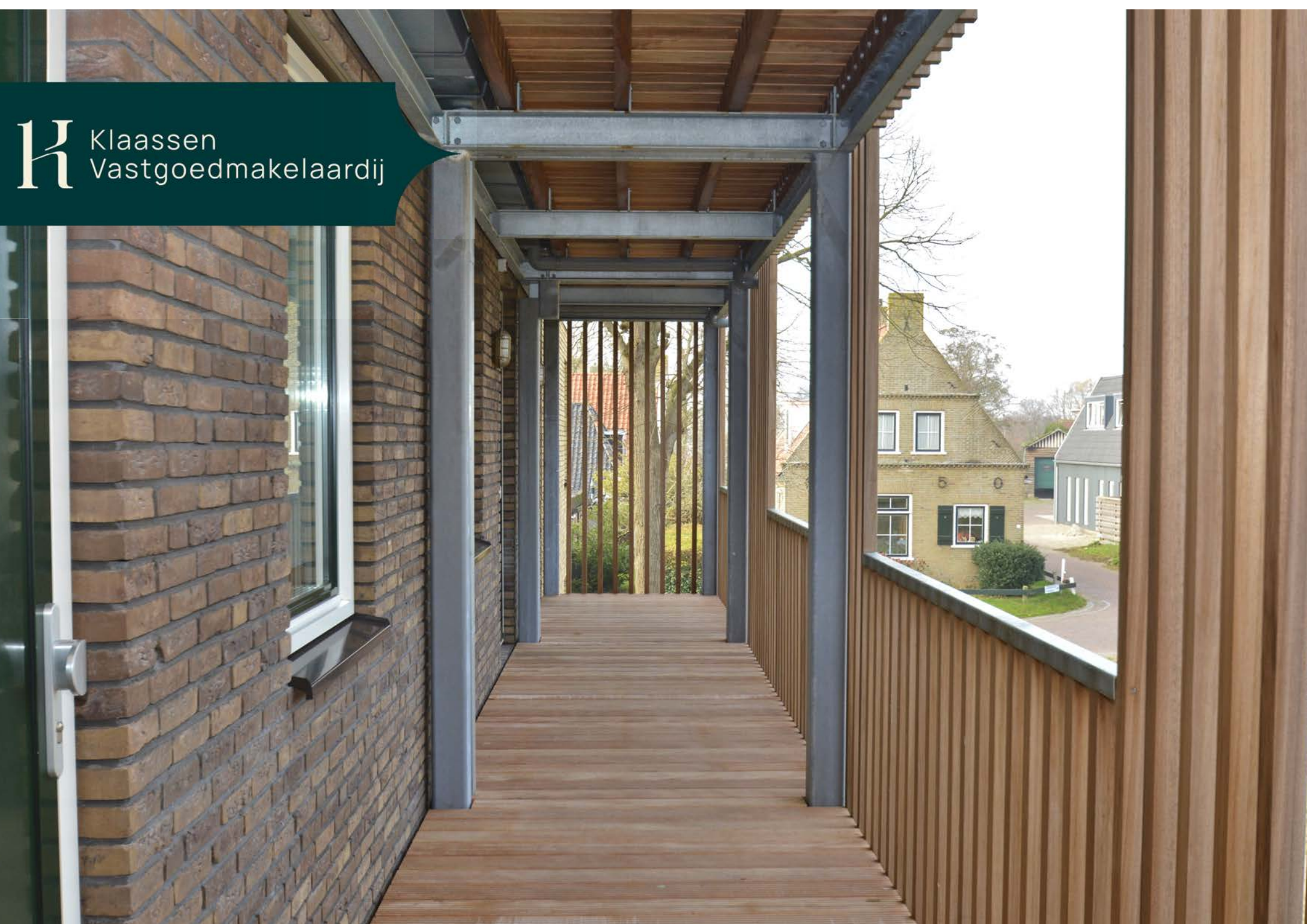






















Voorraad

Verkoop geschiedt exclusief goederenvoorraad (handelsvoorraad en verbruiksgoederen); deze is niet bij de vraagprijs inbegrepen. Koper dient 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 koopsom.

Verrekening kosten

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

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Vergunningen
- ❖ Jaarrekeningen
- ❖ Personeelsoverzicht
- ❖ Bestemmingsplan
- ❖ Kadaster
- ❖ BMI
- ❖ Ontwikkeling hotel/wellness
- ❖ Marktanalyse
- ❖ Tekeningen

www.kvk.nl

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

www.kadaster.nl

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

www.bagviewer.kadaster.nl

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com

Gratis online kadasterkaart.

www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

www.zonnegrens.nl

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

www.maps.google.nl

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

www.allecijfers.nl

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

www.indebuurt.nl

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

www.bodemloket.nl

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

Klaassen Vastgoedmakelaardij



Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Rembrandterf 7
5261 XS Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

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 makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar 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 makelaar 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 11 744 732 | 033 258 133
E-mail joey@klaassenbv.nl

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & 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 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVt.
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

