

Unieke kans:

**Historische Saksische
boerderij met succesvolle
exploitatie in hartje Dalen
(Drenthe)**



VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



Klaassen Vastgoedmakelaardij

De Kozakkenhoeve

Westerwijk 6

7751CN Dalen

Unieke kans:

Historische Saksische boerderij met succesvolle exploitatie in hartje Dalen (Drenthe)

In het prachtige Drentse dorp Dalen bieden wij een zeldzame en karaktervolle parel aan: De Kozakkenhoeve, een monumentale Saksische boerderij uit 1743, waar wonen, ondernemen en recreëren op unieke wijze samenkomen.

Deze bijzondere boerderij combineert een sfeervolle private woning met een volledig ingerichte en uitstekend lopende groepsaccommodatie/ Bed & Breakfast.

Een object dat historie ademt en tegelijkertijd klaar is voor direct gebruik en exploitatie.

Het object

Te koop wordt aangeboden het registergoed, inclusief de exploitatie `De Kozakkenhoeve, bestaande uit:

- Een historische Saksische boerderij (oorspronkelijke bouwjaar 1743)
- Een royaal privé-woongedeelte
- Een groepsaccommodatie/ B&B voor maximaal 20 personen
- Een los vakantiechalet
- Ruime eigen parkeergelegenheid en diverse bijgebouwen



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen Vastgoedmakelaardij

Groepsaccommodatie/B&B:

De groepsaccommodatie beschikt over in totaal 8 slaapkamers:

- 4 ruime 2-persoonsslaapkamers op de eerste verdieping, elk met eigen douche- en toiletruimte.
- 4 slaapkamers op de begane grond (3-persoons), met wastafel op de kamer en gezamenlijke douche- en toiletruimte op de gang.

Daarnaast is er:

- Een sfeervolle, volledig ingerichte ruime keuken met alle apparatuur en inventaris.
- Een royale eetkamer voor maximaal 20 personen, tuingericht en direct naast de keuken gelegen.
- Een indrukwekkende woon-/recreatieruimte in de voormalige deel, voorzien van zithoeken, bar, koelingen, tv-hoek en diverse spelmogelijkheden.

Rondom de boerderij bevinden zich meerdere terrassen, kleine sportveldjes, speeltoestellen en praktische voorzieningen zoals een washok, berging en fietsenstalling.

Private woning:

De prachtig gelegen privéwoning biedt volop rust en privacy en is volledig afgescheiden van de gastenverblijven.

Indeling:

- Begane grond: tuingerichte woonkamer met eetkamer en terras (openslaande deuren), complete keuken, droge kelder en kantoorruimte.
- Eerste verdieping: badkamer met toilet, 3 slaapkamers en cv-ruimte



Vakantiechalet

Op het perceel staat tevens een vrijstaand vakantiechalet met:

- Woon-/zithamer
- Keukenblok
- 2 slaapkamers
- Douche- en toiletruimte
- Eigen tuin

Ideaal voor eigen gebruik, verhuur of personeel.

Ligging:

De Kozakkenhoeve ligt aan een rustige weg midden in het centrum van Dalen. Winkels, supermarkt, horeca en overige voorzieningen bevinden zich op loopafstand.

Dalen is gunstig gelegen tussen Coevorden en Emmen, nabij de N34 (De Hunebed Highway) en omringd door natuurgebieden op de Hondsrug.

Attracties zoals Center Parcs De Huttenheugte, Plopsa Indoor Coevorden en Wildlands Adventure Zoo Emmen liggen op korte rijafstand.

Exploitatie & goodwill:

De exploitatie wordt aangeboden inclusief:

- Handelsnaam en goodwill
- Volledige inventaris behorende bij de exploitatie
- Een zeer goede bezettingsgraad (nagenoeg het gehele jaar verhuurd in de weekenden in 2025)

Een uitstekende basis voor directe voortzetting van de onderneming.



Klaassen Vastgoedmakelaardij

Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1743.

Onderhoud Goed, het pand is 3 – 5 jaar voor het laatst geschilderd

Gevel(s) Metselwerk

Kozijnen Houten kozijnen met dubbelglas, waarvan 2 ramen in privéruimte condensvorming heeft.

Vloeren Houten vloeren.

Daken Riet, 1993, 1994 en 1996 gelegd en jl 2025 enkele dunne plekken laten repareren/vernieuwen.

Gootconstructie Goed

Verdieping(en) 2; begane grond en kelder

Fundering zie: www.kcaf.nl/funderingsviewer



Klaassen Vastgoedmakelaardij

Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De groepsaccommodatie is compleet ingericht en van inventaris voorzien. De staat van onderhoud is dan ook goed.

Verwarming

Dit kan d.m.v. het aansluiten van de radiatoren op de C.V. die ieder jaar worden nagekeken en onderhouden + Gaskachel in bedrijfswoning.

(Warm) water

Via een boiler.

Elektrisch

Voldoende groepen met aardlekschakelaar.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.

Energielabel

Groepsaccommodatie D
Bedrijfswoning G



Historie met karakter

De Kozakkenhoeve kent een bijzonder verhaal dat teruggaat tot de Franse tijd. In 1813 waren hier twee Kozakkenofficieren ingekwartierd, waarvan de herinnering nog altijd tastbaar is door een symbolisch smeedijzeren kruis in de tuin. Een uniek historisch element dat bijdraagt aan de beleving en charme van deze locatie. Zie voor meer informatie: www.kozakkenhoeve.nl

Een uitzonderlijke combinatie van historie, wonen en ondernemen.

Objecten als deze komen zelden op de markt. Bent u op zoek naar een unieke investering of een bijzondere plek om wonen en werken te combineren?

Dan is dit uw kans.

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot:
Hoofdkantoor: Klaassen Horeca & Vastgoed Makelaars,
Wiekenweg 56B, 3815 KL Amersfoort.

Regionale adviseurs;
Anton Zwart T 06 – 103 06 891 / E a.zwart@klaassenbv.nl
Jan Elslo, T 06 – 135 80 117 / E j.elslo@klaassenbv.nl

:



K

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Dalen, sectie M nummer 155 & 156. Groot 2330 m² + 65 m²

Nummer 6937 heerst recht van overpad naar de kavel van nummer 155&156.

Ligging

In het centrum, nabij de Oude Molen, school en winkels.

Bereikbaarheid

Auto: Goed
Openbaar vervoer: Goed
Te voet/fiets: Uitstekend

Parkeren

Voldoende op de eigen kavel en vrij in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

De bestemmingsplan Kernen: Recreatie, verblijfsrecreatie met bedrijfswoning. Voor meer informatie over de bestemming verwijzen wij naar de gemeente Coevorden of naar het omgevingsloket.

Review-overzicht van Google

Reviews zijn niet geverifieerd

4,6

56 reviews



Reviews op andere reissites



Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Het voldoet aan de gestelde eisen.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Uniek en Landelijke gelegen locatie in Drenthe, vrij van verplichtingen en instap klaar.



Westerwijk 6, Dalen



Samenvatting

Adres Westerwijk 6, Dalen 7751CN Dalen	Gebruiksdoel Woonfunctie, Logiesfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1743
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 361 m ²	Gemeente Coevorden

Uitgebreid overzicht

Pand	Oorspronkelijk bouwjaar 1743	Status Pand in gebruik
Identificatienummer 010910000008499		
Verblijfsobject	Gebruiksdoel Woonfunctie, Logiesfunctie	Oppervlakte 361 m ²
Identificatienummer 0109010000008188		
Status Verblijfsobject in gebruik		



Vraagprijs

De vraagprijs voor het
registergoed bedraagt:
€ 950.000,-- kosten koper

De vraagprijs voor de
exploitatie bedraagt:
€ 45.000,--

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

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

Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Klaassen
Vastgoedmakelaardij





Hilde
Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij



Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Kozakkenhoeve



Kozakkenhoeve Groepsverblijf Begane Grond



Begane grond

De afmetingen van de ruimten zijn te raadplegen op de plattegrond. De afmetingen kunnen naar aanleiding van de afmetingen van de afgeleverde bouwplannen verschillen.

Kozakkenhoeve Groepsverblijf 1^e Verdieping

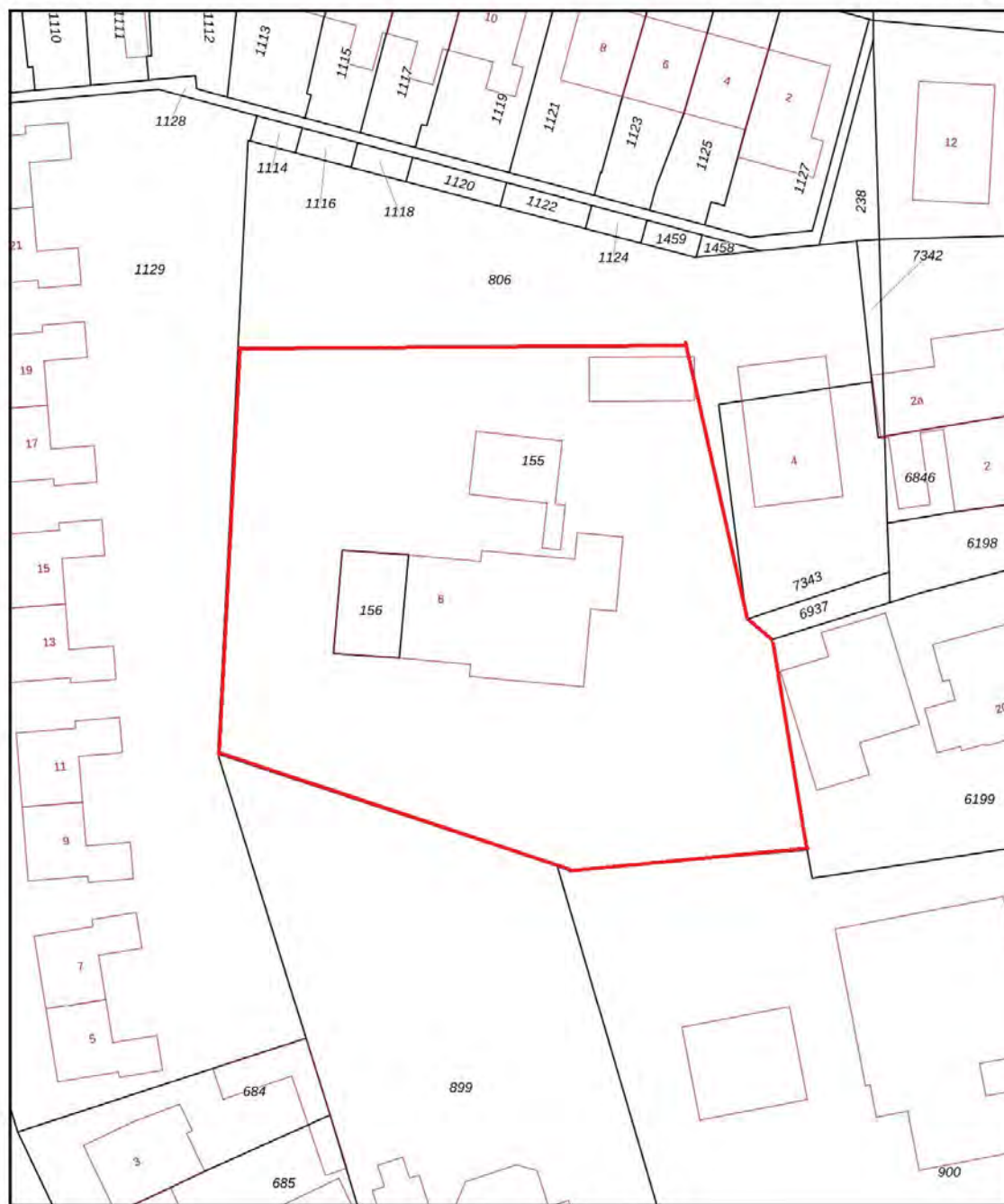


1e Verdieping

De afmetingen van de ruimten zijn te raadplegen op de plattegrond. De afmetingen kunnen naar aanleiding van de afmetingen van de afgeleverde bouwplannen verschillen.



Klaassen Vastgoedmakelaardij



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dalen
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	M
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	155
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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.

K

Klaassen Vastgoedmakelaardij



Hoofdkantoor Amersfoort

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

Kantoor Drenthe

T. 06 109 06 891
E. a.zwart@klaassenbv.nl

Kantoor Friesland/Drenthe

T. 06 135 80 117
E. j.elslo@klaassenbv.nl

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 getourneerd.

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 A. Zwart en/of J. Elslo

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 109 06 891 | 06 135 80 117

E-mail a.zwart@klaassenbv.nl
j.elslo@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

