

TE KOOP

Herberg de Geulhemermolen



Berg En Terblijt
Geulhemmerweg 49 - 6325 PJ

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl



"Dineren in de Meulekamer, naast het historische waterrad"

INLEIDING

Op één van de meest romantische plekjes van Zuid-Limburg, aan de kabbelende rivier de Kleine Geul onderaan de Geulhemmerberg, komt deze authentieke herberg met woning beschikbaar in Berg en Terblijt. Het wit gepleisterde, vrijstaande gebouw met het historische waterrad, is door de eeuwen heen een trekpleister gebleken. Rond 1955 werd de watermolen buiten gebruik gesteld en werd het gebouw geëxploiteerd als café-restaurant en herberg. Zowel de onroerende als de roerende zaken worden te koop aangeboden.



KENMERKEN

Naam	Herberg de Geulhemermolen
Adres	Geulhemmerweg 49, 6325 PJ Berg En Terblijt
Internetsite	https://geulhemermolen.nl/
Aard activiteiten	Hotel-restaurant
Oppervlakte	11.055 m ²
Terras	Gelegen op eigen terrein
Bouwjaar	1970, deels gerenoveerd in 2023. De molen stamt uit 1643.
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed. Een aantal hotelkamers dienen gerenoveerd te worden. In 2023 en 2024 is een groot deel van de aanwezige inventaris en (keuken)apparatuur vervangen.
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed. Er dient nog wel aangevangen te worden met het meerjaren onderhoudsplan.
Energieklasse	Het object is aangemerkt als rijksmonument. Een energielabel is daarom niet verplicht.
Parkeergelegenheid	Er zijn 20 parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein.

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduidingen: Houthem A 815 en 819, Berg en Terblijt A 2224, 3753, 3785, 3786 en 3976.

Grootte (totaal): 11.055 m²

Bijzonderheden: Publiekrechtelijke beperking: besluit op basis van Wet Natuurbescherming (Houthem A 815, Berg en Terblijt A2224 en 3976) en Erfgoedwet (Berg en Terblijt A 3786).

BEDRIJFSPAND

Capaciteit

Hotel: 14 kamers, waaronder een vier- en een zespersoons appartement.

Zalen: in totaal 2 zalen. Eén zaal biedt plek aan 80 personen en de andere zaal aan 250 personen (receptieopstelling).

Restaurant en terras: restaurant 120 zitplaatsen, terras 90 zitplaatsen.

Weides: er zijn 2 weides met een totale oppervlakte van circa 6.600 m². Deze worden gereed gemaakt om dienst te doen als evenemententuin.

Bedrijfswoning

Recent is de voormalige suite verbouwd tot bedrijfswoning, in combinatie met de bovengelegen dienstruimten. De woning bestaat uit een woonkamer, badkamer en drie slaapkamers. De woning heeft een eigen entree. Op termijn kunnen hier nog twee hotelkamers bij betrokken worden, dit is op dit moment nog niet gerealiseerd.



BEDRIJFSCONCEPT

Het bedrijfsdeel bestaat uit verschillende onderdelen. Een herberg, een café-restaurant met terras, twee zalen en twee weides, die bijzonder geschikt zijn voor bruiloften en andere evenementen. Het object beschikt tevens over 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de omgeving kan overigens gratis geparkeerd worden.



Herberg de Geulhemermolen

Er zijn 4 grote tweepersoonskamers, welke los van elkaar, maar ook als een zespersoons en als vierpersoons appartementen verhuurd kunnen worden. Dit laatste gebeurt met grote regelmaat. Voorts zijn er 2 hotelkamers met eigen sanitair. Aan de achterzijde van het hotel zijn nog 8 hotelkamers gelegen. Deze beschikken niet allen over eigen sanitaire voorzieningen en dienen nog gerenoveerd te worden. Één hotelkamer is recent verbouwd tot vergaderkamer.



In 2023 is er al een groot deel van het achterstallig onderhoud weggewerkt en is de bedrijfswoning gecreëerd. Gezien het feit dat het object (deels) een rijksmonument is, is er een meerjaren onderhoudsplan opgesteld.



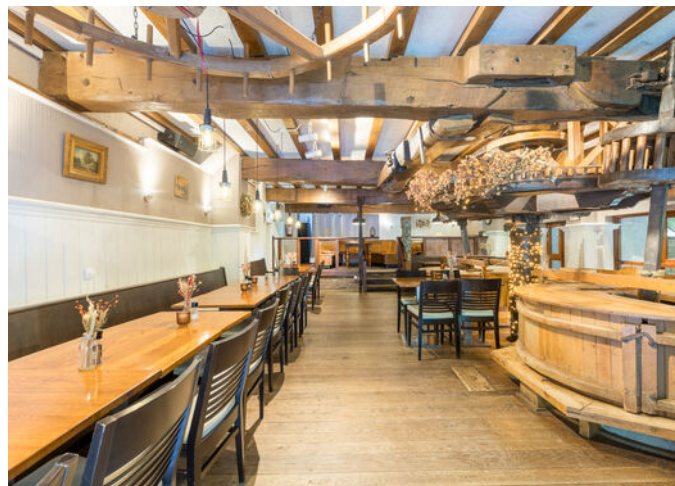
FOTO'S



BEDRIJFSCONCEPT

Café-restaurant met terras

Het café, de Gooij kamer en de Meulekamer, bieden samen plaats aan circa 120 personen. Hotelgasten kunnen hier in de ochtend ontbijten en vervolgens zijn gasten welkom voor de lunch. In de avond worden er onder andere oud-Limburgse gerechten geserveerd. Er is alle ruimte om een nieuwe moes- en kruidentuin aan te leggen en met verse ingrediënten een verrassende lokale kaart samen te stellen. De Geulhemermolen ligt pal aan het parcours van de Amstel Gold Race!



Vanaf het terras scheren alle bekende wielrenners rakelings langs en maken zij zich op voor de beklimming van de Geulhemmerberg.

Zalen

Het bedrijf beschikt over 2 zalen: de Opkamer met een capaciteit van 80 personen en de Grote zaal met een capaciteit van maximaal 250 personen (receptie opstelling). Beide zalen uitermate geschikt voor feesten en partijen.

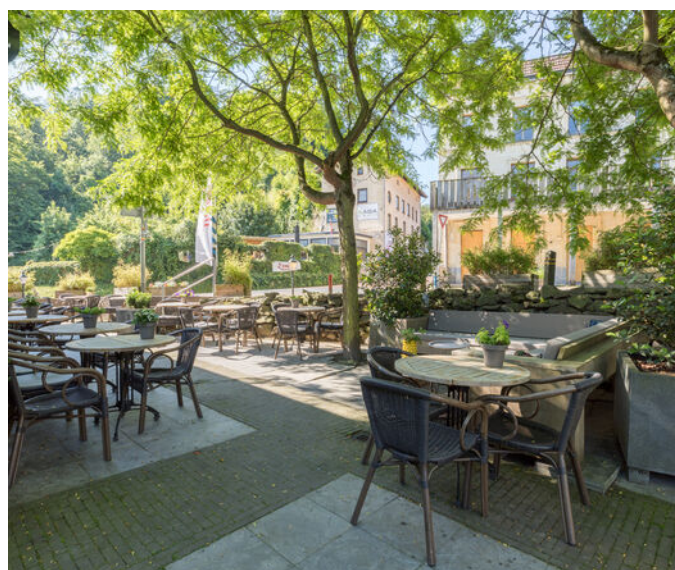


Zaalruimte

In de kelder kan nog een zaalruimte met bar worden gecreëerd, bijvoorbeeld als self-service concept voor besloten feesten en partijen.

Weides

Tot het object behoren twee weides met een totale oppervlakte van circa 6.600m². Het deel direct achter het pand wordt gereed gemaakt om dienst te doen als evenemententuin. De weides zijn bij uitstek geschikt voor huwelijksfeesten andere bijeenkomsten.

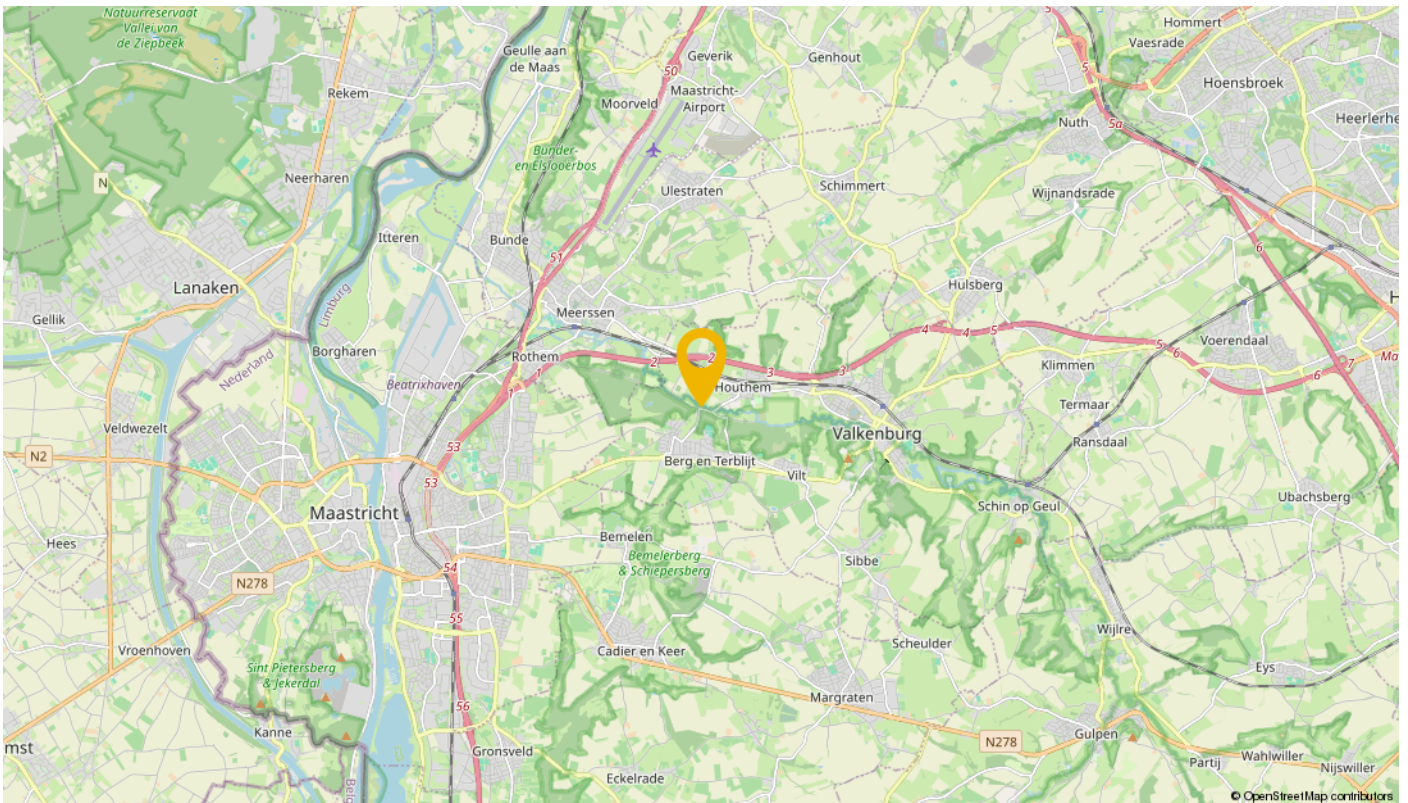


FOTO'S

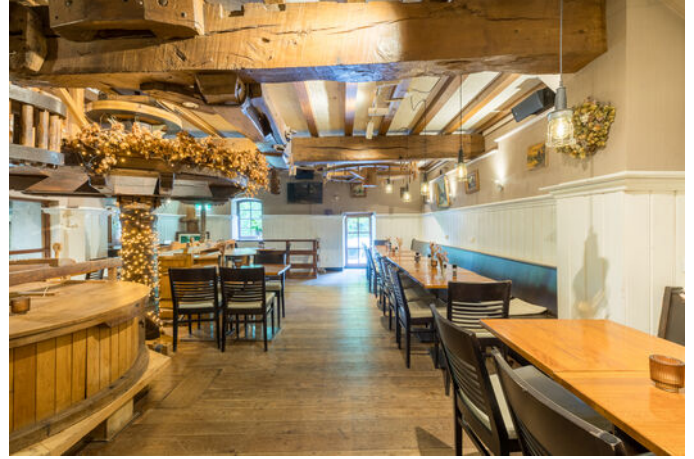


LIGGING

Pittoresk gelegen in het toeristische deel van Limburg, op een steenworp afstand van Valkenburg en dicht bij Maastricht ligt het dorpje Berg en Terblijt. Het Heuvelland is officieel aangemerkt als vijfsterren landschap dat veel gasten trekt voor (door de herberg aangeboden) wandel- en fietsroutes. Op slechts enkele minuten rijden ligt het centrum van het gezellige stadje Valkenburg. Via een mooie route langs de Geul is het centrum ook prima te voet te bereiken. Valkenburg staat bekend om zijn grotten, een dagje wellness bij Thermae 2000 of een bezoek aan Chateau St. Gerlach. De bruisende Limburgse hoofdstad Maastricht bereik je binnen een kwartier per auto of per trein. Deze bourgondische stad behoeft nauwelijks nog verder toelichting. Hier krijg je met gemak éénn of meerdere dagen gevuld met winkelen, lekker eten en drinken of een bezoek aan de vele historische plekken en musea. In de zomer wordt het Vrijthof twee weken lang omgetoverd tot een prachtige concertlocatie voor André Rieu en zijn Strauss Orkest. Ook de steden Aken, Luik of Hasselt liggen op een half uur rijden en zijn een bezoek meer dan de moeite waard.



FOTO'S



TECHNISCHE INSTALLATIES

Het object beschikt over 2 cv-combiketels en 3 gasboilers (technisch afgeschreven). De verwarming vindt plaats door middel van radiatoren. Er zijn 4 warmtepompen, waarvan 2 ten behoeve van de zalen en 2 voor de woning. Tevens is er een elektrische installatie met voldoende groepen (2020 NEN gekeurd) en zijn er aardlekschakelaars en krachtstroom. Daarnaast beschikt het object over een alarminstallatie, brandmeldinstallatie, mechanische ventilatie, vetvangpunt en is het geheel aangesloten op het openbaar riool.



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Is aanwezig.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksvergunning verleend.

Melding Activiteitenbesluit:

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. De vereiste melding is volgens opgave van de opdrachtgever ingediend.

Alcoholwet:

Er is een exploitatievergunning afgegeven. Volgens opgave van de opdrachtgever voldoet het bedrijf aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een B.V. Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en –vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Asbest:

De aanwezigheid van asbesthoudende materialen is niet bekend. Echter, gezien de diverse bouwjaren, wordt de aanwezigheid niet uitgesloten.

Vorraden:

De op de overname datum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkoopprijzen.

Verplichtingen:

Er is een afnameverplichting jegens Sligro van kracht. Deze overeenkomst loopt tot 1 augustus 2028. De aanwezige vaatwasser wordt geleased (full operational lease). De biertechnische installatie is in bruikleen.

Energielabel:

Omdat het object is aangemerkt als rijksmonument, is een energielabel niet verplicht.

Personeel:

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen.

Financiële informatie:

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' is van toepassing. Tevens is het Omgevingsplan gemeente Valkenburg aan de Geul per 4 april 2024 in werking.

Er wordt verwezen het Omgevingsloket voor de juiste en meest up to date informatie.

VRAAGPRIJS

Onroerende zaak	€ 1.675.000,= k.k.
Roerende zaken	€ 275.000,=
Totaal	€ 1.950.000,= k.k.

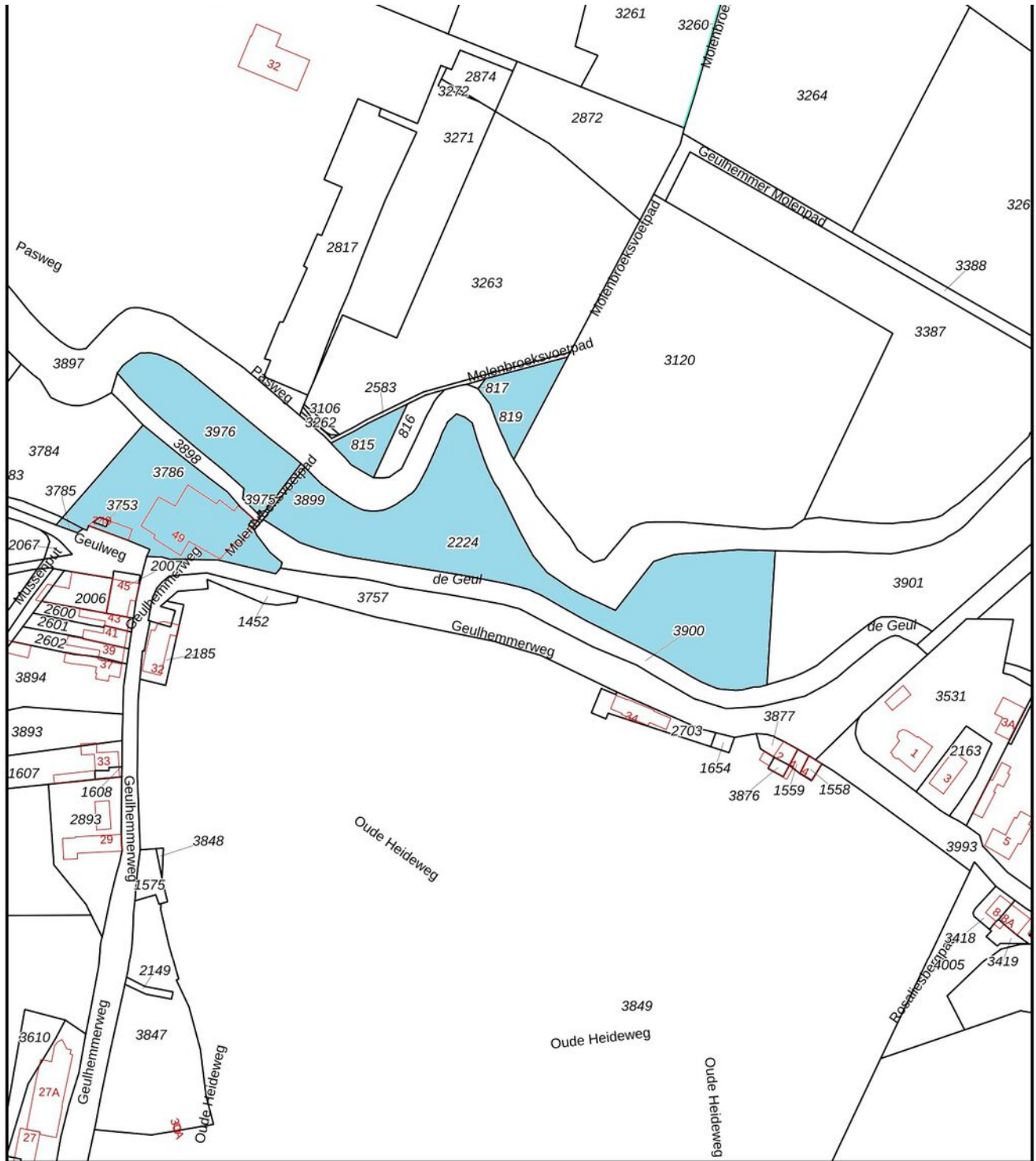
Zowel de onroerende als de roerende zaken (de onderneming) worden te koop aangeboden. De onderneming bestaat uit bedrijfsinrichting, inventaris, handelsnaam, goodwill en website.




OVER DEZE PRESENTATIE

- 1)** Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2)** Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3)** Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Berjan van de Weerd, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4)** Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5)** Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6)** Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7)** Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8)** Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9)** Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Derdengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10)** Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11)** Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12)** AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Vrijlopende kadastrale grens</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Berg en Terblijt</p> <p>Sticte A</p>	
---	--	---	---

"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Berjan van de Weerd RM RT

bvdweerd@awhm.nl | 06-27870372

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

