



"Eemshotel" | Verkoopbrochure | Zeebadweg 2 | DELFZIJL



erkend lid van

vastgoedpro



## ZEEBADWEG 2 DELFZIJL

### HET ENIGE BUITENDIJKSE HOTEL VAN NEDERLAND STAAT TE KOOP!

Welkom in de Waddenzee, want daar is waar dit Hotel is gesitueerd. Als enige van Nederland ligt dit unieke hotel letterlijk in zee! Deze unieke locatie geeft werkelijk schitterende uitzichten, die je tevens vanaf het terras kunt bekijken. De grote raampartijen in het restaurant zorgen naast een erg licht en prettig restaurant ook voor uitzichten tot aan Duitsland. Hetzelfde uitzicht geldt voor een groot gedeelte van de hotelkamers.

Dit in 1965 gebouwde Hotel is sinds 2009 in handen van de huidige ondernemers, welke de zaak naar een hoger niveau hebben getild. Gezien hun leeftijd is het nu tijd om het rustiger aan te gaan doen en deze prachtige zaak over te dragen aan een nieuwe enthousiaste ondernemer.

Aangeboden wordt het volledige pakket: Het vastgoed, tezamen met de goedlopende exploitatie, gelegen op de meeste prominente locatie van Delfzijl. De huidige exploitatie beschikt over een prima restaurant en richt zich op veel verschillende doelgroepen. Zo richt men zich naast de toeristische markt, waarvoor deze locatie een weekend weg extra cachet meegeeft, ook op de zakelijke markt. Ook expats kunnen de weg vinden naar het Eemshotel, met name werkzaam in de nabijgelegen en florerende Eemshaven.

#### EIGENDOM

Het object is in volle eigendom van de verkopende partij.

Het object is in zee gelegen en de grond is in erfpacht uitgegeven. De jaarlijkse canon bedraagt 5.700,-





## INDELING

Entree via loopbrug, met aansluitend een prachtig zwevend terras. De loopbrug verbindt de zeedijk met de entree van het Hotel. De parkeerplaats bevindt zich op de zeedijk, met ruimte voor elektrische voertuigen om te laden. Ook bevindt zich een ruime parkeerplaats onder aan de zeedijk.

Men betreedt het hotel op de 1e verdieping via de receptie. Hier bevindt zich ook het sfeervol ingericht restaurant met veel glas, welke een fantastisch uitzicht over zee garandeert. De keuken is ruim en rijk geoutilleerd. Verder bevinden zich op deze verdieping de garderobe een kantoor en opslagruimten. In het midden van het object zijn de trapopgangen te vinden, bij de entree vindt men de lift. Op de onderste verdieping, nog steeds luttele meters boven zeeniveau, vindt men 8 hotelkamers (allen met eigen sanitair), toiletgroepen, opslag- en technische ruimten en verkeersruimten.

Vanuit het restaurant een verdieping omhoog, komt men op de verdieping welke bestaat uit 15 ruime hotelkamers (allen met eigen sanitair) en een centrale hal. Op de bovenste verdieping is de laatste hotelkamer gesitueerd, tezamen met een sauna (met buitenterras) en een technische ruimte.

## TECHNISCHE GEGEVENS

Dit unieke object is gebouwd in 1965 en daarna regelmatig verbouwd, uitgebreid en gemoderniseerd. Bijvoorbeeld de extra verdieping welke is aangebouwd in 1978 en 2009. Meer recent is er een lift in het object geplaatst en is in 2019 de nieuwe loopbrug met terras vorm gegeven. Nadat de huidige ondernemers in 2009 zijn begonnen met dit unieke object is men zowel in het pand als in de exploitatie blijven investeren. Denk bijvoorbeeld aan het renoveren van de hotelkamers, renoveren pilaren, aanbrengen van HR++ glas en investeringen in de keuken.

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

Vetvangput	: Ja
Krachtstroom	: Ja
Rioolaansluiting:	: Ja
CV	: Ja
Boiler	: Ja
Afzuig installatie	: Ja
Airconditioning	: Ja, 7 kamers.
Luchtventilatie	: Ja
Koel- vriescel	: Ja, nieuwe motoren in 2024
Lift	: Ja
Precarioheffing terras	: Nee

Tezamen staan er momenteel een goed onderhouden object alsmede een exploitatie gereed om te verkopen. Een nieuwe ondernemer kan per direct starten en de zaak naar eigen smaak aanpassen. Verkopende partij is bereid om een nieuwe ondernemer goed in te werken.

### DE OPPERVAKTEN VAN HET OBJECT ZIJN ALS VOLGT:

#### BEGANE GROND

RESTAURANT MET SERRE	±	238	M <sup>2</sup>
(SPOEL) KEUKEN MET KOEL/VRIESCEL	±	75	M <sup>2</sup>
ENTREE MET RECEPTIE	±	33	M <sup>2</sup>
OVERIG BEGANE GROND	±	45	M <sup>2</sup>

#### VERDIEPING -1

8 HOTELKAMERS	±	163	M <sup>2</sup>
TOILETTEN	±	16	M <sup>2</sup>
HAL	±	62	M <sup>2</sup>
PERSONEELSRUIMTE	±	10	M <sup>2</sup>
OVERIG VERDIEPING -1	±	30	M <sup>2</sup>

#### VERDIEPING +1

15 HOTELKAMERS	±	276	M <sup>2</sup>
OVERIG VERDIEPING +1	±	62	M <sup>2</sup>

#### VERDIEPING +2

HOTELKAMER	±	21	M <sup>2</sup>
SAUNA	±	21	M <sup>2</sup>
OVERIG	±	11	M <sup>2</sup>

#### TOTAAL

TOTAAL	±	<b>1.063</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
TERRAS	+	200	M <sup>2</sup>
DAKTERRAS 2 <sup>E</sup> VERD.	±	33	M <sup>2</sup>

## DE EXPLOITATIE

De huidige ondernemer heeft de exploitatie vanaf de start in 2009 stapsgewijs naar een hoger plan getild. Mede daardoor weten ook steeds meer mensen deze locatie te vinden, niet alleen als hotelgast, maar ook voor een mooie avond in een goed restaurant. Het hotel beschikt over 24 kamers, allen met eigen sanitair, waarvan ruim de helft een uitzicht over zee heeft. Het hotel richt zich in de zomermaanden meer op de toeristische kant van de hotelbranche en gedurende de wintermaanden meer op de zakelijk kant van de markt. Zo weet men gedurende het gehele jaar een meer constante bezetting te realiseren. Deze bezettingsgraad is overigens erg goed, en ligt op 82%.

Het restaurant en sinds 2019 ook het terras, zijn naast het hotel een stabiele bron van inkomsten voor de ondernemers. Het a la carte restaurant is voor iedereen te reserveren en staat goed aangeschreven. De huidige eigenaar van de exploitatie is tevens kok en werkt met een wekelijks wisselend menu. Sinds Corona is het ook mogelijk gerechten thuis te laten bezorgen, wel zo makkelijk.

Met de laatste verbeteringen van de overheden in de omgeving (aanleg stadsstrand naast het Hotel en verhoging van de dijk) kan men op deze locatie weer jaren vooruit. Een nieuwe ondernemer kan zo eenvoudig starten in een lucratieve bedrijfsvoering.

## OPENINGSTIJDEN

Het hotel is 24/7 geopend. Het restaurant draait dagelijks een lunch en diner.



## VERBOUWINGEN & VERPLICHTINGEN

### RECENTE VERBOUWINGEN

- Nieuwe Cv-installaties
- Vervangen Auping bedden (2020)
- Vervangen kunststof kozijnen met HR++ glas (2022)
- Nieuwe vriescel en nieuwe motor koelcel
- Realisatie 4 extra hotelkamers (2020)
- Als onderdeel van de dijkverhoging is ook het terras gerealiseerd in 2019 in samenwerking met het waterschap.

### 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 **wel** enkele leasecontracten, maar over het algemeen beperkt tot het wagenpark.
- Er zijn **wel** huurinventaris contracten, dit betreffen de combiteamer & vaatwasser.
- Er loopt nog een gunstig energiecontract voor 3 jaar, deze dient overgenomen te worden.
- 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. Overname van het personeel is bij een bedrijfsovername overigens een verplichting.



## JURIDISCHE ASPECTEN

### KADASTER

Kadastrale aanduiding:	Delfzijl O 111
Grootte:	382 m <sup>2</sup>
Omschrijving:	Bedrijvigheid (horeca)
Eigendom:	Eigendom belast met erfpacht (t.b.v. het Rijk)

### BESTEMMING

De bestemming van deze locatie is "Horeca" met de functieaanduiding "Horeca t/m cat. 2". Zie voor meer informatie: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0010-16BP-OH01-1/plekinfo?regelsandere=regels&locatie=zeepadweg-2-9933av-delfzijl&bestuurslaag=gemeente&session=75b3e11e-c4ed-4c37-9e97-7be89a8c7bfc> of bij de gemeente Eemsdelta.

### 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 van deze mooie zaak, inclusief het vastgoed.

Vraagprijs onroerend goed

€ 1.900.000, -- k.k.

Vraagprijs overname exploitatie

€ 500.000,- vrij van BTW

Er dient rekening gehouden te worden met een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopsom.

***De verkoper heeft gevraagd om uiterste discretie, wij verzoeken u vriendelijk om deze informatie daarom zeer discreet te behandelen.***





## 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 bidder een ontbindende voorwaarde voor de financiering wenst op te nemen, dient hij aan te geven tot welk bedrag (maximaal 110%) 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](mailto:info@helderinhoreca.nl)**





























