

Te koop



Vraagprijs aandelen cash&debtfree € 1.790.000,- k.k.

Noordzee Bungalow Beheer BV te Ouddorp



LEISURE MAKELAARS NEDERLAND

Onze kantoren hebben jarenlange ervaring opgebouwd in de recreatiesector. Als gespecialiseerde partij kennen we de lokale markt en weten we wat er speelt in de regio. Met een landelijk netwerk kunnen we u nog beter helpen. Door een groot aanbod én door gebruik te maken van elkaars expertise. Daarom hebben we onze krachten gebundeld in **Leisure Makelaars Nederland**.

Dus: wilt u werk maken van verkoop, aankoop, taxatie of overdracht van een recreatiebedrijf? Kom langs of bel uw contactpersoon!



Inhoudsopgave

Uw makelaar	4
Algemeen	6
Bedrijfswoning	9
Receptie en kantoren	16
Bijgebouw	20
Impressie van het Noordzee	23
Ligging en bereikbaarheid	27
Bestemmingsplaninformatie	28
Kadastrale informatie	30
Overige informatie	31

Uw makelaar



Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

0412 - 474282

info@denottervanvliet.nl

William den Otter

MRICS / REV / RT

De recreatiebranche is een boeiende sector. Al 25 jaar word ik door recreatieondernemers, banken, overheden en rechtbanken, gevraagd om te helpen bij diverse vraagstukken. Met veel plezier begeleid ik ondernemers bij de aan- of verkoop van hun bedrijf, en stel ik onafhankelijk de waarde vast van recreatiebedrijven of delen ervan. Bij de begeleiding van de overdracht van bedrijven is het belangrijk dat de zakelijke en persoonlijke aspecten goed begeleid worden. De verkoop gaat vaak gepaard met veel emotie. Dan is het goed om een onafhankelijke adviseur met de juiste expertise naast u te hebben staan. Naast het volgen van de trends en ontwikkelingen in de recreatiesector, heb ik ook diverse gespecialiseerde opleidingen gedaan, om u zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Als enige in de recreatiesector gespecialiseerde makelaar en taxateur, ben ik naast mijn lidmaatschap van erkende registers en beroepsverenigingen ook ingeschreven als Register Adviseur Bedrijfsopvolging (fiscaal en business valuation) en geaccrediteerd mediator. Dit helpt mij om de van belang zijnde zaken goed in beeld te krijgen en op een prettige manier met alle betrokkenen te kunnen bespreken.

Bezichtiging

Met veel zorg hebben wij deze brochure samengesteld. Het geeft u een eerste indruk van het bedrijf. Het meest complete beeld krijgt u uiteraard wanneer u ter plaatse een bezichtiging komt doen. Het geeft u de kans om meer informatie te krijgen, vragen te stellen aan de verkoper en zelf gevoel te krijgen bij het bedrijf.

Een bedrijf kopen is een hele "onderneming" op zich, dus wij nemen graag de tijd om u rond te leiden en alle vragen te beantwoorden. Heeft u vooraf nog vragen? Graag! Wilt u direct een afspraak maken?

Neem contact op met ons kantoor: 0412-474282

Uw makelaar



Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

088-7962476

info@synchrobedrijfshuisvesting.nl

Pieter S. Nienhuis

MRICS / RM

In 1994 ben ik gestart bij Van Vliet Bedrijfsmakelaars in Ridderkerk en daarna vanaf 1996 tot en met medio 2001 heb ik gewerkt bij de internationale bedrijfsmakelaar Jones Lang LaSalle in Rotterdam. Na ruim 7 jaar ervaring te hebben opgedaan bij voornoemde werkgevers ben ik in 2001 samen met mijn broer met Synchro Makelaardij in Hoogvliet gestart. In de loop van de jaren is in onderling goed overleg besloten om Synchro Wonen en Synchro Bedrijfshuisvesting van elkaar te scheiden waarna ik met mijn kantoor naar de provincie Zeeland ben verhuisd. In eerste instantie heb ik kantoor gehouden in Vlissingen en sinds 2017 is dit Middelburg geworden. Mijn werkgebied is geheel Zuidwest Nederland met de nadruk op Zeeland. Synchro Bedrijfshuisvesting richt zich in hoofdzaak op de verkoop/verhuur van commercieel vastgoed. Met mijn kantoor in Middelburg kwam ik de afgelopen jaren steeds meer in aanraking met recreatiebedrijven die behoefte hadden aan een lokaal aanspreekpunt met kennis van zaken. Aangezien de bekende landelijke recreatiemakelaars geen lokale verankering hebben in Zuidwest Nederland heb ik samen met drie recreatie specialisten in 2020 Leisure Makelaars Nederland opgericht.

Bezichtiging

Met veel zorg hebben wij deze brochure samengesteld. Het geeft u een eerste indruk van het bedrijf. Het meest complete beeld krijgt u uiteraard wanneer u ter plaatse een bezichtiging komt doen. Het geeft u de kans om meer informatie te krijgen, vragen te stellen aan de verkoper en zelf gevoel te krijgen bij het bedrijf.

Een bedrijf kopen is een hele "onderneming" op zich, dus wij nemen graag de tijd om u rond te leiden en alle vragen te beantwoorden. Heeft u vooraf nog vragen? Graag! Wilt u direct een afspraak maken?

Neem contact op met ons kantoor: 088-7962476

Algemeen

Oude Nieuwlandseweg 43A 3253LL Ouddorp

Op een zeer goede locatie in Ouddorp ligt het Recreatiepark Noordzeepark Ouddorp aan Zee. Ouddorp (circa 7.000 inwoners) hoort bij de provincie Zuid-Holland en maakt onderdeel uit van de gemeente Goeree – Overflakkee. Het kustdorp Ouddorp wordt veel bezocht door toeristen en om het dorp liggen verschillende vakantieparken en campings. Naast de brede stranden aan de Noordzee liggen het Haringvliet en het Grevelingenmeer ook in de directe nabijheid.

Noordzeepark is een recreatiepark met circa 500 recreatiewoningen (4-8 personen) en hiermee één van de grotere recreatiewoningenterreinen op de Kop van Goeree. Deze recreatiewoningen zijn in eigendom bij particulieren en beleggers. Het park beschikt over een supermarkt, speeltuin, sport-/ spelvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn geclusterd bij de entree van het recreatiepark.

Het te verkopen bedrijf Noordzee Bungalow Beheer BV verzorgt een gedeelte van de exploitatie van het Noordzeepark. Het gaat om het beheer van ongeveer 250 recreatiewoningen en de verhuur van circa 70 recreatiewoningen.

In combinatie met de verkoop van Noordzee Bungalow Beheer BV wordt tevens te koop aangeboden de riante bedrijfswoning met het daaraan geschakelde beheerkantoor. De bedrijfswoning beschikt over een grote separate garage en tuin met veel privacy. Geschakeld aan de woning bevindt zich de bedrijfsruimte die tot het bedrijf behoort. Deze bedrijfsruimte bestaat uit de receptie, kantoren en berging. Het bijbehorende perceel heeft een oppervlakte van 3.565 m² en het eigendom berust bij Tanis Recreatie BV.

Er is sprake van een exploitatie het jaar rond. De verkopers verzorgen sinds 2008 het beheer / verhuur en er is sprake van een stabiele onderneming. Vanwege het bereiken van een gevorderde leeftijd zijn de verkopers op zoek naar bedrijfsopvolging.

Verkocht worden de aandelen Tanis Recreatie BV. Met de overdracht van Tanis Recreatie BV zullen tevens de aandelen van Noordzee Bungalow Beheer BV mee overgaan.



Noordzee Bungalow Beheer BV

Noordzee Bungalow Beheer bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beheer circa 250 woningen op het park;
- Verhuur circa 70 woningen op het park.

Het beheer omvat een conciërge functie. Dat betekent dat er toezicht op de woningen wordt gehouden. Kleine reparaties worden zelf uitgevoerd. Grote reparaties worden gecoördineerd. Hiervoor ontvangt de onderneming jaarlijks een vergoeding per woning.

Het beheer is vastgelegd in een beheerovereenkomst die in de meeste gevallen een kettingbeding bevat zodat het beheer niet wegvalt bij verkoop van een woning.

De belangrijkste inkomstenbron is de verhuur van de circa 70 vakantiewoningen. De eigenaren van de woningen met een beheerovereenkomst mogen alleen verhuren via Noordzee Bungalow Beheer BV. De verhuurcontracten worden jaarlijks gesloten.

Bij verhuur wordt de woning vooraf geïnspecteerd of deze voldoet aan kwaliteitseisen die Noordzee Bungalow Beheer BV stelt. Ook wordt de woning dan op basis van kwaliteit en luxe ingedeeld in 5 klassen. De klassen zijn: VIP, Top, Premium, Comfort en Standaard.

De meeste woningen bevinden zich in de klasse Top en Premium gevolgd door Comfort, VIP en Standaard.

Voorzieningen van het bedrijf:

Bedrijfsruimte: separate receptie (geschakeld aan bedrijfswoning) met kantoor, kantine, opslag-/archiefruimte (materialen t.b.v. beheer van de woningen) en garage.

Totale vloeroppervlakte: circa 200 m².



Tanis Recreatie BV

Tanis Recreatie BV is eigenaar van het vastgoed en aandeelhouder van Noordzee Bungalow Beheer B.V.

Het vastgoed bestaat uit de bedrijfswoning met daaraan geschakeld de bedrijfsruimtes. Het oorspronkelijke bouwjaar is 1989 en in 2018 is deze flink gerenoveerd / gemoderniseerd. Het gehele woonoppervlakte bevindt zich op de begane grond en omvat circa 140 m².

Naast de bedrijfswoning staat nog een gebouw met daarin een ruime garage, kantoor/hobbyruimte op de begane grond (circa 100 m² inclusief gebouw gebonden buitenruimte) en een grote verdieping (circa 58 m²). De verdieping is bereikbaar via een trap. De aangelegde tuin inclusief tuinhuis (circa 17 m²) en terrassen voorziet in veel privacy en het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van 3.565 m² groot.

Het geheel is in goede staat van onderhoud en zijn er de komende jaren geen hoge kosten van onderhoud te verwachten.



Bedrijfswoning

Bijzonderheden:

Indeling:

Oppervlakte:

Moderne gelijkvloerse woning

Entree, woonkamer met open keuken, toilet, badkamer, bijkeuken en 2 slaapkamers

De woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 140 m²

De bedrijfswoning is een riante moderne woonhuis, op wandelafstand van het Noordzeestrand. De woning ligt bij de entree van het recreatiepark. De woning is gebouwd in 1989. Sinds 1989 zijn er diverse verbeteringen gedaan aan de woning. Zo zijn de badkamer, het toilet en de keuken vervangen door moderne sanitaire voorzieningen en keuken. De badkamer is voorzien van een toilet, dubbele wastafel en inloopdouche. De keuken betreft een moderne keuken met inbouwapparatuur als twee ovens (één combimagnetron/oven) koelkast, vaatwasser, gaskoopplaat en afzuigkap. De woonkamer heeft een grote schuifpui naar de ruime tuin.

De woning staat via de hal in verbinding met het kantoor. Privé en zakelijk wel volledige gescheiden van elkaar. Bij de bedrijfswoning staat ook een bijgebouw. In het bijgebouw bevindt zich een volwaardig gastenverblijf / appartement.

Bij de woning ligt een ruime afgescheiden tuin. Er is sprake van volledige privacy.

De vloer, muren en dak van de woning zijn geïsoleerd en de ramen voorzien van dubbele beglazing. De bedrijfswoning heeft energielabel C en het label is geldig tot 15-12-2033.















Receptie en kantoren

Indeling:

GBO receptie, kantoor, serre en
overige inpandige ruimtes:

**Receptie (bereikbaar vanuit de
bedrijfswoning), kantoor, keuken, kantoor,
receptie, garage, twee bergingen, toilet en
wasruimte
circa 200 m2**

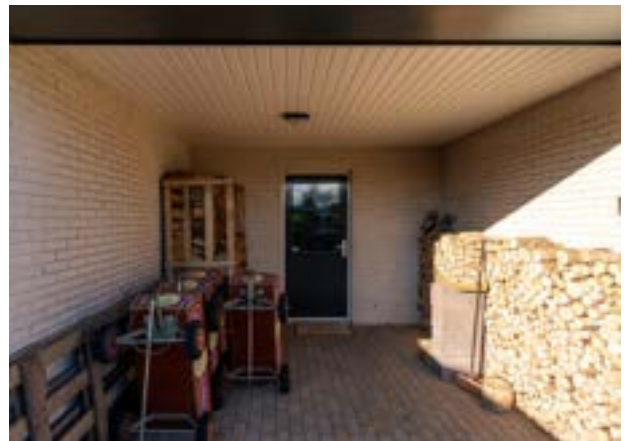
De receptie met kantoren bevinden zich in hetzelfde gebouw als de bedrijfswoning. De receptie is ook via de bedrijfswoning te bereiken. De receptie is een nette functionele ruimte. Aansluitend aan de receptie liggen 2 kantoorruimtes, een keuken, toilet en een serre.

In het bedrijfsdeel van het pand liggen ook nog enkele ruimtes die ook privé gebruikt worden. Het betreft een garage, twee bergingen en een wasruimte.









Bijgebouw met appartement

Functies gebouw:

Indeling bijgebouw:

Carport, garage, berging, appartement

**Begane grond: garage, berging, kantoor/
hobbyruimte**

**Eerste verdieping: woon-/eetkamer met open
keuken, overloop, badkamer en slaapkamer**

Het bijgebouw bevindt zich naast direct naaste de woning. Het gebouw is tegelijk met de woning gebouwd in 1996 als bijgebouw bij het woonhuis. In het bijgebouw bevinden zich een garage, berging en ruim opgezet gastenverblijf. Het gastenverblijf is een volwaardige woning met een moderne badkamer met ligbad en douche en volledig ingerichte keuken. De keuken is voorzien van apparatuur als een koelkast, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap.

De begane grond van het gebouw is in gebruik als garage, berging en kantoor/hobbyruimte met open trap naar de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop, badkamer, slaapkamer en woon-/eetkamer. Het totale bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 158 m², inclusief gebouwgebonden buitenruimte.







Impressie van het Noordzeepark

Aantal woningen

500

Bouwjaar recreatiewoningen

1980 - 1990

Parkeerfaciliteiten

voldoende parkeerplaatsen

Recreatiepark Noordzeepark

Noordzeepark omvat circa 500 recreatiewoningen en deze zijn gebouwd in de jaren '80 en '90. De wegen en infrastructuur op het park zijn eigendom van de VVE die tevens zorgt voor het algemene beheer op het park. Het park biedt door haar opzet veel privacy voor de woningen. Het park beschikt over eigen voorzieningen zoals een supermarkt (geopend van maart tot november), 2 speeltuintjes, sportveld, all-weather tennisbanen en een eendenvijver.







Plattegrond Noordzeepark



Ligging en bereikbaarheid

Goeree-Overflakkee is vooral met de auto gemakkelijk te bereiken vanuit heel Nederland en België. Over het eiland zijn drie N-wegen aangelegd die in verbinding staan met de rijkswegen A-15 naar Rotterdam en de A-29 / A-4 naar Roosendaal, Rotterdam en Bergen op Zoom.

Met het openbaar vervoer is het eiland minder goed te bereiken. Er is geen treinverbinding aanwezig en rijden alleen bussen op Goeree-Overflakkee. Voor reizigers zonder auto is het een langere weg om naar de verschillende dorpen en steden op het eiland te komen, maar met de bus is vrijwel alles te bereiken. Op Goeree-Overflakkee zijn dus wegen aanwezig voor auto's en bussen en er zijn fietspaden en wandelpaden waar iedereen gebruik van kan maken om zich over het eiland te verplaatsen.

De locatie van het park is toeristisch zeer aantrekkelijk en de Noordzeestranden zijn zowel per fiets als lopend makkelijk te bereiken. Het dorp met de vele winkels en horecagelegenheden bevinden zich ook op loopafstand.

Het eiland Goeree-Overflakkee heeft jaarlijks circa 2,6 miljoen toeristische overnachtingen, vooral uit Nederland en Duitsland. Met name in de omgeving van Ouddorp is veel toerisme.



Bestemmingsplan informatie

Van toepassing is het onherroepelijke bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 2 oktober 2013.

Er geldt een enkelbestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie" waarbij een functieaanduiding van toepassing is van "specifieke vorm van recreatie-centrumvoorzieningen" en "specifieke vorm van recreatie-noordzeepark". Binnen deze specifieke vorm zijn centrum- en beheervoorzieningen toegelaten.

Maximum goothoogte 4.0 meter en een maximum bebouwd oppervlak van 1.455 m². Het maximaal aantal recreatiewoningen is 511. Daarnaast gelden de algemene publiekrechtelijke regelingen "paraplubestemmingsplan wonen en parkeren d.d. 02-02-2023" en "voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters d.d. 12-07-2023".

Met het paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren wilt de gemeente Goeree-Overflakkee meer grip krijgen op het gebruik van reguliere woningen (verhuur van kamers en tijdelijke verhuur aan arbeidsmigranten / tijdelijke werknemers). Met het voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters worden grote datacentra 's verboden.

Conclusie: het bestemmingsplan is conserverend qua karakter en de feitelijke situatie is toegestaan. De bedrijfswoning is op de plankaart per abuis niet aangegeven met de functieaanduiding "bedrijfswoning". Hierover is overleg gevoerd met de gemeente Goeree-Overflakkee en daaruit blijkt dat het ontbreken van deze specifieke functieaanduiding een fout is. Aan de gemeente is vervolgens een verzoek gericht om de functieaanduiding "bedrijfswoning" te herstellen op onderhavige locatie. Dit proces loopt thans.

Ten aanzien van het gastenverblijf is in het bestemmingsplan niets geregeld.

Bestemmingsplankaart



Recreatieterreinen 2012
Gemeente Goeree-Overflakkee
bestemmingsplan
onherroepelijk (2013-10-02)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

53451.3, 426881

- Enkelbestemming
Recreatie - Verblifsrecreatie
- Bouwvlak
- Functieaanduiding
specifieke vorm van recreatie -
centrumvoorzieningen
- Functieaanduiding
specifieke vorm van recreatie -
noordzeepark
- Maatvoering
maximum goothoogte: 4 m
- Maatvoering
maximum bebouwd oppervlak: 1455
m²

Kadastrale informatie



Kadastrale informatie

Kadastrale bekendheid: **gemeente Ouddorp, sectie B, nummer 3593, oppervlakte 3.565 m²**

Eigenaar: **Tanis Recreatie BV.**

Zakelijke rechten: koper is gehouden lid te worden en te blijven van de vereniging (VVE) alsmede een erfdiensbaarheid van licht en overbouw, afvoer van water en instandhouding van kleuren.

Overige informatie

Bij vergevorderde interesse is het mogelijk een aantal aanvullende documenten en gegevens te ontvangen. Voordat deze vertrouwelijke informatie wordt vrijgegeven, zullen wij u verzoeken een geheimhoudingsverklaring te tekenen. Neem hiervoor contact op met de makelaar. (haal laatste twee zinnen weg indien niet van toepassing)

Alle verstrekte informatie mag niet worden beschouwd als offerte maar dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het betreft hier dus een vrijblijvende aanbieding, die wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven en de verstrekte gegevens zijn globaal. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan daarom in dit stadium geen aansprakelijkheid worden aanvaard en kan de koper hieraan geen enkel recht ontlenen. De verkoper aanvaardt in dit geval geen enkele aansprakelijkheid. Het spreekt voor zich dat te zijner tijd aan de koper een kopie wordt gegeven van alle relevante bescheiden.

Alle kosten die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, moet koper er rekening mee houden dat binnen 4 weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom dan wel bankgarantie van 10% van de koopsom bij een notaris moet worden gesteld, die vervalt bij afname en betaling van het gekochte.





DEN OTTER VAN VLIET
BEDRIJFSOPVOLGING | TAXATIE | COACHING



DEN OTTER VAN VLIET

Broekhoek 28a
5384 VR Heesch

info@denottervanvliet.nl
0412-474282

denottervanvliet.nl