



## "De Koningsherberg" | Verkoopbrochure | Brinkstraat 2 | ANLOO



helder

erkend lid van  
vastgoedpro





## BRINKSTRAAT 2 TE ANLOO

### HOTEL MET NAASTGELEGEN BEDRIJFSWONING, GELEGEN MIDDEN IN DRENTSE NATUUR!

Welkom in Anloo, een prachtig Drents esdorp gelegen midden in nationaal Unesco Park Drentsche Aa. Dit goed bewaarde, knusse dorpje beschikt slechts over enkele nieuwbouwwoningen en bestaat verder uit de originele bebouwing, waaronder een groot aantal Saksische Boerderijen. Het dorp telt slechts 400 inwoners. De bebouwing is grotendeels ondergeschikt aan de natuur in dit nationale park.

Een toplocatie natuurlijk voor een Hotel-restaurant met bedrijfswoning. Drenthe, en dan met name de Nationale parken die deze provincie rijk is, is erg in trek bij toeristen. De rust, bossen, beekdalen en hunebedden hebben een grote aantrekkingskracht op mensen uit binnen- en buitenland. De grotere omliggende plaatsen als Zuidlaren en Rolde en de nabijgelegen steden Assen en Groningen maken het plaatje compleet. Anloo heeft een eigen lagere school, het dichtstbijzijnde middelbaar onderwijs is te vinden in Zuidlaren of Gieten.

Anloo is prima bereikbaar via de N34 (Groningen-Emmen), die op korte afstand van het dorp loopt. Vanuit hier is de rest van het land via bijvoorbeeld de N33 en A28 prima bereikbaar. Er rijdt eenmaal per uur een bus door het dorp, die pendelt tussen Groningen en Assen. In het nabijgelegen Annen heeft men de mogelijkheid de frequent rijdende Qlink-bus naar Groningen te nemen. Parkeren is mogelijk op de parkeerplaats achter het object of aan de voorzijde, waar enkele parkeerplaatsen zijn gesitueerd (eigendom van de Boermarke.)



#### EIGENDOM

Het object is in volle eigendom van de verkopende partij. Het pand wordt verhuurd aan de exploitant.

Zowel het vastgoed als de exploitatie zijn te koop.





## INDELING

De indeling van het Hotel met bedrijfswoning is als volgt:

Entree via het terras naar de garderobe met toiletgroepen. Vanuit hier is er toegang tot het restaurantgedeelte met bar en daarachter keuken en spoelkeuken. De keuken heeft ook de beschikking over een koelcel. Achter het restaurant is de ontbijtzaal met open haard gelegen, welke ook vanuit de achterzijde van het pand bereikbaar is. Hier is een hal/ hotel entree gelegen. Hier bevindt zich ook de trapopgang naar de verdieping. Naast de hotel entree bevindt zich nog een opslagruimte.

Op de verdieping bevinden zich 10 hotelkamers, 8 stuks voor 2 personen en 2 kamers voor 1 persoon. Alle kamers hebben eigen sanitair.

De bedrijfswoning bevindt zich direct naast het hotel. De grote woning beschikt over een woonkamer met open haard en de daarnaast gelegen keuken/eetkamer, gang en toilet. Op de verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, een badkamer, overloop en een berging.



## TECHNISCHE GEGEVENS

Het object is naar waarschijnlijkheid gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw. Oorspronkelijke functie was een doorrit. In de loop der jaren steeds gemoderniseerd en uitgebouwd. Hoewel de bouwjaren niet exact bekend zijn, is het waarschijnlijk dat de bedrijfswoning in een latere periode is bijgebouwd.

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

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Vetvangput             | : Nee, er is ontheffing |
| Krachtstroom           | : Ja                    |
| Rioolaansluiting:      | : Ja                    |
| CV                     | : Ja                    |
| Boiler                 | : Ja                    |
| Afzuig installatie     | : Ja                    |
| Airconditioning        | : Nee                   |
| Luchtventilatie        | : Ja                    |
| Koelcel                | : Ja                    |
| Lift                   | : Nee                   |
| Precarioheffing terras | : Nee                   |

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

#### BEGANE GROND

|                        |   |     |                |
|------------------------|---|-----|----------------|
| RESTAURANT             | ± | 171 | M <sup>2</sup> |
| ONTBIJTZAAL            | ± | 47  | M <sup>2</sup> |
| HAL/LOBBY              | ± | 37  | M <sup>2</sup> |
| KEUKEN (INCL. KOELING) | ± | 52  | M <sup>2</sup> |
| TOILETTEN              | ± | 9   | M <sup>2</sup> |
| OPSLAG                 | ± | 25  | M <sup>2</sup> |
| GARDEROBE              | ± | 9   | M <sup>2</sup> |
| OVERIG                 | ± | 6   | M <sup>2</sup> |

#### VERDIEPING

|              |   |     |                |
|--------------|---|-----|----------------|
| LINNENKAMER  | ± | 8   | M <sup>2</sup> |
| HOTELKAMERS  | ± | 215 | M <sup>2</sup> |
| HAL/OVERLOOP | ± | 33  | M <sup>2</sup> |

=====

|               |   |            |                      |
|---------------|---|------------|----------------------|
| <b>TOTAAL</b> | ± | <b>612</b> | <b>M<sup>2</sup></b> |
|---------------|---|------------|----------------------|

|                |                            |     |                |
|----------------|----------------------------|-----|----------------|
| TERRAS         | RUIM TERRAS AAN VOORZIJDDE |     |                |
| BEDRIJFSWONING | ±                          | 203 | M <sup>2</sup> |







## DE EXPLOITATIE

De Koningsherberg is een kleinschalig hotel met restaurant, dat zich met name richt op de (onthaastende) toerist. Men probeert met scherpe prijzen en een eenvoudige, doch kwalitatief goede exploitatie, klanten te trekken. Zo zijn er bijvoorbeeld voor het restaurant als het Hotel verschillende arrangementen te boeken. Deze kunnen bovendien worden gecombineerd. Verwacht geen overdreven luxe; hier kan men voor een scherpe prijs een aantal dagen heerlijk tot rust komen!

De reacties van de gasten zijn over het algemeen flink positief. Gasten prijzen met name de goede prijs-kwaliteitverhouding, prima eten en een ongedwongen sfeer. In veel gevallen krijgt men wat men verwacht.

## OPENINGSTIJDEN

Wisselend gedurende het jaar met in het hoogseizoen 7 dagen per week open tot 21.00 uur. (restaurant). In het laagseizoen gesloten op maandag, dinsdag en woensdag. In januari is het Hotel-restaurant geheel gesloten.



## JURIDISCHE ASPECTEN

### KADASTER

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Kadastrale aanduiding: | Anloo K 2350 en 2351             |
| Grootte:               | 1936 m <sup>2</sup>              |
| Omschrijving:          | Bedrijvigheid (horeca) en wonen. |
| Eigendom:              | Vol eigendom                     |

### BESTEMMING

De bestemming van deze locatie is "Horeca". Hieronder vallen horecabedrijven en bedrijfswoningen, eventueel met bijgebouwen, zoals een grote schuur.

### TERRAS

Er is een ruim terras aan de zonnige voorzijde van het object.

### BODEM EN ASBESTINFORMATIE

Er is een ondergrondse tank aanwezig. Deze is in 2003 met zand gevuld.  
Er is asbest aanwezig in de CV-ruimten en op het dak van de schuur.

### VERPLICHTINGEN EXPLOITATIE

Er zijn **wel** verplichtingen met de brouwerij. De taptechniek is van Swinkels.  
Er zijn **geen** verplichtingen met de speelautomaten.  
Er zijn **geen** verplichtingen met de groothandel.  
Er zijn **geen** leasecontracten.  
Er zijn **geen** huurinventaris contracten.

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.

### 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 momenteel niet aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.



## INVESTERINGSPROFIEL

Aangeboden wordt de volledige exploitatie van deze mooie zaak, inclusief het vastgoed en naastgelegen bedrijfspwoning.

Vraagprijs onroerend goed **€ 675.000, -- k.k.**  
 Vraagprijs exploitatie **€ 150.000,-**

**Notariskeuze is Veldkamp Elzinga Koster notarissen te Hoogezand.**

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

Er zal een ouderdomsclausule worden toegevoegd aan de koopovereenkomst.

Eventuele exploitatie cijfers zijn bij gebleken interesse aanwezig. De omzet beweegt zich momenteel rond de € 475.000, - excl. btw.





## 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.

Trengleister in de omgeving:

- Jaarlijks vindt de Etsstoel plaats om de kerk in Anloo.
- Zuidlaardermarkt, welke de grootste paardenmarkt van Europa is.
- TT-Assen

Daarnaast lopen er diverse fiets en wandelroutes langs het pand en zijn in de directe omgeving hunebedden en historische grafheuvels te vinden.



### 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 bieder 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.





































































