

TE KOOP

## Buitengoed Weerwille

pitch & putt, footgolf, vergaderen, eten & drinken



## Ruinerwold

Weerwille 16 A - 7961 LV

(088) 4600 640 - [info@awhm.nl](mailto:info@awhm.nl) - [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl)



*“De 18-holes pitch & puttbaan”*

# INLEIDING

In het karakteristieke Drentse landschap is in 1998 in Ruinerwold de eerste Pitch & Puttbaan van Nederland aangelegd. In het verlengde van de Herenboerderij "Lange Tieme" ligt de prachtig in het landschap passende 18-holes baan. Lengteverschillen en hindernissen als zandbunkers, bomen en vijvers maken elke hole uitdagend en uniek. Na een rondje golf of tijdens een wandel- of fietstocht zijn gasten van harte welkom op het heerlijke terras of in de gezellige huiskamer voor een drankje en een hapje.



# KENMERKEN

Naam	Buitengoed Weerwille
Adres	Weerwille 16 A, 7961 LV Ruinerwold
Internetsite	<a href="http://www.buitengoedweerwille.nl">www.buitengoedweerwille.nl</a>
Aard activiteiten	Pitch & Putt, footgolf, eten & drinken, vergaderen
Oppervlakte bedrijfspan	505 m <sup>2</sup>
Aantal zalen	3, met respectievelijk 20, 34 en 46 zitplaatsen
Terras	Aanwezig
Bouwjaar	1908
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	A, geldig tot 18-12-2033
Parkeergelegenheid	Voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig

## Capaciteit

Restaurant en zalen:	circa 100 zitplaatsen
Terras:	76 zitplaatsen

# BEDRIJFSCONCEPT

Pitch & Putt is golf voor iedereen. Dit maakt Pitch & Putt uniek want je kunt het ook zonder golfervaring doen. De baan bestaat uit 18-holes en is voor elk niveau een uitdaging. Van de afslag tot de vlag varieert de lengte van de holes tussen 35 en 70 meter. Door deze 'korte' afstanden, is het spel geschikt voor iedereen vanaf 8 jaar.

Het is een sportief en gezellig uitje voor vrienden, families en collega's. Een hapje en drankje in het eigentijdse en sfeervolle restaurant maakt het geheel compleet.



Sinds een aantal jaren is het ook mogelijk om op het achterste deel van de golfbaan Footgolf te spelen. Het werkt hetzelfde als golf alleen met een voetbal en grotere holes. Een hele leuke variatie op het traditionele golf en vooral voor voetballers een hilarisch en competitief spelletje.

Buitengoed Weerwille beschikt over 2 vergaderruimtes voor 20 tot 40 personen en biedt diverse vergaderarrangementen aan.

In het restaurant serveert men koffie met gebak en diverse lunchgerechten. Het restaurant is vrij toegankelijk, het merendeel van de gasten bestaat uit bezoekers van de Pitch & Puttbaan, fietsers en wandelaars.

Er is een ruim terras aanwezig en op het terrein is meer dan voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.



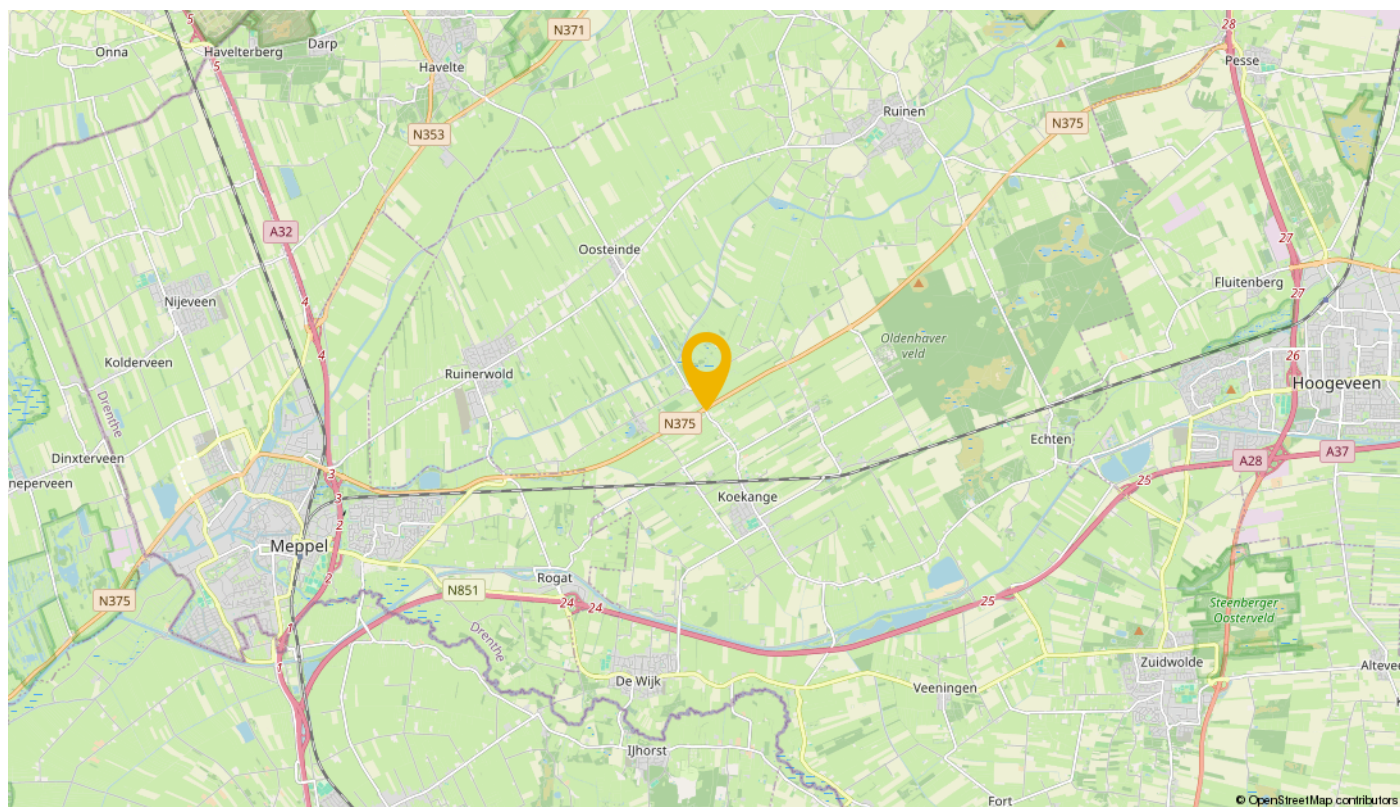
# LIGGING

Ruinerwold is een dorp in de provincie Drenthe, behorende bij de gemeente De Wolden. Het dorp telt circa 4.000 inwoners.

Op de grens van Overijssel en Drenthe ligt Buitengoed Weerwille in een eeuwenoud landschap met bos, heide, hooilanden en oude boerderijen met een interessante geschiedenis. De rivier de Reest slingert nog grotendeels in haar oorspronkelijke vorm door het landschap. Bezoek de omgeving op de fiets of te voet en laat je verrassen door de variatie in het landschap en zet een stap terug in de tijd

Bloeiende hooilanden, wuivend graan met blauwe korenbloemen, bos, heide en authentieke boerderijen. Je geniet van een mooi doorkijkje, het boerenleven, een veld met dotterbloemen of van het rustgevende geluid van het kabbelende water van de Reest. De omgeving roept een gevoel op in andere tijden te leven. Het gebied kent veel historische elementen, zoals hakhoutbosjes, houtwallen, graanakkers en oude kerkenpaden. Deze elementen worden in standgehouden en beheerd zoals dit al eeuwenlang gebeurt. Mede door deze vorm van beheer is deze mooie omgeving geworden zoals het nu is. Ideaal voor een mooie fiets- of wandeltocht.

Buitengoed Weerwille is zowel met de auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Er bevindt zich een bushalte op slechts 1 minuut loopafstand. Ook de uitvalswegen zijn goed te bereiken.



## BEDRIJFSPAND

Via het grote met klinkers bestrate terras heb je toegang tot de entree van dit charmante pand. Ook het uitgiftepunt van het golfmateriaal is via de buitenruimte bereikbaar. De entree biedt toegang tot het eerste restaurant. Het eerste restaurant ligt aan de voorzijde van het pand en kenmerkt zich door de schitterende PVC-laminaatvloer met visgraatpatroon.

De wanden en het plafond zijn keurig afgewerkt in mooie kleuren. Het restaurant biedt ruimte voor veel tafels voor gasten. De ruimte wordt verlicht met inbouwspots. Centraal in het restaurant bevindt zich de bar. De bar is ruim en voorzien van meerdere koelkastjes, een kassasysteem en een koffiemachine. Via het restaurant heb je toegang tot een vergaderruimte, hal, garderobe, en de bijkeuken. De vergaderruimte is netjes afgewerkt met een mooie PVC-laminaatvloer vloer en strakke muren. Via de vergaderruimte is nog een mooi kantoor te bereiken, dat aan de voorzijde van het pand is gelegen.

De centraal gelegen hal die zowel via het eerste restaurant als via het tweede restaurant te bereiken is, biedt toegang tot de toiletten en is ook de garderobe. In de bijkeuken beschik je over veel ruimte om keukenapparatuur en andere spullen op te bergen. De bijkeuken biedt toegang tot een berging en de keuken. In de keukenruimte vind je een lichte tegelvloer. Je treft hier allerlei keukenapparatuur aan, waaronder een vaatwasser, gasfornuis, oven en vriezers. Via de keuken loop je zo de bar van het tweede restaurant in.



## BEDRIJFSPAND

Aan de achterzijde van het pand vind je nog een restaurantdeel. Deze ruimte heeft een kleurrijke tegelvloer. De muren zijn netjes afgewerkt en het plafond is deels voorzien van hout.

De ruimte is voorzien van veel raampartijen, waardoor de lichtinval uitstekend is. Ook dit restaurant heeft een grote bar.



De trap in de entreehal biedt toegang tot de vliering. De vliering is zeer ruim opgezet en biedt daardoor volop mogelijkheden. Op deze verdieping heb je veel bergruimte.

Het pand heeft een grote buitenruimte, waardoor je als horecaondernemer op meerdere plekken een mooi terras kunt realiseren. Je kunt buiten veel tafels kwijt en daardoor veel gasten tegelijkertijd ontvangen. De buitenruimte is overwegend met klinkers bestraat. Je hebt toegang tot een grote berging om spullen op te bergen.



# FOTO'S



# JURIDISCHE ASPECTEN

**Terrasvergunning:**

Niet van toepassing.

**Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksmelding ingediend.

**Melding Activiteitenbesluit:**

De melding in het kader van het Activiteitenbesluit is gedaan. De inrichting valt onder de werking van het nieuwe Besluit Horeca, Recreatie en Sport.

**Alcoholwet:**

Het bedrijf voldoet aan de in de Alcoholwet gestelde inrichtingseisen.

**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:**

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd kunnen worden opgemerkt. Zover bekend is er in het object geen asbest aanwezig.  
Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten.

**Brouwerijverplichtingen:**

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

**Overige verplichtingen:**

1 koelkast Coca Cola in bruikleen.  
1 koelkast en biertapinstallatie in bruikleen.

**Energie label:**

B. Geldig tot 18-12-2033.

**Personeel:**

Er is geen 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:**

Binnen de vigerende beheersverordening "Buitengebied gemeente De Wolden" is de huidige exploitatie toegestaan.

# VRAAGPRIJS

Onroerende zaken	€ 530.000,= k.k.
Roerende zaken	€ 65.000,=
Vraagprijs totaal	€ 595.000,= k.k.

De roerende zaken bestaan uit de bedrijfsinrichting en inventaris, handelsnaam, website en goodwill.

De aan de voorzijde van het object gelegen bedrijfswoning is niet opgenomen in de bovenstaande vraagprijs. Deze bedrijfswoning kan desgewenst ook worden aangekocht. De woning is verhuurd. Het betreft dan ook verkoop in verhuurde staat. De vraagprijs voor de bedrijfswoning in verhuurde staat bedraagt € 150.000,= k.k.

De woning genereert een jaarlijkse huuropbrengst van € 10.380,=.



# 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](mailto:info@awhm.nl) of kijk op de site [www.awhm.nl](http://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](http://www.awhm.nl). Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

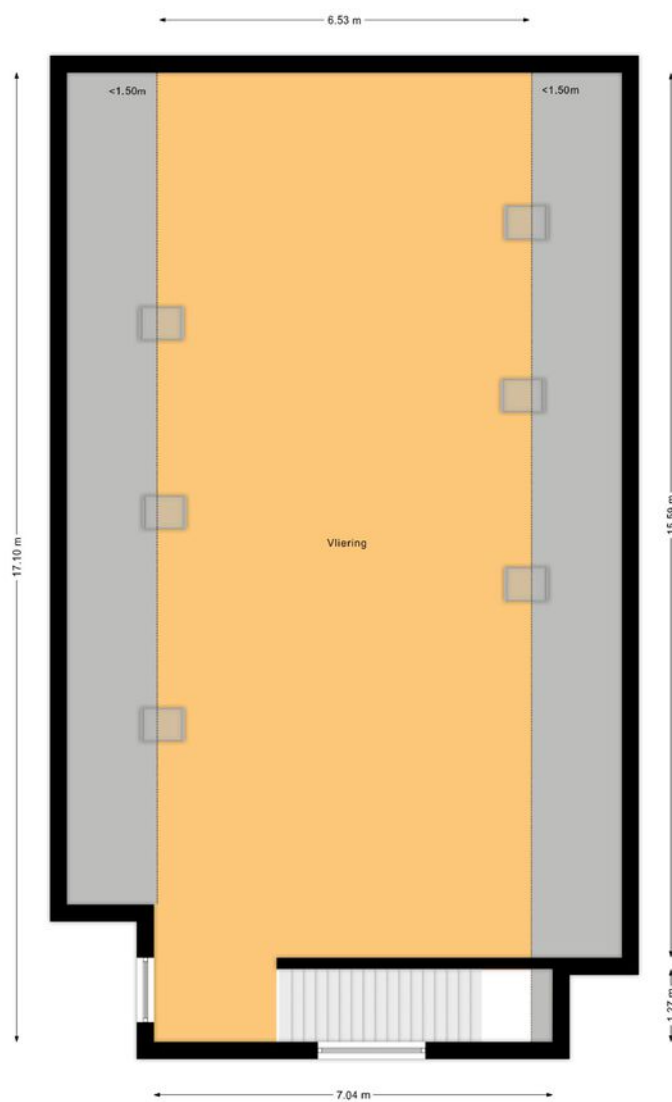
# BIJLAGE: plattegrond begane grond



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 373 m<sup>2</sup>.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

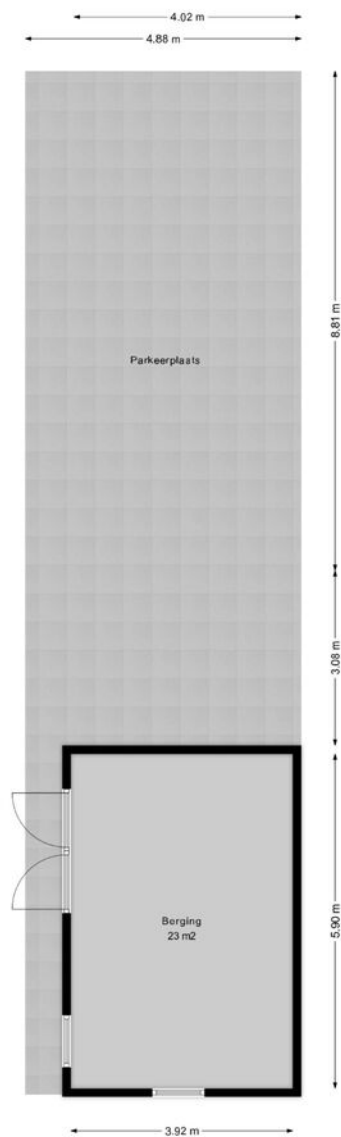
## BIJLAGE: plattegrond vliering



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 112 m<sup>2</sup> gelegen boven 1,50 meter.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

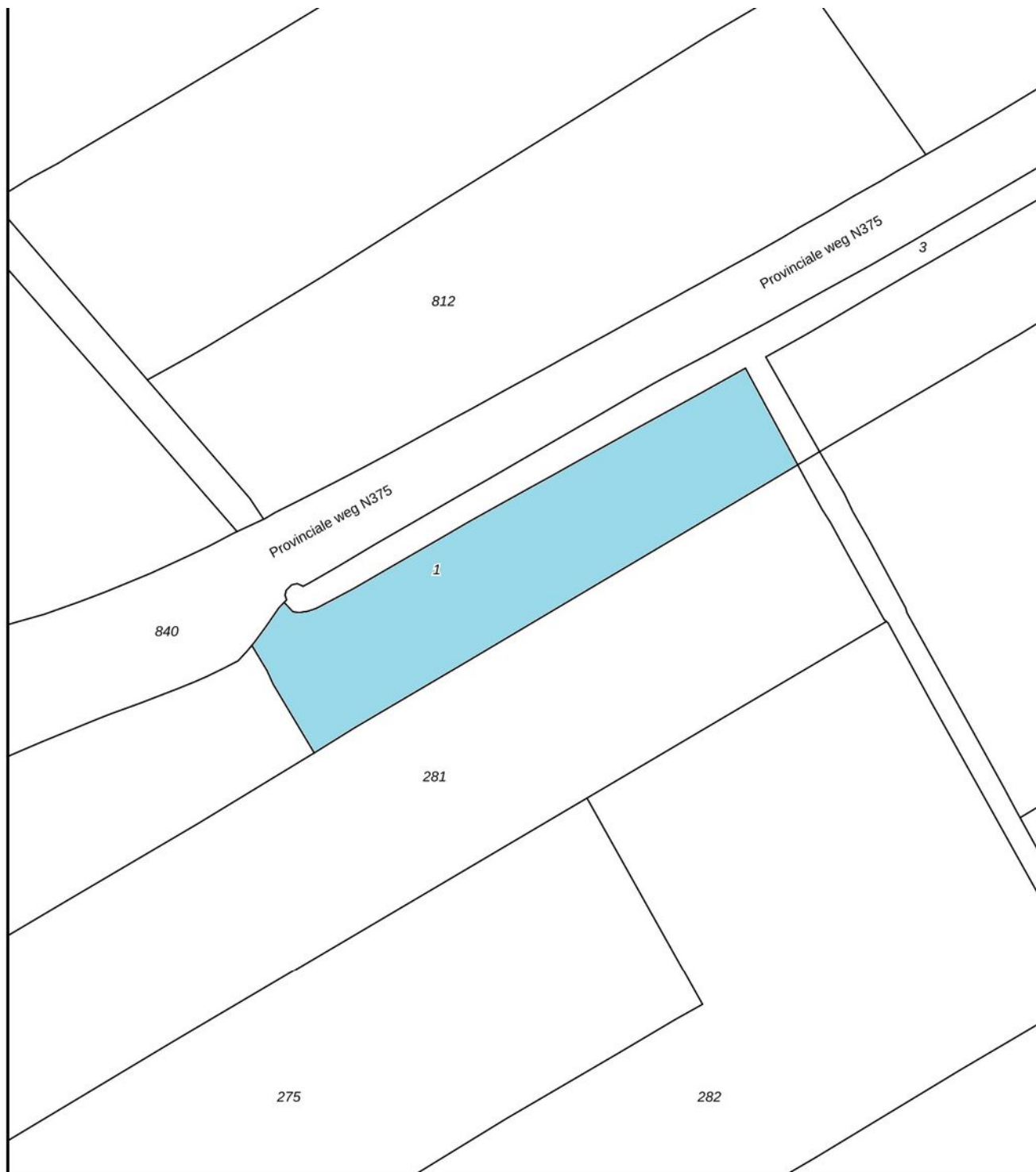
## BIJLAGE: plattegrond berging



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 23 m<sup>2</sup>.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

# BIJLAGE: kadaster



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000		
25	Perceelnummer		Kadastrale gemeente	De Wijk
	Huisnummer		Sectie	I
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Vroegere kadastrale grens			





# BIJLAGE: kadaster



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2600	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	De Wijk
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	I
—	Voorlopige kadastrale grens		



# BIJLAGE: bestemmingsplan



## Buitengebied

gemeente De Wolden

beheersverordening

onherroepelijk (vastgesteld 2019-02-28)



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



217129.1, 525737.8

Sport - Recreatie

Waarde - Archeologie

(I) golfbaan

bouwvlak

# BIJLAGE: bestemmingsplan

16-11-2023 15:01

Buitengebied: Regels

## Artikel 23 Sport - Recreatie

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen ten behoeve van een golfbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'I';
- b. een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'II';
- c. terreinen ten behoeve van een klootschietvereniging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'III';
- d. terreinen ten behoeve van een ponyclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'IV';
- e. een volkstuinencomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'V';
- f. sportvelden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'VI';
- g. een forellenvisvijver, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'VII';
- h. een vogelpark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'IX';
- i. het wonen ten behoeve van de recreatievoorziening;

met daaraan ondergeschikt:

- j. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;

- l. wegen en paden;

m. water;

- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

o. ter plaatse van de aanduidingen 'I', 'VII' en 'IX' gebouwen ten behoeve van:

1. horeca in de vorm van een kantine of een restaurant;
2. sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen;
3. beheer en onderhoud;
4. bedrijfswoningen;
5. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen,

p. ter plaatse van de aanduidingen 'II', 'III', 'IV' en 'VI' gebouwen ten behoeve van:

1. sanitaire voorzieningen en kleedgelegenheden;
2. onderhoud en beheer;
3. een kantine.

### 23.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van de in lid 23.1 sub o genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één golfbaan, forellenvisvijvers of één vogelpark worden gebouwd;
2. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per golfbaan, forellenvisvijver of vogelpark bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
4. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
5. de maatvoering van een gebouw en een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

functie van een bouwwerk	maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>		gothoogte in m	dakhelling in °	
	per bouwwerk	gezaamenlijk	max.	min.	max.
voorzieningsgebouw	-	-	4	15	60
gebouwen t.b.v. beheer en onderhoud en overkappingen	100	-	3	-	60
bedrijfswoning	200	-	4	20	60
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3	-	60

b. Voor het bouwen van de in lid 23.1 sub p genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één zwembad, één klootschietvereniging, één ponyclub of één sportveldencomplex worden gebouwd;
2. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens zal ten minste 5 m bedragen;

*"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

