

TE KOOP

## Hotel de Foreesten



### Vierhouten

Gortelseweg 6-8 - 8076 PS

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



*"Genieten van de rust en de natuur"*

# INLEIDING

Hotel de Foreesten is een charmant hotel, gelegen midden in de bossen van de Veluwe. Dit bijzondere hotel beschikt over 51 comfortabele hotelkamers, een royaal restaurant, een sfeervolle lounge en een ruim terras. Met zijn unieke ligging is het de ideale uitvalsbasis voor gasten die willen genieten van rust, natuur en de prachtige omgeving. Zowel de roerende als de onroerende zaken worden te koop aangeboden.



# KENMERKEN

Naam	Hotel de Foreesten
Adres	Gortelseweg 6-8, 8076 PS Vierhouten
Internetsite	<a href="https://www.hoteldeforeesten.nl/">https://www.hoteldeforeesten.nl/</a>
Aard activiteiten	Hotel-restaurant met terras
Oppervlakte	Totale oppervlakte van circa 1.670 m <sup>2</sup> (vvo en exclusief de bedrijfswoning).
Terras	Het terras is op eigen grond gelegen.
Bouwjaar	1962 en 1974
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	De eigenaar is bezig met het laten opmaken van het energielabel.
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein zijn er circa 50 parkeerplaatsen aanwezig.
Duurzame voorzieningen	Een deel van het platte dak is voorzien van zonnepanelen.

## Capaciteit

Hotel	45 hotelkamers en 5 trekkershutjes
Restaurant	100 zitplaatsen
Terras	120 zitplaatsen. Dit kan verder uitgebreid worden.

## Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Nunspeet E 2511, 2512 en 2513.

Grootte (totaal): 8.975 m<sup>2</sup>

## Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Vierhouten en Hulshorst'. De enkelbestemming betreft 'Recreatie', met de nadere aanduidingen: maximum bebouwingspercentage terrein 70%; lettertekenaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie'. Binnen de vigerende bestemming is de exploitatie van een hotel toegestaan.

# FOTO'S



# BEDRIJFSCONCEPT

## Uitmundende Faciliteiten

Hotel de Foreesten biedt gasten een plek van pure ontspanning en comfort. De sfeervolle lounge, met een enorme open haard, nodigt uit tot ontspanning. Het ruime terras biedt de perfecte setting voor een heerlijke lunch of een verfrissend drankje. Daarnaast zorgen de knusse slaapkamers voor een aangename nachtrust.



## Een kans die men niet mag missen

Hotel de Foreesten biedt een unieke mogelijkheid voor een investeerder of ondernemer in de gastvrijheidssector. Met zijn prachtige locatie, uitstekende faciliteiten en eindeloze mogelijkheden is dit hotel een ware parel in het hart van de Veluwe.



## De perfecte locatie

Het hotel is gelegen in het prachtige wandel- en fietsgebied van het Zandenbos en de Noord-Veluwe, waar gasten volop kunnen genieten van de natuurlijke schoonheid. Daarnaast liggen pittoreske steden zoals Epe, Vaassen en Apeldoorn op korte afstand, wat een bezoek aan deze plaatsen een waardevolle aanvulling maakt op het verblijf in Hotel de Foreesten.



# FOTO'S

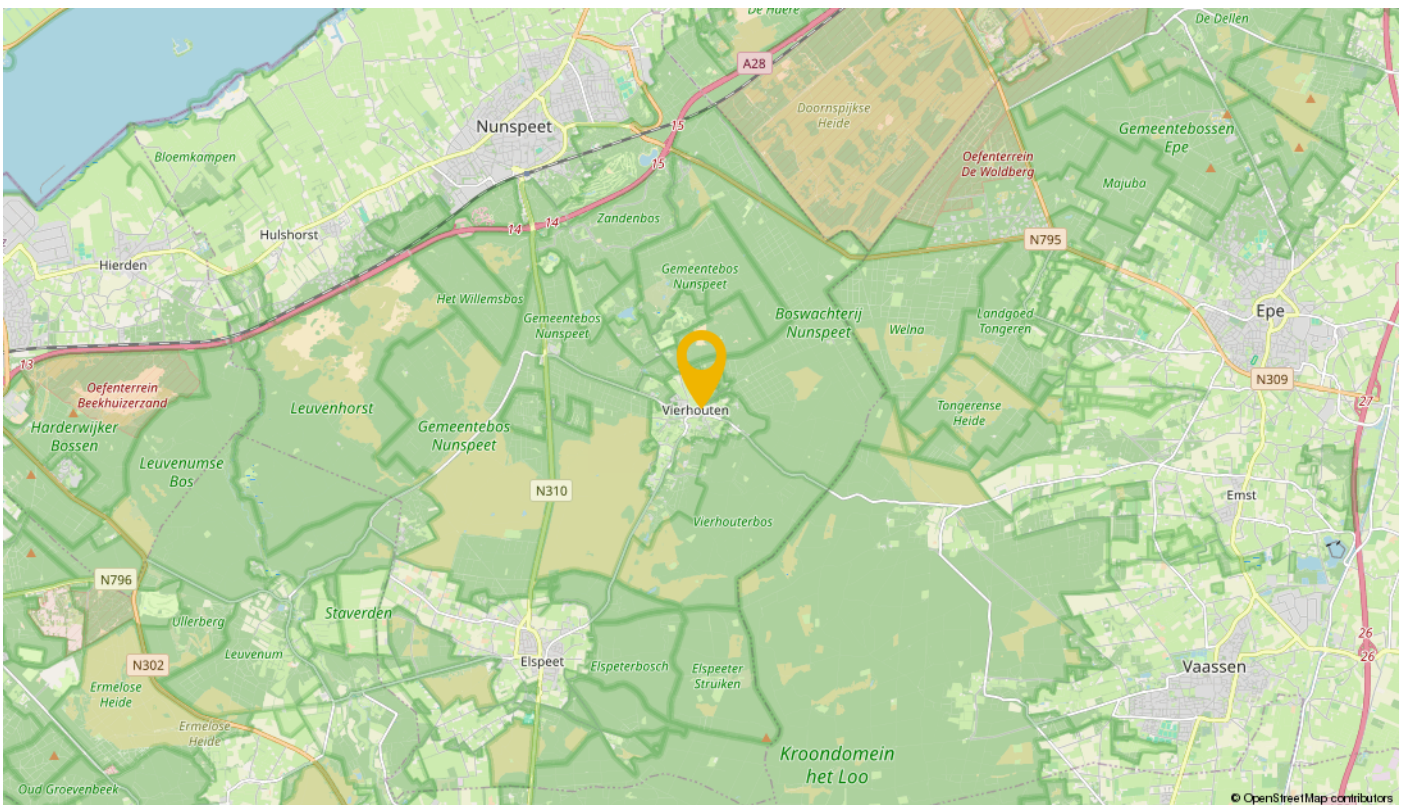


# LIGGING

Vierhouten, een pittoresk dorpje in het hart van de Veluwe, is een verborgen parel die bezoekers verwelkomt met zijn rustieke charme en adembenemende omgeving. Dit idyllische dorp is omgeven door uitgestrekte bossen, heidevelden en glooiende landschappen, wat het de perfecte bestemming maakt voor natuurliefhebbers en rustzoekers.

De Veluwe is een van de mooiste en meest diverse natuurgebieden van Nederland. Het gebied staat bekend om zijn gevarieerde flora en fauna, met eindeloze bossen, uitgestrekte heidevelden en zandverstuivingen. Wandelaars en fietsers kunnen hier hun hart ophalen, met talloze routes die hen leiden door de meest schilderachtige landschappen. Van de eeuwenoude bomen van het Speulderbos tot de uitgestrekte heidevelden van het Deelerwoud, de Veluwe biedt een oneindige variëteit aan natuurlijke schoonheid.

Vierhouten en de Veluwe bieden een breed scala aan activiteiten voor bezoekers van alle leeftijden. Verken de omgeving te voet of met de fiets, neem deel aan een safari door Nationaal Park De Hoge Veluwe, of bezoek het beroemde Kröller-Müller Museum met zijn indrukwekkende collectie kunstwerken. Voor wie op zoek is naar cultuur, liggen charmante steden zoals Apeldoorn, Epe en Vaassen op korte afstand, elk met hun eigen historische bezienswaardigheden, gezellige markten en sfeervolle terrasjes. Maar ook als u wilt ontspannen in de natuur, genieten van een rustige wandeling, of gewoon wilt ontsnappen aan de drukte van het dagelijks leven bieden Vierhouten en de Veluwe de perfecte setting. Hier kunt u tot rust komen in een van de meest serene en ongerepte omgevingen van Nederland.





# FOTO'S

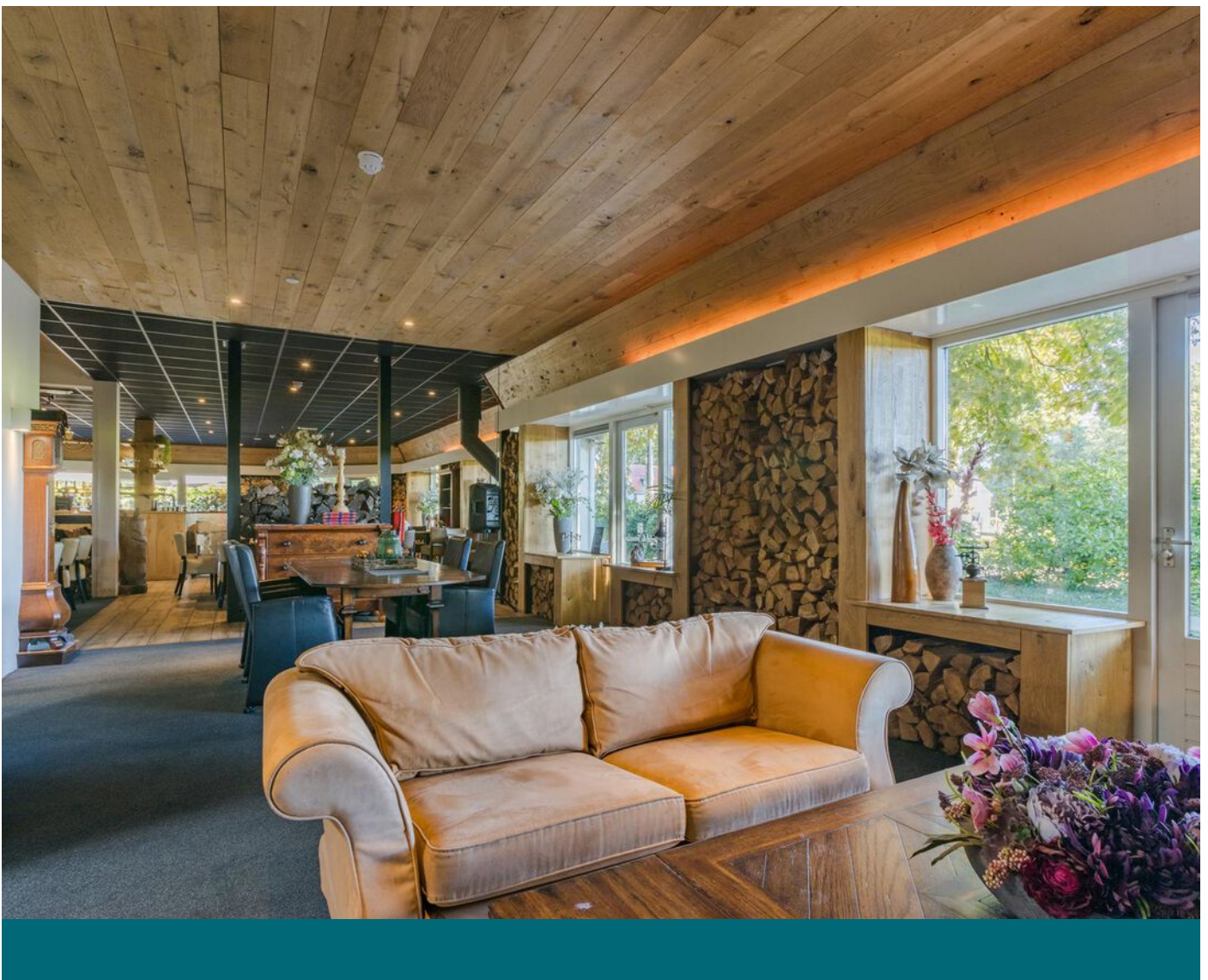


## BEDRIJFSWONING

De vrijstaande bedrijfswoning biedt ruime woonmogelijkheden en beschikt over vijf slaapkamers, twee badkamers en een recentelijk vernieuwde, moderne keuken. Dankzij de royale indeling is deze woning zeer geschikt voor gezinnen of bewoners die behoefte hebben aan extra kamers voor bijvoorbeeld een thuishkantoor, hobbyruimte of logeerkamers. De nieuwe keuken is voorzien van moderne apparatuur en biedt alle gemakken voor comfortabel koken en samenkomen.

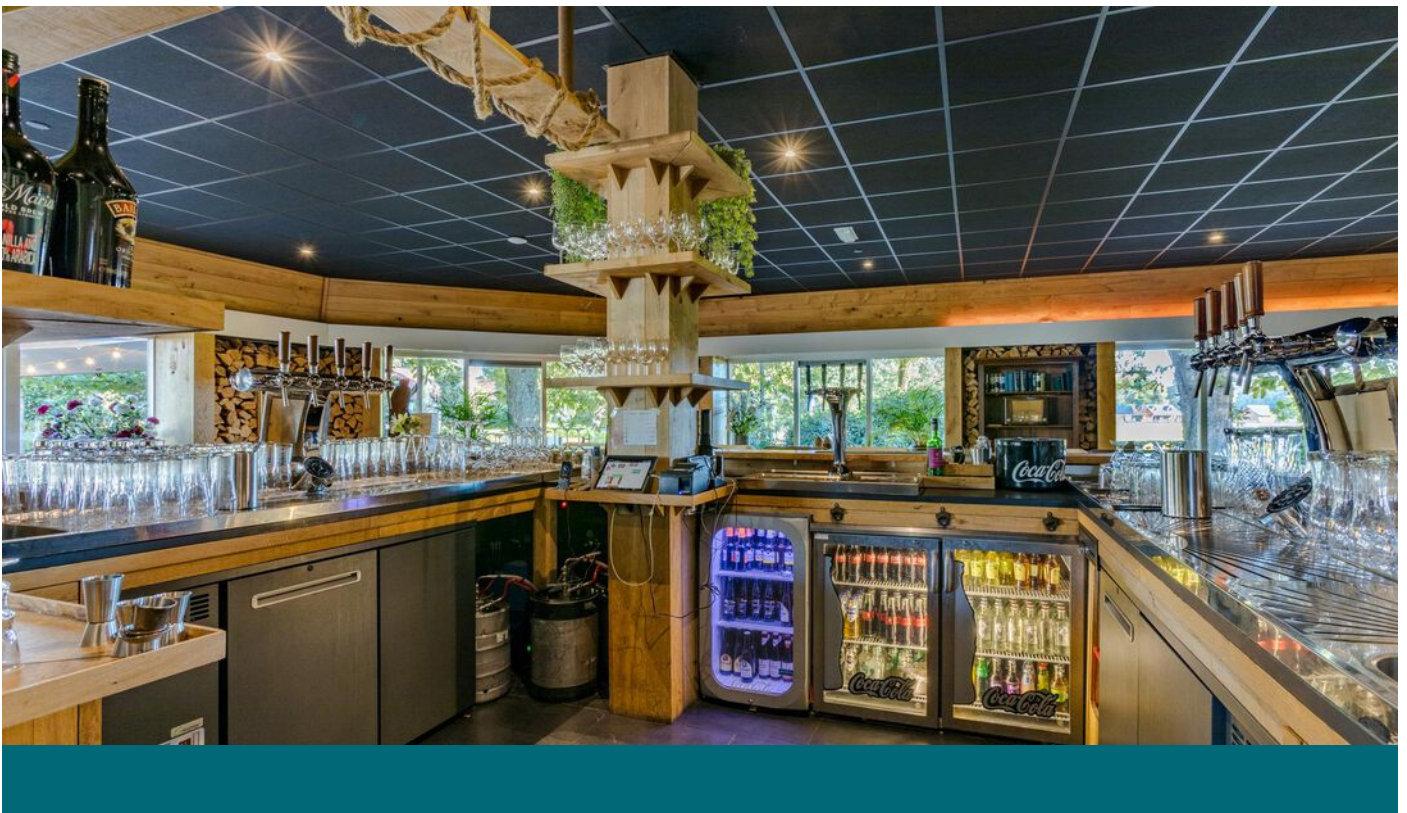
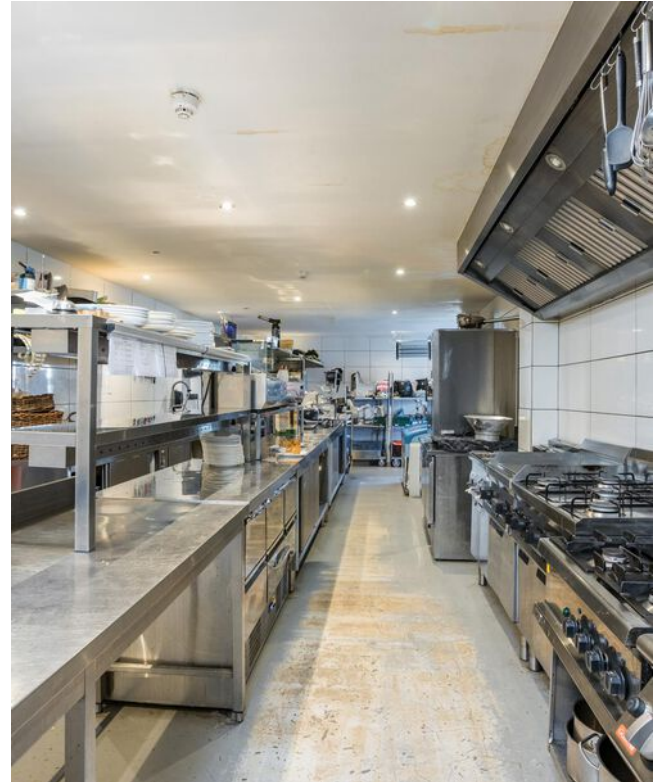


# FOTO'S



# TECHNISCHE INSTALLATIES

Er zijn 3 gasgestookte cv-ketels. De verwarming geschiedt middels radiatoren. Tevens is er een houtkachel aanwezig. Daarnaast is er een installatie met aardlekschakelaar en krachtstroom. De elektrische installatie is gekeurd volgens de laatste Scope normen. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van boilers. Het geheel is aangesloten op het openbaar riool. Er is een gecertificeerde brandmeldinstallatie en er zijn zonnepanelen aanwezig.



# FOTO'S



# JURIDISCHE ASPECTEN

## **Terrasvergunning:**

Niet van toepassing.

## **Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:**

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

## **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. Het bedrijf voldoet volgens opgave van de opdrachtgever 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).

## **Vorraden:**

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

## **Energie-label:**

Ten tijde van de overdracht zal door verkoper een energie-label worden overlegd.

## **Personeel:**

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

## **Brouwerijverplichtingen:**

Er is een afnameverplichting bij Drankenhandel Terborgse Wijncentrale voor frisdranken, alcoholische dranken, bieren, speciaal bieren, gedistilleerde dranken en wijnen. De biertechnische installatie is in bruikleen verstrekt door Swinkels.

## **Eigendommen met betrekking tot de inventaris:**

Ille: de papierdispensers en toiletrolhouders zijn in bruikleen verstrekt door Ille.

Censo: aanschaf van energie, inclusief een tool die het energieverbruik rapporteert, energiebesparingsmaatregelen identificeert, en naleving van wet- en regelgeving zoals de Wet milieubeheer ondersteunt.

Selecta: 2 koffieautomaten worden geleased.

Metselaar Textielservice: het bedlinnen en lakens zijn in eigendom van de textielservice.

## **Financiële informatie:**

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

# VRAAGPRIJS

Onroerende en roerende zaken € 3.500.000,= k.k.

De verkoop betreft een activa/passiva transactie, omfattende de onroerende zaken en de roerende zaken (inventaris, goodwill, website en handelsnaam).

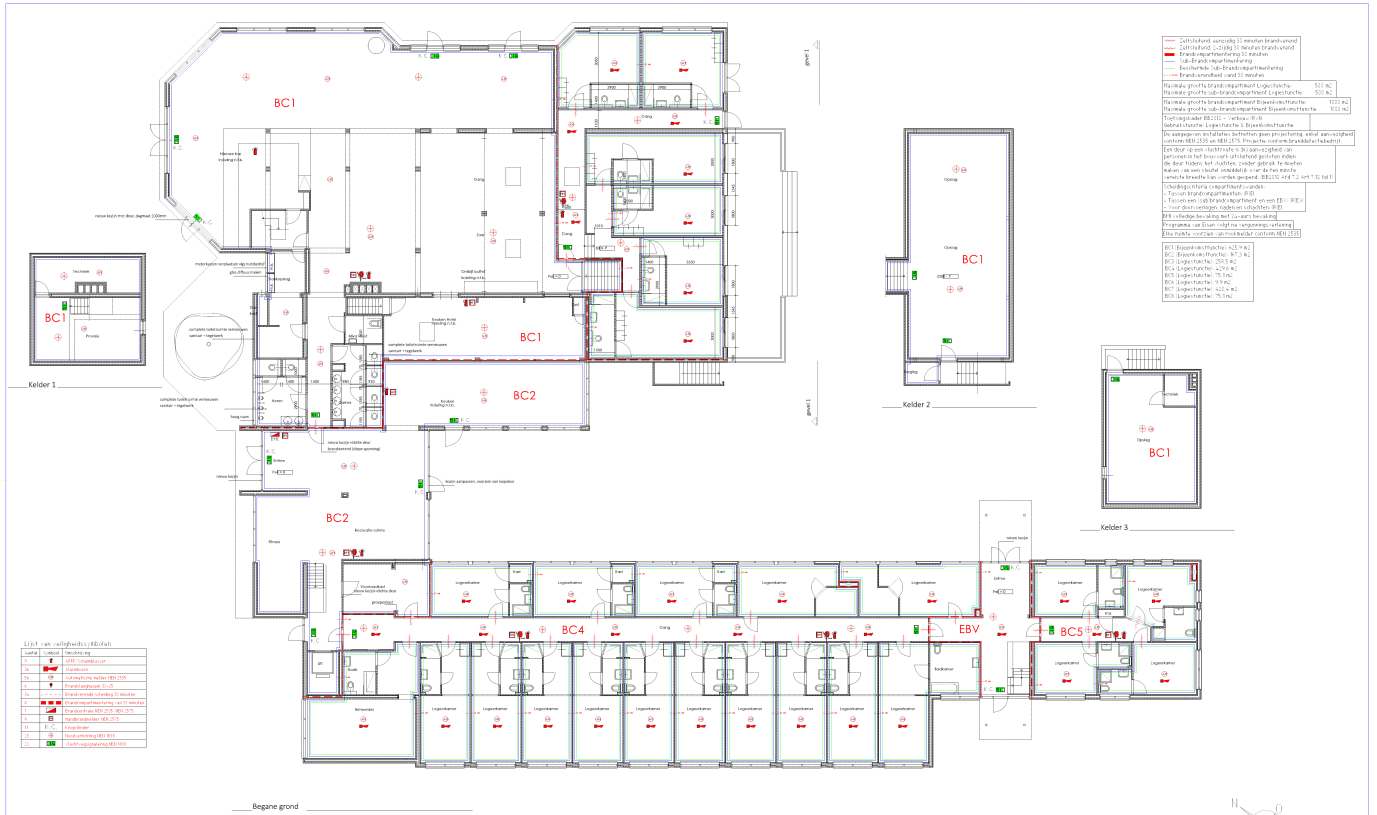


# OVER DEZE PRESENTATIE

- 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, Joris Lubbers, 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



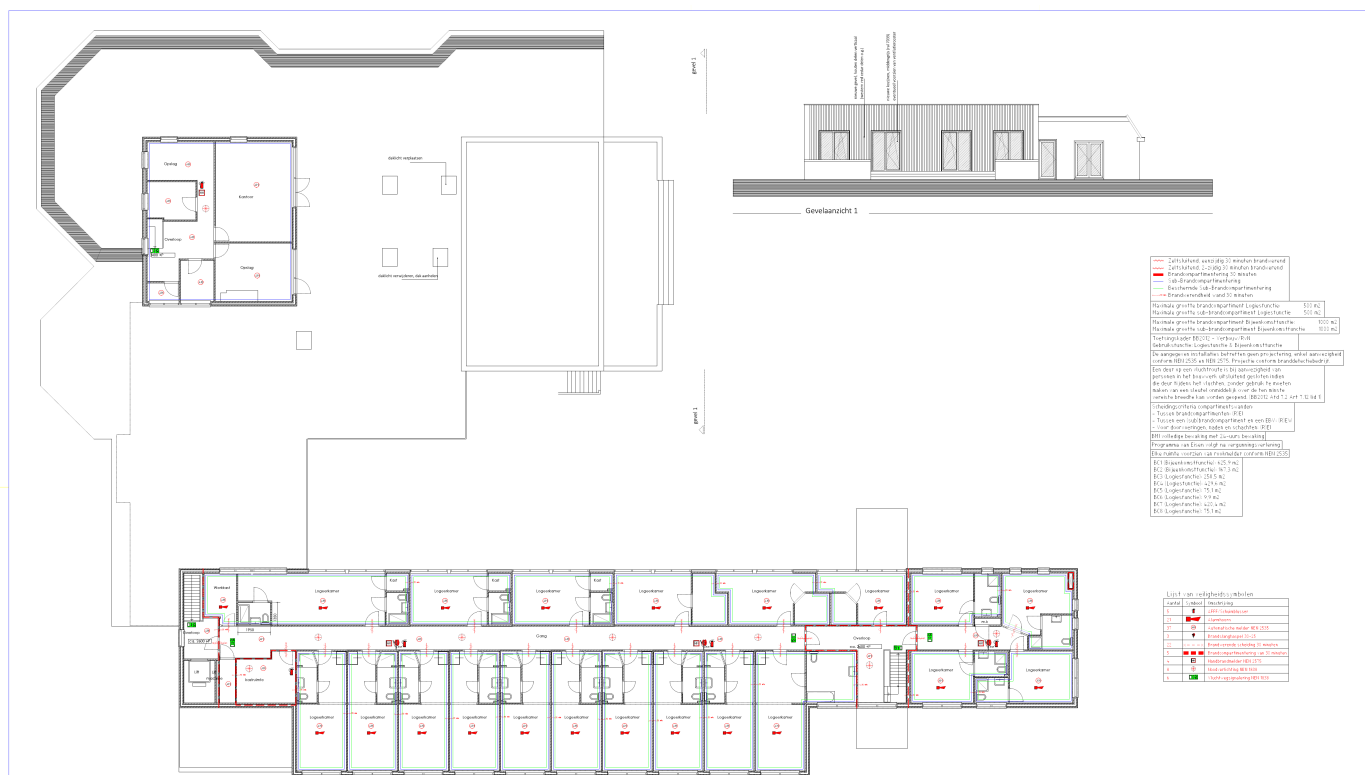
### BRAND

- Er dient voldaan te worden aan de brandveiligheids-eisen zoals gesteld in het bouwbesluit
- Toegepaste materialen van vloeren, trappen en hellingsbanen dienen te voldoen aan de brandklasse volgens NEN-EN 13501-1
- Toegepaste materialen van de wanden en plafonds dienen te voldoen aan de brandklasse volgens NEN-EN 13501-1
- Toegepaste materialen dienen te voldoen aan de rookklasse volgens de eisen gesteld in NEN-EN 13501-1
- Constructie onderdelen mu, v. dak, vloer en bovenzijde trap voldoen tenminste aan brandklasse (B, C, D1) en rookklasse (s2) overeenkomstig NEN-EN 13501-1
- Materialen toegepast in koker, schacht of kanaal voldoen over een dikte van tenminste 0,01 meter aan brandklasse A2 conform NEN-EN 13501-1
- Een voorroeping van de afvoer van rook bepaald volgens NEN 6062 moet brandveilig zijn
- Een constructie onderdeel moet aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht een volgens NEN6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting hebben die voldoet aan klasse 4
- Een constructie onderdeel niet zijde een deur, raam, een kozijn of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel moet aan een zijde die grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaald bijdrage tot brandvoortplanting hebben die voldoet aan klasse 4

Project		Takkingen Grondslag en 1e verdieping - installatie	Discipline	Veiligheid
Onderzoek (Brand-afdeling Begane Grond) - Grondslag en 1e verdieping		Installatie	Type	Voldoende
Project		Datum	20-2-21	Project
Taal		Taal	nl	Code
Schrijver		Schrijver	1103	

Tekening\_Brand\_Grdslag\_01\_1e\_vd\_vn\_Begane\_Grond\_111019

# BIJLAGE: PLATTEGROND

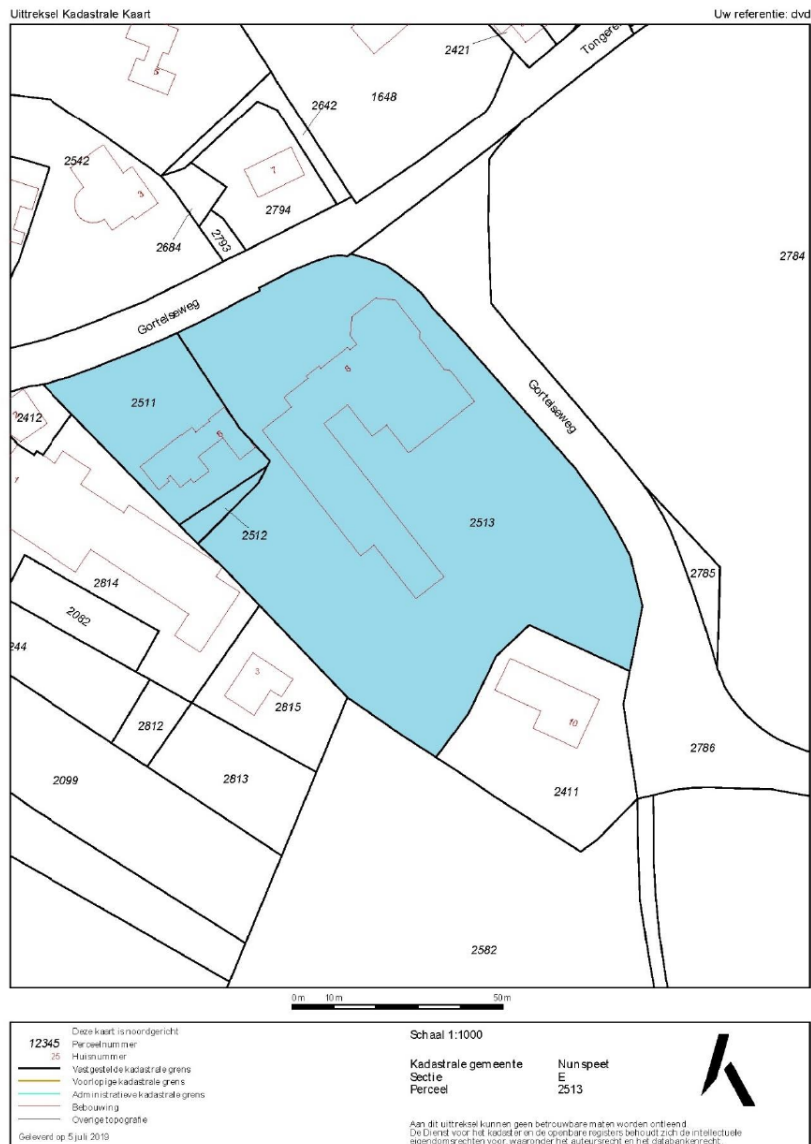


### BRAND

- Er dient voldaan te worden aan de brandveiligheids-eisen zoals gesteld in het bouwbesluit
- Toegepaste materialen van vloeren, trappen en hellingsborden dienen te voldoen aan de brandklasse volgens NEN-EN 13501-1
- Toegepaste materialen van de wanden en plafonds dienen te voldoen aan de brandklasse volgens NEN-EN 13501-1
- Toegepaste materialen dienen te voldoen aan de rookklasse volgens de eisen gesteld in NEN-EN 13501-1
- Constructie onderdelen mu, v. dak, vloer en bovenzijde trap voldoen tenminste aan brandklasse (B, C, D) en rookklasse (s2) overeenkomstig NEN-EN 13501-1
- Materialen toegepast in koker, schacht of kanaal voldoen over een dikte van tenminste 0,01 meter aan brandklasse A2 conform NEN-EN 13501-1
- Een voorzetting van de vloer van rook bepaald volgens NEN 6062 moet brandveilig zijn.
- Een constructie onderdeel moet aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht een volgens NEN6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting hebben die voldoet aan Klasse 4
- Een constructie onderdeel niet zijde een deur, raam, een kozijn of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel moet aan een zijde die grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaald bijdrage tot brandvoortplanting hebben die voldoet aan Klasse 4

		Project				Tukering				Discipline					
		Tukering				Brand				Brand					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		Project		Tukering		Brand		Brand		Discipline		Type		Vrijheid	
		Project		Tukering		Brand		Brand		Discipline		Type		Vrijheid	
		Project		Tukering		Brand		Brand		Discipline		Type		Vrijheid	
		Project		Tukering		Brand		Brand		Discipline		Type		Vrijheid	

# BIJLAGE: KADASTRALE KAART



# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

10-09-2024, 14:27

185260, 482778 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Vierhouten en Hulshorst

Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10

meer kenmerken 

vigerend 24-03-2010



**Plekinfo** [Overzicht](#) [Gerelateerd](#)

### Bestemmingsvlakken (1)

 **Recreatie** 

### Bouwvlakken (1)


 **bouwvlak**

### Lettertkenaanduidingen (1)


 **specifieke vorm van recreatie**


### Maatvoeringen (3)

 **Maatvoering; hoogte; goothoogte; maximum goothoogte (m) (1)**

 **Maatvoering; hoogte; goothoogte; maximum goothoogte (m): 7**

 **Maatvoering; hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte (m) (1)**

 **Maatvoering; hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte (m): 10**

 **Maatvoering; bebouwingspercentage terrein; maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)**

# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

10-09-2024, 14:27

VIERHOUTEN EN HULSHORST: Artikel 14 Recreatie

## Artikel 14 Recreatie

Plan: VIERHOUTEN EN HULSHORST  
Plantype: bestemmingsplan artikel 10  
IMRO-idx: NL.IMRO.03020000BP01000-

### 14.1 bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1

De op de plankaart als "recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, die hierna zijn aangegeven bij de aanduiding die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid:

aanduiding	recreatieve voorzieningen
sr-1	specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein
sr-2	specifieke vorm van recreatie - hotel
sr-3	specifieke vorm van recreatie - pension
sr-4	specifieke vorm van recreatie - vakantie- en conferentiecentrum
sr-7	specifieke vorm van recreatie - vakantieboerderij
rw	recreatiewoning

met dien verstande dat bij het pension ook lichte horeca is toegestaan;

- b. met bij een en ander behorende bebouwing en voorzieningen, zoals kantines, tuinen, groen en parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels, pergola's, verlichtingselementen, tuinmeubilair, terrein- en perceelsafscheidings, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal - 1' één recreatiewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'aantal - 2' twee recreatiewoningen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'aantal - 3' drie recreatiewoningen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'aantal - 2' twee stacaravans zijn toegestaan.

#### 14.1.2

Ter plaatse van de aanduiding sr-1 zijn maximaal 50 kampeermiddelen per hectare toegestaan.

### 14.2 bouwvoorschriften

#### 14.2.1

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 14.1 onder a, mag uitsluitend bij de bestemming behorende bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen sr-2, sr-3, sr-4 en sr-7 ten hoogste één woning met daarbij behorende bijgebouwen is toegestaan.

#### 14.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de aanduiding recreatiewoning als bedoeld in artikel 14.1 lid a, en de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen als bedoeld onder artikel 14.1 lid b gelden de volgende eisen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven;
- de oppervlakte van een recreatiewoning en de daarbij behorende berging mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>. De maximale inhoud van een recreatiewoning, inclusief kelder en berging, mag maximaal 245 m<sup>3</sup> bedragen;
- de oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup>. De maximale inhoud van een berging mag niet meer dan 21 m<sup>3</sup> bedragen;
- de goothoogte van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de hoogte van bergingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
luifels en andere overkappingen met een open constructie:	3 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van een woning:	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige, andere bouwwerken:	2 m

#### 14.2.3

# BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN



*"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

**Joris Lubbers**

[jlubbers@awhm.nl](mailto:jlubbers@awhm.nl) | 06-24892660

**AWHoreca Makelaars B.V.**

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

[info@awhm.nl](mailto:info@awhm.nl) | [www.awhm.nl](http://www.awhm.nl)

