



forvalue
vastgoedspecialisten



Hoofdweg 67, Westerland

Inhoudsopgave

Bijzondere herenboerderij	blz 3.
Introductie	blz 4.
Het begin	blz 5.
Charme hotels	blz 7.
Het hotel	blz 8.
Restaurant en brasserie	blz 11.
De zalen	blz 13.
Monument	blz 14.
Plattegrond	blz 15.
Locatie en ligging	blz 19.
Bestemmingsplan	blz 21.
Objectomschrijving	blz 23.
Installaties + duurzaamheid	blz 24.
Belangrijke informatie	blz 25.
Aanvullende informatie	blz 26.
Disclaimer/voorwaarden	blz 27.
Over Forvalue	blz 28.
Tot slot	blz 29.





Bijzondere herenboerderij

Op een prachtige locatie aan de Hoofdweg in Westerlee staat deze statige herenboerderij uit 1910 te koop. Dit rijksmonument, met zijn kenmerkende architectuur en historische details, biedt een unieke kans voor investeerders of eigenaar-gebruikers.

Authentiek karakter, moderne mogelijkheden
Deze voormalige herenboerderij is omgetoverd tot een sfeervol hotel met prachtig ingerichte kamers. Van een charmant bruidshuis tot ruime hotelkamers met balkons en uitzicht op het groene landschap van Westerlee: gasten ervaren hier rust en comfort. De brasserie, gevestigd in de voormalige graanschuur, beschikt over een gezellige bar en zonnige terrassen, perfect voor ontspanning en culinaire belevingen.

Veelzijdige bestemming

Villa Westerlee biedt meerdere multifunctionele ruimtes en is daarmee ideaal voor particuliere en zakelijke bijeenkomsten. Het pand leent zich tevens uitstekend voor een horecaondernemer die dagbesteding wil aanbieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Investeer in historie en gastvrijheid

Dit bijzondere vastgoed wordt te koop aangeboden en is geschikt voor zowel beleggers als eigenaar-gebruikers. De unieke combinatie van historische charme, ruime opzet en diverse mogelijkheden maakt Villa Westerlee een bijzondere kans voor wie op zoek is naar een exclusieve en veelzijdige locatie.

Interesse? Neem contact op voor meer informatie of een bezichtiging.



Een charmante investering

Dit bijzondere vastgoed wordt u nu te koop aangeboden. Het betreft een zeer charmant hotel met courant vloeroppervlak, een zeer ruim perceel en uiteenlopende mogelijkheden.

- Courant vloeroppervlak
- Beeldbepalend object
- Interieur en exterieur sluiten naadloos op elkaar aan
- 16 luxe ingerichte hotelkamers

Uw hotel in Westerlee

Het object bestaat uit een prachtig hotel met bijzondere hotelkamers, een groot restaurant en de heerlijke wellness voorzieningen. Het hotel biedt een ultiem ontspannen verblijf voor de gasten.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Totale oppervlakte

2.732 m² VVO

Begane grond

1.134 m² VVO

Eerste verdieping

782 m² VVO

Tweede verdieping

347 m² VVO

Kelder

circa 125 m² VVO

Bijgebouw

281 m²

Bruidshuis

63 m² VVO

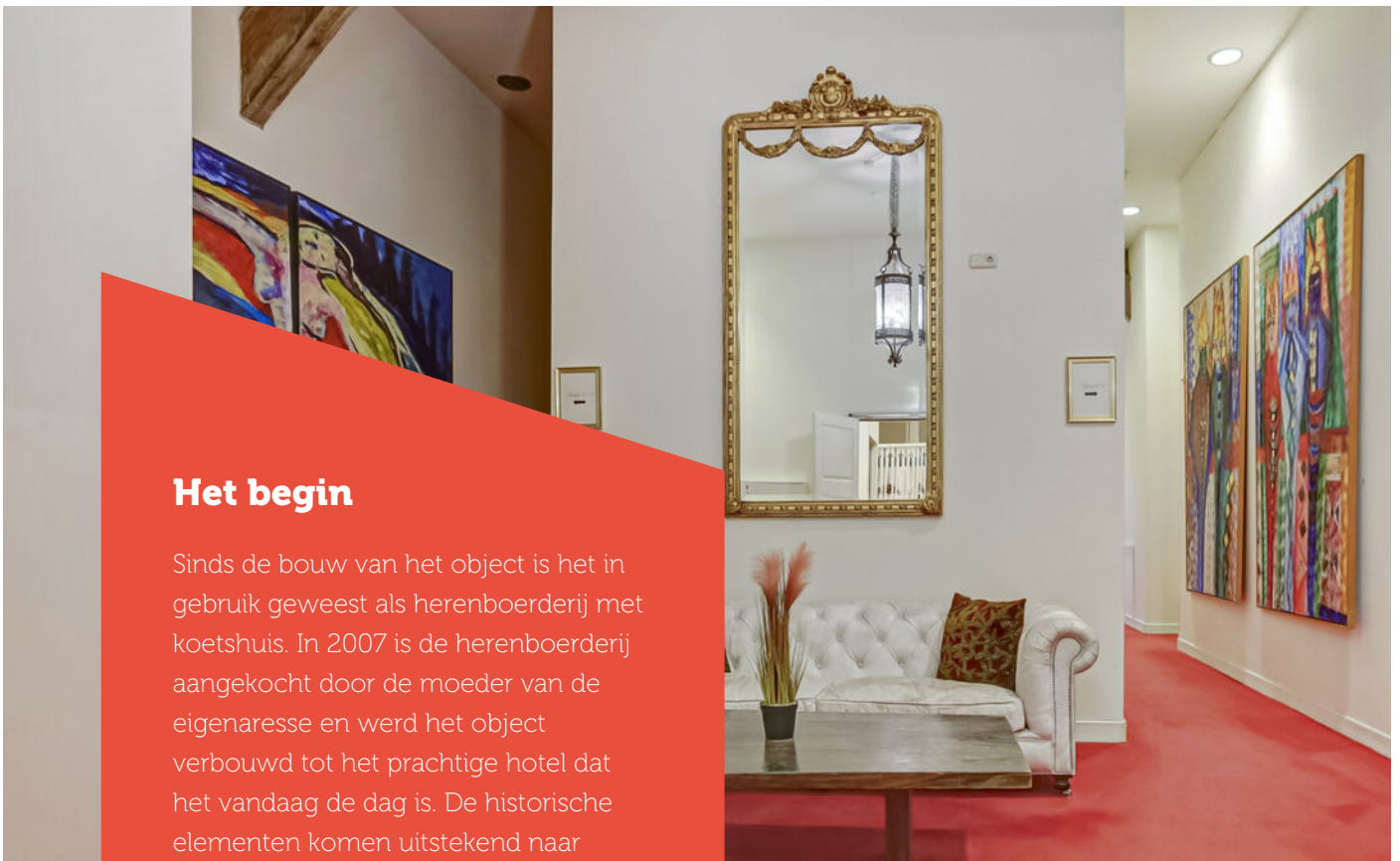
Woning

127 m² GO

Bouwjaar

1910

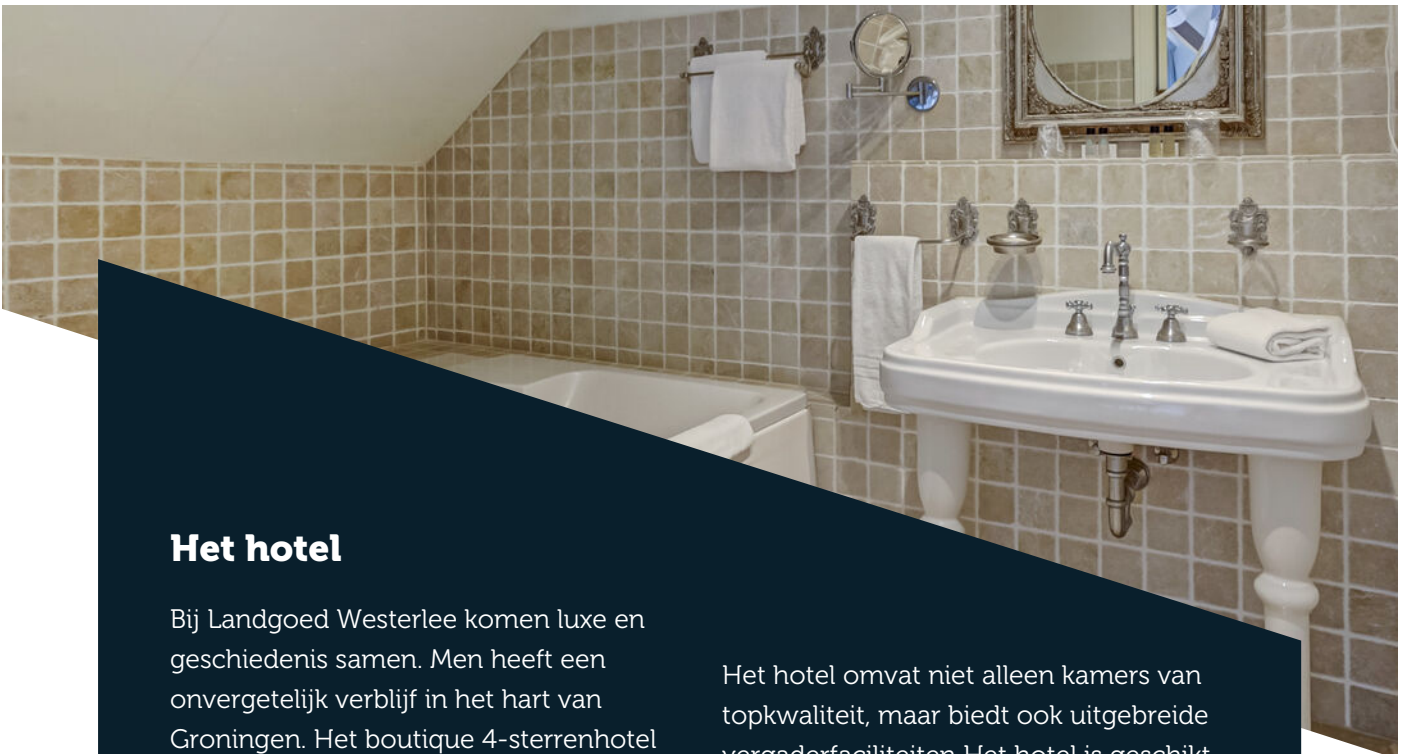
Vraagprijs:
Op aanvraag



Het begin

Sinds de bouw van het object is het in gebruik geweest als herenboerderij met koetshuis. In 2007 is de herenboerderij aangekocht door de moeder van de eigenaresse en werd het object verbouwd tot het prachtige hotel dat het vandaag de dag is. De historische elementen komen uitstekend naar voren op verschillende plaatsen in het hotel. Sinds de verbouwing wordt het hotel geëxploiteerd onder de naam Landgoed Westerlee.





Het hotel

Bij Landgoed Westerlee komen luxe en geschiedenis samen. Men heeft een onvergetelijk verblijf in het hart van Groningen. Het boutique 4-sterrenhotel biedt een unieke ervaring met 16 prachtig ingerichte kamers, elk in eigen stijl vormgegeven en altijd met oog op een comfortabel verblijf.

14 hotelkamers bevinden zich op de eerste verdieping. Deze kamers zijn ruim opgezet en beschikken allemaal over een heerlijk bad en over een eigen balkon. De kamers op de eerste verdieping variëren van grootte en zijn circa 42 m² tot 49 m² groot.

Het hotel omvat niet alleen kamers van topkwaliteit, maar biedt ook uitgebreide vergaderfaciliteiten. Het hotel is geschikt voor zowel de zakelijke als de recreatieve gast. De wellness-faciliteiten zijn een mooie aanvulling op de hotelvoorzieningen.

De wellness beschikt over heerlijke sauna's, douches en bubbelbaden. In de buitenruimten zijn ook hottubs aanwezig. Daarnaast is er een prachtige tuin naast het hotel en kijkt men uit over een prachtig landschap vanaf de hotelkamer.

Foto's







Restaurant en brasserie

Vanuit het restaurant geniet men van een prachtig uitzicht van de uitgestrekte landschappen van Westerlee. De klassiek Franse inrichting van het restaurant harmonieert perfect met de stijl van het hotel. Dankzij de grote raampartijen rondom beschikt het restaurant over veel natuurlijk licht.

Online worden heerlijke culinaire arrangementen aangeboden, gecombineerd met een comfortabel verblijf, waar gasten volledig in de watten worden gelegd in deze unieke ambiance. Naast een verfijnd diner in het restaurant kunnen gasten ook

genieten van een gezellige high tea of lunch. De high tea en lunch worden geserveerd in de brasserie, een prachtige en authentieke ruimte met een sfeervolle bar. De brasserie is ruim opgezet en wordt gesierd door prachtige houten balken aan het plafond. De uitstraling van de brasserie sluit naadloos aan op de rest van het gebouw. Rondom de boerderij bevinden zich diverse terrassen waar gasten kunnen neerstrijken voor een hapje of een drankje, te midden van de serene omgeving.



De zalen

De faciliteiten zijn ook zeer geschikt voor de zakelijke gast. Gasten kunnen bij het bedrijf terecht voor een goed verzorgde vergadering en kunnen daarna genieten van een comfortabele overnachting en van de wellness faciliteiten.

In het object zijn drie tot vier vergaderzalen gelegen. Eén vergaderzaal bevindt zich bij het restaurant. De zaal kan worden gesplitst naar twee zalen middels een scheidingswand. Aan de achterzijde van het hotel bevindt zich nog een kleine zaal.

Ten slotte betreft de achtergelegen schuur een grote vergaderzaal. Dit object beschikt over een grote raamgevel, waardoor er prachtig uitzicht is vanuit de zaal. De donkere tegels en de houten balken zorgen voor een karakteristieke uitstraling.

Landgoed Westerlee biedt een totaalpakket aan gastvrije beleving.

Vergaderzaal restaurant: 49 m²

Kleine zaal achterzijde: 92 m²

Schuur: 281 m²





Monument

Het object is een betoverende pracht van een historisch juweel, gelegen aan het begin van Westerlee. Dit monumentale voorhuis, met zijn twee verdiepingen en onderkelderde structuur, ademt de elegantie van de overgangsarchitectuur vermengd met sublieme Art Nouveau-elementen. Opgetrokken in bruine baksteen op een sierlijk hardstenen trasraam, wordt dit meesterwerk bekroond door een samengestelde overkragende kap, versierd met oranje geglazuurde kruispanen. Elke gevel vertelt een verhaal van vakmanschap, met H-vensters en gele verblendsteen geaccentueerd door een Art Nouveau-

motief.

Een betoverende entree, geflankeerd door een Art Nouveau-geïnspireerde stoep, nodigt uit tot verkenning. Dit object gedragen door zijn geschiedenis, staat klaar om uw verhaal te omarmen.

De villaboerderij wordt sinds 31 oktober 2001 aangemerkt als rijksmonument. De prachtige villa wordt gekenmerkt als voorbeeld van een villaboerderij uit 1910 in de provincie Groningen.

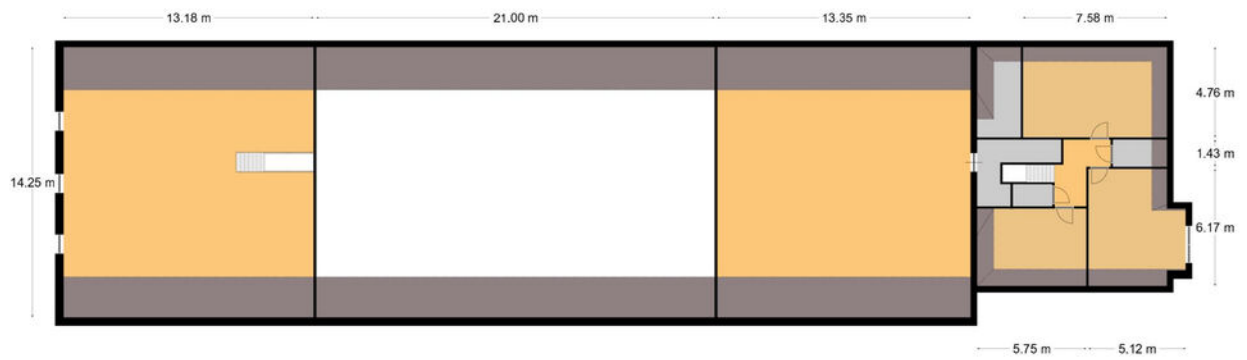


Begane Grond

Plattegrond

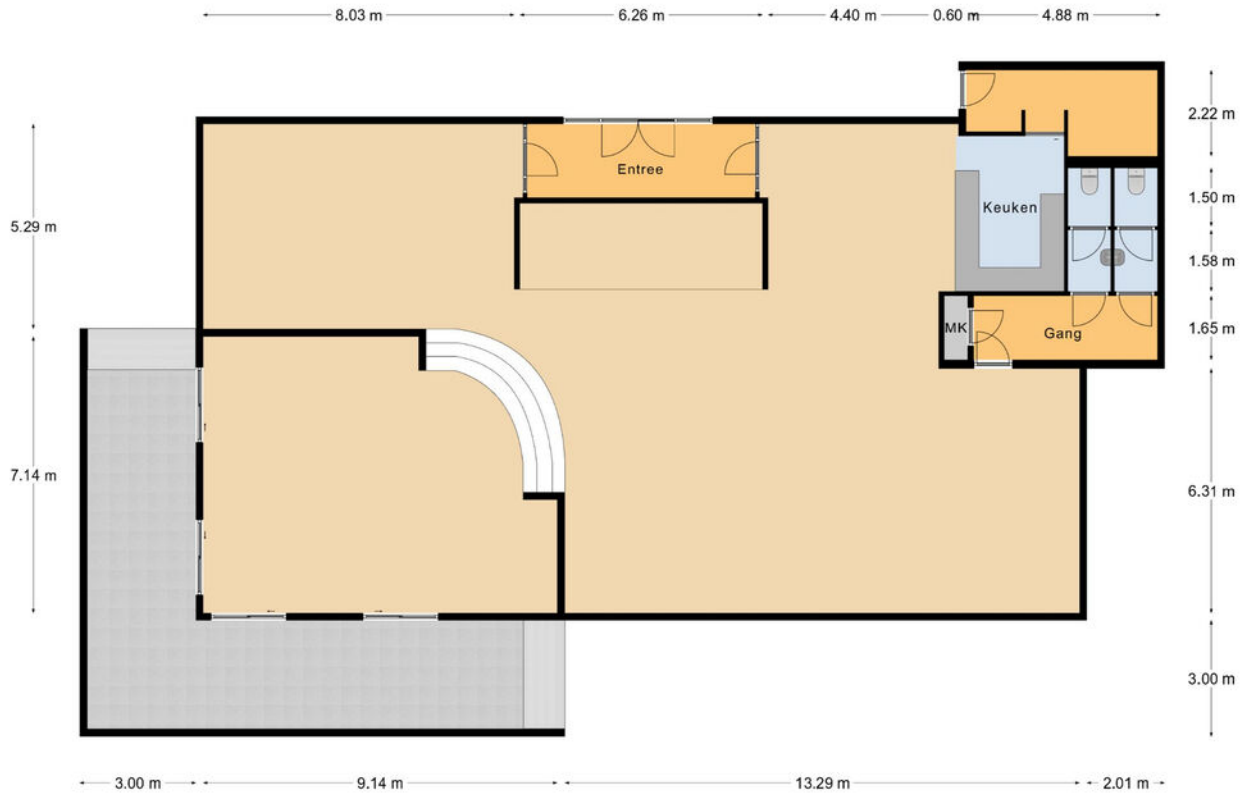
* De plattegrond van de kelder ontbreekt. Het verhuurbaar vloeroppervlak van de kelder wordt ingeschat op 125 m².





2e Verdieping

Plattegrond



Theehuis

Plattegrond

Locatie & Ligging

Ligging

Westerlee is een charmant dorp gelegen in de gemeente Oldambt, in het hart van de provincie Groningen. De gemeente Oldambt telt op 1 januari 2023 een inwonersaantal van circa 39.000 inwoners. Westerlee heeft op 1 januari 2024 circa 1.325 inwoners.

Het dorp is omringd door een divers landschap, van uitgestrekte weilanden tot schilderachtige bossen. De regio biedt een oase van rust en natuurlijke schoonheid.

Westerlee, was ooit een zelfstandige gemeente. Het dorp ligt tussen Meeden en Heiligerlee en heeft een rijke geschiedenis. In de pittoreske omgeving biedt dit dorp een unieke ervaring voor bezoekers. Gasten komen volledig tot rust en kunnen gebruik maken van de vele fiets- en wandelroutes die het gebied te bieden heeft.

Locatie

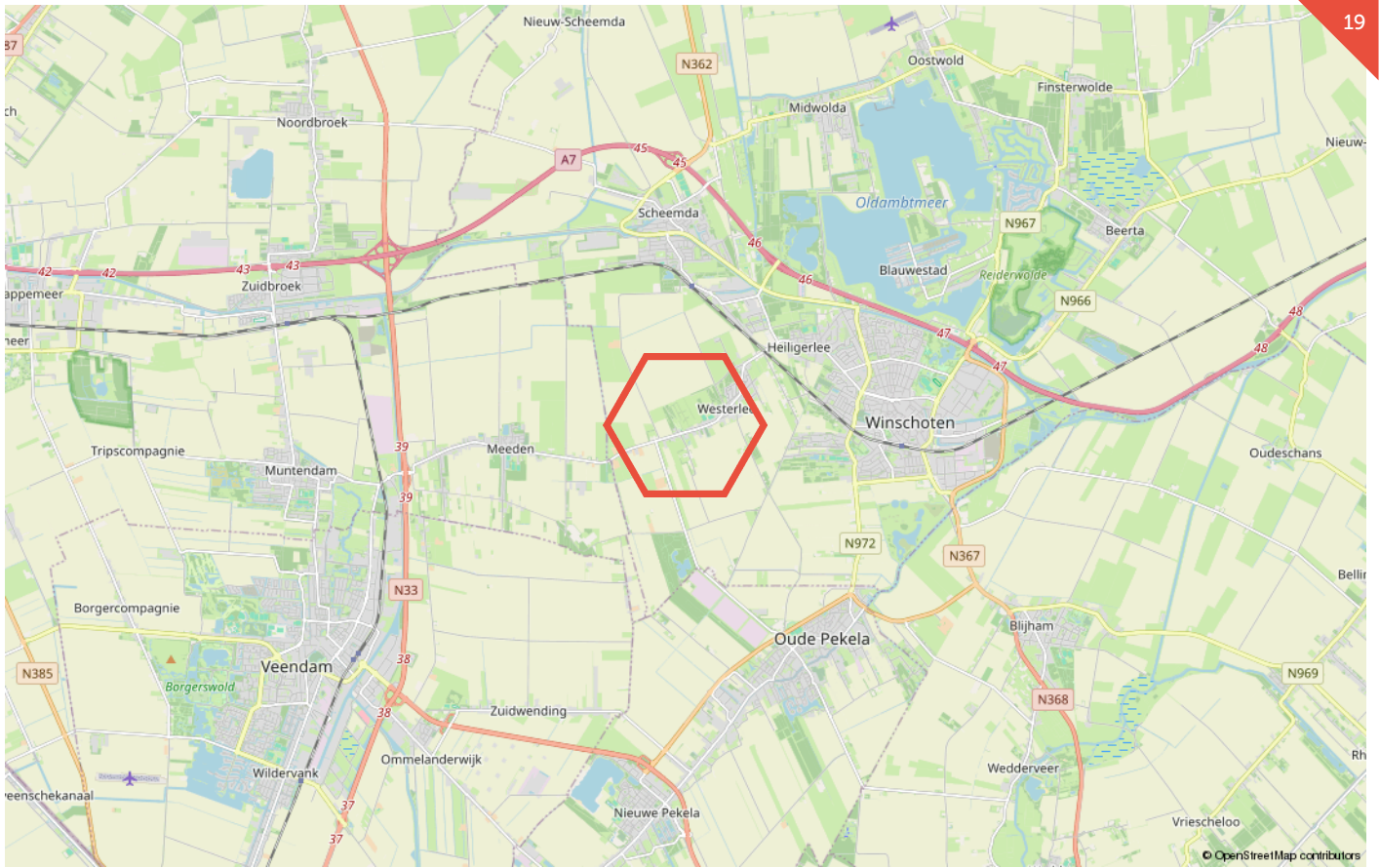
Het object is gelegen aan het begin van het dorp. De dorpskern bevindt zich op circa 1 km afstand en is te bereiken via een rechte weg. Winschoten grenst aan het dorp.

Winschoten is een stad met een mooi centrum en voldoende winkelfaciliteiten. Verder wordt het object omgeven door groen, met weelderige weilanden en knusse bossen die uitnodigen tot ontdekking.

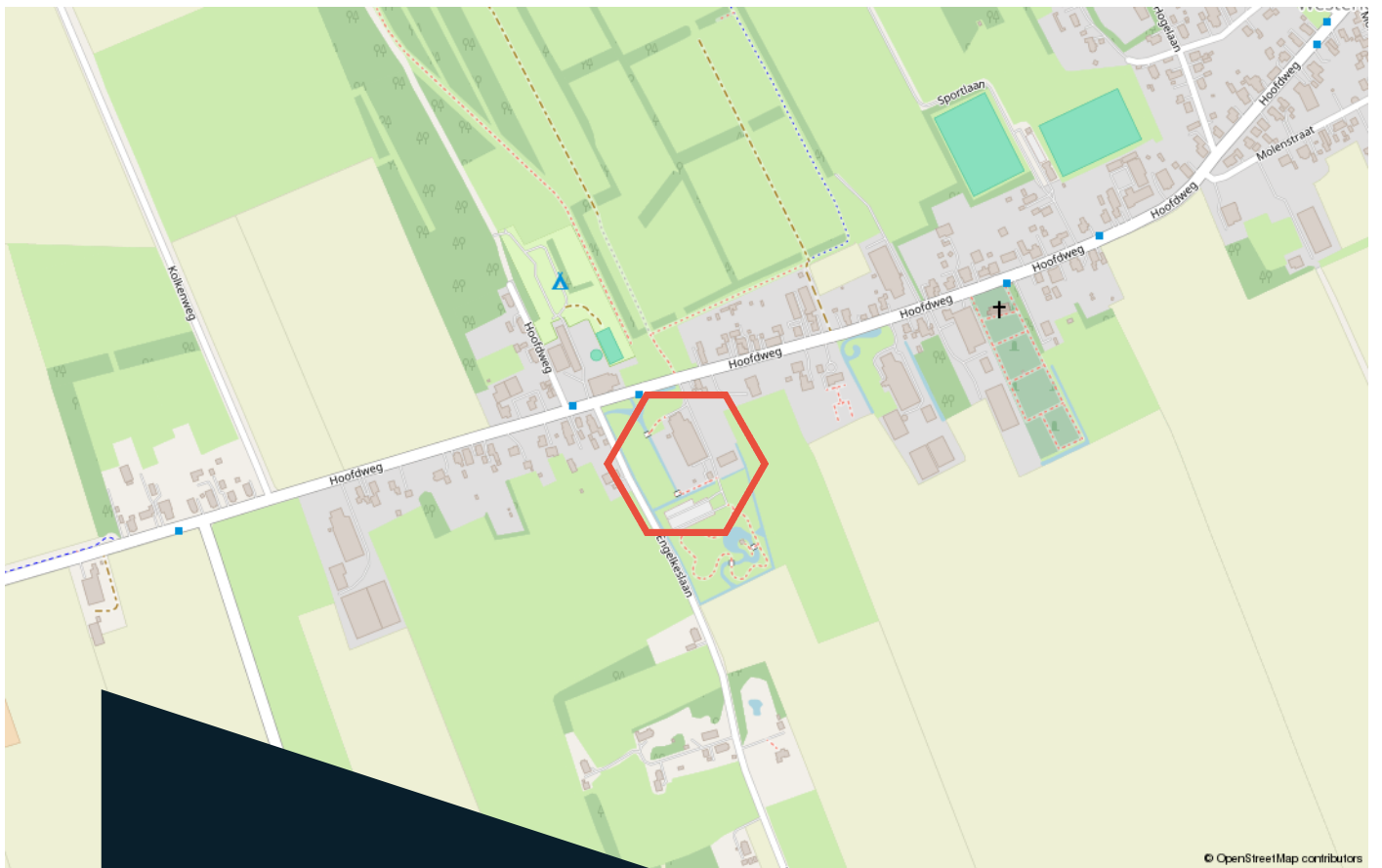
Wandelroutes bij de Slag bij Heiligerlee bieden de perfecte gelegenheid om de prachtige natuur te verkennen. De route begint op 3 km afstand van het object. Daarnaast biedt de nabijheid van de stad Groningen en de Duitse grens een scala aan mogelijkheden voor dagtochten.

Bereikbaarheid

Dankzij de gunstige ligging is Westerlee uitstekend bereikbaar. Van de nabijgelegen snelwegen A7 en A28 tot aan het nabijgelegen NS-treinstation Scheemda: reizen naar en van het object is eenvoudig en comfortabel. Of u nu met de auto of het openbaar vervoer reist. De bereikbaar van object is goed.



▲ Hoofdweg 67, Westerlee



Locatie



Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Beerta, Finsterwolde, Drieborg, Nieuw Beerta, Ganzedijk, Hongerige Wolf, Heiligerlee en Westerlee' van toepassing is. De enkelbestemming 'Horeca' is van toepassing. De enkelbestemming 'Horeca' is bestemd voor:

- a. ten behoeve van:
 - 1. van categorie 1 en 2;
 - 2. bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning; waarbij het behoud van de karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristiek' met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. energievoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Onder **horeca categorie 1** wordt verstaan: een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms, snackbars, cafetaria's en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven

Onder **horeca categorie 2** wordt verstaan: een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés en bars.

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website omgevingswet.overheid.nl raadplegen.







Objectomschrijving

Het betreft een monumentaal object gebouwd in 1910 als herenboerderij. Het object bestaat uit vier bouwlagen welke kunnen worden onderverdeeld in de volgende ruimten:

- * het restaurant, brasserie, zalen en receptie gelegen op de begane grond;
- * het hotel met ondersteunende ruimten gelegen op de eerste- en tweede verdieping;
- * het wellness-gedeelte gelegen in de kelderkelder
- * de bedrijfswoning gelegen op de eerste en tweede verdieping;
- * het bijgebouw achter het object.

Het object is circa 2.859 m² v.v.o.

Het object is gefundeerd met een betonnen fundering en een houtenconstructie. De begane grond en de verdiepingvloeren bestaan uit hout, de gevels betreffen metselwerk en de kozijnen zijn van hout voorzien van dubbele beglazing. Voorts betreft het een houten dakconstructie gedekt met monumentale dakpannen.

Het geheel heeft een goede afwerking en een goede staat van onderhoud. Het dak is 15 jaar geleden vernieuwd. Er wordt opgemerkt dat de dakpannen over circa 2,5 jaar vervangen moeten worden omdat deze poreus zijn.

Installaties + duurzaamheid

Warmteopwekking	Gasgestookte CV ketel en cv-combiketel
Warmwaterinstallatie	Vaillant HR 60+ en Vaillant + 2 x 500 liter + solar (zonneboiler en elektrische boiler)
Verwarming	Vloerverwarming
Koelinstallatie	Airconditioning en mechanische ventilatie
Elektrische installatie	Basis elektrische installatie voorzien van aardlekschakelaar en krachtstroom
Noodverlichting	Decentrale noodverlichting i.c.m. vluchtroutesignalering
Beveiligingsinstallatie	Alarminstallatie met deels camerabewaking
Riolering	Aangesloten op het openbaar riool
Liftinstallatie	Personenlift Aanwezig bij keuken
Ledverlichting	Aanwezig
Zonwering	Aanwezig
Water besparend sanitair	Aanwezig
Plafondisolatie	Van toepassing
Gevelisolatie	Van toepassing
Vloerisolatie	Van toepassing
Glasisolatie	Van toepassing
Gasverbruik	30.000 kuub per jaar
Elektriciteit	197.000 kWh per jaar
Water	2.952 m ³ per jaar

Kadastale gegevens

Gemeente: Scheemda
 Sectie en nummer: L 524
 Grootte: 18.230 m²
 Omschrijving: Wonen (agrarisch)
 Perceel grond - gebruik onbekend
 Publiek rechtelijke beperking: Er zijn geen beperkingen bekend

Gemeente: Scheemda
 Sectie en nummer: L 275
 Grootte: 860 m²
 Omschrijving: Wonen (agrarisch)
 Eigendom: Volledig eigendom
 Publiekrechtelijke beperking: Er zijn geen beperkingen bekend

Gemeente: Scheemda
 Sectie en nummer: L 585
 Grootte: 8.116 m²
 Omschrijving: Wonen (agrarisch)
 Perceel grond – gebruik onbekend
 Eigendom: Volledig eigendom
 Publiekrechtelijke beperking: "Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW"

Gemeente: Scheemda
 Sectie en nummer: L 584
 Grootte: 24 m²
 Omschrijving: Wonen (agrarisch)
 Eigendom: Volledig eigendom
 Publiekrechtelijke beperking: Er zijn geen beperkingen bekend
 Opstalrecht nutsvoorzieningen: Enexis Netbeheer B.V.

Verrekende kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten die door verkoper vooruitbetaald zijn, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

Vraagprijs

Op aanvraag.

Oplevering

Conform het "as is, where is" principe.

Fiscale paragraaf

Afhankelijk van het verkochte zullen er verschillende fiscale concequenties zijn.

Bij overdracht/levering van de onroerende zaak geldt dat de koopsom wordt belast met de overdrachtsbelasting van 10,4% (tarief geldend op 4 maart 2025).

Aanvaarding

In overleg.

**Belangrijke
informatie**

Aanvullende informatie

Eigendom	Volledig eigendom
Alcoholwet	Ja
Gebruiksvergunning	Ja
Vetvangput	Ja, in de keuken
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Legionella preventie	Ja
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd (https://www.nvwa.nl/)	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Niet van toepassing
Monument	Ja, rijksmonument
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Ja
Klachten wegens overlast	Nee
Milieuvergunning aanwezig	Ja
Aanschrijvingen onderhoud	Nee
Asbest aanwezig	Niet bekend
Bodemverontreiniging	Niet bekend
Niet direct waarneembaar feitelijke gebreken	Poreuze dakpannen
Bijzondere lasten en beperkingen	Monumentale aanwijzing en een zakelijk recht dat toebehoort aan Enexis Netbeheer B.V.
Geheel volgens hygiënecode	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Niet van toepassing

Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

Astbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoekplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Derdengelden Forvalue vastgoedspecialisten, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

Keuze Notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

Algemeen

De vermelde oppervlakte (m²) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemer, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt 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).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijke toegankelijk maken.



Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Marlijn Hesselink
06 82 09 01 77
mhesselink@forvalue.nl

Forvalue vastgoedspecialisten
Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
Tel: 033-8003225



T 033 - 80 03 225
E info@forvalue.nl
W www.forvalue.nl

