

VRIJBLIJVENDE VERKOOPBROCHURE

Groepsaccommodatie en
Bed & Breakfast:

Huntershof
Van Osstraat 2
7981 CA Diever



Vossenlaan 16
9408CN Assen
T: 0592-46 28 44

E: info@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
I: www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl

KvK nr: 04082105
BTWnr.: NL8209.73.166.B01
Iban nr.: NL18RABO0112960790

INHOUDSOPGAVE

1.	Informatie vooraf	3
2.	Vraagprijs en bijkomende kosten	10
3.	Ligging	10
4.	Nadere informatie van het bedrijf	13
5.	Eigendom	17
6.	Omgevingswet	23
7.	Vergunningen en overige relevante zaken	25
8.	Bodemonderzoek	25
9.	Natuurbeschermingsrichtlijnen	27
10.	Gebruik	28
11.	Personeel	28
12.	Overdracht (o.a. inventaris en voorraad)	28
13.	Omzetcijfers	29
14.	Financierbaarheid	29
15.	Geheimhouding	29
16.	Energielabel	30
17.	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	31
18.	Voorbehouden	31
19.	Zekerheidstelling	32
20.	Bijlagen	32



1. Informatie vooraf

Korte samenvatting van het aangeboden:

Voor u ligt de geheel vrijblijvende verkoopbrochure van groepsaccommodatie en Bed & Breakfast de Huntershof in Diever, bestaande uit een in 2002 verbouwde Saksische boerderij uit 1865 waarin zich de bedrijfswoning bevindt en waar, in 14 slaapkamers (alle met eigen sanitair!) verblijf geboden wordt aan in totaal 32 gasten.

Op de begane grond van de groepsaccommodatie bevinden zich 2 slaapkamers die ook verhuurd worden als Bed & Breakfastkamers (voorzien van eigen entree). Achter de Saksische boerderij bevindt zich verder nog een kleinere groepsaccommodatie met ruimte voor maximaal 10 gasten in 4 slaapkamers (alle met eigen sanitair), die ook gezamenlijk gehuurd kan worden met de grotere accommodatie (binnendoor te bereiken).

Het aangeboden is uitermate geschikt voor (bedrijfs-) seminars en voor (familie)bijeenkomsten, passend voor groepen van 10 tot 42 personen.

De Huntershof is geheel opgetrokken uit veldovensteen. Tijdens de renovatie heeft men geprobeerd de authentieke sfeer zoveel mogelijk te bewaren zonder het moderne comfort te vergeten (eigen sanitair op de kamers, daarnaast is er een sauna en een hottub).

Het aangeboden object is gelegen op 2.461 m² eigen grond en is prachtig gesitueerd aan de rand van het Nationaal Park "Het Drents-Friese Wold" en het centrum van het toeristische brinkdorp Diever. Door de ligging aan de rand van het centrum van Diever is deze accommodatie met name geschikt voor groepen die natuurbeleving willen combineren met de gezelligheid van een brinkdorp in Zuidwest Drenthe.

Het aangeboden staat plaatselijk bekend als:

Het aangeboden object:	Huntershof
Adres:	Van Osstraat 2
Postcode en woonplaats:	7981 CA Diever
Internetpagina:	https://huntershof.nl

Kort samengevat betreft het aangeboden:

Soort object:	Verblijfsrecreatief object in de vorm van een groepsaccommodatie (32 persoons) met Bed & Breakfast en een bedrijfswoning in een fraaie Saksische boerderij en een separate accommodatie met ruimte voor 10 gasten, waardoor verhuur geboden kan worden aan groepen tot circa 42 personen
Oppervlakte getaxeerde object:	2.461 m ²
Eigendom / erfpacht:	Eigen grond



Aantal kamers/bedden en overige voorzieningen:	In de Saksische boerderij bevinden zich: 11 x 2-persoonskamer; 2 x 3-persoonskamer; 1 x 4-persoonskamer; - De bedrijfswoning (met o.a. een slaapkamer met douche en wastafel op de begane grond en 3 slaapkamers op de 2 verdiepingen). In de kleinere accommodatie bevinden zich: 4 x 2-persoonskamer; 1 x 3-persoonskamer. Alle kamers, in beide opstallen, zijn voorzien van een eigen badkamer met eigen sanitair (douche, toilet en wastafel) en bieden in totaal ruimte aan groepen van maximaal 42 personen. Verder bevinden zich in de Saksische boerderij een professionele keuken en een ruime eetzaal/vergaderruimte (65 m²), welke is ingericht voor 42 personen, met hierbij buffetmogelijkheid. Voor een gezellige bijeenkomst is er voor gasten de beschikking over een sfeervol ingerichte zitkamer van ruim 115 m² met een van eiken balken opgetrokken schouw met haardkachel. Daarnaast zijn er diverse comfortabele zithoekjes aanwezig en een eigen sauna. Zowel vanuit de eetkamer als de zitkamer kun je op een volledig omsloten terras komen, waarbij de beplanting zorgt voor volledige privacy. Aansluitend bevindt zich een ruime tuin van circa 2.000 m² met speelweide. In een afgeschermd gedeelte van de tuin is er tenslotte een 8 persoons houtgestookte Hottub
Bedrijfsinventaris:	Het betreft een bedrijfsgerelateerd vastgoedobject dat beoordeeld is op basis van het handelspotentieel. Voor dit soort objecten houdt dat in dat zaken als een klantenbestand en bedrijfsinventaris onlosmakelijk verbonden zijn aan het vastgoed. Deze zaken maken daarom deel uit van het aangeboden



Verkoopinformatie en overdracht algemeen

Recratief Bedrijfsmakelaars is door de verkoper exclusief aangesteld om de verkoop van de materiële vaste activa¹ van de Huntershof te verzorgen. In deze vrijblijvende verkoopbrochure wordt te koop aangeboden alle materiële vaste activa toebehorende aan de Huntershof. Het samenstel van alle materiële vaste activa) zal hierna ook worden aangeduid als de Huntershof.

De te verstrekken informatie bestaat uit deze vrijblijvende verkoopbrochure en de bijbehorende stukken zoals opgenomen in de bijlagen, één en ander onder voorbehoud van wijzigingen door de verkoper.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk van het bedrijf te geven. Het doel is dan ook het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand, de sfeer van de hoofdzaken van het aangeboden en de planologische zaken, vergunningen en controles. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden. Verder zijn alle in deze verkoopbrochure genoemde maten en bouwjaren ter indicatie.

Alle gegevens zijn verder met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard. Planologische zaken, vergunningen etc. kunnen tijdens het verkoopproces wijzigen. Of het, door de potentiële koper, beoogde gebruik binnen het omgevingsplan valt, dient door de koper zelf bij de bevoegde instantie(s) te worden gecontroleerd. Dit geldt eveneens ten aanzien van de eventueel benodigde vergunningen en controles. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege, dient door de koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Alle relevante bijlagen van het betreffende bedrijf zijn digitaal beschikbaar (zie hiervoor de laatste pagina van de verkoopbrochure). Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om alle informatie zorgvuldig door te nemen en de financiële haalbaarheid te beoordelen, alvorens te bellen voor het maken van een afspraak. Immers, u dient zich te realiseren dat er sprake is van een recreatiebedrijf, waarbij de inkomsten gegenereerd worden door de aanwezigheid van gasten, die vaak niet op de hoogte zijn van de voorgenomen verkoop en een eventuele bezichtiging dan ook als "storend" zullen ervaren. Daarom zal er, bij serieuze belangstelling, in overleg met de makelaar en de verkoper een tijdstip gekozen worden waarop het complex van binnen te bezichtigen is.

Ten aanzien van de betreffende verkoopaanbieding dient u zich verder te realiseren dat ook een groot deel van de marktwaarde bepaald wordt door de waarde van het zeer fraaie woongenot. De inkomsten van het recreatiebedrijf zijn daarbij niet toereikend om dit fraaie woongenot mee te financieren.

¹ Onder ander bestaande uit het onroerend goed en verder met alle daartoe behorende bestanddelen als de bedrijfsnaam en aanwezige goodwill, intellectuele eigendommen (waaronder de domeinnamen) en voorts met inbegrip van de roerende zaken als bedrijfsmiddelen en inventaris zoals omschreven in de door de makelaar te verstrekken inventarislijst.



Derhalve is voldoende eigen vermogen benodigd om van dit bedrijf te kunnen leven of inkomen van buitenaf. Er zijn overigens meer dan voldoende mogelijkheden om de huidige omzet te vergroten!

Op het terrein bevinden zich verder enkele opstallen die geruime tijd geleden gerealiseerd zijn. De bouwkwaliteit hiervan kan daarom aanzienlijk lager zijn dan van nieuw gerealiseerde opstallen. Er is een wetsvoorstel ingediend voor een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten in 2024. Deze plannen zijn voorlopig van de baan. 2024 is 30 jaar na de inwerkingtreding van het verbod op het gebruik van asbest. In dat jaar werd gesteld dat een dak oud is en aan vervanging toe is. Vooralsnog is niet bekend of er een nieuw wetsvoorstel ingediend zal worden. Gezien het bouwjaar van enkele opstallen zouden er asbesthoudende materialen verwerkt in kunnen zijn (zoals vermeld in de laatste akte van levering). Mocht er asbest aanwezig zijn in de opstallen, dan sluit verkoper hierbij alle aansprakelijkheid voor uit.

Financierbaarheid

Bij financiering van bedrijfsmatig recreatief bedrijfsvastgoed zijn een aantal aspecten van belang:

-  Beschikbaarheid van voldoende eigen vermogen (solvabiliteit);
-  De exploitatie en kasstroom van de onderneming (de cashflow c.q. EBITDA);
-  De ondernemer.

Een degelijk ondernemersplan, waarin aan de hiervoor vermelde zaken uitgebreid aandacht wordt besteed, is een must. Er dient voldoende eigen vermogen beschikbaar te zijn (ongeveer 40% van de koopsom), ter financiering van dit recreatief bedrijfsvastgoed.

Overdracht materiële vaste activa

De materiële vast activa wordt verkocht en overgedragen in de staat waarin en ter plaatse waar zij zich ten tijde van de overdracht bevindt, zonder dat opdrachtgever tot enige garantie en/of vrijwaring is gehouden. Opdrachtgever sluit, voor zover de wet zulks toelaat, elke aansprakelijkheid met betrekking tot de te verkopen activa uit.

Het object is te aanvaarden in overleg vrij van huur of andere gebruiksrechten, met uitzondering van de bedrijfsmatige verhuur. De overdracht geschiedt going concern. Dit houdt in dat het bedrijf voorzien is van diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris om het bedrijf mee te kunnen exploiteren. Deze zaken worden mee verkocht en zijn in de prijs begrepen. Zaken uit de privésfeer van de huidige exploitant blijven buiten de opdracht tot verkoop.

In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen. Een indicatief overzicht hiervan is op aanvraag beschikbaar.



Rechten van derden en waarborgsom

Opdrachtgever is verplicht de rechten van derde(n) - zulks ter uitsluitende beoordeling van opdrachtgever, aan wier standpunt de koper zich hierbij bij voorbaat verbindt – met betrekking tot de materiële vaste activa te eerbiedigen.

Koper zal onder vrijwaring van de opdrachtgever de rechten van deze derde(n) respecteren en desgevraagd deze derde(n) hun eigendom(men) terugleveren en/of vergoeden zonder dat opdrachtgever gehouden is tot enige restitutie van de verkoopprijs of vergoeding aan koper. Er geldt te allen tijde het voorbehoud van goedkeuring door opdrachtgever en de directie van hypotheekhouder.

In verband met de zekerheidsstelling wordt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom verlangd, te storten bij de notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Uit te voeren onderzoeken

Koper krijgt de mogelijkheid tot het uitvoeren van een bouw- en installatietechnisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een asbestonderzoek en een privaats- en publiekrechtelijk onderzoek. Indien koper deze onderzoeken niet uitvoert, of na verricht onderzoek geen gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheden, dan vrijwaart hij verkoper voor mogelijke gebreken en/of verontreinigingen.

Kosten van overdracht

Alle kosten² die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor het (eventueel) opstellen van de koopakte door de door de koper gekozen notaris. De koopsom zal in overleg met de koper worden gesplitst, ter zake van de over te dragen opstallen, de bedrijfsmiddelen en de bedrijfsinventaris. De woning is vanuit fiscaal oogpunt privé in eigendom bij de verkoper.

Alle bedragen zijn exclusief BTW. De overdracht van een gehele onderneming is in principe vrij van BTW. Mocht er toch (gedeeltelijk) BTW verschuldigd zijn, dan is dit voor rekening van de koper. Betaling dient plaats te vinden bij de notaris op datum van de overdracht. Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de eventuele voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven.

² Met uitzondering van de makelaarskosten van de verkopende makelaar.



Biedingen

Biedingen dienen schriftelijk plaats te vinden (per email of post). De bieding dient het volgende te omvatten:

-  Een contante bieding in euro's;
-  De beoogde aanvaardingsdatum;
-  De identiteit van de persoon of de aandeelhouders van de organisatie die de bieding uitbrengt;
-  Een gegoedheidsverklaring van de bank of een beschrijving van uw financieringsbronnen, de mate waarin financiering van de transactie afhankelijk is van, of verstrekt wordt door derden en (voorzover van toepassing) eventuele voorwaarden die verbonden zijn aan de tijdige beschikbaarheid van een dergelijke financiering;
-  Een beschrijving van eventueel noodzakelijke goedkeuringen (bijvoorbeeld door bestuur, raad van commissarissen, aandeelhouders, toezichthouders, (semi-) overheidsorganen, e.d.), met daarbij een indicatie van het tijdschema waarmee rekening gehouden moet worden om dergelijke goedkeuring te verkrijgen en/of aan eventuele voorwaarden voor goedkeuring te voldoen;
-  Eventuele overige voorbehouden.

Op basis van uw bieding zal verkoper een besluit nemen hoe hij hierop (met tussenkomst van de makelaar) zal reageren (akkoord, afwijzen, tegenvoorstel). Er zal echter *nooit* sprake zijn van een precontractuele verbintenis. Deze vrijblijvende verkoopbrochure en alle overige door of namens verkoper verstrekte of te verstrekken informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om een bieding uit te brengen en niet als een aanbod.

Correspondentie en vertrouwelijkheid

Alle correspondentie, verzoeken om inlichtingen en overige communicatie in verband met deze vrijblijvende aanbieding dienen uitsluitend gericht te worden aan de makelaar.

Alle verstrekte informatie over het aangeboden is strikt vertrouwelijk. U gaat hiervoor een geheimhoudingsverklaring aan met ons makelaarskantoor. In deze verwijzen wij u nog specifiek naar de geheimhoudingsverklaring die opgenomen is in de verkoopbrochure. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de geheimhoudingsverklaring geen betrekking heeft op informatie die algemeen bekend is of mag worden verondersteld, of aan u op een niet vertrouwelijke wijze is medegedeeld. Met de verstrekte informatie kunt u globaal bepalen of dit recreatiebedrijf bij u past. Eveneens kunt u aan de hand hiervan de financiële haalbaarheid bepalen.

Tenslotte:

Met de kandidaat waarmee de verkoop zal worden gesloten, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden gesloten. Voor dit soort vastgoed geldt geen bedenktijd, zoals gebruikelijk is in de woningmarkt. De koopovereenkomst zal worden opgesteld door de verkoper en zijn adviseurs of de notaris.



Verkoper houdt zich het recht voor, gedurende alle stadia van het verkoopproces, om welke reden dan ook te weigeren uw (al dan niet bindende) biedingen verder in overweging te nemen of besprekingen/ onderhandelingen over uw (al dan niet bindende) biedingen zonder opgaaf van reden te beëindigen.

Verder behoudt verkoper zich het recht voor op ieder moment het onderwerp van de transactie, in het bijzonder het samenstel van de te verkopen activa, aan te passen of te wijzigen, zulks geheel ter vrije discretie en om welke reden dan ook.

Heeft u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen of wilt u een afspraak maken voor een eventuele bezichtiging? Dan kunt u contact opnemen met:



Arjan Mulder
Tel: 06 2232 1010



2. Vraagprijs en bijkomende kosten

Aangeboden wordt de materiële vaste activa van het bedrijf, bestaande uit de eigendomsrechten en de daarbij behorende bestanddelen als bedrijfsnamen, goodwill en intellectuele eigendommen (websites) en voorts met inbegrip van de roerende zaken als bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris. De vraagprijs voor de materiële vaste activa is vastgesteld op:

€ 990.000,00 kosten koper
(Zegge: negenhonderdnegentigduizend euro kosten koper)

Alle kosten welke betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Dit geldt ook voor het opstellen van de koopakte door de door de koper gekozen notaris. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW. De overdracht van een gehele onderneming is vrij van BTW. Mocht er toch (gedeeltelijk) BTW verschuldigd zijn, dan is dit voor rekening van de koper.

De koopsom zal in overleg met de koper worden gesplitst, terzake van de over te dragen opstallen, de bedrijfsmiddelen en de bedrijfsinventaris. Over de marktwaarde van de woning is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd³.

Over de marktwaarde van de resterende onroerende zaken bedraagt dit 8% of 10,4%. Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven. In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen.

3. Ligging

Provincie:	Drenthe
Gemeente:	Westerveld
Woonplaats:	Diever
Ligging:	Prachtig gesitueerd in Zuidwest Drenthe, aan de rand van het Nationaal Park "Het Drents-Friese Wold" en aan de rand van het toeristische centrum van Diever, waardoor voorzieningen en natuur letterlijk binnen handbereik zijn

Diever

Diever is een esdorp in de gemeente Westerveld, in de Nederlandse provincie Drenthe. In 2023 telde het dorp Diever en de directe omgeving daarvan 2.850 inwoners. Tot 1998 was Diever een zelfstandige gemeente.

³ Uitgaande van eigen bewoning.



Westerveld

Westerveld is een gemeente in het zuidwesten van de Nederlandse provincie Drenthe. De gemeente is na een gemeentelijke herindeling in 1998 ontstaan uit de gemeenten Havelte, Diever, Dwingeloo en Vledder. Op 1 januari 2026 telde de gemeente 20.042 inwoners op een oppervlakte van 283 km².

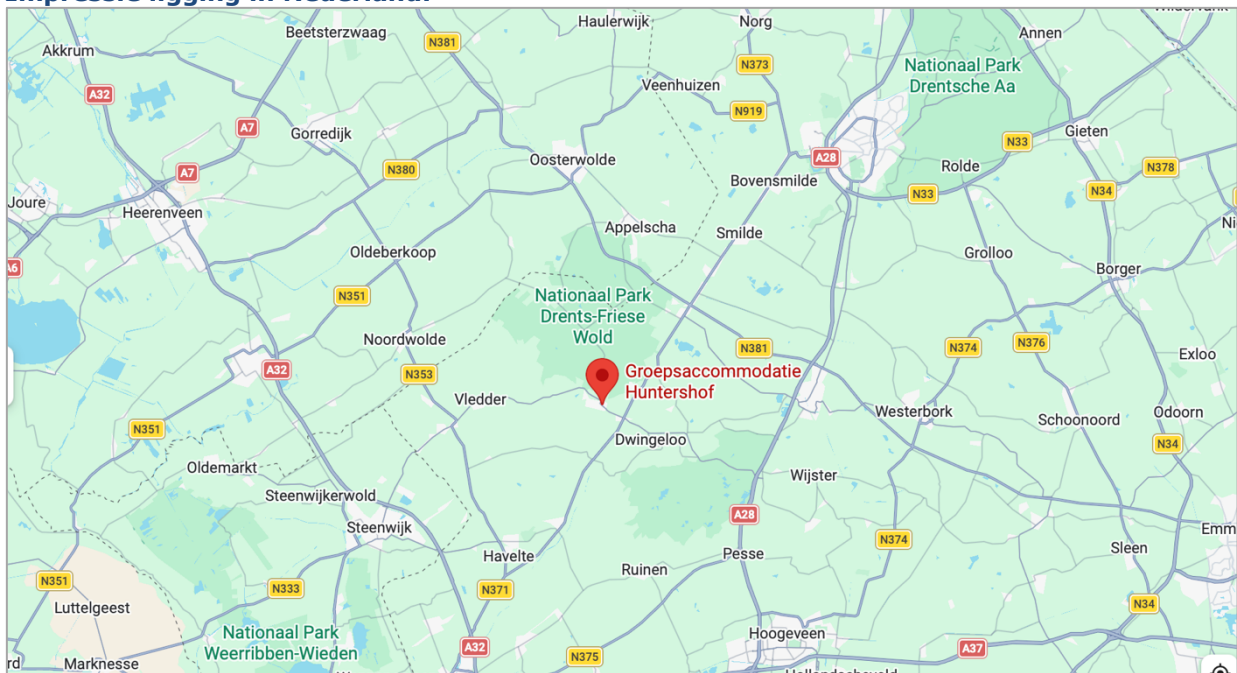
Nationaal Park Het Drents-Friese Wold

Met meer dan zesduizend hectare is het Nationaal Park Drents-Friese Wold een van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van ons land. Je kunt deze wildernis op alle mogelijke manieren doorkruisen: te paard, te voet of op de fiets. Er zijn meer dan drie informatiecentra, dertig gemarkeerde wandelroutes, drie uitkijktorens, uitgebreide fietsmogelijkheden (ook voor MTB'ers) en voor ruiters en menners is er 120 kilometer aan paden.

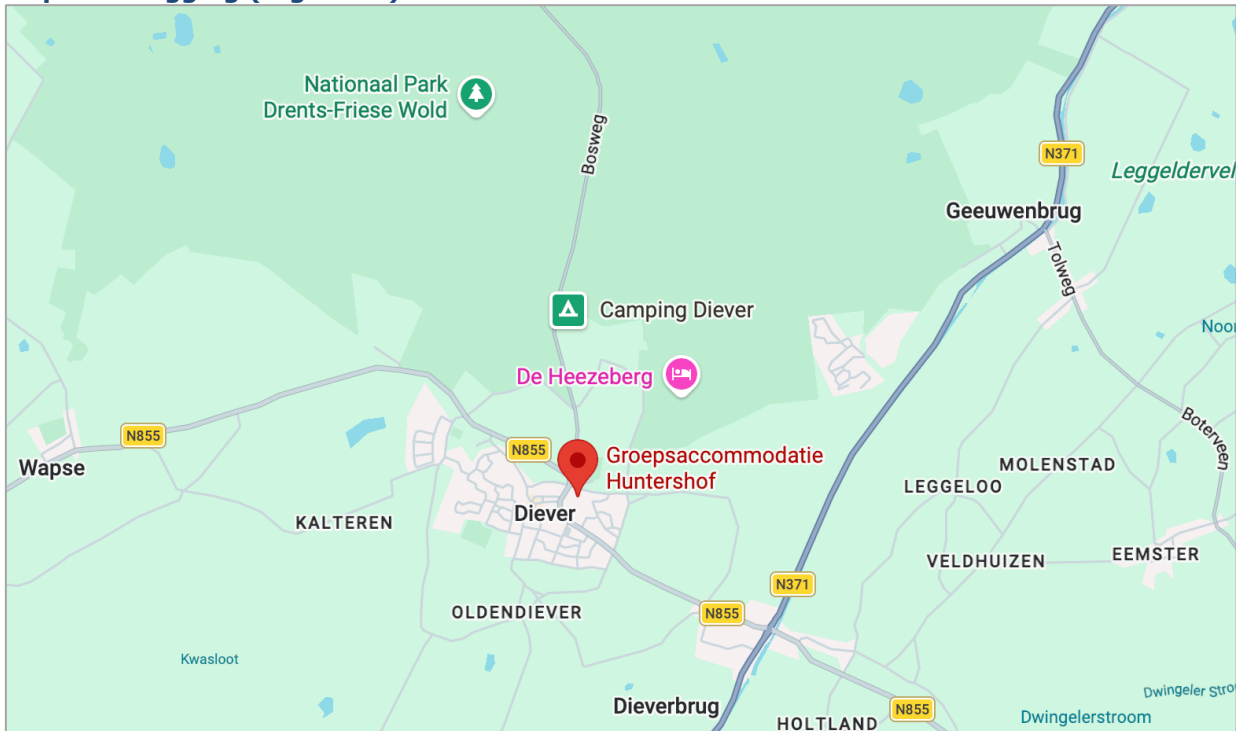
Bijna tachtig jaar geleden zagen de voormannen van Natuurmonumenten al het belang van het gebied in. De heide van het Wapserveld omschreven ze als "een vrije ruimte die op de naam nationaal park aanspraak kan maken". Wanneer zich een kans voordeed, zijn er heidevelden, bossen en landbouwgronden aangekocht. In 2000 voegden Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Het Drentse Landschap, de Maatschappij van Weldadigheid en tal van particuliere eigenaren hun gronden samen in het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Daarmee kwam dit grote aaneengesloten natuurgebied tot stand.

In het gebied, waarvan de zwarte specht symbool is geworden, bevinden zich tal van bijzondere dieren (waaronder de kraanvogel) en heb je als bezoeker de kans om een herder met zijn schaapskudde tegen te komen of om in de verte een groep Sayaguesa-runderen te zien.

Impressie ligging in Nederland:



Impressie ligging (regionaal):



Nadere informatie met betrekking tot de ligging, uitstapjes en of de voorzieningen in de omgeving:

-  Vanuit de Huntershof loop je direct de uitgestrekte bossen in van het Landgoed "Berkenheuvel", langs de eeuwenoude esgronden naar het Hunebed of kun je door de ruim 4.000 hectare natuurgebied fietsen naar de heide, de vele vennen of de nabijgelegen zandverstuiving;
-  Tegenover de Huntershof staat het bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer, waarvandaan vele gemarkeerde wandel- en fietsroutes vertrekken;
-  In Diever is ook het bekende openluchttheater, waar in de zomermaanden de wereldberoemde stukken van Shakespeare worden opgevoerd;
-  Naast het Dwingelderveld met uitgestrekte heidevelden en een schaapskudde ben je ook snel in de "wetlands" van het natuurreservaat "de Wieden en Weerribben" met o.a. het beroemde waterdorp Giethoorn. Naast fietsen en wandelen kun je hier prachtige kanotochten maken.



4. Nadere informatie van het bedrijf

Op het aangeboden bevinden zich de volgende opstallen;

-  De Saksische boerderij met hierin de groepsaccommodatie, Bed & Breakfastkamers en de bedrijfswoning;
-  De 10-persoonsaccommodatie.

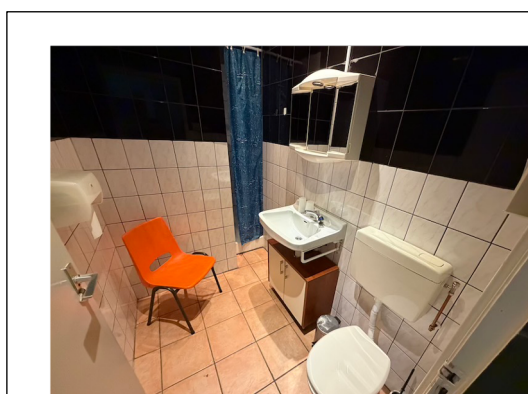
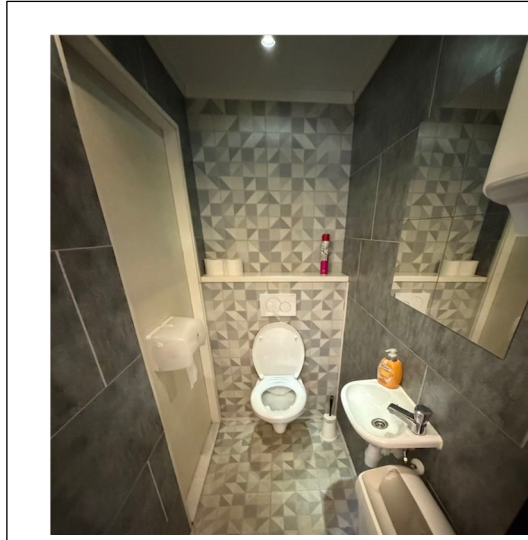
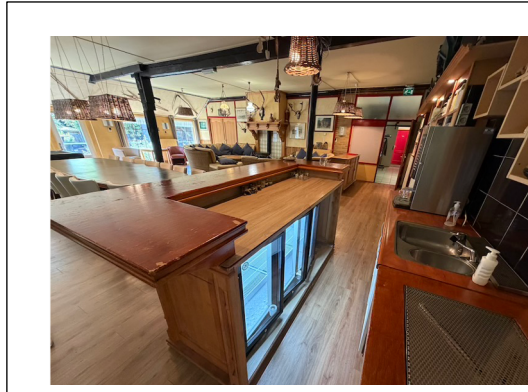
Saksische boerderij:



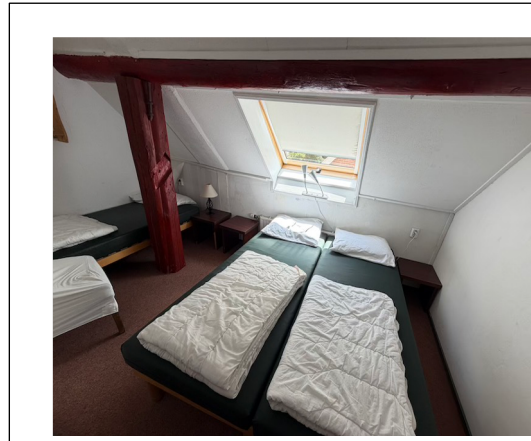
Vervolg impressie Saksische boerderij:



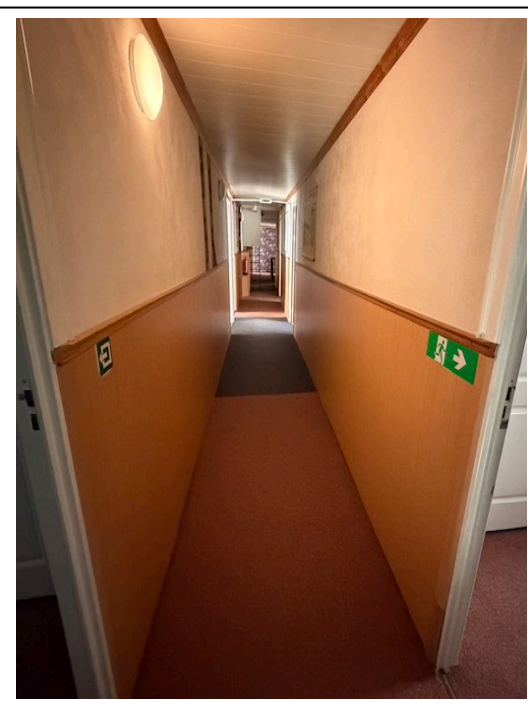
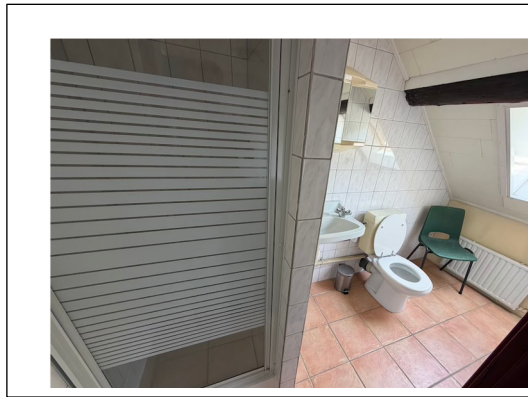
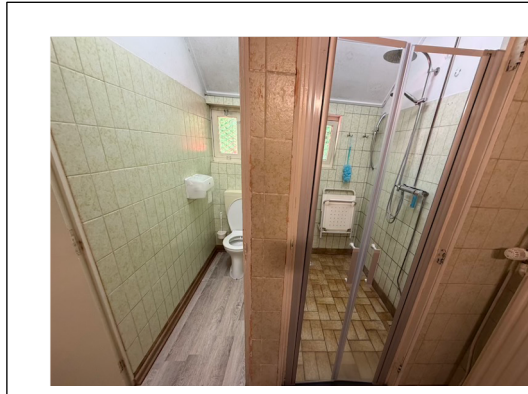
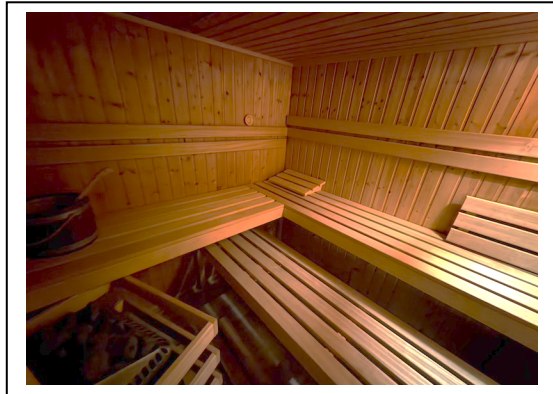
Vervolg impressie Saksische boerderij:



Vervolg impressie Saksische boerderij:



Vervolg impressie Saksische boerderij:

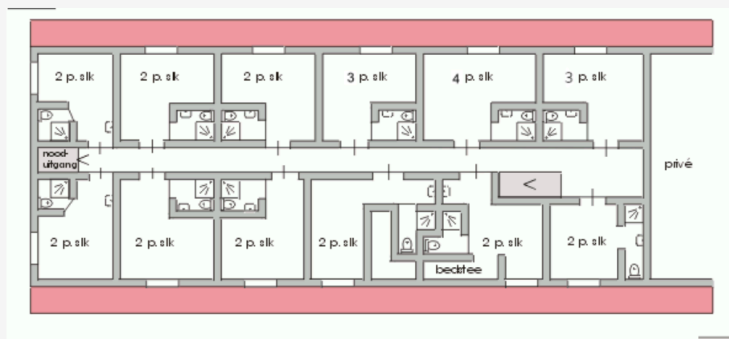


Functie:	Groepsverblijven en wonen ten behoeve van het bedrijf
Bouwaard muren	Steen
Dakbedekking:	Dakpannen
Isolatie:	Energielabel G
Verwarming:	Centrale verwarming middels radiatoren
Voorzieningen:	Aangesloten op alle nutsvoorzieningen
Oppervlakte bebouwd:	Circa 433 m ² (begane grond Saksische boerderij)
Bouwjaar (circa):	1865 (Saksische boerderij), verbouwd in 2002 tot de huidige accommodatie
Indeling grote groepsaccommodatie:	Begane grond: Entree, ruime hal (binnendoor naar de woning), keuken, eetzaal/vergaderruimte met binnendoor naar de andere accommodatie. Via de hal naar een woonkamer met recreatieruimte (voorzien van gashaard) en sauna met douche en toilet, 2 Bed & Breakfastkamers (met eigen entree en sanitair) en wasmachine/droogruimte. 1^e verdieping: Overloop 9 x 2-persoonskamers, 2 x 3-persoonskamers en 1 x 4-persoonskamer. Alle met eigen douche, toilet en wastafel 2^e verdieping: Ruime beloopbare zolderberging
Indeling kleine accommodatie:	Begane grond: Entree, hal, keuken, 2 x 2-persoonskamer met eigen sanitair, algemene ruimte (zitten, vergaderen, recreatie) 1^e verdieping: 2 x 2-persoonskamer en 1 x 3-persoonskamer, allen voorzien van eigen sanitair
Indeling bedrijfswoning:	Begane grond: Entree, hal, woonkamer (met houtkachel), slaapkamer met douche en wastafel, kantoorkast, hal met trapopgang, toilet, keuken en bijkeuken. 1^e verdieping: Overloop, 2 slaapkamers en een kamer met opstelling voor de centrale verwarming en wasmachine. 2^e verdieping (vaste trap): Overloop, slaapkamer met complete badkamer (bad, douche, toilet en wastafel)



Plattegrond Saksische boerderij:

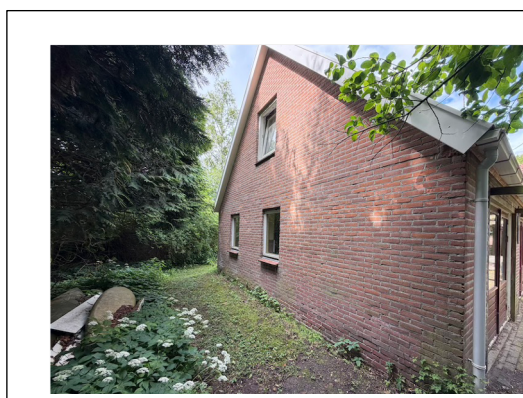
**Indeling hoofdgebouw.
bovenverdieping**



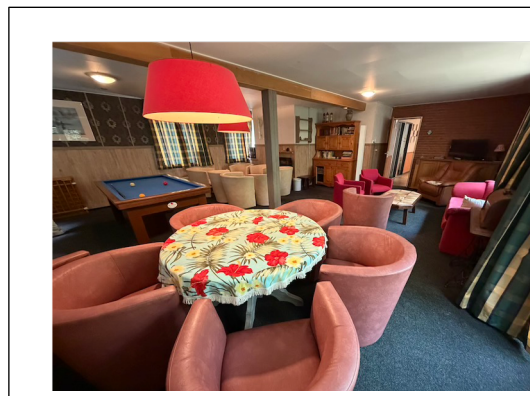
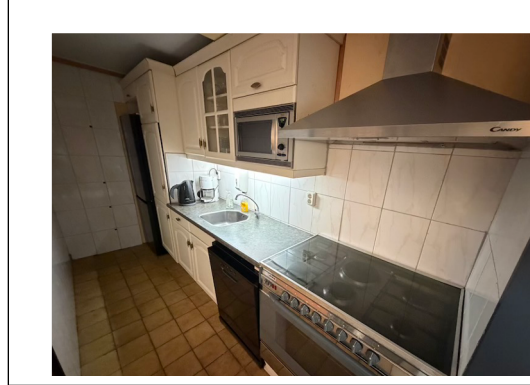
begane grond



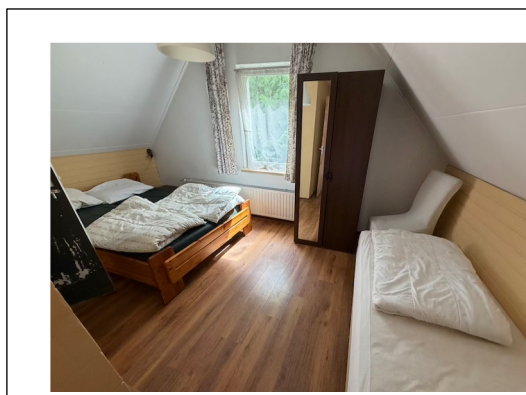
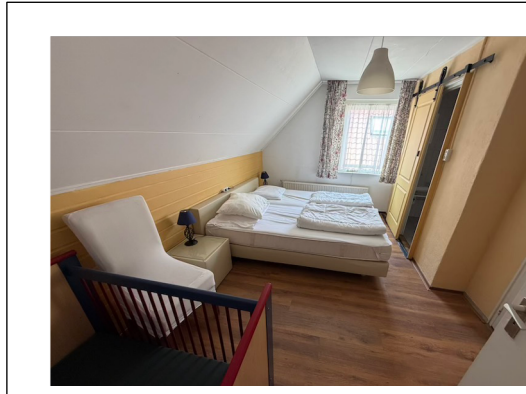
Kleinere accommodatie:



Kleinere accommodatie (vervolg):

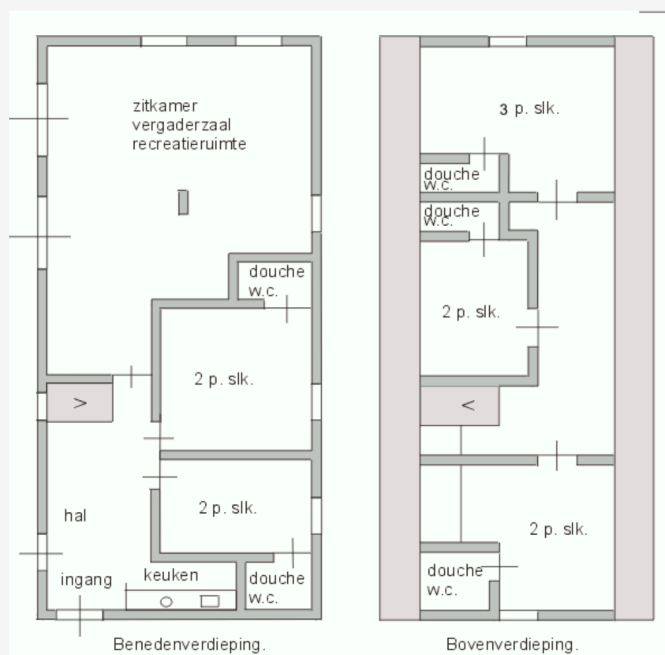


Kleinere accommodatie (vervolg):



Plattegrond kleinere accommodatie:

Indeling 10 persoons accommodatie.



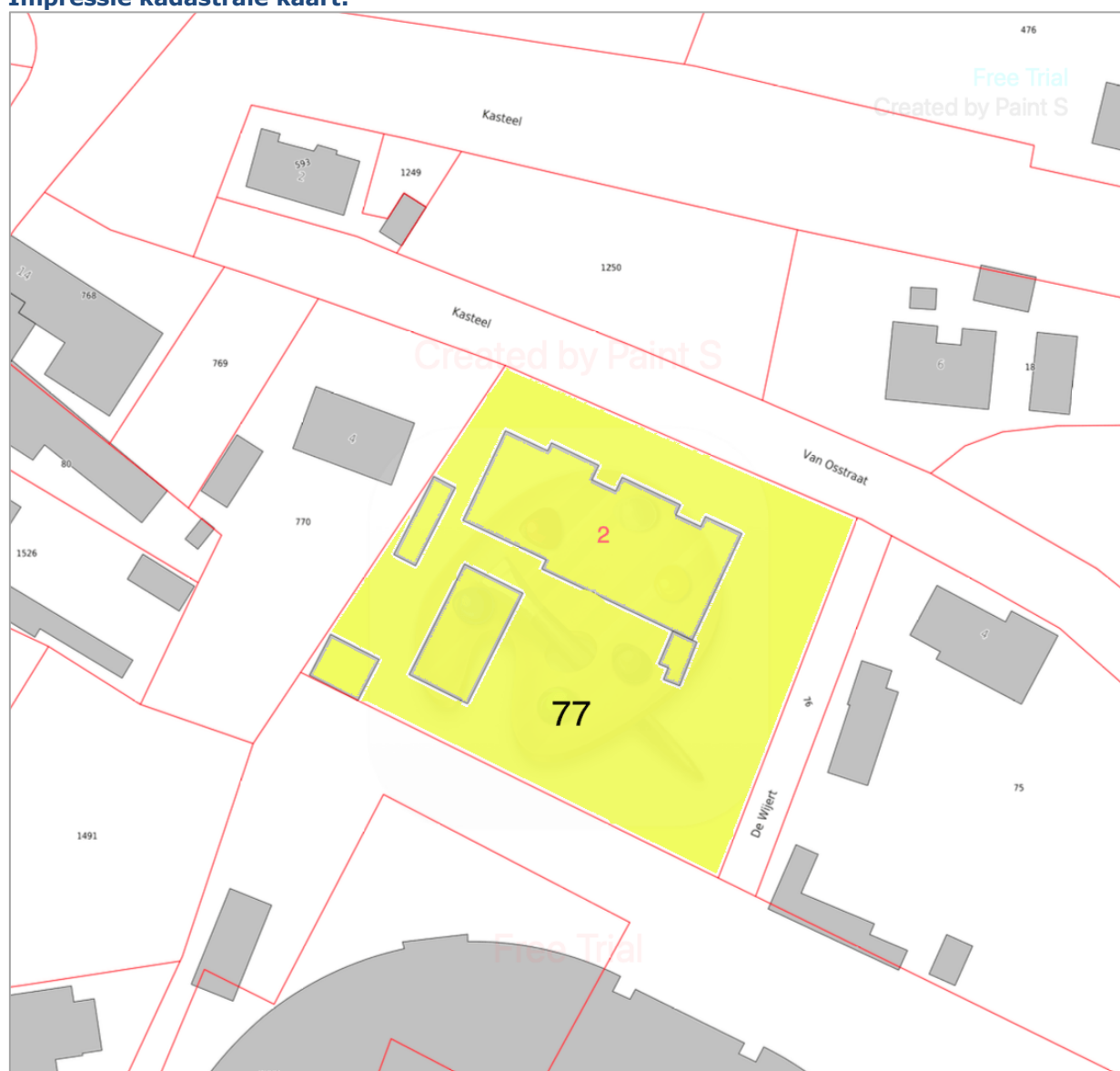
5. Eigendom

Volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland; gegevens over de rechtstoestand van de kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen, staat het aangeboden kadastraal bekend als:

Eigendomsinformatie aangeboden:

Sectie	Nummer	Groot	m ²	Aktenummer	Datum
G	77	2.461	m ²	HYP4 7860/191 Assen	03-12-2002
	Totaal	2.461	m²		

Impressie kadastrale kaart:



Ten aanzien van de eigendomssituatie geldt het volgende:

½ Eigendom
De heer Klaas Hendrik Zijlstra
Van Osstraat 2
7981 CA Diever
Geboortedatum en -plaats: 30 januari 1957 te Rheden

½ Eigendom
Mevrouw Sabine Miriam Antoinette Lardinois
Van Osstraat 2
7981 CA Diever
Geboortedatum en -plaats: 27 december 1961 te Heerlen

Bijzonderheden eigendomsinformatie

Er zijn *geen* bijzonderheden vermeld op de eigendomsinformatie. De eigendomsinformatie is opgenomen in de bijlage.

Laatste akte(n) van levering

Uit de eigendomsinformatie blijkt dat het recht ten aanzien van het aangeboden ontleend is aan:

Aktenummer	Datum
HYP4 7860/191 Assen	03-12-2002
Bijzonderheden vermeld in de akte:	Het betreft de eigendomsverkrijging van de huidige eigenaren. In de akte staat vermeld dat er asbest in het object is verwerkt.

De laatste akte van levering is opgenomen in de bijlage.

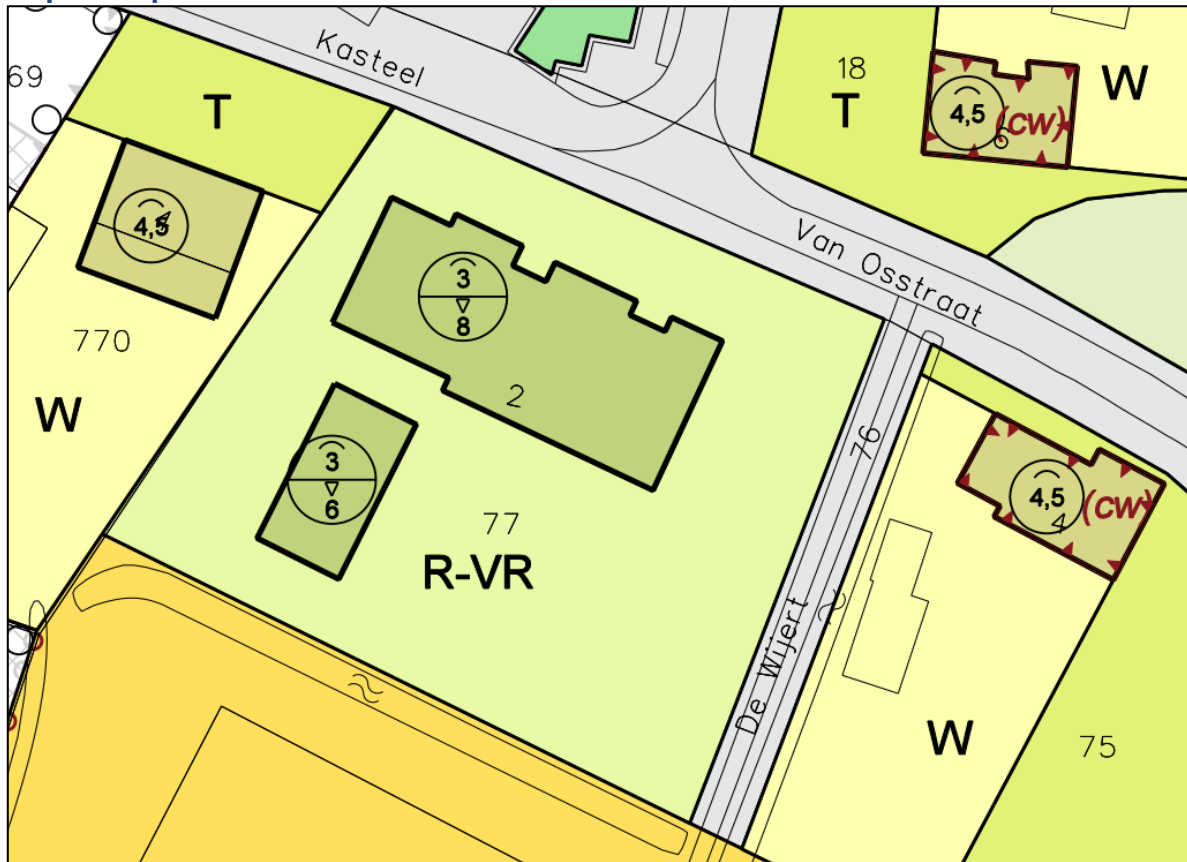
6. Omgevingswet

De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat erbuiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket. In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk.

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan. Er geldt voor gemeenten een transitieperiode tot 1 januari 2032. All omgevingsplannen zijn van rechtswege overgegaan in een tijdelijk omgevingsplan. Waar altijd het begrip "bestemming" gehanteerd werd, is dit geworden het begrip "activiteit". Voor deze locatie is nog geen nieuw omgevingsplan vastgesteld. Alle rechten uit het geldende bestemmingsplan zijn behouden gebleven. Ten aanzien van het aangeboden object is het volgende van toepassing.



Impressie plankaart:



De op de plankaart voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

-  Recreatieve bewoning van gebouwen;
-  Daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen;
-  Indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met cultuurhistorisch waardevol voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing;
-  Met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Er is 1 bedrijfswoning toegestaan. In de bijlage is een nadere toelichting opgenomen op het omgevingsplan (het vigerende bestemmingsplan).

7. Vergunningen en overige relevante zaken

Recreatieondernemers krijgen te maken met diverse vergunningen. Om één en ander te vergemakkelijken is in 2010 de omgevingsvergunning ingevoerd. Onder de omgevingsvergunning vallen circa 25 andere vergunningen, waaronder de bouwvergunning en de hier nader te noemen milieuvergunning en gebruiksvergunning. Van belang bij recreatiebedrijven is dat ondernemers onder andere te maken krijgen met de volgende wet- en regelgeving:

1. Waterkwaliteit en controle zwemwater;
2. Risico-inventarisatie voor voedingsmiddelen;
3. Schenken van alcoholische dranken;
4. Brandveiligheid;
5. Milieu;
6. Speeltoestellen en speelautomaten.

Verkoper heeft verklaard dat:

- ✿ Ter preventie van de legionellabesmetting een beheersplan opgesteld is, er een risicoanalyse uitgevoerd wordt en dat daarnaast periodieke metingen worden verricht;
- ✿ Er in het kader van de brandveiligheid een gebruiksvergunning is verstrekt; Het bedrijf voldoet aan de voorschriften van de brandweer en er worden periodieke controles uitgevoerd;
- ✿ De elektrotechnische installaties *niet* gekeurd zijn volgens NEN-1010 of de Scope⁴ (verplicht i.v.m. de verzekering);
- ✿ Het recreatiebedrijf te exploiteren volgens de door de overheid gestelde eisen.

8. Bodemonderzoek

Door de makelaar is de website www.bodemloket.nl geraadpleegd. Via deze website krijgt men inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet men waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben⁵.

Er is ten aanzien van het aangeboden bedrijf *geen* informatie bekend bij het bodemloket.

⁴ Een SCIOS Scope keuring is een gestandaardiseerde veiligheidsinspectie van elektrische installaties.

⁵ Als er overigens geen melding van een (negatief) milieuaspect is gedaan, betekent dit niet automatisch dat er geen vervuiling aanwezig is. Indien er wel melding van een (negatief) milieuaspect is gemaakt, betekent dit niet per se dat de genoemde vervuiling (nog) aanwezig hoeft te zijn. Het bodemloket legt alleen vast wat aangeleverd wordt door het bevoegd gezag (gemeenten, provincies en grote steden).

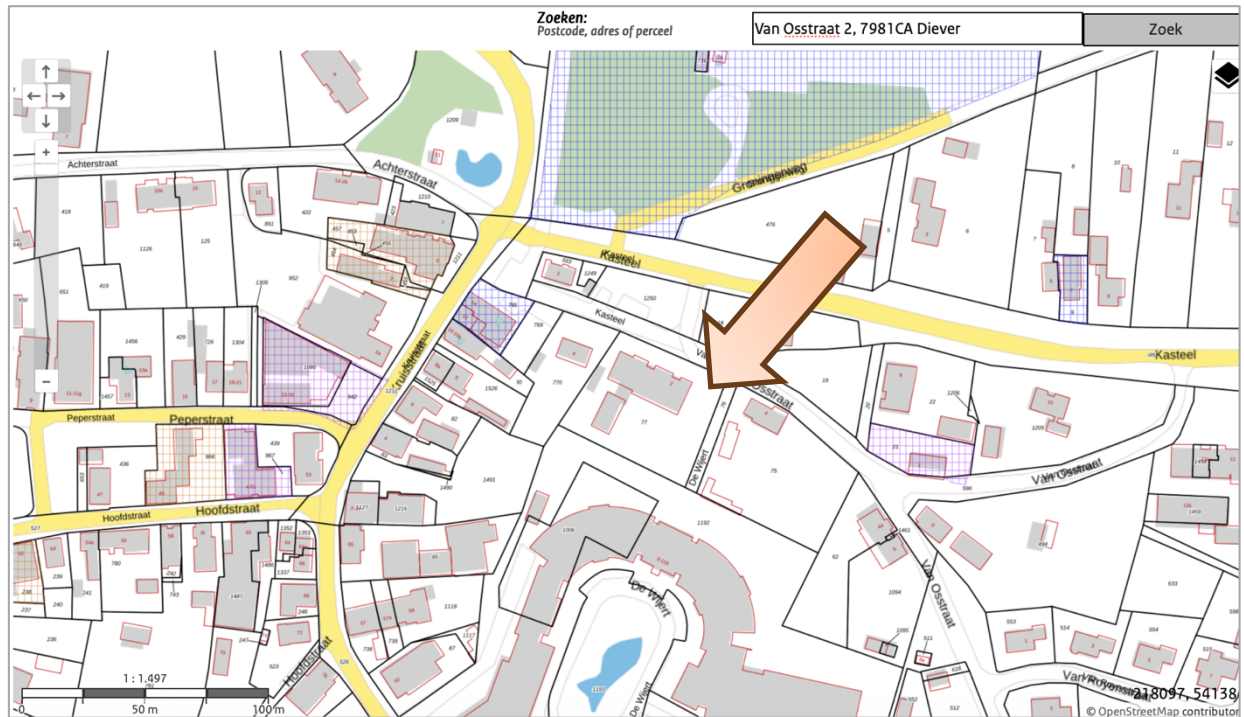


Verkoper is *niet* bekend met feiten, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- het gebruik van het registergoed of anderszins;

die er op wijzen dat het tot het verkochte behorende grond enige verontreiniging met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik, of die heeft geleid of die ingevolge de thans geldende milieuregelingen en verordeningen zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de tot het verkochte behorende grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen of waardoor het aannemelijk is dat deze verontreiniging ongedaan gemaakt moet worden.

Kaart Bodemloket:



Tenslotte:

Door de makelaar wordt nadrukkelijk geadviseerd om altijd en vroegtijdig bij een voorgenomen transactie (zowel huur, erfpacht als koop), hypothecaire inschrijving, vestiging van een beperkt zakelijk recht plaatsvindt en/of andere vormen van overeenkomst, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren. Ook dienen er dan duidelijke afspraken te worden gemaakt omtrent eventuele aansprakelijkheden.



9. Natuurbeschermingsrichtlijnen

Op het aangeboden bevinden zich gronden die vallen binnen de natuurbeschermingsrichtlijnen.

Type	Niet van toepassing	Binnen straal 3 km
Nationale landschappen	X	
Nationale Parken		X
Natura-2000 gebieden		X
Natuurnetwerk Nederland (EHS)		X

Eén en ander is hierna weergegeven⁶.

Kaarten natuurbeschermingsrichtlijnen:



⁶ De betreffende informatie is afkomstig van de website: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>.

Bij het opstellen van het omgevingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheden en belemmeringen op basis van de natuurbeschermingsrichtlijnen. Deze zijn niet van invloed op het huidige gebruik. Wanneer de activiteit of het gebruik gewijzigd wordt, dan hebben de richtlijnen daar mogelijk invloed op.

Bij een wijziging van het omgevingsplan, dan wel de verlening van een Omgevingsvergunning bouwen kan de huidige stikstof problematiek een rol spelen. Mocht blijken dat er een omgevingsvergunning verleend dient te worden, dan kan die geweigerd worden in verband met de stikstof depositie, dan wel dienen er aanvullende maatregelen getroffen te worden.

10. Gebruik

Het recreatiebedrijf wordt in eigendom geëxploiteerd. Er worden geen bedrijfsdelen verhuurd aan derden.

11. Personeel

Er hoeven geen personeelsleden overgenomen te worden.

12. Overdracht (o.a. inventaris en voorraad)

Het bedrijf is voorzien van diverse bedrijfsmiddelen en bedrijfsinventaris om het bedrijf mee te kunnen exploiteren. Deze zaken worden mee verkocht en zijn in de prijs begrepen. Zaken uit de privésfeer van de huidige exploitant blijven buiten de opdracht tot verkoop. Een inventarislijst kan bij serieuze belangstelling verstrekt worden.

Op de datum van feitelijke levering zal er een verrekening van opbrengsten en kosten plaatsvinden. Dit van de voorraden, van de bedrijfsinkomsten en de bedrijfsuitgaven. In verband met de overdracht going concern dienen lopende overeenkomsten, contracten, lidmaatschappen en dergelijke te worden overgenomen. De op de datum van het notarieel transport in het bedrijf eventuele aanwezige goederenvoorraad, met uitzondering van bederfelijke waren voorzien van een uiterste verkoopdatum en incurante non-food artikelen, zal door verkoper aan koper tegen inkoopprijs worden overgedragen. Alle voorraden worden gewaardeerd aan de hand van de inkoopfacturen welke door verkoper overlegd zullen worden.

Verkoper zal zich tot 1 maand na de eigendomsoverdracht inspannen om de feitelijke overgang van de onderneming in alle opzichten zo goed mogelijk te laten verlopen en de koper te begeleiden.



13. Omzetcijfers

Omzetcijfers zijn beschikbaar en worden in een latere fase aan serieuze gegadigden desgevraagd verstrekt.

14. Financierbaarheid

Van belang is dat de financiering van dit type onroerend goed een lastige zaak is. Banken beoordelen de investeringen in deze sector namelijk als risicovol. Het betreft immers niet alleen onroerend goed (grond, bedrijfsopstallen en bedrijfswoning), dat gefinancierd moet worden, maar een (gehele) onderneming inclusief bedrijfsinventarissen, intellectuele eigendommen en goodwill.

Banken zijn over het algemeen bereid om tot ongeveer 60% van de marktwaarde te financieren. Het resterende bedrag (ongeveer 40% van de aankoopsom) dient dan ook contant beschikbaar te zijn in de vorm van eigen vermogen (solvabiliteitseis).

Ten aanzien van de betreffende verkoopaanbieding dient u zich verder te realiseren dat ook een groot deel van de marktwaarde bepaald wordt door de waarde van het zeer fraaie woongenot. De inkomsten van het recreatiebedrijf zijn daarbij niet toereikend om dit fraaie woongenot mee te financieren. Derhalve is voldoende eigen vermogen benodigd om van dit bedrijf te kunnen leven of inkomen van buitenaf. Er zijn overigens meer dan voldoende mogelijkheden om de huidige omzet te vergroten!

15. Geheimhouding

Door bemiddeling van Recratief Bedrijfsmakelaars B.V. ontvangt u zowel mondeling als schriftelijk informatie over te koop staande ondernemingen, waarvan de voorgenomen verkoop doorgaans vertrouwelijk is. Bij het verstrekken van de informatie wordt ervan uitgegaan dat:

1. U ervan op de hoogte bent dat het gaat om vertrouwelijke informatie, die alleen gebruikt mag worden voor de aankoop van het aangeboden;
2. U gerechtigd bent om de verstrekte informatie te delen met personen binnen uw organisatie of de door u ingeschakelde adviseurs, mits deze derden een soortgelijke geheimhoudingsplicht tegenover u hebben;
3. Wanneer blijkt dat u onzorgvuldig bent omgegaan met deze vertrouwelijke informatie, kunnen er gerechtelijke stappen worden genomen;
4. Deze geheimhoudingsverklaring geldt voor onbepaalde tijd, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.

Tenslotte:

Deze geheimhoudingsverklaring heeft geen betrekking op informatie die algemeen bekend is of mag worden verondersteld, of aan u op een niet vertrouwelijke wijze is medegedeeld.



16. Energielabel

Bij verkoop, verhuur of oplevering van (utiliteits-) gebouwen is sinds 1 januari 2008 een geldig energielabel verplicht. In de wet is een maximale hoogte voor een bestuurlijke boete opgenomen als niet is voldaan aan deze verplichting. Deze boete is voor rechtspersonen € 20.250,- en voor natuurlijke personen € 405,-. De handhaving is in handen van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Een energielabel laat de energieprestatie van een gebouw zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Niet alle gebouwen hoeven een energielabel hebben. Zo hoeven bijvoorbeeld Monumenten, alleenstaande gebouwen < 50 m², tijdelijke gebouwen, gebouwen waar geen energie gebruikt wordt (bijvoorbeeld een trekkershut) of een sanitairgebouw op een camping niet gelabeld te worden. Overigens kan voor een gebouw alleen een energielabel worden aangevraagd als het is geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Energielabel Van Osstraat 2 te Diever:

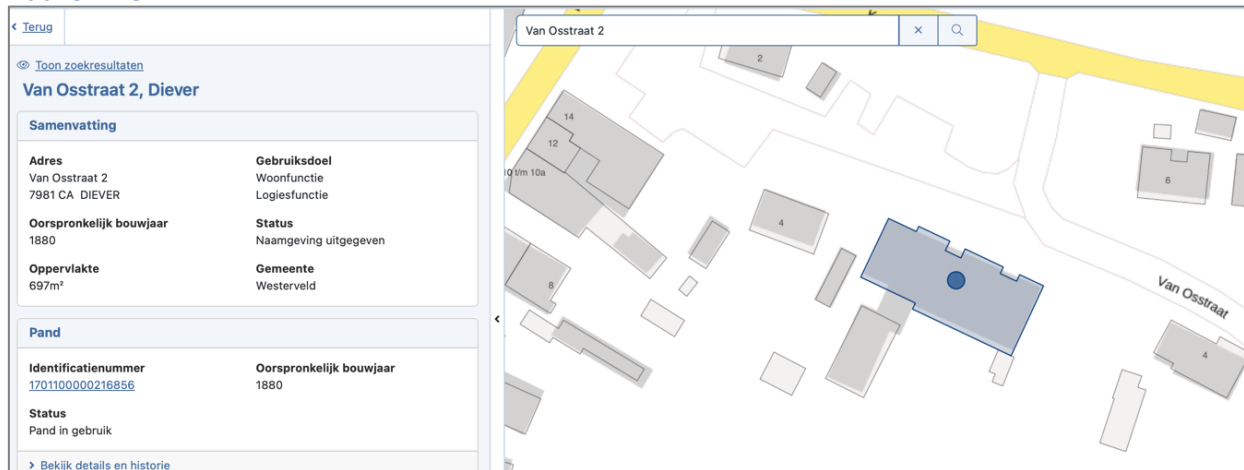
7981CA 2		
Status van het energielabel: DEFINITIEF		
Registratienummer	-	
BAG verblijfsobject id	1701010000231751	
BAG pand id	1701100000216856	
Provisional id	-	
Labelklasse	G	
Status	Bestaand	
Registratiedatum	10-09-2024	
Opnamedatum	04-09-2024	
Geldig tot	04-09-2034	
Certificaathouder	Label-UP B.V.	
Ingetrokken	-	
Soort opname	Basisopname	
Berekening volgens	NTA 8800:2024	
Gebr. opp. thermische zone	539,18 m ²	
	BEREKEND	EIS
Energiebehoefte	136,43	- kWh/m ² ·jr
Prim. fossiel energiegebruik	437,52	- kWh/m ² ·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	kWh/m ² ·jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	- %
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-
Warmtebehoefte	39,61	kWh/m ² ·jr



17. Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Het aangeboden staat volgens de BAG bekend als:

Kaart BAG:



Van Osstraat 2, Diever

Samenvatting

Adres Van Osstraat 2 7981 CA DIEVER	Gebruiksdoel Woonfunctie Logiesfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar 1880	Status Naamgeving uitgegeven
Oppervlakte 697m²	Gemeente Westerveld

Pand

Identificatienummer 1701100000216856	Oorspronkelijk bouwjaar 1880
Status Pand in gebruik	

[Bekijk details en historie](#)

Er zijn *geen* andere huisnummers aan het aangeboden object toegekend.

18. Voorbehouden

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven. Het doel is dan ook het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand, de sfeer van de hoofdzaken van het aangeboden en de planologische zaken, vergunningen en controles. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper.

Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. De in deze verkoopbrochure genoemde maten zijn ter indicatie. Voor de juistheid ervan kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Opdrachtgever heeft uitdrukkelijk bepaald dat alle overdrachten van rechten en plichten met betrekking tot derden onder voorbehoud zijn. Tijdens het verkoopproces kunnen planologische zaken, vergunningen etc. wijzigen. Of het, door de potentiële koper, beoogde gebruik binnen het omgevingsplan valt dient door de koper zelf bij de bevoegde instantie te worden gecontroleerd.

Dit geldt eveneens ten aanzien van de eventueel benodigde vergunningen en controles, c.q. eventueel uit te voeren bodemonderzoeken. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege, dient door koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.



19. Zekerheidstelling

In verband met de zekerheidsstelling wordt een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom verlangd, te storten bij de notaris, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

20. Bijlagen

- Bijlage 1. Beschikbare plattegronden
- Bijlage 2. Eigendomsinformatie
- Bijlage 3. Laatste akten van levering
- Bijlage 4. Omgevingsplanvoorschriften

Afzonderlijk opvraagbaar bij de makelaar:

- Bijlage 5. Inventarislijst
- Bijlage 6. Winst- en verliescijfers

