



Zelhem | De Heeren van Wolfersveen

Midden in het prachtige coulisselandschap van de Achterhoek ligt De Heeren van Wolfersveen, een sfeervol en uitstekend onderhouden restaurant met een uitstekende reputatie.

Deze bijzondere horecalocatie combineert een hoogwaardige uitstraling met een solide exploitatie en biedt daarnaast volop mogelijkheden voor verdere groei.

De Heeren van Wolfersveen geniet een uitstekende reputatie en ontvangt structureel zeer goede recensies. Zowel de lokale bevolking als de vele toeristen die de Achterhoek bezoeken weten het restaurant enorm te waarderen.

Dit heeft geresulteerd in een sterke, trouwe gastenkring en een uitstekende naam in de wijde omgeving.

De huidige onderneming realiseert een uitstekende omzet met relatief beperkte openingstijden. Voor een ondernemende exploitant liggen er daardoor nog volop kansen om het rendement verder te verhogen.

De gemeente heeft het concept voor een B&B-/logiesfunctie op deze locatie inmiddels ook officieel goedgekeurd.

De Heeren van Wolfersveen

Een karaktervolle horecalocatie waar gastronomie, gastvrijheid en wonen samenkomen.

Midden in het prachtige coulisselandschap van de Achterhoek ligt De Heeren van Wolfersveen, een sfeervol en uitstekend onderhouden restaurant met een uitstekende reputatie. Deze bijzondere horecalocatie combineert een hoogwaardige uitstraling met een solide exploitatie en biedt daarnaast volop mogelijkheden voor verdere groei.

Door de jaren heen heeft De Heeren van Wolfersveen een sterke naam opgebouwd als culinaire bestemming waar kwaliteit, gastvrijheid en beleving centraal staan. Gasten komen niet alleen voor de verfijnde keuken en de uitstekende wijn-spijscombinaties, maar ook voor de unieke sfeer en de prachtige landelijke ligging.



Indeling

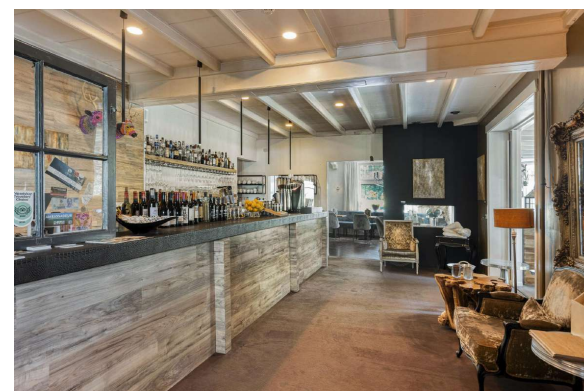
Het restaurant gedeelte beschikt over circa 80 sfeervolle zitplaatsen (onderverdeeld in aaneengeschakelde ruimtes, waardoor het ook veel kleinere gezelschappen en of bezetting al gezellig voelt).

Het restaurant is nu ingedeeld met een lunch/ koffie gedeelte bij de entree en een ruim opgezette serre voor het diner.

Aaneengeschakeld aan het restaurant zit een film huis/ zaal welke geschikt is voor talloze doeleinden.

Tevens beschikt de locatie over een royaal voor en achter terras op eigen terrein. Hier genieten gasten in alle rust van de groene omgeving, terwijl er tegelijkertijd volop mogelijkheden zijn voor bruiloften, feesten, zakelijke bijeenkomsten, private dining en andere evenementen.

De ruime halfopen keuken is professioneel ingericht en voorzien van hoogwaardige apparatuur.



Uitstekende reputatie

De Heeren van Wolfersveen geniet een uitstekende reputatie en ontvangt structureel zeer goede recensies. Zowel de lokale bevolking als de vele toeristen die de Achterhoek bezoeken weten het restaurant enorm te waarderen.

Dit heeft geresulteerd in een sterke, trouwe gastenkring en een uitstekende naam in de wijde omgeving.

Duurzaam ondernemen

Op het gebied van duurzaamheid is De Heeren van Wolfersveen volledig voorbereid op de toekomst. Het pand is onder andere voorzien van zonnepanelen, dubbele beglazing, goede isolatie en een hybride verwarmingssysteem.

Hierdoor zijn de energiekosten uitzonderlijk laag: voor de gehele locatie – restaurant, bedrijfswoning én zaal – bedragen de energiekosten samen slechts circa € 1.200, - per maand.

Voor een horecalocatie van deze omvang is dat een bijzonder sterke en toekomstbestendige positie.



Bewezen omzet

De huidige onderneming realiseert een uitstekende omzet met relatief beperkte openingstijden. Voor een ondernemende exploitant liggen er daardoor nog volop kansen om het rendement verder te verhogen.

Denk hierbij aan uitbreiding van de openingstijden, het organiseren van evenementen, vergaderarrangementen, exclusieve diners of andere horecagerelateerde activiteiten.

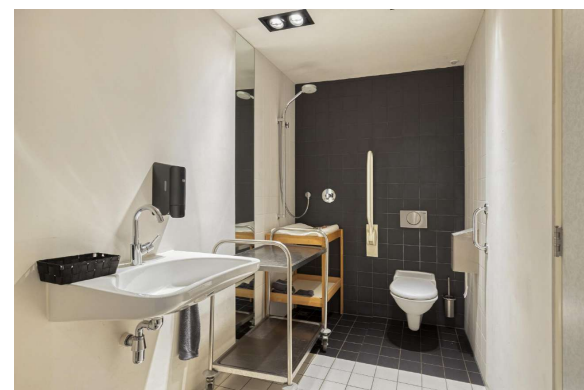
Het bedrijf is momenteel 5 dagen geopend waarbij alleen de zaterdag en zondag voor lunch.

Ontwikkelmogelijkheden

De gemeente heeft het concept voor een B&B-/logiesfunctie op deze locatie inmiddels officieel goedgekeurd.

Daarmee ligt er een concreet en door de gemeente gefiatteerd perspectief om horeca en verblijfsrecreatie te combineren, passend bij de sterk toenemende toeristische aantrekkingskracht van de Achterhoek.

Dit biedt uitstekende kansen voor extra omzet en een verdere versterking van de exploitatie.



Terrassen

De Heeren van Wolfersveen beschikt over meerdere ruime terrassen op eigen terrein. Dankzij de royale buitenruimte zijn er diverse uitbreidingsmogelijkheden en is geen precario verschuldigd.

De zeer ruime en prachtige tuin biedt volop kansen voor feesten en partijen.

Bedrijfswoning

Bij deze locatie behoort een zeer ruime en volledig gemoderniseerde bedrijfswoning.

De woning beschikt over:

- vier ruime slaapkamers;
- een nieuwe luxe keuken;
- ruime badkamer;
- separaat toilet;
- praktische wasruimte.
- Groot privé hardhouten dakterras

Hierdoor is wonen en ondernemen op één locatie uitstekend mogelijk



Kenmerken

- Sfeervol restaurant met uitstekende regionale bekendheid en zeer goede recensies;
- Circa 80 zitplaatsen binnen (verdeeld over diverse ruimtes);
- Meerdere royale terrassen op eigen terrein;
- Professioneel ingerichte horecakeuken;
- Zeer duurzaam pand met uitzonderlijk lage energiekosten (circa € 1.200,- per maand voor de gehele locatie);
- Uitstekende reputatie en reviews bij zowel lokale bevolking als toeristen;
- Sterke omzet en bewezen exploitatie;
- Zeer ruime bedrijfswoning met vier slaapkamers;
- Door de gemeente goedgekeurd conceptverzoek voor B&B of logies;
- Pand, keuken en inventaris in uitstekende staat en in eigendom;
- Veel eigen parkeergelegenheid;
- Instapklaar en uitstekend onderhouden;
- Volop groeimogelijkheden voor ambitieuze ondernemers.



Uitstekende staat van onderhoud

Het pand, de professionele keuken en de volledige inventaris verkeren in uitstekende staat en zijn in eigendom.

De nieuwe ondernemer neemt daarmee een instapklare en compleet uitgeruste locatie over.

Zeldzame kans

De Heeren van Wolfersveen is een zeldzame kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een representatieve horecalocatie met een uitstekende reputatie, een prachtige woonvoorziening en volop mogelijkheden om verder te groeien.

Een bedrijf waar ondernemen, gastvrijheid en kwaliteit naadloos samenkomen, op één van de mooiste locaties van de Achterhoek.

















































Locatie

Zelhem behoort tot de mooiste dorpen van de Achterhoek en staat bekend als het 'Groene Hart van de Achterhoek'. Het dorp trekt het hele jaar door toeristen, recreanten en inwoners uit de wijde omgeving dankzij de combinatie van natuur, een gezellig centrum, uitgebreide wandel- en fietsroutes en een sterk recreatief karakter.

Bovendien ligt Zelhem centraal tussen Doetinchem, Ruurlo, Hengelo (Gld.) en Winterswijk, waardoor een groot verzorgingsgebied binnen handbereik ligt.

Route

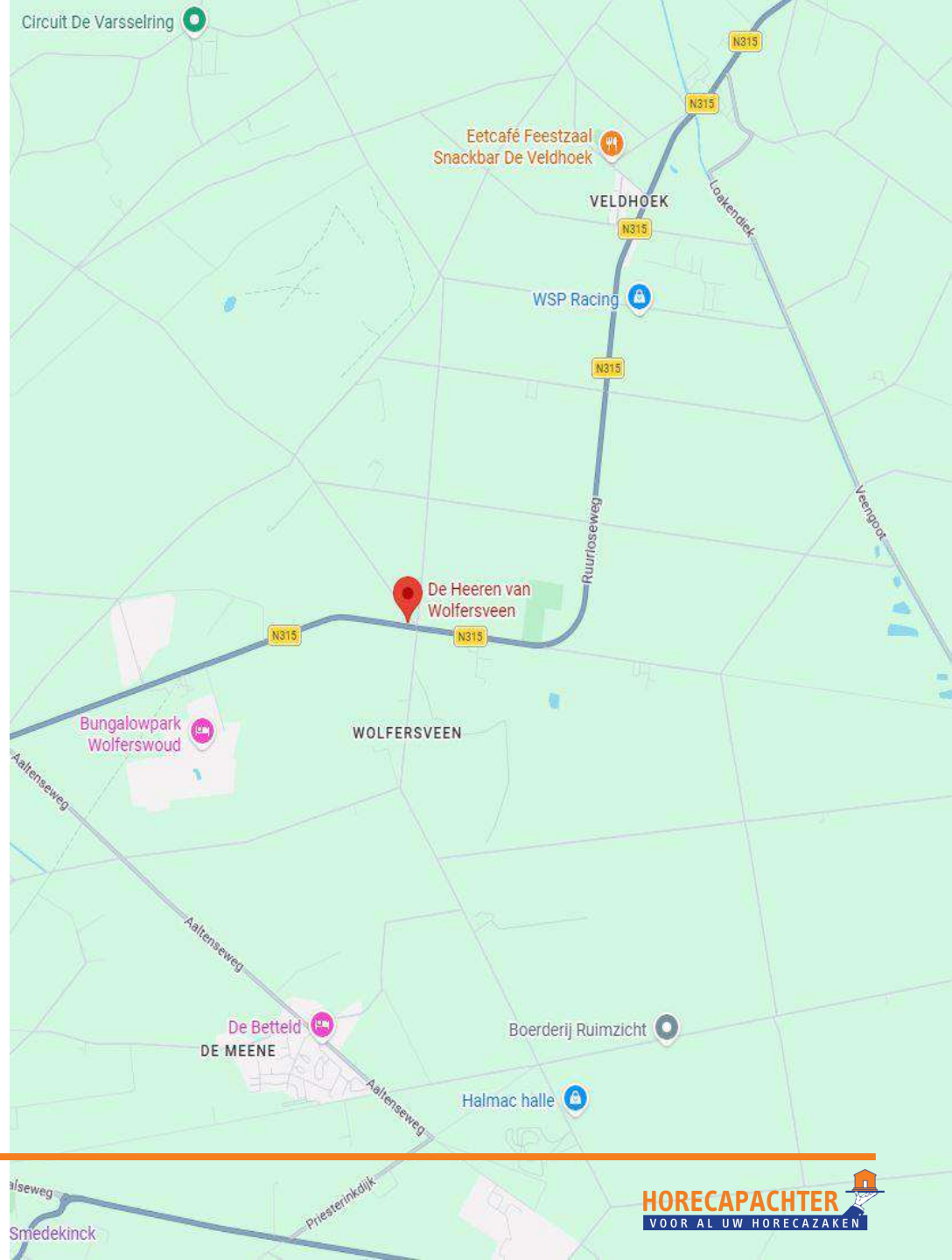
De Heeren van Wolversveen is uitstekend bereikbaar vanuit de hele Achterhoek. Vanuit Doetinchem, Ruurlo, Hengelo (Gld.), Vorden en Varsseveld bereikt u de locatie binnen circa 15 tot 20 autominuten.

Ook vanuit Arnhem of Enschede is het bedrijf in ongeveer 40 tot 45 minuten bereikbaar.

Bovendien beschikt de horecalocatie over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Openbaar vervoer

Bus 23 tussen Doetinchem en Ruurlo stopt voor de deur.



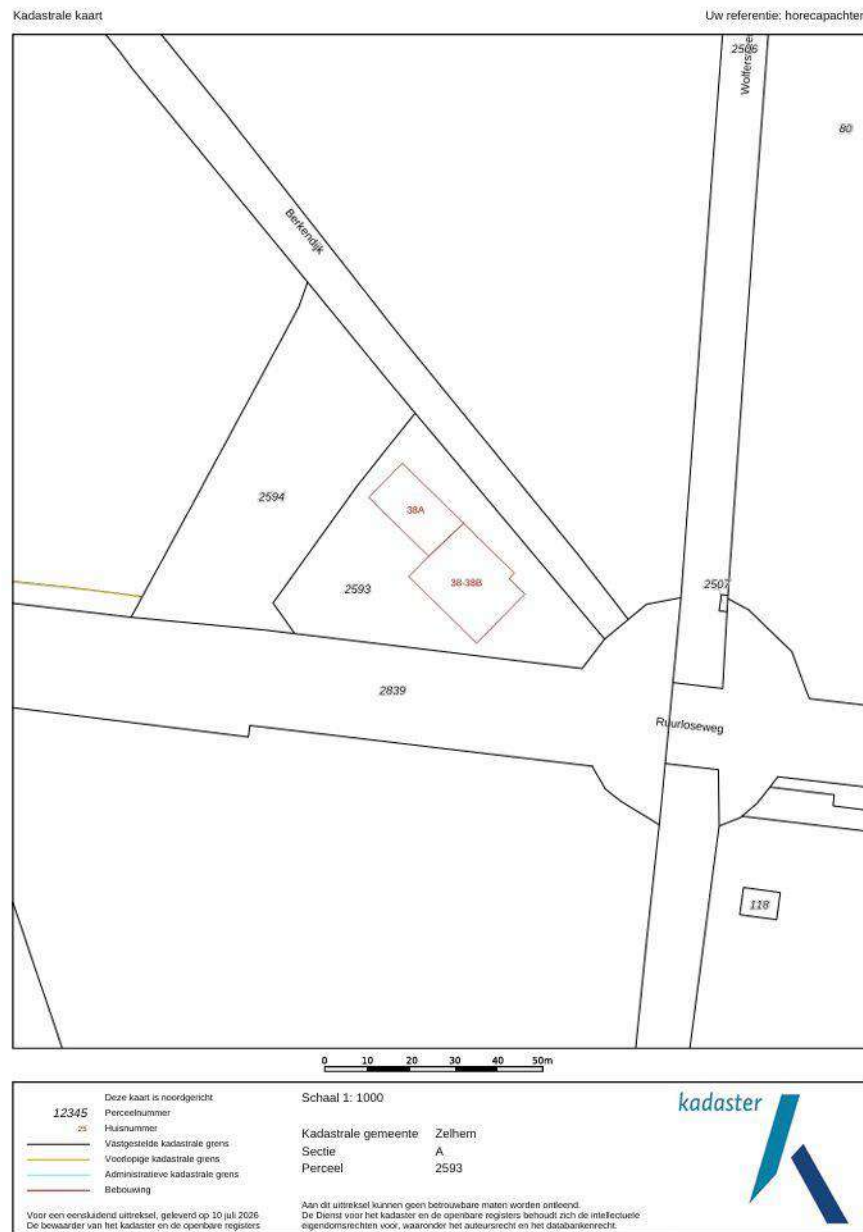
Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Zelhem A 2593

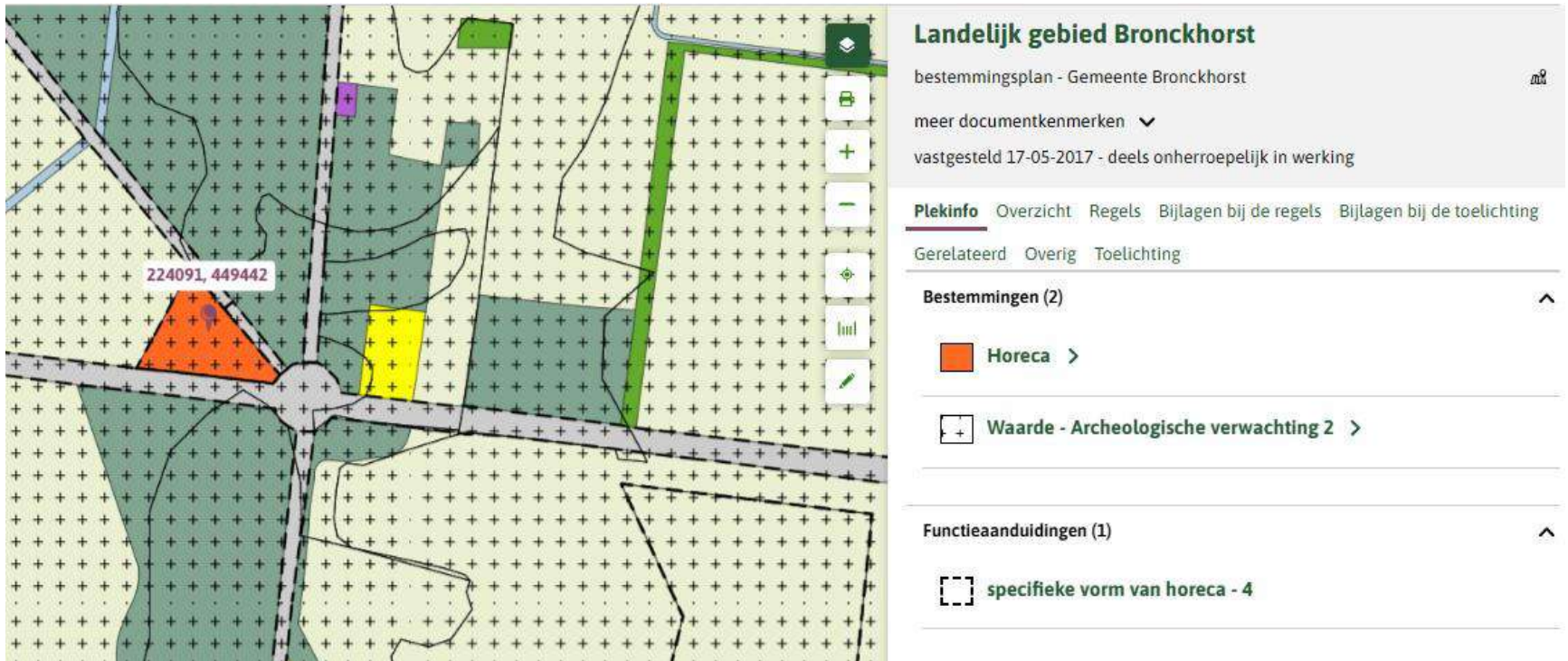
Kadastrale grootte: 2,250m².

Kadastrale omschrijving: wonen met bedrijvigheid.

Aantekeningen: Er zijn geen beperkingen bekend.



Bestemmingsplan



Landelijk gebied Bronckhorst

bestemmingsplan - Gemeente Bronckhorst

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 17-05-2017 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij de toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

-  **Horeca** >
-  **Waarde - Archeologische verwachting 2** >

Functieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van horeca - 4**

Bestemming: Restaurant.

De gemeente heeft het concept voor een B&B-/logiesfunctie op deze locatie inmiddels goedgekeurd.

Het volledige bestemmingsplan kunt u zelf raadplegen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Juridisch / overheid

Vergunningen

Drank- en horecawetvergunning: ja
Gebruiksvergunning: nvt
Terrasvergunning: ja

Personeel

Personeel in vaste dienst: ja
Overig personeel via bepaalde tijd
/ oproepovereenkomsten: ja

Overeenkomsten / verplichtingen

Brouwerijafnameverplichting: nee
Bruikleenovereenkomst(en) - tapapparatuur: nee
Bruikleenovereenkomst(en) – koelingen bar: ja
Leaseovereenkomsten: nee
Eigendom: volledig
Hurovereenkomst(en): nee
Bedrijfswoning: ja
Speelautomatenverplichting: nee
Leveranciersverplichting(en) - afval: ja
Muziekovereenkomst: nee
Warenwet goedgekeurd (nvwa.nl): ja
Beslagen op inventaris of onroerende zaak: nee
Brandpreventie goedgekeurd: ja
Alarminstallatie: ja
Vetput: ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen: nee
Inventarislijst overlegd: ja
Kettingbeding: nee
Precario: nee
Energie label A: ja
Scope 10/12: ja





Prijs (inventaris, exploitatie, goodwill, huurrechten): € 122.500,-

Huur:

Het geheel wordt verhuurd via een nieuwe huurovereenkomst ROZ winkelruimte voor 5 plus 5 jaar, met als ingangsdatum de overname van het bedrijf en met jaarlijkse indexatie conform de bepalingen. De huur voor het restaurant bedraagt € 4.800,- per maand exclusief btw. De bedrijfswoning is optioneel bij te huren voor € 950,- per maand exclusief btw en is nadrukkelijk geen verplicht onderdeel van de huurovereenkomst.



Prijs B.O.G.: € 825.000,-

Het volledige onroerend goed wordt te koop aangeboden voor € 825.000,- inclusief de complete inventaris.

k.k. waar van toepassing.



Contact

Wij zijn er om uw vragen, die u eventueel heeft over dit project of andere zaken, te beantwoorden. Neem contact met ons op via:

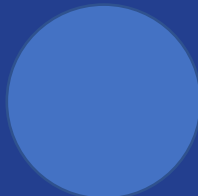
Horecapachter

Roelof Wester

e. roelof@horecapachter.nl

t. +31 (0)6 1504 8789

www.horecapachter.nl



HORECAPACHTER

VOOR AL UW HORECAZAKEN

DÉ HORECAMAKELAAR VOOR GELDERLAND • OVERIJSEL • UTRECHT

Al meer dan 15 jaar gespecialiseerd in
aan- en verkoop, huur, verhuur en pacht
van horecabedrijven.

AAN- & VERKOOP
VAN HORECABEDRIJVEN

VERHUUR &
OVERDRACHT

ADVIES



Disclaimer

Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Alle maten zijn circa maten en indicatief. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid. Wij beschikken waarschijnlijk over meer informatie. Aan serieuze gegadigden stellen wij deze graag beschikbaar. Wij adviseren u dringend alle gegevens die voor u van belang zijn grondig te controleren.

In verband met discretie verzoeken wij u niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemer(s), personeel, accountant, leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders benoemd.

Deze informatie is slechts bedoeld voor degene aan wie ze ter hand zijn gesteld of verzonden, onder de uitdrukkelijke afspraak van discreet gebruik, zonder deze op welke wijze maar dan ook te vermenigvuldigen of aan derden ter hand te stellen, tenzij daarvoor toestemming van de makelaar wordt gegeven.

Bezichtiging van het object vindt alleen plaats op afspraak en in aanwezigheid van de makelaar.

Deze projectinformatie is niet bedoeld als aanbod! Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomstige aanvaarding.

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 met vermelding van de besproken voorwaarden. Zonder deze schriftelijke bevestiging van de makelaar wordt er niks als zodanig erkend.

Ter voorkoming van misverstanden inzake mondelinge biedingen en/of koop/huurvoorstellen vragen wij om een schriftelijke bevestiging. Alleen schriftelijke bevestigingen, met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd en overlegd aan onze opdrachtgever.