



Zelhem | De Heeren van Wolfersveen

Middenin het coulisselandschap van de Achterhoek ligt De Heeren van Wolfersveen: een sfeervol, uitstekend onderhouden restaurant met een goede reputatie én een ruime bedrijfswoning.

De grote tuin, terrassen en zaal geven volop ruimte en mogelijkheden om door te groeien.

Structureel zeer goede recensies, een trouwe gastenkring en een uitstekende naam in de wijde omgeving bij zowel de lokale bevolking als toeristen.

De onderneming draait een sterke omzet met beperkte openingstijden er liggen dus nog volop kansen.

Voor een B&B/logiesfunctie met zes hotelkamers heeft de gemeente bovendien een positief advies op het conceptverzoek afgegeven.

De Heeren van Wolfersveen

Een karaktervolle horecalocatie waar gastronomie, gastvrijheid en wonen samenkomen.

Middenin het coulisselandschap van de Achterhoek vindt u De Heeren van Wolfersveen een sfeervolle, uitstekend onderhouden horecalocatie met een goede reputatie en een solide basis om op voort te bouwen.

Door de jaren heen is hier een sterke naam opgebouwd in de wijde omgeving. Voor een ondernemer met ambitie liggen de kansen voor het oprapen: van extra omzet uit evenementen, bruiloften, vergaderingen en private dining.



 [deheerenvanwolfersveen](https://www.facebook.com/deheerenvanwolfersveen)  [deheerenvanwolfersveen](https://www.instagram.com/deheerenvanwolfersveen) www.wolfersveen.com



Indeling

Het restaurant telt circa 80 sfeervolle zitplaatsen, verdeeld over aaneengeschakelde ruimtes waardoor zowel intieme gezelschappen als grotere groepen zich er meteen thuis voelen. Bij de entree ligt een sfeervol lunch- en koffiegedeelte, met daarachter een lichte, ruim opgezette serre die zich uitstekend leent voor diners.

Aansluitend bevindt zich een royale zaal (het filmhuis), geschikt voor talloze doeleinden: van bruiloften, feesten en private dining tot vergaderingen, presentaties en besloten evenementen. Rondom liggen ruime terrassen op eigen terrein, die de capaciteit in het seizoen flink vergroten.

Het hart van de locatie is de ruime, halfopen keuken: professioneel ingericht en voorzien van hoogwaardige apparatuur, klaar voor een volledige a-la-carte-exploitatie en grotere gezelschappen.



Restaurant

Circa 80 sfeervolle zitplaatsen, verdeeld over aaneengeschakelde ruimtes. Bij de entree een sfeervol lunch- en koffiegedeelte; daarachter een lichte, ruim opgezette serre voor het diner.

De indeling leent zich voor zowel intieme gezelschappen als grotere groepen en biedt volop ruimte om het aantal couverts en de openingstijden verder uit te bouwen.



Terrassen

Meerdere royale terrassen op eigen terrein, omgeven door groen zowel aan de voor- als aan de achterzijde van het pand. Het voorterras ligt ideaal voor wandelaars en lunchgasten, terwijl het achterterras rust biedt in de mooie tuin, op een sfeervolle hardhouten vlonder.

In het seizoen vergroten de terrassen de capaciteit aanzienlijk en vormen ze een prachtig decor voor gasten. Er is geen precario verschuldigd, en de ruime tuin biedt volop mogelijkheden voor bruiloften, feesten en buitenevenementen.



Zaal (filmhuis)

Een royale, multifunctionele zaal (het filmhuis) met een karakteristieke uitstraling en veel natuurlijk licht dankzij de elektrisch bedienbare dakramen. Dankzij de bronwarmtepomp is de ruimte in de zomer bovendien aangenaam gekoeld. De zaal is compleet uitgerust met een Bulthaup-keuken, een Dolby-soundsysteem, een podium en een groot filmscherm. Ideaal voor zowel filmvertoningen als presentaties en vergaderingen.

Geschikt voor talloze doeleinden: bruiloften, feesten, private dining, vergaderingen, presentaties, workshops en besloten evenementen. Een directe kans op extra omzet naast de reguliere exploitatie.

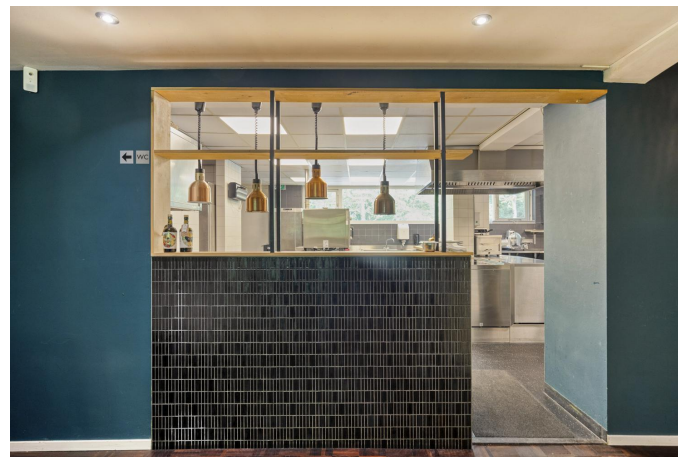


Keuken

Een ruime, halfopen professionele keuken, voorzien van hoogwaardige apparatuur en volledig in eigendom.

Deze moderne keuken is uitgerust met alle benodigde voorzieningen, waaronder een combisteamer, 4-pits inductie en 2 zones flex-inductie, een shockvriezer, een Varimixer, KitchenAid, Vorwerk en een Winterhalter-spoelmachine.

De keuken is ruim ingericht en eenvoudig schoon te houden. Klaar voor een volledige à la carte-exploitatie en het bedienen van grotere gezelschappen en evenementen, zonder dat een nieuwe ondernemer hoeft te investeren.



Bedrijfswoning

Bij de locatie hoort een zeer ruime, volledig gemoderniseerde bedrijfswoning. De woning beschikt over:

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

Wonen en ondernemen op één locatie comfortabel én praktisch.



Begane grond (Restaurant + zaal)



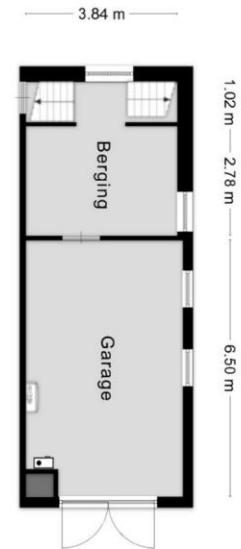
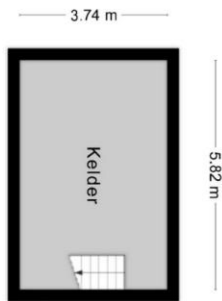
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Ruime (dranken) kelder, Berging en Garage

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Voor een B&B-/logiesfunctie op deze locatie heeft de gemeente een positief advies op het conceptverzoek afgegeven.

Daarmee ligt er een concreet 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.

Uitstekende reputatie en staat

De Heeren van Wolfersveen staat bekend om zijn kwaliteit en ontvangt structureel zeer goede recensies: gemiddeld 4,7 uit 466 Google-reviews.

Zowel de lokale bevolking als de toeristen in de Achterhoek weten het restaurant te waarderen, wat zich vertaalt in een trouwe gastenkring en een sterke naam in de wijde omgeving.

Pand, keuken en volledige inventaris verkeren in uitstekende staat en zijn volledig in eigendom. De gevel is onlangs geschilderd en de keuken in 2024 vernieuwd.

Duurzaam ondernemen

Duurzaamheid is hier geen belofte maar praktijk. De installaties zijn vernieuwd, er wordt gekookt op inductie, en het pand is voorzien van zonnepanelen, dubbele beglazing, goede isolatie en een hybride verwarmingssysteem.

Het resultaat: uitzonderlijk lage energiekosten van circa € 1.200,- per maand voor de géhele locatie restaurant, bedrijfswoning én zaal samen. Voor een horecalocatie van deze omvang een bijzonder sterke, toekomstbestendige positie.

Kenmerken

- Uitstekende reputatie en zeer goede recensies, bij zowel de lokale bevolking als toeristen
- Zeer duurzaam pand met uitzonderlijk lage energiekosten (circa € 1.200 per maand voor de gehele locatie)
- Pand, keuken en volledige inventaris in uitstekende staat en volledig in eigendom
- Sfeervol restaurant met circa 80 zitplaatsen, verdeeld over diverse ruimtes
- Multifunctionele zaal (filmhuis) en meerdere royale terrassen op eigen terrein
- Professioneel ingerichte horecakeuken
- Sterke omzet en bewezen exploitatie
- Zeer ruime bedrijfswoning met vier slaapkamers
- Door de gemeente positief beoordeeld conceptverzoek voor een B&B/logiesfunctie (zes hotelkamers)
- Veel eigen parkeergelegenheid
- Zowel te koop als te huur, flexibele overname
- Instapklaar en uitstekend onderhouden, met volop groeimogelijkheden

















































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

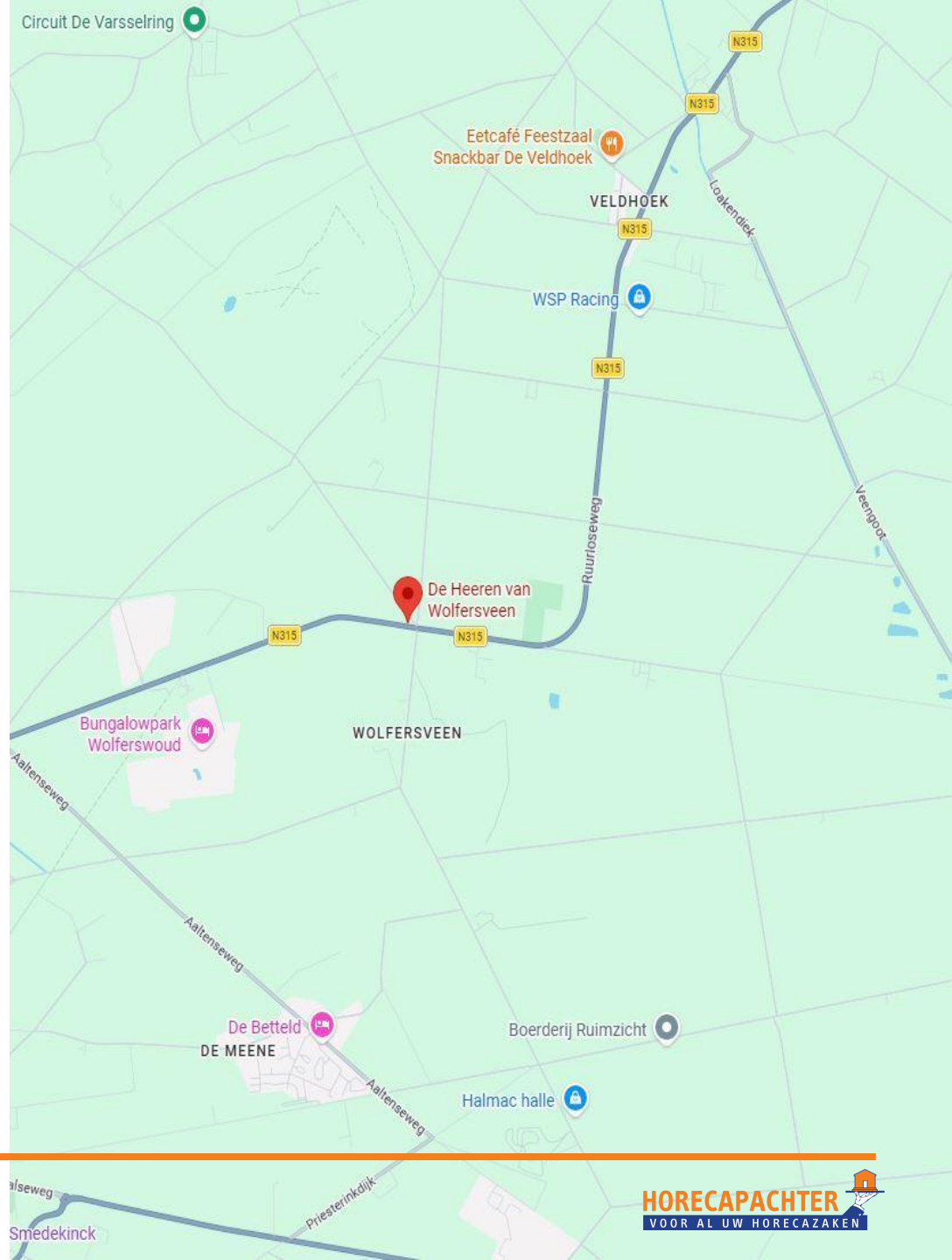
De Heeren van Wolfersveen is uitstekend bereikbaar vanuit de hele Achterhoek. Vanuit Doetinchem, Ruurlo, Hengelo (Gld.), Vorden en Varsseveld bereikt u de locatie binnen circa 15 tot 20 autominuten.

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.



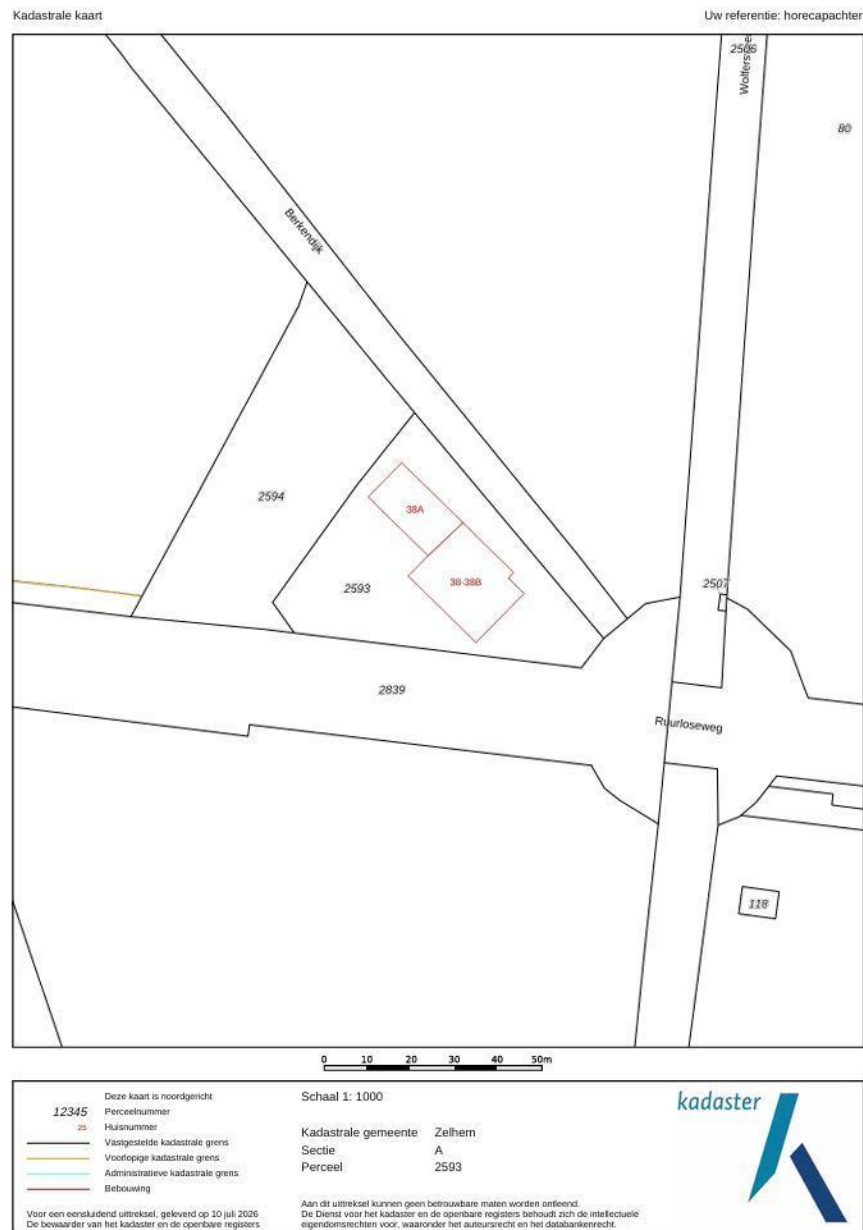
Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Zelhem A 2593

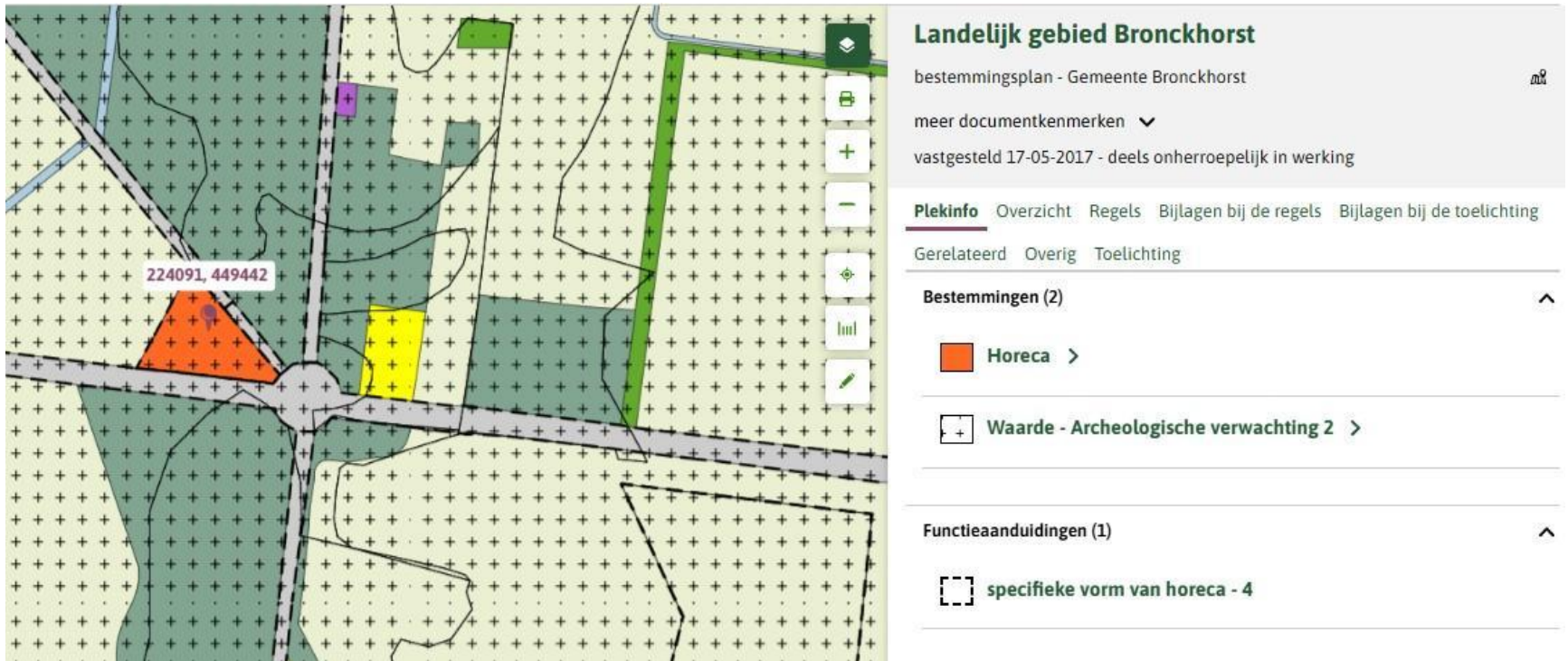
Kadastrale grootte: 2,250m².

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.

Voor een B&B/logiesfunctie met zes hotelkamers heeft de gemeente een positief advies op het conceptverzoek afgegeven.

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
<i>Overig personeel via bepaalde tijd</i> <i>/ oproepovereenkomsten:</i>	ja

Overeenkomsten / verplichtingen

Brouwerijafnameverplichting:	nee
Bruikleenovereenkomst(en) - tapapparatuur:	nee
Bruikleenovereenkomst(en) – koelingen bar:	ja
Leaseovereenkomsten:	nee
Eigendom:	volledig
Huurovereenkomst(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
Energielabel 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 € 750,- 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

 [deheerenvanwolfersveen](https://www.facebook.com/deheerenvanwolfersveen)  www.wolfersveen.com  [deheerenvanwolfersveen](https://www.instagram.com/deheerenvanwolfersveen)

HORECAPACHTER
VOOR AL UW HORECAZAKEN

DÉ HORECAMAKELAAR VOOR
GELDERLAND • OVERIJSSSEL • 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.