MULLER
MAKELAARDIJ



TE KOOP

Zeilcentrum Allemansend met vrijstaande bedrijfswoning

Vraagprijs € 2.390.000,- k.k. (excl. BTW)

MARDYK 7 - 9 8581 KG ELAHUIZEN

0515 – 43 06 23 | info@mullermakelaardij.nl | www.mullermakelaardij.nl





06

Groepsacc.
Allemansend

16

Groepsacc.
De Schieman



20

Bedrijfsgebouw





24

Insteekhaven



29

Bedrijfswoning



Uw makelaar



Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!

0515 43 06 23

info@mullermakelaardij.nl

Bernd Kamp

Register Makelaar Business (NVM-lid)
Register Taxateur Bedrijfsonroerend goed (NRVT en RICS gecertificeerd)

Als watersporter ben ik begonnen, niet gehinderd door enige kennis, in een Piraatje op de Bergse Plas in Rotterdam. Vervolgens, een aantal boten later, was ik als fervent zeiler vaak met mijn gezin op onze platbodem op het IJsselmeer en de Waddenzee te vinden. In de jaren ’90 waren mijn vrouw en ik tevens trotse eigenaren van Zeilschool ’t Stekelbaarsje in Elahuizen, Friesland. Hierdoor is mijn interesse in de watersportsector vergroot.
Sinds 2004 ben ik werkzaam bij Muller Makelaardij en inmiddels ben ik directeur-eigenaar. Het mooie van ons vak is dat elke verkoop weer uniek is. Het is echt mensenwerk waarbij, naast het onroerend goed, ook de ondernemer en de exploitatie van de onderneming van belang zijn.

Van mij kunt u verwachten dat ik streef naar een open en eerlijke communicatie waarin ik probeer een passende match te vinden tussen verkoper en koper voor hetgeen dat wordt aangeboden.

Ook voor het taxeren van uw watersportgebonden object bent u bij ons aan het juiste adres. Onze expertise in combinatie met mijn lidmaatschap bij het NRVT en het RICS heeft er tevens toe geleid dat ook de banken ons erkennen als deskundig taxateur in dit specifieke marktsegment.

Bezichtiging

Na het lezen van deze brochure hopen we u een duidelijke indruk te hebben gegeven van het aangebodene. Daarna wilt u natuurlijk hetgeen waarin u geïnteresseerd bent in het echt zien! Dit kan door middel van een bezichtiging. Door contact op te nemen met de makelaar kan een afspraak gemaakt worden. Ook kunt u uiteraard nog vragen stellen. In sommige gevallen zijn er nog aanvullende stukken die ter beschikking worden gesteld na het tekenen van een geheimhoudings-verklaring.

Deze verklaring wordt meegenomen tijdens de eerste bezichtiging óf wordt toegestuurd om getekend te worden. Tijdens de bezichtiging zal de makelaar, vaak samen met de verkoper, u rondleiden. Vragen die u heeft kunt u direct stellen, waarbij wij deze zo veel als mogelijk zullen beantwoorden. Soms zullen we eerst nog iets moeten uitzoeken. In dat geval komen we er later op terug. Bent u na de bezichtiging nog steeds enthousiast? Dan kan de makelaar uitleggen hoe het proces verder verloopt.

“Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met de makelaar!”





Algemeen

Bent u een mensenmens, gek op watersport en wilt u wonen en werken op een prachtige landelijke plek direct aan open water in Friesland? Dan is dit wellicht iets voor u! Aangeboden worden de activa inclusief de volledige exploitatie van Zeilcentrum Allemansend in Elahuizen.

Allemansend is een modern en allround watersport-bedrijf dat zich bezighoudt met:
• de exploitatie van een CWO-erkende zeilschool;
• verhuur van twee groepsaccommodaties;
• verhuur van zeilboten;
• bed en breakfast.
Totaal heeft het bedrijf een capaciteit van 99 bedden met mogelijkheden voor uitbreiding.

Allemansend bestaat inmiddels ruim 40 jaar en heeft zich in die tijd ontwikkeld tot een gerenommeerde CWO-zeilschool voor jong en oud. Een prachtige locatie met een uitgebreide en diverse goed onderhouden instructievloot gecombineerd met een enthousiast en goed opgeleid team van zeilinstructeurs staat al jaren garant voor onvergetelijke zeilervaringen.
Daarnaast wordt de zeilschoolaccommodatie en naast-gelegen groepsaccommodatie (De Schieman) verhuurd aan groepen. Vaak op basis van zelfverzorging, echter ook volledige ontzorging behoort tot de mogelijkheden.
Tenslotte worden zeilboten (Polyvalken) ter verhuur aangeboden.

Uitbreiding van de exploitatie behoort tot de mogelijkheden. Hierbij kunt u denken aan het organiseren en verzorgen van complete watersport-evenementen met varen, catering en overnachten.

De reden van verkoop is dat de huidige eigenaren het bedrijf inmiddels ruim 30 jaar hebben geleid en graag nog een nieuw "avontuur" willen aangaan.

Vraagprijs totaal

€ 2.390.000,- k.k. (excl. BTW)

Opstallen

Zeilschool Allemansend

Groepsacc. De Schieman

Vrijstaande bedrijfswoning

Vrijstaande bedrijfsruimte

Circa 25 eigen ligplaatsen

Verkoop in delen behoort tot de mogelijkheden.
Wij informeren u graag hier over.

Groepsaccommodatie/zeilschool Allemansend

Bouwjaar	**2001**
Aantal slaapplaatsen	**60 (uitbreiding mogelijk)**
Aantal slaapkamers	**17**
Voorzieningen per kamer	**badkamer en apart toilet**
Overige voorzieningen	**volledig ingerichte professionele keuken** **brandalarm**
Energielabel	**B**

Deze moderne accommodatie is gebouwd in 2001 en heeft de volgende indeling:
• Begane grond: entree, kantoor, royale recreatieruimte/eetzaal met toegang naar terras aan de haven, professionele keuken, sanitair en opslagruimte
• 1e verdieping: 14 slaapkamers (42 slaapplaatsen), alle met eigen douche en apart toilet, wasruimte
• 2e verdieping: 3 slaapkamers (18 slaapplaatsen), met eigen douche en apart toilet,
3 vergaderruimten, technische ruimte.
Het geheel is goed onderhouden en heeft een sfeervolle uitstraling.





Zeilschool/groepsaccommodatie Allemansend





Receptie en recreatieruimte





Recreatieruimte met bar





Professionele horecakeuken





Vergaderruimten op tweede verdieping





Slaapkamers





Slaapkamers met eigen badkamer en toilet















Groepsaccommodatie De Schieman

Aantal slaapplaatsen	**39**
Aantal slaapkamers	**10**
Bouwjaar	**circa 1900**
Voorzieningen	**volledig ingerichte professionele keuken**

De Schieman is gevestigd in de directeurswoning van de voormalige naastgelegen Zuivelfabriek Nijega.

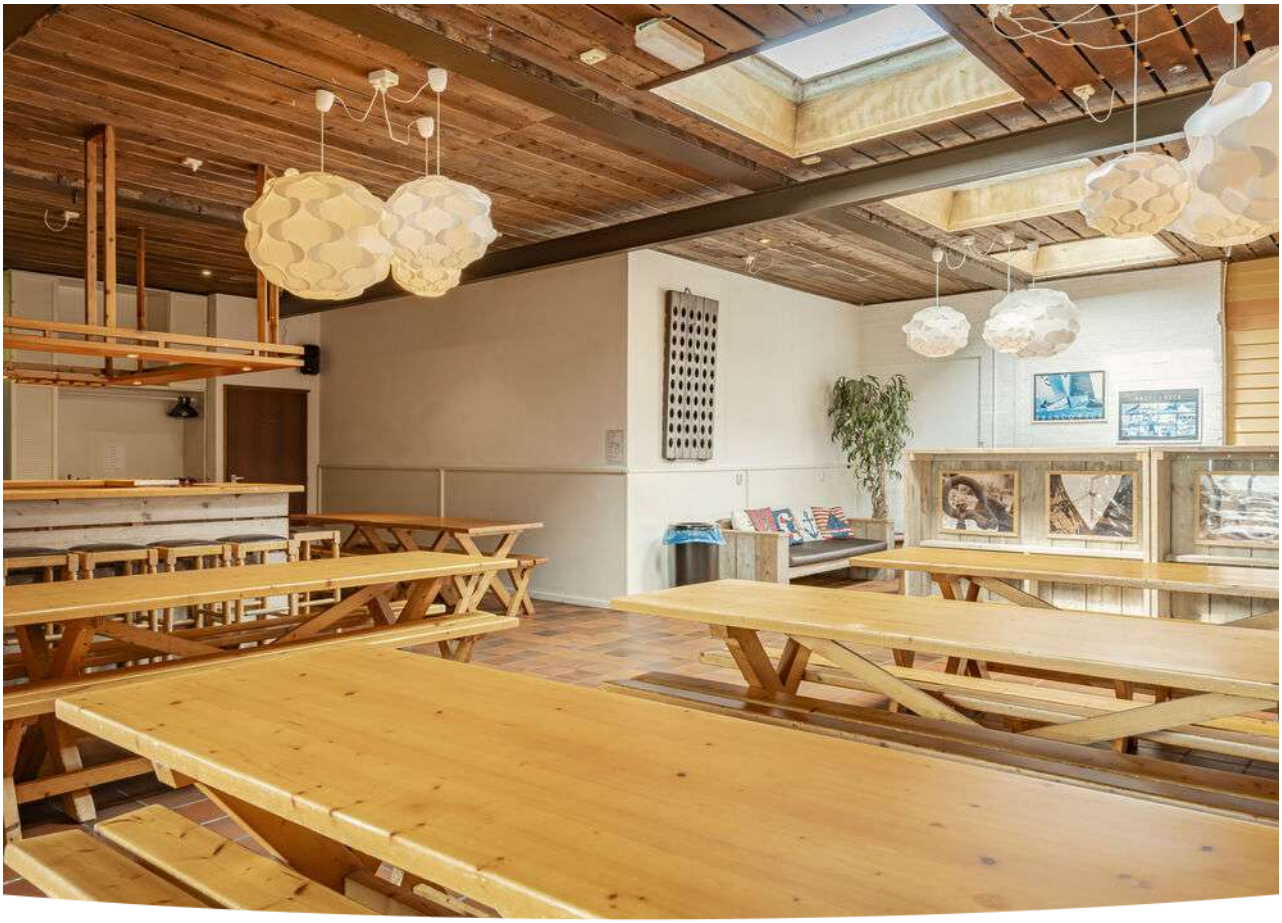
De indeling bestaat uit:
• Begane grond: entree, recreatieruimte met bar, professionele keuken, 2 slaapkamers met eigen douche en toilet, 2 slaapkamers, 3 douches en 3 toiletten;
• 1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, 2 douches en 2 toiletten;
• 2e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer en apart toilet

Deze eenvoudige doch sfeervolle groepsaccommodatie wordt vaak op basis van zelfverzorging aangeboden voor o.a. schoolkampen, familiefeestjes en verenigingsweekenden.

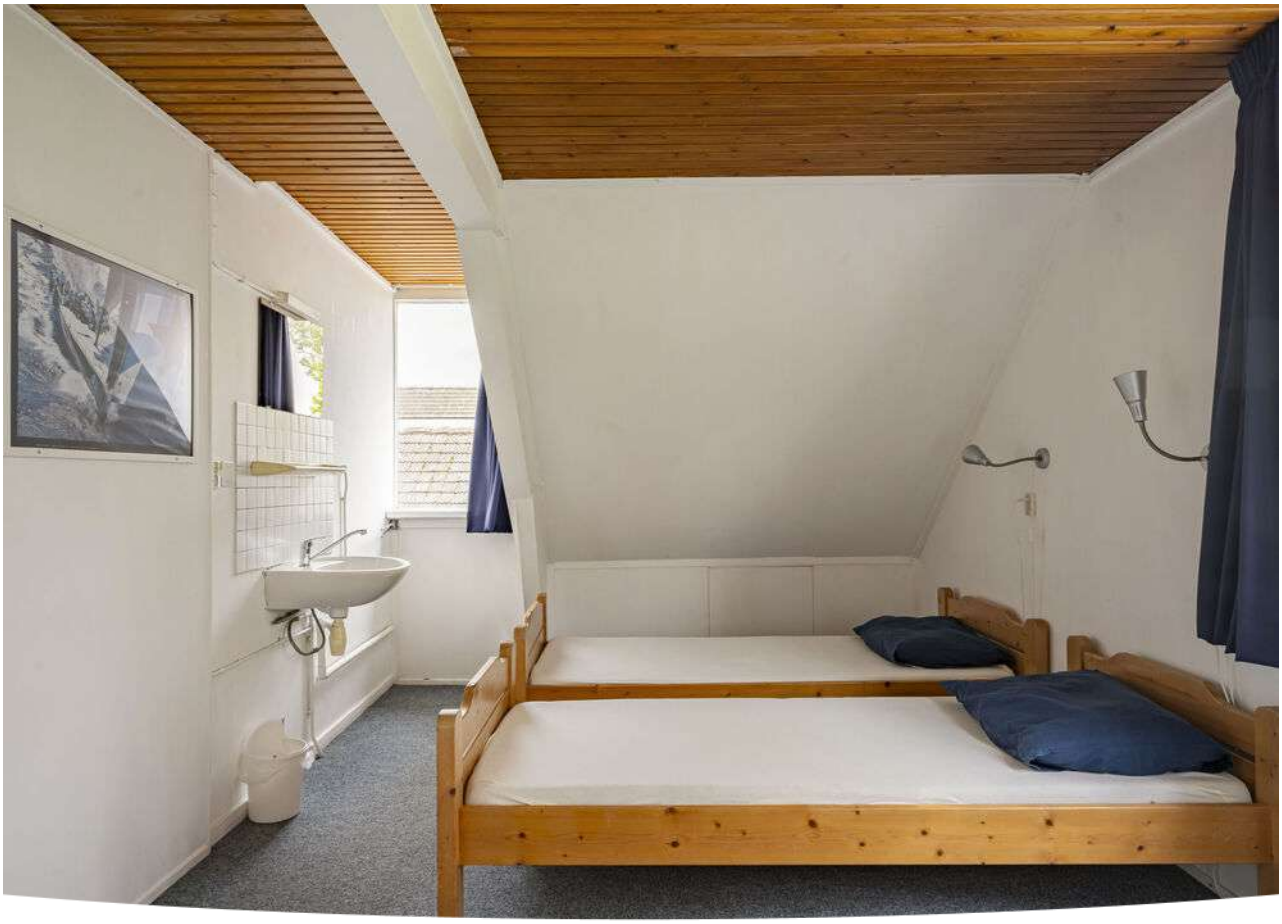




Groepsaccommodatie De Schieman








TOILET


DOUCHE



Bedrijfsgebouw

Bouwjaar	**1980**
Oppervlakte begane grond	**circa 635 m²**
Bouwwijze	**staalskelet**
Vloer begane grond	**beton**
Vloer verdieping	**hout**
Gevels	**metselwerk, betonplaten**
Dak	**deels plat dak gedekt met bitumen, deels zadeldak gedekt met pannen**
Verwarming	**heater in winterstallingsruimte**
Elektriciteit	**krachtstroom**

Dit vrijstaande bedrijfsgebouw is gelegen aan de andere kant van de haven naast de bedrijfswoning. Dit gebouw wordt thans gebruikt als winterstallingsruimte voor de boten, werkplaats en opslagruimte. Tevens bevindt zich op de begane grond nog een binnenzwembad met sauna. Het zwembad is aangelegd door de vorige eigenaar en wordt momenteel door de huidige eigenaar niet meer gebruikt.
De indeling van het bedrijfsgebouw is:
• Begane grond: winterstallingsruimte met overheaddeur, circa 475 m² (31,7 x 15 meter), binnenzwembad met sauna, douche en toilet; aangebouwde garagebox
• Verdieping: overloop, 3 opslagruimten en toilet, totaal circa 175 m²





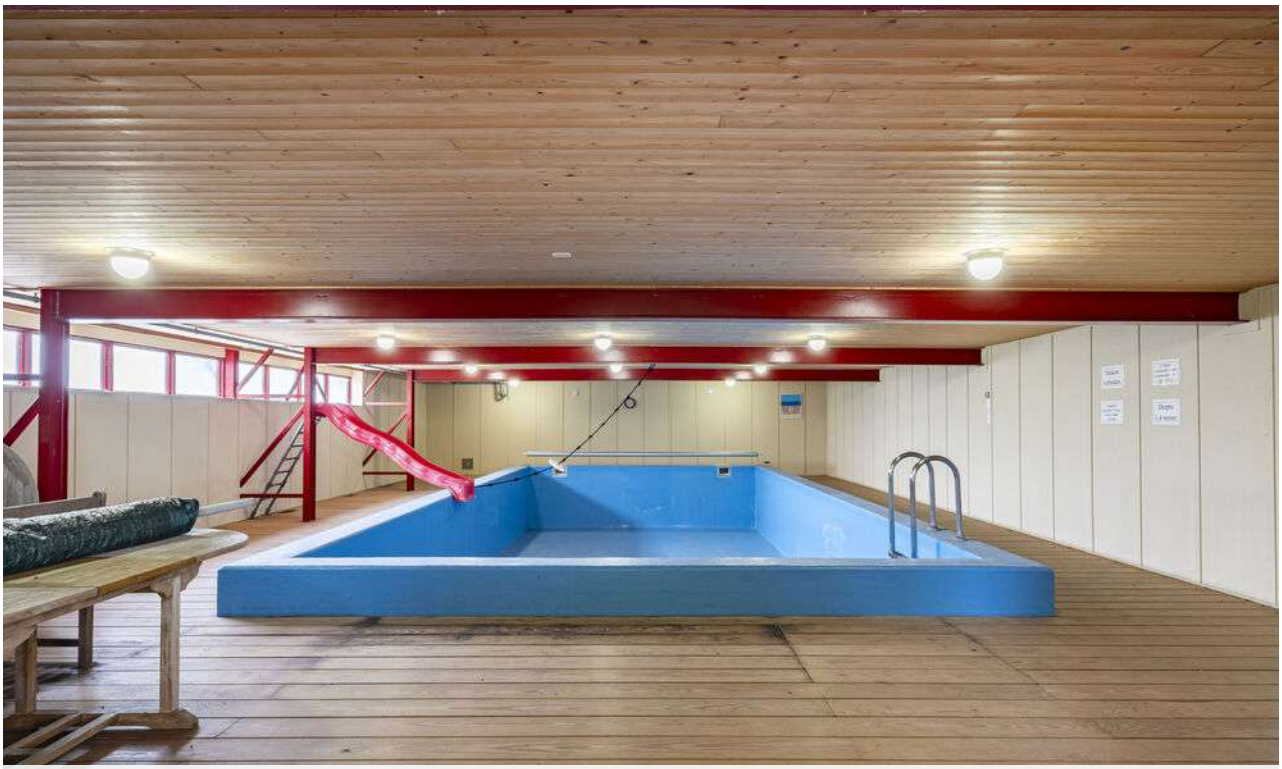
Bedrijfsgebouw





Winterstallingsruimte





Zwembad op begane grond en opslagruimte op verdieping



Eigen insteekhaven met ligplaatsen

Aantal ligplaatsen	**circa 25 stuks**
Damwand en palen	**deels geïmpregneerd grenen, deels hardhout**
Vlonder	**deels geïmpregneerd grenen, deels hardhout**
Diepgang	**0,90 - 1,40 meter**
Bestrating	**betonklinkers**

De eigen insteekhaven wordt gebruikt voor ligplaatsen voor de les- en verhuur-zeilboten.

Groot voordeel van deze locatie is dat in tegenstelling tot veel andere zeilscholen en groepsaccommodaties aan het water vanuit deze haven direct toegang is tot het meer.

Eenmaal op de Fluessen zijn leuke plaatsjes als Heeg, Gaastmeer, Woudsend en Koudum op korte vaarafstand.





Eigen haven met verhuur- en instructievaartuigen




ALLEMANSE



Exploitatie

De huidige exploitatie bestaat uit de volgende elementen:
• omzet zeilschool
• omzet groepen
• omzet verhuurboten
• omzet overig

Verkopers doen alles zelf en hebben, met uitzondering van de zeilinstructeurs (vrijwilligers), geen personeel. Er is daarom bewust gekozen voor een beperkte exploitatie.
Graag informeren wij u over de mogelijkheden om de exploitatie uit te breiden.

Allemansend biedt onderstaande zeilschool-cursussen aan:

- Kielboot jongeren (Polyvalk)
- Zwaardboot jongeren (RS Feva XL)
- Catamaran jongeren (Nacra 570)
- Jeugdboot (Jabu/Optimist)
- Kielboot volwassenen (Polyvalk)

- Deze cursussen worden verzorgd door eigen opgeleide zeilinstructeurs conform de CWO-standaard

Vaartuigen

Zeilcentrum Allemansend beschikt over een uitgebreide en goed onderhouden les- en verhuurvloot. Een overzicht van deze vaartuigen vindt u terug in het bidbook, dat op aanvraag ter inzage is.



Parkeren en overige informatie



• Parkeren: beperkt op eigen terrein, voldoende op het openbare parkeerterrein aan de overzijde van de doorgaande weg.
• Laadpalen: twee openbare laadpalen tegenover de zeilschool.
• Speelveld: Allemansend heeft een speelweide aan de overkant van de weg in gebruik (zonder huurcontract). Vergoeding: circa € 400,- per jaar.
• Inventaris en roerende zaken zijn opgenomen in het bidbook.
• Eigenaar heeft gemeld dat er in het verleden af en toe lekkage aan de warmwaterleiding van het pand Allemansend is geweest.

Bedrijfswoning (Mardyk 7A)

Gebruiksoppervlakte	**300 m²**
Bouwjaar	**1980**
Bouwwijze	**traditioneel**
Vloeren	**beton**
Gevels	**metselwerk**
Dak	**zadeldak met pannen**
Energielabel	**C**

De vrijstaande bedrijfswoning ligt tegenover de zeilschool aan de andere kant van de haven.
De bedrijfswoning is volledig onderkelderd en heeft de volgende indeling:

- Kelder: hal, 4 bergingen
- Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet, trapopgang, royale woonkamer (circa 50 m²) met parketvloer (laminaat met houten toplaag) en schuifdeuren naar terras, moderne keuken met inbouwapparatuur
- Verdieping: overloop, 4 slaapkamers, 2 badkamers en 2 kastbergingen

De verwarming van de bedrijfswoning wordt verzorgd middels vloerroosters en een hete lucht installatie. De woonkamer is tevens voorzien van een houtkachel.





Bedrijfswoning (Mardyk 7A)



















Zeilschool Allemansend en De Schieman

Begane grond



Zeilschool Allemansend

1e verdieping



Zeilschool Allemansend

2e verdieping



Groepsaccommodatie De Schieman

1e verdieping



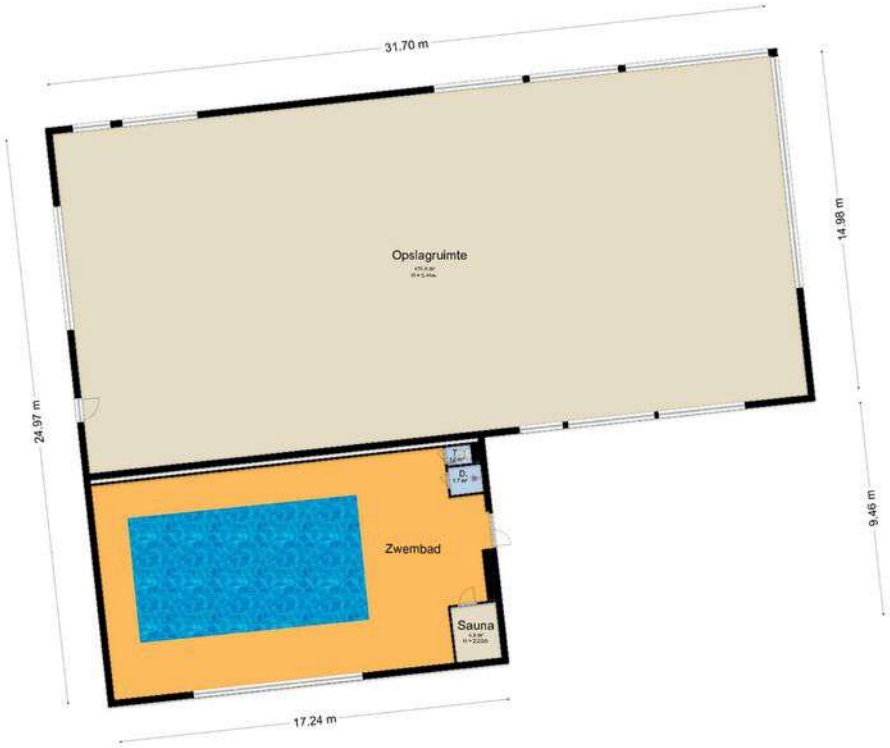
Groepsaccommodatie De Schieman

2e verdieping

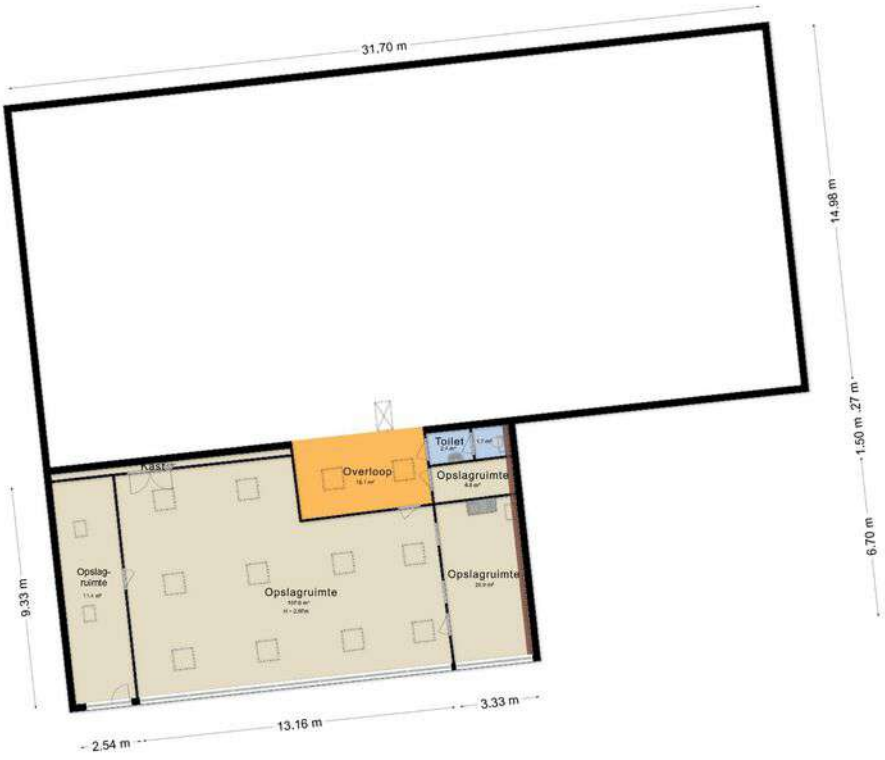


Bedrijfsloods

Begane grond

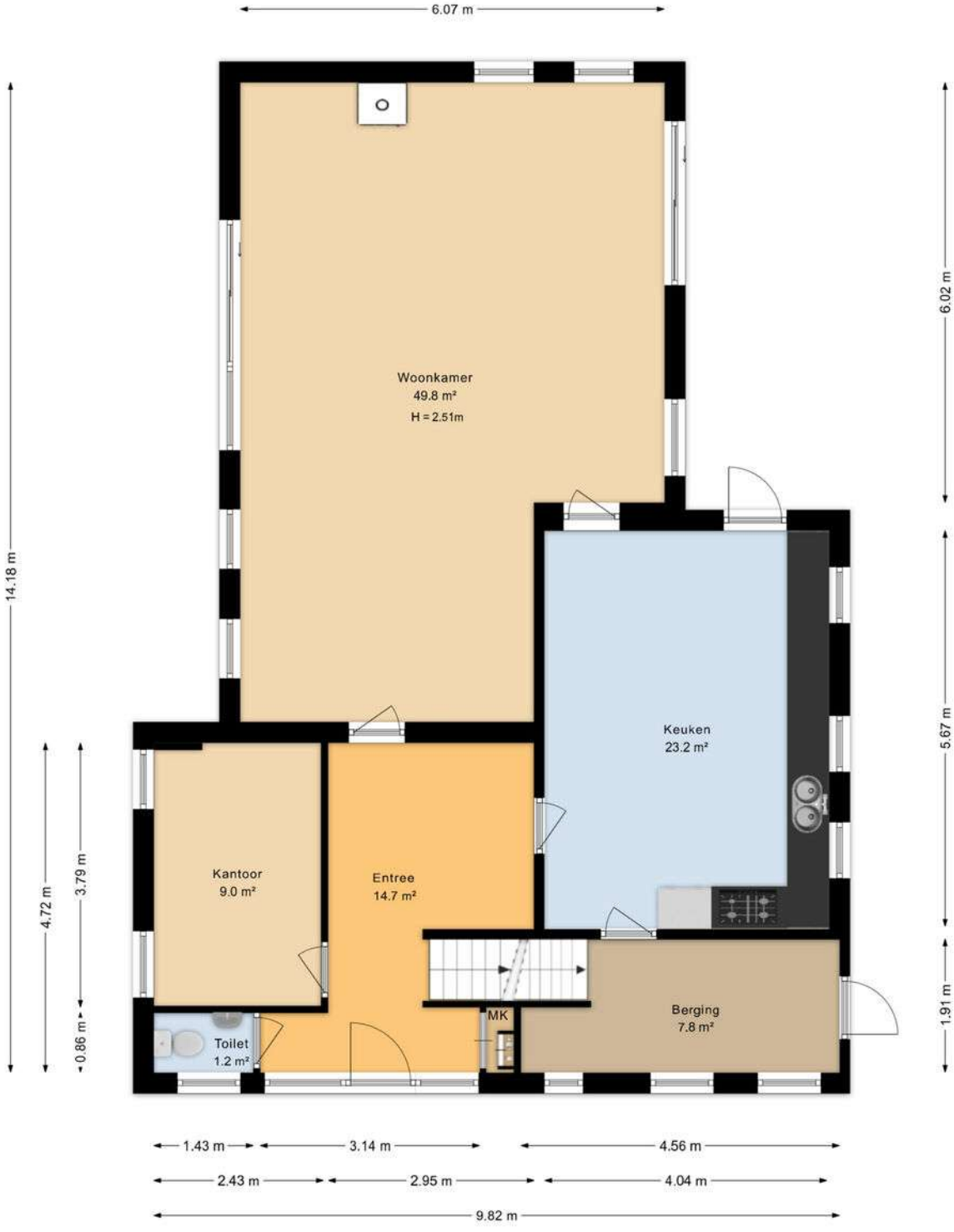


Verdieping



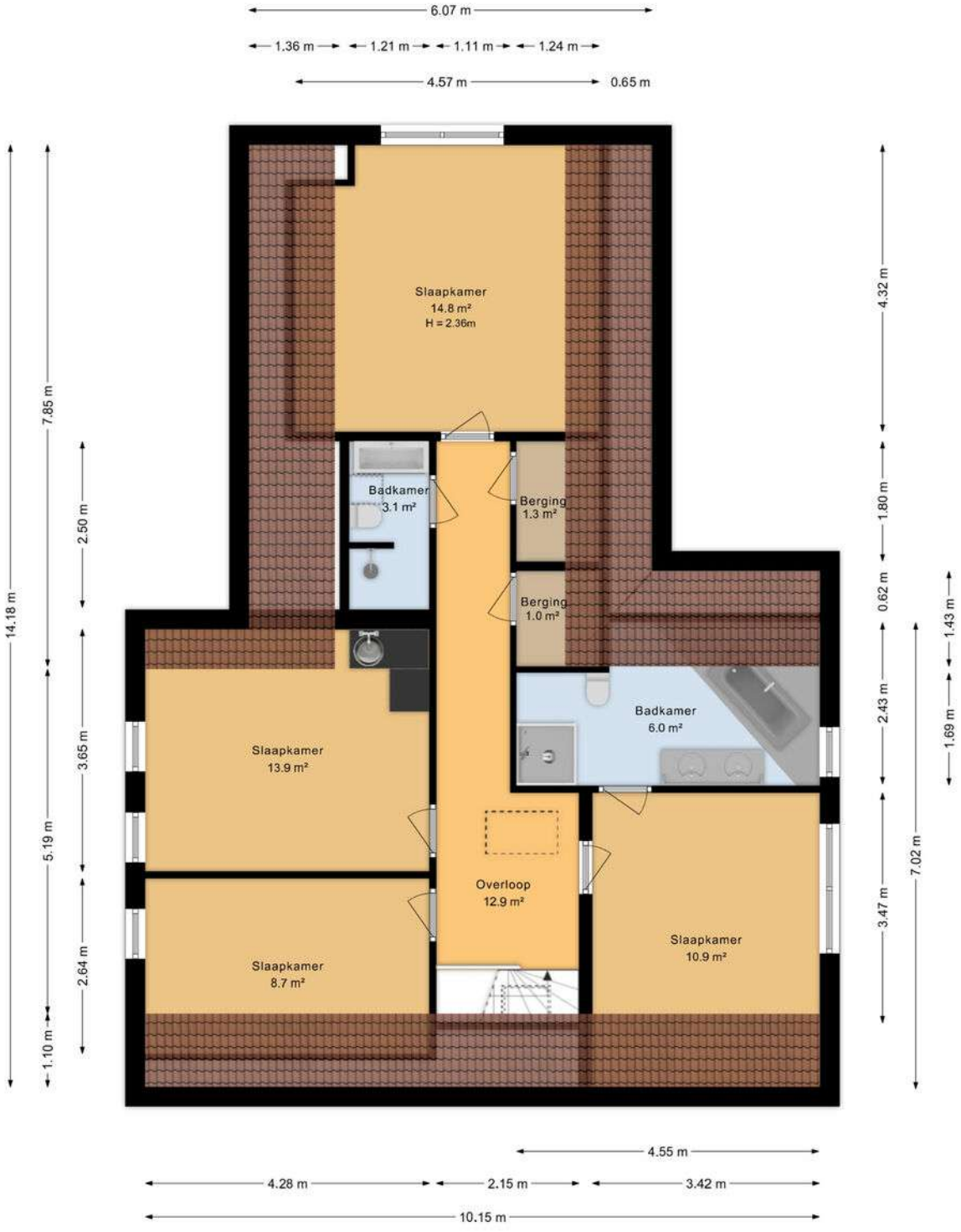
Bedrijfswoning Mardyk 7A

Begane grond



Bedrijfswoning Mardyk 7A

1e verdieping

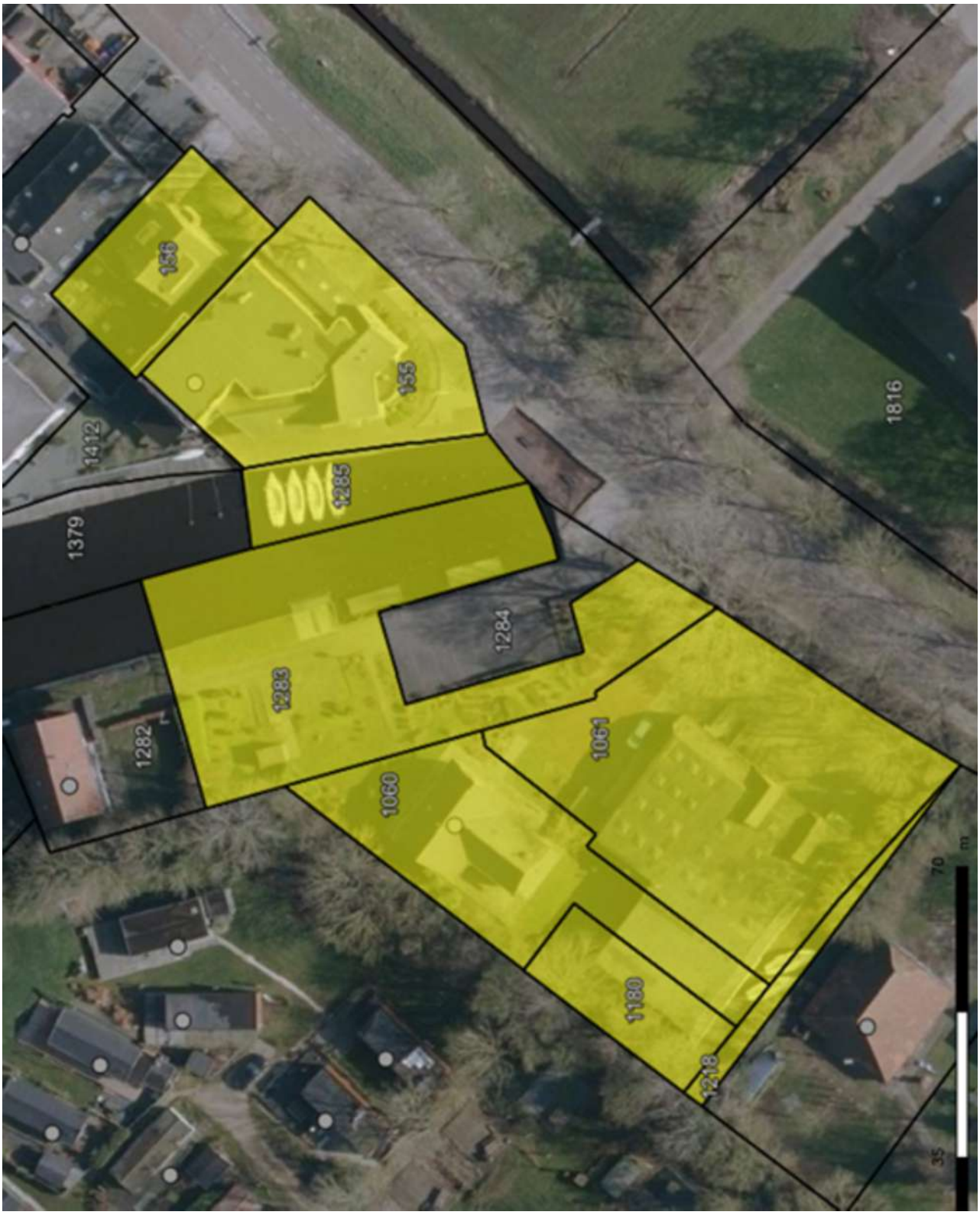


Bedrijfswoning Mardyk 7A

Kelder



Luchtfoto kadastrale percelen



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Balk	O	155	790 m²	Eigendom
Balk	O	156	360 m²	Eigendom
Balk	O	1060	725 m²	Eigendom
Balk	O	1061	1.250 m²	Eigendom
Balk	O	1180	245 m²	Eigendom
Balk	O	1218	95 m²	Eigendom
Balk	O	1283	1.280 m²	Eigendom
Balk	O	1285	270 m²	Eigendom
Totaal			5.015 m²	

Zakelijke rechten

Op perceel Balk O 155 is een zakelijk recht gevestigd. Gerechtigde: Gemeente De Fryske Marren. Dit betreft een zakelijk recht ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een afvalwaterleiding en/of een persleiding met eventueel bijbehoren.

Ondernemen in Het Friese Merengebied



Wie aan Friesland denkt, denkt automatisch ook aan water en weidse landschappen. De grootste Friese meren zijn de Groote Brekken, het Sneekermeer, het Tjeukemeer, het Heegermeer, de Fluessen en het Slotermeer. De meeste Friese meren liggen in de zogenaamde Zuidwesthoek, maar ook de meren bij Grou, Eernewoude en Bergum worden meestal tot het gebied gerekend. Voor liefhebbers van de watersport is Friesland het paradijs bij uitstek. De talrijke binnenmeren zijn via kanalen met elkaar verbonden, waardoor goede mogelijkheden ontstaan voor afwisselende tochten door de ongerepte natuur. Er zijn uitstekende ligplaatsen aan meren en waterwegen. De schilderachtige dorpjes nodigen uit tot een verblijf. Er zijn bovendien ontelbare mogelijkheden om te winkelen en men beschikt er over uitstekende restaurants. Ook het IJsselmeer is populair. Op deze manier biedt Friesland beginners en gevorderden, motorjachtschippers en zeilers ongekende mogelijkheden.



“Elahuizen:

centraal gelegen in

Zuidwest-Friesland"

Ligging en bereikbaarheid

Gelegen aan de oevers van de Fluessen, midden in het karakteristieke Friese merengebied, ligt Elahuizen. Dit sfeervolle watersportdorp staat bekend om zijn rust, ruimte en directe verbinding met het water. Omringd door uitgestrekte weilanden, schilderachtige dijken en prachtige natuur biedt Elahuizen een unieke combinatie van ontspanning, recreatie en authentieke Friese gastvrijheid. Vanuit het dorp zijn de overige Friese meren eenvoudig bereikbaar en ook de nabijgelegen natuurgebieden en historische stadjes maken deze regio bijzonder aantrekkelijk.

Voorzieningen in de omgeving

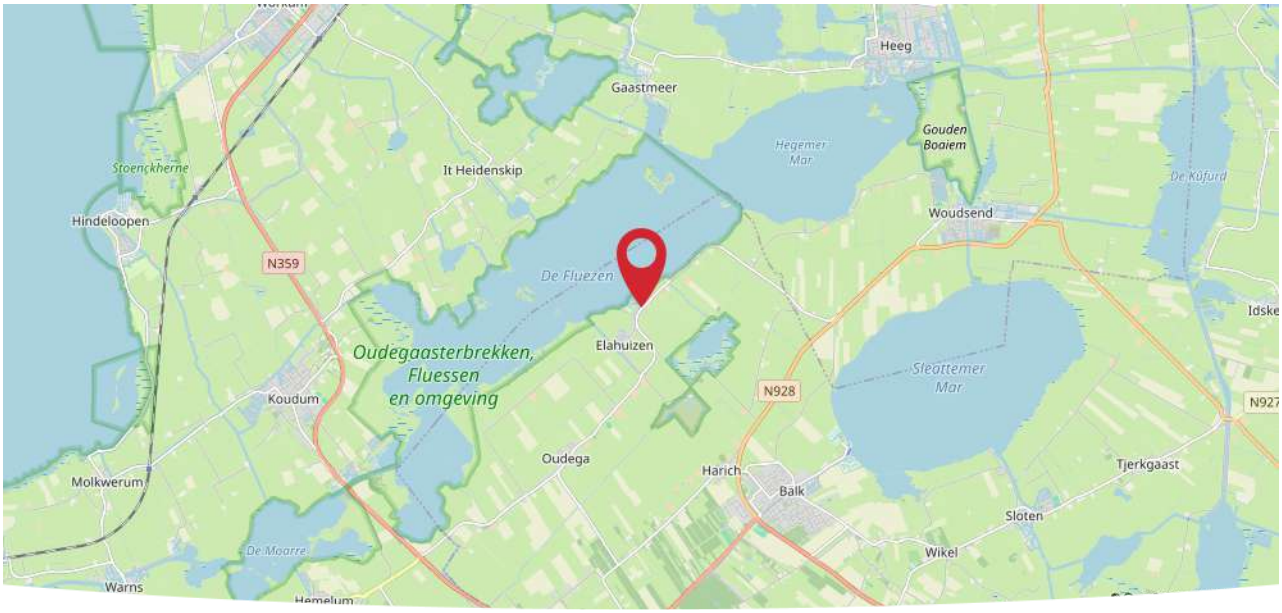
Ontspanning	rondom op het water
Restaurant	op 100 m.
Supermarkt	op 6 km.

Afstand tot

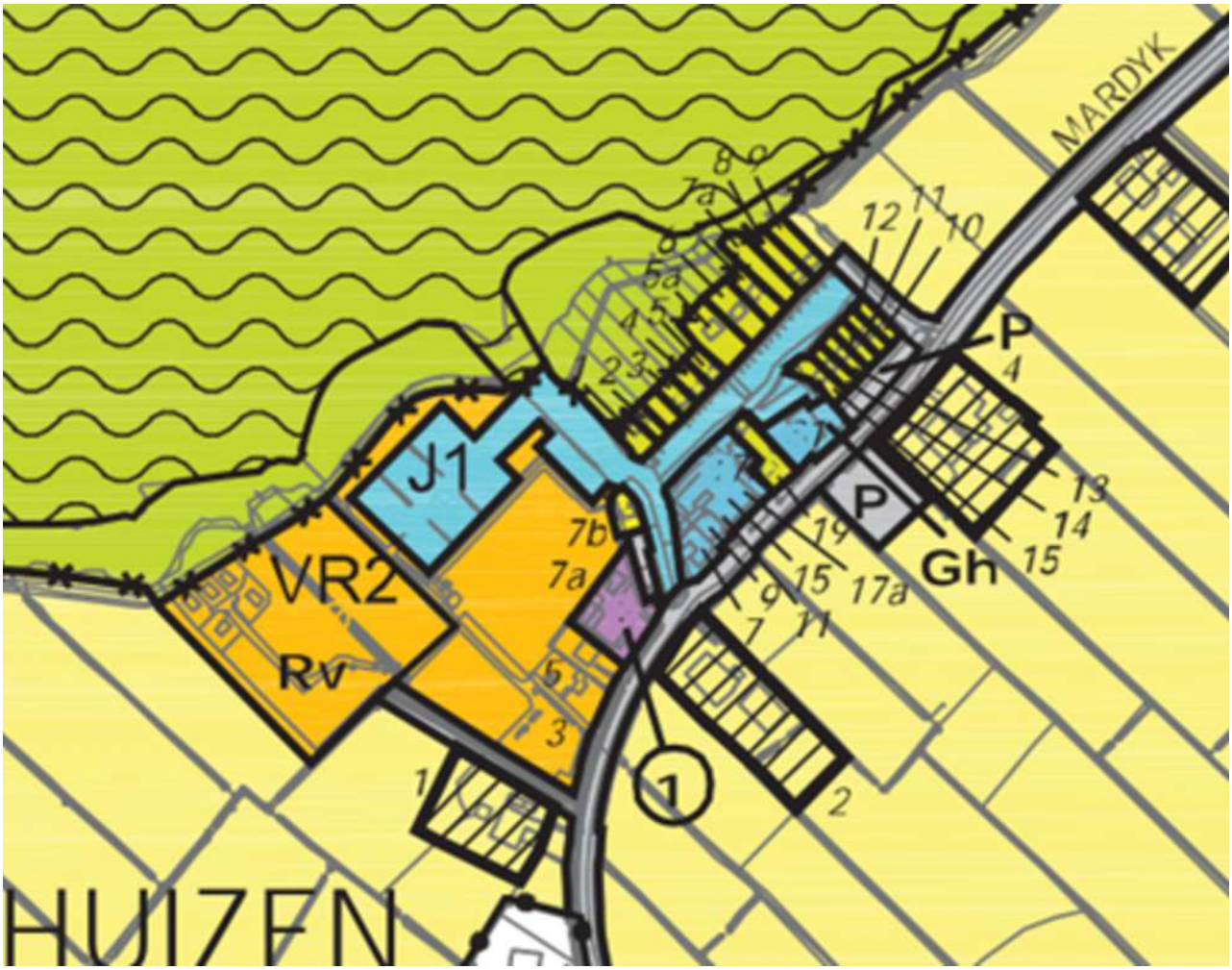
Bushalte	op 100 m.
N928	op 4 km.







Omgevingsplan



Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 2004, vastgesteld door de toenmalige Gemeente Gaasterlân-Sleat, kent aan de objecten de volgende bestemmingen toe:

- Mardyk 7: Watersportcentrum
- Mardyk 7A: Bedrijfsdoeleinden (bedrijfswoning toegestaan)

De bijbehorende artikelen zijn opgenomen in het bidbook.

Momenteel is een wijziging van het omgevingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat in voorbereiding. Meer informatie hierover vindt u op de website van gemeente De Fryske Marren: https://www.defryskemarren.nl/omgevingswet/omgevingsplan/omgevingsplan-buitengebied-zuidwest/

Milieu en vergunningen

Bodem
Er is geen bodemrapport aanwezig



Asbest
Verkoper is wel bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangebodene, te weten het garagedak (asbest golfplaten) bij Mardyk 7A (woning).

Vergunningen
In onderstaande tabel is aangegeven welke vergunningen en/of documenten benodigd zijn voor het huidige gebruik.

Soort	Toelichting
Drank- en horecavergunning	nieuwe vergunning en/of aanhangsel vereist bij wijziging eigenaren

Of het door koper beoogde gebruik binnen het bestemmingsplan valt, dient door de koper zelf bij de gemeente te worden gecontroleerd. Het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of vergunning(en) van overheidswege dient door koper zelf en voor eigen rekening te geschieden.

Overige informatie

Aanvaarding: in overleg.

Bij vergevorderde interesse is het mogelijk een aantal aanvullende documenten en gegevens te ontvangen. Voordat deze vertrouwelijke informatie wordt vrijgegeven, zullen wij u verzoeken een geheimhoudingsverklaring te tekenen. Neem hiervoor contact op met de makelaar.

Alle verstrekte informatie mag niet worden beschouwd als offerte maar dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het betreft hier dus een vrijblijvende aanbieding, die wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Een bieding gelijk aan de vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Deze verkoopinformatie is bedoeld om gegadigden een algemene indruk te geven en de verstrekte gegevens zijn globaal. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan daarom in dit stadium geen aansprakelijkheid worden aanvaard en kan de koper hieraan geen enkel recht ontlenen. De verkoper aanvaardt in dit geval geen enkele aansprakelijkheid. Het spreekt voor zich dat te zijner tijd aan de koper een kopie wordt gegeven van alle relevante bescheiden.

Alle kosten die betrekking hebben op de overdracht en levering zijn voor rekening van de koper. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst, moet koper er rekening mee houden dat binnen 4 weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom dan wel bankgarantie van 10% van de koopsom bij een notaris moet worden gesteld, die vervalt bij afname en betaling van het gekochte.



Over ons

MULLER
MAKELAARDIJ



Sinds 1997 zijn wij dé makelaar in heel Nederland voor de aan- en verkoop en verhuur van jachthavens, jachtcharterbedrijven, zeilscholen en andere soorten watersportgebonden bedrijven en onroerend goed. Wij zijn onder andere lid van de NVM, zijn VastgoedCert gecertificeerd en Hiswa-Recron Top Supplier.

Onze vakbekwame en enthousiaste medewerkers begeleiden het volledige traject: van taxatie tot de daadwerkelijke aan- of verkoop. Met een passie voor, en specialisatie in, de watersportbranche helpen we de zakelijke (én particuliere) markt aan de perfecte match! Wij weten wat er speelt in de markt en zijn continu bezig met het uitbreiden van ons bestand. Wij beschikken over een ruim bestand van relaties die serieus op zoek zijn naar watersportbedrijven of watersportgebonden onroerend goed voor een marktconforme prijs.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Neem vrijblijvend contact op om de aan- of verkoopmogelijkheden voor uw bedrijf of onroerend goed te bespreken.

NVM Business

HISWA RECRON TOP SUPPLIER

RICS

vastgoedcert gecertificeerd

REGISTER TAXATEUR

MULLER
MAKELAARDIJ



Dé makelaar en taxateur voor watersportgebonden bedrijven en onroerend goed

MULLER MAKELAARDIJ
Oude Oppenhuizerweg 83
8606 JC SNEEK

0515 43 06 23
info@mullermakelaardij.nl

www.mullermakelaardij.nl