

TE KOOP

# Jachthaven 't Eiland

Vraagprijs € 2.450.000,- k.k. excl. BTW (indien van toepassing)

DE MUGGENWAARD 16 6988BX LATHUM



# 05

Algemeen

# 07

Jachthaven



# 11

Hoofgebouw



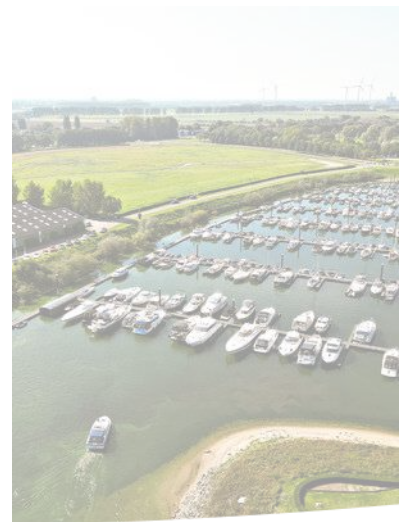
# 27

Horeca-  
gelegenheid



# 34

Exploitatie en  
personeel



## Uw makelaar



**Heeft u vragen, neem gerust contact met mij op!**

**0515 43 06 23**

[info@mullermakelaardij.nl](mailto: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 aangeboden. 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 geheimhoudingsverklaring.

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 op zoek naar een full service jachthaven op een prachtige locatie? Dan is dit wellicht uw kans! Precies in het hart van de Gelderse waterwereld, gelegen aan de Gieseplas grenzend aan de IJssel, treft u **Jachthaven 't Eiland** in Lathum. Namens de eigenaar mogen wij deze fraaie jachthaven te koop aanbieden.

Meer informatie op hun website: [www.jhte.nl](http://www.jhte.nl)

De jachthaven bestaat uit:

- circa 400 ligplaatsen;
- bedrijfshal (b.g.g. 796 m<sup>2</sup>, verdieping 289 m<sup>2</sup>);
- horecagelegenheid opp. 147 m<sup>2</sup> (verhuurd);
- 2 winterstallingshallen (3.449 m<sup>2</sup>) -  
zowel verwarmd als onverwarmd;
- winterstalling buiten;
- parkeerterrein (wordt gehuurd);
- portaalkraan (30 ton);
- camperterrein met strand;
- vrijstaande bedrijfswoning.

Het geheel ligt ten noordoosten van Arnhem aan de Gieseplas grenzend aan de rivier De IJssel. Aan de Gieseplas bevinden zich meerdere recreatieparken en jachthavens. Jachthaven 't Eiland is prima onderhouden, maakt een verzorgde indruk en heeft een gezonde exploitatie.

De onderneming is onderscheiden met de Blauwe Vlag, een internationale milieuonderscheiding voor jachthavens en stranden die zich inspannen op het vlak van milieu- en duurzaamheidsmanagement, veiligheid, waterkwaliteit, bewustmaking en educatie, en afvalpreventie en -sortering. In 2024 zijn er in Nederland inmiddels 200 Blauwe Vlaggen uitgereikt.

Jachthaven 't Eiland is aangesloten bij de branchevereniging Hiswa-Recron.

Vraagprijs

**€ 2.450.000,- k.k. excl. BTW**

Circa 400 ligplaatsen

Overdekte winterstalling

Horecagelegenheid

Camperterrein

Bedrijfswoning



# Jachthaven

Aantal ligplaatsen

**circa 400 stuks**

Bouwjaar

**1990**

Steigers

**drijvende steigers met vingerpielen**

Voorzieningen

**stroom (tussen 6 en 16 Amp),**

**watertappunten en verlichting,**

**mobiele vuilwaterpomp**

Walbeschoeiing

**talud**

Portaalkraan

**capaciteit 30 ton**

Meldsteiger

**circa 90 meter lang**

De jachthaven is gesitueerd in een beschutte havenkom en bestaat uit een lange hoofdsteiger met 9 zijsteigers. In verband met de open verbinding met de IJssel en daardoor een wisselende waterstand is de gehele jachthaven uitgevoerd met drijvende steigers.









**Portaalkraan**





**Hoofdgebouw**



# Hoofdgebouw

Oppervlakte begane grond	<b>796 m<sup>2</sup></b>
Verdieping	<b>289 m<sup>2</sup></b>
Bouwjaar	<b>1994</b>
Constructie	<b>staalskelet</b>
Gevels	<b>damwandprofielplaten</b>
Vloer	<b>betonvloer</b>
Dak	<b>zadeldak</b>
Installaties	<b>verwarming</b>
Overheaddeur	<b>5 x 5 meter</b>

Dit bedrijfsgebouw is centraal gelegen op het jachthaventerrein. Hier is tevens het havenkantoor gevestigd.

Het bedrijfsgebouw heeft de volgende indeling:

- Begane grond: showroom/winterstallingsruimte, werkplaats, havenkantoor, overige kantoorruimten, vergaderruimte en bijkeuken;
- Verdieping: opslagruimte, kantoor en berging.







# Hoofdgebouw b.g.g.



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 796 m<sup>2</sup>.**

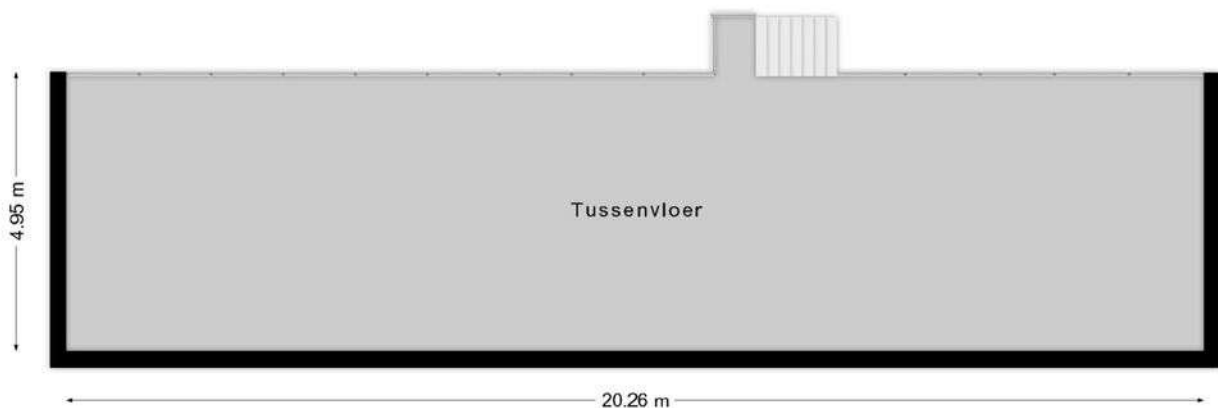
(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

# Hoofdgebouw - tussenvloeren

## Tussenvloer 1



## Tussenvloer 2

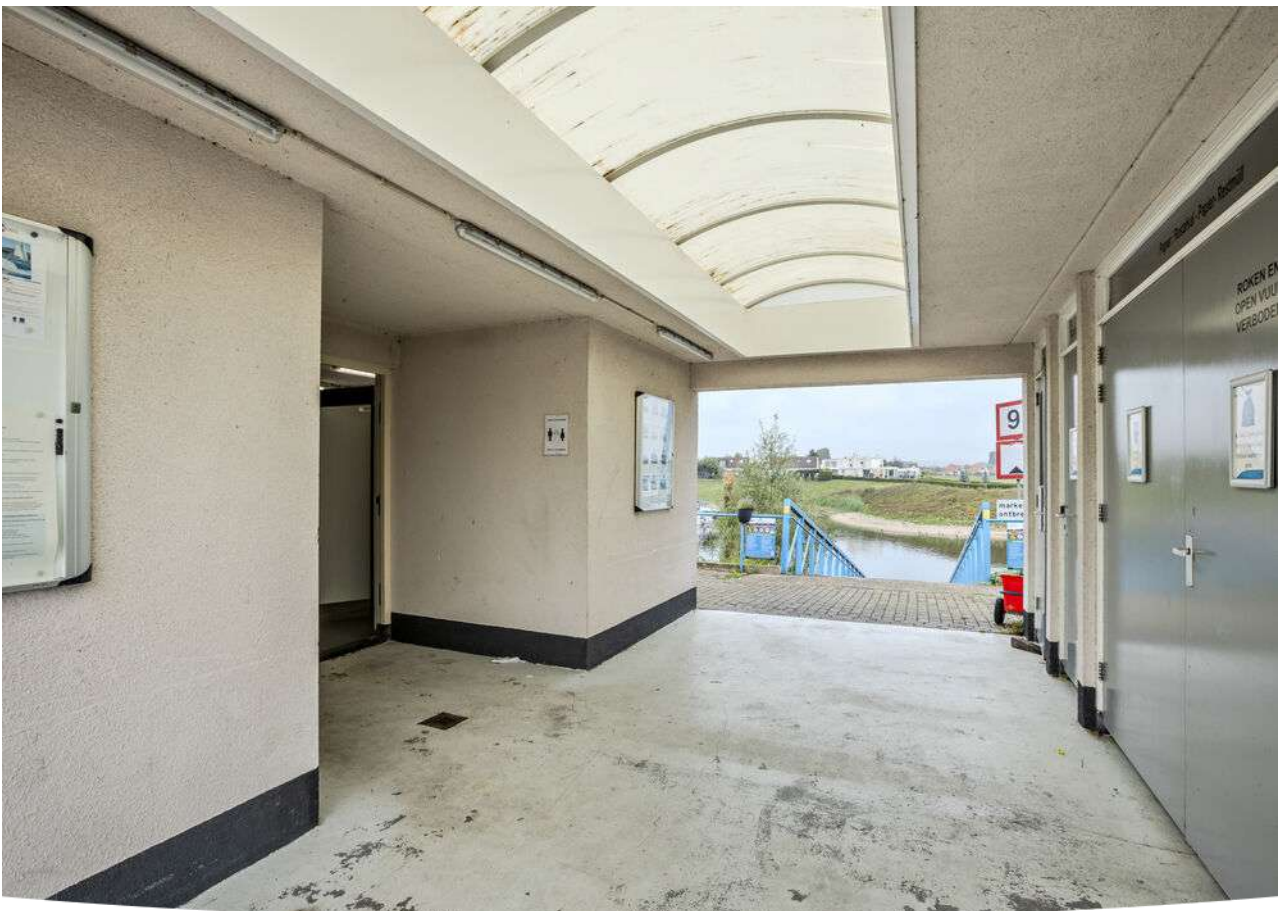


**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 101 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



**Toiletgebouw jachthaven**





## Toiletgebouw met afvalinzamelstation



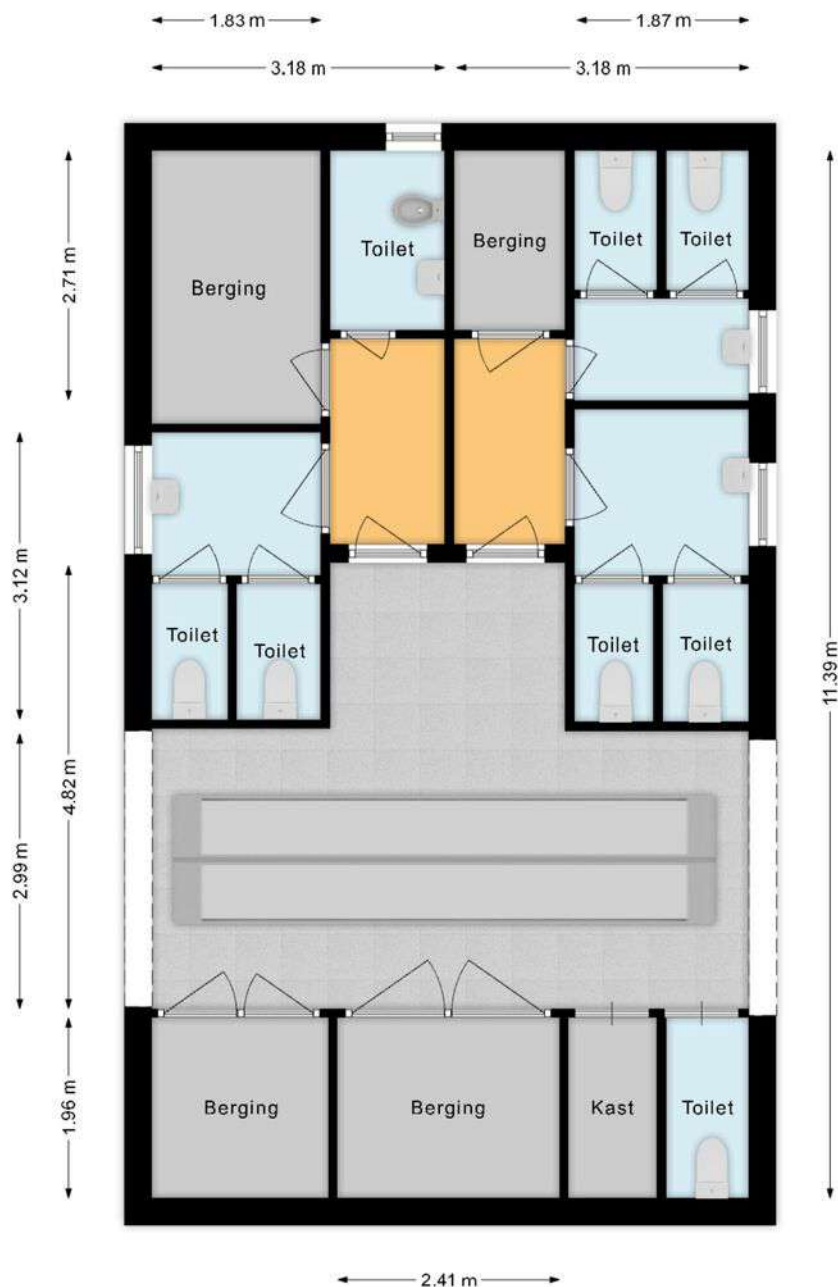
Het toiletgebouw met afvalinzamelstation is gesitueerd bij de toegang tot de jachthaven nabij de portaalkraan.

De indeling bestaat uit: 7 toiletten, 1 chemisch toilet (uitstortplaats), 2 bergruimten en een afvalinzamelstation voor papier, restafval, accu's, batterijen, olie- en verfproducten.

Aangrenzend bevindt zich de gasflessenopslag, een fietsenberging en een glascontainer.

Bovengenoemd inzamelstation is verplicht om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van het Blauwe Vlag keurmerk.

# Toiletgebouw en afvalinzamelstation



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 48 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)





**Overdekte winterstallingshallen**



## Overdekte winterstallingshallen

Oppervlakte totaal	<b>3449 m<sup>2</sup></b>
Bouwjaar	<b>1991 en 1992</b>
Constructie	<b>staalskelet</b>
Gevels	<b>damwandprofielplaten</b>
Dak	<b>zadeldak gedekt met golfplaten met lichtinval</b>
Overheaddeuren	<b>3 stuks van 5 x 5,98 meter</b>
Vloer	<b>betonvloer</b>

De overdekte winterstalling bestaat uit 2 gescheiden hallen.

De grootste hal heeft een oppervlakte van 2.768 m<sup>2</sup>.

De kleinere hal heeft een oppervlakte van 681 m<sup>2</sup>.

De winterstallingshallen worden elke winterperiode gebruikt als botenstalling.

De boten worden met de portaalkraan uit het water gehaald, afgespoten en vervolgens binnen of buiten gestald.



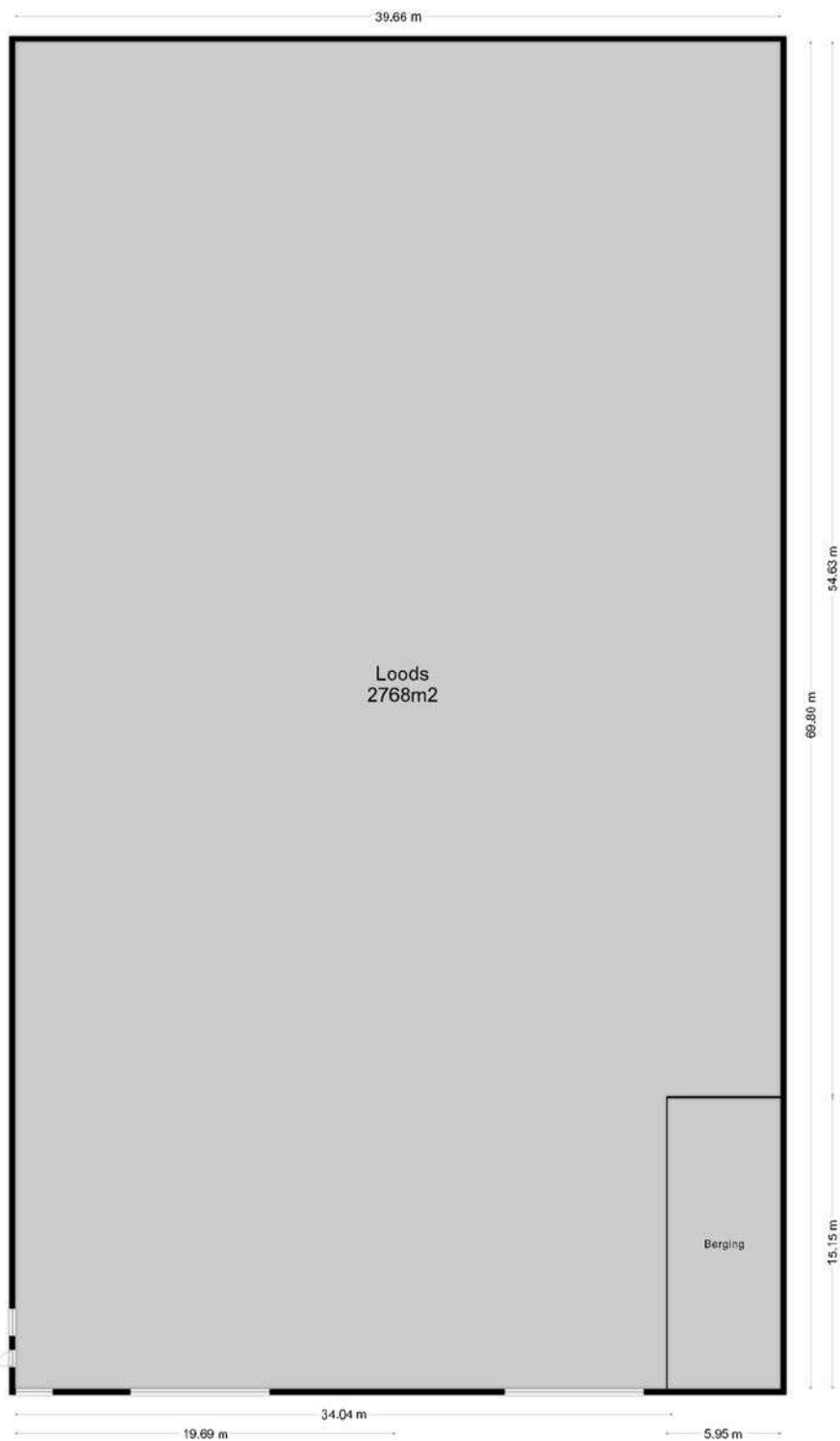


**Overdekte winterstalling**





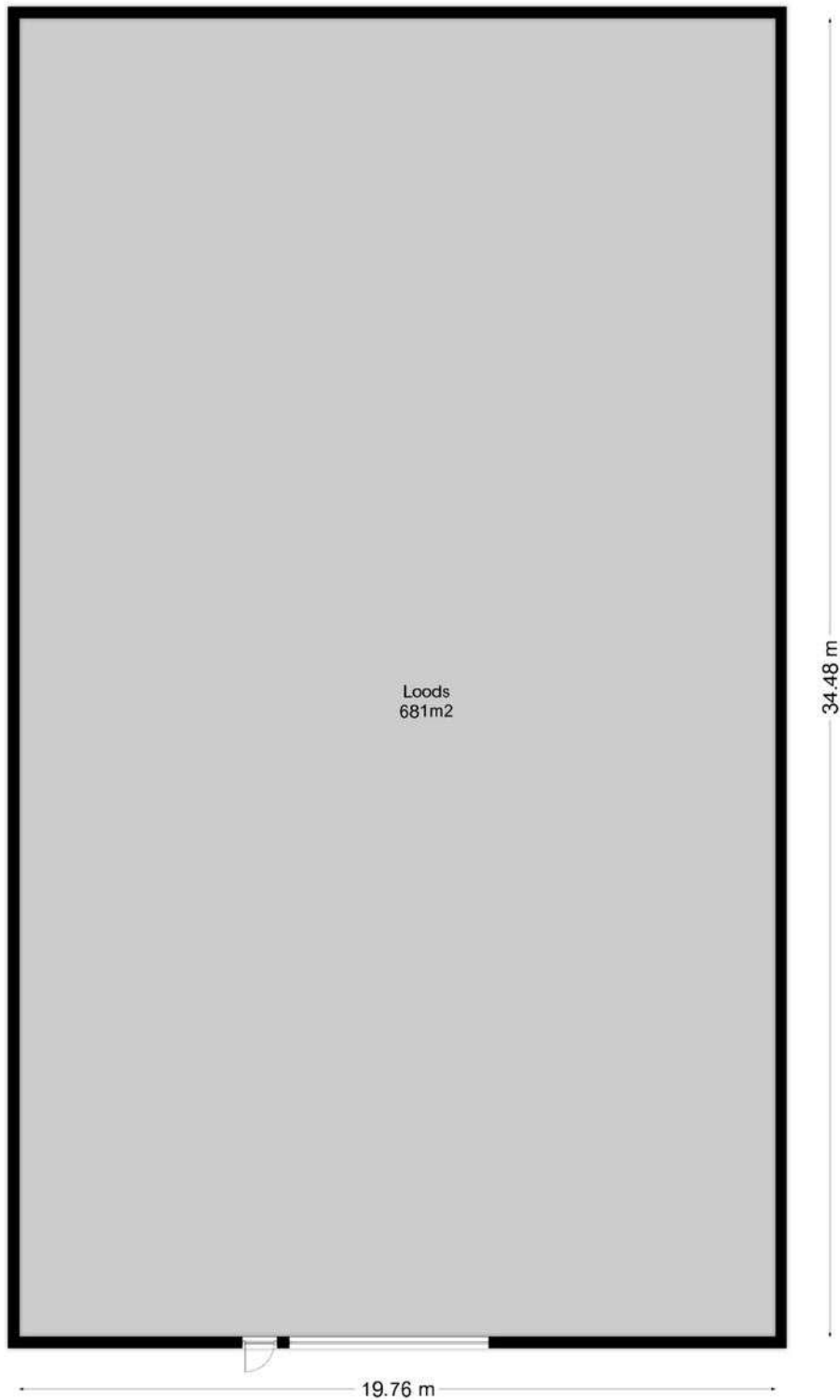
# Grote winterstallingshal



(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



# Kleine winterstallingshal



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 681 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.  
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.  
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)



Horeca



# Horecagelegenheid

Oppervlakte	<b>147 m<sup>2</sup></b>
Bouwjaar	<b>1998</b>
Constructie	<b>staalskelet</b>
Gevels	<b>kunststof panelen</b>
Vloer	<b>betonvloer</b>
Dak	<b>plat dak gedekt met bitumen</b>
Terras	<b>circa 260 m<sup>2</sup></b>
Capaciteit	<b>binnen circa 45 zitplaatsen, buiten circa 110 zitplaatsen</b>

De horecagelegenheid met terras is fraai gelegen aan het water met uitzicht over de Gieseplas.

Het gebouw heeft de volgende indeling:

- entree
- restaurant gedeelte, groot 96 m<sup>2</sup>
- horecakeuken
- bijkeuken
- dames- en herentoilet
- sfeervol buitenterras met overkapping

## Bedrijfsvoering

De horecagelegenheid exclusief inventaris wordt thans verhuurd aan een exploitant.

De huidige huurovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar.

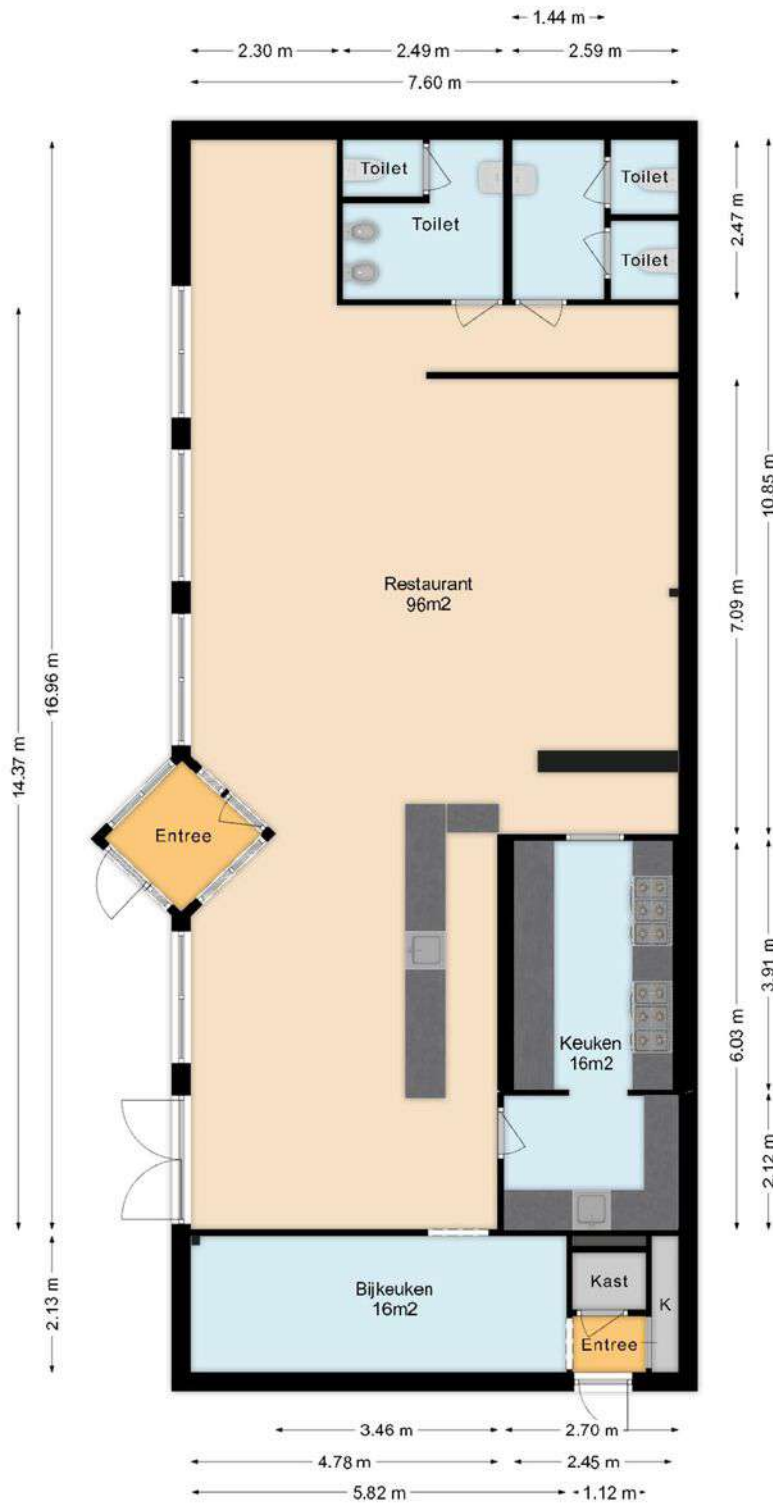
De huur bedraagt € 1.350 excl. btw per maand, exclusief energielasten.







# Horecagelegenheid



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 147 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)





# Camperterrein



## Aantal staanplaatsen: 45 stuks

De jachthaven heeft sinds enige jaren een prachtig camperterrein, direct gelegen aan de plas. Op dit veld zijn 45 camperplaatsen ingericht. Het terrein heeft een eigen strand met zwemgelegenheid en is voorzien van een eigen sanitairgebouw. Alle camperplaatsen zijn voorzien van een eigen stroomaansluiting (6 Amp) en er zijn voldoende watertappunten.

# Exploitatie en personeel

Jachthaven 't Eiland heeft een veelzijdige exploitatie en is onder te verdelen in:

- ligplaatsverhuur, zowel vast ligplaatshouders als passanten
- winterstalling, zowel overdekt (verwarmd en onverwarmd) als buiten
- jachtservice inclusief verkoop onderdelen
- jachtmakelaardij, valt onder Schepenkring Gelderland Jachtmakelaardij
- verhuur van de horecagelegenheid

## Personeel

- De onderneming wordt gerund door de eigenaar.
- Jachthaven 't Eiland heeft 5 medewerkers in dienst:
  - technisch medewerker, 38 uur
  - facilitair medewerkster, 32 uur
  - administratief medewerkster, 20 uur
  - office manager, 32 uur
  - havenmeester, 32 uur
- Bovenstaande medewerkers dienen door de koper te worden overgenomen.



# Bedrijfswoning

Gebruiksoppervlakte

**108,5 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**1998**

Gevels

**metselwerk**

Vloer

**betonvloer**

Dak

**zadeldak gedekt met pannen**

De bedrijfswoning bevindt zich tussen het hoofdgebouw en het camperveld.

De woning heeft de volgende indeling:

- begane grond: entree, hal met trap naar verdieping, woonkamer met aangebouwde serre en open keuken, slaapkamer en badkamer;
- verdieping: overloop, 2 slaapkamers met bergruimten, aparte berging met CV-opstelling op de overloop.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de serre. Vanuit hier heeft men prachtig uitzicht over de Gieseplas.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde overkapping met een vrijstaande berging.

De woning is geheel geïsoleerd.



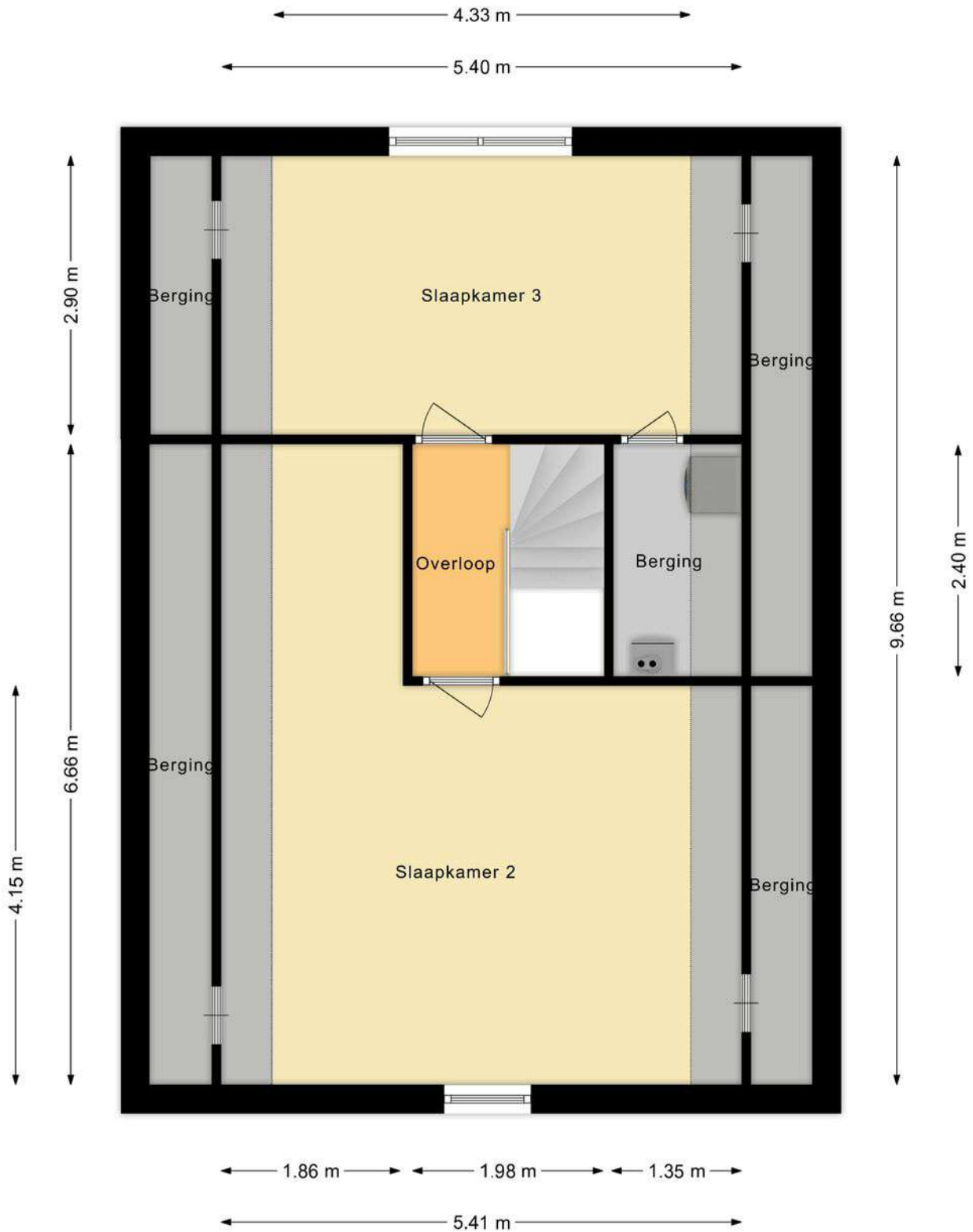




# Begane grond woning



# Verdieping woning









# Luchtfoto kadastrale percelen



# Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Bahr en Lathum	F	784	924 m <sup>2</sup>	Erfpacht
Bahr en Lathum	F	785	291 m <sup>2</sup>	Erfpacht
Bahr en Lathum	F	899	16.505 m <sup>2</sup>	Erfpacht
Bahr en Lathum	F	905	1.115 m <sup>2</sup>	Erfpacht
Bahr en Lathum	F	983	16.300 m <sup>2</sup>	Erfpacht
Bahr en Lathum	F	986	46.227 m <sup>2</sup>	Erfpacht
Bahr en Lathum	F	996	635 m <sup>2</sup>	Erfpacht
totaal			81.997 m <sup>2</sup>	

## Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bekende erf dienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar de eigendomsbewijzen, die zijn opgenomen in het bidbook.

## Erfpacht

De ondergrond van de jachthaven is eigendom van Leisurelands, beheerder van 19 recreatiegebieden in Gelderland en in erfpacht uitgegeven aan Rewatex B.V.

De huidige erfpachtovereenkomst voor bovenstaande percelen heeft een looptijd van 99 jaar tot 30 augustus 2090. De huidige erfpachtcanon bedraagt € 34.846 per jaar.

## Huur parkeerterrein

Naast de winterstallingshal wordt een perceel parkeerterrein gehuurd van Leisurelands (rood ingekleurd op pagina 42).

De huidige huur van dit perceel bedraagt € 5.392,58 per jaar.

# Ligging en bereikbaarheid

Rhederlaag is een recreatiegebied in de gemeente Zevenaar. Rondom circa 370 hectare uitgegraven wateroppervlakte grenzend aan de Gelderse IJssel liggen diverse recreatiebedrijven, -organisaties en -voorzieningen. Het gebied ligt in de Liemers, ten zuiden van Rheden en ten noorden van de dorpen Giesbeek en Lathum.

Het gebied is goed bereikbaar via de A12 en ligt op slechts 15 minuten van de Duitse grens.

## Voorzieningen in de omgeving

- Ontspanning** rondom
- Restaurant** op de haven
- Supermarkt** < 3 km.

## Afstand tot

- Snelweg afrit** < 6 km.
- NS station** op 5 km.
- Bushalte** op 750 m.



# Bestemmingsplan



Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Rhederlaag, door de gemeente Zevenaar vastgesteld op 3 december 2023, kent aan (delen van) Jachthaven 't Eiland de volgende bestemming toe:

- Recreatie - Dagrecreatie met functieaanduidingen "specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen", "specifieke vorm van recreatie - intensieve dagrecreatie" en "specifieke vorm van recreatie - pompeiland";
  - Recreatie - Jachthaven
  - Water
- alsmede de dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie
  - Waterstaat - Waterkering en
  - Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De bijbehorende artikelen zijn opgenomen in het bidbook.

# Milieu en vergunningen

## Bodem

Er is geen bodemrapport aanwezig.

## Asbest

Verkoper is wel bekend met de aanwezigheid van asbest in het aangebodene, te weten in de dakbedekking van de grote winterstallingsloods.

## Scope10 keuring

De onroerende zaak wordt geleverd met een goedgekeurde installatie conform Scope10.

## Vergunningen

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



Soort	Toelichting
Horecavergunning Camperterrein	Deze vergunningen zijn opgenomen in het bidbook

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.





## LEISURE MAKELAARS NEDERLAND

Onze kantoren hebben jarenlange ervaring opgebouwd in de recreatiesector. Als gespecialiseerde partij kennen we de lokale markt en weten we wat er speelt in de regio. Met een landelijk netwerk kunnen we u nog beter helpen. Door een groot aanbod én door gebruik te maken van elkaars expertise. Daarom hebben we onze krachten gebundeld in **Leisure Makelaars Nederland**.

Dus: wilt u werk maken van verkoop, aankoop, taxatie of overdracht van een watersport- of recreatiebedrijf? Kom langs of bel!





## Over ons

M U L L E R  
M A K E L A A R D I J



**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.**





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](mailto:info@mullermakelaardij.nl)