

Ondernemen aan het strand zonder  
de stress van personeel.

**Noorderbad / Paal 20**  
**Badweg 204**  
**1796 AA DE KOOG**

**Noorderbad :**

*betreft overname van*

- 1 unit huiskamer met pantry
- 1 unit winkelruimte met balie en pantry
- 1 unit keuken met uitgifteloket
- 1 dubbele zeecontainer (opslag verhuurspullen)
- Toiletgebouw met 3 toiletten en 2 wastafels
- Verhuur van 96 strandhuisjes
- Ligbedden, parasols, windschermen en stoelen



# NOORDERBA

STRANDHUISJESVERHUUR & BEACHFOOD SHACK - PAAL 20, DE KOOG

## Ligging:

Gelegen midden aan de westkant van het eiland Texel aan het strand nabij de badplaats De Koog.

## Parkeren:

In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid.

## Gemeente Texel:

Op het eiland Texel wonen ongeveer 13.450 inwoners verspreid over zeven dorpen en het buitengebied. Den Burg, het centrale dorp met circa 6.900 bewoners is verreweg het grootste van het eiland. Jaarlijks trekt het eiland circa één miljoen toeristen.

### Objectomschrijving:

Seizoensbedrijf (van 1 april tot 1 oktober) enerzijds gericht op de verhuur van strandhuisjes en spullen en anderzijds de verkoop van warme en gekoelde dranken, snacks en ijs. De verkoop van alcohol is ook toegestaan.

Het betreft Take away-formule.

Circa de helft van de huisjes wordt het hele seizoen verhuurd aan vaste huurders; een derde wordt vast verhuurd aan een hotel, de rest is los dag/weekend-/weekverhuur.

De strandhuisjes zijn demontabel. Afmeting 87 stuks á 2.45 x 2.45 m (voorzien van inboedel) en 9 stuks á 2.45 x 3.50 m.

#### Kiosk:

In de kiosk vindt u allerlei leuke strandspulletjes. De kiosk is zeer goed bereikbaar (ook voor mindervalide) middels een keurig verhard pad. De eerste 5 huisjes zijn bereikbaar voor Minder Validen door een eigen verhard pad. Naast de kiosk vindt u nog een verhard pad, hierdoor kunnen leveranciers gemakkelijk laden en lossen.

De strandhuisjes mogen jaarlijks van 1 april tot 1 oktober op het strand. De kiosk van 1 april tot 16 oktober.

Het bedrijf wordt thans door de eigenaar gerund; er is geen personeel ter overname.





Het Noorderbad is een heerlijke plek om te ontspannen bij je strandhuisje, gezellig samen te komen of te blijven eten.



Bestemmingplan buitengebied Texel 2013.

Enkelbestemming; Natuur.

Dubbelbestemming; Waterstaat – Waterkering.

Functieaanduiding; recreatie/strandkiosk.

**Bereikbaarheid**

Het object is op alle manieren goed bereikbaar.

**Openingstijden :**

Strand is altijd open, bij lekker weer nog meer open, van 9.00 uur tot 18.00 uur.

**Parkeren**

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden in de omgeving met gebruikmaking van het Texelvignet.

**Doelgroep:**

Toeristen, Texelaars, dagjes strandgasten.

**Geschiedenis:** De huidige eigenaren hebben het bedrijf vorig jaar overgenomen maar willen zich meer richten op de verhuur van hun overige commerciële vastgoed.

**Reden van verkoop:** Andere activiteiten

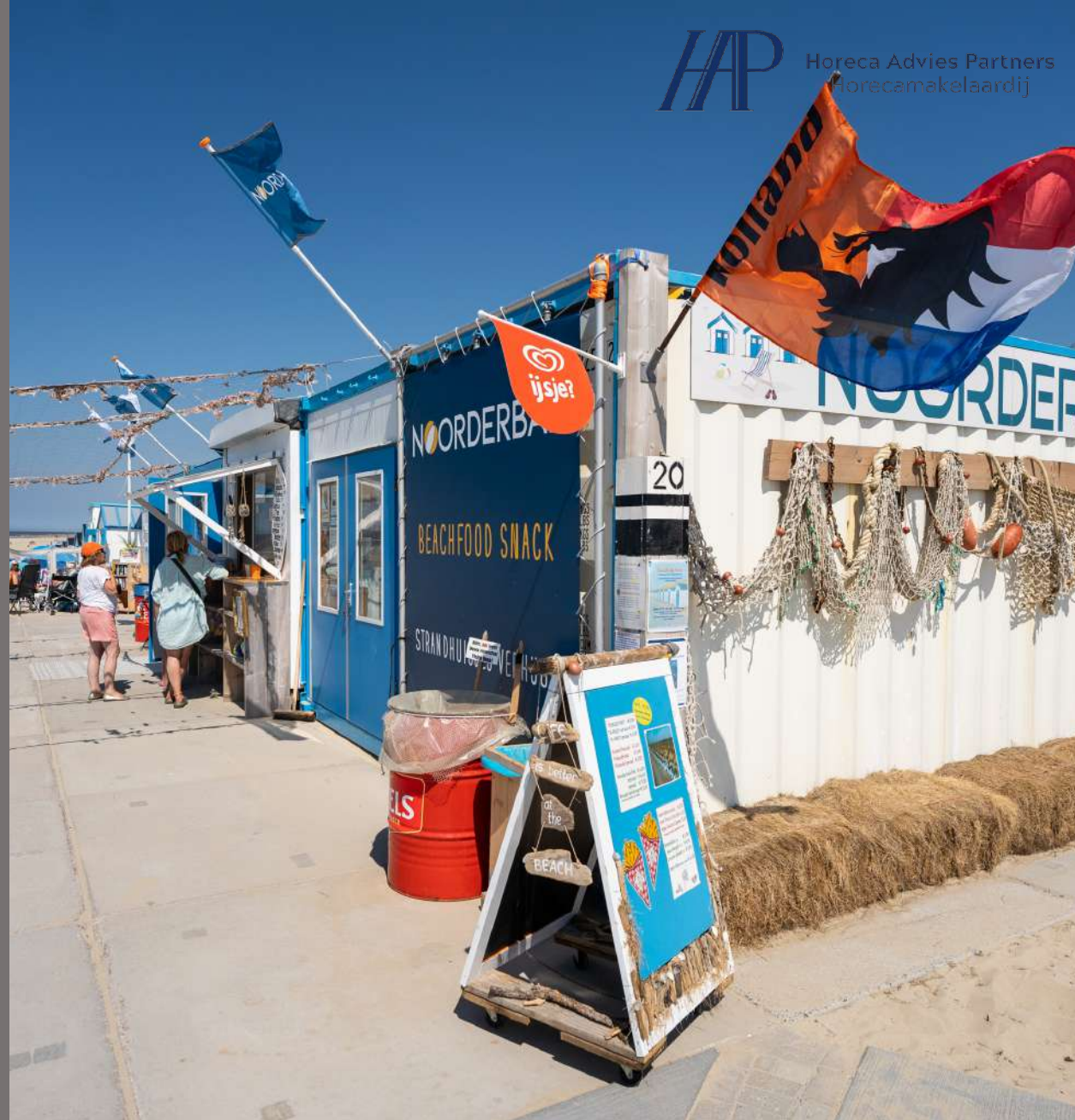






Buiten om











#### Bijzonderheden:

- Toplocatie aan het strand van de Koog
- Goedlopende exploitatie met een gezonde opbrengst.
- Het ultieme vrije strandgevoel zonder de stress van personeel.
- Wintermaanden grotendeels vrij.



de UFORCE 1000 behoort tot het aangeboden. waaronder een draaibare bagageruimte. Met een krachtige motor is deze quad geschikt voor diverse terreinen. U kunt deze ook op de openbare weg berijden.

Bouwjaar 2023.





## / Juridische informatie

### Juridische informatie:

Rechtsvorm: Vennootschap Onder Firma

Transactievorm: Activa/Passiva, alleen de activa worden verkocht.

Drank en Horecawet: NVT

Huur/ bruikleenovereenkomst: Alle inventaris is in eigendom

Personeel: Er is geen personeel ter overname.



## / Financiële informatie



### CONTACTPERSONEN

Horeca Advies Partners  
+31(0)85 760 0229  
Info@horecaadviespartners.nl

Makelaardij Texel Vastgoed  
+31(0)222-313025  
info@texelvastgoed.nl

**Vraagprijs: € 380.000,=**

*Betreft; De opstallen, de huisjes en de overige losse zaken ( bedden, strandschermen etc. etc) de huurrechten van de grond, de handels/domeinnaam en de goodwill.*

*De huurprijs van de grond bedraagt circa € 7.500,- per jaar.*

*Aanvaarding: In overleg maar spoedige aanvaarding is mogelijk.*

*Voorbehoud: Gunning verkoper.*

Contactpersonen voor dit object zijn:



**Horeca Advies Partners**  
Horecamakelaardij



**Johan Jonk**  
Horecamakelaar  
Specialiteit:  
Lid VastgoedPro.

**Horeca Advies Partners**

Johan Jonk

[johan@horecaadviespartners.nl](mailto:johan@horecaadviespartners.nl)

085-7600229

+31 (0)6 1133 5308

**TEXEL tv VASTGOED**  
SINDS 1967 MAKELAARDIJ



**Joost Coutinho**  
Makelaar/ Taxateur  
Bedrijfsmatig Vastgoed SCVM

**Makelaardij Texel Vastgoed**

Joost Coutinho

[j.coutinho@texelvastgoed.nl](mailto:j.coutinho@texelvastgoed.nl)

0222-313025

+31(0)6 2905 6003

# / Spelregels

Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.

Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Als u nadere informatie wenst over het object kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Johan Jonk, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.

Wij adviseren u alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s) eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.

Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen.

Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.

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 onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.

Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door HAP Horecamakelaardij opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij

De notaris ter keuze koper, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;

De notaris of een stichting derdengelden ter keuze HAP Horecamakelaardij, ingeval er enkel sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie;

Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.

De WWFT is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Wij voeren bij bemiddeling aan- of verkoop een cliëntonderzoek uit. Wij willen er zeker van zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn dan melden wij dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

Horeca Advies Partners heeft een gescheiden taxatie- en verkoopafdeling met als specialisatie bemiddeling (HAP HORECAMAKELAARDIJ) en (huurwaarde)taxaties (HAP HORECATAXATIES) van hotels, horecavastgoed en horecabedrijven.

# / Bijlagen



- Kamer van Koophandel
- Ruimtelijke Plannen
- Inventarislijst
- Huurovereenkomst strand
- Exploitatie vergunning
- Plattegrond
- Overeenkomsten & Installaties

# Inventarislijst

## **STRANDKIOSK** - in 2023 voorzien van 3x80 stroomvoorziening

### **Unit 1 –**

"privé-unit" met zitruimte/electr.haard/keukenblokje met koelkast  
Privé-toilet - opslagruimte voor verkoopspulletjes

### **Unit 2 - "verkoop-unit"**

met keukenblokje/koffiemachine/Lattiz/waterkoker  
2 x Pin-apparaat CCV waarvan 1 met terug-pinfunctie  
Balie voor verkoop/info/reserveringen  
Laptopje/wifi  
Steutel-bord -vaste ladenkast  
Verder ingericht als winkeltje voor strandspulletjes

### **Unit 3 - "keuken-unit"**

uitgifteloket  
Speed-ovenQA23I  
Bar-glasdeurkoelkast  
Ijsvriezer Ola  
3 hoge glasdeurkoelkasten  
1 grote vrieskist  
Keukenblokje/opslagruimte  
RVS-achterwand, dubbele frituur  
RVS-werktafels en RVS-afzuigkap 3m  
Zettle betaalsysteem (scher, bonprinter en pinapparaat) NIEUW!  
Electrolux dubbele frituur (2024)

### **Unit 4 - "verhuur"**

Naast de kiosk  
100 strandbedjes - 3 karren  
12 dubbele koepel-windschermen  
12 windschermen met stokken, waarvan 2 met venster  
20 enkele koepelwindschermen (stof voor méér)  
25 grote windschermen 4 m hamers/haringen  
80 parasols  
12 regisseursstoelen - vóór de kiosk plaatsbaar  
200 strandstoelen waarvan 50 nieuwe, rest gebruikt  
97 houten klaptafels  
Verder opslagruimte/ bezems/stoffers en blik  
10 plastic Hartmanstoelen  
2 losse "wasbak" meubels met spiegels

Toilet-unit met 3 afstuitbare toilethokjes  
2 vlaggenmasten/vlaggen-kiosk vlaggen-  
blikjescontainer-afvaltonnen  
Electrische strandrolstoel- Catweazle  
Nieuwe Website -2023 gemaakt  
Fundering ligt er nog, bestaat uit stelconplaten  
Pad voor eerste 5 huisjes ook stelcon-platen (nieuw)  
Oude platen gebruikt naast de kiosk -  
parkeer/opstelruimte

# / Bijlagen Jaarovereenkomst



Het betreft het plaatsen van de volgende gebouwen en/of bouwwerken:

- 80 strandhuisjes, noordzijde
- 1 kiosk van 59,1m<sup>2</sup>, noordzijde
- 1 Toiletgebouw van 14,7m<sup>2</sup>, noordzijde

Strandhuisjes, noordzijde	80	à	€	69.75	€	5.580,00	
Kiosk, noordzijde	59,1	m <sup>2</sup>	à	€	14.58	€	861,68
Toiletgebouw, noordzijde	14,7	m <sup>2</sup>	à	€	0.00	€	0,00
<b>Totaal</b>						<b>€</b>	<b>6.441,68</b>

Betalingsverplichting	50 % voor 15 juli 2022	€	3.220,84
	50 % voor 15 augustus 2022	€	3.220,84

De exploitatie gebeurt onder de volgende voorwaarden:

De vergunning is voor 10 jaar afgegeven, ingangs datum 2021





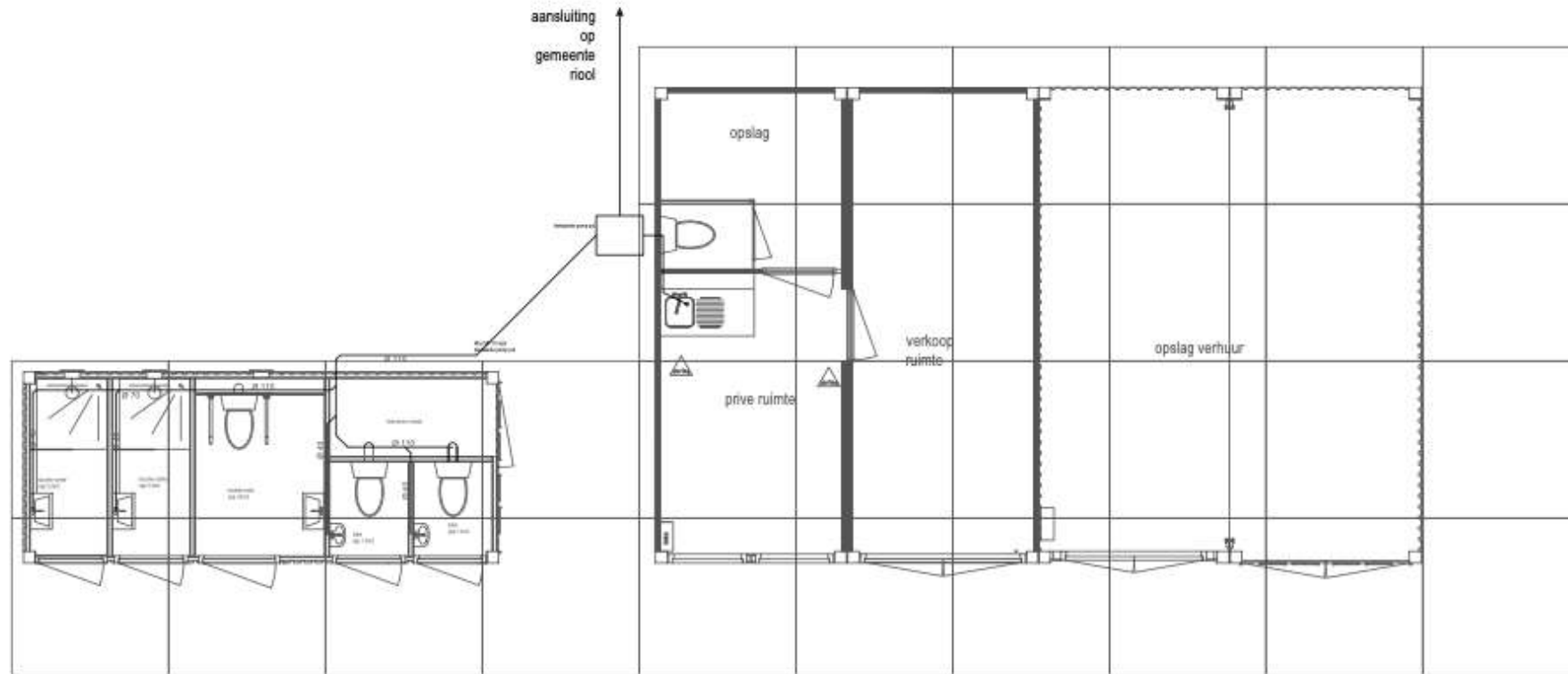
- De aanvraag gaat over de plaatsing van een verhuurkiosk en een toiletgebouw.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met de enkelbestemming Natuur (artikel 32), de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 58), de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – duin (artikel 61.6) en de functieaanduiding Specifieke vorm van recreatie – strandrecreatie 1 en het bestemmingsplan Reparatieplan buitengebied Texel met de bestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 26) en de functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - strandkiosk.
- De aanvraag is in strijd met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Op grond van deze bestemming is het verboden gebouwen en overkappingen op te richten op de voor Waterstaat – Waterkering bestemde gronden.

Zaaknummer 2978529

2/3

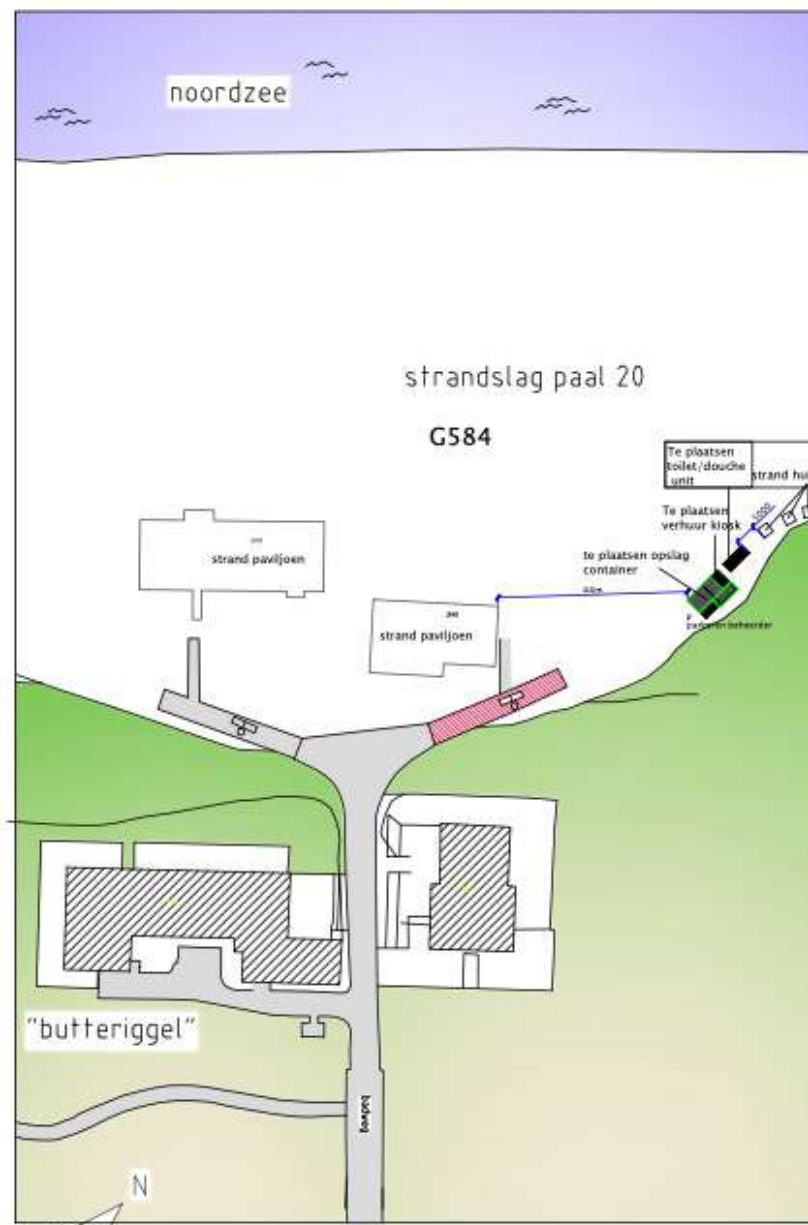
- De aanvraag is daarom mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit: handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- In het bestemmingsplan Reparatieplan buitengebied Texel is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bovengenoemde verbodsbepaling, waardoor het mogelijk is om binnen de bestemming Waterstaat – Waterkering gebouwen, overkappingen en/of andere bouwwerken te bouwen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering en vooraf advies is ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

# / Bijlagen Plattegrond



container units worden geplaatst op stelcon

# / Bijlagen Plattegrond



# / Bijlagen    Installaties



## **Aanwezige installaties & apparatuur**

- Kassasysteem : zettle all-in one
- vaste (eigen) stroomkast (3x80 ampère),
- KPN-aansluiting
- Watersaansluiting (eigen).
- nieuwe website

## **overig**

Zie meer op facebookaccount  
Strandbedrijf Noorderbad Paal 20