

Klooster Elsendael

Dr. Peelenstraat 6 en 8 te Boxmeer



Klooster Elsendael Boxmeer betreft een unieke belegging, bestaande uit een volledig gerenoveerd 17^e eeuws kloosterpand, parkeerterreinen, tuinen, ondergrond en erf, boerderij en tuinhuis.

Omschrijving

Het oorspronkelijke bouwjaar van het opstal ligt in het tweede deel van de zeventiende eeuw. In de loop van de jaren hebben een aantal verbouwingen plaatsgevonden.

Het gebouw is opgetrokken uit steen, er is gebruik gemaakt van degelijke materialen. Het dak bestaat uit een met pannen gedekte kap, het betreft een zadeldak op de kapel met een achtkantige spitse kloktoren. De vloeren op de begane grond zijn van hout/ beton. De vloeren op de verdieping zijn van hout. De kozijnen zijn overwegend van hout, de kozijnen zijn deels voorzien van dubbel glas. Het pand wordt rijksmonument aangemerkt, het betreft geen beschermd dorpsgezicht.

Situering

In het kloosterpand zijn met optie tot permanente verlenging tenminste tot 2019 gehuisvest een kliniek voor dermatologie, een hotel en een restaurant.

De Intermedica Kliniek



De kliniek is een zelfstandig Instituut voor Medisch Specialistische Zorg, een Zelfstandig Behandelcentrum (ZBC) dat wordt beheerd en bestuurd vanuit een Stichting. Een ZBC is een door de overheid erkende kliniek waarbinnen medisch specialisten actief zijn. De kliniek is gespecialiseerd in dermatologie en trichologie, en is binnen Nederland een referentiekliniek voor haarziekten en haarafwijkingen. De klinische ruimten bevinden zich rondom de kruisgangen in het klooster. Centraal ligt de overdekte binnenhof die door de kliniek wordt gebruikt als ontvangst- en wachtruimte. In gebruik zijn verder een receptie, twee behandelruimten, vier spreekkamers, een gastenkamer, een vergaderruimte en een ruimte voor bloedafname en analyse. De Intermedica Kliniek is lid van Zelfstandige Klinieken Nederland, werd in 1998 opgericht en wordt jaarlijks bezocht door enkele duizenden patiënten.

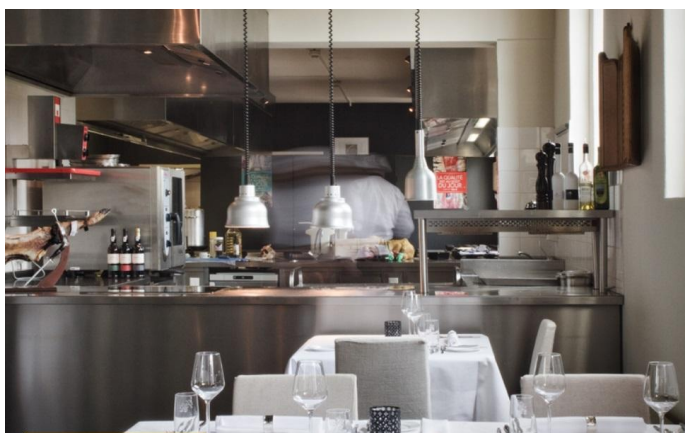
Hotel Klooster Elsendael



Het hotel is een zelfstandig bedrijf. Het omvat 20 kamers, twee lounges twee grote vergaderruimten en een ontbijtzaal. Met haar situering binnen Klooster Elsendael is het hotel gelegen in de historische en rustieke omgeving van Boxmeer. Het klooster biedt een

unieke historische ambiance voor vergaderingen, conferenties en voor een weekend weg. Gasten kunnen dineren in restaurant Carte Blanche, eveneens gevestigd in dit 17^e eeuwse volledig gerestaureerde klooster. Het klooster is omringd door de kloostertuinen. Naast deze prachtige tuinen biedt de kalme omgeving mogelijkheden tot maximale ontspanning. Het bijzondere landschap rondom Boxmeer is uitermate geschikt voor lange fiets- en/of wandeltochten. Eveneens zijn in de nabije omgeving diverse interessante musea gevestigd die een bezoek waard zijn. Door de ideale ligging leent Klooster Elsendael zich uitstekend om er even helemaal tussenuit te gaan met een team of organisatie. Het Klooster staat bekend als specialist in de organisatie van meerdaagse meetings of dag bijeenkomsten. Hierbij kan gedacht worden aan teambuilding, training, opleiding, workshop of bijvoorbeeld een brainstormsessie.

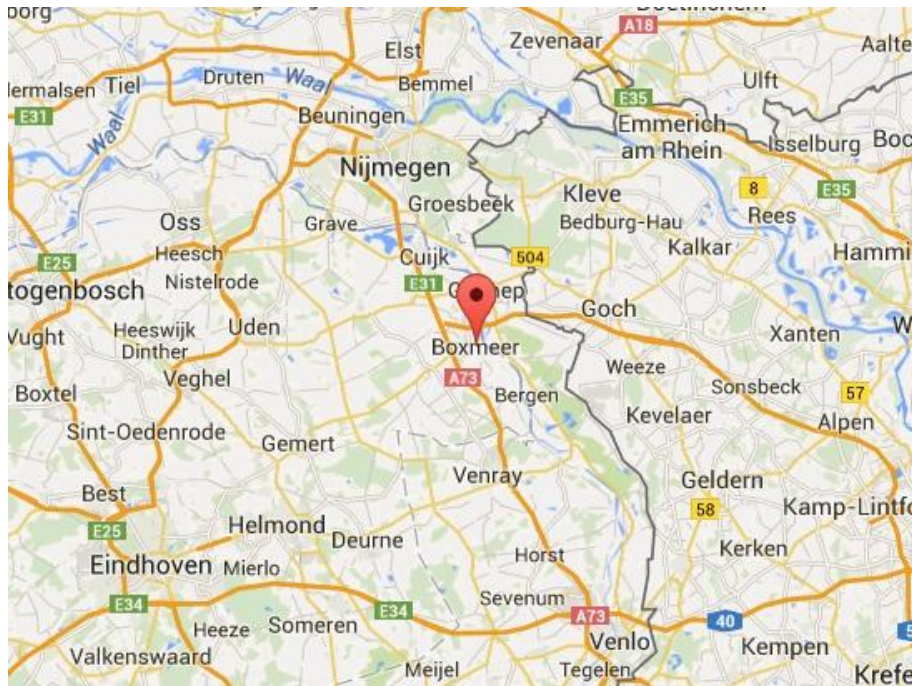
Carte Blanche



Restaurant Carte Blanche is een zelfstandig bedrijf gesitueerd in de westelijke vleugel van klooster Elsendael. Het is een Frans georiënteerd restaurant waar wekelijks een wisselend en verfijnd menu met Franse versproducten wordt geboden. Gasten geven aan hoeveel gangen ze willen eten. Er wordt rekening gehouden met persoonlijke voorkeuren. Restaurant Carte Blanche onderscheidt zich van

andere toprestaurants door zelf vanuit Rungis, de grootste Europese versmarkt nabij Parijs, producten te selecteren en op te halen.

Boxmeer



Het dorp Boxmeer (Noord-Brabant) ligt tussen Nijmegen en Venlo in, ongeveer 30 kilometer zuidelijker dan Nijmegen en ongeveer 42 kilometer ten noorden van Venlo. Boxmeer is gelegen op ongeveer één kilometer van de snelwegen A73 en A77 en 10 kilometer van de Duitse grens. De vliegvelden van Eindhoven, Welze en

Düsseldorf zijn snel bereikbaar.

De gemeente Boxmeer heeft circa 29.000 inwoners (CBS, 1 februari 2013) en staat bekend om haar rust en gemoedelijkheid. Boxmeer is een toeristische gemeente met een divers aanbod, zo kunnen toeristen genieten van de mooie Maasheggen, talloze fiets- en wandelroutes en exotische dieren in het Overloonse Zoo Parc. De mooiste manier om het lint van de elf dorpen te leren kennen is te voet of op de fiets.

Naast de natuurrijke omgeving biedt de gemeente Boxmeer haar inwoners en toeristen ook jaarlijks terugkerende evenementen. Zo wordt er bijvoorbeeld de Lindefeesten georganiseerd, Op de Tôffel (één van de vijf grotere festivals in Brabant), Daags na de Tour en natuurlijk carnaval. Deze gezellige evenementen sluiten goed aan op de bourgondische sfeer van Klooster Elsendael. Binnen de gemeente Boxmeer zijn diverse bedrijventerreinen. In de kern Boxmeer ligt de nadruk op health, food en pharma.

Diverse internationaal opererende bedrijven zoals Stork, Nutreco, Bolsius, MSD en Hendrix Genetics zijn gevestigd in Boxmeer.

Gemeente Boxmeer: Inwoners: 28.726 : Oppervlakte: 113,95 km² : Internet: www.boxmeer.nl

Accommodatie:

Klooster Elsendael bestaat uit:

- Restaurant met plaats voor 50 gasten
- Negentien hotelkamers
- Vier vergaderzalen
- Atrium
- Receptie
- Kantoren
- Zeven behandelruimten
- Terras
- Drie keukens, waaronder één professionele restaurantkeuken
- Toiletgroepen
- Eigen parkeerterrein
- Ommuurde kloostertuinen
- Boerderij / woonhuis
- Tuinhuis (incl. keuken)
- Kapel



Boerderij / woonhuis

De boerderij / het woonhuis is ca. 30 jaar geleden gebouwd, gerestaureerd op oude fundering. Het woonhuis is eventueel via naastgelegen perceel met eigen oprit te bereiken. Het woonhuis bestaat uit:

Begane grond:

- Woonkeuken
- Keuken
- Berging
- Toiletgroep

Eerste verdieping

- Vijf (slaap) kamers
- Twee badkamers

Het tuinhuis betreft een Fins chalet opgetrokken uit hout en met shingles gedekt dak. De keuken is compleet ingericht.

Vloeroppervlakte

In totaal is er ca. 2.500 m² beschikbaar.

Kadastraal bekend als / perceeloppervlakte

Gemeente Boxmeer, sectie L, nummer 1165, grootte 1 ha, 9 a en 11 ca.

Eigendomsituatie: volledig eigendom

Bouwjaar: 1642

Bereikbaarheid: Goed, gelegen nabij de snelwegen A73 en A77

Huurinformatie

Huursituatie:

Volledig verhuurd. Het klooster in Elsendael met aanhorigheden is verhuurd voor de duur van vijf jaar, ingaande op 15 maart 2014 en derhalve eindigende op 14 maart 2019, vervolgens zal de huurovereenkomst telkens met een periode van twee jaar worden verlengd.

De totale huurprijs bedraagt € 163.420,- excl. btw, doch inclusief btw compensatie per jaar.

Huurgegevens:

De huurder is rechtstreeks contractant met de nutsbedrijven en zal de kosten voor levering en verbruik van gas, water elektriciteit, rechtstreeks voldoen.

Voorheen verhuurd voor de huurprijs van € 240.000,- excl. btw per jaar. De huurder heeft voor eigen rekening en risico grondig gerenoveerd/verbouwd, waardoor bovengenoemde huurprijs overeengekomen is. Op basis van deze huur zou het marktconforme rendement ca. 7,3% op jaarbasis bedragen.

Zekerheidsstelling:

Bankgarantie € 10.000,-

Indexering (toelichting)

Jaarlijks per 15 maart 2015.

Bijzonderheden

Staat van onderhoud

De staat van onderhoud van het bedrijfspand alsmede van de aanwezige inventaris is goed. Een verkorte rapportage inzake de staat van onderhoud van het klooster kan op eerste verzoek worden verstrekt.

Installaties

De verwarming vindt plaats door middel van een vijftal cv-ketels middels radiatoren. Het betreft een vijftal Remeha Quinta 115S modellen in cascade geplaatst in 2010.

De elektrische installaties zijn voorzien van voldoende groepen, krachtstroom en aardlekschakelaars. De installaties voldoen aan de gestelde eisen. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van boilers. Het gebouw is aangesloten op het openbaar riool.

Juridisch / Overheid

Brouwersverplichtingen

Op de exploitatie rusten geen verplichtingen van enige bierbrouwerij.

Inrichtingseisen

Het bedrijf voldoet aan de gestelde inrichtingseisen conform de Drank en Horecawet.

Wet Milieubeheer

Volgens een woordvoerder van de gemeente Boxmeer valt het bedrijf onder de algemene regelgeving ex art. 8.40 Wet milieubeheer. Het besluit Horeca-, Sport- en Recreatie-inrichting is van toepassing. De op grond van dit besluit vereiste melding is ingediend. De melding is door het gemeentebestuur van Boxmeer geaccepteerd. Bij controle zijn geen overtredingen van de standaardvoorschriften geconstateerd.

Per 1 januari 2008 is het zogenaamde Activiteitenbesluit in werking getreden. Dit besluit vervangt (onder andere) het Besluit Milieubeheer Horeca-, sport-, en recreatie-inrichtingen, waarin de geluidseisen voor horeca-inrichtingen zijn neergelegd.

Verontreiniging

Volgens opgaaf van de eigenaar is er geen sprake van bodemverontreiniging en zijn er in de bodem van het object geen olietanks aanwezig.

Legionella Preventie

Legionella preventie heeft betrekking op leidingwater-besmettingsgevaar, het gaat daar bij met name om douches, sauna's en andere installaties waarbij water wordt verspreid of verneveld.

Volgens de eigenaar wordt het warmwatersysteem voortdurend of regelmatig op een temperatuur van ten minste 60 graden Celsius gehouden. Ook wordt de watertemperatuur regelmatig opgemeten en geregistreerd en wordt de gehele installatie tweemaal per jaar gecontroleerd.

Kettingbeding

Op het object rust een kettingbeding jegens de gemeente Boxmeer. De gemeente Boxmeer is op maandag 25 maart 2013 aangeschreven met de vraag of zij gebruik wenst te maken van haar voorkeursrecht. De gemeente heeft bij monde van haar burgemeester inmiddels aangegeven geen gebruik te maken van hun voorkeursrecht. Strikt juridisch dient verkoper dienaangaande wel een voorbehoud te maken.

Personeel

Er hoeft door de koper geen personeel over te worden genomen.

Risico inventarisatie en evaluatie

Er is door de Arbo-dienst geen risico inventarisatie & evaluatie uitgevoerd. Wij gaan er vanuit dat aan alle eisen wordt voldaan.

Prijs: € 3.085.000,= k.k.

Aanvaarding: In onderling overleg

Contactinformatie

Voor vragen of een bezichtiging kunt u contact opnemen met Reliplan

Telefoon: 020-636 58 89

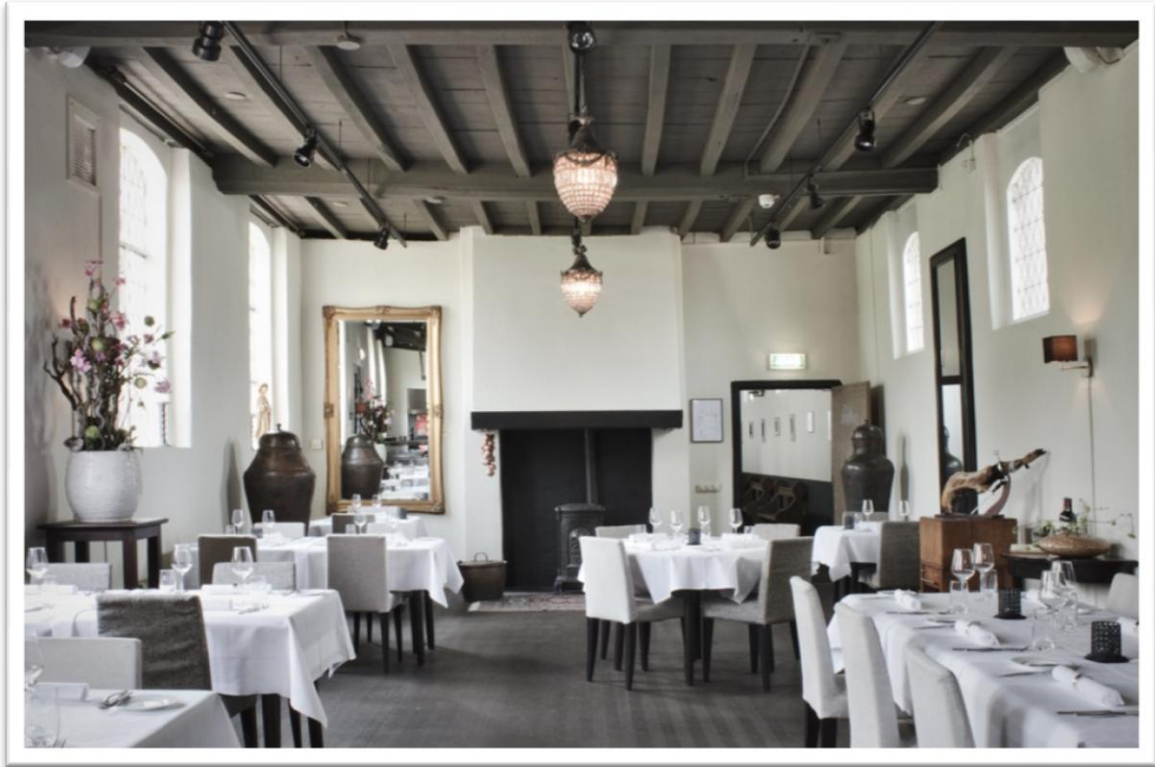
E-mail: info@reliplan.nl

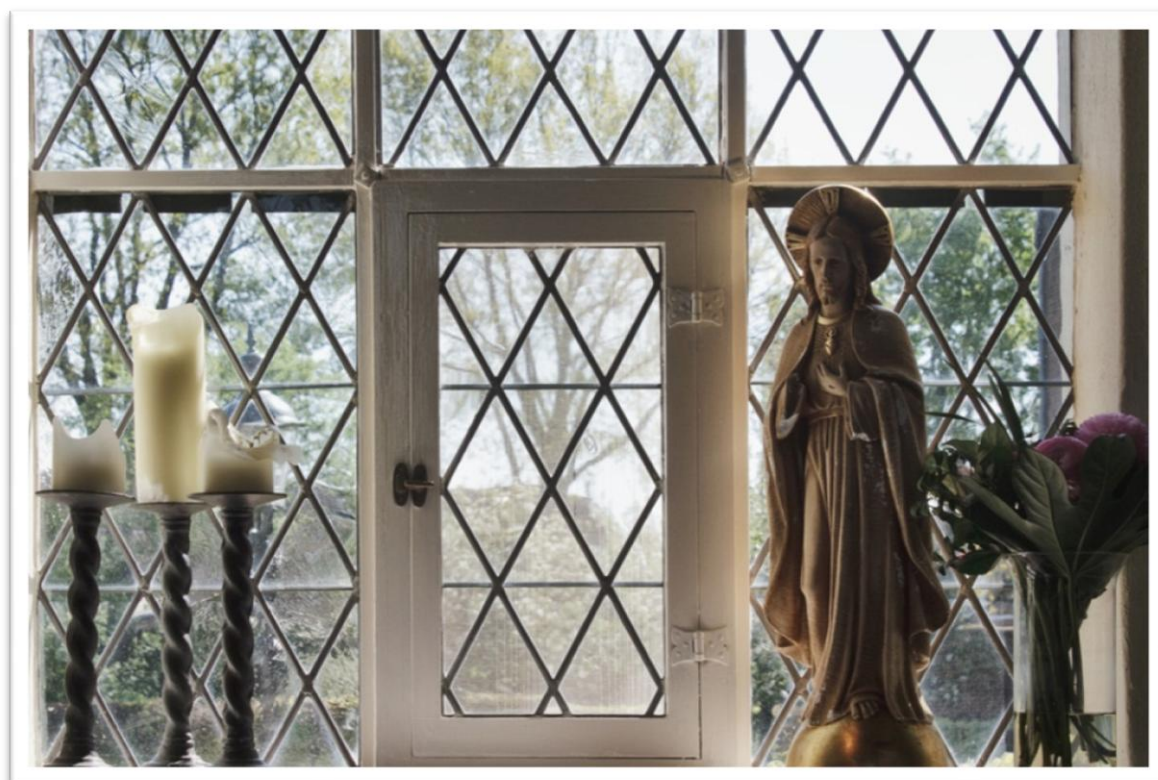
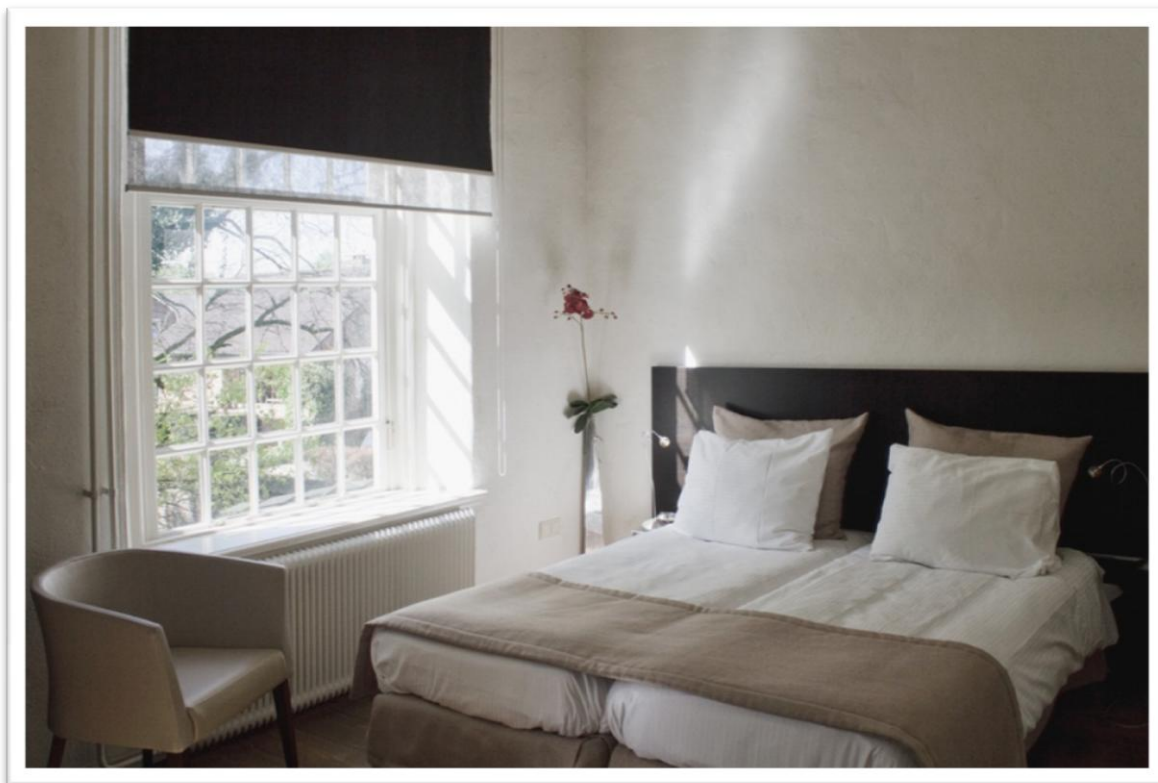
Bijlagen:

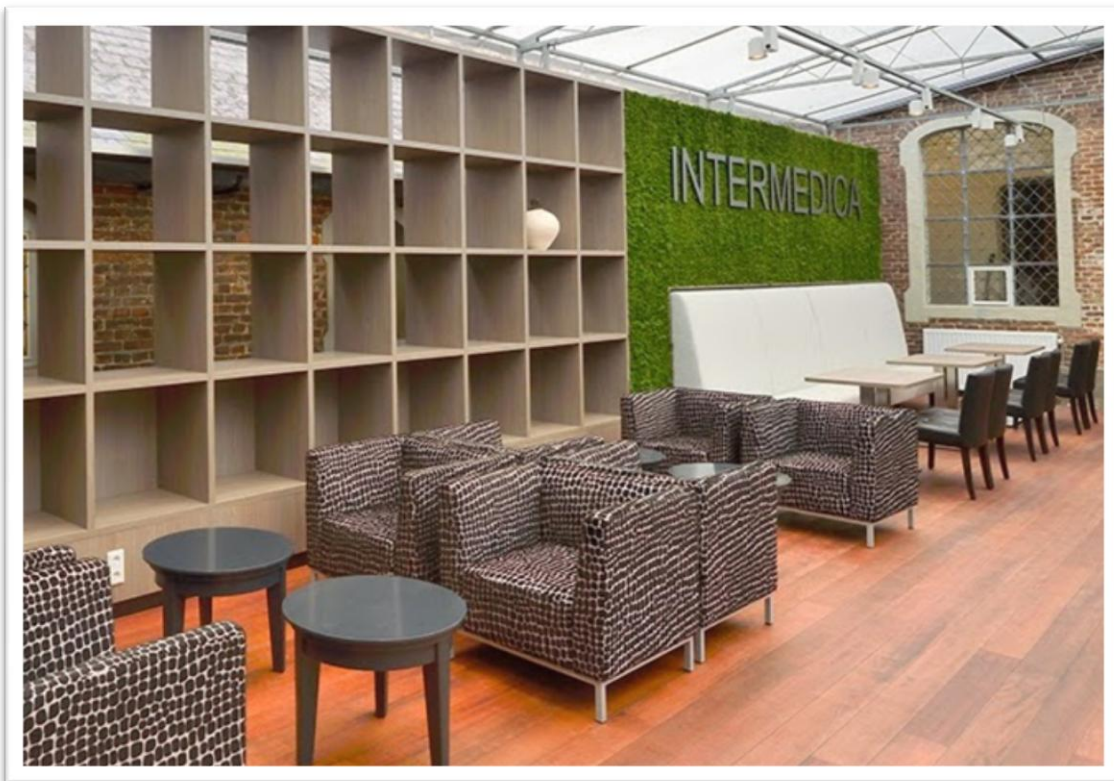
- Foto's
- Plattegronden
- Kadastrale gegevens

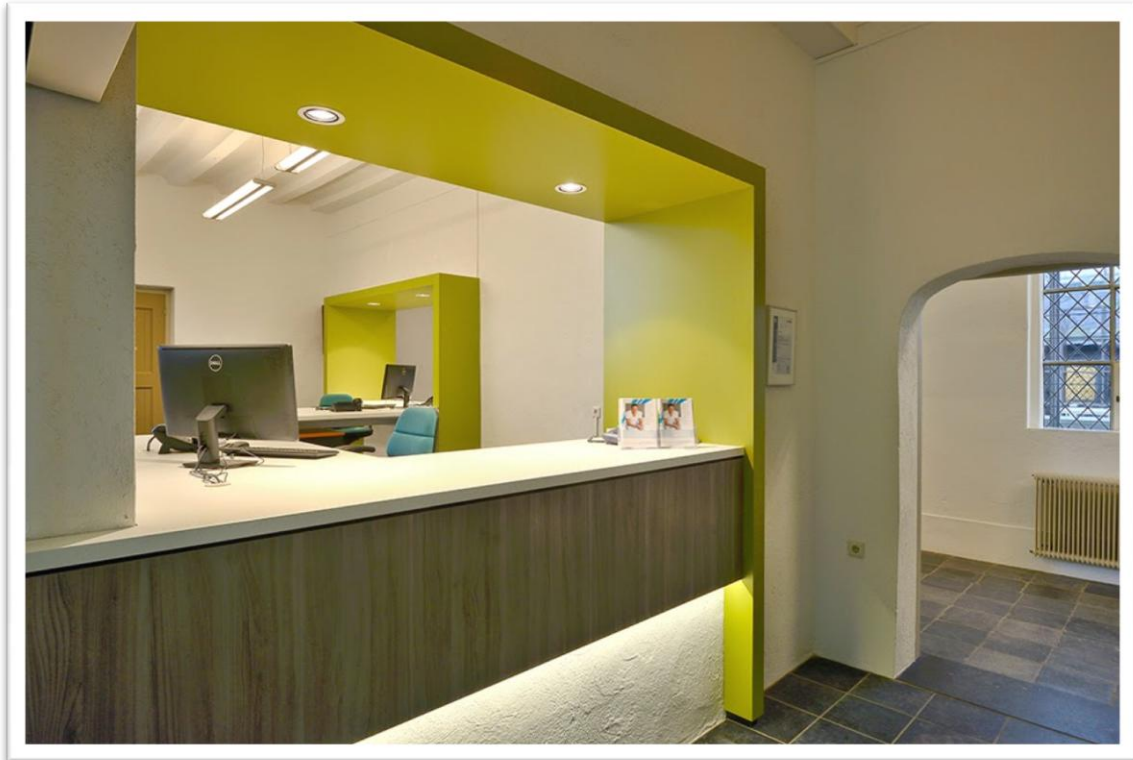
Foto's













Kadastrale gegevens





ADVIESGROEP VOOR: MAATSCHAPPELIJKE OBJECTEN, KERKELIJK ONROEREND GOED, BIJZONDERE OBJECTEN.

Buiksloterdijk 224, 1025 WD Amsterdam, tel: 020 636 58 89

Email: info@reliplan.nl, Website: www.reliplan.nl

Bank: IBAN NL60 RABO 0324 6668 02, KvK Amsterdam: 33.26.16.57, BTW-nummer: 803873694B01