

Uitstekende opportuniteit voor investering & levensverandering

Thai Garden — Restaurant · Bar · Woning · Vakantiewoning — Resteigne, Ardennen



VERKOOPPRIJS

575 000 €

420 m²

Totale oppervlakte

3 entiteiten 1u15

Afzonderlijk

Brussel

Volledig gemeubeld & uitgerust — overname mogelijk vanaf de eerste dag

DE 3 ENTITEITEN VAN HET DOMEIN

ENTITEIT 1

Restaurant & Bar

Terras & Pétanque

Oppervlakte

115 m² + 175 m² buiten

Potentiële omzet

~200.000 € / jaar

ENTITEIT 2

Vakantiewoning & B&B

Booking 9,1/10 · Jacuzzi 6 pers.

Oppervlakte

105 m² · Jacuzzi 6 pers.

Huurinkomsten

20-35.000 € / jaar

ENTITEIT 3

Privéwoning

4 slaapk. · Thermowood-terras 2026

Oppervlakte

160 m² gelijkvloers

Gebruik

Woning inbegrepen

1

DEEL 1 · 5

Geografische ligging

Op het kruispunt van Europa — absolute natuur, uitzonderlijke bereikbaarheid

Gelegen op de betoverende grens van de Ardennen en de Famenne, combineert Thai Garden twee troeven die men zelden samenvíndt: volledige onderdompeling in een groene, ongerepte natuur én bereikbaarheid vanuit alle grote Europese hoofdsteden. In minder dan een uur en een kwartier zijn Brussel, Luik en Luxemburg per auto bereikbaar. En toch: hier adem je. Echt.



Thai Garden domein en zijn natuurlijke omgeving — Resteigne, Belgische Ardennen

5 min Winkels, bakkerijen, supermarkten

10 min Han-sur-Lesse — Grotten & Dierenpark

15 min Rochefort — Trappistenabbij & Festival du Rire

15 min Kasteel Lavaux-Sainte-Anne · Euro Space Center

30 min Dinant — Maas, rotswanden, Citadel

45 min Durbuy — kleinste stad ter wereld

1u15 Brussel · Luxemburg · Luik

1u30 Antwerpen (BE) · Maastricht (NL)

1u45 Aken (DE) · Metz (FR)

2u15 Breda (NL) · Rijsel (FR)

2u45 Rotterdam (NL)

3u30 Amsterdam (NL) · Parijs (FR)



■ Waarom deze locatie een unieke kans is

- ✓ **Bekken van 15 miljoen inwoners binnen 2 uur rijden**
- ✓ **Gelegen tussen een park van 200 chalets en een gemeentelijke camping**
- ✓ **Bossen, rivieren, landschappen — ongerepte Ardense natuur**
- ✓ **Geclassificeerde recreatiezone — commerciële exploitatie toegestaan**
- ✓ **Toeristisch gebied in volle opmars, stijgend bezoekersaantal**
- ✓ **Nederlandstalige & Franstalige buurt — warm en trouw**
- ✓ **Han, Rochefort, Dinant, Durbuy — toeristische topbestemmingen**
- ✓ **Domiciliëring ter plaatse mogelijk — een echte levensvrijheid**



www.brulins.be

0470/08.06.76



ACCOMMODATIE
LOGEMENT

Français
Nederlands
English
Thai

Geannoteerde luchtfoto — Restaurant, Terras, Vakantiewoning, Pétanque, 30 PV-panelen op dak

<p>TOTALE OPPERVLAKTE</p> <p>420 m²</p> <p>Restaurant · Woning · Vakantieverblijf · Bijgebouwen</p>	<p>ZONNEPANELEN</p> <p>30 PV-panelen</p> <p>Zonne-energie Quasi gratis facturen</p>	<p>VERKOOPPRIJS</p> <p>575.000 €</p> <p>Alles inbegrepen Meubilair & uitrusting</p>	<p>AFSTAND BRUSSEL</p> <p>1u15</p> <p>15 M inwoners binnen 2 uur</p>
---	--	--	---



Luchtfoto van bovenaf — restaurant, terras, parking en zonnepanelen

Een restaurant-bar-terras verscholen in het hart van de Ardennen/Famenne. Momenteel slechts 70 dagen per jaar open (het is een nevenactiviteit van de eigenaars die openen op hun vrije dagen), biedt dit etablissement Thaise keuken en een kleine restauratie, voor iedereen wat wils. Een trouwe clientèle en een constante instroom van nieuwe klanten maken het jaarpotentieel KOLOSSAAL. Deze draaiende zaak wacht alleen nog op u!



BINNENPLAATSEN	BUITENPLAATSEN	KEUKENS	POTENTIËLE OMZET/JAAR
35 zitplaatsen Zaal bar/restaurant 65 m ²	75 plaatsen Terras, gazon & gravel 175 m ²	28 m² Prof. keuken 20 m ² + voorbereiding 8 m ²	~200.000 € 75 dagen/jaar slechts momenteel!

- Bar/restaurant : 65 m²
- Professionele keuken : 20 m²
- Voorbereidingskeuken : 8 m²
- Overdekt terras : 52 m²
- Gazon en gravel : 175 m²
- 6 picknicktafels 8p · 10 parasols
- 3 privé pétanquebanen
- Thaise keuken en kleine restauratie — uniek in de regio
- 75 dagen/jaar — onvervulde vraag
- Kooklessen aangeboden aan de overnemer
- Begeleiding bij overname zonder onderbreking
- Lokale clientèle + 200 captieve chalets
- Terras 175 m² ideaal voor de zomer
- Trouwe FR en NL clientèle

Overdekt terras, pétanqueruimte buiten en uitrusting — alles inbegrepen in de verkoop



Zomers terras met Lupulus-parasols — een vaste afspraak voor de buurt en de chalets



■ Een onbenut potentieel — grijp uw kans

Momenteel slechts 4 à 6 uur per dag open — wanneer de eigenaars verlof kunnen nemen. Toch zijn de verzoeken om vaker open te zijn talrijk en herhaald. Een voltijdse uitbater zou moeiteloos 200.000 € jaarmzet kunnen bereiken. De markt is er. De clientèle is er. Alleen u ontbreekt nog.



3

DEEL 3 · 5

De Privéwoning

160 m² — Uiterst geïsoleerd, uitgerust, omheinde tuin, Thermowood-terras 2026

Hier wonen is kiezen voor levenskwaliteit in haar mooiste uitdrukking. Een gelijkvloerse woning van 160 m², voorzien van een uitzonderlijke bio-energetische isolatie, omgeven door een omheinde tuin van 140 m² met nieuw terras en pergola. Een groene oase die u al de eerste avond "thuis" zult noemen.



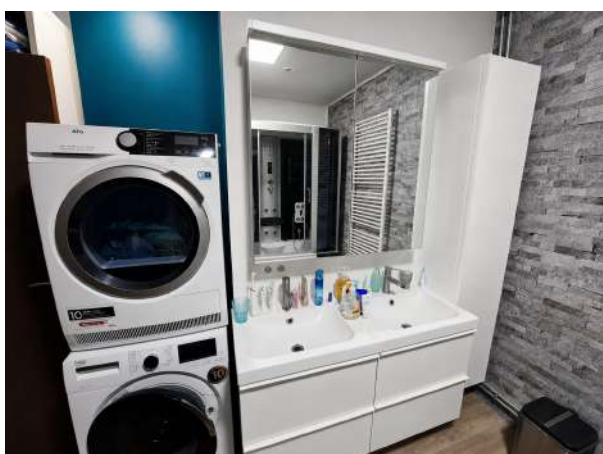
Privéwoning — slaapkamers en leefruimtes, volledig meubilair inbegrepen

- 30 cm cellulosewatten aan het plafond
- Drievoudig glas op alle ramen ÉN deuren
- Hydro-pelletkachel Edilkamin — centrale verwarming
- Zonneboiler 300 liter + elektrische bijverwarming
- 3 zonnepanelen warm water
- Isolerende dekvloer over 105 m²

- 4 slaapkamers (3 bedden + 1 salon/slaapbank)
- 3 badkamers met WC
- Amerikaanse koelkast/diepvriezer + 5 gaspitten
- Vaatwasser, microgolfoven, grote gootsteen
- Talrijke geïntegreerde kasten
- Volledig gemeubeld — instapklaar
- Omheinde tuin met grote geïsoleerde hondenhok

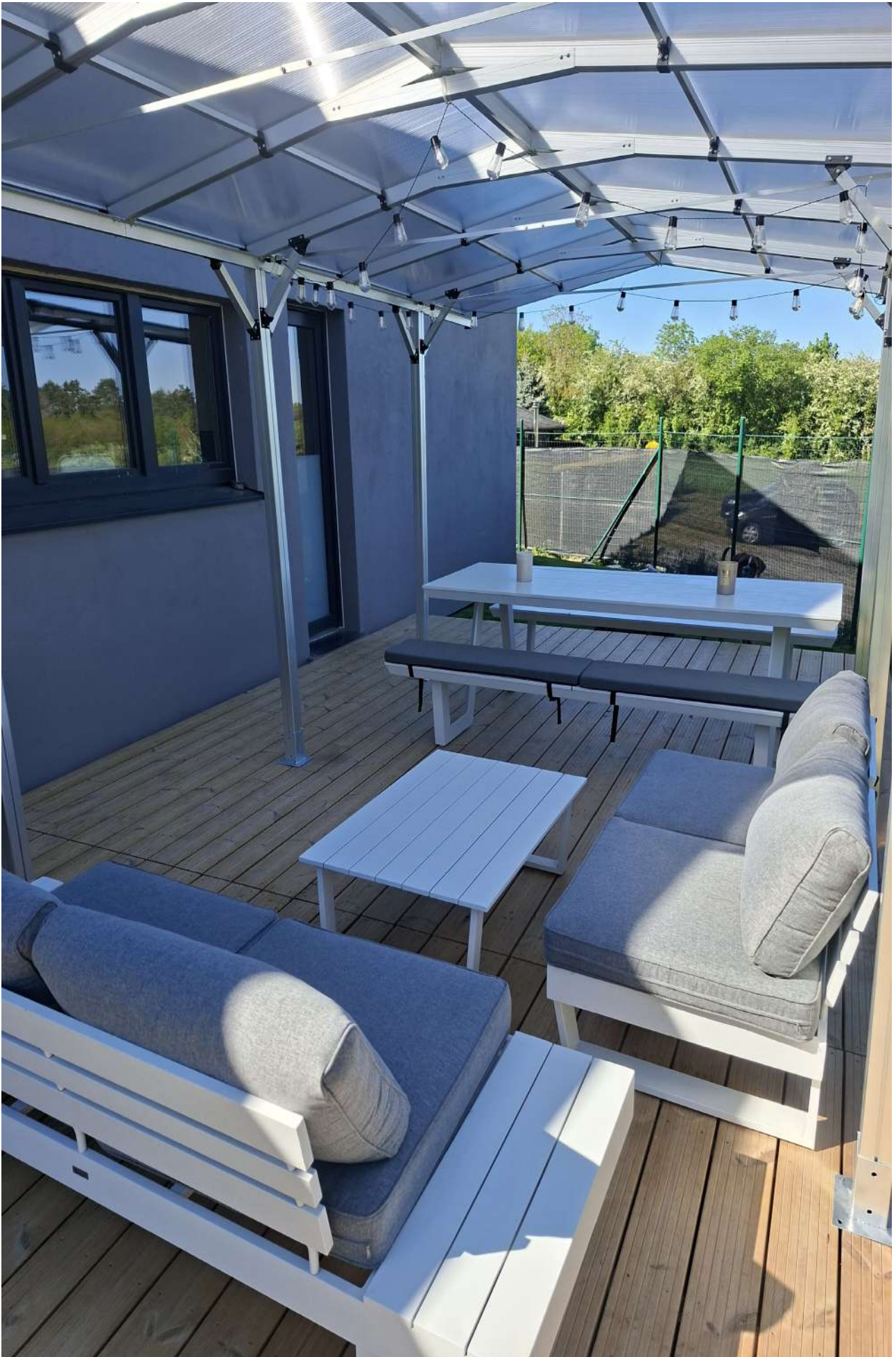


Hamam douche en badkamer — moderne uitrusting van hoge kwaliteit



Wasruimte en buitengevel

Nieuw Thermowood-terras (maart 2026, levensduur 20 jaar) — pergola, aluminium tuinsalon, sfeerverlichting



4

DEEL 4 · 5

De Vakantiewoning & B&B

105 m² · Booking.com 9,1/10 · Jacuzzi Hot Spring Flair 6 personen inbegrepen

Twee lichte slaapkamers, een uitgeruste keuken, en vooral — een terras van 45 m² met Hot Spring Flair jacuzzi voor 6 personen, dubbele pergola en Ardense groenery. Dat is wat uw toekomstige gasten verwachten. En ze komen terug. Telkens opnieuw.



Jacuzzi Hot Spring Flair 6 personen — pergola, gabions, privacy

THAI GARDEN 6pers



9,1

Les Brûlins 154 154, 6927 Tellin, Belgique • **Emplacement fabuleux!**



CAPACITEIT

6 personen

1 tween. + 1 tween.
+ stapelbedden

JACUZZI

6 plaatsen

16.000 € okt. 2024
20 jaar levensduur

PRIVÉTERRAS

45 m²

Pergola 28 m²
gabions

JAARINKOMSTEN

20-35.000 €

Afhankelijk van
exploitatievorm



Algemeen zicht op de vakantiewoning — terras omringd door gabions, pergola en privéjacuzzi

Overdekte buitenruimte met barbecue en binnenverblijf

Slaapkamer voor twee en slaapkamer met stapelbed — comfort en natuurlijk licht

Booking.com

★★★★★ 9,1 / 10

Google Reviews

★★★★★ 4,7 / 5

Een reputatie opgebouwd over jaren van warm onthaal — overdraagbaar vanaf de ondertekening.

Inbegrepen uitrusting

- 2 volledig gemeubelde slaapkamers
- 2 badkamers met WC
- Keuken: koelkast, kookplaten, oven, microgolf
- Dubbele pergola 28 m²
- Tafel 6p + buitensalon + barbecue
- Kunstgras + gabions — minimaal onderhoud
- Fietsenstalling, buitenstopcontacten

5

DEEL 5 · 5

De Businessopportunity

Drie scenario's, inkomsten vanaf dag één — een leefkader zonder weerga

Of u nu ondernemer bent op zoek naar een levensproject, actief gepensioneerd koppel of doordachte investeerder — Thai Garden past zich aan uw visie aan. Één constante: een opmerkelijk rendement op investering in een kader dat u nooit meer wilt verlaten.

Actieve uitbater

Restaurant/bar	~200.000 €
Vakantiew. (6 pers.)	20-35.000 €
Woning	Gratis

TOTALE OMZET
~235.000 €/jaar

Actieve gepensioneerden

Huur restaurant	1.000 €/mnd
Vakantiew. / B&B	2-3.000 €/mnd
Woning	Gratis

MAANDINKOMEN
3-4.000 €/mnd

Zuivere investeerder

Restaurant	1.000 €/mnd
Woning 4 slaapk.	1.000 €/mnd
Vakantiew. (netto)	~2.000 €/mnd

MAANDINKOMEN
~4.000 €/mnd

Samenvatting van het pand

TOTALE OPPERVLAKTE

420 m²

Restaurant · Woning

Vakantieverblijf · Bijgebouwen

VERKOOPPRIJS

575.000 €

Alles inbegrepen

Meubilair & uitrusting

AFSTAND BRUSSEL

1u15

15 M inwoners

binnen 2 uur

BOOKING SCORE

9,1 / 10

Google Reviews

★ 4,7 / 5

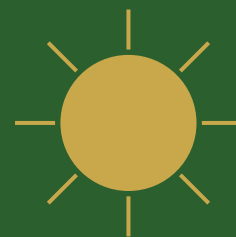
■ De 14 redenen om deze kans niet te laten schieten

- ✓ **Onmiddellijke overname**
alles klaar, niets aan te kopen
- ✓ **Vakantiewoning 9,1/10 Booking**
overdraagbare reputatie
- ✓ **Restaurant**
potentieel 200.000 €/jaar, onderbenut
- ✓ **Bio-energetische isolatie**
uitzonderlijk thermisch comfort
- ✓ **30 PV-panelen**
quasi gratis energie
- ✓ **Thermowood-terras 36 m²**
nieuw (2026, 20 jaar)
- ✓ **Jacuzzi Hot Spring 16.000 €**
premium troef
- ✓ **200 buurchalets**
permanente captieve clientèle
- ✓ **420 m² gelijkvloers**
totale toegankelijkheid
- ✓ **575.000 € alles inbegrepen**
competitieve prijs
- ✓ **1u15 van Brussel**
1u30 van Nederland
- ✓ **Videobewaking**
beveiliging van het domein
- ✓ **3 inkomstenstromen**
onderscheiden en complementair
- ✓ **Garage 20 m²**
betonvloer, directe toegang

■ Een zorgzame en begeleide overdracht

De eigenaars begeleiden de overnemer persoonlijk: Thaise kooklessen aangeboden, voorstelling van de trouwe clientèle, hulp bij administratieve formaliteiten, doorverwijzing naar lokale leveranciers. Er wordt geen onroerend goed overgedragen — een levenskunst, een reputatie en een clientèle worden doorgegeven. Alles wat nodig is om te slagen vanaf de eerste dag.

Een zeldzame kans.



Drie entiteiten. Één prijs.

Een levensverandering.

www.brulins.be

0032 / 495 / 53.55.80

Thai Garden — Resteigne (Tellin), Belgische Ardennen

Arnaud Dotrimont

a_dotrimont@hotmail.com



Thai Garden — Resteigne