

FRIETHUIS DE
VLAMINCK
HEEMSTEDE

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Friethuis de Flaminck
Cloosterweg 6,
2103 SG Heemstede**

Situering

Friethuis de Vlaminc is een allround cafetaria in Heemstede. Het bedrijf ligt in de buurt Oude Dorp, Indische Buurt en omgeving. Dit is een buurt met relatief veel gezinnen. Op vrijdag patat eten of met de kinderen een ijsje halen zie je bij Friethuis de Vlaminc dan ook geregeld gebeuren. Het betreft een hoek (horeca)bedrijf.

De cafetaria is gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Heemstede. De straat is dan ook goed bereikbaar per voet, fiets of auto. De eerste uitvalsweg is de N201, en die ligt om de hoek van het object. Dit is de doorgaande weg die loopt van Heemstede naar Haarlem. Om de hoek van het object zijn verschillende gratis parkeergelegenheden, waardoor ook veel klanten met de auto komen.

De dichtstbijzijnde concurrentie zit in het centrum van Heemstede, waar betaald parkeren geldt.

Door zijn ligging kan het dan ook getypeerd worden als een buurt-/lokale snackbar, maar ook daarbuiten, vanuit heel Heemstede, wordt de snackbar goed gevonden.

Heemstede is een gemeente in de provincie Noord-Holland. Volgens de meest recente gegevens telt de gemeente 27.593 inwoners en 12.250 huishoudens.

Ten noorden van Heemstede ligt Haarlem (6 km), en ten oosten liggen Amsterdam (26 km) en Schiphol (15 km). Zandvoort bevindt zich op ongeveer 10 km ten westen van Heemstede.



Profilering

Friethuis de Vlaminck Heemstede is een allround cafetaria. Voor een goede, verse Vlaamse friet, snacks, shoarma, maar ook voor Turkse pizza's of grillgerechten kan men bij Friethuis de Vlaminck Heemstede terecht. Het is een cafetaria die vanwege zijn ligging veel klanten uit de directe omgeving aantrekt.

De eigenaar hanteert altijd een klantvriendelijke benadering, waarbij aandacht hoog in het vaandel staat. Hij zit al meer dan tien jaar in de cafetariawereld en heeft Friethuis de Vlaminck Heemstede in 2020 opgericht en sindsdien op deze locatie gevestigd. Al sinds jaar en dag is er op deze locatie een snackbar, ook wel bekend onder de naam Vita Nova. De reden dat hij zijn bedrijf verkoopt, is dat hij heeft ondervonden dat het runnen van meerdere zaken te veel werk voor hem is.

Het bedrijf straalt een gezellige sfeer uit. Bij binnenkomst wordt men hartelijk begroet door de eigenaar. Iedereen is welkom voor een patatje, broodje of snack. De cafetaria heeft achterin de zaak 16 zitplaatsen aan een tafel en daarnaast nog eens 10 zitplaatsen bij de counter waar de bestellingen worden geplaatst. Men kan er ook voor kiezen om hun bestelling te nuttigen aan een van de tafels die buiten aan de gevel staan opgesteld.

De bestemming van de locatie is een horecabedrijf van categorie 1, oftewel een horecabedrijf zoals bijvoorbeeld snackbars/cafetaria's, lunchrooms, restaurants, grand cafés, shoarmazaken, pizzeria's en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

De zaak is geopend van maandag tot en met zondag van 12.00 uur tot 21.00 uur.



Indeling

Aan de voorzijde van het object bevindt zich een gevelterras met circa 6 zitplaatsen. Via de entree aan de rechterkant van het object kom je direct de cafetaria binnen. Aan de linkerzijde zit een groot raam, waardoor er veel daglicht binnenkomt. Het is een lange, rechthoekige ruimte met eerst aan de rechterkant een vriezer met ijsjes en een frisdrankkoeling, waarna er een bank is geplaatst met circa 10 zitplaatsen, waar klanten kunnen wachten op hun bestelling.

Aan de linkerzijde bevinden zich de toonbank en vitrine, waar de bestellingen kunnen worden geplaatst. Achter de toonbank bevindt zich een grote multifunctionele bakwand tegen de muur, voorzien van meerdere friteuses, een bakplaat en een ingebouwde afzuiging. Naast de bakwand staat ook nog een grill opgesteld. Vervolgens is de verkoopruimte achterin voorzien van meerdere tafels en circa 16 zitplaatsen.

Aan de rechterzijde zitten voldoende ramen, waardoor er ook via deze kant veel daglicht de zaak binnenkomt. Aan de linkerzijde bevinden zich de gescheiden toiletgroepen. Via een deuropening links achterin de verkoopruimte wordt een ruime productieruimte betreden. Deze ruimte is rondom voorzien van professionele apparatuur, zoals koelwerkbanken, vriezers, een spoelkeuken, een pizzaoven, etc. Deze ruimte leent zich ook uitstekend voor bijvoorbeeld voorbereidingswerkzaamheden of cateringactiviteiten.

Via de deur aan de rechterzijde van het object kom je buiten bij de gedeelde oprit uit. Dit is ideaal voor de bevoorrading, catering, bezorging, afvalbakken, etc.

Het totale object is circa 100 m² groot, waarvan circa 70 m² verkoopruimte en circa 30 m² productieruimte.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1970. Recentelijk is de bovenverdieping erop geplaatst.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met enkel glas.
Vloeren	Betegelde betonvloer
Daken	Plat dak
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	1: begane grond

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	C.V. combiketel
(Warm) water	C.V. combiketel
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Camera's aanwezig, te volgen via de mobiele telefoon
Brandmeldinstallatie	Niet aanwezig, de benodigde brand preventieve middelen wel aanwezig
Luchtbehandeling	Afzuiginstallatie
Mechanische ventilatie	Niet aanwezig
WKO installatie	Niet van toepassing
Overige installaties	Vetvangput, TV en een elektrische haard



Demografische gegevens

Nederland telt in 2024 17,94 miljoen inwoners. De bevolkingsgroei zal naar verwachting doorgaan, met 17,99 miljoen inwoners in 2041, en daarna langzaam afnemen tot 17,77 miljoen in 2050.

Heemstede is een gemeente in de provincie Noord-Holland. De gemeente heeft een totale oppervlakte van ongeveer 964 hectare, waarvan 918 hectare land en 47 hectare water. Heemstede bestaat uit 1 woonplaats, 3 wijken en 14 buurten.

Heemstede behoort tot de welvarendste gemeenten van Nederland. In de ranglijst van gemeenten met het hoogste gemiddelde inkomen per inwoner in de provincie Noord-Holland staat Heemstede op de vierde plaats.

Aantal inwoners:	27.600
Aantal huishoudens:	12.250
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 46.500
Aantal bedrijven:	4.445
Waarvan handel en horeca:	757

Bron: allecijfers.nl – Heemstede februari 2025



K

Kadaster

Kadastrale aanduiding:
Heemstede, sectie C, nummer
5107

Ligging

In de buurt de Oude Dorp,
Indische buurt en omgeving

Bereikbaarheid

Auto: Uitstekend
Openbaar vervoer: Redelijk
Te voet/fiets: Uitstekend

Belendingen

Woningen, appartementen,
winkels en (horeca)bedrijven

Parkeren

Gratis in de directe omgeving

Bestemming/gebruik

De bestemming is Gemengd-4
met Horeca categorie 1

Voor precieze informatie over de
bestemming, contacteer de
Gemeente Heemstede en kijk op
het omgevingsloket

Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichting

Brouwerijverplichting

Geen brouwerijverplichting

Brandveiligheidseisen

De benodigde brand preventieve
middelen zijn aanwezig

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen

Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn
aanwezig

Personeel

Er is geen personeelsverplichting

Metrage

Totale oppervlakte is ca. 100 m²,
waarvan ca. 70 m² aan verkoop-
ruimte en ca. 30 m² aan
productieruimte

Zitplaatsen/capaciteit

Snackbar: ca. 26 zitplaatsen
Terras: ca. 6 zitplaatsen

Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt
zich in goede staat. Er zijn geen
bruikleengoederen / lease-
contracten, die niet opgezegd
kunnen worden

Vorraden

De vraagprijs is excl. handels-
voorraden, die dienen te worden
overgenomen tegen de
inkoopprijzen

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Lokale cafetaria met een
goede ligging in de buurt
- ❖ Een ruim object met
zitplaatsen en extra
catering mogelijkheden
- ❖ Goede naamsbekendheid
in Heemstede en Haarlem
e.o.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst
zal worden overgenomen middels
een huurindeplaatsstellings-
overeenkomst

Object

Cloosterweg 6,
2103 SG te Heemstede

Huuringangsdatum

1 augustus 2020

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Huurovereenkomst
- ❖ Omzetcijfers



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 75.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het registergoed
incl. bedrijfswoning bedraagt ca.:

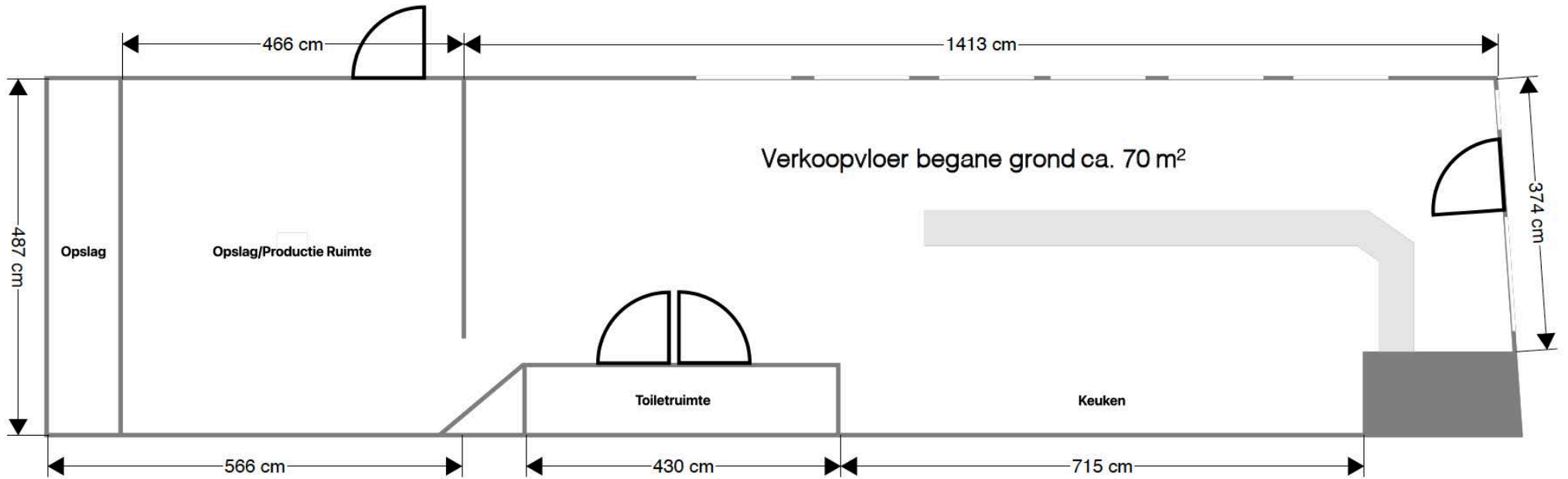
€23.000,--

per jaar, vrij van BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

Alle verstrekte informatie is geheel
vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan
kunnen geen rechten worden ontleend.

Cloosterweg 6 (begane grond) | A4 sheet scale 1:80








































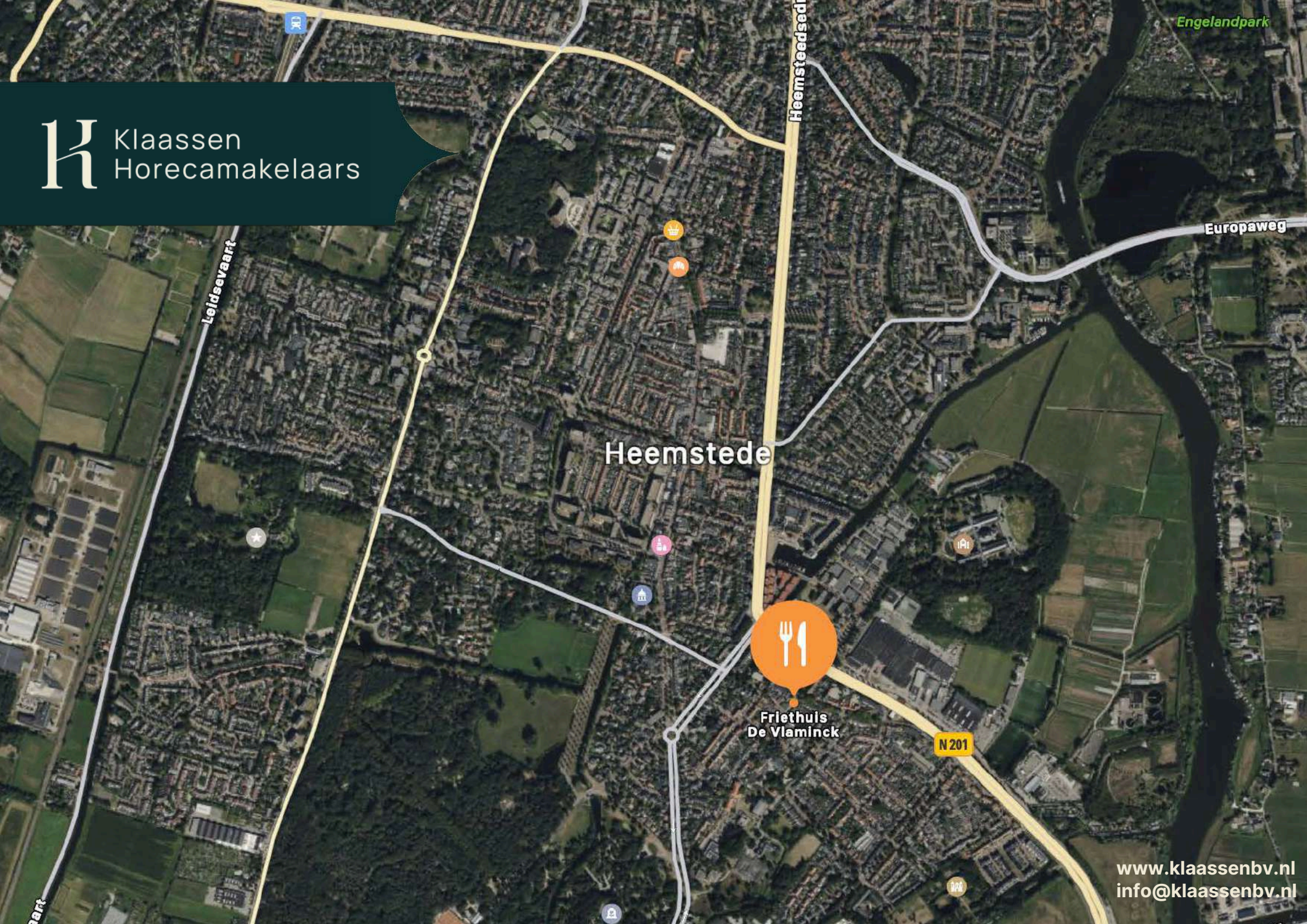


Klaassen
Horecamakelaars



Friethuis
De Vlamincx

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Engelandpark

Europaweg

Leidsevaart

Heemsteedsedijk

Heemstede

Friethuis
De Vlaminck

N 201

www.kvk.nl

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

www.kadaster.nl

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

www.bagviewer.kadaster.nl

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com

Gratis online kadasterkaart.

omgevingswet.overheid.nl

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

www.zonnegrens.nl

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

www.maps.google.nl

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

www.allecijfers.nl

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

www.indebuurt.nl

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

www.bodemloket.nl

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website.

K

Klaassen Horecamakelaars



Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Rembrandterf 7
5261 XS Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de makelaar of opdrachtgever.

Er heeft door de makelaar geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende makelaar om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

De heer J. (Jamie) Kleijne

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 45 21 01 58 | 033 258 133 0
E-mail j.kleijne@klaassenbv.nl

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij & Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

