

# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

**Paviljoen Zuidpier  
Kennemerstrand 172  
1976 GA IJmuiden**

**Situering**

Paviljoen Zuidpier ligt aan één van de mooiste stranden van Noord Holland, namelijk aan Strand IJmuiden aan Zee. Vanaf de strandopgang via het ruime parkeerterrein is het de tweede strandtent aan de rechterzijde, naast Zilt aan Zee. Vanuit de andere strandopgang gelegen aan de Kennemerboulevard, ligt Zuidpier direct aan de linkerhand. Hierdoor is het voor de vele strandbezoekers een goed te bereiken locatie.

Bij Strand IJmuiden aan Zee kan het hele jaar door genoten worden van het stand. De vijf strandpaviljoens mogen namelijk het hele jaar geopend zijn. Samen genieten van een zomerse dag of juist van een Noordwester storm. Zelfs in het najaar is iedereen welkom bij Zuidpier voor een lekkere koffie of lunch, borrel of diner.

De strandpaviljoen dankt zijn naam aan de pier waar het op uitkijkt. De pier ligt bij zeejachthaven Seaport Marina IJmuiden en de ingang van het Noordzeekanaal. Het is ca. 2 km tot het einde van de pier, een populaire plek voor wandelaars en fietsers. Door de ligging van de Zuidpier ontstaat er een golfstroming die ideaal is voor wind- en kitesurfen. Maar ook gezinnen hebben het naar hun zin op het ruime recreatiedeel.

Op het strand zijn verschillende mogelijkheden voor wind- en watersport, zoals surfen, kitesurfen en blokarten. Het strand is daarvoor ingericht in verschillende zones.

De bereikbaarheid van Strand IJmuiden aan Zee is uitstekend en er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen. Vanuit Amsterdam is IJmuiden snel en gemakkelijk bereikbaar met de auto of het openbaar vervoer. Zo rijdt bus 382 vanaf station Amsterdam Sloterdijk rechtstreeks naar het strand van IJmuiden aan Zee.



## Profilering

Bij Paviljoen Zuidpier houden ze van het strand. Daarom hebben ze een plek gecreëerd waar iedereen die ook zo van het strand, de zee en de elementen houdt, welkom is! Iets te vieren of juist te verwerken? Het strand is een magische plek, laat de elementen je inspireren! Paviljoen Zuidpier is dan ook een plek met verschillende functies.

Om te beginnen is het een perfecte locatie voor feesten en partijen. Paviljoen Zuidpier is een officiële trouw-locatie. Maar ook voor een bedrijfsevent, inspirerende hei-sessies met collega's, of een teambuildingdag, eventueel met strand activiteiten, kun je bij Zuidpier terecht. Vaak afgesloten met een BBQ, walking dinner of feestavond.

Voor de deur bij Paviljoen Zuidpier ligt het activiteiten-gebied, waar strandactiviteiten als blokarten, power kiten en ribvaren het hele jaar door uitgevoerd kunnen worden. Hier speelt Zuidpier handig op in door deze evenementen aan te bieden in combinatie met borrel, lunch of diner.

Verder is het een ideale plek om met vrienden een hapje te eten en te genieten van het lekkere weer ongedwongen onderuit op het terras. In het voorjaar is Zuidpier 7 dagen in de week geopend vanaf 09:00 uur tot ca. 23.00 uur. En vanaf half oktober is de strandpaviljoen alleen in de wintermaanden geopend op vrijdag, zaterdag en zondag.

Het is een ruime zaak, ca. 250 m<sup>2</sup>. met binnen ca. 80 zitplaatsen. Daarnaast heeft het een ruim terras met nog eens 200 zitplaatsen. Verder heeft de exploitatie ook nog een ijshuisje aan het strand en de mogelijkheid om ligbedden te verhuren. Het gaat om 300-500 ligbedden.



## Indeling

Met de rug naar de zee, heeft het terras van het object een opgang aan de voor- en linkerzijde. Het terras is voorzien van doorzichtige schermen waardoor de gasten al eenvoudig uit de wind kunnen genieten van de zon. Het gehele terras is voorzien van diverse zitjes, banken, terrasstoelen en (sta)tafels. Door gebruik te maken van natuurlijk materialen, in combinatie met een aantal planten en het hout van de opstal, krijgt het object een trendy uitstraling.

Deze uitstraling wordt binnen doorgetrokken. Het object is rondom voorzien van openslaande deuren die bij de eerste zonnestralen al open worden gezet. De deuren geven direct toegang tot het paviljoen. De zaak heeft een natuurlijke uitstraling en in combinatie met de industriële inrichting, krijgt de exploitatie gelijk een trendy stoere uitstraling. Het object straalt een hip bohemien gevoel uit, alsof je jezelf even op Ibiza waant. De perfecte sfeer voor een strandtent.

Eenmaal binnen zit aan de rechterzijde de gescheiden toiletgroepen. In het midden de ruime bar, voorzien van een professioneel tapsysteem, wijntap, koffiezet-automaat, counter met kassasysteem en koelingen. Boven de bar hangen 2 grote stalen biertanks ter decoratie, helemaal in de stijl van het object. Het paviljoen is rondom voorzien van verschillende grote ramen, waardoor er voldoende daglicht naar binnenkomt.

Aan de linkerzijde van het object zit de keuken, die rondom is voorzien van professionele apparatuur, zoals een afzuiger, gasfornuis, frituur gedeelte en RVS werkbladen met koelingen. In het midden staat een eiland met de koude kant. Verder is deze ruimte voorzien van een koel- en vriescel en een spoelkeuken. Ook zit hier een personeelsuitgang.

Het object is ca. 264 m<sup>2</sup> BVO (ca. 250 m<sup>2</sup> VVO), daarnaast nog ca. 19 m<sup>2</sup> aan externe opslag en het ijshuisje. Het terras ca. 600 m<sup>2</sup> BVO. De totale gehuurde oppervlakte is 1320 m<sup>2</sup>. Dit is inclusief het stuk strand aan de voorzijde waar het ijshuisje staat en de ligbedden verhuurd worden.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van de opstal is 1993. Omdat het gebouw een opstal (roerende zaak) betreft is er geen overdrachtsbelasting van toepassing.

Er hebben verschillende aanpassingen en verbouwingen plaatsgevonden in de loop der jaren. De algehele staat van onderhoud van het pand is goed.

<b>Onderhoud</b>	Goed. Verzorgd.
<b>Funderingen</b>	Op houten palen.*
<b>Gevel(s)</b>	Houtwerk.
<b>Daken</b>	Zadeldak met golfplaten.
<b>Vloeren</b>	Houtenvloer en in de keuken een horeca-vloer.
<b>Kozijnen</b>	Hardhouten kozijnen met dubbelglas.
<b>Gootconstructie</b>	Goed.

\* [www.kcaf.nl/funderingsviewer](http://www.kcaf.nl/funderingsviewer)



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Gasheaters
<b>(Warm) water</b>	Via een boiler (144 L)
<b>Elektrisch</b>	Meterkast met aardlekschakelaars en voldoende groepen en krachtstroom.
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Camerasysteem met opname.
<b>Brandmeldinstallaties</b>	Brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.
<b>Luchtbehandeling</b>	Professionele afzuiginstallatie in de keuken.
<b>Mechanische ventilatie</b>	Deels aanwezig
<b>Overige installaties</b>	Audio / vetvangput / 2x koelcel en 1x vriescel.



## Demografische gegevens

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 17,8 miljoen in het jaar 2040 en 17,9 miljoen in 2060.

IJmuiden is een havenstad in de gemeente Velsen, in de provincie Noord-Holland. Gemeente Velsen heeft afgerond een totale oppervlakte van 6.317 hectare, waarvan 4.520 land en 1.797 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). Het aantal inwoners in gemeente Velsen is 68.660 personen in 2020 en de gemeente telt in totaal 31.058 huishoudens.

Uit recent onderzoek van de gemeente Velsen blijkt dat inwoners van Amsterdam en Haarlem zijn vaker wel eens in IJmuiden geweest. 60% van de inwoners van Haarlem gaat regelmatig of soms naar IJmuiden. De stad wordt voornamelijk bezocht vanwege de haven/vis, het strand, familie en vrienden. Ruim twee derde van de inwoners van Amsterdam gaat regelmatig of soms naar IJmuiden, vooral voor het strand.

Aantal inwoners IJmuiden:	32.145
Aantal huishoudens:	15.560
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 23.645
Aantal bedrijven:	2.590
Waarvan handel en horeca:	660



# KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ

## Kadaster

Gelegen in het perceel kadastraal bekend gemeente IJmuiden, sectie K, nummer 746. Gehuurde oppervlakte is 1320 m<sup>2</sup>.

## Adres

Kennemerstrand 172, 1976 GA in IJmuiden.

## Ligging

Aan het strand IJmuiden aan Zee. Links van de opgang Cornelis Vreeswijkpad

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

Horecabedrijven, jachthaven, winkels en woningen/appartementen.

## Parkeren

Betaald parkeren in de directe omgeving van het object.

## Bestemming/gebruik

De bestemming is Horeca. Specifieke vorm van horeca - paviljoen. Oftewel een losstaand licht geconstrueerd gebouw op het strand ten behoeve van ontspanning en vermaak. Voor meer info: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Bandveiligheidseisen

Voldoet aan de brandveiligheidseisen.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

## Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

## Metrage

Het totale perceel is 1320 m<sup>2</sup> groot, het object heeft een BVO van ca. 265m<sup>2</sup>.

Verkoopruimte:	ca. 156 m <sup>2</sup>
Productieruimte:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Terras:	ca. 600 m <sup>2</sup>

## Zitplaatsen/capaciteit

Binnen:	ca. 80 zitplaatsen
Terras:	ca. 200 zitplaatsen
Ligbedden:	ca. 300-500 bedden

## Brouwerij verplichtingen

Brouwerijverplichting bij Warsteiner.

## Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen.

## Inventaris / bruikleen / lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen bruikleen-goederen / leasecontracten, die niet opgezegd kunnen worden.

## Vorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad. En dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen

## Bijzonderheden / USP's

- Opstal is eigendom en behoort tot de overname
- Het gebouw is een roerende zaak dus geen overdrachtsbelasting
- Populaire locatie IJmuiden aan Zee
- Toestemming jaarrond open te zijn
- Lage huur van de grond

## Huurovereenkomst grond

De bestaande huurovereenkomst voor onbebouwde grond zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst + Algemene Bepalingen art. 7:230a BW.

## Huuringsdatum

1 januari 2022

## Huurtermijn

10 + 5 huur jaren

## Waarborgsom

3 maanden huur

## Bijlagen

- Inventarislijst
- Winst- en verliesrekening
- Brouwerijverplichting
- Bestemmingsplan
- Huurovereenkomst grond
- NEN 2850 oppervlakte meting







### Vraagprijs

De vraagprijs voor de opstal en de bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 970.000,--**

### Huurprijs grond

De huurprijs voor de grond bedraagt ca.:

**€ 17.000,--**

per jaar, excl.BTW

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







































TOILETTEN













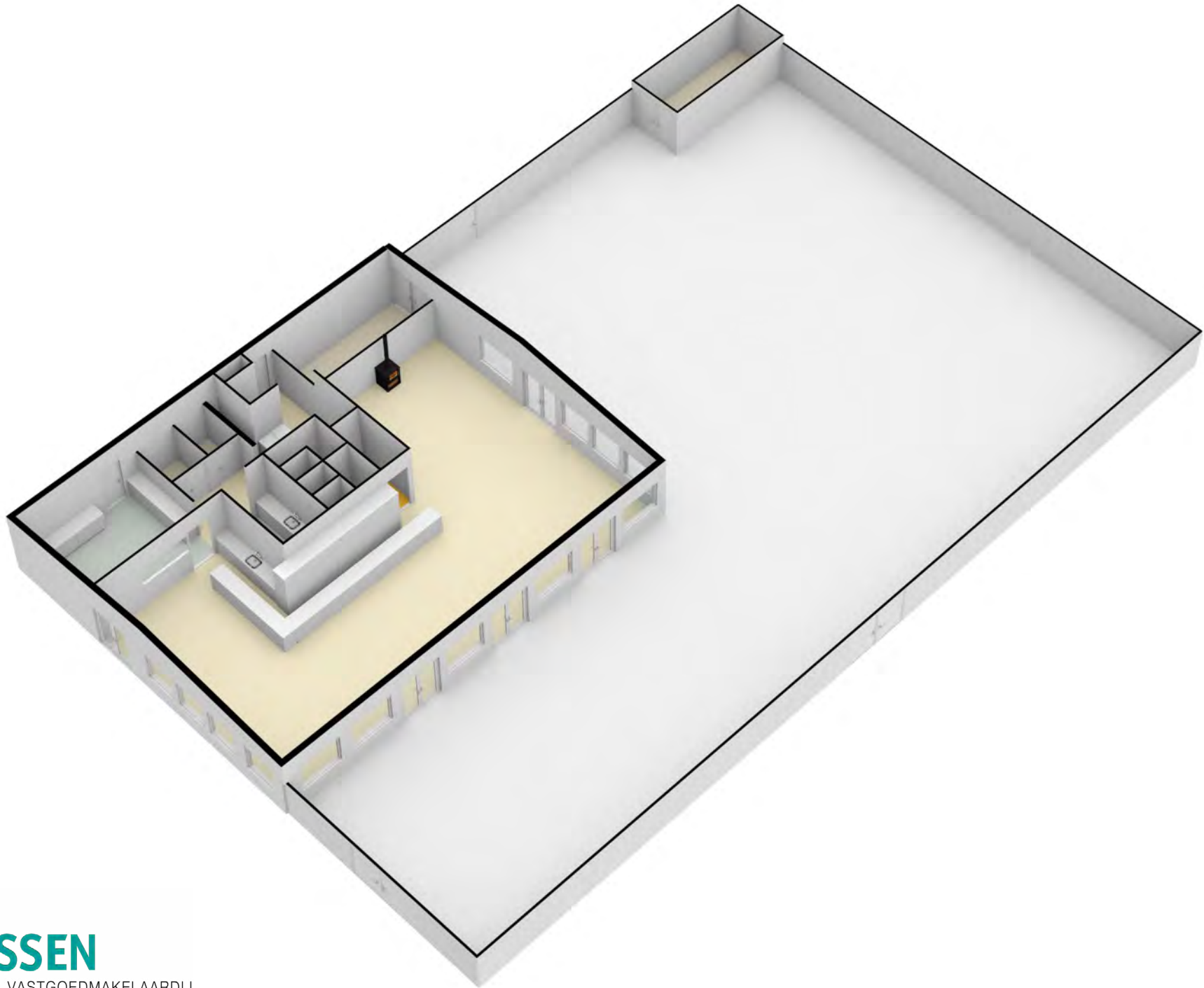




**Kennerstrand 172 - IJmuiden  
Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectico.nl





Paviljoen Zuidpier  
IJmuiden



Seaport Sailing  
Yachts BV / Nautors...

Seaport Beach Resort

Jachthaven

Marina Seaport

Boulevard  
'Ijmuiden aan Zee'

Leonardo Hotel

IJmuiden Seaport Beach

Parkeerplaats

Marina Seaport IJmuiden

Paviljoen Zuidpier

(P) Parkeerplaats

Basecamp Tiny  
House Eco Resort

PBN Paviljoen Nova  
Zembla, Teamtower

Zilt aan Zee

Paviljoen Zeezicht  
IJmuiden

Bunker Museum  
IJmuiden

Batterij Heerenduin  
& Olmen

Camping de  
Duindoorn

Kennemermeer

Kiteschool IJmuiden  
Kite Adventure

**KLAASSEN**  
VASTGOEDMAKELAARDIJ

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

# KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

## [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

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

## [www.kadaster.nl](http://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](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

## [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

## [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

## [www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

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

## [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

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

## [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

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

## [www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

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

## [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

## [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Is de website van het Rijk. Nieuws en informatie van de regering en de ministeries op 1 plek.

## [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

## [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

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



## Kantoor Amersfoort

Wijkenweg 56 B  
3515 KL Amersfoort  
info@klaassenbv.nl

## Kantoor Vught

Rembrandterf 7  
5261 XS Vught  
info@klaassenbv.nl

## Kantoor Rotterdam

Maaskade 109B  
3071NH Rotterdam  
info@klaassenbv.nl

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



## 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  
Bedrijfsadviseur Noord Holland  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 45 21 01 58 033 258 133 0

E-mail [j.kleijne@klaassenbv.nl](mailto:j.kleijne@klaassenbv.nl)

De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij (horeca, winkels en kantoren), Klaassen Advies en 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 24 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught en Rotterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.

Altijd een Klaassen bedrijfs-adviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.  
Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) voor meer informatie.

