

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Bar-Bistro KNUS Linnaeusstraat 63 1093 EJ Amsterdam

Situering

Bar-Bistro KNUS is gevestigd in de bekende Amsterdamse wijk Oud-Oost. Aan het Oosterpark, in een karakteristiek op de hoek gelegen (horeca)bedrijfspannd.

Het diverse Amsterdam-Oost staat bekend om de brede straten met 19e-eeuwse gebouwen, het vele groen en het hoge aantal culturele bezienswaardigheden. In dit deel van Amsterdam heb je ook keuze te over als het aankomt op shoppen, eten en drinken. Het aanbod varieert van trendy clubs, cafés en broedplaatsen, traditionele Turkse bakkerijen, Surinaamse supermarktjes tot Midden-Oosterse lunchrooms. Hoogtepunten van deze buurt zijn zonder twijfel het prachtige Oosterpark en het majestueuze Tropenmuseum.

Het Oosterpark is een stadspark en straat in de Oosterparkerbuurt in Amsterdam-Oost. Het park is een druk bezocht park, vooral in de zomer. Het park ligt op een loopafstand van het object, aan de overkant van de straat.

De Linnaeusstraat in Amsterdam-Oost loopt tussen de Mauritskade en de, rond de Watergraafsmeer gelegen, Ringdijk. De Middenweg ligt in het verlengde. De Linnaeusstraat is in 1878 vernoemd naar de beroemde plantkundige Carolus Linnaeus. De Linnaeusstraat is een gezellige en drukke straat waar zich nog vele andere horecabedrijven en winkels bevinden.



Bron: Loremipsum.nl

Profilering

Bistro-Bar KNUS is 5 jaar geleden opgericht en is sinds dien gesitueerd op de huidige locatie. KNUS is opgericht door de Amsterdamse gebroeders Blazer en jeugdvriend Max, die tevens al 13 jaar Brasserie Blazer uitbaten.

De onderneming staat bekend om het aanbod van verschillende soorten dranken, borrelhapjes en een compacte vaste en gevarieerde kaart met daarnaast een goede keuze aan wisselende daghapjes en seizoensgerechten. In de bistro-bar wordt in een gezellige en gastvrije sfeer gedronken en gepraat.

KNUS beschikt over een verwarmd en overdekt terras waar in de zomer en winter gezeten kan worden. Voor borrelen ben je bij KNUS op het goede adres!

De 12 wisselende tapbierjes en 9 wisselende wijnen kaart heeft voor iedereen iets. Ook als u geen tap of wijnliefhebber bent heeft KNUS een grote variatie bierflesjes, koffie of fris en maken ze super snel prachtige cocktails.

De doelgroep betreft een combinatie van de particuliere markt, zakelijke markt en de toeristische markt

Knus is het afgelopen(corona) jaar van 15:00 tot 00:00 geopend geweest op dinsdag tot en met zaterdag. De jaren daarvoor was het 7 dagen per week geopend van 15:00 tot 1:00/3:00.



Indeling

Begane grond

Via de entree (het terras), gelegen aan de Linnaeustraat, komt men direct in de bar-bisto. Het is ook mogelijk via de ingang op de Reinwardtstraat binnen te komen. In de bar-bisto is volledig uitzicht naar buiten omdat het een hoekpand is. Zodra je binnen komt voel je gelijk de gezellig en warme sfeer van een bar-bisto. KNUS beschikt over ca. 50 zitplaatsen binnen, dat op sfeervolle wijze is gesegmenteerd van het eerste gedeelte. De eikenhouten bar bevindt zich rechts achterin in de bar-bisto met daarachter de keuken.

Kelder

Via de bar-bisto is een trap die naar de kelder gaat. In de kelder is een opslag ruimte ter beschikking. Ook zijn de toiletten te vinden in de kelder, dit gaat om een separaat toilet voor man-vrouw (4 toiletten) .

Terras

Aan de Linnaeustraat gelegen beschikt KNUS over een overdekt terras waar ook terrasverwarmers ter beschikking zijn. Het terras is perfect voor de zomer en winter. Links gelegen van KNUS zijn er ook nog plekken voor het terras dit is gelegen aan de Reinwardtstraat.

Het terras heeft een mooie uitkijk op de gehele straat waar veel te zien is. Het sfeervolle overdekte en verwarmde terras beschikt over een 80 zitplaatsen.



Pand

Het bouwjaar van het pand is volgens BAG viewer 1895

Onderhoud Goed

Funderingen Steen/Beton

Gevel(s) Metselwerk/Steen

Daken Deel plat dak met gebroken kap

Vloeren Deels van hout, deel van beton

Kozijnen Houten kozijnen v.v. dubbel glas

Grootconstructie Goed

Het pand maakt een verzorgde indruk.



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

Verwarming	Cv-combiketel met hittegordijn
(Warm) water	Ketel
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Aanwezig, niet doorgeschakeld naar meldkamer
Brandmeldinstallaties	Niet aanwezig
Luchtbehandeling	Volledig systeem aanwezig door het hele pand
Mechanische ventilatie	Waterontharder, heaters, luchtbehandeling.
Overige installaties	(Vetvangput niet aanwezig en vereist, wel voorbereid en eenvoudig te plaatsen)



Demografische gegevens

Gegevens via [wikipedia.org](https://www.wikipedia.org) en allecijfers.nl per 1 juli 2021:

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan verviervoudigd. 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.

Amsterdam is een gemeente in de provincie Noord-Holland. De hoofdstad van

Nederland heeft een totale oppervlakte van 219,3 waarvan 165,50 km² land en 53,99 km² water. De gemiddelde dichtheid van adressen is 6.096 adressen per km²

Aantal inwoners:	872.757
Aantal huishoudens:	475.368

Gemiddeld inkomen per inwoner:	€31.200
Aantal bedrijven:	141.080
Waarvan horeca:	4491



KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

Kadaster

Kadastraal bekend gemeente
Amsterdam, sectie S 6662, groot 151
m2 (deels)

Ligging

Amsterdam-Oost aan het welbekende
Oosterpark.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend
Auto: A10 op 2,9 hemelsbreed/ A2 op 5,4
hemelsbreed
Openbaar vervoer: Dichtstbijzijnde tram
(78m / 1minuten looptijd), Dichtstbijzijnde
treinstation Muiderpoort (650m / 6
minuten looptijd) Te voet/fiets: uitstekend

Belendingen

Horecabedrijven, winkels, kantoren en
woningen/appartementen en het
Oosterpark.

Bestemming/gebruik

De bestemming is horeca is toegestaan.
Voor meer info ruimtelijkeplannen.nl.

Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichtingen.

Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichtingen.

Brandveiligheideisen

Voldoet aan de brandveiligheideisen.

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De vergunningen zijn aanwezig

Personeel

Er is geen verplichting tot overname
personeel

Metrage

Restaurant : 61 m2
Overig : 40 m2
Terras : 65 m²

Zitplaatsen/capaciteit

Bedrijfsruimte ca. 50 zitplaatsen
Terras ca. 80 zitplaatsen

Inventaris / bruikleen / lease

Goede staat. Er is een leasecontract voor
de oven (Lease oven kan worden
vervangen door gekocht exemplaar
eventueel). Er is een bruikleencontract
voor de tap installatie (vrij om op te
zeggen)

Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorwaarden
welke tegen inkooprijzen overgenomen
moeten worden.

Bijzonderheden / USP's

A1 locatie het Oosterpark
In Amsterdam Oost
Ruim (verwarmd en overdekt) terras
Knusse inrichting
Hoeklocatie aan drukke Lineausstraat

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal
worden overgenomen middels een
huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

Object

Linnaeusstraat 63 BG 1093 EJ
Amsterdam

Huuringangsdatum

1 januari 2016

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren (daarna telkens 5 jaar)

Waarborgsom

3 maanden inclusief BTW (thans €
8.700,00)

Opleveringsniveau

Casco

Bijzondere afspraken

Hiervoor wordt verwezen naar de
huurovereenkomst.

Bijlagen

Inventarislijst (volgt)
Vergunning
Winst- en verliesrekening
Bestemmingsplan
Plattegrondtekening
Kadaster
Huurovereenkomst plus factuur





Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfs-
exploitatie bedraagt:

€

Huurprijs

De huurprijs van het register-
goed bedraagt:

€

per jaar, excl. BTW

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



























KNUS

OPEN: ZO - DO - 01:00
VRIJ / ZA - 05:30

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl















Louie Louie

Tropenmuseum

Albert Heijn

De Biertuin Oost

VanMoof

Tapperij de Eeuwige Jeugd

Rondje Oosterpark
Geopend

Dam the Grill
Makkelijk en
snel besteld

Muziekkoepeel
Oosterpark
Geopend

KNUS

Oosterpark
Amsterdam
Geopend

Hotel "Oosterpark"

Huisartsenpraktijk
Oosterpark BV.
Geopend

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

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.

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

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.rijksoverheid.nl

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

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

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



Kantoor Amersfoort

Wiekenweg 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 | 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:

Klaassen Horecamakelaardij

De heer J. (Joey) Hehamahua

Wiekenweg 56B

3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 11744732

033 258 133 0

E-mail joey@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.

