

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

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

## Bistro BiS Kleine Houtstraat 4 2011 DM Haarlem

### Situering

Bistro BiS ligt aan de Kleine Houtstraat 4 in een tussengelegen (horeca) bedrijfspand in het bruisende centrum van Haarlem. Het is gelegen te midden van wat lokaal bekend staat als een van de "gouden straatjes van Haarlem". De straat zelf herbergt een diversiteit aan unieke winkels en horecagelegenheden. Dit maakt het de perfecte locatie om samen te komen voor een smaakvolle lunch, diner of bijzondere viering.

De Kleine Houtstraat is niet voor niets twee keer bekroond tot de leukste winkelstraat van Nederland. Deze charmante straat loopt parallel aan het Spaarne en strekt zich uit in noordelijke richting naar de Lange Veerstraat en de Oude Groenmarkt.

De strategische ligging van Bistro BiS tussen de belangrijkste attracties van Haarlem maakt het een geliefde plek voor zowel de lokale bevolking als toeristen. Toeristen, die de Kleine Houtstraat niet overslaan tijdens het winkelen of het verkennen van de stad, worden aangetrokken door de gezellige sfeer en het hoogwaardige culinaire aanbod.

Parkeergelegenheid in de buurt, zoals parkeergarage de Appelaar en de Kamp, maakt het gemakkelijk toegankelijk voor zowel lokale gasten als bezoekers van buiten de stad.

Haarlem is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. En is na Amsterdam de grootste stad van Noord-Holland. Ten oosten van Haarlem liggen Amsterdam (19 km) en Schiphol (13 km) en de kust 7 km ten westen.



## Profilering

Bistro BiS is een lunchroom / restaurant, of het nu gaat om een informele lunch, een intiem diner of een bijzondere viering. Bistro BiS is dé geschikte locatie. De Kleine Houtstraat van Haarlem biedt de ideale ambiance voor diverse gelegenheden.

Zoals de naam het al aangeeft betreft het een bistro. De keuken heeft Franse en Mediterraanse invloeden. Elke dag staat een smakelijke lunch op het menu. Daarnaast staan ze bekend om een goede prijs/kwaliteit verhouding waarbij er gewerkt wordt met dagverse producten die met zorg worden bereid en uitsluitend van topkwaliteit.

Bij Bistro BiS is iedereen welkom, van jong tot oud, van lokaal tot toerist. Het bedrijf straalt een gezellige sfeer uit, waar iedereen welkom is voor een snelle goede lunch tussendoor, maar ook om even rustig op het terras te zitten en wat uitgebreider te dineren. Vandaar dat er ook veel aanloop is van toeristen of dagjes mensen die even een pauze nemen van het winkelen.

De gasten kunnen ook met alle gemak hun hele gezin meenemen. Het restaurant heeft dan ook niet voor niets een vaste klanten kring opgebouwd in de loop der jaren. Circa 40% van de gasten komt regelmatig een hapje eten of komt terug om iets te vieren. Voor speciale evenementen en groepen past het menu zich aan naar de wensen van de gasten. Dit typeert ook de flexibiliteit en de creativiteit van de ondernemers.

De bistro is open voor lunch tussen 12.30 uur en 15.30 uur en vanaf 17.00 uur voor het diner. Op zondag en maandag is het gesloten.



## Indeling

Bistro BiS heet gasten welkom in een doordachte ruimte die bijdraagt aan een plezierige eetervaring. Het gevelterras aan de voorkant, met zes tafeltjes voor twaalf personen, nodigt uit om te genieten van de levendigheid van de Kleine Houtstraat.

Bij het betreden van de zaak via het portiek in het midden van de glazen pui valt de warme belichting en knusse sfeer op, dankzij de warme kleuren van de muren en het meubilair. Langs de linkerzijde, tegen de pui, biedt een lange vensterbank van Haarlems Hout met drie krukken een ideale plek voor gasten die willen eten met een mooi uitzicht.

Verder naar het uiteinde aan de rechterkant bevinden zich de bar en open keuken, waar heerlijke creaties tot leven komen. Linksachterin leidt een deur naar de gescheiden toiletten. De sfeervolle trap, omringd door leren banken en gesitueerd in het midden van het pand aan de rechterzijde, voert naar de souterrain.

De souterrain is een klassiek sfeervol Haarlemse kelder met gewelven. Deze was de eerste 2 jaar in gebruik als speelruimte voor kinderen. Nu al enige jaren voornamelijk als opslagruimte en ook als privéruimte. Verder bevindt zich aan de linkerkant van de keuken, achterin de ruimte, nog een opslagruimte en een toilet voor het personeel.

De Bistro heeft ca. 32 zitplaatsen binnen en 12 buiten op het terras. Echter is er de mogelijkheid om minimaal het dubbele aantal zitplaatsen te realiseren. Deze uitbreidingsmogelijkheid duidt op een aanzienlijke potentie voor groei.

De totale oppervlakte is 94,5 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 19 m<sup>2</sup> aan keuken en ca. 53 m<sup>2</sup> aan verkoopvloer. De kelder is ca. 6,4 m<sup>2</sup> (Verhuurbare Vloer Oppervlakte) groot



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1780.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met enkelglas
Vloeren	PU gietvloer met vloerverwarming. In de kelder langwerpige beige tegels.
Daken	Zadeldak
Gootconstructie	Goed

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



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Vloerverwarming aangesloten op het C.V.
<b>(Warm) water</b>	CV-combiketel
<b>Elektrisch</b>	Aardlekschakelaar, verzwaard en NEN gekeurd.
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.
<b>Alarminstallaties</b>	Aanwezig (niet aangesloten)
<b>Brandmeldinstallaties</b>	Niet aanwezig, de benodigde brand preventieve middelen zijn wel aanwezig en gekeurd
<b>Luchtbehandeling</b>	Ventilatoren
<b>Mechanische ventilatie</b>	Professionele afzuiging
<b>Overige installaties</b>	Vetput



## Demografische gegevens

Nederland telt 17,8 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan verviervoudigd. Het bevolkingsaantal in Nederland zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 18 miljoen inwoners in 2024 en wordt in 2034 de grens van 19 miljoen bereikt.

Haarlem, gelegen in de provincie Noord-Holland, beslaat een totale oppervlakte van 3.209 hectare, waarvan 2.917 hectare land en 292 hectare water. De gemiddelde dichtheid van adressen in de gemeente is 3.611 per vierkante kilometer.

In Haarlems historische binnenstad met prachtige monumenten, zoals kerken en hofjes, vinden jaarlijks populaire evenementen plaats, waaronder het bloemencorso, Jazzstad, Bloemenweekend en Bevrijdingspop. De absolute hoogtenpunten zijn echter de drukbezochte kerstmarktdagen op 8-10 december, waar de historische binnenstad verlicht wordt door duizenden bezoekers. Deze betoverende kerstmarkt biedt een onvergetelijke ervaring, omgeven door de monumentale pracht van Haarlem.

Aantal inwoners:	165.396
Aantal huishoudens:	78.489
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 34.769
Aantal bedrijven:	25.430
Waarvan handel en horeca:	3.630

Bron: *allecijfers.nl* - Haarlem

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

## Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie D nummer 10739.

## Ligging

In het centrum, aan de Kleine Houtstraat, tegenover de Turfsteeg welke grenst aan het Spaarne.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

## Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

## Bestemming/gebruik

Een bestemming Centrum-2, met een plaatselijke aanduiding voor horecabedrijven behorend tot en met horeca categorie 2, oftewel horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants. Voor meer info: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Brandveiligheideisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

## Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

## Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

## Metrage

De totale oppervlakte is ca. 94,5 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 53 m<sup>2</sup> verkoopruimte en ca. 19 m<sup>2</sup> aan keuken en ca. 11,5 m<sup>2</sup> kelder.

## Zitplaatsen/capaciteit

De bistro heeft ca. 32 zitplaatsen binnen en een potentie om bijna te verdubbelen in het aantal zitplaatsen. Het terras heeft 12 en is voor 10,8 m<sup>2</sup> vergund.

## Inventaris / bruikleen / lease

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

## Voorraden

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

## Bijzonderheden / USP's

- Uitstekende locatie in het centrum van Haarlem.
- Sfeervolle inrichting
- Bedrijf is vrij van verplichtingen

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

## Object

Kleine Houtstraat 4, 2011 DM te Haarlem

## Huuringangsdatum

1 juni 2016

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

## Waarborgsom

3 maanden huur.

## Overige

De meerpremie verzekeringen bedraagt €44,02 ex BTW

## Bijlagen

- Inventarislijst
- Winst- en verliesrekeningen
- Vergunningen
- Huurovereenkomst
- NEN elektrakeuring
- Plattegrondtekening







### Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 115.000,--**

### Huurprijs

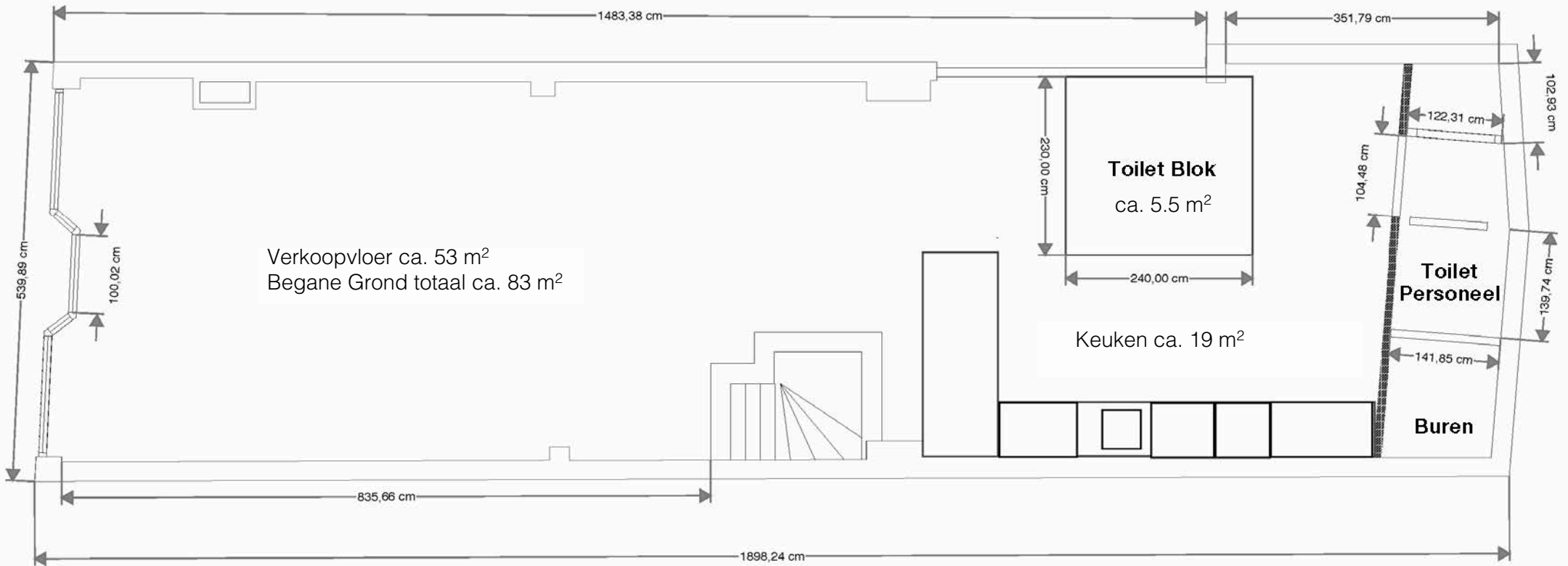
De huurprijs van het  
registergoed bedraagt ca.

**€ 30.000,--**

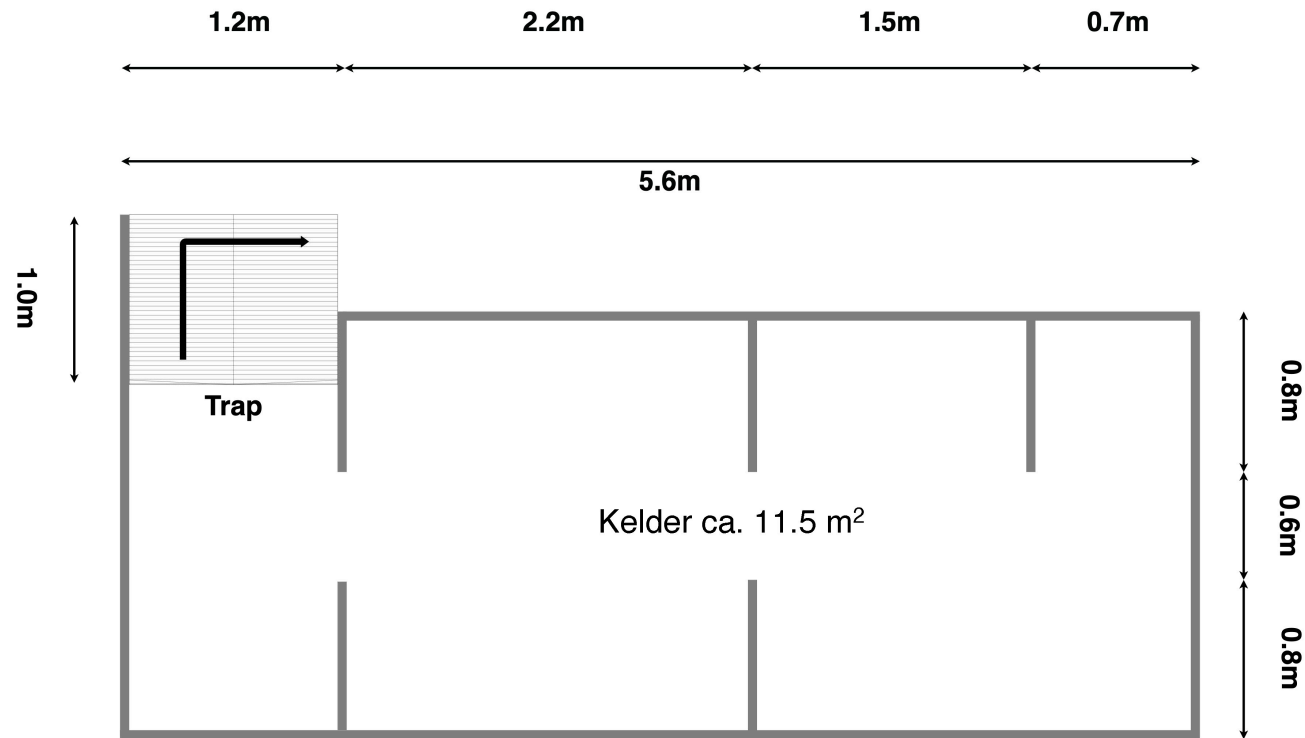
per jaar, excl. BTW

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

Kleine Houtstraat 4 (begane grond) | SCHAAL 1:70



Kleine Houtstraat 4 (kelder) | A4 sheet scale 1:40



Hoogte tussen 1.50m en 1.74m





















SAARTJE'S  
KONINKLIJKE  
RESTAURANT  
PRIVÉ





















# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

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

## [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

Wickenweg 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:

#### Klaassen Horecamakelaardij

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](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.

