

# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

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



**Object:**  
**Kennemerplein 21B**  
**1972 EW IJmuiden**

### **Situering**

De opstal ingericht als snackbar ligt aan het Kennemerplein in IJmuiden. Het plein bevindt zich precies halverwege tussen de Julianabrug en het Oosterduinplein aan de Kennemerlaan. Het Kennemerplein is een centraal plein met allure in het IJmuiden 'over de brug', met onder meer winkels, een theater/bioscoop en voor IJmuidense begrippen statige woonhuizen en gebouwen.

Het gebouw ligt naast de Vomar supermarkt wat natuurlijk zorgt voor een goede doorloop over het plein. Voor de vele bezoekers van de Vomar is het dan ook ideaal om na de boodschappen wat lekkers te eten mee te nemen vanuit de locatie van Frederik. Daarbij komt dat het ruime plein aan zowel de voorzijde van de supermarkt en de zijkant voldoende gratis parkeerplekken biedt. Ideaal voor de klanten die willen afhalen. Het parkeren gaat deels met een blauwe kaart en deels volledig vrij.

IJmuiden maakt onderdeel uit van de gemeente Velsen, wat een gemeente is in de IJmond regio, in de provincie Noord Holland. De gemeente telt circa 70.000 inwoners. Van levendige havens met industrie tot brede duinen en watersport: gemeente Velsen heeft inwoners, ondernemers en bezoekers veel te bieden. Naast IJmuiden, vallen o.a. Santpoort, Velsen-Noord en Velsersbroek onder de gemeente Velsen.





## Profilering

Zowel de opstal (het gebouw) als de inventaris worden ter overname aangeboden. De handelsnaam behoort niet tot de overname. Wat dit uniek maakt is de plek in combinatie met de lage huur van de grond. De huurprijs van de grond bedraagt ca. 380 euro per maand en is dan ook snel terug te verdienen, waardoor iedere willekeurige exploitatie op deze locatie snel winstgevend kan zijn.

Frederik is in 2019 opgericht op deze locatie en recentelijk verhuisd naar een andere locatie in IJmuiden omdat het bedrijf uit de opstal is gegroeid, waardoor het opzoek was naar meer ruimte.

De locatie beschikt over een ruim terras op het Kennemerplein. Op het plein vinden ook het hele jaar door verschillende evenementen plaats zoals snuffelmarkten en het Zomerfestival IJmuiden. Op die momenten is Frederik natuurlijk extra populair en worden mooie omzetten behaald.

Het object straalt een gezellige sfeer uit, waar iedereen welkom is voor een hapje of een drankje. De eigenaren hebben altijd een klantvriendelijke benadering waarbij aandacht hoog in het vaandel staat. De doelgroep betreft vooral de particuliere markt, bestaande uit vaste klanten en dagjesmensen.

De huidige ondernemer heeft er altijd een goede omzet en winst uit weten te halen, mede vanwege de lage huur. Zij deden niet aan bezorging, dus dat is een mogelijkheid een volgende exploitant nog zou kunnen oppakken.

Geschikte concepten die vrij eenvoudig kunnen worden gerealiseerd in de huidige situatie zijn een vishandel, sushi, broodjes, etc. De toegestane openingstijden zijn van 07.00 tot 22.00 uur.





## Indeling

De opstal heeft een ruime entree aan de voorzijde. Bij binnenkomst bevindt zich direct de toonbank en de kassa waar de bestellingen kunnen worden geplaatst. De voorzijde en weerszijden van het gedeelte voor de toonbank bestaan uit grote ramen, waardoor er veel lichtinval is. Aan beide zijden staan tegen het raam hoge tafeltjes met daaraan krukken. Dit publieke gedeelte bestaat uit ongeveer 7 m<sup>2</sup>.

Aan de rechterkant zit de andere entree, die toegang geeft tot het gedeelte achter de toonbank. Hier bevindt zich aan weerszijden een werkblad voorzien van het professionele apparaat, zoals de koelingen, de diepvrieskasten, friteuses en een spoelkeuken.

In de hoek van de opstal bevindt zich een kleine ruimte met daarin een toilet voor het personeel en onder meer de CV-ketel. De totale oppervlakte van de opstal is ca. 22 m<sup>2</sup>.

Het terras aan de voorzijde is voorzien van tafels met stoelen die plek geven aan 12 personen.



## Opstal

Het oorspronkelijke bouwjaar van het gebouw is 2016.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Niet aanwezig, op stenen
Gevel(s)	Hout
Daken	Plat dak belegd met bitumen
Vloeren	Linoleum
Bouwconstructie	Hout
Kozijnen	Hout met dubbelglas
Gootconstructie	Goed





## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	2 radiatoren aangesloten op de CV-combiketel
<b>(Warm) water</b>	CV-combiketel
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen, aardlekschakelaars en verzwaard
<b>Riolering</b>	Aangesloten op het riool. Niet openbaar.
<b>Alarminstallaties</b>	Niet aanwezig, wel camera's.
<b>Brandmeldinstallaties</b>	Niet aanwezig, wel brandpreventieve middelen.
<b>Mechanische ventilatie</b>	Afzuiging ingebouwd bij friteuse.
<b>Overige installaties</b>	Mobiele airconditioning





## 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 onderdeel van 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.

Aantal inwoners:	32.185
Aantal huishoudens:	15.620

Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 25.124
Aantal bedrijven:	3.250
Waarvan handel en horeca:	720



# KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

## Kadaster

Kadastrale aanduiding: IJmuiden, sectie L, nummer 6848.

## Ligging

Naast de supermarkt aan het Kennemerplein.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

Winkels en woningen, supermarkt, theater/bioscoop.

## Parkeren

Gratis in de directe omgeving. Deels met blauwe kaart.

## Bestemming/gebruik

De bestemming is 'Detailhandel', oftewel het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het ter plaatse verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een specifieke horeca-aanduiding ontbreekt. Voor precieze informatie mbt de bestemming neem contact op met Gemeente Velsen of kijk op: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## Brouwerijverplichtingen

Geen brouwerijverplichting.

## Leveranciersverplichtingen

Geen leveranciersverplichting.

## Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

## Vergunningen

Verkoper geeft aan de vergunningen te kunnen overleggen. Omdat de vergunningen altijd hoofdelijk zijn, dient koper/gebruiker zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van de vergunningen.

## Brandveiligheid

Brandpreventieve middelen zijn aanwezig maar dienen gekeurd te worden.

## Metrage

De oppervlakte van het gebouw is 22 m<sup>2</sup>.

## Zitplaatsen/capaciteit

Cafeteria:	4 zitplaatsen
Terras:	12 zitplaatsen

## Inventaris / bruikleen / lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen bruikleen-goederen / leasecontracten.

## Bijzonderheden / USP's

- Overname van de opstal is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.
- Goede ligging aan het Kennemerplein
- Gratis parkeren.
- Lage huur voor de grond.
- Vrij van verplichtingen.

## Huurovereenkomst

Betreft een recht van opstal bij de gemeente. De grond wordt dan ook gehuurd van de gemeente. Deze overeenkomst kan worden overgenomen middels een indeplaatsstelling of een nieuwe huurovereenkomst (incl recht van opstal) met een looptijd van 10 + 5 jaar.

## Object

Kennemerplein 21B, 1972 EW te IJmuiden

## Ingangsdatum opstalrecht

17 juni 2019

## Termijn

10 + 5 jaar

## Waarborgsom

Niet van toepassing

## Bijlagen

- Winst- en verliesrekeningen
- Kopie vergunningen
- Inventarislijst
- Taxatierapport opstal 2019
- Huurovereenkomst grond







### Vraagprijs

De vraagprijs voor de opstal  
en inventaris bedraagt:

**€ 125.000,--**  
exclusief BTW

### Huurprijs

De huurprijs van de grond  
bedraagt ca.

**€ 4.560,--**  
per jaar niet belast

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































WINNAAR  
CAFETARIA  
VAN HET JAAR

GEMEENTE VELSEN 2021

FREDERIK  
AMBACHTELIJKE PRIET

WAARDERING  
9,7

2019 2020 2021



NEDERLANDSE HORECA  
PRIJZEN 2021  
\*\*\*\*\*







21 B









Strand Wijk aan Zee 📷

Wijk aan Zee

Kop Van de Haven B.V. 🍴

Paviljoen Noordzee 🍴

Frederik  
Ambachtelijke Friet

IJmuiden

SnowWorld Amsterdam 🍴

Heemskerk

Poelenburg

Waterakkers

Beverwijk

De Bazaar 🛍️

De Kil

Velsen-Noord

Velsen-Zuid

SnowWorld Amsterdam

Driehuis

Hofgeest

Santpoort-Noord

Ruïne van Brederode 🏰

Santpoort-Zuid

Velserbroek

Zuideinde  
Buitenhuisen

Noord

Golfbaan Spaarnwoud 🏌️



# 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.

## [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)

KLAASSEN  
MAKELAARDIJ

HORE



### 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.

