

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

DODICI

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Dodici
Smedestraat 47
2011 RE Haarlem

Situering

Dodici is gelegen op een geweldige locatie in het centrum van Haarlem. Het betreft een hoekgelegen (horeca)-bedrijfspan op een A1 locatie met uitstekende zichtbaarheid. Het pand is gelegen aan de Smedestraat, op slechts enkele stappen verwijderd van de Grote Markt. De Grote Markt vormt het bruisende middelpunt van de stad en biedt een prachtig uitzicht op de Grote Kerk.

Aan het historische plein bevinden zich een aantal populaire bezienswaardigheden, waaronder de Grote Kerk, het stadhuis en het Frans Hals Museum. De wekelijkse markt en diverse jaarlijkse evenementen vinden hier plaats. Met zoveel reuring voor de deur, is Dodici dan ook voor de vele bezoekers, veelal ook toeristen, een perfecte locatie om een hapje te eten of te lunchen.

Bovendien bevindt zich om de hoek de belangrijkste winkelstraat van Haarlem, de Grote Houtstraat. Deze levendige straat staat bekend om haar diverse speciaalzaken, kledingwinkels en grote retailers. Hierdoor is de locatie van Dodici een ideale uitvalsbasis om het shoppen te combineren met een lunch, drankje of een smakelijke maaltijd.

Het object is goed bereikbaar per fiets, OV en auto. Aan de linkerkant van het object zit gratis bewaakte fietsenstalling, waar vele Haarlemmers hun fiets parkeren voordat ze de stad in gaan en Dodici zullen passeren. Het gemak van deze stalling leidt ertoe dat klanten makkelijk even aanfietsen. Ook voor de auto biedt de omgeving voldoende betaalde parkeermogelijkheden.

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

Dodici is al 14 jaar één van Haarlems populairste plekken. Of het nu voor een kop koffie, een lekker ontbijt, lunch, diner of een lekkere borrel of cocktails is. Het bedrijf weet perfect in te spelen op de verschillende behoeften. Niet voor niets staat het al sinds jaar en dag bij de 'ultime favourites' in Haarlem en dat komt simpelweg, omdat alles aan dit object klopt.

Dodici straalt een warme sfeer uit en heeft een kaart die uitnodigt. Van luxe sandwiches voor de lunch tot small bites, snacks en charcuterie voor bij de borrel of verfijnde smaken met de drie- tot vijfgangenmenu's, met altijd een bijpassende wijn prominent geëtaleerd in het wijnrek achter de bar.

Of men nu plaatsneemt op het terras met uitzicht op de Grote Markt of plaatsneemt in het sfeervolle interieur, de ambiance bij Dodici is doordrenkt met warmte, natuurlijke elementen en stijl.

De plek is uitermate geschikt voor all-day concepten. Niet alleen vanwege de ligging van het object, maar ook omdat de ruimte met de dag mee evolueert. In de ochtend een espresso van een unieke, in de bar, geïntegreerde koffiemachine, tijdens de lunch ontsnappen aan alle drukke in een ontspannen sfeer en 's avonds transformeert de ruimte in een warme chique avondzaak.

Dodici is elke dag van 08.00 uur tot 01.00 geopend. Ruimere openingstijden zijn mogelijk.

Het is dan ook de combinatie van de ligging en de kwalitatieve uitstraling, die mede bepalend zijn voor het succes en waar een volgende ondernemer op kan voortborduren. De bedrijfsexploitatie wordt verkocht zonder handelsnaam.



Indeling

Bij het betreden van Dodici via het terras aan de voorzijde van het pand, komt men terecht in een uitnodigende glazen hal via de entree aan de Smedestraat. De sfeer van Dodici is direct voelbaar: internationaal, warm en doordrenkt met natuurlijke elementen.

Bij binnenkomst bevindt zich bij de ramen aan de voorzijde een grote uitnodigende tafel met stoelen. Op een heerlijke zomerse dag kan de voorpui worden opgezet waardoor deze zitplaatsen binnen en het terras aan de gevel mooi in elkaar overvloeien. Aan de rechterzijde van het restaurant strekken hoge tafels met krukken en leren zittingen zich uit tot het einde van de ruimte. Doordat de gehele rechterzijde is voorzien van ramen, komt er overdag veel daglicht binnen en ontstaat er in de avond een intieme setting.

Links van de ruimte prijkt een stijlvolle bar met bijpassende krukken en achter de bar schittert een prachtig verlichte wijnrek aan de muur. De bar strekt zich uit tot iets voorbij het midden van de ruimte, waarna het naadloos overgaat in de open keuken. Aan het uiteinde van de ruimte, aan de linkerzijde, bevindt zich deze open keuken, die doorloopt in een afgesloten ruimte met het spoelgedeelte. Aan de rechterzijde achterin de ruimte zit een deur naar de naastgelegen steeg. En ook een toegang naar de gescheiden toiletgroepen.

In totaal biedt Dodici in het restaurant plaats aan 50 personen en 33 personen buiten middels twee terrassen, één aan de gevel en en één aan de overkant. De terrassen zijn voor 33,5 m² vergund. Het totale object heeft een oppervlakte van ca. 110,2 m², waarvan ca. 63,1 m² aan verkoopvloer, ca. 9 m² aan keuken en ca. 6,4 m² aan toiletruimte. De kelder heeft een oppervlakte van ca. 10,2 m² en een hoogte van 1,48 m. Optioneel kan ook een los gehuurde kelderbox worden overgenomen voor extra opslagruimte.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1880. In 2009 totaal gerenoveerd opgeleverd. De algemene staat van onderhoud is uitstekend.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Hout en metselwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas
Vloeren	Leisteen door gehele begane grond, in keuken PVC vloer
Daken	Schilddak
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	2; begane grond en kelder

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren de technische installaties naar behoren.

Verwarming	CV-combiketel met vloerverwarming.
(Warm) water	CV-combiketel.
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en 3x 64A krachtstroom (SCOPE-10 gekeurd).
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.
Alarminstallaties	Aanwezig, doorgeschakelen naar de meldkamer.
Brandmeldinstallaties	De benodigde brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.
Luchtbehandeling	Airco die voorziet in warme en frisse lucht.
Mechanische ventilatie	Aanwezig
Overige installaties	Fusten koelen in kelder, wijnklimaat kast, mod bar (koffie inbouw) en vetvangput

Demografische gegevens

Nederland telt 17,8 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. 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.

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



Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C, nummer 719

Object

Smedestraat 47, 2011 RE in Haarlem.

Ligging

Aan de Grote Markt op loopafstand van de hoofdwinkelstraat.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

Horecabedrijven, winkels, kantoren en woningen / appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

De bestemming is Centrum - 2 met een plaatselijke aanduiding voor horeca tot en met categorie 2, oftewel horeca- bedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als neven activiteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants. Voor meer info: ruimtelijkeplannen.nl

Leveranciersverplichtingen

Geen verplichtingen

Brandveiligheidseisen

Voldoet aan de brandveiligheidseisen.

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

Personeel

Wegens voortzetting van het bedrijf wordt er geen personeel ter overname aangeboden.

Metrage

Het totale object heeft een oppervlakte van ca. 110,2 m². Hiervan bestaat ca. 63,1 m² uit de verkoopvloer. De terrassen zijn voor 33,5 m² vergund.

Zitplaatsen/capaciteit

Binnen:	ca. 50 zitplaatsen
Terras:	ca. 33 zitplaatsen

Inventaris / bruikleen / lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er geldt een financial lease overeenkomst mbt de Rational en ook het alarm is in lease. De tap is in bruikleen. Het overige inventaris is in eigendom van verkoper. Vraag de horecamakelaar naar de inventarislijst.

Vorraden

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

Bijzonderheden / USP's

- Toplocatie aan het horecaplein van Haarlem, de Grote Markt.
- Hoge omzet
- Sfeervol ingericht en goed onderhouden.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomsten zullen worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst

Huuringangsdatum

1 februari 2009

Huurtermijn

5 + 5 huur jaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- Inventarislijst
- Huurovereenkomst
- Kopie vergunningen
- Winst- en verliesrekeningen
- Informatie omtrent bestemming
- Plattegrondtekening





Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfs-
exploitatie bedraagt:

€ 295.000,--

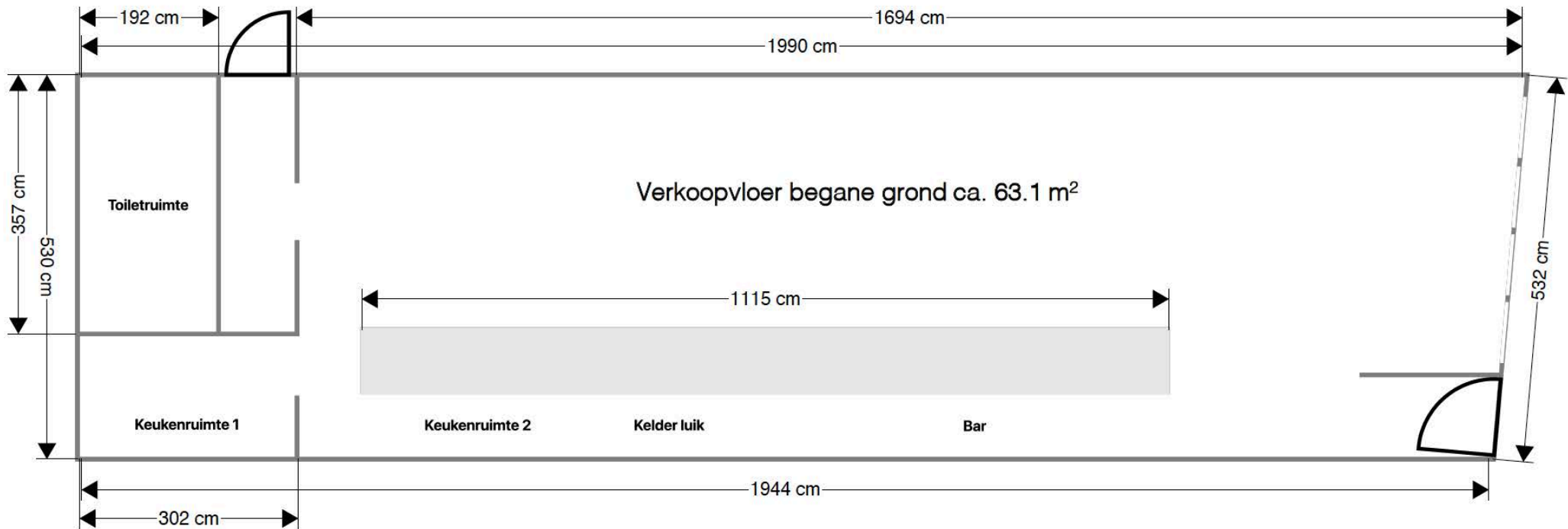
Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

€ 60.000,--

per jaar, ex BTW

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







DODICI

































Dodici

Nationaal
Park Zuid-
Kennemerland

MIDDENDUIN

Brouwerskolkpark

Elswout

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

Bloemendaal

Overveen

ZUID-
WEST

Haarlemmerhout

N 205

Schoterbos

Haarlemmer
Kweektuin

Dodici
CENTRE

Engelandpark

SCHALKWIJK

Spaarndam

SPAARNWOUDE

Mooie Nel

PENNINGSVEER

Haarlemmerliede

NIEUWEBRUG

Burgemeester
Reinaldapark

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl



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.

www.maps.google.nl

Is een online kaartdienst 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/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 | 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

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.

