

LA FIORE
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



La Fiore
Marsmanplein 23,
2025 DV Haarlem

Situering

La Fiore ligt in hét winkelcentrum van Haarlem-Noord, het Marsmanplein. Dit winkelcentrum biedt een grote diversiteit aan winkels, met ruim 36 winkels die een breed scala aan producten en diensten aanbieden. Hierdoor trekken veel bewoners van Haarlem-Noord en omstreken naar het Marsmanplein voor hun dagelijkse boodschappen, persoonlijke verzorging en delicatessen, die zeker bij La Fiore te vinden zijn. Het Marsmanplein is goed bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

Het Marsmanplein beschikt over een grote ondergrondse parkeergarage waar bezoekers gratis kunnen parkeren. Deze parkeergarage is geopend van maandag tot en met zaterdag van 07.00 - 22.00 uur, en op zondag van 08.00 - 21.00 uur. Daarnaast stoppen buslijn 3 en 73 bij de bushalte "Winkelcentrum Marsmanplein", op slechts een minuut lopen van het winkelcentrum. Fietsers en voetgangers kunnen het winkelcentrum natuurlijk ook gemakkelijk bereiken.

Met bekende namen zoals de Blokker, Hema, Kruidvat en Albert Heijn, profiteert La Fiore van een constante toestroom van dagjesmensen. Vooral in de zomermaanden zoeken bezoekers graag iets lekkers voor of na het winkelen bij La Fiore.

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

Bij La Fiore ben je op het juiste adres voor de lekkerste hartige en zoete broodjes. Een uitgebreide selectie van de beste authentieke broodjes en zoetwaren zoals gebak en patisserie worden vers voor je bereid. La Fiore biedt ook een variatie aan authentieke Arabische specialiteiten en geliefde Europese lekkernijen. Ook voor take-away.

De bestemming van La Fiore is geschikt voor detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca, met niet meer dan 30% van de verkoopvloeroppervlakte, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken. Detailhandel verwijst naar bedrijven die producten direct aan consumenten verkopen.

De doelgroep omvat voornamelijk lokale bewoners, die een bezoek aan het winkelcentrum combineren met het (af)halen van één van La Fiore's lekkernijen. Gezien de prominente ligging in het winkelcentrum is deze locatie ook zeer geschikt voor andere concepten die goed gecombineerd kunnen worden met het doen van de boodschappen. Denk aan dienstverlening zoals kapsalons, afhaal-bezorg winkel, etc.

De handelsnaam wordt ter overname aangeboden, waardoor voortzetting van de huidige exploitatie zeker interessant kan zijn voor een volgende ondernemer. De inventaris is volledig eigendom van de verkoper. De huidige openingstijden zijn van maandag tot en met zondag van 12.00 - 22.00 uur. In de wintermaanden is het gesloten. Kijk ook eens op: www.la-fiore.nl.



Indeling

Bij binnenkomst via de glazen deuren aan het Marsmanplein, valt direct het kleurrijke en uitnodigende interieur op. Links en rechts staan comfortabele banken met tafels.

Aan de rechterzijde bevinden zich twee deuren: de rechterdeur leidt naar een opslagruimte, terwijl de linkerdeur toegang biedt tot het toilet.

Achter de vitrines en de toonbank bevindt zich de voorbereidingsruimte. Aan de rechterkant hiervan is een extra ruimte, die momenteel als opslagplaats wordt gebruikt. Links staan de koelfaciliteiten, terwijl de rest van de ruimte is ingericht met andere essentiële apparatuur voor het bereiden van ijs en patisserie.

Aan de voorzijde beschikt het object over grote ramen, die een open gevoel creëren en veel daglicht binnenlaten.

Achterin de voorbereidingsruimte bevindt zich een deur naar de gedeelde steeg van alle winkels die naast La Fiore gelegen zijn. Dit is handig voor leveranciers en personeel, omdat er zo niet door het object en het Marsmanplein gelopen hoeft te worden, waardoor de voorbereidingsruimte gescheiden blijft van de klanten.

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 78 m². De productieruimte achter de vitrine en toonbank neemt ca. 37 m² in beslag.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 2013.
De algemene staat van onderhoud is goed.

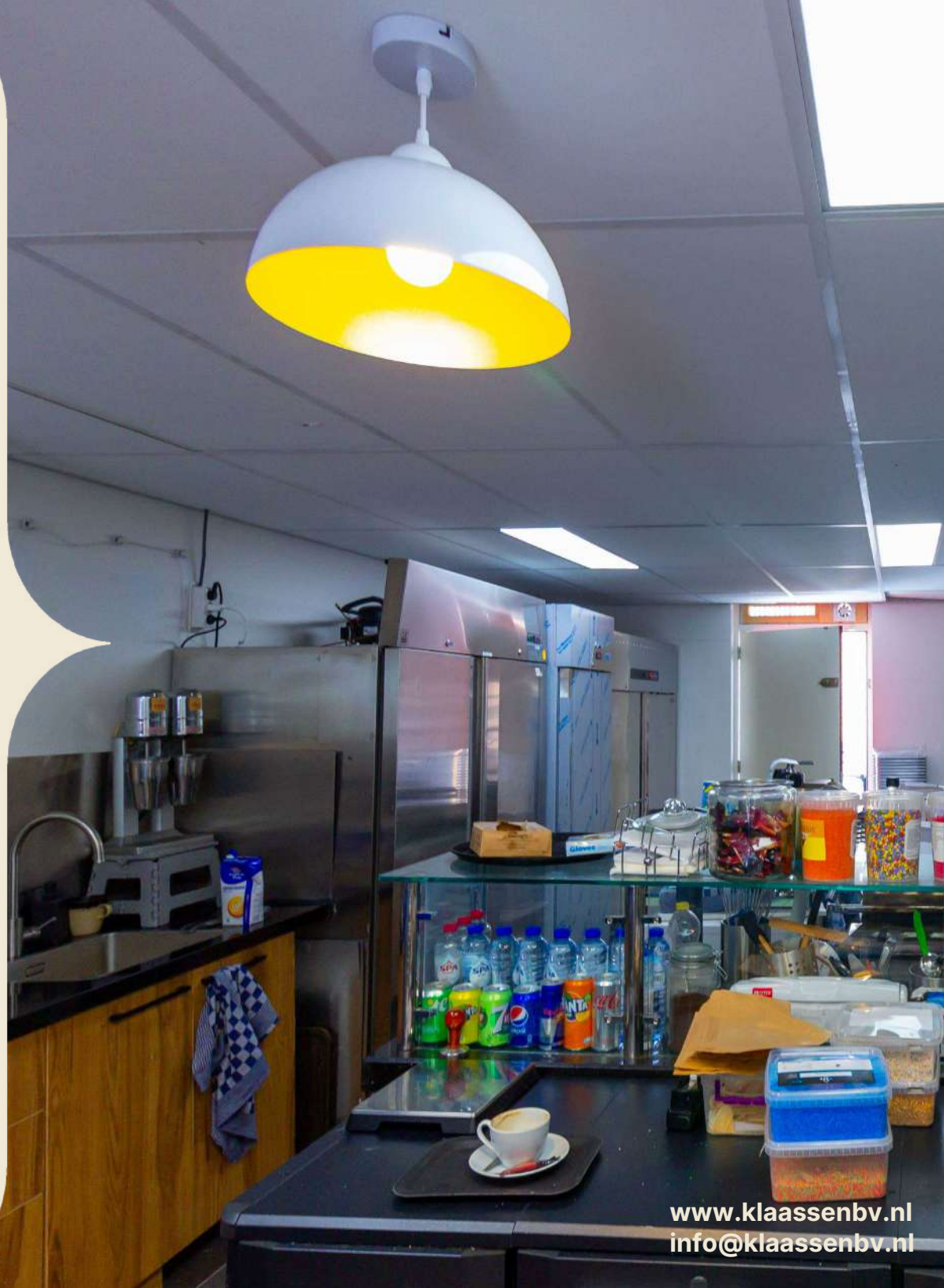
Onderhoud	Goed
Funderingen	Beton
Gevel(s)	Sandwich panelen
Kozijnen	Aluminium, dubbelglas
Vloeren	Laminaat in bestelruimte, tegels in productieruimte
Daken	Woningen met plat dak
Gootconstructie	Uitstekend
Verdieping(en)	1; begane grond



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	Via CV-ketel + radiatoren
(Warm) water	Via CV-ketel
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Camera's te bekijken via de mobiele telefoon
Luchtbehandeling	Er is een airco aanwezig, die moet gemonteerd worden. Er is geen professionele horeca afzuiginstallatie aanwezig.
Mechanische ventilatie	Deels aanwezig, via een afzuiger voor in de zaak.
Overige installaties	Nissei softijs- en milkshakemachine



Demografische gegevens

Nederland telt in 2024 17,94 miljoen inwoners. De bevolkingsgroei zal naar verwachting doorgaan, met 17,99 miljoen inwoners in 2041, en daarna langzaam afnemen tot 17,77 miljoen in 2050.

Haarlem, een gemeente in Noord-Holland, heeft een totale oppervlakte van 3.209 hectare, waarvan 2.917 hectare land en 292 hectare water. De gemiddelde dichtheid van adressen in Haarlem is 3.524 adressen per km².

Als belangrijkste attractie van Haarlem geldt de historische binnenstad, met een groot aantal monumentale gebouwen, waaronder veel kerken en hofjes. Ook biedt de stad een aantal belangrijke musea, zoals het Frans Hals Museum & de Hallen en het Teylers Museum. Op evenementen gebied behoren het bloemencorso tussen Noordwijk en Haarlem, Jazzstad, het Bloemenweekend en Bevrijdingspop tot de publiekstrekkingen. Het bloemencorso is met ca. 1 miljoen bezoekers zelfs het grootste evenement van de provincie.

Aantal inwoners:	165.500
Aantal huishoudens:	78.000
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 34.800
Aantal bedrijven:	19.000
Waarvan handel en horeca:	3.750

Bron: *allecijfers.nl* - Haarlem - juli 2024



K

Kadaster

Kadastrale aanduiding:
Heemstede, sectie D nummer 1151.

Ligging

Aan het Marsmanplein in Haarlem.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en
woningen, appartementen.

Parkeren

Gratis in de directe omgeving en
parkeergarage van Winkelcentrum
Marsmanplein.

Bestemming/gebruik

Het betreft een enkelbestemming
Gemengd doeleinden B, hierop
wordt toegelaten: Wonen, kantoren,
praktijkruimte, atelierruimte,
dienstverlening, maatschappelijke
voorzieningen, en detailhandel, met
daaraan ondergeschikte en
daarmee verbonden horeca met
niet meer dan 30% van de verkoop-
vloeroppervlakte, zonder terras en
zonder het schenken van
alcoholische dranken; Een
specifieke horeca aanduiding
ontbreekt.

Voor precieze informatie en de
mogelijkheden omtrent
bestemming, contacteer de
Gemeente Haarlem en kijk op
www.omgevingswet.overheid.nl.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen
zijn aanwezig en gekeurd.

Vergunningen

Volgens opgave van de verkoper
behoeft deze niet te beschikken
over een exploitatievergunning
daar waar het horecagedeelte
30% van de verkoopvloer
oppervlakte betreft.

Personeel

Vraag de Horecamakelaar naar
het eventuele personeels-
overzicht.

Metrage

Totale oppervlakte is ca. 78 m².
De productieruimte beslaat
ca. 37 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Binnen: ca. 20 zitplaatsen
Terras: ca. 15 zitplaatsen

Inventaris/bruikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt
zich in goede staat. Er zijn geen
bruikleengoederen / lease-
contracten.

Voorraden

De vraagprijs is excl. handels-
voorraden, die dienen te worden
overgenomen tegen de
inkooprijzen.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Veel traffic voor de deur
- ❖ Uitstekende
bereikbaarheid

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst
zal worden overgenomen middels
een huurindeplaatsstellings-
overeenkomst.

Object

Marsmanplein 23, 2025 DV
Haarlem

Huuringangsdatum

1 juni 2021

Huurtermijn

2 + 3 + 5 huurjaren.

Waarborgsom

3 maanden huur.

Overige bepalingen

De servicekosten bedragen € 86,-
ex BTW per maand en de
promotiekosten winkeliers-
vereniging €88,- ex BTW per
maand.

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrondtekening
- ❖ Huurovereenkomst
- ❖ Winst- en
verliesrekening



Inventaris

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€25.000,--

Huurprijs

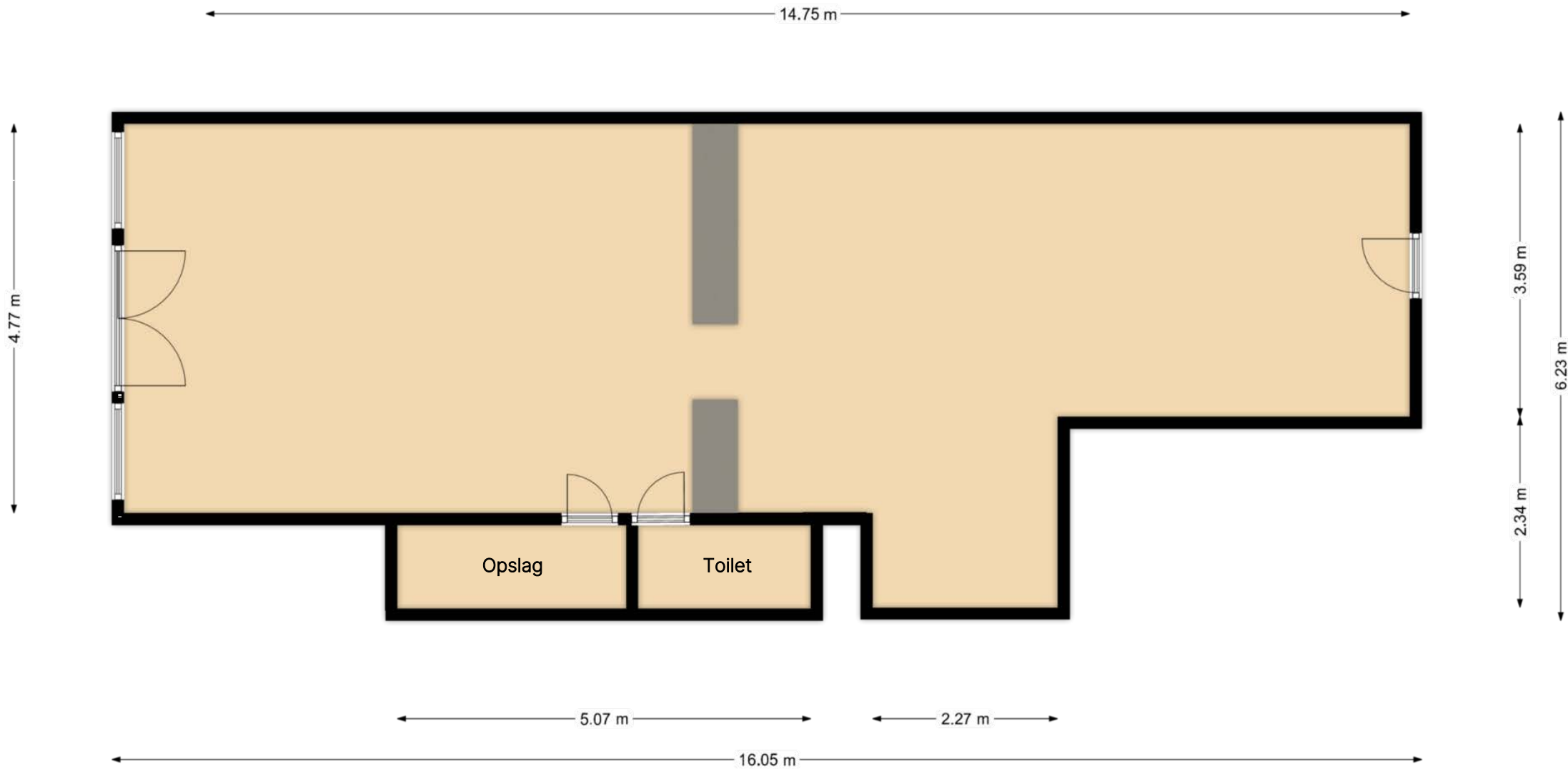
De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

€18.500,-- ex BTW per jaar
exclusief servicekosten en promotiebijdrage

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Marsmanplein 23 (Begane Grond)





K Klaassen
Horecamakelaars

by Robert
APPERS HAARLEM

La Fiore Patisserie & Ijssalon

NORTH E



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl























NORT

La Fiore Caffè & Ijssalon

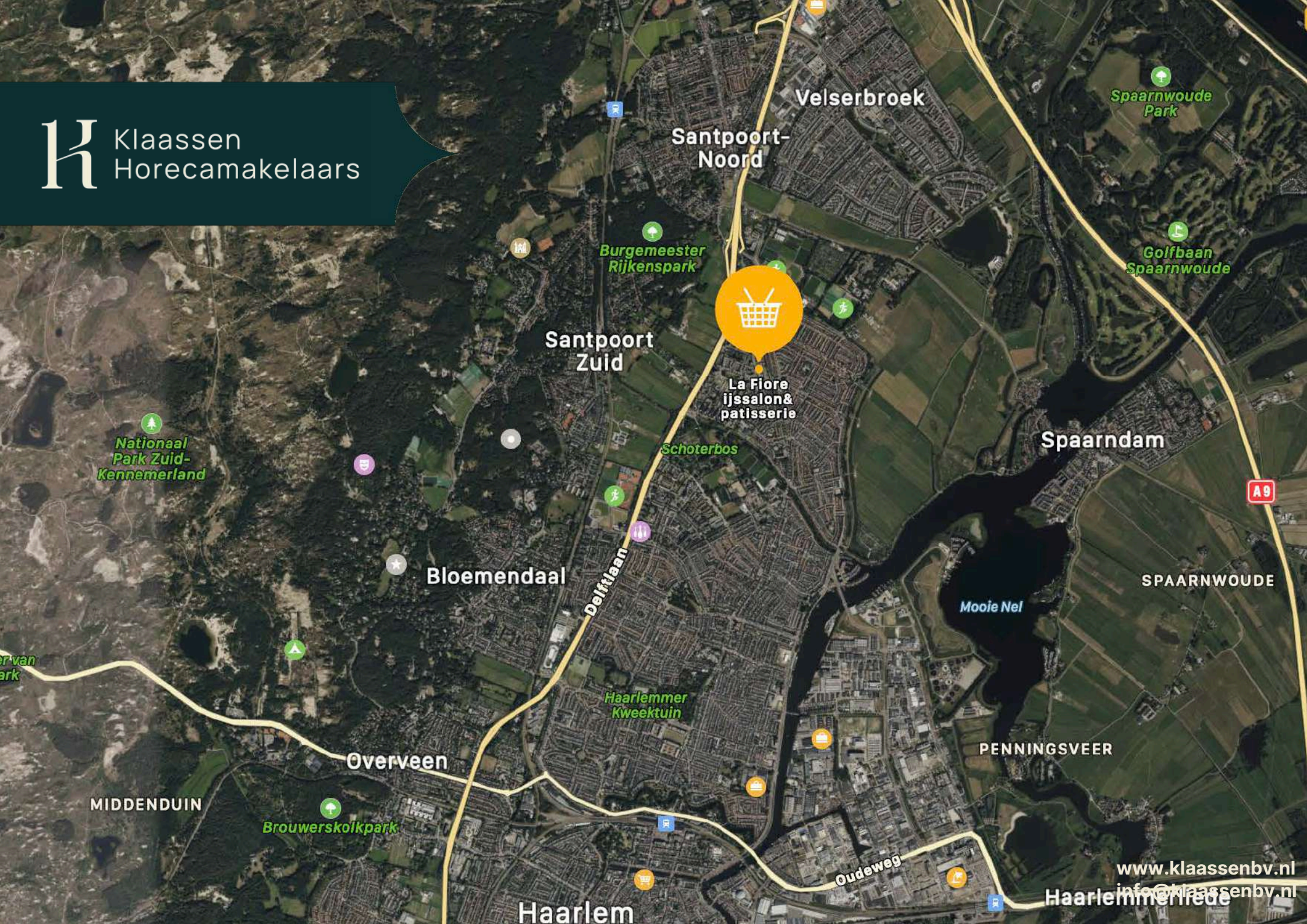
GALJÉ by Robert KAPPERS HAARLEM

LEKKER GALJÉ

Gratis
Parkeergarage



La Fiore
ijssalon &
patisserie



Velserbroek

Santpoort-Noord

Spaarwoude Park

Burgemeester Rijkenspark

Golfbaan Spaarwoude

Santpoort Zuid

La Fiore ijssalon & patisserie

Schoterbos

Spaarndam

Nationaal Park Zuid-Kennemerland

Bloemendaal

Delftlaan

A9

SPAARNWOUDE

Mooie Nel

er van park

Overveen

PENNINGSVEER

MIDDENDUIN

Brouwerskolkpark

Haarlem

Haarlemmerede

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 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.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

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

K

Klaassen Horecamakelaars



Hoofdkantoor Amersfoort

Wiekenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
033 258 13 30
info@klaassenbv.nl

Kantoor Zuid-Holland

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam

Kantoor Noord-Brabant

Rembrandterf 7
5261 XS Vught

Kantoor Noord-Holland

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Kantoor Zeeland

Havenweg 1
4484 NT Kortgene

Kantoor Overijssel

Twentepoort Oost 22
7609 RG Almelo

Kantoor Gelderland

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Altijd een Klaassen bedrijfsadviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.

Kijk op www.klaassenbv.nl voor meer informatie.

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

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 & 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 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught, Rotterdam, Haarlem, Kortgene en Almelo.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.
Hoofdkantoor Klaassen makelaardij - Wiekenweg 56 B - 3815 KL Amersfoort - 033 258 13 30

