

**BALK VISCH AAN
'T SPAARNE
HAARLEM**

**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES**



Balk Visch aan 't Spaarne Friese Varkenmarkt 13A, 2011 JA Haarlem

Situering

Balk Visch aan 't Spaarne ligt zoals de naam al zegt langs de rivier het Spaarne, aan de Friese Varkenmarkt. Het Spaarne stroomt door de binnenstad van Haarlem en biedt een schilderachtig uitzicht met diverse historische kenmerken. Vanaf de viskraam zijn onder andere Molen De Adriaan en de Grote Kerk te zien.

Tegenover de viskiosk is een basisschool gelegen, waardoor vele ouders regelmatig het ophalen van de kinderen combineren met een bezoek aan Balk.

De Friese Varkenmarkt ligt op slechts 300 meter van een van de drukste verkeersknooppunten van Haarlem, waar de Prinsenbrug, Prinsen Bolwerk, Spaarndamseweg en de Friese Varkenmarkt samenkomen. Dit knooppunt vormt een essentiële verbinding tussen de regio's Haarlem-Noord, Overveen en Bloemendaal met de binnenstad van Haarlem.

De belangrijkste trekpleisters van Haarlem liggen allemaal op loopafstand (ca. 10 min) van het object, zoals de hoofdwinkelstraat, musea, podia, de Grote Kerk, de Grote Markt, etc. Centraal Station Haarlem ligt op 5 minuten loopafstand van de kiosk.

De situering en uitzichten van deze viskraam bieden een gegarandeerde toestroom van traffic voor de deur. Naast de lokale bevolking trekt deze viskraam dus ook veel toeristen aan.

Wat naast de perfecte ligging de locatie ook erg interessant maakt, is de lage precario van slechts **€2.000,- per jaar**, waardoor de ondernemers onderaan de streep een goede winst overhouden.



Profilering

"De oude Balk" begon vlak na de Tweede Wereldoorlog zijn kraam aan het Spaarne en sindsdien weet Haarlem de zaak te vinden voor verse haring met uitjes. De viskraam, nu bekend als Balk Visch aan 't Spaarne, is dus al meer dan 70 jaar een begrip voor Haarlemmers.

Sinds 2005 wordt de viskiosk geëxploiteerd door de huidige eigenaren, die de traditie van kwaliteit en verse vis voortzetten. Elke dinsdag, woensdag, vrijdag en zaterdag komen lokale bewoners en toeristen van alle leeftijden langs voor een kwaliteitsharing, vers van het mes. Daarnaast staan zij bekend om hun vers gebakken kibbeling en lekkerbekjes van kabeljauwfilet.

Dankzij de lange historie, het vaste en brede klantenbestand en de gunstige situering, biedt de voortzetting van de huidige exploitatie interessante mogelijkheden voor een volgende ondernemer. Hierbij is een parkeervergunning inbegrepen.

De verkoop betreft de kiosk zelf, de aanwezige inventaris en ook de handelsnaam wordt ter overname aangeboden. De inventaris is volledig eigendom van de huidige eigenaren. De viskiosk beschikt over een standplaatsvergunning tot en met 31-12-2029. Het resultaat van de huidige ondernemer maakt het voor de komende 5 jaar, ondanks dat dit een relatief korte periode is, een interessante investering voor een volgende ondernemer.

De huidige openingstijden van de viskiosk zijn van dinsdag t/m zaterdag van 10.00-17.00 uur. Op zondag, maandag en donderdag gesloten, dus er valt nog veel potentie uit te halen.



Indeling

Bij Balk Visch aan 't Spaarne betreed je via de zijingang de productieruimte van de viskiosk. Deze ruimte is uitgerust met diverse essentiële faciliteiten zoals koelingen, frituurinstallaties en een afzuiginstallatie. De boiler, die de kiosk voorziet van warm water, staat binnen in de productieruimte.

Aan het uiteinde van de productieruimte bevindt zich een afsluitbaar raam met een elektrisch rolluik, met uitzicht over het Spaarne en de Friese Varkenmarkt.

Aan de achterzijde van de viskiosk bevindt zich een aangebouwde schuur die dient als opslagplaats. Hiernaast staat ook de elektriciteitskast.

De voorzijde van de viskiosk is voorzien van een hydraulische luifel die, wanneer geopend, fungeert als overkapping voor klanten en medewerkers. Wanneer deze luifel gesloten is, sluit het de kiosk volledig af aan de voorzijde, waardoor de viskiosk goed beschermd is buiten de openingstijden.

Tijdens openingstijden in de winter is de luifel nog extra afsluitbaar met schuifdeuren, waardoor het gezellig en warm blijft binnen de kiosk.

De viskiosk heeft een oppervlakte van ca. 8 m² en in totaal is 16 m² aan standplaats vergund.



Opstal

Het oorspronkelijke bouwjaar van de kiosk is 2008. Destijds is toenmalige kiosk vervangen door een volledig nieuwe opstal, waardoor de staat van onderhoud goed is.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Op tegels
Gevel(s)	Werzalit kunststof
Kozijnen	Kunststof, dubbelglas
Vloeren	Horeca gietvloer
Daken	Plat dak
Gootconstructie	Uitstekend
Verdieping(en)	1; begane grond



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	Elektrische vloerverwarming
(Warm) water	Via boiler, wateraansluiting is aanwezig
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering	Aangesloten op openbaar riool (geen toilet aanwezig)
Alarminstallatie	Afwezig
Luchtbehandeling	Via afzuiginstallatie
Overige installaties	Hydraulische luifel en elektriciteitskast



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:
Haarlem, sectie B nummer 3867.

Ligging

Aan het Spaarne in Haarlem.

Bereikbaarheid

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

Beleningen

(Horeca)bedrijven, winkels en
woningen, appartementen.

Parkeren

Tegenover de kiosk zijn 3 kiss (/ fish) & ride parkeerplekken.

Bestemming/vergunning

De verkoper beschikt over een standplaatsvergunning uitgegeven door de gemeente Haarlem. Op grond van artikel 5:18 van de Algemene Plaatselijke Verordening en het Standplaatsenbeleid 2019 is deze vergunning verleend.

De huidige vergunning heeft een looptijd tot 31-12-2029. Het betreft een jaarrond vergunning van maandag t/m zondag.

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

Precario

De standplaats bevindt zich op gemeentegrond, waardoor precariobelasting verschuldigd is over een oppervlakte van 16 m². Dit bedrag bedraagt ca. € 2.000,- per jaar.

Ingangsdatum vergunning

1 januari 2020

Termijn vergunning

10 jaren.

Personeel

Er is geen personeelsverplichting

Afnameverplichtingen

Er is een energiecontract dat dient te worden overgenomen.

Metrage

Totale oppervlakte van de kiosk is ca. 8 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Het is niet toegestaan een terras te voeren. Echter worden de naastgelegen gemeentelijke plantenbakken / banken door veel klanten gebruikt om op te zitten en hun verse visje te nuttigen.

Inventaris/buikleen/lease

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

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Oudste viskraam van Haarlem
- ❖ Hoge omzet en zeer goed resultaat
- ❖ Veel traffic voor de deur

Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraden, die dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

Adres

Friese Varkenmarkt 13A,
2011 JA Haarlem

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Energiecontract
- ❖ Standplaatsenbeleid



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 85.000,--

Precario

De precario van de kiosk
bedraagt ca.:

€ 2.000,--

per jaar, vrij van BTW,

K Klaassen
Horecamakelaars

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











BROODJES		BROODJES		GEBOKKEN		GEBOKKEN		SALDEN		HOPING	
4,25	-zalmfilet 6,00	4,25	-warme zalmbak 4,25	4,25	-kibbeling 4,25	3,50 - 4,00	-visfriet 3,50 - 4,00	1,50	-ringsletten 1,50	1,50	-haring 1,50
4,25	-palingfilet 7,50	4,00	-kibbeling 4,00	3,50	-kibbeling grat 3,50	3,50 - 4,00	-gambas 3,50 - 4,00	1,50	-andjes 1,50	1,50	-haring 1,50
4,25	-Hollandse garnalen 4,75	3,25	-Holl. garnalenkrakel 3,25	3,50	-Lekkerbekje 3,50	3,50	-Holl. garnalenkrakel 3,50	1,50	-garnalen 1,50	1,50	-haring 1,50
	-garnalensalade 4,75		-ajunakrakel vego 3,25				-ajunakrakel vego 3,50		-garnalen 1,50		-haring 1,50
									-garnalen 1,50		-haring 1,50

- FRIED FISH (COD)
- KIBBELING
- LEKKERBEKKEN
- HARING
- SANDWICHES
- COFFEE
- COLD DRINKS

Klaassen Horecamakelaars



WIJ ZIJN OPEN

KENAMJU

HOUD
1,5 METER
AFSTAND

Vraag een gratis dagtas aan op
www.kenamju.nl

- KKERBEKEN
- ARING
- NDWICHES
- COFFEE
- COOL DRINKS

WACK









BROODJES		BROODJES		BROODJES		BROODJES		GEBAKKEN		GEBAKKEN		SAUZEN		zalmstadsje		HORING	
-haring	4,00	-tonynsalade	4,25	-zalmfilet	6,00	-warme zalmbuik	4,25	-kibbeling normaal	5,25	-visfriet	3,50 - 4,00	-ravigottesaus	zalmstadsje	2,00	HARING		
-haringsalade	3,75	-krabsalade	4,25	-palingfilet	7,50	-kibbeling	4,25	met saus	6,00	-gamba's	3,50 - 4,00	-knoflooksaus	zure bom	1,50	vers van het mes		
-makreel filet	4,25	-Volendamsalade	4,25	-Hollandse garnalen		-Holl. garnalenkroket	4,00	-kibbeling groot	8,25	-Holl. garnalenkroket	3,25	-cocktailsaus	diverse zuurwaren va	4,25	3,25		
-makreel salade	4,25	-zalm salade	4,25	-garnalensalade	4,75	-ajuma kroket vege	3,25	met saus	9,00	-ajuma kroket vege	2,50	-Joppiesaus	gekoelde drankjes va.	1,00			
									5,00	-Lekkerbekje va.	5,00	-Sweet chili saus	koffie	1,50			

Vanaf 6 haringen graag vooraf bestellen: 0650643483

Broodje
kibbeling
+ saus
4,25

Lekkerbek
kibbeling
+ saus
5,50

Broodje
warme
zalmbuik
4,25

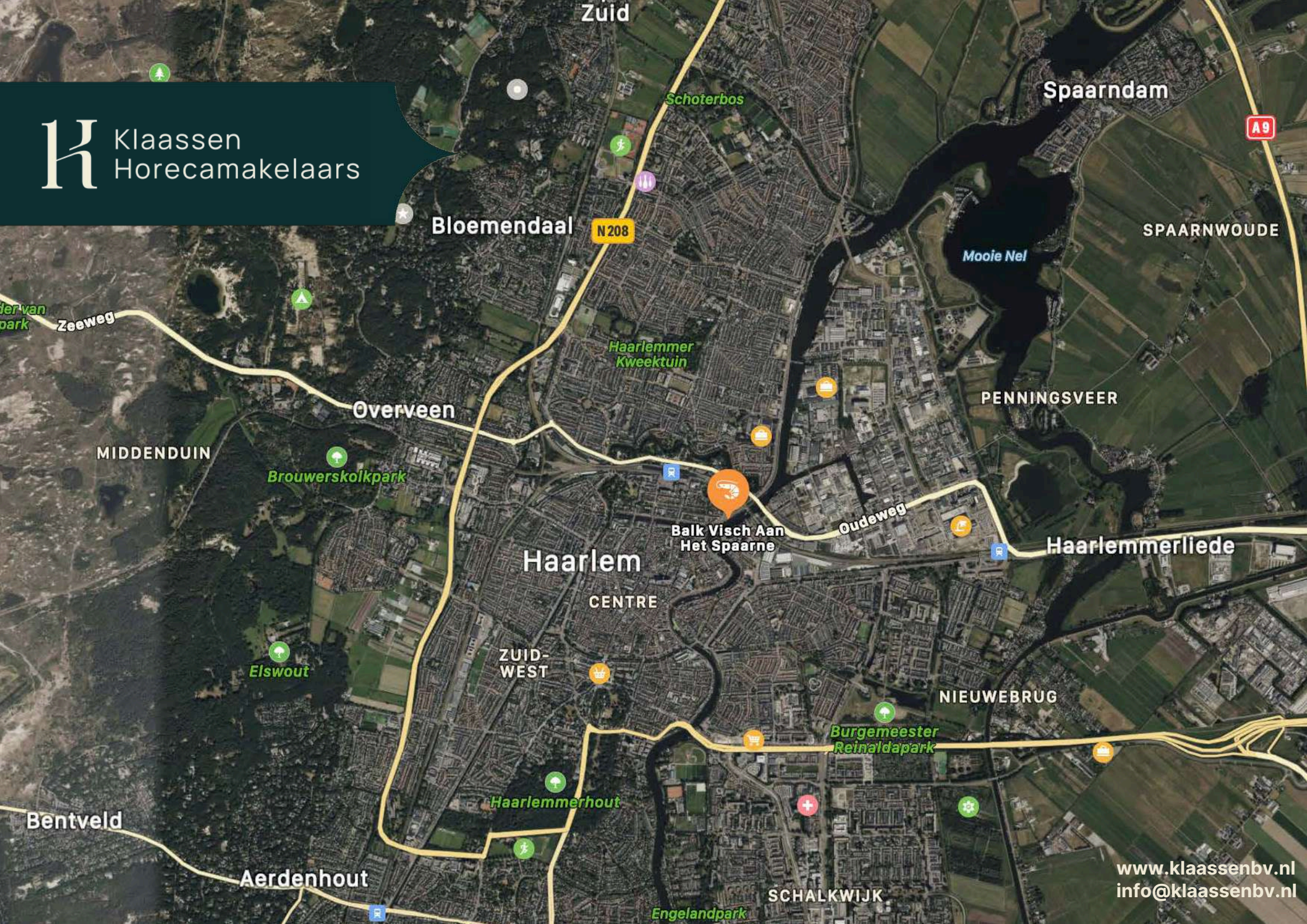
FRIESE VARKENSMARKT

BRUISTBRUIST

Klaassen
Horecamakelaars



**Balk Visch Aan
Het Spaarne**



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

