

**BROODMAND  
HAARLEM**

**VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES**



**Broodmand Haarlem  
Kleine Houtstraat 66,  
2011 DP Haarlem**

**Situering**

Broodmand is gevestigd in een hoekgelegen (horeca) bedrijfspand, aan de Kleine Houtstraat, midden in het bruisende centrum van Haarlem, op het kruispunt met de Gedempte Oude Gracht. Deze locatie is bijzonder gunstig omdat de Gedempte Oude Gracht een belangrijke verkeersader van het centrum is. Dit zorgt voor veel traffic voor de deur en trekt dagelijks talloze dagjesmensen aan.

De Kleine Houtstraat staat bekend als een van de "gouden straatjes van Haarlem" en herbergt een diversiteit aan unieke winkels en horecagelegenheden, wat het de perfecte locatie maakt voor een smaakvolle lunch of een gezellige bijeenkomst. De straat loopt parallel aan het Spaarne en strekt zich uit in noordelijke richting naar de Lange Veerstraat en de Oude Groenmarkt.

De nabijheid van succesvolle winkels zorgt voor een gevarieerd en talrijk publiek, waardoor de bakkerij en lunchroom een ideale plek is om even te wat lekkers te halen tijdens het winkelen of het verkennen van de stad.

Er is beperkte betaalde parkeergelegenheid aan Het Spaarne en de dichtstbijzijnde parkeergarages zijn de Appelaar en De Kamp, beide op loopafstand. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde OV-halte, Turfmarkt, op slechts 200 meter afstand. De combinatie van deze factoren maakt de Broodmand gemakkelijk toegankelijk en aantrekkelijk voor zowel lokale gasten als bezoekers van buiten het centrum of 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

Broodmand, ook wel bekend als In Den Gevulde Broodmand, is met een meer dan 50 jaar lange historie een echt begrip in Haarlem en ver daarbuiten. Tegenwoordig wordt de bakkerij en tevens lunchroom gerund door de dochter van de eerste eigenaren, waardoor veel nostalgie en klanten bewaard zijn gebleven.

Een specialiteit en nog steeds de hardloper is de Boeren-croissant, een combinatie van een kaascroissant met ei en spek, die ruim 50 jaar geleden door de moeder van huidige eigenaresse zelf geïntroduceerd.

De producten worden vers afgebakken in de zaak, waardoor al ver buitende heerlijke verse broodlucht je tegemoet komt. Naast het afhalen van broden en andere lekkernijen, kunnen gasten bij Broodmand ook ter plaatse genieten van een uitgebreide selectie aan verse broodjes, salades, en zoetigheden, aangevuld met een breed assortiment van niet-alcoholische dranken.

De bestemming is geschikt voor horecabedrijven in categorie 1, oftewel hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijsalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

De handelsnaam wordt ter overname aangeboden, inclusief het personeelsbestand, waardoor voortzetting van de huidige exploitatie zeker interessant kan zijn voor een volgende ondernemer. Daarnaast wordt de volledige inventaris mee overgedragen, wat de continuïteit van de onderneming waarborgt.

De huidige openingstijden van Broodmand zijn van maandag t/m zaterdag van 08.00 tot 16.00 uur. Momenteel is het zondag gesloten, wat voor een volgende ondernemer een mooie kans is om extra inkomsten te genereren.



## Indeling

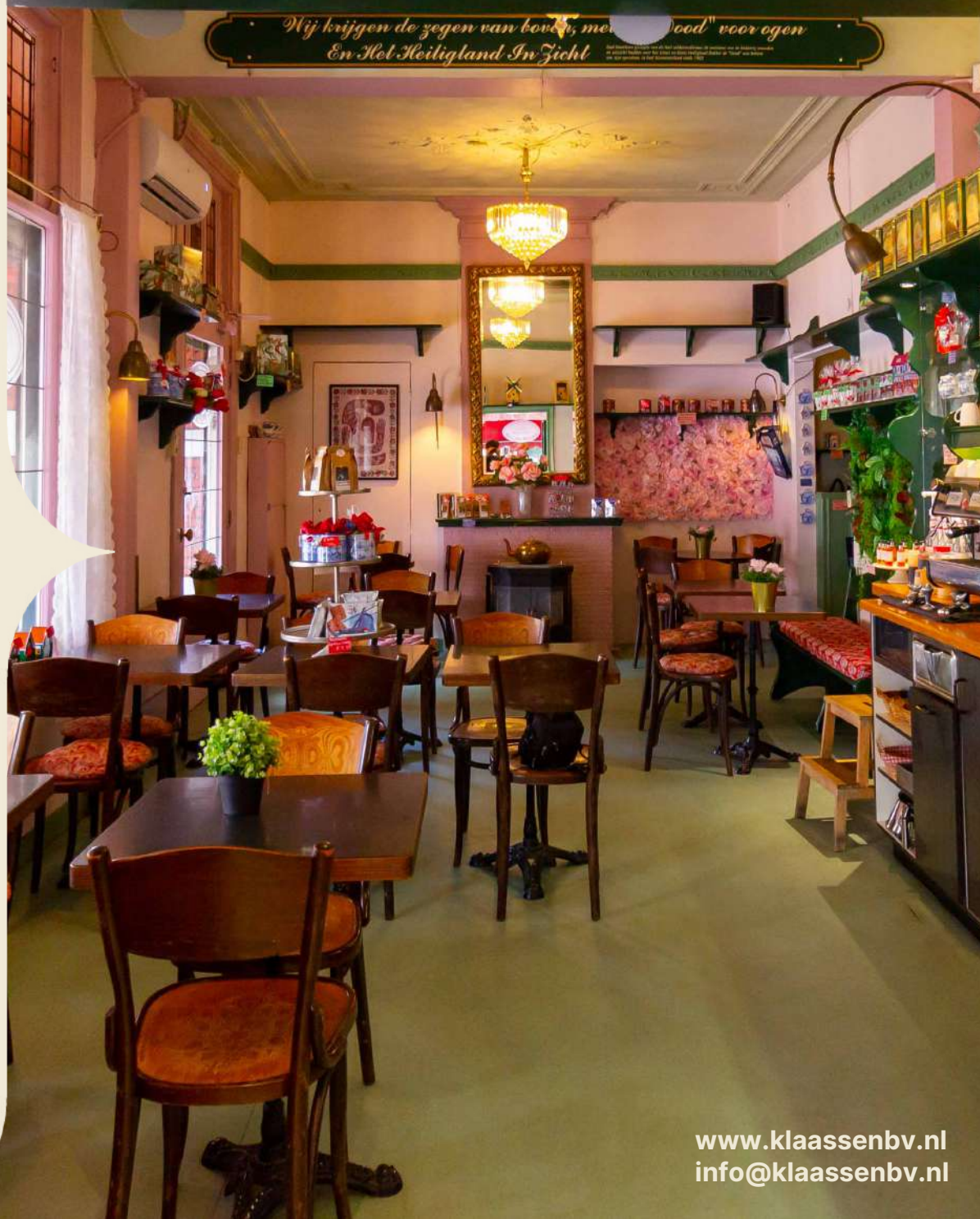
Bij het betreden van Broodmand via de hoekingang aan het kruispunt van de Kleine Houtstraat en de Oude Gedempte Gracht, valt meteen de traditionele en warme sfeer op. Rechts staat een vitrine vol lekkernijen van Broodmand, met daarachter broden zichtbaar in de schappen. Links bevindt zich de ingang naar de lunchroom, die grote ramen bevat waardoor er veel daglicht binnentreedt en er altijd zicht is op de nooit stilstaande Oude Gedempte Gracht.

Wanneer je door de eetzaal loopt, zie je aan de rechterkant twee deuren die leiden naar de gescheiden toiletten. Vlak voor deze deuren, tegen de muur, staat een trap die naar het souterrain leidt. Dit souterrain wordt momenteel gebruikt als opslagruimte.

Achter de vitrine van Broodmand is de gang zichtbaar die naar de voorbereidingsruimte achterin leidt, waar ook koelingsfaciliteiten staan. Zowel binnen als buiten straalt Broodmand de sfeer uit van een echte traditionele, warme bakkerij. De inrichting en het interieur roepen een gevoel van nostalgie en gezelligheid op, passend bij de lange historie van Broodmand.

De begane grond bestaat uit ca. 78 m<sup>2</sup> waarvan ca. 38 m<sup>2</sup> aan verkoopvloer met ca. 26 zitplaatsen. Verder is er ca. 7 m<sup>2</sup> aan toiletfaciliteiten en ca. 25 m<sup>2</sup> aan keuken/opslag. Het souterrain is ca. 80 m<sup>2</sup> groot.

Het gevelterras heeft ca. 30 zitplaatsen. Het aantal zitplaatsen binnen en buiten is daarmee goed in balans, waardoor de exploitatie niet afhankelijk is van weersinvloeden.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1902. Het betreft een gemeentelijk monument. De algemene staat van onderhoud is redelijk tot goed.

<b>Onderhoud</b>	Redelijk / goed
<b>Funderingen</b>	Hout*
<b>Gevel(s)</b>	Metselwerk
<b>Kozijnen</b>	Enkelglas
<b>Vloeren</b>	Vinyl vloer in verkoopruimte, keuken/opslagplaats. Tegels in toiletfaciliteiten en souterrain.
<b>Daken</b>	Afgeknot schilddak
<b>Gootconstructie</b>	Goed
<b>Verdieping(en)</b>	2; begane grond en kelder. De kelder wordt 'om niet' in gebruik gegeven.

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



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

### Verwarming

Zowel via een gaskachel als een airconditioning.

### (Warm) water

Via een boiler.

### Elektrisch

Voldoende groepen met aardlekschakelaar en krachtstroom (verzwaard)

### Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

### Alarminstallaties

Aanwezig en doorgeschakeld naar de meldkamer.

### Luchtbehandeling

Airconditioning (warm/koude lucht).

### Mechanische ventilatie

Niet van toepassing. In de keuken wel ventilatie aanwezig.



## 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 km<sup>2</sup>.

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 D nummer 885.

## Ligging

In het centrum, aan het kruispunt tussen de Kleine Houtstraat en Oude Gedempte Gracht.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

## Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

## Bestemming/gebruik

Het betreft een enkelbestemming met daarbij gronden aangewezen van centrum-2. Hierbij behoort een functieaanduiding van horeca van categorie 1.

De bestemming is hierdoor geschikt voor horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

## Vergunningen

Het betreft vergunningsvrije horeca omdat de openbare inrichting alleen geopend is tussen 7.00 en 19.00 uur. Het terras betreft een vergunnings-vrije gevelterras. Zie ook: [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl).

## Personeel

Vraag de Horecamakelaar naar het evt personeelsoverzicht.

## Metrage

Begane grond bestaat uit ca. 78 m<sup>2</sup> waarvan ca. 38 m<sup>2</sup> aan verkoopvloer. De toiletten beslaan ca. 7 m<sup>2</sup> en keuken/opslag ca. 25 m<sup>2</sup>. Het souterrain is ca. 80 m<sup>2</sup>.

## Zitplaatsen/capaciteit

Lunchroom: ca. 26 zitplaatsen  
Terras: ca. 30 zitplaatsen

## Inventaris/buikleen/lease

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

## Vorraden

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

## Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

## Bijzonderheden / USP's

- ❖ Goed renderende exploitatie.
- ❖ Uitstekende locatie met een goede naamsbekendheid in Haarlem
- ❖ Perfecte combinatie tussen winkel en lunchroom.

## Huurovereenkomst

Nieuwe huurovereenkomst conform het ROZ model 2022 Winkelruimte en overige bedrijfsruimten aangevuld met standaard horeca bepalingen.

## Object

Kleine Houtstraat 66, 2011 DP Haarlem

## Huuringangsdatum

In overleg te bepalen

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

## Waarborgsom

3 maanden huur.

## Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrondtekeningen
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Concept huurovereenkomst
- ❖ Personeelsoverzicht





## Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 95.000,--**

## Huurprijs

De huurprijs van  
het registergoed bedraagt ca.:

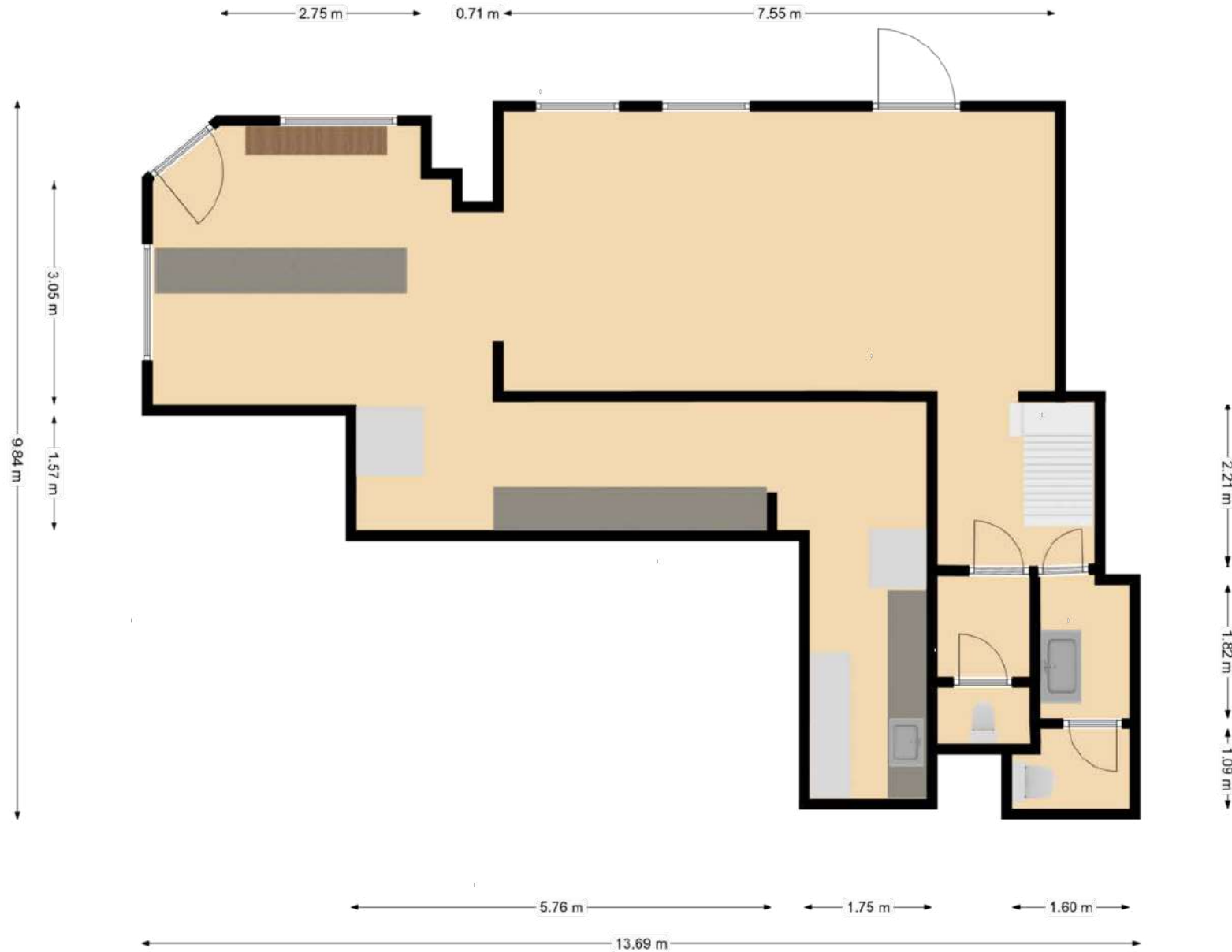
**€ 33.600,--**

per jaar, exclusief BTW

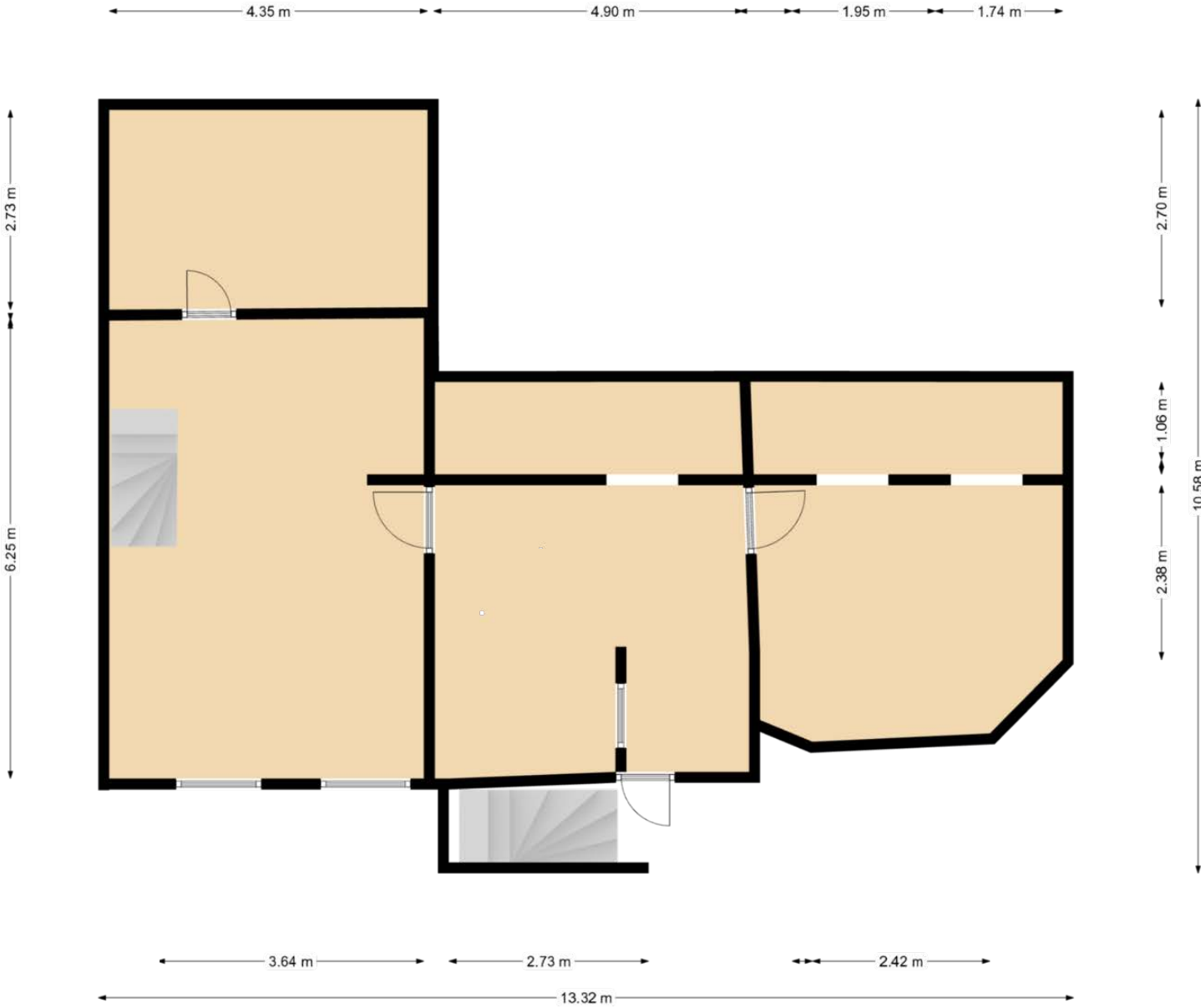
**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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

# Kleine Houtstraat 66 (Begane Grond)



# Kleine Houtstraat 66 (Souterrain)



# Klaassen Horecamakelaars





**K** Klaassen  
Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars







DE ECHTE  
FRANSE R.B  
CROISSANT  
(NATUREL) 150  
€  
KRENKEN  
BOLEN  
4 stuks 280



66







ONTDRIEF  
TO-GO  
3 NALORE  
CROISSANT &  
KOFFIE NAAR  
€02,-



APKOMSEL  
Slaap  
Wafels  
Prijs € 3,95











Let op uw hoofd





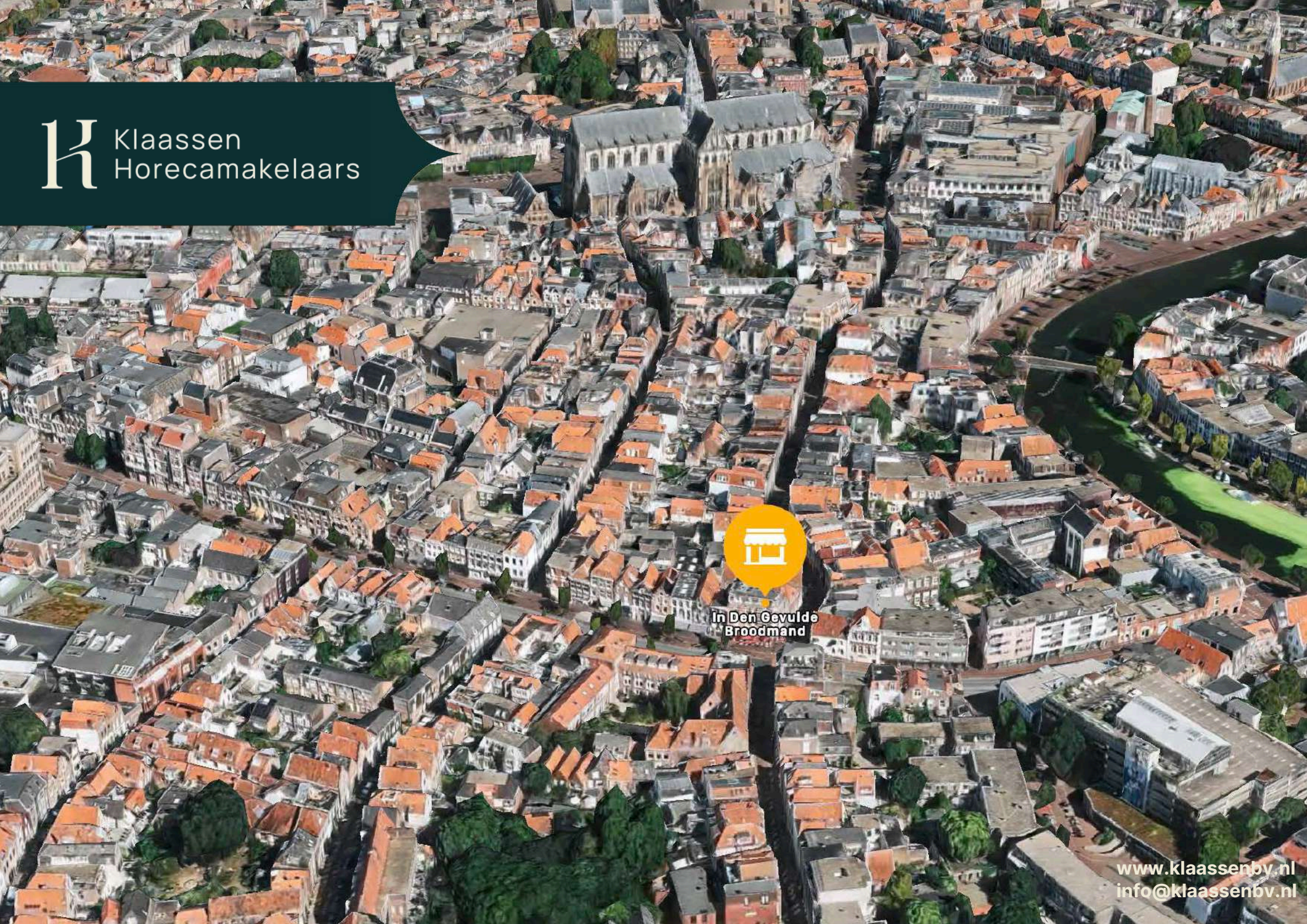




10 LUIJ  
PIE of THEE  
ROISSANT  
NAAR KEUZE:  
€ 5.00





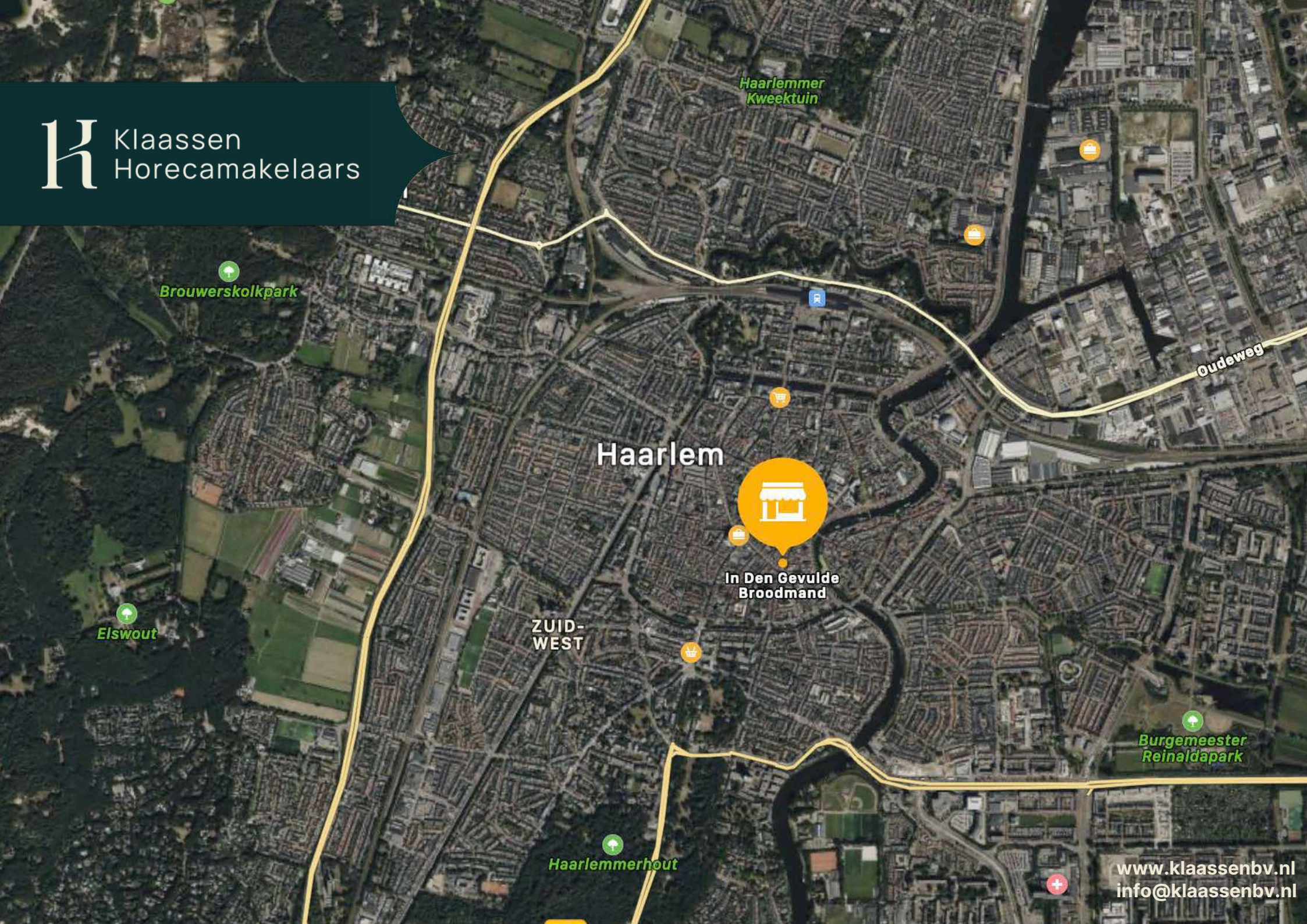
An aerial photograph of a dense urban area, likely in the Netherlands, featuring a large cathedral with a grey roof and a river winding through the city. The buildings are mostly multi-story with red-tiled roofs. A dark green banner is overlaid on the top left.

**K**laassen  
Horecamakelaars



In Den Oeyulde  
Broodmand

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



Haarlemmer  
Kweektuin

Brouwerskolkpark

Haarlem

In Den Gevulde  
Broodmand

ZUID-  
WEST

Elswout

Haarlemmerhout

Burgemeester  
Reinaldapark

Oudeweg

### [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.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.

# 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](http://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](mailto: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**

