

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

**Espressofabriek  
Slibvijzel  
Amsterdam**

**VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES**



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



## Espressofabriek Slibvijzel

Roepie Kruizestraat 2  
1092 MD Amsterdam

### Situering

De bedrijfsexploitatie van deze unieke koffiebar, gevestigd in het historische slibvijzelgemaal, op het Zeeburgereiland wordt door Klaassen Horecamakelaars ter overname aangeboden. Het betreft een vestiging van het Espressofabriek concept. Bekend om haar eigen gebrande koffies

In overleg met onze opdrachtgever is het mogelijk de huidige vestiging voort te zetten onder dezelfde naam en met dezelfde, door Espressofabriek, geleverde koffie. Uiteraard is een potentiële koper vrij om onder een eigen naam door te gaan. Op dit moment wordt het bedrijf volledig door personeel gedraaid en werkt de eigenaar zelf zelden mee.

Ook biedt de locatie een grote hoeveelheid mogelijkheden om verder uit te bereiden. Er kunnen aanvullende vergunningen worden aangevraagd voor de verstrekking van alcohol en het uitbreiden van het terras. Of zelfs het uitbouwen van het pand aan de achterzijde om hier een volwaardig restaurant van te maken. Er zijn simpelweg genoeg mogelijkheden om meer met deze prachtige locatie te ondernemen.

Het gehele perceel van ruim 460 vierkante meter behoort tot het gehuurde en is bestemd als erf en terras.

In de omgeving is de ontwikkeling nog steeds druk bezig. Voornamelijk de oude Silo's welke zullen worden omgetoverd tot woon en werk torens.

Meer info: <https://www.amsterdam.nl/projecten/zeeburgereiland/deelproject/sportheldenbuurt/silos/>





## Profilering

Slibvijzel gelegen in het hart van de sportheldenbuurt is een vestiging van de koffiebrander Espressofabriek. Met de focus op hoogwaardige koffies, specifiek gebrand voor verschillende soorten koffie.

Espressofabriek opent in 2005 het eerste filiaal op de Amsterdamse Westergasfabriek en heeft zich, als een van de eerste specialty coffee shops van Nederland, tot doel gesteld Nederland kennis te laten maken met kwaliteitskoffie. Deze eerste vestiging is sindsdien altijd aanwezig gebleven in de voorhoede van de Nederlands coffee scene. Het tweede filiaal volgde 2008 in de Amsterdamse wijk IJburg.

Kenmerken voor beide vestigingen zijn de laagdrempeligheid, service, en vooral hoge kwaliteit van de aangeboden producten.

Espressofabriek heeft als Specialty Coffee Shop in Nederland meerdere nominaties en prijzen op zijn naam staan en is verkozen tot "Third Best Independent Coffee Shop Europe" tijdens de Allegra Coffee Awards 2013.

In 2020 wordt in het voormalig slibvijzelgemaal op Zeeburgereiland wordt een kleine exclusieve vestiging van Espressofabriek geopend.

Al geruime tijd werd er verliefd naar deze bijzondere locatie gekeken en na een pitchronde is Espressofabriek geselecteerd als kandidaat hier een exploitatie te mogen voeren. Vanaf de opening is er succesvol gewerkt aan de verankering in de buurt en de verbinding met de bewoners. Voor velen is het inmiddels een niet weg te denken moment in de dag voor koffie, verse bakes en een ontspannen gesprek met een van onze baristas.

Samen met de vestiging op Westergas is dit ook de start geweest van de intensivering van de samenwerking met hun wijnimporteurs en de uitbreiding en groei van de verkoop van natuurwijnen.





## Ligging

Espressofabriek Slibvijzel bevindt zich in vrijstaand horecabedrijfspannd midden in de nieuwe woonbuurt "Sportheldenbuurt", een buurt waar veelal expats en jonge gezinnen wonen. De ideale doelgroep voor een soortgelijk concept.

Bovendien kenmerkt de locatie zich door gevestigd te zijn in het historische slibvijzelgemaal. En de directe ligging recht aan het centraal gelegen sportpark midden in de wijk. Gunstig gelegen op eigen grond, zijn twee ruime parkeerplaatsen gesitueerd. Geheel voor eigen gebruik

## Metrage

De totale m<sup>2</sup> van het object bedraagt ca. 45m<sup>2</sup> en heeft nu ca. 18 zitplaatsen binnen en 12 zitplaatsen op het balkon. Het terras beschikt over ca. 20-25 zitplaatsen op verschillende stoelen en banken, ruim opgesteld. Eventueel is het mogelijk voor opvolger om aanvullende terras vergunningen aan te vragen voor het naastgelegen grasveld.

Voor de plattegrond tekening wordt verwezen naar de bijlage

## Geschiedenis

Het Zeeburgereiland is een driehoekig eiland aan de oostkant van Amsterdam. Het eiland is begin 20ste eeuw aangeplempt met baggerslib afkomstig uit het IJ en het Oostelijk Havengebied. In de jaren tachtig is op het eiland een rioolwaterzuiveringsinstallatie gebouwd. In 2006 neemt een nieuwe rioolinstallatie in het Westelijk Havengebied de taken over en wordt die op Zeeburgereiland overbodig.

Twee slibvijzelgemalen en drie gigantische silo's zijn vanuit nostalgisch oogpunt bewaard gebleven en geven historische diepgang aan het relatief jonge eiland. Een slibvijzelgemaal is dus in gebruik als Espressofabriek, de ander als luxe éénkamerhotel.





## Geschiedenis

De verbouwing van het zuidelijke slibvijzelgemaal gebeurt in twee fases. In de eerste fase wordt het gebouw bruikbaar gemaakt als werkruimte voor Dobbelsteen Fotografie en de redactie van buurtkrant de Brug. Het gemaal blijft hierbij grotendeels in oorspronkelijke staat. Wel wordt de entree aangepast aan het nieuwe straatniveau.

In de tweede fase wordt het gemaal uitgebreid naar ontwerp van MIR Architecten. Het volume wordt vergroot en komt gedeeltelijk onder straatniveau te liggen. De bovenverdieping wordt een werkplek voor vijf creatieve ondernemers en de 21 meter lange begane grond wordt een galerieruimte met aan weerszijde een patio die doorloopt in de buitenruimte.

Zo ontstaat in dit gemaal een veelzijdige ontmoetingsplek met koffie, broodjes, borrels, livemuziek en feestjes. In 2018 verkoopt Van den Dobbelsteen het slibvijzelgemaal als horecabestemming en in 2020 opent de Espresso-fabriek in het gebouw een hippe koffiezaak.

## Pand

Het bouwjaar van het pand is ca. jaren 80. Volledig opgetrokken uit beton, staal en glaswerk. Rond 2015 is begonnen met het renoveren. In 2018 opgeleverd en sinds 2020 in gebruik als koffie zaak / Espresso-fabriek locatie.

bron: parool.nl / google.nl / bagviewer.nl





## 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.

Amsterdam is een gemeente in de provincie Noord-Holland. Amsterdam heeft een totale oppervlakte van 24.365 hectare, waarvan 18.812 land en 5.553 water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemiddelde dichtheid van adressen is 6.075 adressen per km<sup>2</sup>.

Het Zeeburgereiland is een driehoekig eiland aan de oostkant van Amsterdam, in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Het ligt tussen de Oranjesluizen en de Diemerzeedijk en wordt aan de oostzijde begrensd door het Buiten IJ.

Na sloop van het oude rioolzuiveringscomplex kwam er op de vrijkomende locatie ruimte voor woningbouw, hier is de Sportheldenbuurt gebouwd. In juli 2012 zijn de eerste heipalen voor de woningbouw geslagen. In 2013 en 2014 kwamen de eerste door zelfbouwers gerealiseerde woningen gereed. Drie grote silo's van de rioolzuivering zijn gehandhaafd.

<b>Aantal inwoners:</b>	931.298
<b>Aantal huishoudens:</b>	505.705
<b>Gemiddeld inkomen per inwoner:</b>	€ 36.513
<b>Aantal bedrijven:</b>	191.605
<b>Waarvan horeca:</b>	28.090

Bron: [allecijfers.nl](http://allecijfers.nl) - Amsterdam



### Kadaster

Kadastrale aanduiding: Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9802  
Totaal 465m<sup>2</sup> groot

### Ligging

In de Sportheldenbuurt, nabij het grote sportpark. Op Zeeburgereiland.

### Bereikbaarheid

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

### Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

### Parkeren

Betaald in de directe omgeving. Twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

### Bestemming/gebruik

De bestemming is Gemengd, met nadere aanduiding horeca categorieën I, III, IV en V. Inhoudende dat een eventuele opvolger vrij is om een breder scala aan activiteiten uit te voeren op deze prachtige locatie. Conform huurovereenkomst bestemming espressobar / café. Nachthoreca, hotel en snackbar zijn uitdrukkelijk niet toegestaan.

Voor meer info: [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl)  
en [Amsterdam.nl](http://Amsterdam.nl)

### Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

### Inrichtingseisen

Het is onbekend of de huidige afzuiger voldoet aan de vanuit de Alcoholwet voorgeschreven de luchtverversingseis van 2,12 dm<sup>3</sup>/s.

### Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

### Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

### Metrage

De totale oppervlakte is ca. 45 m<sup>2</sup>

### Zitplaatsen/capaciteit

Binnen ca. 30 zitplaatsen  
Terras: ca. 20-25 zitplaatsen

### Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen, leasecontracten of afnameverplichtingen.

### Voorraden

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

### Bijzonderheden / USP's

- ❖ Unieke locatie in historisch slobvrijzelgemaal
- ❖ Uitbreidingsmogelijkheden
- ❖ Aantrekkelijk buurt met doelgroep goed vertegenwoordigd
- ❖ Nieuwe ontwikkelingen in de buurt

### Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst

### Object

Roepie Kruizestraat 2 te Amsterdam met ruim perceel

### Huuringangsdatum

1 februari 2020

### Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

### Waarborgsom

3 maanden huur.

### Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegronden
- ❖ Winst- en verliesrekening en omzetcijfers
- ❖ Huurovereenkomst
- ❖ Erfpachtovereenkomst





## Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 79.500,--**

## Huurprijs

De huurprijs van het registergoed bedraagt ca.

**€ 4.432,96**

per kwartaal, exclusief BTW

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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



# Klaassen Horecamakelaars



Parkerenautomat  
OPEN-TEKEN  
16916



# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





# Klaassen Horecamakelaars





Klaassen  
Horecamakelaars



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



**K** Klaassen  
Horecamakelaars



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



**K** Klaassen  
Horecamakelaars



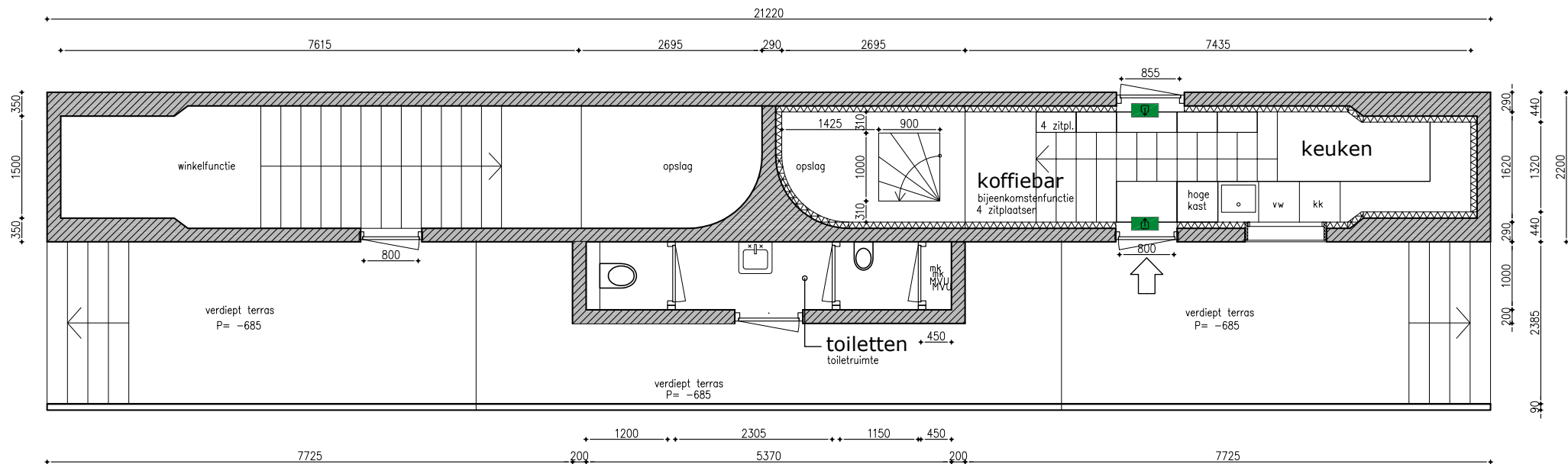
[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)  
[info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)



# Klaassen Horecamakelaars







**BEGANEGROND oost**

GBO: 12,6 m<sup>2</sup>

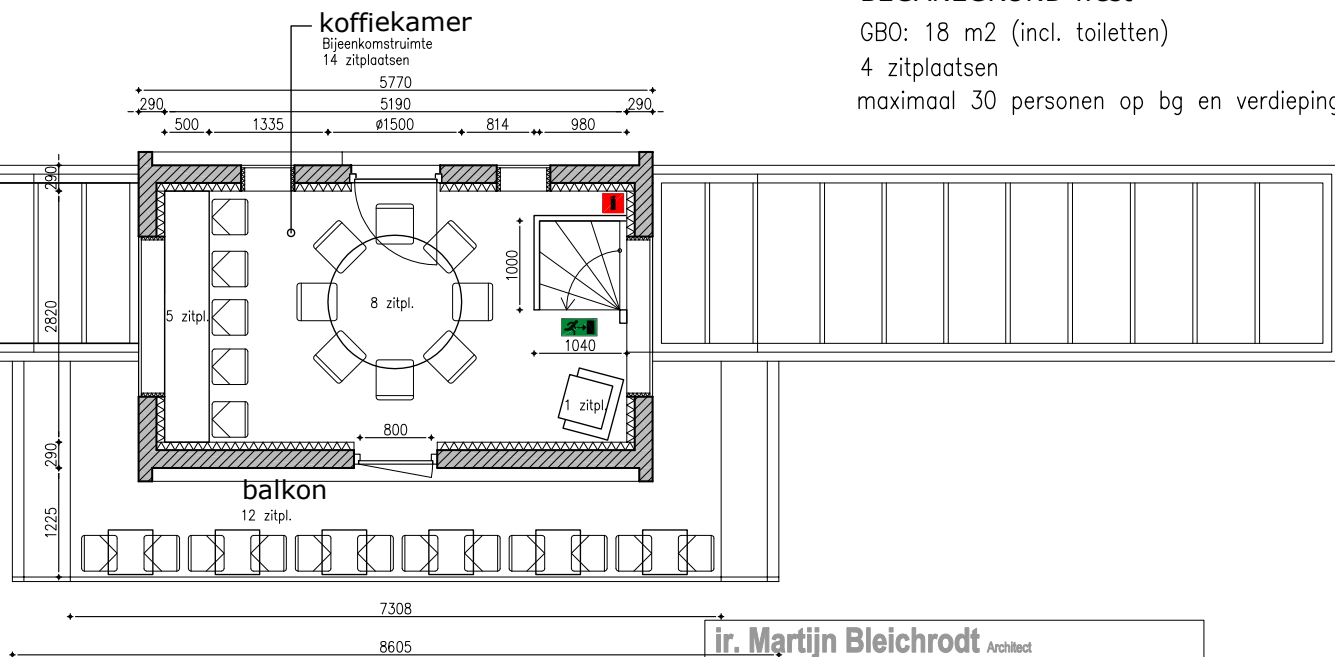
**BEGANEGROND west**

GBO: 18 m<sup>2</sup> (incl. toiletten)  
4 zitplaatsen  
maximaal 30 personen op bg en verdieping

A ↑

**VERDIEPING**

GBO: 14,6 m<sup>2</sup>  
14 zitplaatsen binnen, 12 zitplaatsen balkon  
maximaal 30 personen op bg en verdieping



Project:	EspressoFabriek	Schaal:	1:60
J			nc
Tekening:	<b>Plattegronden</b>	Datum:	06-12-2019
Opmerking:	---	Formaat:	A3



# Klaassen Horecamakelaars



A10

A10

A10

A10

A10

Rijkswater  
Bedieningsg

Partou Faas  
Wilkesstraat 4

Zeeburgereiland  
Dog Park

De Samenwerking

Espressofabriek Zeeburgereiland

Turnz Amsterdam  
Gymnastics

Sportgebouw  
Bibian Mentel

SportBox XS Amsterdam  
Padel Zeeburgereiland

Basketball Court

Skatepark  
Zeeburgereiland

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



# Klaassen Horecamakelaars



De Molen  
Tuinpark  
Tuinwijk

De Derde Bocht  
Tuinpark Kweeklust  
Amsterdam-Sailing

Buiten-AJ

Sluishuis

Schellingwoude

Huisartsenpraktijk  
Zeeburgereiland  
Espressofabriek Zeeburgereiland

ZEEBURGEREILAND  
EN NIEUWE DIEP

Camping  
Zeeburg  
Amsterdam

Zeeburg

Mond van Het Amsterdam-Rijnkanaal

hotel

CrossFit Zeeburg  
Sporthal Zeeburg

Nieuwe Diep

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



[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

Industrieweg 3-M  
5262 GJ 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 P. (Pepijn) van Lier

Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 40 24 06 98 | 033 258 13 30

E-mail [p.vanlier@klaassenbv.nl](mailto:p.vanlier@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

