

RESTAURANT  
ARROZ HAARLEM

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES



**Restaurant Arroz**  
**Botermarkt 7**  
**2011 XL Haarlem**

**Situering**

Arroz is een restaurant gelegen in het altijd gezellige centrum van Haarlem. Het betreft een hoekgelegen (horeca)bedrijfspannd midden in de binnenstad. Het object ligt aan de Botermarkt, een straat en plein in het centrum van Haarlem.

De botermarkt staat bekend om zijn terrassen met veel zon-uren. Dit in combinatie met zijn grote variëteit aan horecagelegenheden, is de Botermarkt hét horecaplein van Haarlem, waar in zomer tot de laat nog van de zon genoten kan worden. Dit maakt het plein voor de vele bezoekers, veelal ook toeristen, een perfecte plek om te lunchen, een drankje te doen of een hapje te eten.

Ook is het plein bekend vanwege zijn leuke marktjes. Op maandag, woensdag, vrijdag en zaterdag staan er verschillende markten op het plein. Op loop- en zicht afstand ligt dus de hoofd winkelstraat van Haarlem, waardoor dit vaak wordt gecombineerd met een bezoekje aan de markt of één van de populaire winkels gelegen aan het plein, hierdoor treks de Botermarkt veel winkelend publiek trekt.

De botermarkt is goed bereikbaar per fiets, OV en auto. Om de hoek van het object loopt de Gedempte Oude Gracht en Verwulft, waar meerdere lijnbussen stoppen. De omgeving biedt voldoende betaalde parkeermogelijkheden. Zo ligt parkeergarage Raaks op ca. 200m van het object.

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 Arroz stap je direct binnen in de levendige Spaanse sfeer. De open keuken biedt een fascinerend kijkje in het werk van de chef-koks, die met passie traditionele Spaanse gerechten bereiden. Het culinaire aanbod is gevarieerd en verfijnd, met paella als stralend middelpunt, maar ook diverse vlees- en visgerechten die op de houtskoolgrill worden bereid.

Naast een rijke selectie aan tapas, zoals Para Picar en Embutido, biedt Arroz ook lunchspecials, voor zowel de snelle hap als uitgebreide maaltijden.

Naast het restaurant onderscheidt Arroz zich ook als bar. Om te beginnen met de imposante wijnvitrine achterin de zaak, gevuld met de lekkerste en meest exclusieve wijnen. De zorgvuldig samengestelde wijnkaart bevat Spaanse wijnen die perfect samengaan met de gerechten.

Gasten die aan de bar plaatsnemen, krijgen een kijkje in de open keuken, waar de chefs aan het koken zijn.

Het restaurant heeft momenteel ca. 32 zitplaatsen binnen en ca. 52 op het ruime, verwarmde terras met uitzicht over de Botermarkt. In de zomer wordt het terras uitgebreid, waardoor de capaciteit toeneemt tot ca. 90 zitplaatsen. Vooral 's avonds kan het erg gezellig zijn voor gasten om plaats te nemen op het terras of binnen in de Spaans ingerichte, warme zaak.

Het restaurant is 7 dagen per week geopend tot 01.00 uur. Van maandag tot en met donderdag vanaf 17.00 uur, en op vrijdag en in het weekend al vanaf 12.00 uur vanwege de lunch.

De handelsnaam wordt ook ter overname aangeboden, inclusief een up-to-date personeelsbestand, waardoor voortzetting van de huidige exploitatie eveneens tot de mogelijkheden behoort.



## Indeling

Bij binnenkomst via het ruime voorgevelterras aan de Botermarkt betreed je Arroz. De warme, traditionele Spaanse sfeer valt direct op, met opvallende details zoals het plafond, het stucwerk, tapkranen uit de wand, de open keuken en de sfeervolle ambianceverlichting.

Aan de rechterzijde bevinden zich een bank met tafels en stoelen, waarbij grote ramen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een goed uitzicht over de Botermarkt.

Links bevindt zich de open keuken met zitplaatsen erom heen, waar je als gast een direct inkijk krijgt in de authentieke Spaanse keuken. De ruime open keuken is compleet uitgerust om de gerechten op traditionele wijze te bereiden, met o.a. een houtskoolgrill en diverse paella-fornuizen. Achterin de keuken bevindt zich het afwasgedeelte, met een inloop-koelcel.

Verder bevindt de bar zich rechts achterin de ruimte. De bar is net als de gehele zaak vormgegeven met Spaanse invloeden. Er wordt veel gebruik gemaakt van terracotta potten en natuurlijke materialen en tinten. Via een grote biertank koeling in de kelder worden de koude cerveza's geserveerd vanuit een uniek tapsysteem uit de wand.

Bij de entree bevindt zich direct de trap naar het souterrain, dat voorzien is van vier gescheiden toiletten en een opslagruimte te vinden. Aan de rechterzijde is een gewapende betonnen vloer voorzien van EPDM-folie, waardoor er geen last meer is van grondwater en deze ruimte in gebruik is als opslagruimte.

De begane grond bestaat uit ca. 110 m<sub>2</sub> waarvan ca. 68 m<sub>2</sub> aan verkoopvloer (exclusief het terras). Het terras is voor ca. 63 m<sub>2</sub> vergund, het terras deel aan de gevel is vergunningsvrij. Het souterrain beslaat ca. 58 m<sub>2</sub>, waarvan ca. 32 m<sub>2</sub> lager is dan 1,50m wat dient als opslag. Qua capaciteit heeft het restaurant inclusief het terras ca. 122 zitplaatsen in de zomer en ca. 84 in de winter.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1890.  
De algemene staat van onderhoud is goed.

**Onderhoud** Goed

**Funderingen** Beton / staal

**Gevel(s)** Metselwerk

**Kozijnen** Hout met dubbelglas

**Vloeren** Het restaurant bestaat uit siertegels /  
keramische tegels. De keuken is  
voorzien van een rubberen horecavloer.  
Souterrain voorzien van een gietvloer.

**Daken** Schilddak met plat dak

**Gootconstructie** Uitstekend

**Verdieping(en)** 2: begane grond en souterrain



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	CV-combiketel met radiatoren
<b>(Warm) water</b>	Via de CV-combiketel
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachtstroom (3x 63A).
<b>Riolering</b>	Aanwezig 4 toiletten, aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Aanwezig, doorgeschakeld naar de meldkamer
<b>Brandmeldinstallatie</b>	Niet van toepassing, de brandpreventieve middelen zijn aanwezig
<b>Luchtbehandeling</b>	Aanwezig, ventilatoren – airconditioning in de keuken
<b>Mechanische ventilatie</b>	Deels aanwezig, afzuiging in de keuken.
<b>Koel-vriescel</b>	Inloop koelcel
<b>Overige installaties</b>	Wijnvitrine, biertank (2 x 500L = bruikleen), Sonos-audiosysteem



## 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 bevolkingsdichtheid is in oktober 2024 ongeveer 5.739 inwoners per per km<sup>2</sup>.

De belangrijkste attractie van Haarlem is 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 het gebied van evenementen 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:	167.600
Aantal huishoudens:	80.900
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 34.800
Aantal bedrijven:	26.500
Waarvan handel en horeca:	3.750

Bron: allecijfers.nl - Haarlem oktober 2024



# K

## Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C nummer 2472.

## Ligging

In het centrum, aan de Botermarkt.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

## Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

## Bestemming

Het betreft een enkelbestemming Centrum-2 met de specifieke functieaanduiding van horeca tot en met horecacategorie 3, oftewel horecabedrijven die gericht zijn op:

1. Eenvoudige etenswaren en (niet-)alcoholische dranken (bijv. lunchrooms, ijssalons).
2. Maaltijden met alcoholische en niet-alcoholische dranken (bijv. restaurants, snackbars).
3. Dranken met een eetoptie, waar de nadruk op dranken ligt (bijv. cafés, bars).

Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Haarlem en kijk op het omgevingsloket.

## Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

## Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

## Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Vraag de Horecamakelaar naar een overzicht van het personeelsbestand.

## Brouwerij

Er geldt een afnameverplichting bij Warsteiner en VHC.

## Metrages

Begane grond is ca. 110 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 68 m<sup>2</sup> verkoopvloer. Het souterrain is ca. 58 m<sup>2</sup> en het terras is voor 63 m<sup>2</sup> vergund. Het gevelterras is vergunningsvrij.

## Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant: ca. 32 zitplaatsen  
Terras: ca. 90 zitplaatsen

## Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen / leasecontracten, die niet opgezegd kunnen worden.

## Voorraden

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

## Bijzonderheden / USP's

- ❖ Toplocatie aan bekend horecaplein Botermarkt.
- ❖ Stijlvolle inrichting.

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

## Object

Botermarkt 7, 2011 XL Haarlem.

## Huuringangsdatum

1 juni 2021.

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

## Waarborgsom

3 maanden huur.

## Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrondtekening
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Kopie vergunning(en)
- ❖ Huurovereenkomst + evt. allonges
- ❖ Personeelsoverzicht





## Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 295.000,--**

## Huurprijs

De huurprijs van het  
registergoed bedraagt ca.:

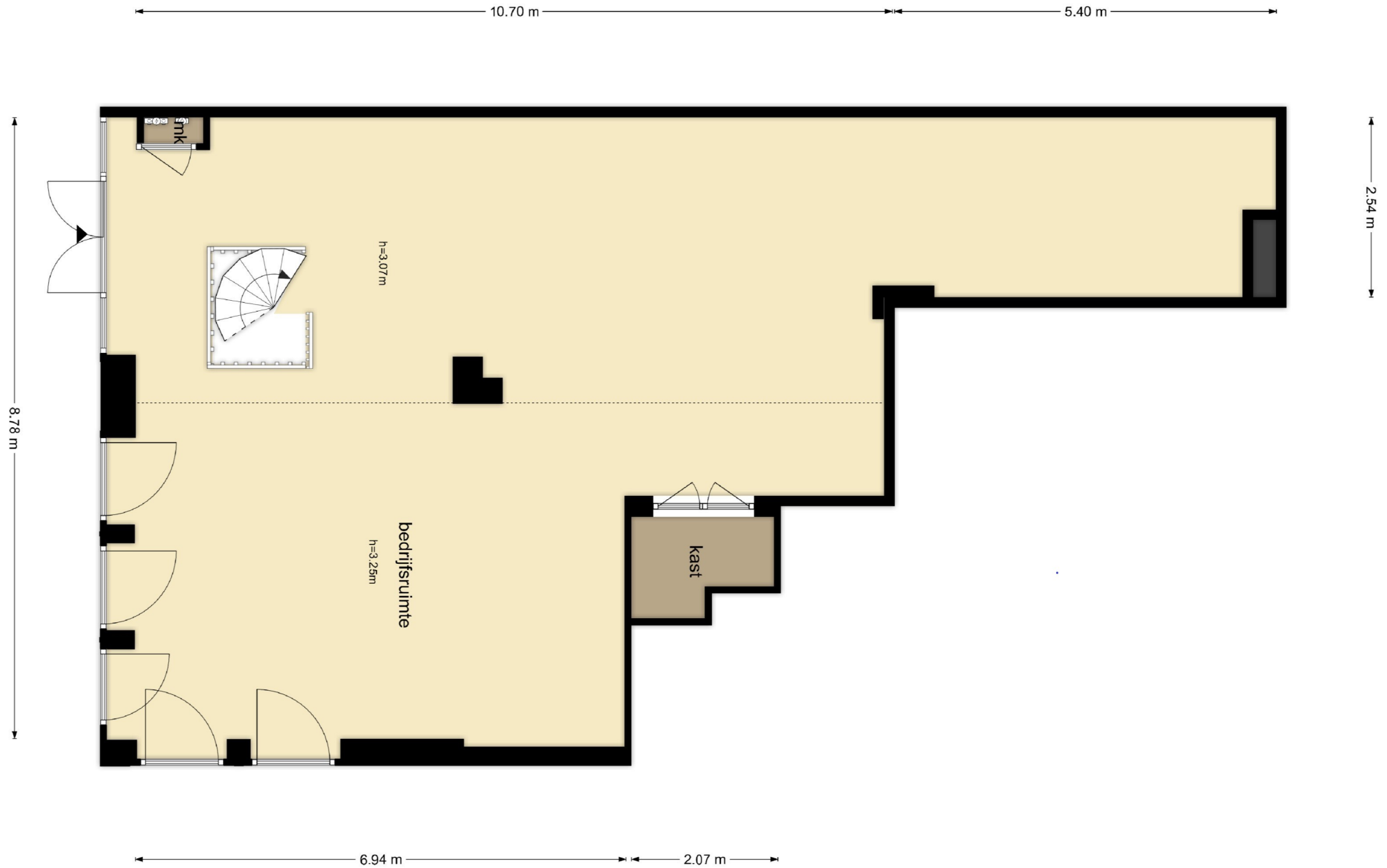
**€ 57.000,--**

per jaar, vrij van BTW

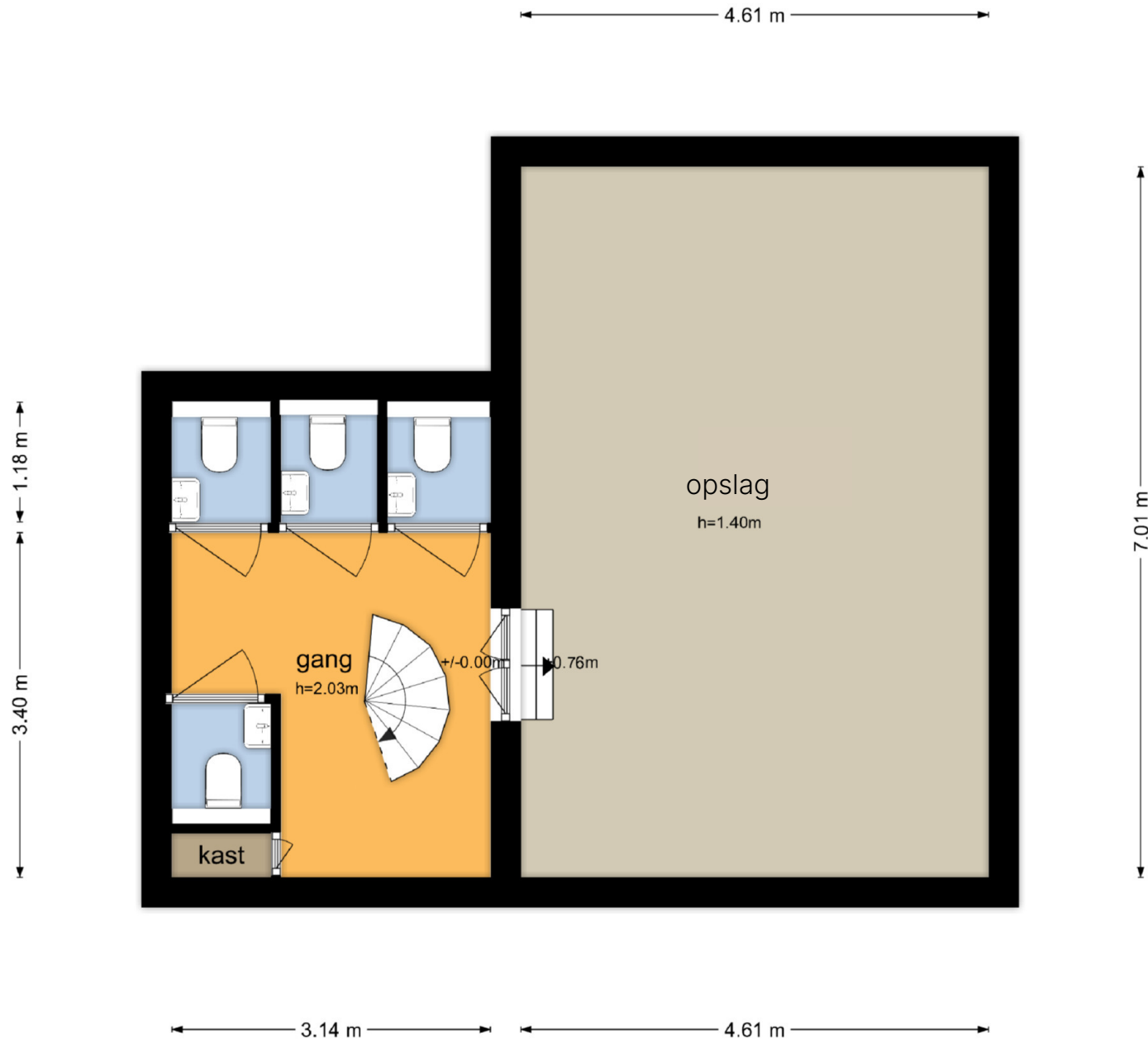
**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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

# Botermarkt 7 (Begane Grond)



# Botermarkt 7 (Souterrain)







































**H** Klaassen  
Horecamakelaars


















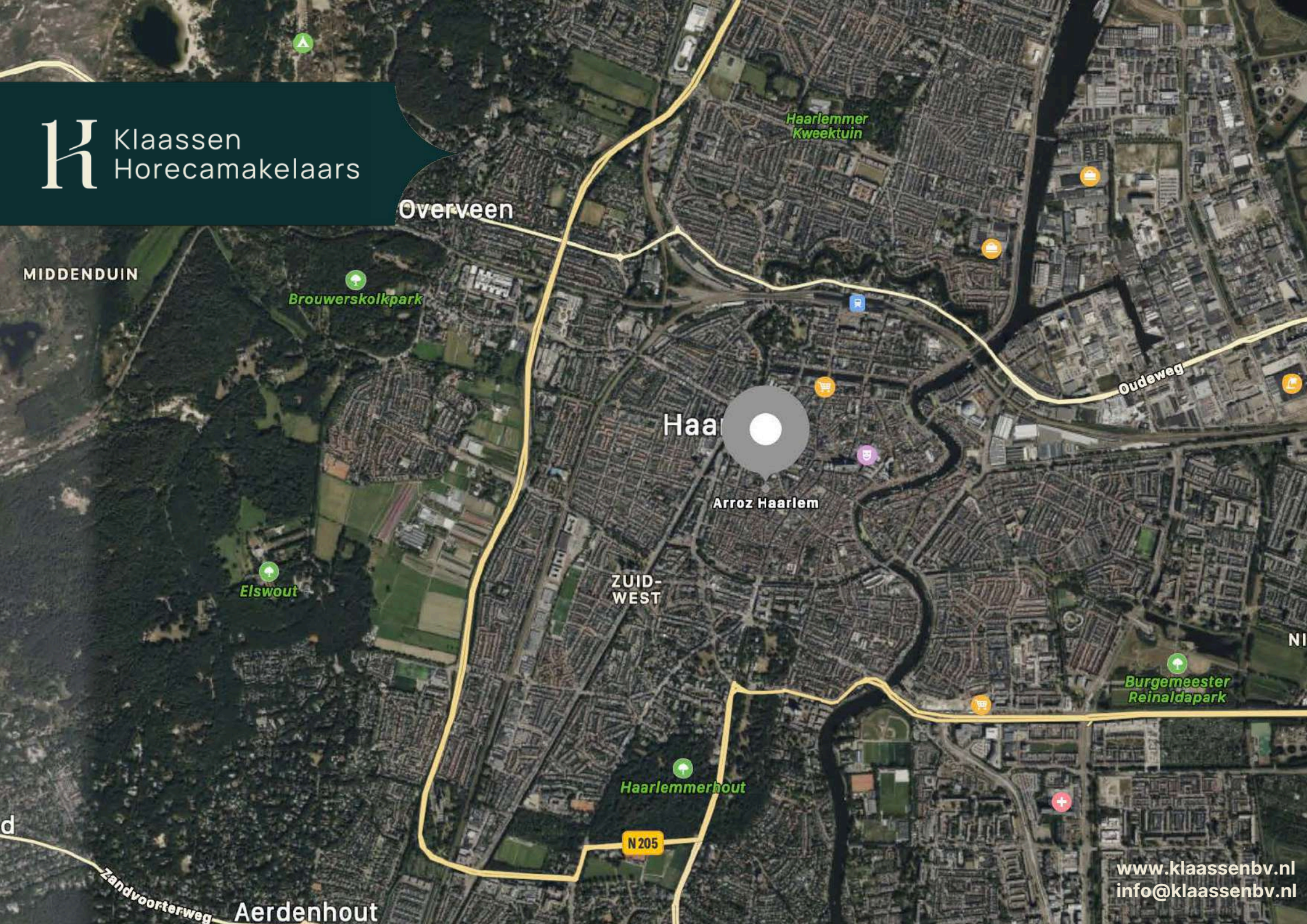


An aerial photograph of Haarlem, Netherlands, showing a dense urban landscape with many buildings featuring red-tiled roofs. A grey circular location pin with a white center is placed in the middle of the image, pointing to a specific location. The text 'Arroz Haarlem' is written in white below the pin. In the top left corner, there is a dark green banner with the text 'Klaassen Horecamakelaars' in white. In the bottom right corner, the website 'www.klaassen.nl' and email 'info@klaassen.nl' are listed in white.

Klaassen  
Horecamakelaars

Arroz Haarlem

www.klaassen.nl  
info@klaassen.nl



Overveen

MIDDENDUIN

Brouwerskolkpark

Haarlem

Arroz Haarlem

ZUID-WEST

Elswout

Oudeweg

Burgemeester Reinaldapark

Haarlemmerhout

N 205

Aerdenhout

Zandvoorterweg

### [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.

### [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.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

