

**KROOKS  
HAARLEM**

**VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES**



**Krooks Lunchroom**  
**Grote Houtstraat 170D**  
**2011 SZ Haarlem**

**Situering**

Krooks is een lunchroom in hartje centrum. Het betreft een tussengelegen (horeca)bedrijfspan op een A-locatie. Het object ligt aan de Grote Houtstraat, de hoofdwinkelstraat van de altijd levendige binnenstad van Haarlem.

De hoofdstraat loopt vanuit het Houtplein naar de Grote Markt en Krooks bevindt zich in het zuidelijke deel van de Grote Houtstraat. Door de grote variëteit aan goedlopende winkels, zoals de Albert Heijn en de Hema, in de directe omgeving trekt de lunchroom veel publiek. Dit maakt het een aantrekkelijke bestemming voor zowel lokale bewoners als de vele toeristen die Haarlem bezoeken.

In dit gedeelte van de Grote Houtstraat is fietsen toegestaan naast het winkelende publiek, wat bijdraagt aan de diversiteit van het klantenbestand. Dit deel van de Grote Hout is dan ook één van de belangrijkste toegangswegen vanuit Heemstede naar het centrum van Haarlem. Verder omdat fietsen is toegestaan, is het ideaal voor 'to go' concepten en daarnaast ook zeer geschikt voor bezorging.

De Grote Houtstraat en het stadscentrum van Haarlem zijn uitstekend bereikbaar per voet, fiets, openbaar vervoer en auto. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende (betaalde) parkeermogelijkheden.

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

Krooks is een lunchroom met warme broodjes kipgrillworst, hotdogs, bal uit de jus en verse friet. Ze maken zoveel mogelijk zelf. De populairste hardlopers zijn dan ook de zelfgemaakte chicken tenders en gefrituurde kip. Krokant van buiten, mals aan de binnenkant. Deze specialiteit van het huis wordt vers bereid en dubbel gepaneerd voor een extra knapperige bite.

Het is duidelijk dat kwaliteit hoog in het vaandel staat. Zo serveren ze bijvoorbeeld de maïsbroodjes, van een Marokkaanse bakker, warm afgebakken. En de pittige grillworst is van honderd procent kippendijen filet. Beter krijg je het niet. Het menu van Krooks richt zich op vers bereide gerechten met een focus op huisgemaakte friet en krokante kip. De friet wordt dagelijks vers gesneden en gebakken, wat zorgt voor een knapperige en volle smaak.

Naast de kwaliteit onderscheidt Krooks zich op het vlak van klantvriendelijkheid. Niet voor niets scoort Krooks dan ook 4,9 van de 5 sterren op Google en een 9,9 van de 10 op Indebuurt.nl. Iedereen is enthousiast over de klantgerichte benadering.

Als dagzaak in het hart van het centrum en gezien de prominente ligging aan de hoofdwinkelstraat van Haarlem speelt Krooks perfect in op het dagelijks diverse publiek, variërend van winkelend publiek tot vaste gasten en toeristen. Het is de perfecte gelegenheid om het winkelen te combineren met een drankje of hapje bij Krooks. Zeker in combinatie met het terras aan de voorzijde van het object.

Krooks is elke dag geopend van 10.30 tot 19.00 uur.

De handelsnaam wordt ter overname aangeboden, wat een soepele voortzetting van de exploitatie mogelijk maakt.



# Klaassen Horecamakelaars

## Indeling

Bij binnenkomst via het gevelterras aan de Grote Hout valt direct de open keuken aan de linkerkant op, waar gasten kunnen zien hoe de gerechten vers worden bereid. Boven de keuken hangt het menu, waardoor bestellingen eenvoudig kunnen worden geplaatst. De tweede helft van de ruimte is ingericht met zitplaatsen, bestaande uit tafels en stoelen, in totaal goed voor ca. 32 zitplaatsen. De moderne verlichting en het strakke interieur geven de ruimte een eigentijdse en hippe uitstraling.

Het object beschikt ook over een eilandterras met ca. 12 zitplaatsen en tevens een bankje aan de gevel met ca. 4 zitplaatsen, gelegen direct aan de hoofdstraat van Haarlem. Het terras heeft een breedte van ca. 6 meter en een diepte van ca. 2 meter, waardoor gasten comfortabel kunnen zitten en genieten van de levendige sfeer van de winkelstraat. Gezien het hoge aantal passanten is het terras een waardevolle toevoeging die extra zichtbaarheid en aantrekkingskracht biedt.

Achterin de eerste ruimte bevindt zich een deur naar een ruime keuken en productieruimte. Deze ruimte is voorzien van allerlei professioneel horeca inventaris. De ruimte loopt door naar de spoelkeuken. Hier bevinden zich tevens de opslagruimte en een inloop koelcel. Vanuit de keuken kan ook buiten worden bereikt met de gedeelde steeg die uitkomt aan de voorzijde van het object, wat de bevoorrading en afval afvoer vergemakkelijkt.

Aan de rechterzijde, achter in de ruimte, bevindt zich de trap naar het souterrain met een oppervlakte van ca. 19 m<sup>2</sup> en bevat een gescheiden toiletgroep en opslagruimte.

Het totale object is ca. 135 m<sup>2</sup> groot. De begane grond heeft een totale oppervlakte van ca. 116 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 52 m<sup>2</sup> is bestemd als verkoopvloer. De open keuken bij binnenkomst beslaat ca. 25 m<sup>2</sup> en de productieruimte aan de achterzijde heeft een oppervlakte van ca. 33 m<sup>2</sup>.



## Pand

De oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1910.  
De algemene staat van onderhoud is goed.

<b>Onderhoud</b>	Goed
<b>Funderingen</b>	Hout*
<b>Gevel(s)</b>	Metselwerk
<b>Kozijnen</b>	Hout met dubbelglas, behoeft onderhoud
<b>Vloeren</b>	Begane grond bestaat uit een gietvloer, productieruimte en souterrain uit tegels
<b>Daken</b>	Zadeldak
<b>Gootconstructie</b>	Uitstekend
<b>Verdieping(en)</b>	2: souterrain, begane grond

\*<https://www.kcaf.nl/funderingsviewer/>



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

### Verwarming

CV-combiketel (nieuw) met radiatoren

### (Warm) water

CV-combiketel

### Elektrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachtstroom. SCOPE 10 gekeurd, geen herstelverklaring, behoeft aanpassingen.

### Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.

### Alarminstallaties

Aanwezig, camera's en beweging sensoren; niet doorgeschakeld naar meldkamer.

### Luchtbehandeling

Niet van toepassing.

### Mechanischeventilatie

Professionele afzuiging in de keuken en achter de toonbank. De pijp voldoet niet aan welstandvereisten. Aanschrijving tot aanpassing.

### Koel-vriescel

Inloop koelcel

### Vetvangput

Vetafscheider is aanwezig.



## Demografische gegevens

Nederland telt in 2025 18 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 Bloemen-weekend en Bevrijdingspop tot de publiekstrekkers. Het Bloemencorso is met ca. 1 miljoen bezoekers zelfs het grootste evenement van de provincie.

Voor deze specifieke exploitatie zijn Koningsdag en Bevrijdingspop dé evenementen waarmee een aanzienlijk hogere omzet wordt behaald door de traffic voor de deur tijdens deze dagen.

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 februari 2025



# K

## Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C nummer 5815.

## Ligging

Ligging Aan de Grote Houtstraat, de hoofdwinkelstraat van Haarlem Centrum nabij de Albert Heijn.

## 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-1 met de specifieke functieaanduiding horeca van categorie 1, oftewel horeca-bedrijven 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.

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

## Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

## Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

## Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

## Metrages

Het totale object is ca. 135 m<sup>2</sup>m waarvan de begane grond: ca. 116 m<sup>2</sup> (met 52 m<sup>2</sup> aan verkoopvloer, 25 m<sup>2</sup> open keuken, 33 m<sup>2</sup> productieruimte). Het souterrain is ca. 19 m<sup>2</sup>. Het eilandterras is voor ca. 7 m<sup>2</sup> vergund.

## Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant: ca. 32 zitplaatsen  
Terras: ca. 12 zitplaatsen

## Voorraden

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

## Inventaris/buikleen/lease

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

## Bijzonderheden / USP's

- ❖ A-locatie in de binnenstad van Haarlem
- ❖ Goede reviews
- ❖ Veel potentie

## Noodzakelijk onderhoud

In 2020 is door de Gemeente Haarlem geconstateerd dat de toenmalige huurder heeft verbouwd zonder de benodigde vergunningen. Vraag de Horecamakelaar naar de aanschrijvingen onderhoud die hieruit voort zijn gekomen.

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

## Object

Grote Houtstraat 170D, 2011 SZ te Haarlem

## Huuringangsdatum

9 maart 2022

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

## Waarborgsom

3 maanden huur

## Bijlagen

- ❖ Huurovereenkomst
- ❖ Indeplaatstelling
- ❖ Plattegronden
- ❖ Vergunningen
- ❖ Inventarislijst
- ❖ Scope 10 elektra keuring





### Vraagprijs

De vraagprijs voor de  
bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€ 110.000,--**

### Huurprijs

De huurprijs van het  
registervoed bedraagt ca.:

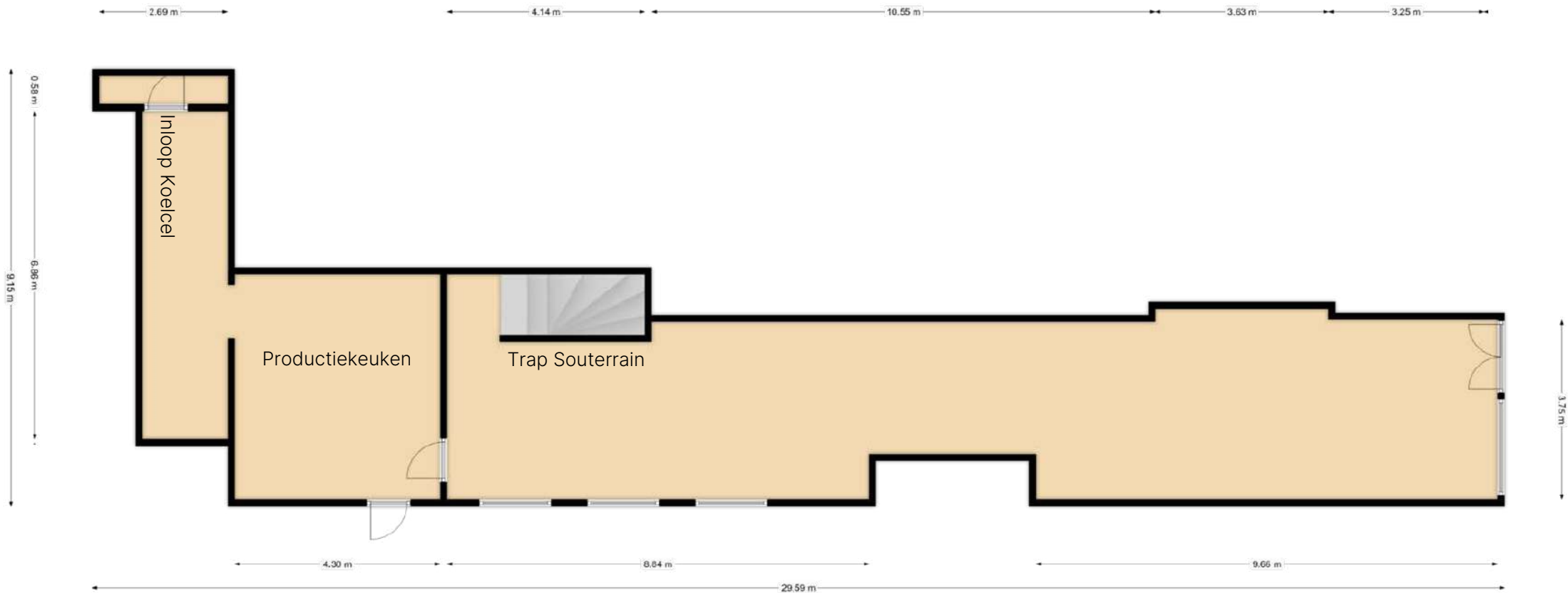
**€ 41.000,--**

per jaar, excl. BTW

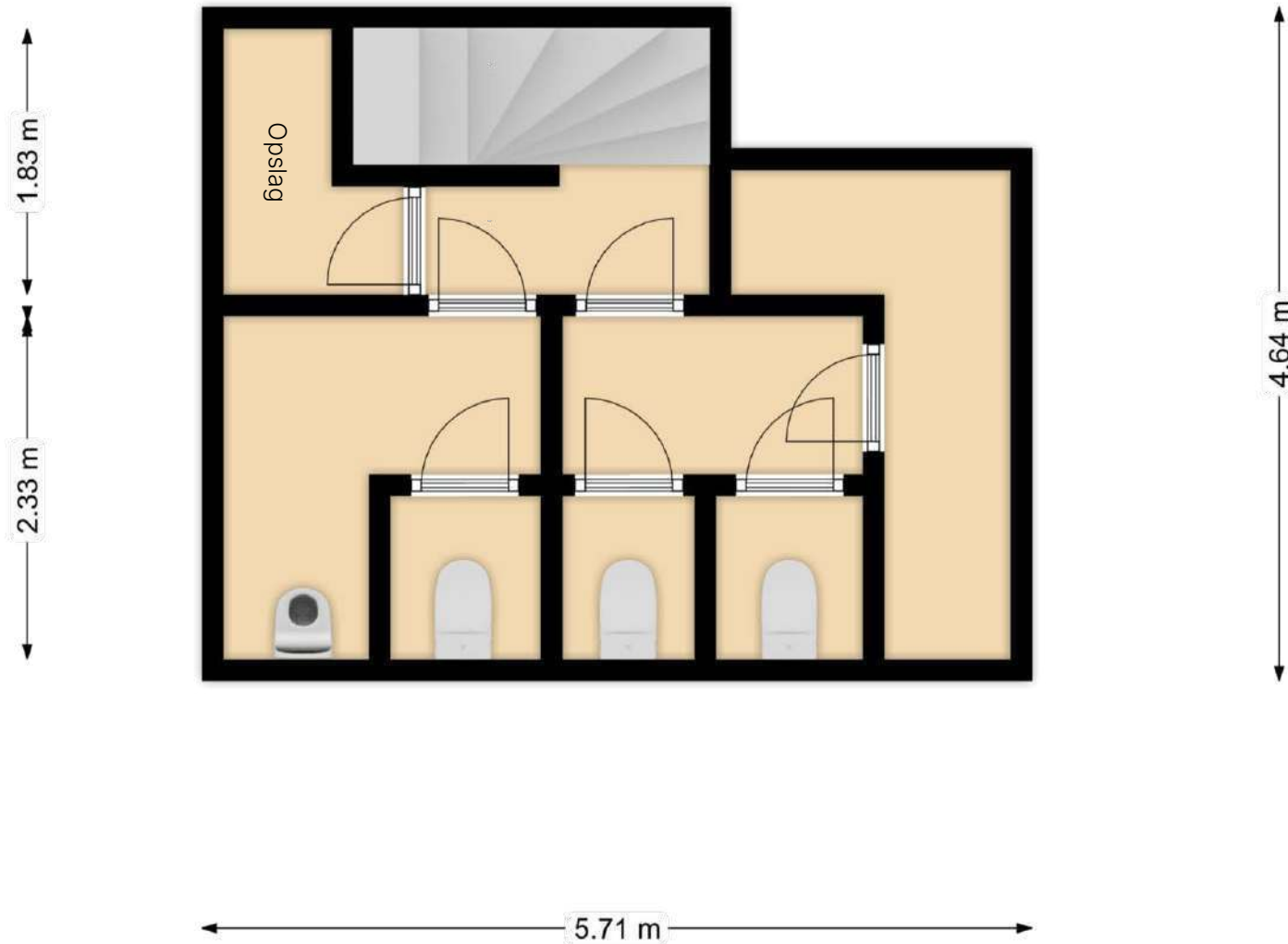
**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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

# Grote Houtstraat 170D (Begane Grond)



# Grote Houtstraat 170D (Souterrain)



**K** Klaassen  
Horecamakelaars



















The image shows a professional kitchen with stainless steel equipment. A large range hood is mounted above a stove with several burners. A menu board is mounted on the wall above the stove, listing various food items and prices. The kitchen is well-lit and appears to be in a commercial setting.

VERSE FRIET		MENU		SNACKS	
Small	€3.50	Medium	€4.50	Small	€2.50
Medium	€4.00	Large	€5.50	Large	€3.50
Large	€5.00	Extra Large	€6.50	Extra Large	€4.50
Very Large	€7.00	Very Very Large	€8.50	Very Very Large	€5.50
Super Large	€9.00	Super Super Large	€10.50	Super Super Large	€6.50
Ultimate	€11.00	Ultimate Ultimate	€12.50	Ultimate Ultimate	€7.50



VERSE FRIET	MENU	SNACKS	KAASSOUFLE	BROODJES	KOUDE DRINKES
<p>Sausen: Mayonaise Ketchup Cruy + €0,70</p> <p>Medium €3,-</p> <p>Salz Aardappel Garnituur Kruisnoot Honingcousant Oorlog Speciaal + €1,-</p> <p>Toppings: Cheddar kaas Parmezaan- kaas Groot €4,- + €1,-</p> <p><b>LOADED FRIES</b></p> <p>Hot sausjes Crispy tenders €9,-</p>	<p>Patty-beetjes menu Medium €8,- 3 patty-beetjes, Hot &amp; 1 saus</p> <p>Groot €10,- 7 patty-beetjes, Hot &amp; 2 sausen</p> <p>Crispy tenders menu + €1,-</p> <p>Medium 3 crispy tenders, Hot &amp; 1 saus €8,-</p> <p>Groot €12,- 5 crispy tenders, Hot &amp; 2 sausen</p> <p>Fried chicken menu Medium 3 best chicken, Hot &amp; 1 saus €7,50</p>	<p><b>KROKET</b></p> <p>Rond €2,75 Broodje + €0,50 Saus + €0,70</p> <p><b>FRKANDEL</b></p> <p>Frkanedel €2,75 Broodje + €0,50 Saus + €0,70</p> <p><b>CRISPY TENDERS</b></p> <p>3 stuks €5,- 6 stuks €9,- 9 stuks €12,50</p> <p>Fried chicken menu €7,50</p>	<p>Kaassoufle €2,75 Broodje + €0,50 Saus + €0,70</p> <p><b>MEXICANO</b></p> <p>Mexicano €2,75 Broodje + €0,50 Saus + €0,70</p> <p><b>FRIED CHICKEN</b></p> <p>2 stuks €7,- 3 stuks €9,- 4 stuks €12,50</p> <p>Saus + €1,-</p>	<p><b>GRILLWORST</b></p> <p>Natuur €5,- Kaas €5,- Pik €5,- Ma €5,- Saus + €0,70</p> <p><b>HOTDOG</b></p> <p>Natuur €5,- Pik €5,- Ma €5,- Saus + €0,70</p> <p><b>BAL (KIP)</b></p> <p>Sal €6,- Saus + €0,70</p> <p>Aardappel €5,- Pik €5,- Ma €5,- Saus + €0,70</p> <p><b>CRISPY TENDERS</b></p> <p>Medium €5,- Groot €7,- Saus + €0,70</p>	<p><b>BLIKJES:</b></p> <p>Coke €3,- Coke zero €3,- Fanta €3,- Fanta zero €3,- Nl-Water €3,- Nl-Water zero €3,- Honeydew €3,- Honeydew zero €3,- Hot Bull €3,80</p> <p><b>WARME</b></p> <p>Eggsalade €2,- Dorsten-eggsalade €3,- Zout €3,- Couscous €3,50 Lucht €3,50 Lucht-mexicano €3,50</p> <p><b>KOFFIE:</b></p> <p>Eggsalade €2,- Dorsten-eggsalade €3,- Zout €3,- Couscous €3,50 Lucht €3,50 Lucht-mexicano €3,50</p>






























Urinoir  
→  
Heren

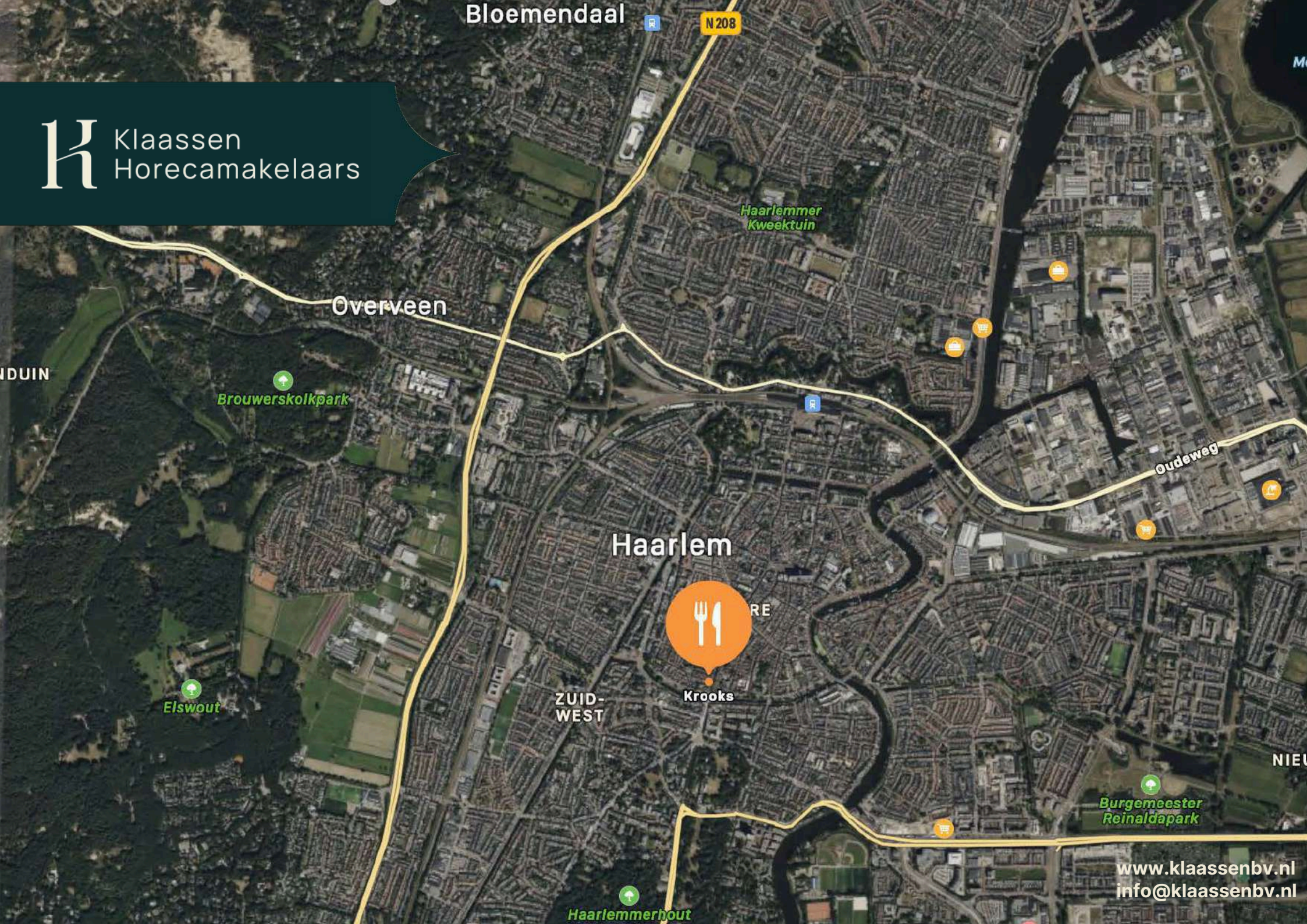


An aerial photograph of a city with a river, showing a dense urban area with many buildings and trees. A dark green banner is overlaid on the top left. In the center of the image, there is an orange circular icon containing a white fork and knife, with the name 'Krooks' written below it.

Klaassen  
Horecamakelaars



Krooks



### [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

