

DIJKERS
ETEN & DRINKEN
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Dijkers Eten & Drinken Warmoesstraat 5-7 2011 HN Haarlem

Situering

Dijkers Eten & Drinken is een restaurant op een A-locatie in het hartje centrum van Haarlem, gevestigd aan de Warmoesstraat. Het restaurant is gehuisvest in twee aaneengesloten (horeca)bedrijfspanen. Deels een Rijksmonument en deels een Gemeentelijk monument.

Deze historische straat kenmerkt zich door unieke winkels in prachtige monumentale panden en staat bekend als één van de mooiste straten van Haarlem, mede door de karakteristieke winkels, eetgelegenheden en het schitterende uitzicht op de Sint-Bavokerk. Traditionele elementen zoals kinderkopjes, trapgevels en een eeuwenoud hofje combineren moeiteloos met moderne boetieks en stijlvolle winkels. Niet voor niets is de Warmoesstraat één van de zeven winkelstraten rondom de Grote Markt, die benoemd zijn tot de Gouden Straatjes van Haarlem.

Met de hoofdwinkelstraat praktisch om de hoek, bevindt zich een grote variëteit aan goedlopende retailers in de nabijheid van het object, waardoor de locatie veel publiek trekt. Dit maakt de straat, en daarmee Dijkers, een ideale plek voor zowel lokale bewoners als toeristen, die op zoek zijn naar een hapje of een drankje.

De Warmoesstraat en het historische centrum van Haarlem zijn uitstekend bereikbaar per voet en fiets. In de directe omgeving van het object zijn tevens voldoende betaalde parkeergelegenheden.

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

Dijkers Eten & Drinken is al 20 jaar een begrip in Haarlem en gevestigd in een karakteristiek monumentaal pand aan de Warmoesstraat. Het is een gezellig huiselijk restaurant dat zowel overdag als in de avond zijn gasten verwelkomt. Met een warme, moderne inrichting en een uitnodigende sfeer biedt Dijkers een unieke ervaring, geliefd bij zowel locals als toeristen.

Bij Dijkers staan ze bekend om een gevarieerd menu waarbij eenvoud en kwaliteit centraal staan. Voor lunch en diner biedt de menukaart een breed aanbod aan klassiekers en seizoensgebonden specials; gasten kunnen genieten van rijk belegde broodjes, smaakvolle salades en huisgemaakte soepen. Voor het diner zijn er diverse vlees-, vis- en vegetarische gerechten, waaronder de befaamde huisgemaakte hamburger, bekend als een van de beste van Haarlem. Daarnaast zijn er wekelijks wisselende chef's specials die inspelen op het seizoen. De drankenkaart bevat een uitgebreide selectie wijnen, speciaalbieren en cocktails, evenals versgemalen koffie en diverse alcoholvrije opties.

Het restaurant is geopend van dinsdag t/m vrijdag van 11.00 tot 22.00 uur, op zaterdag van 10.00 tot 22.00 uur en op zondag van 11.00 tot 22.00 uur. Op maandag is Dijkers gesloten.

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

Boven het restaurant bevinden zich twee verhuurde (bedrijfs)bovenwoningen. Deze woningen worden thans verhuurd voor €1.000,- en €1.100,- per maand, inclusief gas, water en licht. Het kunnen verhuren van deze bovenwoningen biedt de volgende ondernemer een stabiele stroom aan (huur)inkomsten, waardoor een realistische huur voor het horeca-gedeelte over blijft.



Indeling

Het restaurant beschikt over twee entrees, met huisnummers 5 en 7. Bij binnenkomst via de hoofdingang (nr. 5) valt direct de warme en uitnodigende sfeer op. Links en rechts staan tafels met stoelen die doorlopen tot achterin het restaurant. Daar bevindt zich de bar met een doorgang naar de keuken aan de linkerzijde. Aan de rechterzijde van het object, loopt het restaurant door, wat eveneens volledig is ingericht met tafels en stoelen en ook toegankelijk is via de entree van huisnummer 7. Deze ruimte heeft een spoelkeuken en koelcel achterin het object.

In totaal heeft het restaurant ca. 56 zitplaatsen binnen. Aan de voorzijde van het object bevindt zich een (gevel)terras met ca. 20 zitplaatsen. De begane grond heeft een totale oppervlakte van ca. 111 m², waarvan ca. 75 m² in gebruik is als verkoopvloer, ca. 24 m² als (spoel)keuken en productieruimte.

De eerste verdieping heeft een totale oppervlakte van ca. 50 m² en is deels in gebruik voor ca. 25 m² als toiletgroep en kantoorruimte behorende bij het restaurant. De overige 25 m² van de eerste verdieping is in gebruik als woonruimte van de bovenwoning van huisnummer 5. Deze woning strekt zich uit over drie verdiepingen. De tweede verdieping heeft een oppervlakte van ca. 19 m² en de derde verdieping, een zolderruimte, beslaat ca. 12,5 m².

De bovenwoning van huisnummer 7 beslaat twee verdiepingen, met ca. 25 m² op de eerste verdieping en ca. 30 m² op de tweede verdieping.

Het souterrain, met een oppervlakte van ca. 9 m², is toegankelijk via een luik onder de trap naar de bovenwoning van huisnummer 7.

In de bijlage van deze brochure zijn de plattegrondtekeningen opgenomen. De metrages en plattegronden zijn indicatief, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Nameten wordt aanbevolen.



Pand

De oorspronkelijke bouwjaren van de panden zijn 1710 (nr. 5) en 1880 (nr. 7). Nr. 5 betreft een rijksmonument (monumentnr. 19822) en nr. 7 betreft een gemeentelijk monument (monumentnr. 59-0161).

De algemene staat van onderhoud is goed.

Onderhoud Goed

Funderingen Hout*

Gevel(s) Metselwerk

Kozijnen Hout met dubbel- en enkelglas

Vloeren Begane grond bestaat uit siertegels / keramische tegels. Verdieping 1, 2, en 3 uit laminaat

Daken Zadeldak en schilddak met plat dak

Gootconstructie Goed

Verdieping(en) 5: souterrain, begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en zolder (nr 5)

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



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	2x CV-combiketel
(Warm) water	Via de CV-combiketel
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachtstroom 3x 35A. SCOPE 10 gekeurd
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.
Alarminstallaties	Niet aanwezig.
Brandmeldinstallatie	Brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd
Luchtbehandeling	Professionele afzuiging in keuken
Mechanische ventilatie	Aanwezig
Koel-vriescel	Inloop koelcel
Vetvangput	Aanwezig
Overige installaties	Audioinstallatie



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 km².

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 februari 2025





Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie D nummer 6587/88 en 8355

Ligging

In het centrum, aan de Warmoesstraat (Gouden Straatje) op steenworp afstand van de Grote Kerk.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horecabedrijven, 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 2, oftewel horecabedrijven die gericht zijn op hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars 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.

Inrichtingseisen

Voldoet aan de inrichtingseisen.

Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

Personeel

Vraag de Horecamakelaar naar het personeelsoverzicht.

Metrages

De begane grond is in totaal ca. 111 m², waarvan ca. 75 m² aan verkoopvloer, 8,4 m² aan keuken en ca. 14 m² productieruimte + spoelkeuken. Het souterrain is ca. 9 m².

Bovenwoning nr 5: ca. 25 m² (1e verd.), ca. 19 m² (2e verd.) en ca. 12,5 m² (3e verd.).

Bovenwoning nr 7: ca. 25 m² (1e verd.) en ca. 30 m² (2e verd.).

Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant:	ca. 56 zitplaatsen
Terras:	ca. 16 zitplaatsen

Huurinkomsten

De recente huurinkomsten van de boven-woningen bedragen ca. €25.000,-- p/j ex BTW, incl GWL.

Vorraden

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

- ❖ Al 20 jaar een begrip in Haarlem e.o.
- ❖ Geweldige locatie
- ❖ 2x (Bedrijfs)bovenwoningen

Huurovereenkomst

Een nieuwe ROZ model 2022 huurovereenkomst Winkelruimte en overige bedrijfsruimten conform art 7:290 BW, aangevuld met standaard horeca bepalingen.

Object

Warmoesstraat 5-7, 2011 HN, in Haarlem.

Huuringangsdatum

In overleg

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur.

Bijlagen

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



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 250.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het registergoed
bedraagt ca.:

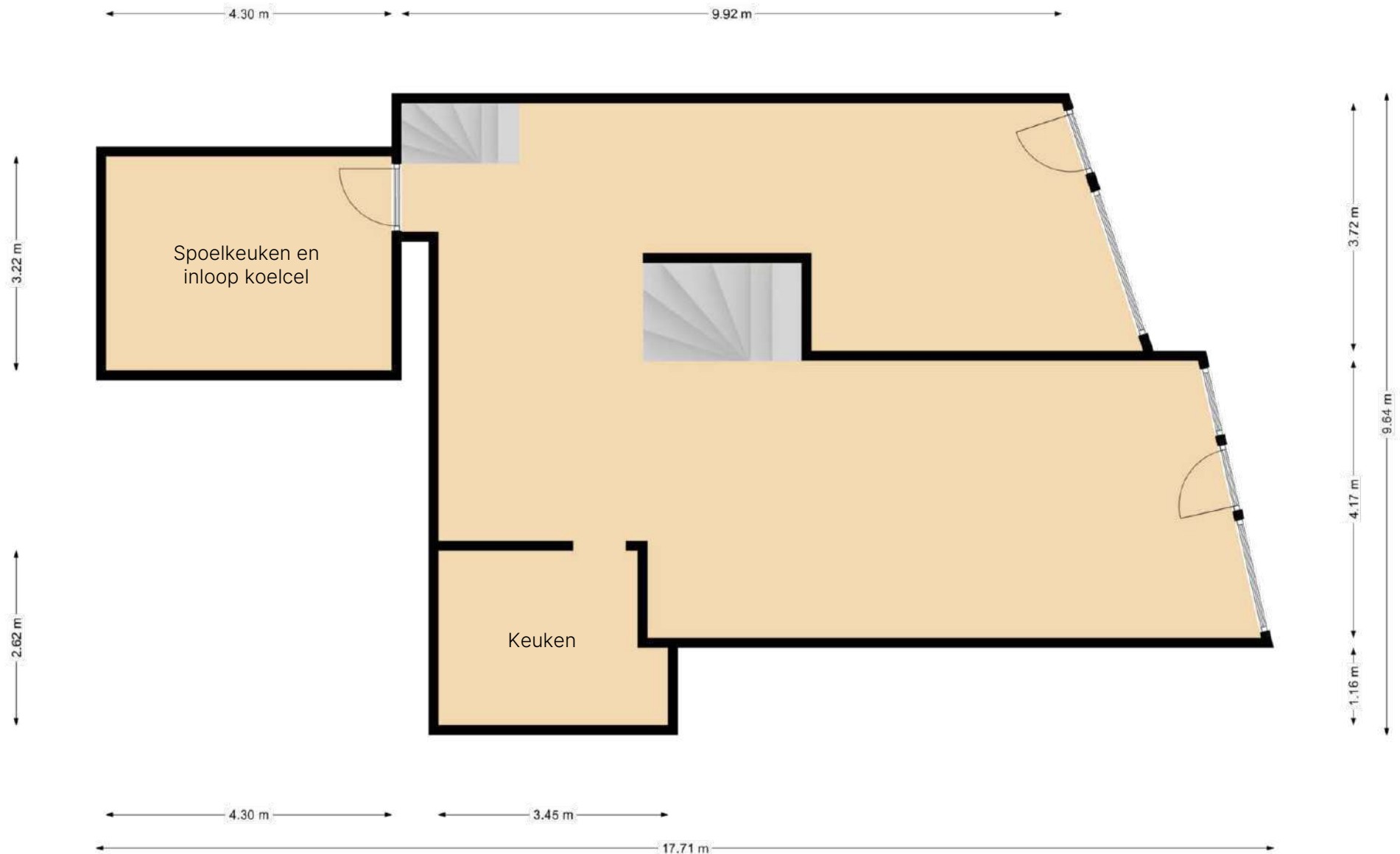
€75.000,-- p/j excl BTW

incl. 2 bovenwoningen met een recent huurstream van
€25.000,- ex BTW, incl GWL, waardoor een huur voor het
horecagedeelte overblijft van ca. €50.000,- excl. BTW

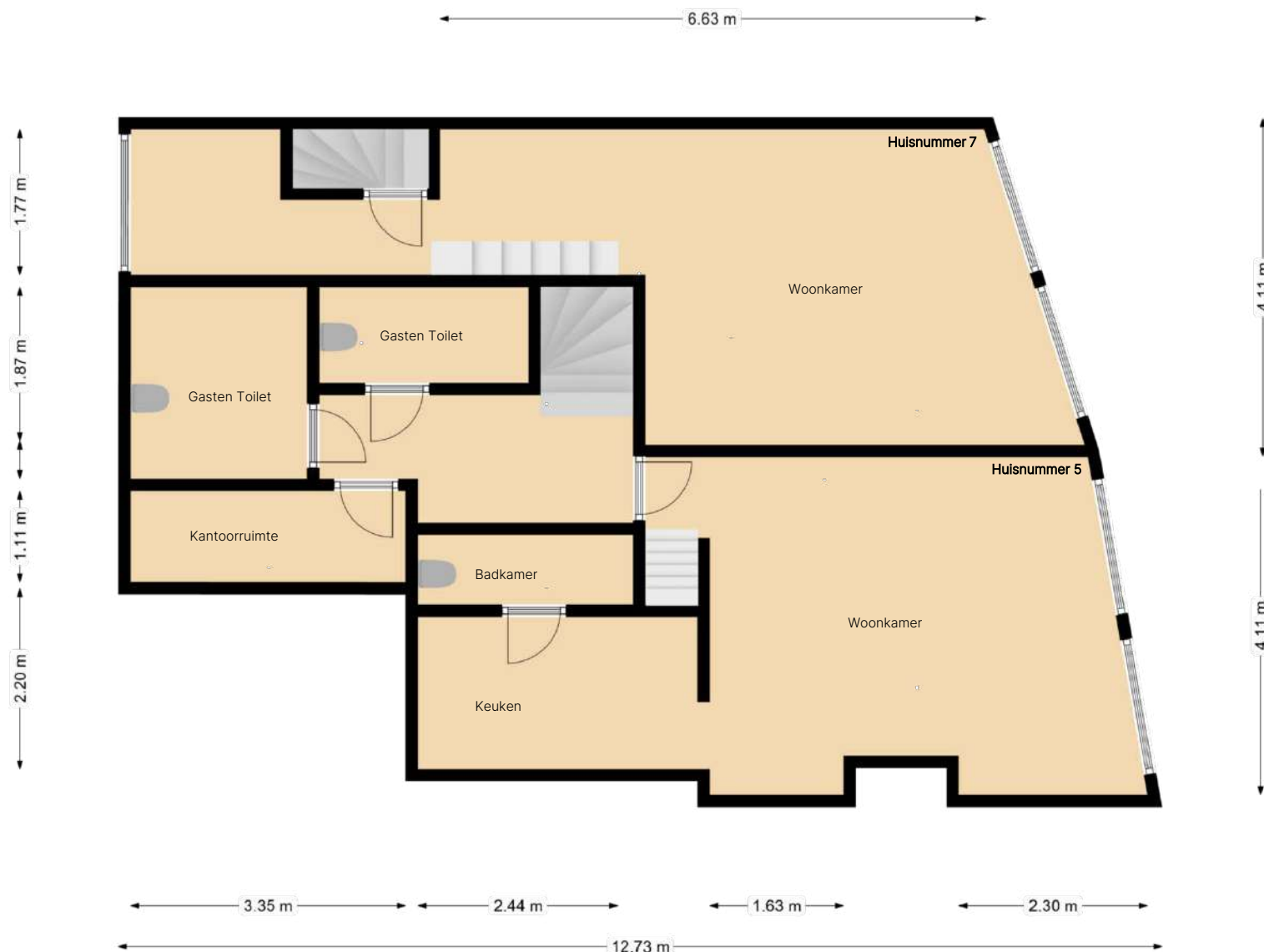
K Klaassen
Horecamakelaars

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

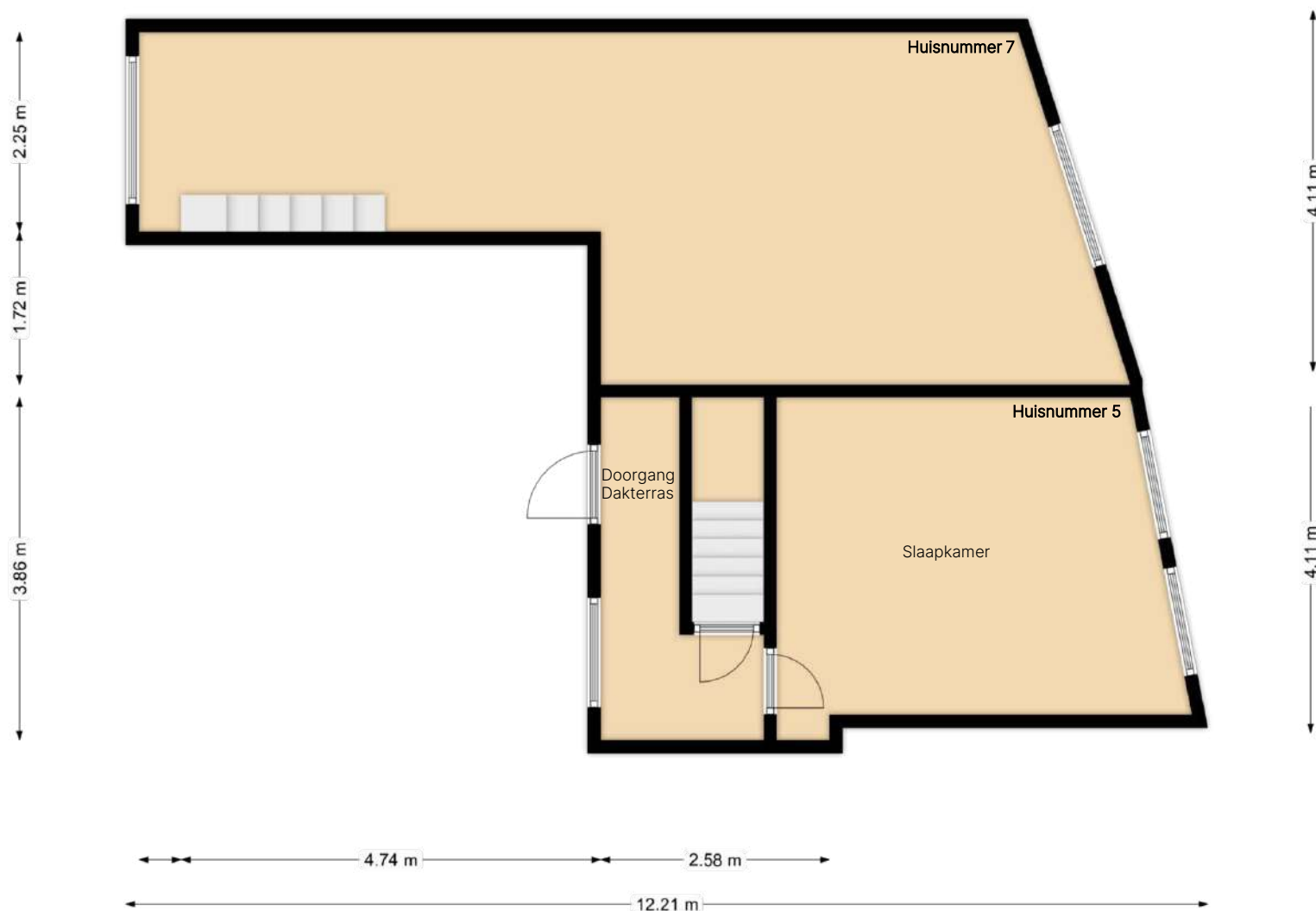
Warmoesstraat 5-7 (Begane grond)



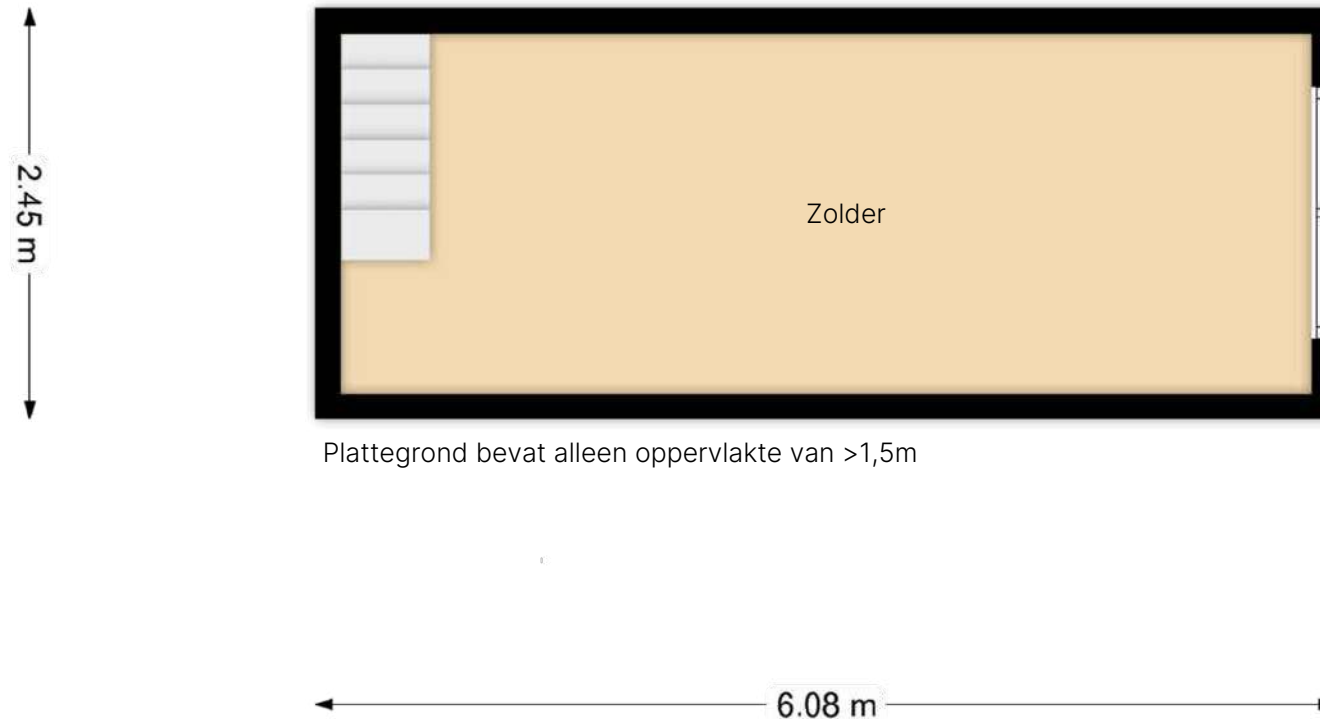
Warmoesstraat 5-7 (1e verdieping)



Warmoesstraat 5-7 (2e verdieping)

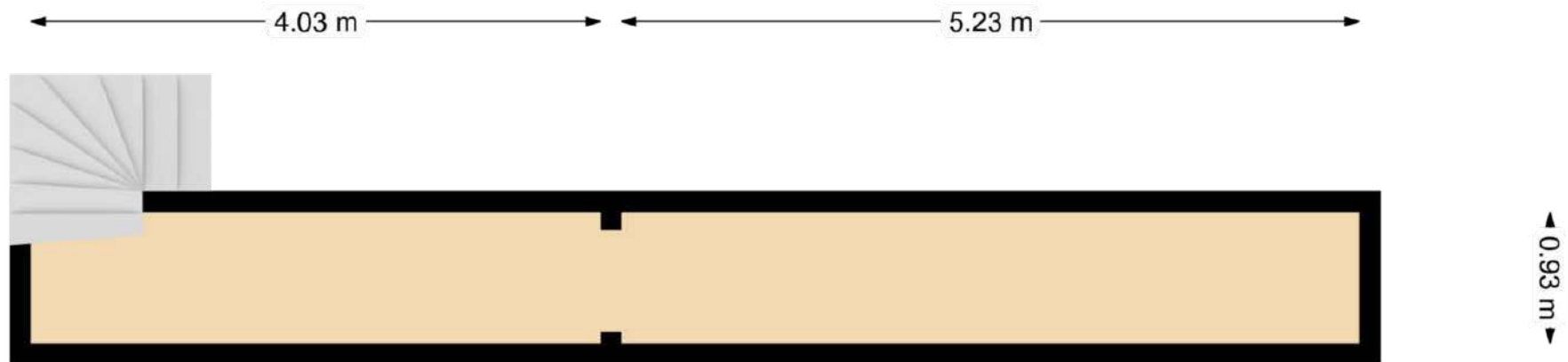


Warmoesstraat 5-7 (3e verdieping woning huisnr. 5)



Plattegrond bevat alleen oppervlakte van >1,5m

Warmoesstraat 5-7 (Souterrain)



Plattegrond bevat alleen oppervlakte van >1,5m



Klaassen
Horecamakelaars









Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



































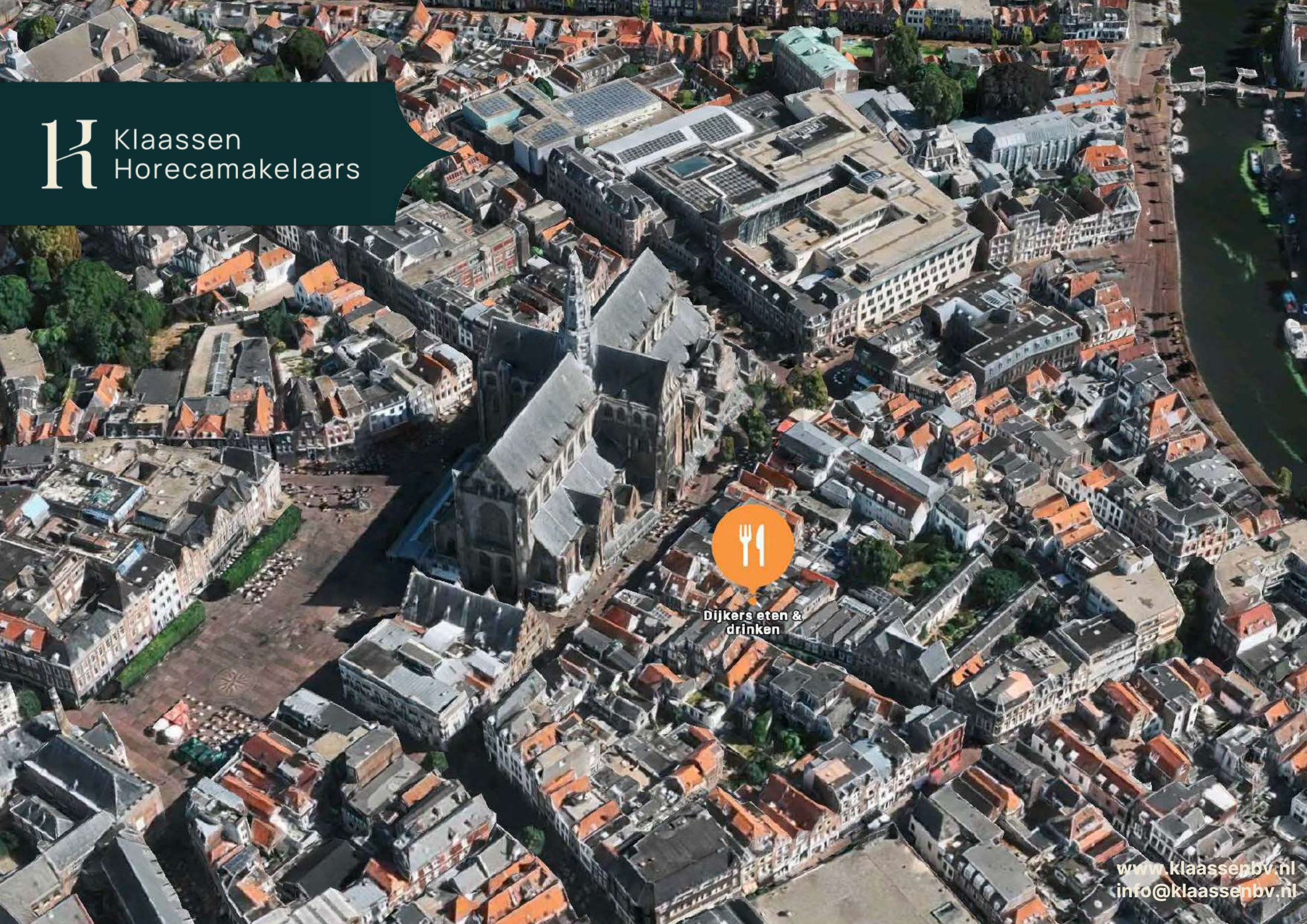










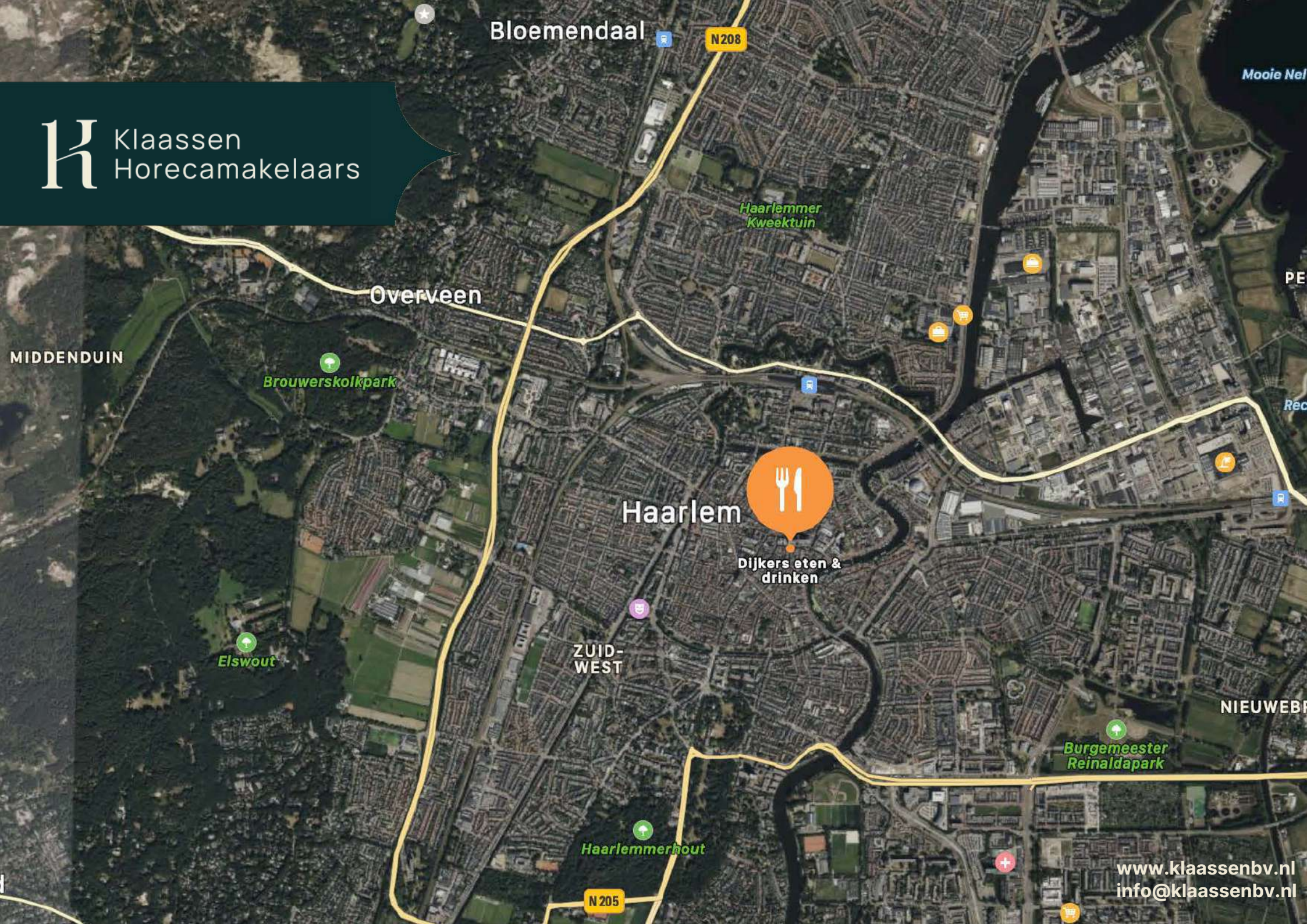
An aerial photograph of a historic city, likely Dordrecht, showing a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. A large, prominent cathedral with a tall spire is visible in the center. A river flows along the right side of the city. A dark green banner is overlaid on the top left corner.

Klaassen
Horecamakelaars



Dijkers eten &
drinken

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



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.

omgevingswet.overheid.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.

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

