

RESTAURANT
ROOD
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Restaurant ROOD
Gedempte Oude Gracht 11
2011 GK Haarlem**

Situering

Dit object is gelegen in een prachtig statig pand in het altijd gezellige centrum van Haarlem. Het betreft een tussengelegen (horeca)bedrijfspand op een A locatie midden in de binnenstad van Haarlem.

Het object ligt aan de Gedempte Oude Gracht, een straat in het centrum van Haarlem. De naam verwijst naar de oude stadsgracht die hier tot 1859 heeft gelegen, en tot in de 15e eeuw de grens van de stad was. Tegenwoordig staat de straat vooral bekend als belangrijke straat die door het centrum loopt. Vanwege een groot aanbod aan detailhandel en horeca-gelegenheden trekt de Gedempte Oude Gracht veel publiek.

De hoofdwinkelstraat de Grote Houtstraat ligt praktisch om de hoek, evenals de Raaks, bekend om een verscheidenheid speciaalzaken, horeca, kledingwinkels en grote retailers, trekt veel winkelend publiek. Ook liggen de Botermarkt en de Grote Markt op loopafstand en daardoor is het voor de vele bezoekers, veelal ook toeristen, een perfecte plek om te lunchen, een drankje te doen of een hapje te eten.

De Gedempte Oude Gracht is goed bereikbaar per fiets, OV en auto. Op nog geen 200 meter ligt Verwulft, waar meerdere lijnbussen stoppen. De omgeving biedt tevens 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

Restaurant ROOD is een modern en stijlvol restaurant in het centrum van Haarlem. De menukaart biedt een gevarieerde selectie aan lunchgerechten, bites en hoofdgerechten met Franse en Japans/ Aziatische invloeden.

Bij ROOD draait alles om meer dan alleen lekker eten. Het is een plek waar persoonlijke aandacht, warme gastvrijheid en een familiale sfeer samenkomen. De menu's, geïnspireerd door eigen gezin, vrienden en ervaringen, beloven een culinaire reis die je keer op keer wilt beleven. De chef, met als bijnaam "ROOD", brengt zijn passie en creativiteit tot leven in elk gerecht. Met een zeer diverse horeca-achtergrond en een geheel persoonlijke touch, biedt hij dan ook een unieke ervaring die je proeft in elke hap.

Gasten kunnen hier terecht voor onder andere zuurdesembrood met ribeye of zalm, huisgemaakte soep, flatbreads, spicy chickendog, burgers en diverse vegetarische opties. Daarnaast is er een borrelkaart met klassiekers als bitterballen, sticky ribs en een uitgebreide borrelplank.

Vanwege de ligging is het object uitermate geschikt voor de toeristische doelgroep / dagjesmensen en ook de lokale bewoners. Dit object heeft dan ook veel potentie voor verschillende type exploitaties.

Rood is geopend van woensdag t/m zaterdag van 12.00 tot 23.00 uur en op zondag van 12.00 tot 22.00 uur. Op maandag en dinsdag is het gesloten.

Bij de overname wordt ook een up-to-date personeelsbestand aangeboden, wat een soepele voortzetting mogelijk maakt.



Indeling

Aan de gehele voorzijde van het pand ligt het terras. Het terras biedt ruimte aan 16 tot 24 personen. In het midden ligt de entree naar het restaurant. Het object is niet een standaard pijpenlaasje, waar je er al zoveel van hebt, maar een ruim opgezet restaurant.

De verkoopruimte is ca. 10 meter breed en 14 meter diep. Aan de rechterzijde zit de logisch geplaatste bar. Het massieve barblad maakt het helemaal af. Bij het raam bevindt zich een grote tafels met stoelen en ook aan de ruime bar kan men genieten van al het lekkers dat uit de keuken wordt geserveerd. In de verkoopruimte staan diverse tafels en stoelen zijn opgesteld. In totaal heeft het restaurant 68 zitplaatsen wat uitgebreid zou kunnen worden naar 80 personen. Achterin het object is een grote glas-in-lood koepel verwerkt in het plafond, waardoor je ook in dit gedeelte van het restaurant sfeervol kan dineren. Voorbij de bar bevindt zich eerst een deur opening naar de productieruimte en vervolgens de gescheiden toiletgroepen.

De warme kant van de keuken zit aan de linkerzijde, voorzien van een professioneel afzuigsysteem en nieuwe apparatuur. Verder de productieruimte in bevindt zich aan de rechterkant de keuken die in gebruik is voor de koude kant en aan de linkerzijde zit de spoelkeuken. Ook loopt deze ruimte door in extra opslagruimte en een kantoor.

Aan het einde van de huidige huurtermijn lopende tot 30-08-2030 (of zoveel eerder partijen overeenkomen) wil verhuurder de gang, met o.a. productieruimte, kantoor, personeelsruimte en opslag, uit het gehuurde halen (ca. 72 m²). Ten aanzien van de voorgenomen aanpassing van het gehuurde door verhuurder, waarmee een deel van de verhuurbare vloeroppervlakte komt te vervallen, geldt dat hierover nog nadere afspraken gemaakt dienen te worden tussen partijen.

De verkoopruimte is ca 135 m² groot, de productieruimten en toiletten is ca. 92 m². Het totale object heeft dus een oppervlakte van ca. 227 m².



Pand

De oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1903.
De algemene staat van onderhoud is uitstekend.

Onderhoud Uitstekend

Funderingen Staal

Gevel(s) Pleisterwerk

Kozijnen Hout met enkelglas

Vloeren De vloer in het restaurant gedeelte
is een visgraat PVC vloer. De gehele
productie ruimte is voorzien van een
horeca gietvloer.

Daken Zadeldak

Gootconstructie Uitstekend

Verdieping(en) 1; begane grond



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

CV-combiketel met radiatoren en via luchtventilatie systeem.

Warm water

Via de C.V. combiketel.

Elektrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachtstroom, Scope-10 gekeurd.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.

Alarminstallaties

Aanwezig, doorgeschakeld naar de meldkamer.

Luchtbehandeling

Gehele object is voorzien van airconditioning.

Mechanische ventilatie

Aanwezig, uitgebreide luchtventilatie systeem.

Overige installaties

Audio systeem en Dydell lichtstelsel



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 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 mei 2025



K

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C, nummer 7818 A1

Ligging

Goede zichtlocatie aan een drukke straat in het centrum van Haarlem.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

Het betreft een enkelbestemming Centrum-2 zonder de specifieke functieaanduiding 'horeca'. Echter is in 2015 een omgevingsvergunning 'strijdig gebruik' verstrekt voor het toestaan van Horeca t/m categorie 2, oftewel horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants.

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.

Metrage

Totale object is ca. 227 m²: ca. 135 m² verkoopruimte en ca. 92 m² productieruimte en toiletten. Terras is voor ca. 14 m² vergund. Aan het einde van het huidige huurtermijn lopende tot 30-08-2030 wil verhuurder de gang, met o.a. productieruimte, kantoor, personeelsruimte en opslag, uit het gehuurde halen (ca. 72 m²).

Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant:	ca. 80 zitplaatsen
Terras:	ca. 24 zitplaatsen

Inventaris/buikleen/lease

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

Vorraden

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

Bijzonderheden / USP's

- ❖ A locatie in de binnenstad van Haarlem
- ❖ Goede omzet
- ❖ Sfeervol pand en stijlvolle inrichting

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

Object

Gedempte Oude Gracht 11, 2011 GK te Haarlem

Huuringangsdatum

1 september 2020

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst + aanwezige aankoopfacturen
- ❖ Huurovereenkomst + recente huurfactuur
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Vergunningen
- ❖ Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€165.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

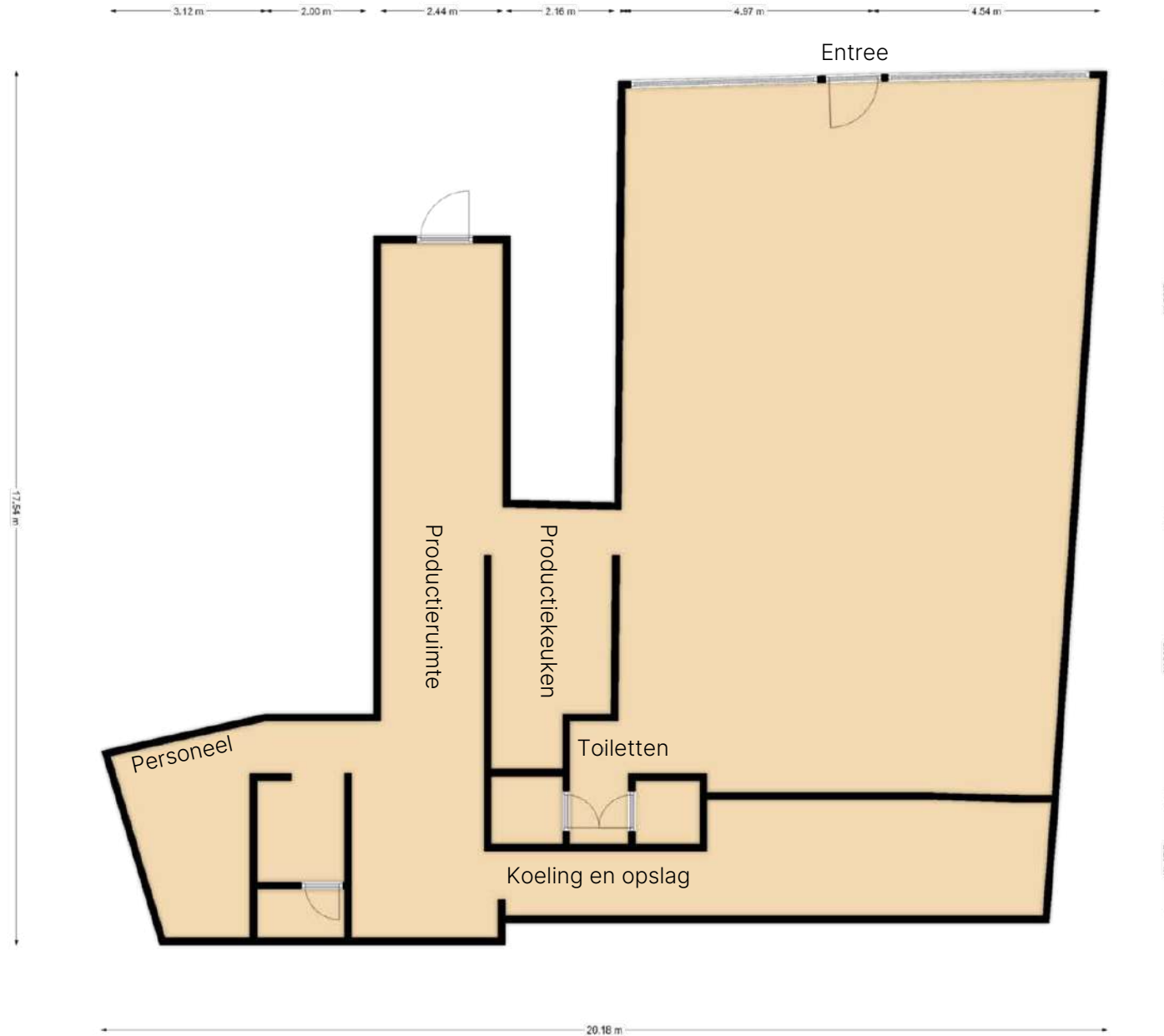
€ 55.000,--

per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Gedempte Oude Gracht 11 (Begane Grond)







Klaassen
Horecamakelaars



Klaassen
Horecamakelaars

ROOD

SWINCKELS'





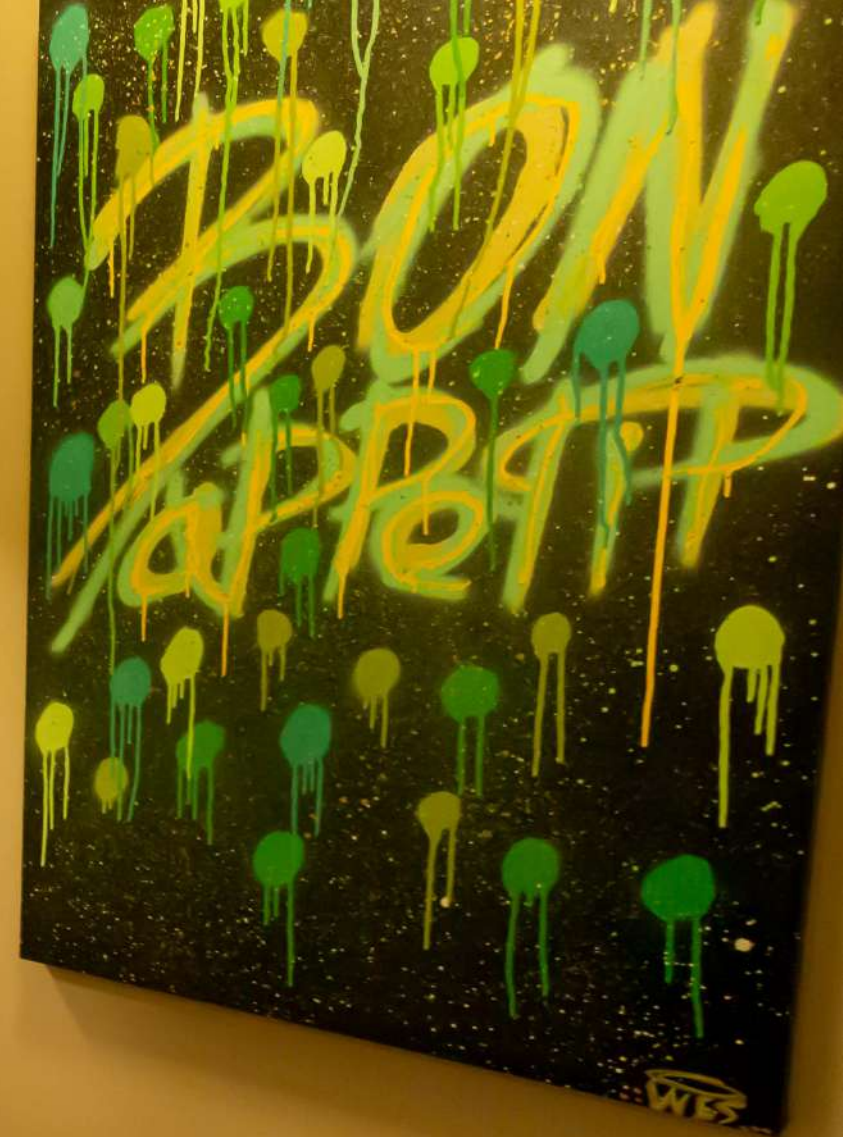






















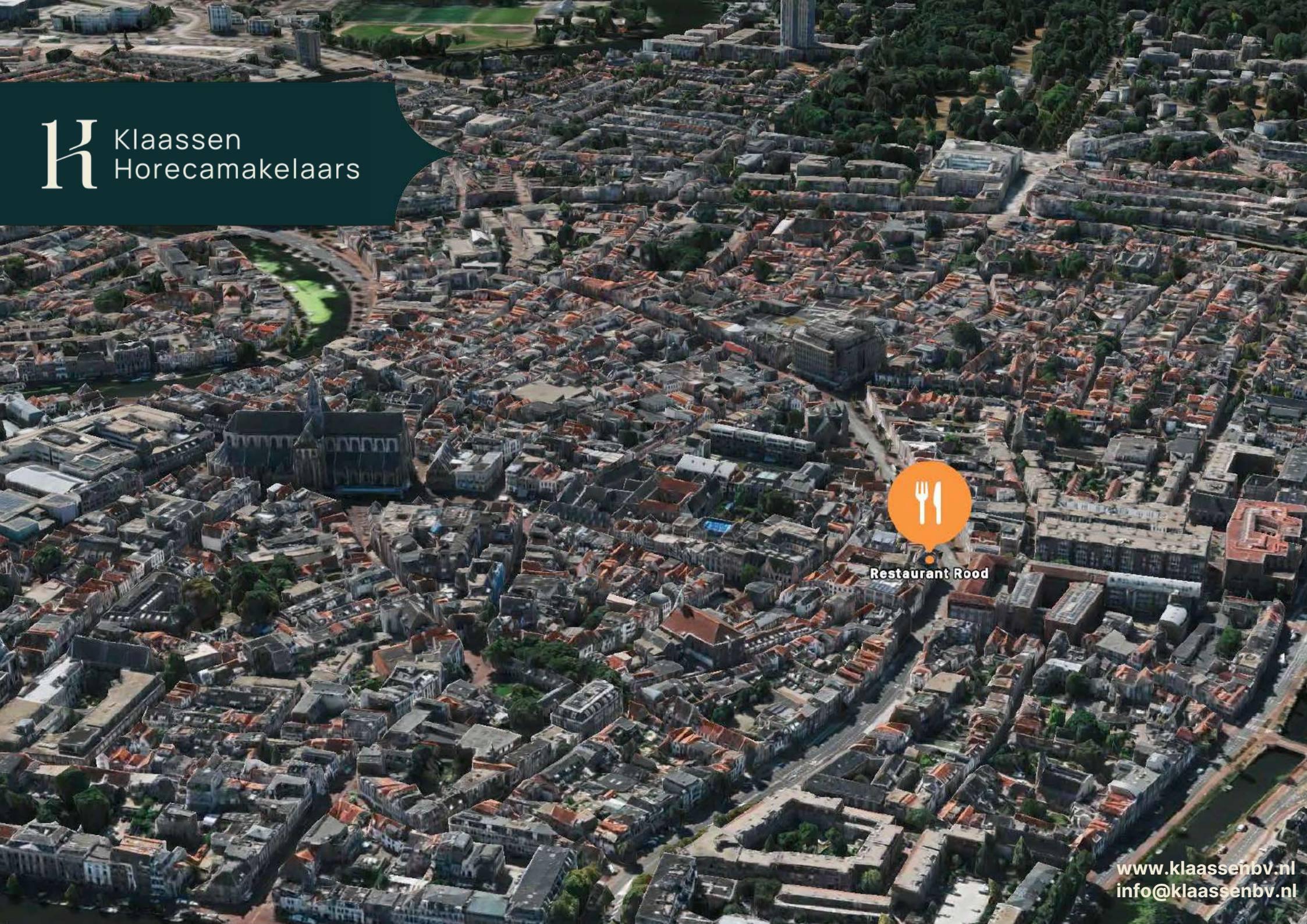


Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



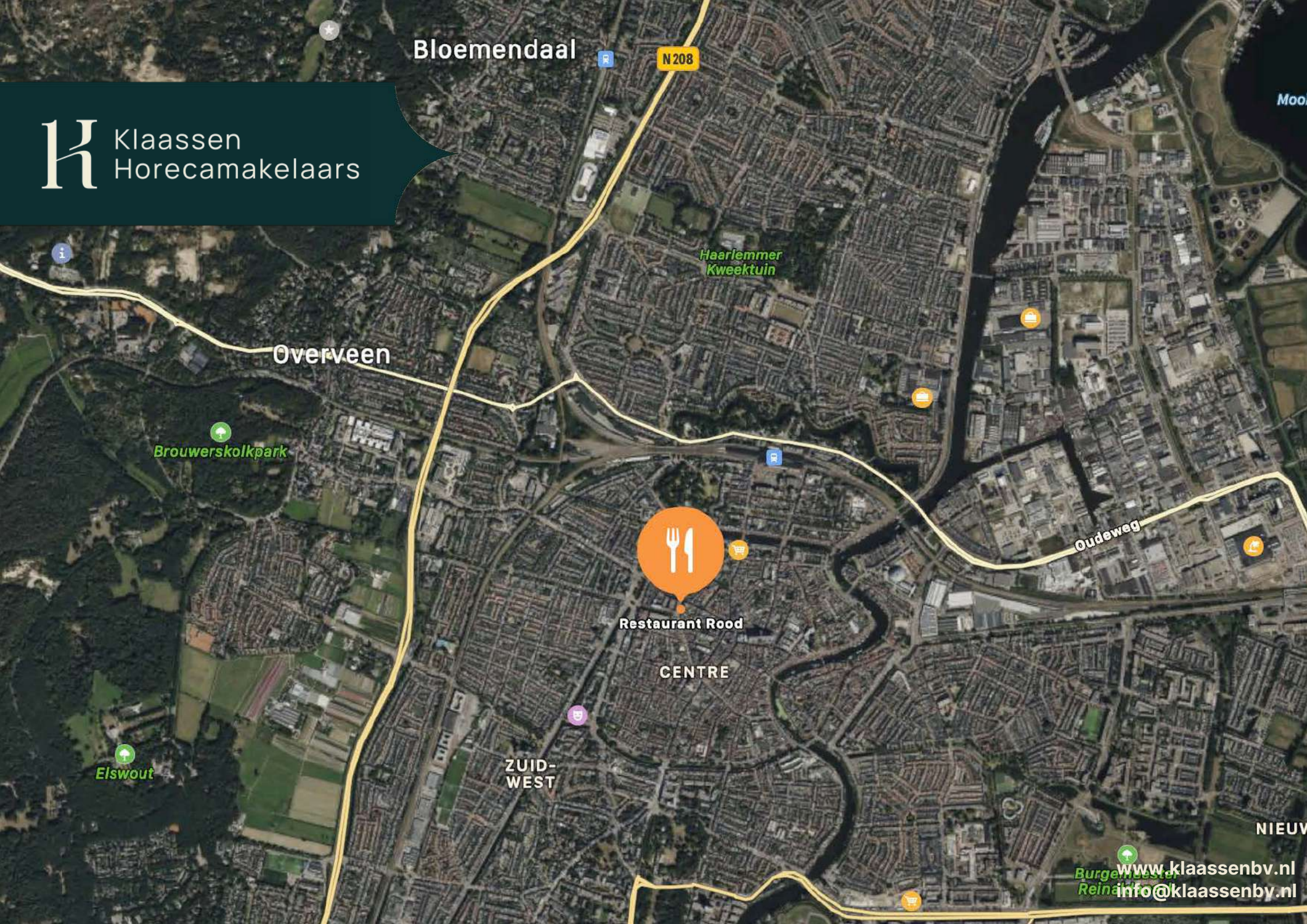


Klaassen
Horecamakelaars



Restaurant Rood

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Bloemendaal

N208

Overveen

Brouwerskolkpark

Haarlemmer
Kweektuin

Restaurant Rood

CENTRE

ZUID-
WEST

Oudeweg

Elswout

Burgemeester
Reinhold

NIEUW

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.

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 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

