

DESSERTBAR
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Dessertbar Warmoesstraat 4 2011 HN Haarlem

Situering

In het bruisende hart van Haarlem, aan de karakteristieke Warmoesstraat, bevindt zich De Dessertbar. Gevestigd in een prachtig rijksmonumentaal horecapand, ademt deze plek historie en sfeer. De Warmoesstraat maakt deel uit van de befaamde Gouden Straatjes van Haarlem: zeven eeuwenoude winkelstraten rondom de Grote Markt, bekend om hun unieke winkels en monumentale panden.

Deze straat wordt niet voor niets gezien als één van de mooiste van Haarlem. Het uitzicht op de imposante Grote Kerk in combinatie met stijlvolle boetieks en authentieke speciaalzaken, maakt dat de Warmoesstraat een perfecte mix is van historie en moderne flair.

De Dessertbar is dan ook de ideale plek voor een heerlijke lunch, een verfijnd dessert of een gezellige borrel. Dankzij de centrale ligging en de aanwezigheid van diverse goedlopende retailers in de directe omgeving, trekt de straat dagelijks een divers en levendig publiek. Of je nu komt om te shoppen, te genieten van cultuur of simpelweg een pauze wilt inlassen tijdens een stadswandeling, de Dessertbar biedt een warm welkom.

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend. Het historische centrum van Haarlem is eenvoudig te voet en per fiets te bereiken, en er zijn voldoende betaalde parkeermogelijkheden in de directe omgeving. Ook het openbaar vervoer biedt goede aansluitingen.

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

De Dessertbar is al 14 jaar een begrip in Haarlem en staat bekend als een knusse, kwalitatieve zaak voor iedereen. In het concept staat dan ook kwaliteit, beleving en sfeer centraal, die zowel overdag als in de avond zijn gasten verwelkomt. Met een warme, authentieke inrichting en een uitnodigende sfeer, is de Dessertbar dan ook geliefd bij zowel locals als toeristen.

Ook de menukaart speelt in op het brede publiek dat Haarlem te bieden heeft. Met een aanbod van verfijnde desserts, luxe lunchgerechten en ambachtelijke borrelhappen richt De Dessertbar zich op een breed doelgroep. De menukaart bestaat uit hartige lunchgerechten zoals ciabatta's met geitenkaas, zalm of biefstuk, soepen, salades, clubsandwiches en tosti's.

Zoals de naam al doet vermoeden, draait het bij De Dessertbar vooral om één ding: pure verwennerij. Naast de lunch- en borrelkaart, heeft de Dessertbar een uitgebreid dessertaanbod. Gasten kunnen hier genieten van klassiekers als tiramisu, panna cotta, crème brûlée en chocoladetaart. Ook de warme appeltaart, geserveerd met een bol ambachtelijk ijs, is een favoriet. Daarnaast prijken er diverse ijs en drink-desserts op de kaart, perfect voor een zoete afsluiter of een verfrissende pauze tijdens het winkelen.

De Dessertbar is geopend van maandag t/m zaterdag vanaf lunch tot ca. 00.00 uur. Op zondag is de zaak gesloten.

Boven het restaurant bevinden zich drie verhuurde kamers, met (deels) een gedeelde keuken, douche en toilet, die te bereiken zijn via een eigen opgang. Deze kamers worden thans verhuurd in totaal voor €1.600,- per maand, inclusief gas, water en licht.



Klaassen Horecamakelaars

Indeling

Bij binnenkomst via het gevelterras kom je in de centrale hal. Rechtdoor leidt een trap naar de bovengelegen verhuurder kamerappartementen en de toiletgroepen van de Desserbar. Rechtsaf, in het centrale halletje op de begane grond, bevindt zich de ingang van de Dessertbar. Je blik wordt gelijk getrokken door de imposante steensmuur en de authentieke details van het pand. Aan de voorzijde van het object bevinden zich twee grote openslaande deuren, die in de zomer opengezet kunnen worden, waardoor veel daglicht binnenvalt, gasten makkelijk binnen kunnen lopen, en waardoor het object een uitnodigend karakter krijgt.

De Dessertbar is een knusse ruimte, met tafels, banken en stoelen aan de rechterzijde van het object. Aan de linkerzijde staat de bar, met aan de achterzijde de doorgang naar de keuken. In totaal zijn er ca. 30 zitplaatsen binnen. Aan de voorzijde beschikt de Dessertbar over een (gevel)terras met ca. 8 zitplaatsen.

De keuken is rondom voorzien van professioneel horeca apparatuur en is een efficiënt ingericht werkruimte. Eventueel bestaat er de mogelijkheid om de keuken weer open te maken, waardoor de gasten letterlijk een kijkje in de keuken kunne krijgen.

Op de eerste verdieping bevinden zich de toiletten voor gasten (ca. 6 m²), een gedeelde badkamer inclusief wc en een keukenruimte (ca. 8,5 m²). Ook bevindt zich op deze verdieping de eerste slaapkamer van ca. 16 m². Op de tweede verdieping zijn nog twee slaapkamers, van ca. 17,5 m² en ca. 10,5 m².

De begane grond heeft een totale oppervlakte van ca. 52 m², waarvan ca. 35 m² in gebruik is als verkoopvloer inclusief de bar en ca. 8,5 m² als keuken. De eerste verdieping bedraagt ca. 42 m², en de tweede verdieping ca. 35 m².



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1605. Het betreft een rijksmonument met monumentnr. 19823. Het betreft een pand met een trapgevel, nieuw met fraaie gevelstenen en opschriften, grote leeuwenmaskers en een gevelsteen met voorstelling van de Verloren Zoon, anno 1605.

Onderhoud

Matig

Funderingen

Hout*

Gevel(s)

Metselwerk

Kozijnen

Hout met enkelglas

Vloeren

Begane grond bestaat uit siertegels / gietvloer. Verdieping 1 en 2 uit deels laminaat deels gietvloer

Daken

Plat dak met gevel

Verdieping(en)

Het gehuurde betreft het hele pand, bestaande uit 3 verdiepingen: begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping

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



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Radiatoren aangesloten op de CV-combiketel voor het hele pand.

(Warm) water

Via de CV-combiketel en in de keuken via een boiler.

Elektrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars. Er is geen krachtstroom aanwezig.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.

Luchtbehandeling

Niet aanwezig

Mechanische ventilatie

Professionele afzuiging in keuken

Vetvangput

Aanwezig

Overige

Zonnescherm



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.

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*





Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie D nummer 7891

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

(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 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 afwezig.

Vergunningen

De benodigde vergunningen zijn aanwezig.

Personeel

Er is 1 personeelslid die met een 0-uren contract werkzaam is.

Metrages

De begane grond is in totaal ca. 52 m², waarvan ca. 35 m² verkoopvloer incl. de bar en ca. 8,5 m² keuken. De eerste verdieping is ca. 42 m² en de tweede verdieping ca. 35 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Binnen:	ca. 30 zitplaatsen
Terras:	ca. 8 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. De schilderijen aan de wand worden niet verkocht.

Handelsnaam

De handelsnaam, domeinnaam en social media accounts zijn in principe niet ter overname, tenzij anders wordt overeengekomen.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Geweldige locatie.
- ❖ Knus object met veel authentieke details.
- ❖ 3x verhuurde bovengelegen kamers.

Huurovereenkomst

Nieuwe huurovereenkomst conform het ROZ model 2022 Winkelruimte en overige bedrijfsruimten aangevuld met standaard horeca bepalingen.

Object

Warmoesstraat 4, 2011 HN, in Haarlem.

Huuringangsdatum

n.t.b.

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur.

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrond tekeningen
- ❖ Huurovereenkomst
- ❖ Huurovereenkomsten boven
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Kopie vergunning(en)



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 95.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registargoed bedraagt ca.:

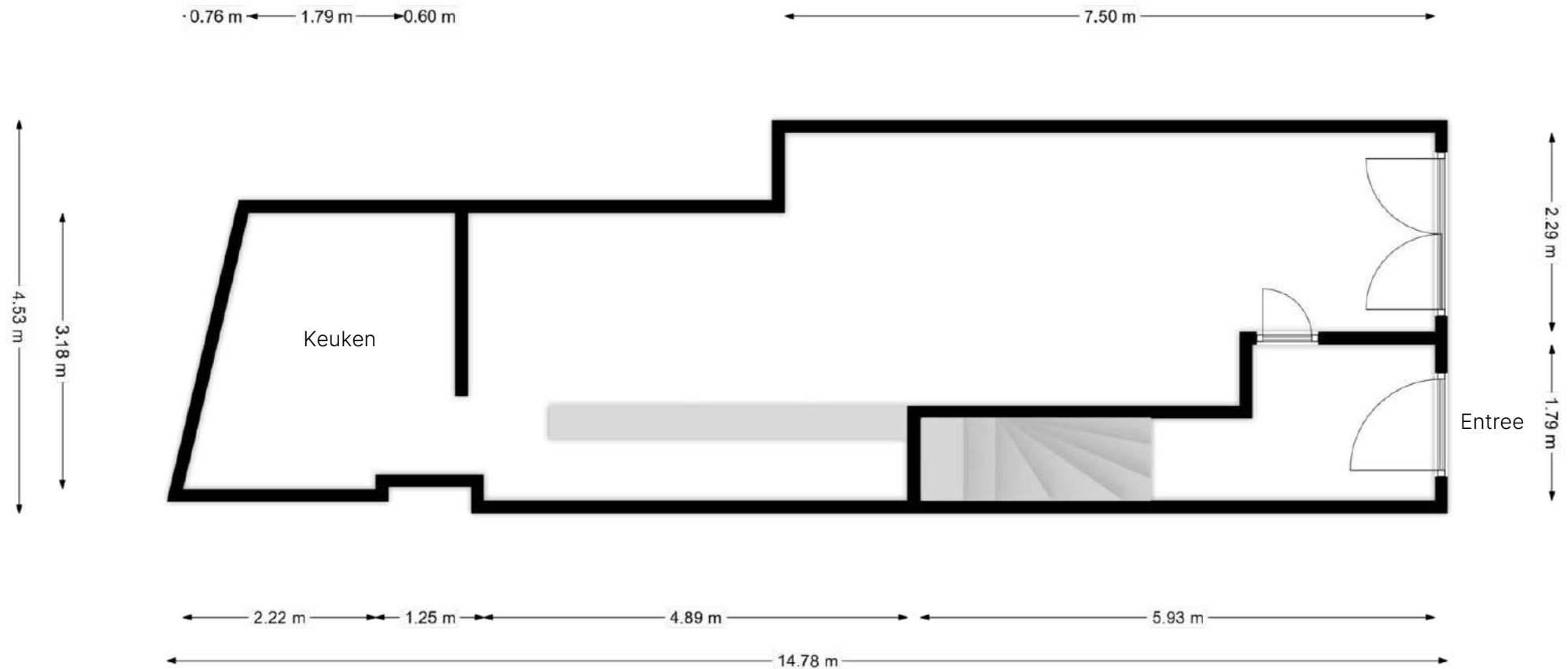
€ 39.000,-- p/j

excl. BTW, incl. 3 verhuurde kamers

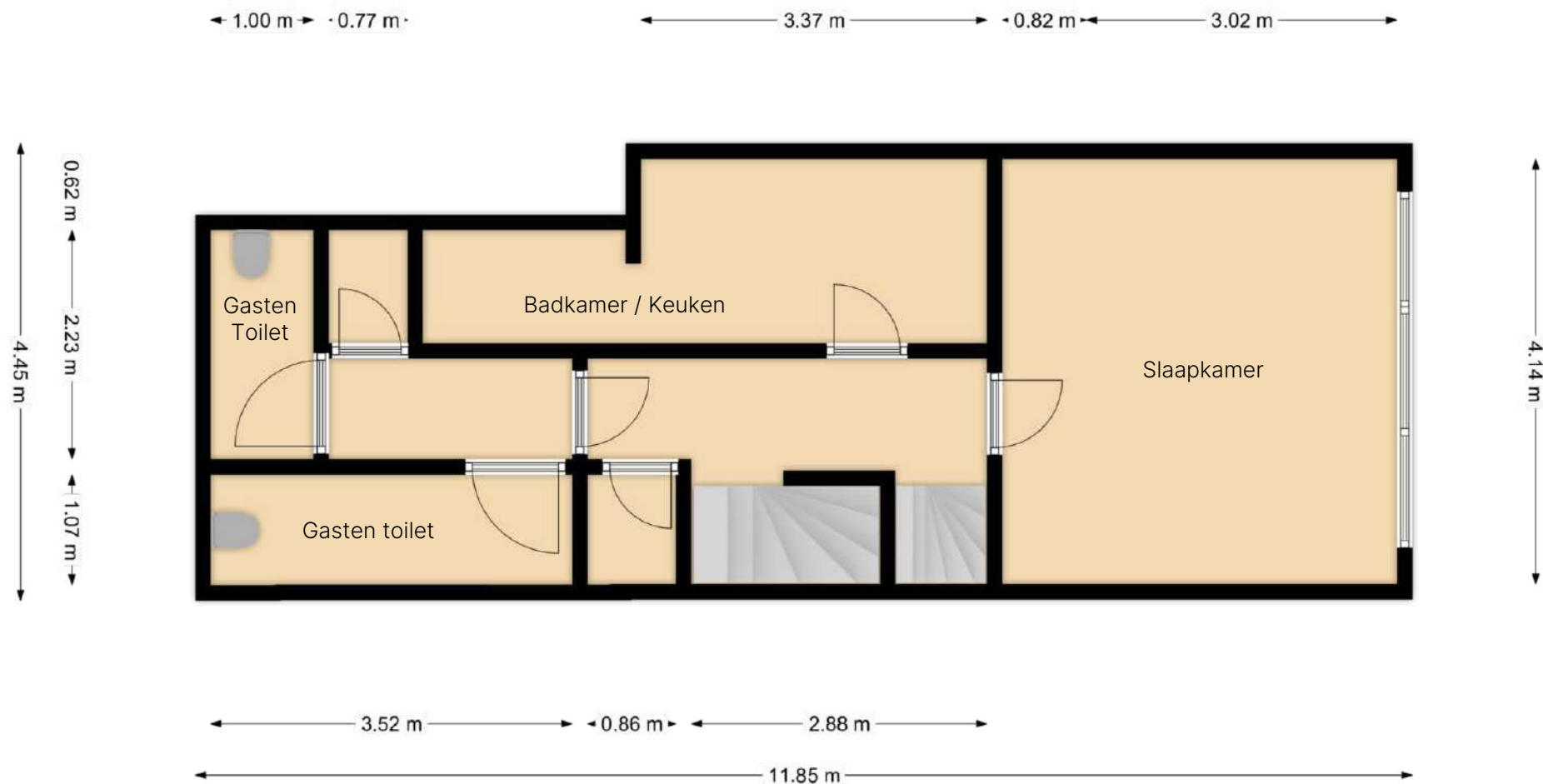
K Klaassen
Horecamakelaars

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

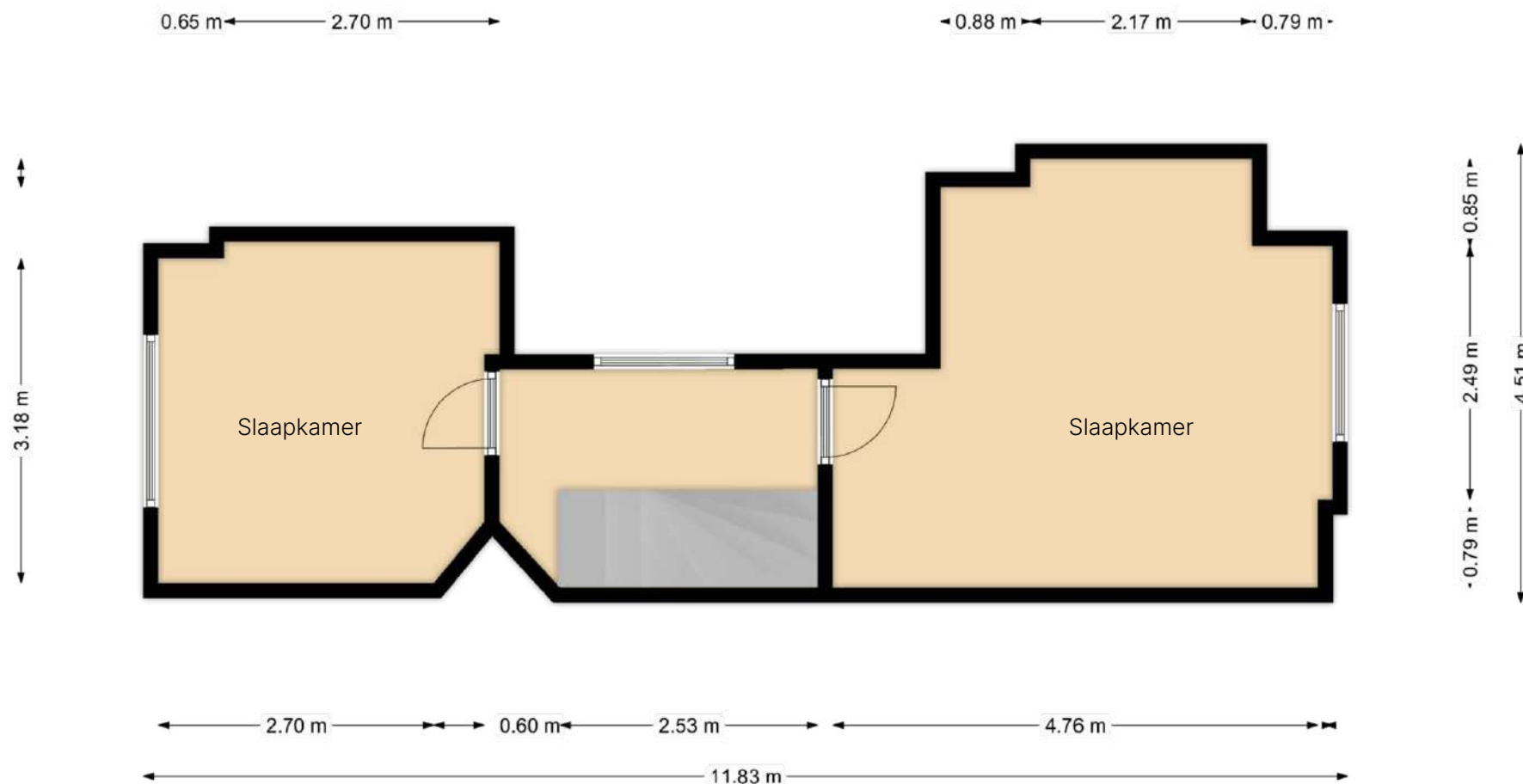
Warmoesstraat 4 (Begane grond)



Warmoesstraat 4 (1e verdieping)



Warmoesstraat 4 (2e verdieping)



Klaassen
Horecamakelaars



Klaassen
Horecamakelaars













Klaassen
Horecamakelaars





Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl













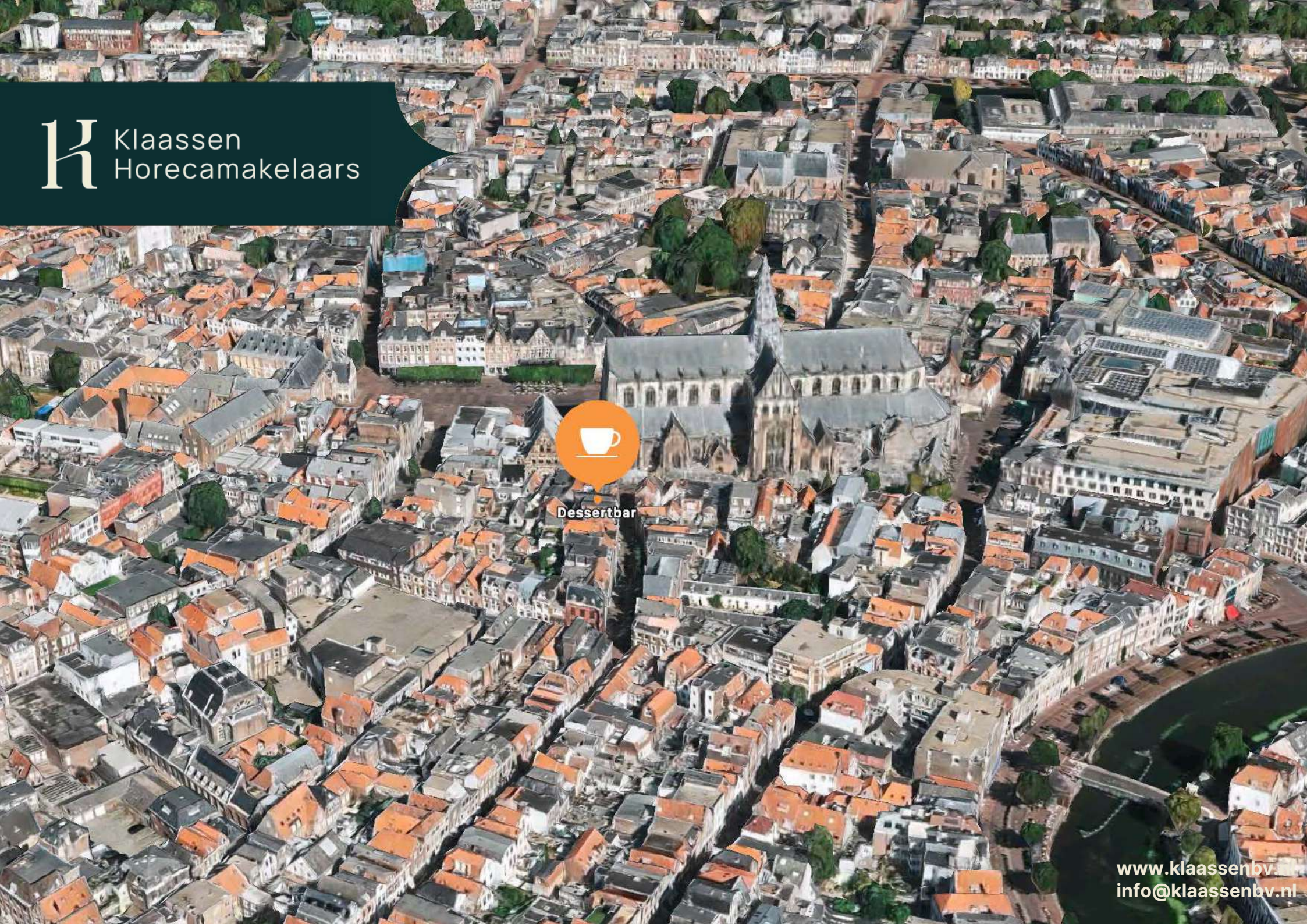










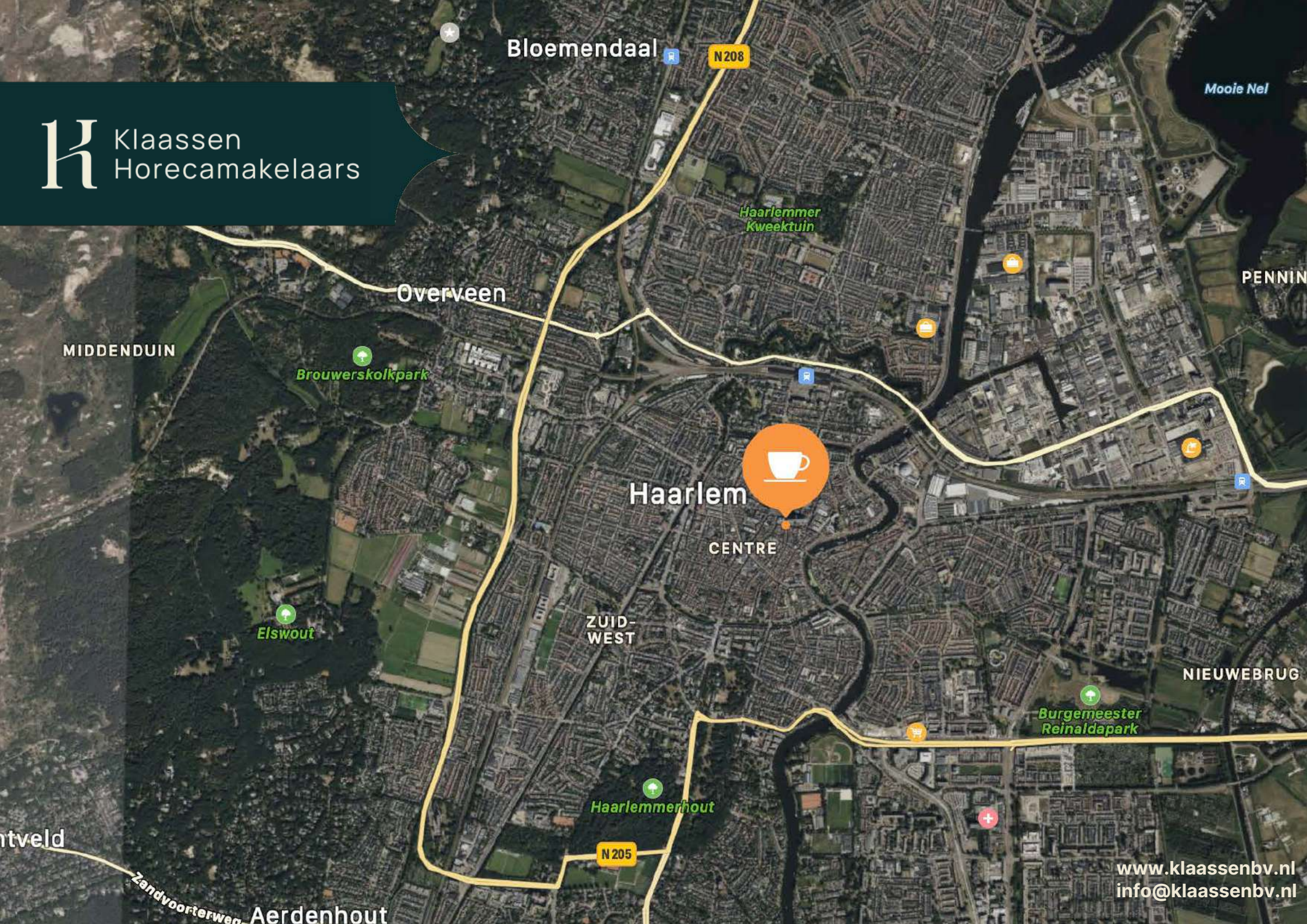
An aerial photograph of a historic city, likely Utrecht, showing a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. A large, prominent cathedral with a tall spire is visible in the center. A river flows along the right side of the image. A dark green banner is overlaid on the top left.

Klaassen
Horecamakelaars



Dessertbar

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

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

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

