

CHOCOLATE COMPANY HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Chocolate Company
Kruisstraat 14A
2011 XP Haarlem**

Situering

De Chocolate Company Haarlem ligt aan dé fiets- en wandelroute vanaf het station naar de binnenstad en vice versa. De Kruisstraat, wordt ook wel aangeduid als de "Rode loper van Haarlem," en is de officiële wandel-/fietsroute van het Centraal Station naar de Grote Markt. Deze weg is de start van de route voor toeristen, forensen, en OV-reizigers die allen via deze straat de weg naar de stad weten te vinden.

De Kruisstraat is goed toegankelijk voor zowel voetgangers als fietsers en beschikt over brede trottoirs aan beide zijden. De bereikbaarheid is uitstekend: op slechts 350 meter afstand ligt Station Haarlem.

Tussen de historische gevels van de Kruisstraat blinkt de Chocolate Company uit. Als je door de Kruisstraat loopt, zie je de winkel al van een afstand dankzij de perfecte hoekligging van het statige pand. Vanwege de hoekligging loopt het (gevel)terras aan twee zijden van het pand, niet voor niets een populaire plek bij eerste zonnestralen.

De directe omgeving van de Chocolate Company wordt gekenmerkt door een mix van succesvolle horeca en sterke winkelketens, met als buurman een grote, goedlopende Albert Heijn. Hierdoor is er de hele dag door een constante stroom aan voetgangers, wat zorgt voor veel natuurlijke traffic langs de winkel. Dit maakt deze locatie dan ook ideaal voor zowel afhaal als het ter plaatse lunchen.

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 Chocolate Company vestiging in Haarlem is een horeca- en retailexploitatie. Sinds de opening in april 2014 heeft deze locatie zich ontwikkeld tot een herkenbare bestemming voor zowel lokale klanten als bezoekers van de stad, met een sterke passantenstroom en hoge zichtbaarheid.

De vestiging opereert volgens het succesvolle Chocolate Company-concept, waarbij chocoladebeleving centraal staat. Kernproduct is de iconische Hotchocspoon, verkrijgbaar in meer dan 60 varianten. Daarnaast beschikt de locatie over een volwaardig CHOC Café met een uitgebreid aanbod aan koffie- en theespecialiteiten. Door de focus op kwaliteit en service heeft de vestiging een trouwe klantenkring opgebouwd en weet zij zich duidelijk te onderscheiden binnen Haarlem.

De exploitatie wordt verder versterkt door een brede ontbijt-, lunch- en brunch kaart, met versbereide gerechten en het onderscheidende High Choc-concept. Dit concept, een chocoladevariant op de traditionele high tea, trekt zowel groepen als individuele gasten en biedt extra omzetmomenten gedurende de dag.

Tot slot beschikt de vestiging over een sterk cadeau- en to-go aanbod, met luxe verpakte chocoladeproducten en maatwerk cadeaupakketten. Hierdoor kent de onderneming meerdere omzetstromen en een gebalanceerde exploitatie, wat deze vestiging tot een aantrekkelijke en bewezen overnamekans maakt voor een nieuwe ondernemer.

De verkoop bestaat uit de bedrijfsinventaris en goodwill. Hetgeen de franchisegever toebehoort wordt niet mee verkocht, waaronder handelsnaam, domeinnaam en social media accounts. Het is ook mogelijk de lopende franchiseovereenkomst per 26 januari 2029 te beëindigen, waarna er geen franchise verplichtingen meer zijn.



Indeling

Aan de voorzijde van het hoekpand bevindt zich een gezellig terras. Aan beide zijden van het object ligt het ruime (gevel)terras, met in de Kruisstraat een extra rij aan de kant van de straat. Dit is bij uitstek de plek om met lekker weer neer te strijken. Vanaf het terras is de bruisende levendigheid van de stad goed te zien; het is een komen en gaan van fietsers en voetgangers.

Bij het betreden van de zaak via de hoek ingang, op het kruispunt van de Kruisstraat en de Nassaustraat, valt direct de traditionele en warme sfeer op. Door de grote raampartijen treedt veel daglicht binnen en is er vanuit binnen altijd zicht op de nooit stilstaande Kruisstraat.

Verder valt bij binnenkomst meteen de lange toonbank op, met links daarvan een schap met lekkernijen geschikt voor de retail. De zaak voelt als een warme huiskamer waar men zich snel comfortabel voelt.

De ruimte loopt in een L-vorm, met door de gehele zaak verschillende zitplaatsen. De indeling is overzichtelijk. Aan de rechterzijde staat bij binnenkomst een lange tafel waaraan met vrienden gezellig kan worden bijgekletst onder het genot van een kop koffie.

Verder in de zaak staan langs de de gehele rechterzijde tot achterin diverse tafels en stoelen, waardoor de zaak goed gevuld is. Aan de achterwand staat een lange bank met meerdere tafeltjes waaraan eveneens in een sfeervolle setting van de lekkernijen kan worden genoten. Aan de linkerzijde van deze ruimte bevinden zich de toiletgroepen.

Achter de toonbank is een deur die leidt naar een opslagruimte. De totale oppervlakte bedraagt circa 131 m², waarvan het grootste gedeelte bestaat uit verkoopruimte, circa 93 m² inclusief de bar. De overige circa 38 m² betreft de opslagruimte en toiletten.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1780.
Het is een pand met lijstgevel die is aangemerkt als
Rijksmonument.

Onderhoud

Goed

Funderingen

Niet bekend, vermoedelijk op staal

Gevel(s)

Metselwerk

Kozijnen

Hout, dubbelglas

Vloeren

Deels houten vloerdelen en deels
tegels

Daken

Zadeldak met pannen

Gootconstructie

Goed



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Radiatoren aangesloten op de C.V. combiketel en een luchtgordijn boven de entree

(Warm) water

Via de C.V. combiketel.

Elektra

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en kracht-stroom.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op openbaar riool

Luchtbehandling

Airconditioning (2x) en luchtgordijn

Brandpreventie

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Alarminstallaties

Camera's via mobiel te bekijken.



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, Haarlem Culinaire, De Kerstmarkt 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





Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C, nummer 499.

Ligging

Aan de belangrijkste fiets- en wandelroute van het station naar de binnenstad.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen/appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming

Het betreft een enkelbestemming Centrum-1 zonder de specifieke functieaanduiding 'horeca'. Echter is in 2015 een omgevingsvergunning 'strijdig gebruik' verstrekt voor het toestaan van Horeca t/m categorie 1, oftewel horecabedrijven 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.

Vergunningen

De benodigde vergunning(en) zijn aanwezig.

Personeel

Vraag de Horecamakelaar naar het personeelsoverzicht.

Metrage

De totale oppervlakte bedraagt circa 131 m², waarvan het grootste gedeelte bestaat uit verkoopruimte, circa 93 m² inclusief de bar. De overige circa 38 m² betreft de opslagruimte en toiletten.

Zitplaatsen/capaciteit

Binnen: ca. 44 zitplaatsen
Buiten: ca. 34 zitplaatsen

Franchiseverplichting

De franchise vergoedingen van de Chocolate Company zijn:

- Entree fee: € 12.500,-
- Franchise fee: 5% vd omzet

Het is ook mogelijk om de lopende franchiseovereenkomst per 26 januari 2029 te beëindigen, waarna er geen franchise verplichtingen meer zijn.

Inventaris / lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen bruikleengoederen of lease-contracten.

Voorraden

De vraagprijs is excl. handels-voorraden, die dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

Bijzonderheden / USP's

- A-locatie op een hoekje in het centrum van Haarlem.
- Sterke franchiseformule met een goede naamsbekendheid.
- Veel potentie.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst

Object

Kruisweg 14a, 2011 XP te Haarlem

Huuringangsdatum

27 januari 2014

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- Huurovereenkomst
- Recente huurfactuur
- Winst- en verliesrekeningen
- Vergunningen
- Personeelsoverzicht
- Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€195.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

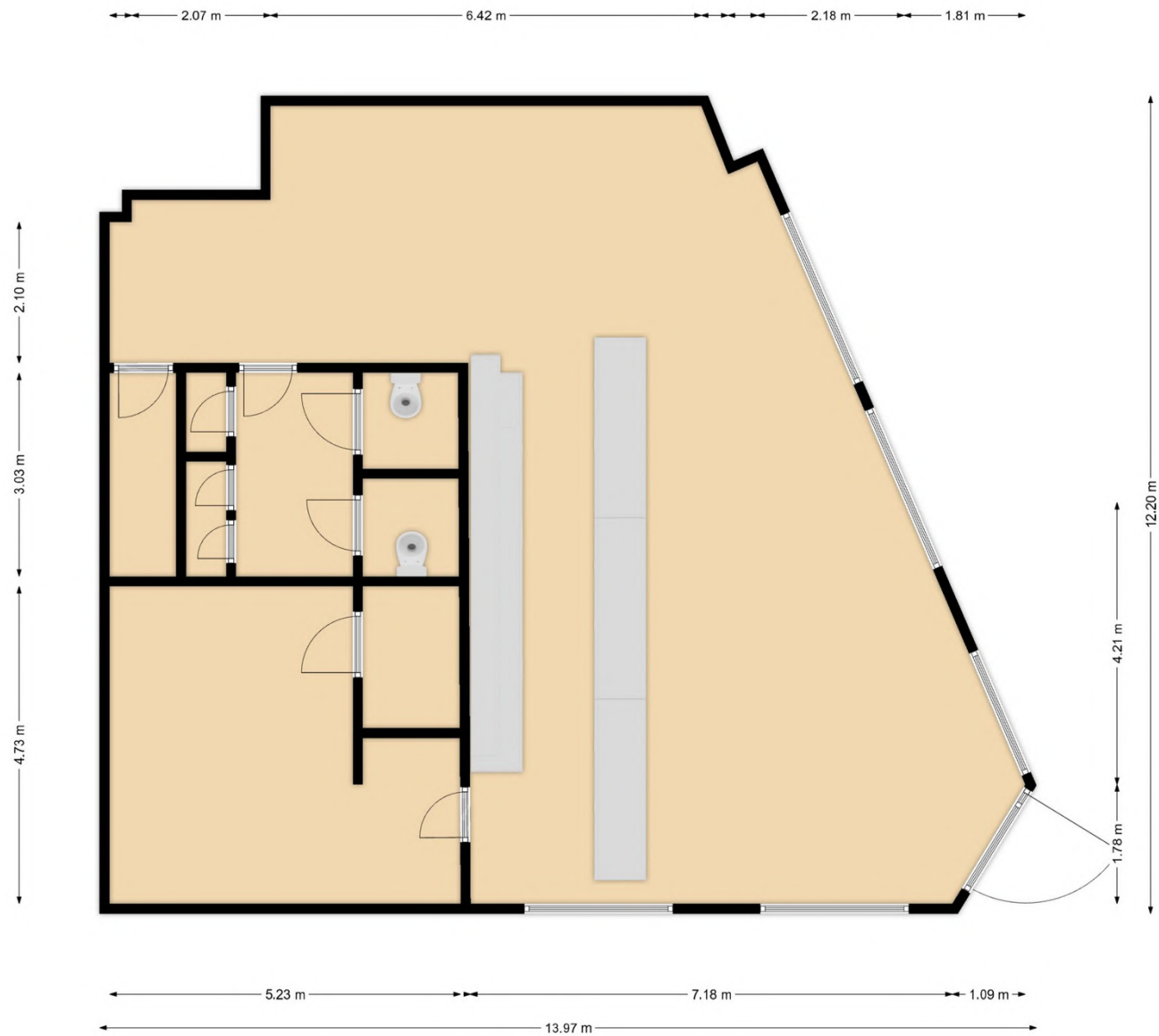
€ 66.000,--

per jaar, vrij van. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Kruisstraat 14A Haarlem

























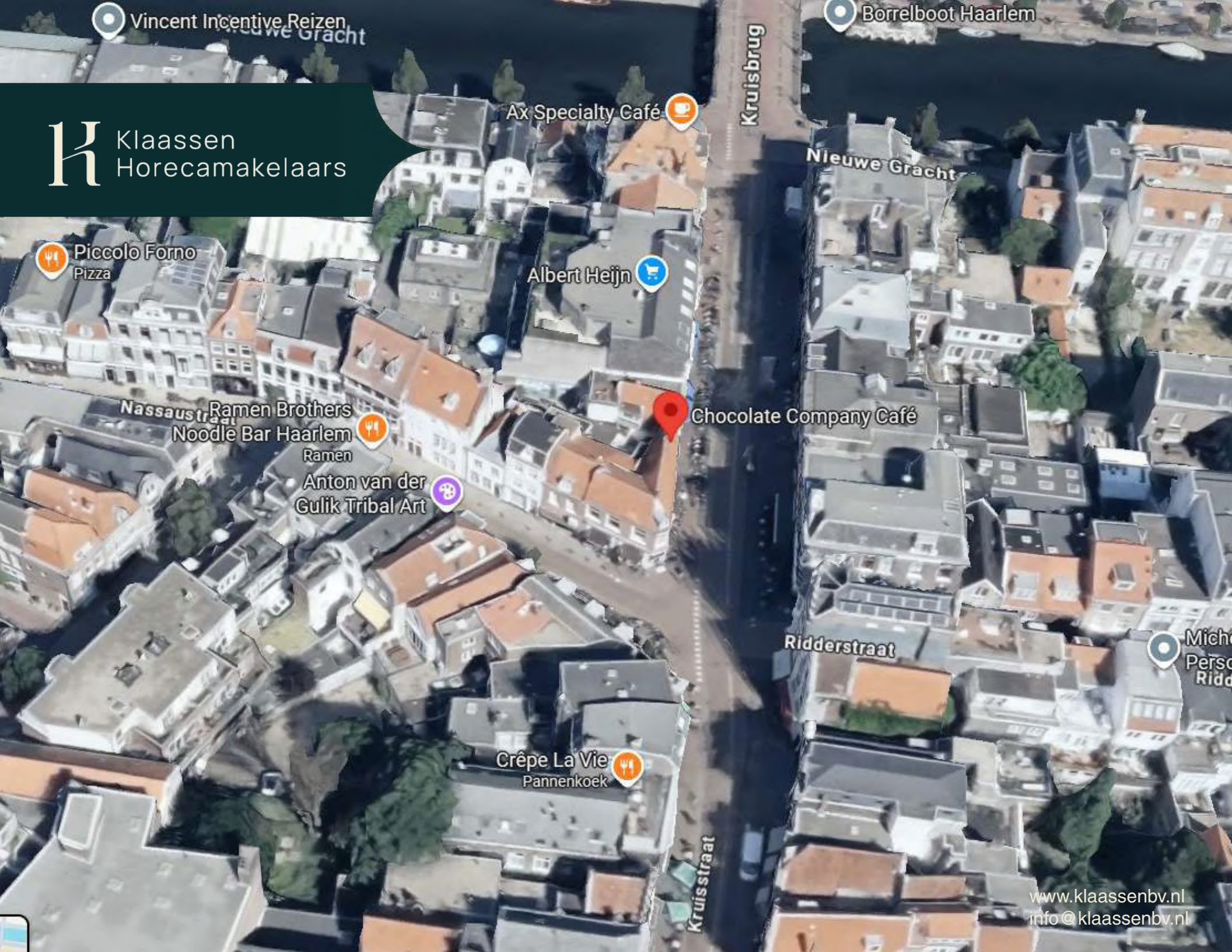




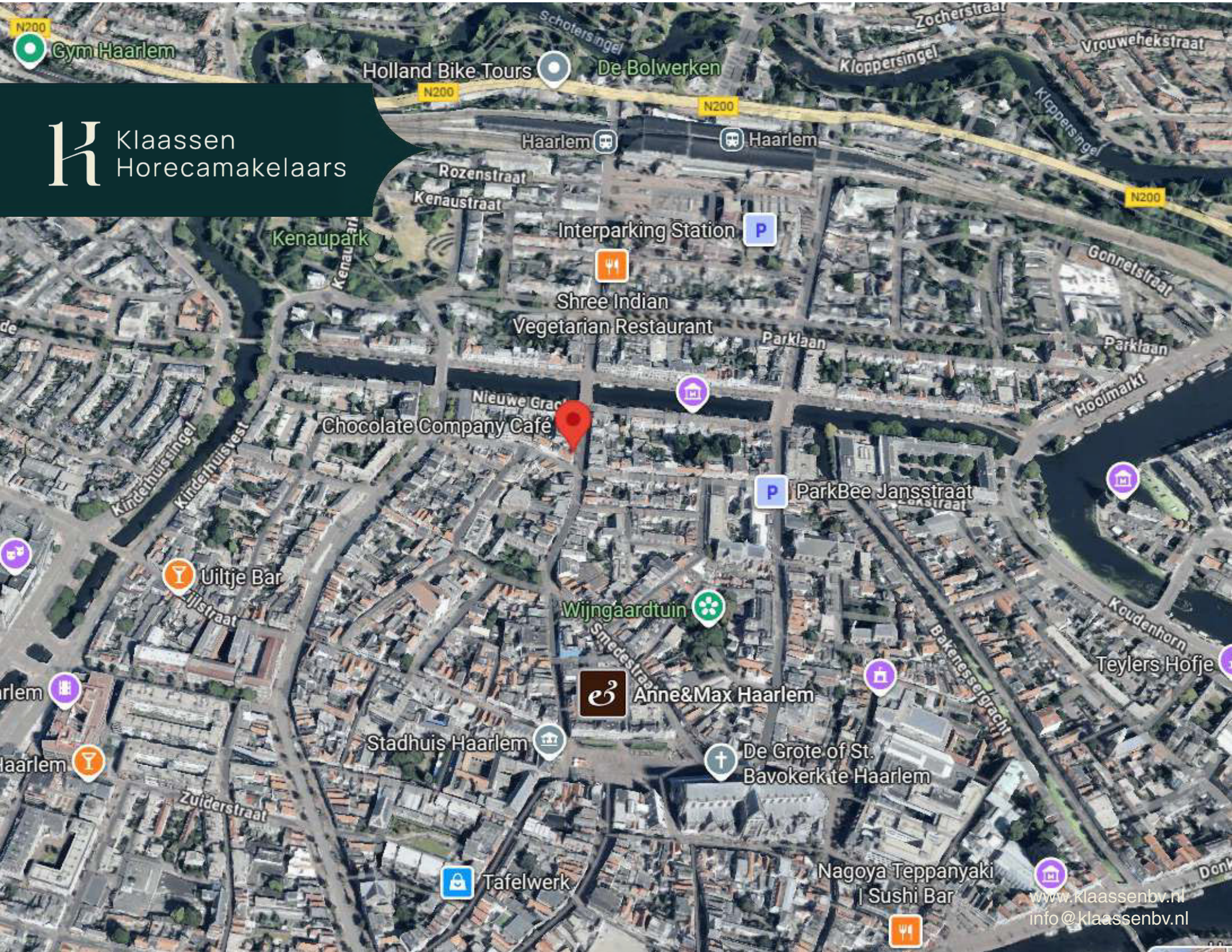


CHCO	
SANDWICHES	15,25 14,00 14,00 12,50 11,50 12,00
TOASTIES	8,95 8,95 8,95 8,95 5,75 / 6,75
SALAD	13,00
BREAKFAST	6,25 8,95 2,55 9,00 8,95
SWEETS	5,25 5,25 5,25 5,25 5,25 3,95
INDULGENCE	- High Chocolate 29,95 p.p.
CHOCOLATE FONDUE	- Pure chocolate 13,50 p.p. - Chocolate smelt naar keuze 16,00 p.p. - Met fruit, marshmallows en karkas om te dippen
FOR THE REAL CHOCOLATE LOVERS	- Chocolate Croissant 4,75 - Make it Grand! Crunchy nutty double chocolate topping 10,50 - Pancakes 7,85 - Choco Banana Toastie

Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



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

Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Telefoon 06 45 21 01 58 | 033 258 13 30
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

