

CRÊPE LA VIE
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Crêpe la Vie
Kruisstraat 22
2011 PX Haarlem

Situering

Crêpe la Vie bevindt zich op een toplocatie aan de levendige Kruisstraat, precies in het hart van Haarlem. Deze straat vormt een belangrijk onderdeel van de zogenaamde “Rode Loper van Haarlem”, de officiële route die reizigers te voet of per fiets vanaf Station Haarlem naar de Grote Markt leidt. Hierdoor fungeert de Kruisstraat als een essentiële doorgangsweg voor toeristen, dagelijkse reizigers en winkelend publiek.

De straat is ruim opgezet met brede stoepen aan beide kanten en is vriendelijk voor zowel voetgangers als fietsers. De bereikbaarheid is bijzonder goed: Station Haarlem ligt op ongeveer 350 meter afstand, en automobilisten kunnen de locatie eenvoudig bereiken via de Parklaan en de Nieuwe Gracht.

In de directe omgeving van Crêpe la Vie bevindt zich een gevarieerd aanbod van populaire horecazaken en bekende winkelketens. Grote publiekstrekkers zoals een Albert Heijn-filiaal en diverse lokale speciaalzaken liggen op korte loopafstand. Hierdoor passeert de hele dag door een continue stroom mensen het restaurant, wat de plek ideaal maakt voor een lunch, koffie of één van de heerlijke zoetigheden.

Haarlem is de hoofdstad van de provincie Noord-Holland en na Amsterdam de grootste stad van de regio. Met Amsterdam op slechts 19 km, Schiphol op 13 km, en de kust op 7 km afstand, is de stad aantrekkelijk voor zowel bezoekers als ondernemers. De strategische ligging van Crêpe la Vie binnen dit dynamische gebied draagt bij aan de sterke commerciële potentie van de locatie.



Profilering

Crêpe la Vie is een succesvol lunch- en koffieconcept met huisgemaakte crêpes, tosti's, gebakjes en salades in het centrum van Haarlem, dat bekendstaat om zijn gastvrije sfeer en ambachtelijke gerechten. Het concept biedt een plek waar gasten even kunnen ontspannen, genieten van een lekkere lunch of een moment van verwenning voor zichzelf nemen.

De inrichting is licht, vrolijk en huiselijk, waardoor iedere bezoeker zich direct welkom voelt. De menukaart is een verrassende mix van hartige en zoete crêpes, klassieke wafels, ambachtelijke tosti's, frisse salades, huisgemaakte gebakjes, smoothies, milkshakes en hoogwaardige koffie. Alles wordt met zorg bereid, geschikt voor zowel een snelle hap als een uitgebreide lunch.

Crêpe la Vie trekt een brede en diverse gastenkring: van studenten tot gezinnen, van toeristen tot vaste locals. De combinatie van kwaliteit, vriendelijkheid en een gastvrije sfeer maakt het concept zeer aantrekkelijk in Haarlem.

Momenteel wordt de locatie geëxploiteerd als dagzaak zonder dat er alcohol wordt geschonken. De bestemming van het pand is echter t/m categorie 3 (lunchroom/restaurant/café) en in het verleden is er al een Drank- en Horecaverunning verleend. Dit biedt meerdere uitbreidingsmogelijkheden voor een toekomstige ondernemer, bijvoorbeeld een ander concept, de openingstijden uit te breiden of een drank assortiment toe te voegen (e.e.a. in overleg met de verhuurder).

Het restaurant is dagelijks geopend van 9:30 tot 18:30 uur en wordt volledig zelfstandig geëxploiteerd, zonder franchise verplichting. Sinds de opening in 2016 is Crêpe la Vie uitgegroeid tot een bekend en gewaardeerd horecaconcept in de stad.



Indeling

Aan de voorzijde van Crêpe la Vie bevindt zich het ruime terras met circa 25 zitplaatsen. Het terras biedt een uitnodigende plek om te genieten van de levendige sfeer van de Kruisstraat. Via het terras wordt de entree van de zaak bereikt.

Bij binnenkomst bevindt zich aan de voorzijde het lichte en open zitgedeelte, waar grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en uitstekend zicht op de dynamiek van de Haarlemse binnenstad.

Aan de linkerzijde ligt de ruime open keuken en bar. Hier staat beleving centraal: gasten zien hoe het crêpe beslag wordt verdeeld over de hete bakplaat, hoe verse ingrediënten worden bereid en hoe de verse koffie wordt gezet. De rechterzijde van de zaak is ingericht met diverse zitplaatsen: hoge tafels, een lange stamtafel en meerdere ronde tafels. Deze variatie zorgt voor een toegankelijke en huiselijke uitstraling.

Achterin de zaak bevindt zich een rustigere zithoek, ideaal voor gasten die wat langer willen blijven om te werken, te lezen of bij te praten. Planten en zachte verlichting creëren hier een aangename sfeer. In totaal heeft Crêpe la Vie circa 70 zitplaatsen binnen.

Links achterin leidt een deuropening naar de achtergelegen bereidingskeuken, voorzien van voldoende opslagruimte en extra horeca-inventaris. Via deze ruimte is ook het souterrain van circa 50 m² bereikbaar, wat momenteel niet gebruikt wordt, maar met beperkte aanpassingen wel geschikt kan worden gemaakt als extra opslag- of werkruimte.

De totale oppervlakte van het object bedraagt circa 200 m², waarvan circa 131 m² aan verkoopvloer inclusief de keuken en bar. Het souterrain is 50 m². In de bijlagen van de brochure zijn plattegronden opgenomen voor een gedetailleerd overzicht van de indeling en oppervlakten.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1890. De algemene staat van onderhoud is goed.

Onderhoud

Goed.

Funderingen

Niet bekend, vermoedelijk op staal.

Gevel(s)

Natuursteen platen.

Kozijnen

Aluminium voorzien van dubbelglas.

Vloeren

De vloer in het restaurant gedeelte bestaat uit eikenhouten vloerdelen, in keuken liggen tegels.

Daken

Zadeldak bitumen.

Gootconstructie

Goed.

Verdieping(en)

2; Het gehuurde betreft de begane grond en kelder



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Vloerverwarming aangesloten op de C.V. combiketel en een luchtgordijn bij de entree.

Warm water

Via de C.V. combiketel.

Elektrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en krachstroom.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.

Alarminstallaties

Camera's via mobiel te bekijken.

Brandpreventie

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Luchtbehandeling

Luchtgordijn bij entree.

Mechanische ventilatie

Deels aanwezig, via afzuiging in de zaak.

Vetvangput

Niet van toepassing.



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 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* – Haarlem mei 2025





Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C, nummer 7870 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.

Bestemming/gebruik

Het betreft een bestemming Centrum 2 met de specifieke functieaanduiding van horeca t/m categorie 3, oftewel:

- categorie 1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken, zoals lunchrooms,
- categorie 2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants
- categorie 3: horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars.

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

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

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 personeelsoverzicht.

Metrage

De totale oppervlakte bedraagt circa 200 m², waarvan circa 131 m² aan verkoopvloer inclusief de open keuken en bar. De kelder-ruimte omvat circa 50 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Restaurant: ca. 70 zitplaatsen

Terras: ca. 25 zitplaatsen

Inventaris/buikleen/lease

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

Voorraden

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

Bijzonderheden / USP's

- A locatie in de binnenstad van Haarlem
- Goedlopende exploitatie met voldoende groeimogelijkheden.
- Sfeervol pand en stijlvolle inrichting

Huurovereenkomst

Nieuwe huurovereenkomst conform het ROZ model 2022 Winkelruimte en overige bedrijfsruimten (art. 7:290 BW) aangevuld met standaard horeca bepalingen.

Object

Kruisstraat 22, 2011 PX te Haarlem

Huuringangsdatum

n.t.b.

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- Huidige huurovereenkomst
- Recente huurfactuur
- Winst- en verliesrekeningen
- Vergunningen
- Personeelsoverzicht
- Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€180.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registargoed bedraagt ca.:

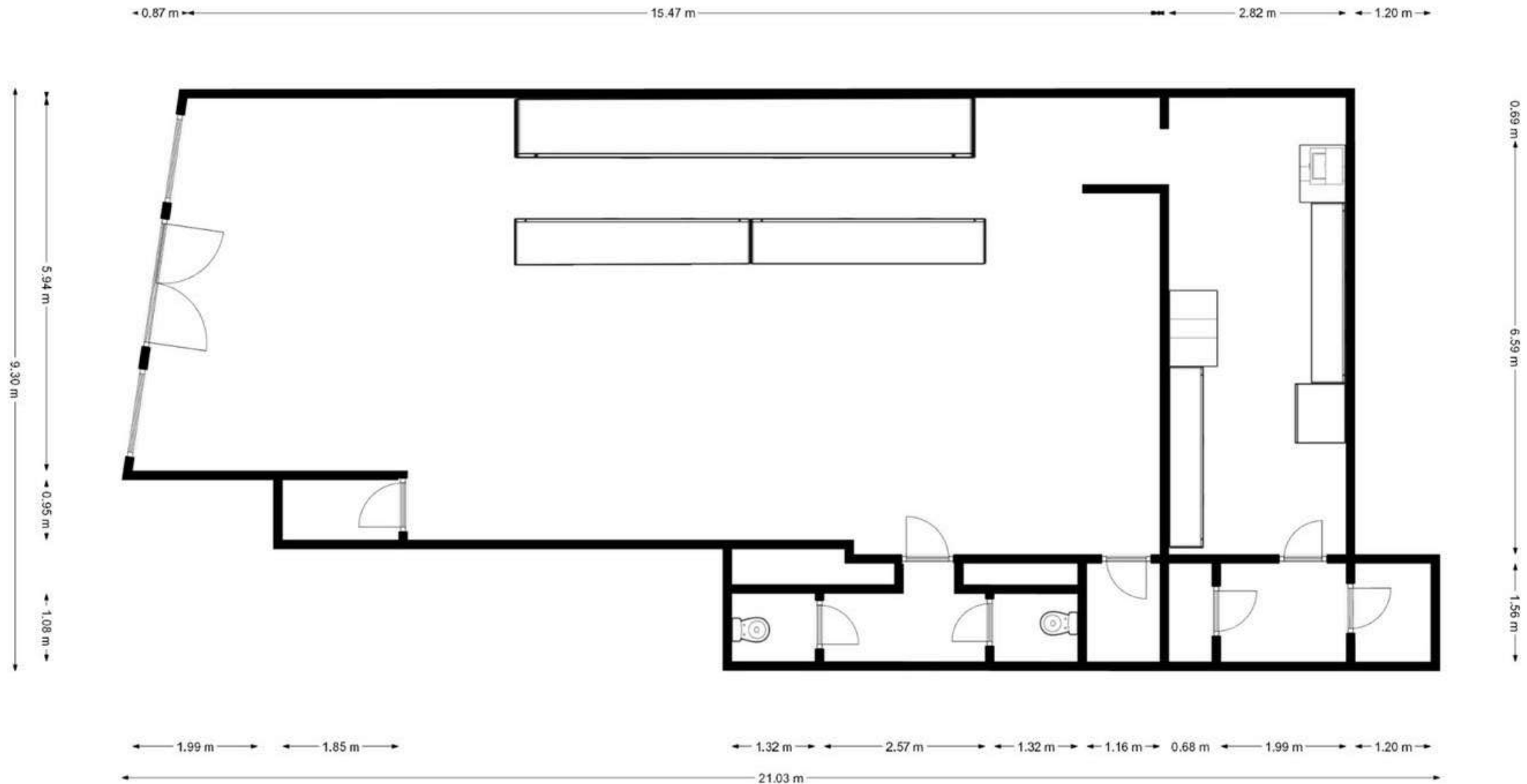
€ 70.000,--

per jaar, excl. BTW

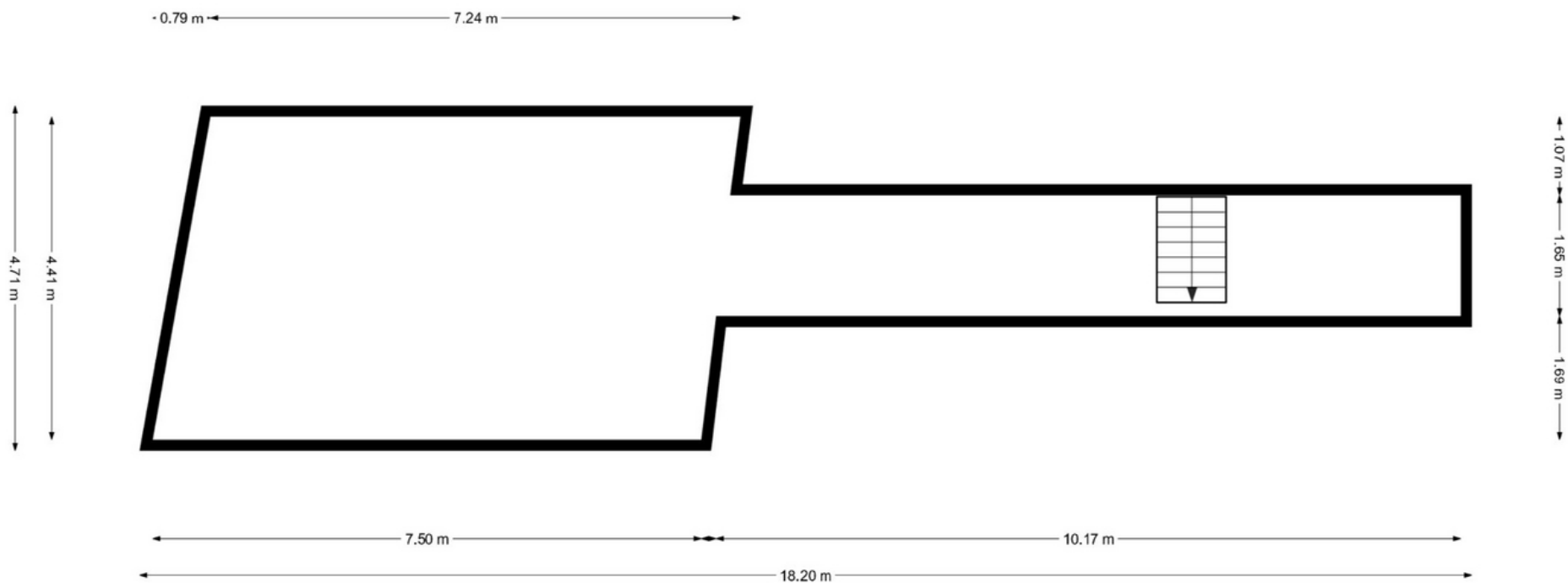
K Klaassen
Horecamakelaars

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

Kruisstraat 22 (Begane Grond)



Kruisstraat 22 (Kelder)















CRÊPE
la Vie
- SWEET AND SAVOURY -

















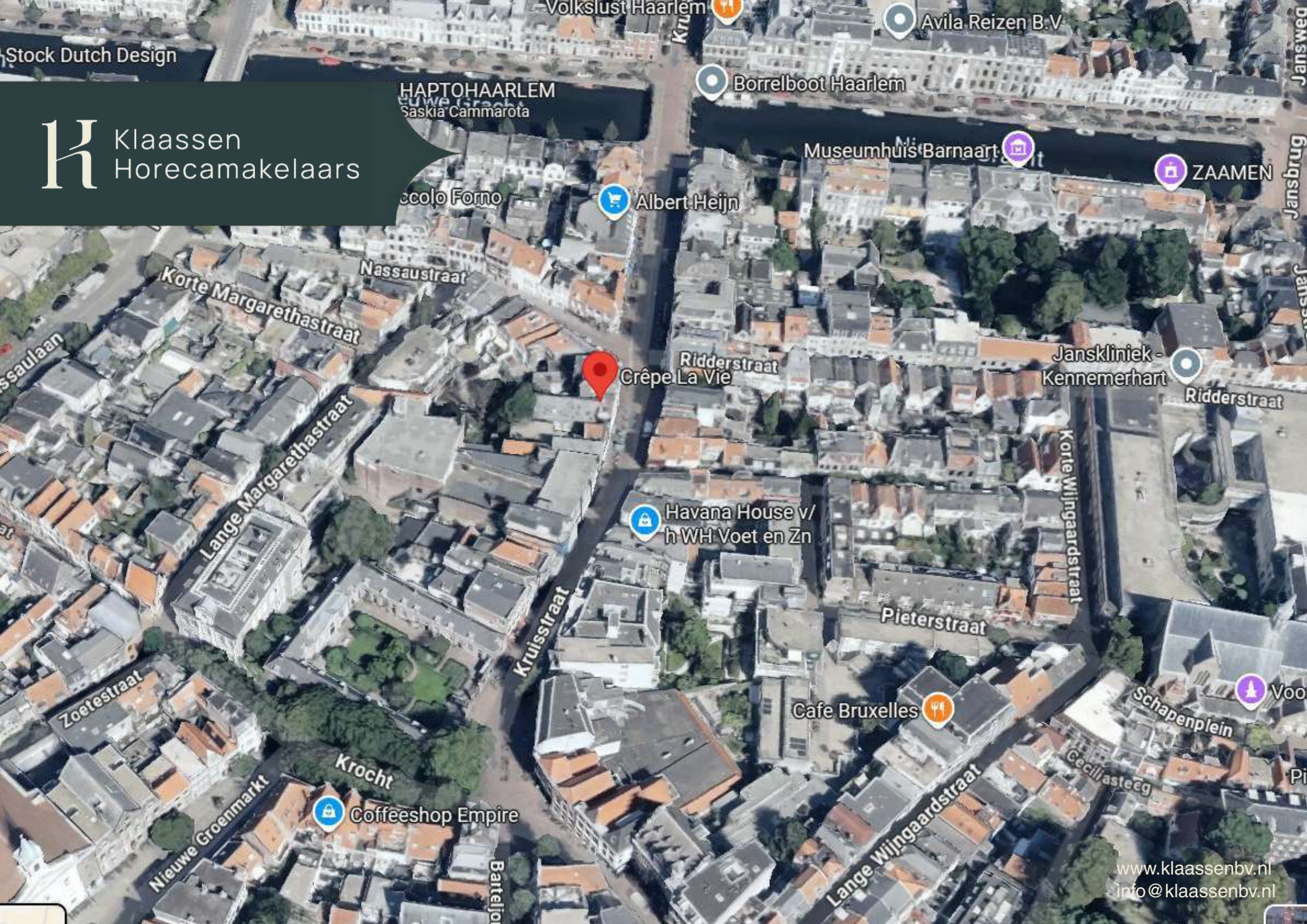






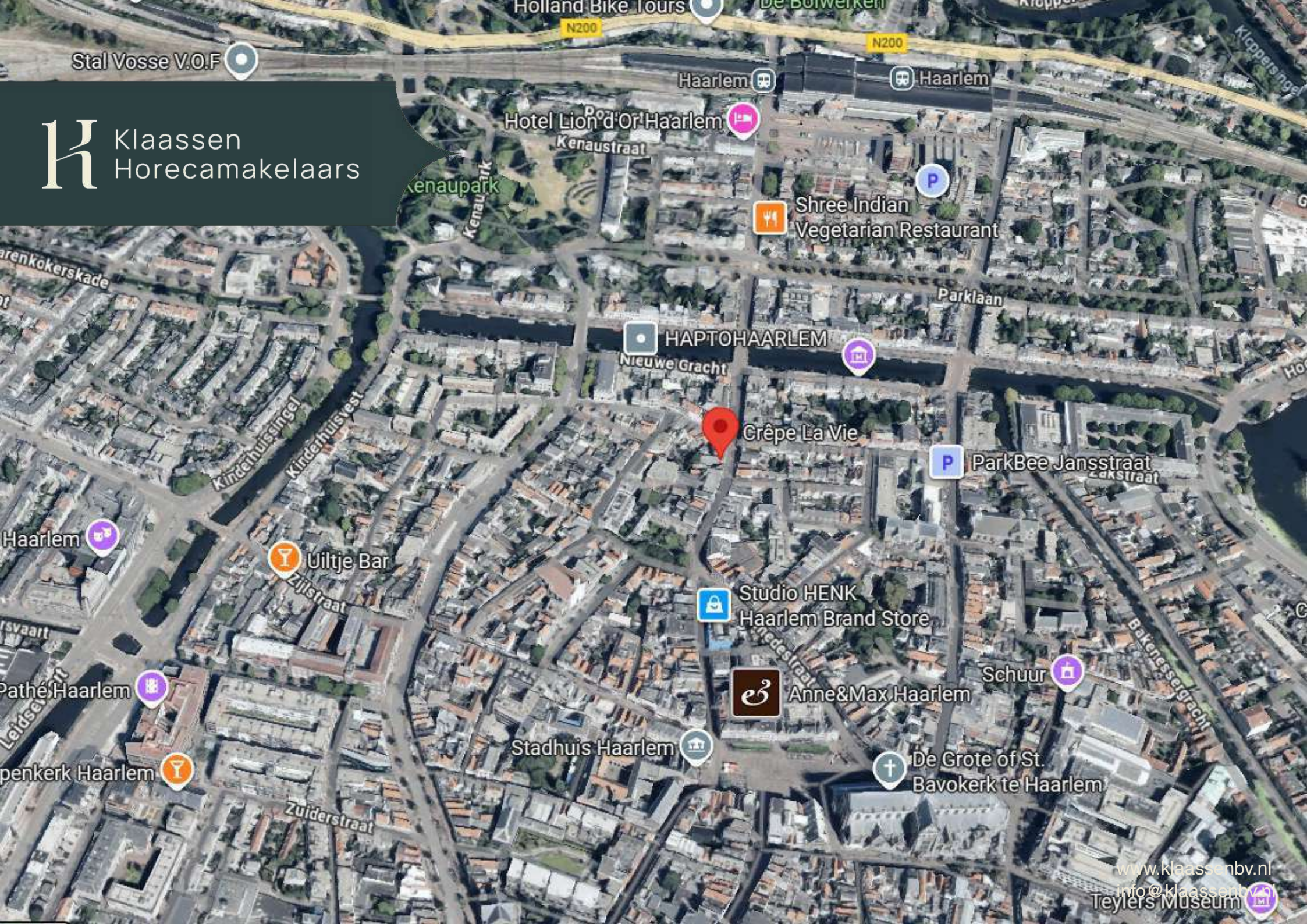
Stock Dutch Design

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

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

