

TWIST31  
HEEMSTEDÉ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES



## **Twist31**

**Binnenweg 31, 2101 JB**

**Heemstede**

### **Situering**

Twist31 is gelegen aan de Binnenweg, de belangrijkste winkelstraat van Heemstede, en betreft een hoek gelegen horecabedrijfspannd met uitstekende zichtbaarheid. De Binnenweg vormt samen met de Raadhuisstraat een levendig winkelgebied dat in 2013 werd uitgeroepen tot de leukste winkelstraat van Nederland.

Het gebied kenmerkt zich door een sterk aanbod van lokale winkels en gezellige horeca, wat zorgt voor een aantrekkelijke, dorpse sfeer. Deze positionering genereert veel voetgangers- en fietsverkeer, met name in de zomermaanden, en daarmee een constante aanloop rondom het object.

Twist31 bedient een breed en koopkrachtig verzorgingsgebied, met onder meer Aerdenhout, Bentveld, Overveen en Haarlem op korte afstand. Parkeren is in de zijstraten gratis en eenvoudig; direct voor de deur geldt betaald parkeren à € 2,00 per uur.

Heemstede is een gemeente in Nederland, gelegen in de provincie Noord-Holland. De gemeente heeft 27.593 inwoners en telt 12.863 huishoudens. Heemstede ligt ten zuiden van Haarlem (6 km) en bevindt zich op een afstand van 26 km van Amsterdam en 15 km van Schiphol. Ten westen ligt Zandvoort op een afstand van 10 km.



## Profilering

Twist31 is een eigentijdse horecazaak met een eigen signatuur. Bij Twist31 draait alles om vers, gezond en modern eten voor elk moment van de dag. Van vegan opties tot smaakvolle, voedzame gerechten – altijd met aandacht voor kwaliteit en eenvoud. Voor lunch, diner of catering: bij Twist31 ben je aan het juiste adres.

Voor de ondernemer biedt Twist31 volop mogelijkheden. In een van de meest aantrekkelijke en welvarende gemeenten van de regio ligt Twist31. Gevestigd in Heemstede, een plaats die bekendstaat om haar koopkrachtige publiek, dorpse charme en hoogwaardige voorzieningen, biedt Twist31 een uitzonderlijke kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een locatie met karakter én groeipotentieel.

De locatie leent zich voor diverse horecaconcepten en kan eenvoudig verder worden doorontwikkeld of aangescherpt in profilering. Of het nu gaat om een eigentijds restaurant, een informele ontmoetingsplek of een concept met dag- en avondfunctie. De handelsnaam wordt ter overname aangeboden, wat een soepele voortzetting van de exploitatie mogelijk maakt. Het is echter niet verplicht. De locatie en inrichting bieden een solide basis en ruimte voor eigen invulling.

Het object is o.a. geschikt voor horecabedrijven van categorie 1 met dien verstande dat het totale aantal vestigingen (inclusief horeca categorie 2 vestingen) niet meer bedraagt dan 23. Onder horeca categorie 1 vallen bedrijven zoals restaurants, bistro's, etc.

Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Heemstede en kijk op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)



## Indeling

Bij binnenkomst via de glazendeur wordt direct de intieme sfeer en uitnodigende bar zichtbaar. Het interieur kent een lichte, maar toch warme uitstraling die zorgt voor een gezellige, eigentijdse ambiance en direct aanzet tot verblijven. De grote raampartij aan de voorzijde biedt een levendig uitzicht op de altijd dynamische Binnenweg en versterkt de connectie met het straatbeeld.

Aan de voorzijde bevindt zich een hoge tafel met krukken, ideaal voor gasten die snel willen aanschuiven voor een hapje of drankje. Aan de rechterzijde van de ruimte is de bar gesitueerd, die doorloopt richting de keuken en zorgt voor een efficiënte en overzichtelijke indeling met directe interactie tussen gast en bediening. Aan de linkerkant is een bank langs de gehele wand gerealiseerd met daarbij meerdere tafeltjes en stoelen.

De afgesloten keuken is praktisch ingericht en biedt volop werk- en opslagruimte, zonder afbreuk te doen aan de beleving in het gastengedeelte. Voor de gedeeltelijke afsluiting van de keuken ten opzichte van het zitgedeelte is een beweegbare muur neergezet. Deze zou eventueel eenvoudig kunnen worden verwijderd voor het realiseren van een andere indeling. Centraal in het object zijn de gescheiden toiletten gesitueerd.

De totale oppervlakte van de begane grond bedraagt circa 66 m<sup>2</sup>, waarvan circa 26 m<sup>2</sup> verkoopvloer. De keuken beslaat circa 25 m<sup>2</sup>, de toiletruimte circa 4,2 m<sup>2</sup> en de opslagruimte in de keuken circa 4 m<sup>2</sup>.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1907.  
De algemene staat van onderhoud is goed.

<b>Onderhoud</b>	Goed
<b>Funderingen</b>	Houten palen*
<b>Gevel(s)</b>	Geverfd metselwerk
<b>Kozijnen</b>	Aluminium, dubbelglas
<b>Vloeren</b>	Gietvloer door gehele begane grond
<b>Daken</b>	Zadeldak met plat dak
<b>Gootconstructie</b>	Uitstekend
<b>Verdieping(en)</b>	1; begane grond

\*[ww.kcaf.nl/funderingsviewer](http://ww.kcaf.nl/funderingsviewer)



## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

<b>Verwarming</b>	Radiatoren aangesloten op de CV-ketel
<b>(Warm) water</b>	Via CV-ketel
<b>Elektrisch</b>	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en 3x 32A krachtstroom
<b>Riolering</b>	Aanwezig, 2x toiletten aangesloten op het openbaar riool
<b>Alarminstallaties</b>	Camera(s) die via een mobiel te bekijken zijn
<b>Luchtbehandeling</b>	Afwezig
<b>Mechanische ventilatie</b>	Deels aanwezig, via afzuiginstallatie en openstaande deur.
<b>Vetvangput</b>	Niet aanwezig



## Demografische gegevens

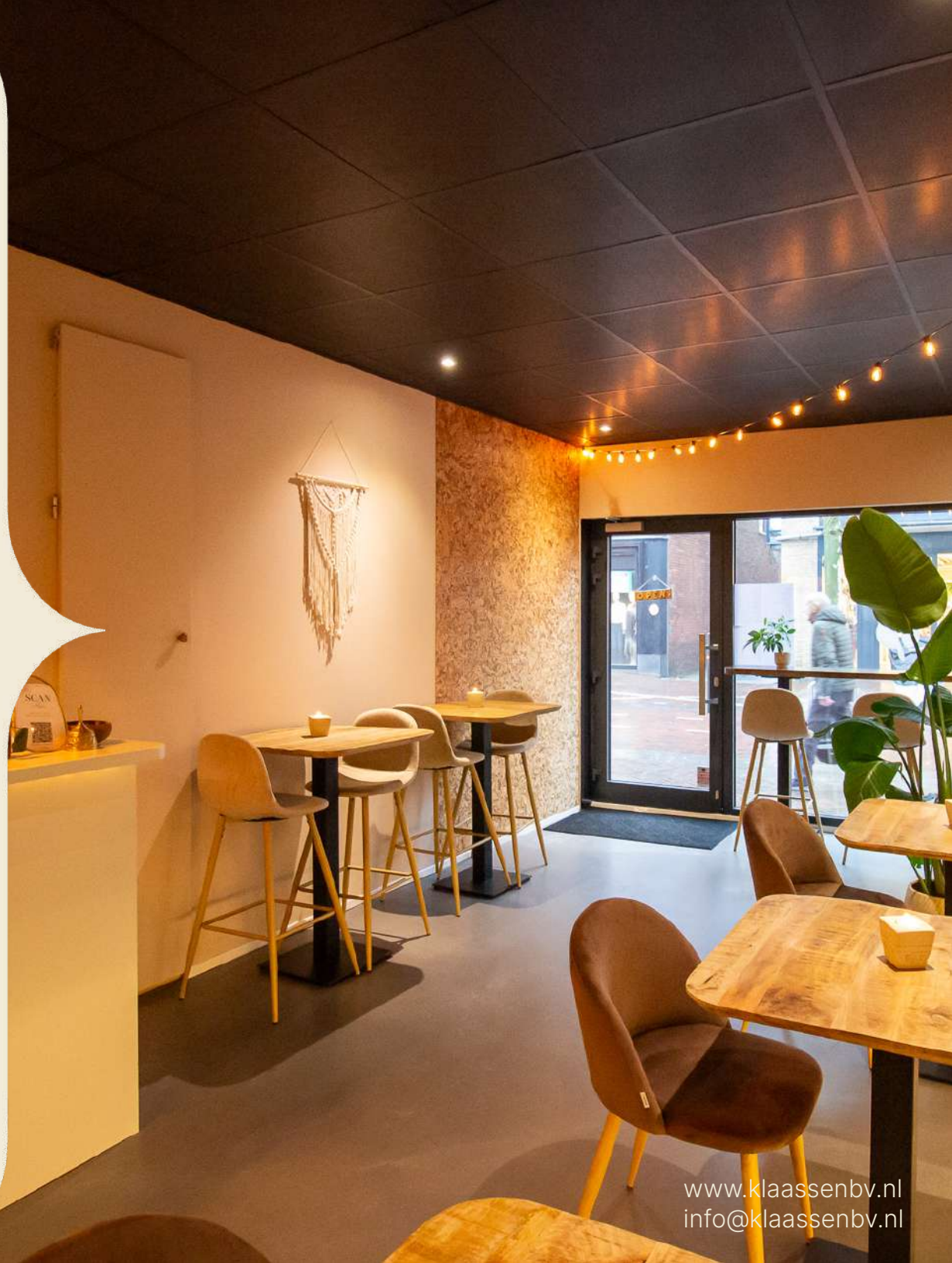
Nederland telt 17,8 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal in Nederland zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 18 miljoen inwoners in 2024 en in 2034 zal de grens van 19 miljoen bereikt worden.

Heemstede is een gemeente in de provincie Noord-Holland. Gemeente Heemstede heeft afgerond een totale oppervlakte van 964 hectare, waarvan 918 hectare land en 47 hectare water (100 hectare is 1 km<sup>2</sup>). De gemeente telt 1 woonplaats, 3 wijken en 14 buurten.

Heemstede is een van de welvarendste gemeentes van Nederland. Heemstedse huishoudens bezetten de vijfde plek van hoogste inkomens in Nederland.

Aantal inwoners:	27.593
Aantal huishoudens:	12.293
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€44.300
Aantal bedrijven:	3.235
Waarvan handel en horeca:	775

Bron: allecijfers.nl - Heemstede



# H

## Kadaster

Kadastrale aanduiding:  
Heemstede, sectie A nummer  
2260.

## Ligging

Aan de Binnenweg in Heemstede.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en  
woningen, appartementen.

## Parkeren

Gratis in de directe omgeving.  
Betaald voor de deur.

## Bestemming/gebruik

Het betreft een enkelbestemming  
Centrum-1 met de  
functieaanduiding van horeca  
categorie 1, met dien verstande dat  
het totale aantal vestigingen  
(inclusief horeca categorie 2  
vestigingen) niet meer bedraagt  
dan 23. Onder horeca categorie 1  
vallen bedrijven zoals restaurants,  
bistro's, eetcafés, pizzeria's,  
snackbars, shoarmazaken etc.  
Verder o.a. ook geschikt voor  
detailhandel, al dan niet in  
combinatie met met en beperkte  
horecavoorziening;

Voor precieze informatie over de  
bestemming, contacteer de  
Gemeente Heemstede en kijk op  
[www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

## Brandveiligheidseise

De brandpreventieve middelen  
zijn aanwezig en gekeurd.

## Vergunningen

De huidige exploitatie schenkt  
geen alcohol. Voor precieze  
informatie over de benodigde  
vergunning(en), contacteer de  
Gemeente Heemstede en kijk  
op [www.heemstede.nl](http://www.heemstede.nl).

## Personeel

Vraag de horecamakelaar naar  
het personeelsbestand.

## Metrage

De begane grond bestaat uit ca.  
66 m<sup>2</sup> waarvan ca. 26 m<sup>2</sup> aan  
verkoopvloer. Toiletfaciliteiten  
beslaan ca. 4,2 m<sup>2</sup> en de  
keuken beslaat ca. 25 m<sup>2</sup>.

## Zitplaatsen/capaciteit

Binnen: 15 zitplaatsen

## Terras

Een gevelterras mag ten  
hoogste de lengte van de eigen  
gevel beslaan en mag niet  
verder dan 1 meter voor de  
gevel uitsteken, mits een vrije  
loopruimte van minimaal 2 meter  
in het Centrumgebied.

## Inventaris/buikleen/lease

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

## Vorraden

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

## Bijzonderheden / USP's

- Veel traffic voor de deur
- Centrale ligging
- Recent ingericht, instapklaar  
en veel potentie.

## Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst  
zal worden overgenomen middels  
een huurindeplaatsstellings-  
overeenkomst.

## Object

Binnenweg 31, 2101 JB Heemstede

## Huuringangsdatum

1 december 2020

## Huurtermijn

5 + 5 huurjaren.

## Waarborgsom

2 maanden huur.

## Bijlagen

- Inventarislijst
- Plattegrondtekening
- Winst- en verliesrekening
- Kopie vergunning(en)
- Huurovereenkomst +  
indeplaatsstelling
- Personeelsbestand



### Vraagprijs

De 'vanaf' vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:

**€25.000,--**

### Huurprijs

De huurprijs van het registergoed bedraagt ca.:

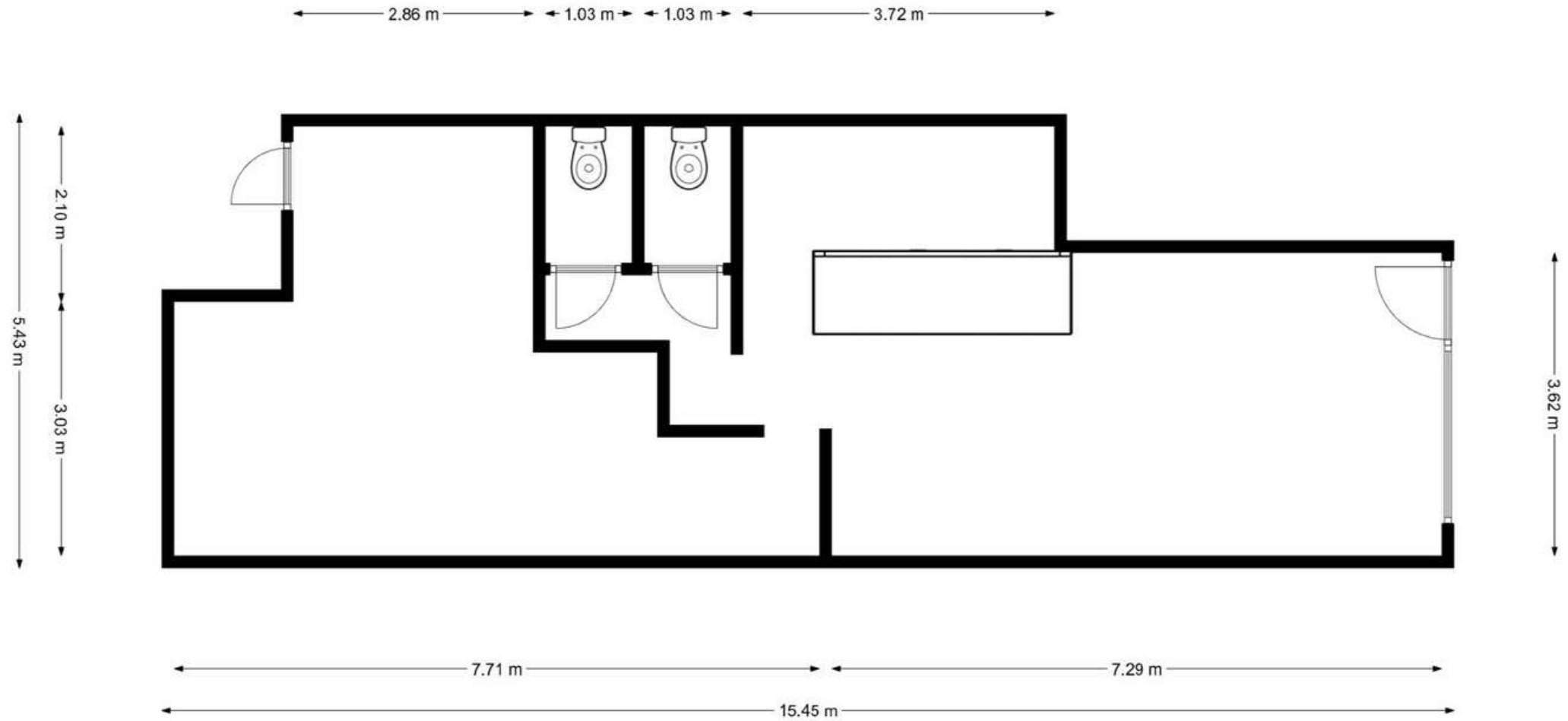
**€20.000,-- p/j**

vrij van BTW

**K** Klaassen  
Horecamakelaars

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

# Binnenweg 31





Klaassen  
Horecamakelaars

Twist  
THIRTY-ONE

31

31A

CLOSED

Welkom bij  
Twist 31  
OPEN:  
• Dinsdag  
• 1/2 zondag  
• 16:00 - 20:00 uur  
OOK  
AFHALEN & BEZORGEN

31





















Thanks!









**K**laassen  
Horecamakelaars

ates



Twist31




Petrakerk



Zandvaart

de Herenweg

 Chateaubriand

 Tummers


 Rituals

 Gall & Gall



**Twist31**

 Beets by Maïke

 Peperzout  
Restaurant

 Van Dam

### [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

### [www.kadaster.nl](http://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](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

### [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

### [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

### [www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

### [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

### [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

### [www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

### [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

### [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

### [www.klaassenbv.nl](http://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](http://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](mailto: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**

