

BROODMAND
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Broodmand Haarlem
Kleine Houtstraat 66
2011 DP Haarlem**

Situering

Broodmand is gevestigd in een hoekgelegen (horeca) bedrijfspand, aan de Kleine Houtstraat, midden in het bruisende centrum van Haarlem, op het kruispunt met de Gedempte Oude Gracht. Deze locatie is bijzonder gunstig omdat de Gedempte Oude Gracht een belangrijke verkeersader van het centrum is. Dit zorgt voor veel traffic voor de deur en trekt dagelijks talloze dagjesmensen aan.

De Kleine Houtstraat staat bekend als één van de "gouden straatjes van Haarlem" en herbergt een diversiteit aan unieke winkels en horecagelegenheden, wat het de perfecte locatie maakt voor een smaakvolle lunch of een verdiend koffiemoment tijdens het winkelen. De Kleine Houtstraat loopt parallel aan het Spaarne en strekt zich uit in noordelijke richting naar de Lange Veerstraat en de Oude Groenmarkt.

De nabijheid van succesvolle winkels zorgt voor een gevarieerd en talrijk publiek, waardoor de lunchroom een ideale plek is om even te wat lekkers te halen tijdens het winkelen of het verkennen van de stad.

De dichtstbijzijnde parkeergarages zijn de Appelaar en De Kamp, beide op loopafstand. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde OV-halte, de Turfmarkt, op slechts 200 meter afstand. De combinatie van deze factoren maakt de Broodmand gemakkelijk toegankelijk en aantrekkelijk voor zowel lokale gasten als bezoekers van buiten het centrum of de stad.

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

Broodmand, bij velen nog altijd bekend als In Den Gevulde Broodmand, is al meer dan vijftig jaar een vertrouwd adres in Haarlem. Wat begon als een lokale bakkerij is uitgegroeid tot een ontmoetingsplek voor buurtbewoners, scholieren, forenzen, toeristen en dagjesmensen. Al generaties lang.

De zaak onderscheidt zich door een aantrekkelijke combinatie van een sfeervolle lunchroom en een populaire afhaal gedeelte. Hierdoor weet Broodmand een brede doelgroep te bedienen: gasten die snel een vers broodje willen meenemen vinden er precies wat ze zoeken, terwijl anderen juist kiezen voor een ontspannen moment met een rijk belegde lunch, een verse salade of een kop koffie. De heerlijke geur van versgebakken brood, die al van buiten te ruiken is, vormt al jarenlang het herkenbare visitekaartje van de onderneming.

Het assortiment bestaat uit een grote variatie aan vers belegde broodjes, ovenverse afbak broodjes, huisgemaakte salades en diverse zoetigheden, aangevuld met een breed aanbod aan niet-alcoholische dranken. De formule is laagdrempelig, de locatie is toegankelijk, wat leidt tot een hoge omloopsnelheid.

De locatie beschikt over een horecabestemming van categorie 1, waardoor het geschikt is voor daghoreca zoals lunchrooms, koffie- en theehuizen, broodjeszaken, ijssalons en vergelijkbare lichte horecabedrijven. Deze bestemming biedt de nieuwe ondernemer volop mogelijkheden om het huidige concept voort te zetten of om een geheel eigen daghoreca variant te ontwikkelen.

De combinatie van de historie én de ligging van het bedrijf biedt dan ook een uitstekende basis voor een ambitieuze ondernemer om op voort te borduren en om mee door te groeien.



Indeling

Bij het betreden van Broodmand via de hoekingang aan het kruispunt van de Kleine Houtstraat en de Oude Gedempte Gracht, valt meteen de traditionele en warme sfeer op. Rechts staat een toonbank vol lekkernijen van Broodmand. Links bevindt zich de ingang naar de lunchroom, die grote ramen bevat waardoor er voldoende daglicht naar binnenvalt en er altijd zicht is op de nooit stilstaande Oude Gedempte Gracht.

In de lunchroom bevindt zich rechts de stijlvolle werkbank waar de verse koffie, broodjes en andere specialiteiten worden bereid. Aan de achterzijde bevindt zich rechts de nette, gescheiden toiletgroep. Vlak daarvoor staat een trap die toegang geeft tot het ruime souterrain, dat momenteel in gebruik is als opslagruimte, maar dankzij de oppervlakte ook andere functionele mogelijkheden biedt.

Achter de vitrine van Broodmand is de gang zichtbaar die naar de voorbereidingsruimte achterin leidt, waar zich tevens de koel- en opslagfaciliteiten bevinden. Zowel binnen als buiten straalt Broodmand de sfeer uit van een echte traditionele, warme lunchroom. De inrichting en het interieur roepen een gevoel van nostalgie en gezelligheid op, passend bij de lange historie van Broodmand.

De begane grond bestaat uit ca. 80 m² waarvan ca. 38 m² aan verkoopvloer met ca. 26 zitplaatsen. Verder is er ca. 7 m² aan toiletfaciliteiten en ca. 25 m² aan keuken / opslag. Het souterrain is ca. 81 m² groot. Het totale object heeft een verhuurbare vloeroppervlakte van ca. 162 m².

Buiten bevindt zich het gevelterras met ongeveer 20 zitplaatsen. 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.

Vraag de bedrijfsadviseur naar het NEN2580 meetrapport voor een gedetailleerde overzicht van de indeling.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1902. Het betreft een gemeentelijk monument. De algemene staat van onderhoud is redelijk tot goed.

Onderhoud Redelijk / goed

Funderingen Hout*

Gevel(s) Metselwerk

Kozijnen Enkelglas

Vloeren Vinyl vloer in verkoopruimte, keuken/opslagplaats. Tegels in toiletfaciliteiten en souterrain.

Daken Afgeknot schilddak

Gootconstructie Goed

Verdieping(en) 2; begane grond en kelder. De kelder wordt 'om niet' in gebruik gegeven.

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Zowel via een gaskachel als een airconditioning.

(Warm) water

Via een boiler.

Elektrisch

Voldoende groepen met aardlekschakelaar en krachtstroom (verzwaard)

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool

Luchtbehandeling

Airconditioning (warm/koude lucht).

Mechanische ventilatie Niet van toepassing. In de keuken wel ventilatie aanwezig.



Demografische gegevens

Nederland telt in 2024 17,94 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 dichtheid van adressen in Haarlem is 3.524 adressen 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: 165.500

Aantal huishoudens: 78.000

Gemiddeld inkomen per inwoner: € 34.800

Aantal bedrijven: 19.000

Waarvan handel en horeca: 3.750

Bron: *allecijfers.nl - Haarlem*





Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie D nummer 9598 A1 en A2.

Ligging

In het centrum, aan het kruispunt tussen de Kleine Houtstraat en Oude Gedempte Gracht.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

Het betreft een enkelbestemming met daarbij gronden aangewezen van centrum-2. Hierbij behoort een functieaanduiding van horeca van categorie 1.

De bestemming is hierdoor geschikt voor 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.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Vergunningen

Het betreft vergunningsvrije horeca omdat de openbare inrichting alleen geopend is tussen 7.00 en 19.00 uur. Het terras betreft een vergunningsvrij gevelterras. Zie ook: www.haarlem.nl.

Personeel

Vraag de bedrijfsadviseur naar het evt personeelsoverzicht.

Metrage

De totale oppervlakte is 162 m² (VVO). Begane grond bestaat uit ca. 80 m². De toiletten beslaan ca. 7 m² en keuken/opslag ca. 25 m². Het souterrain is ca. 81 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Lunchroom:	ca. 26 zitplaatsen
Terras:	ca. 20 zitplaatsen

Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen / lease-contracten.

Voorraden

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

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Hoek gelegen bedrijfsruimte
- ❖ Uitstekende locatie met een goede naamsbekendheid in Haarlem
- ❖ Perfecte combinatie tussen winkel en lunchroom.

Huurovereenkomst

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

Object

Kleine Houtstraat 66, 2011 DP Haarlem

Huuringangsdatum

In overleg te bepalen

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Plattegrondtekeningen
- ❖ Oppervlakte meetrapport
- ❖ Winst- en verliesrekening
- ❖ Concept huurovereenkomst
- ❖ Personeelsoverzicht



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€59.500,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

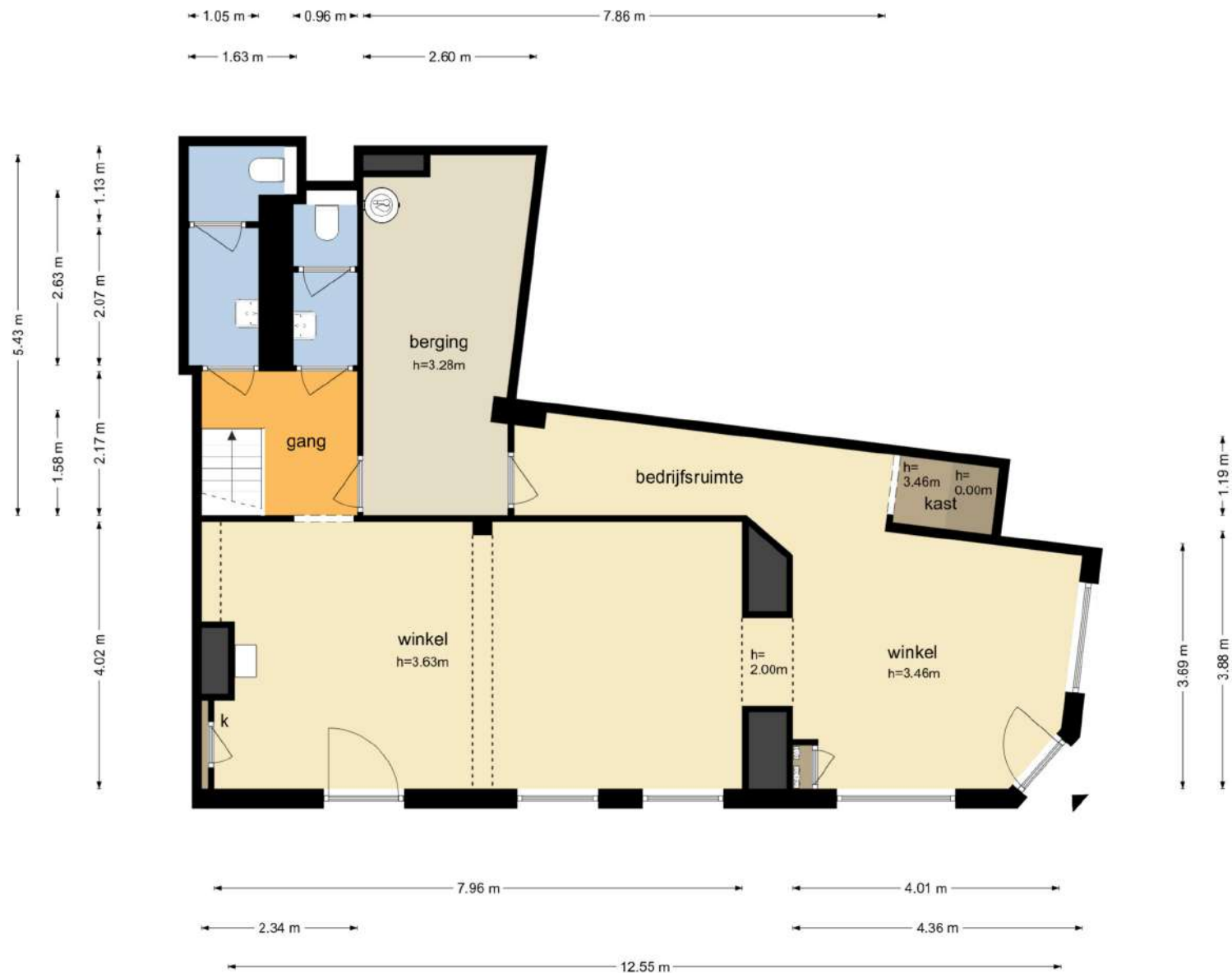
€34.200,--

per jaar, exclusief BTW

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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

Kleine Houtstraat 66 (Begane Grond)



Kleine Houtstraat 66 (Souterrain)









maar →

Klaassen
Vastgoedmakelaardij



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl





Klaassen
Vastgoedmakelaardij

















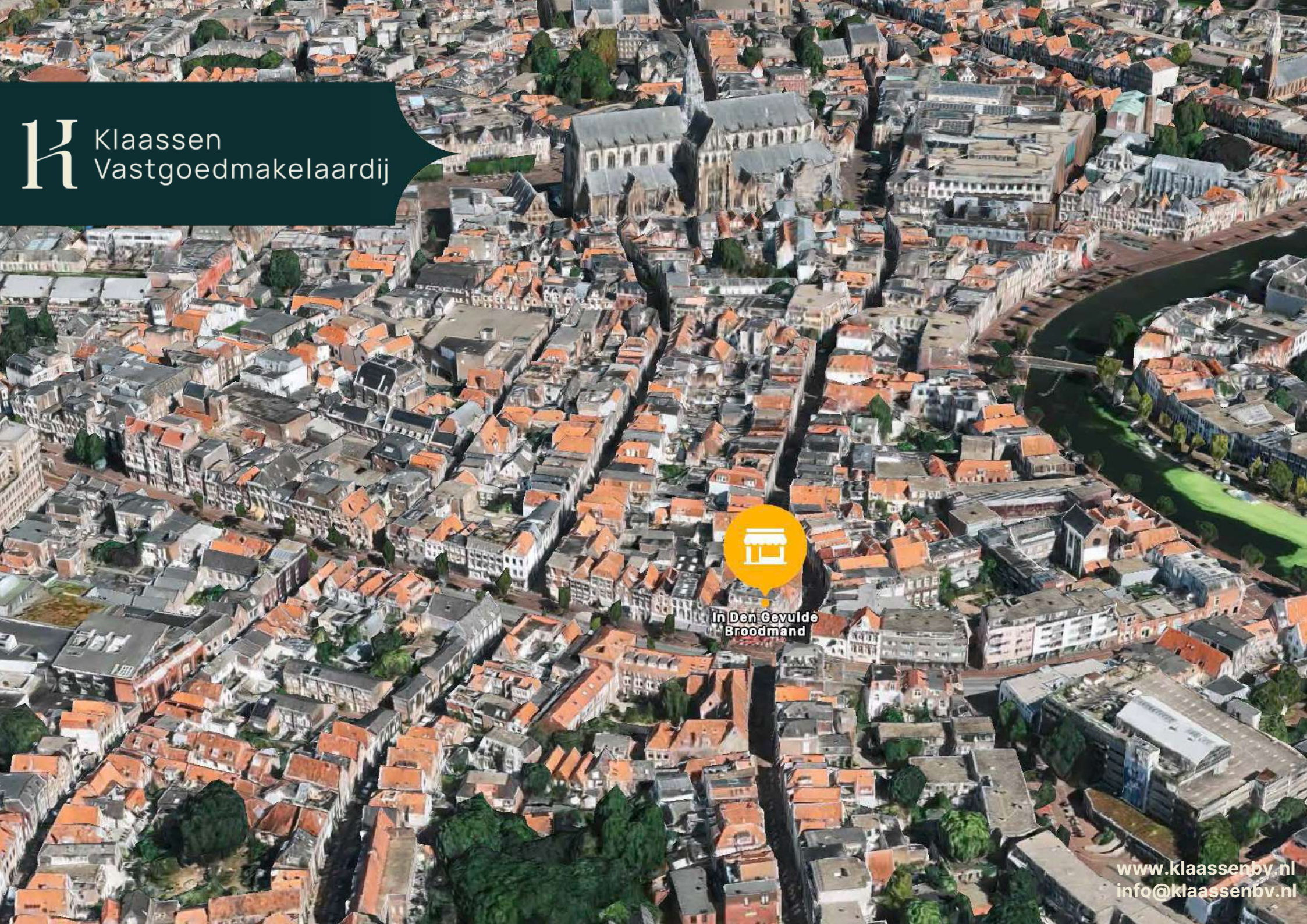










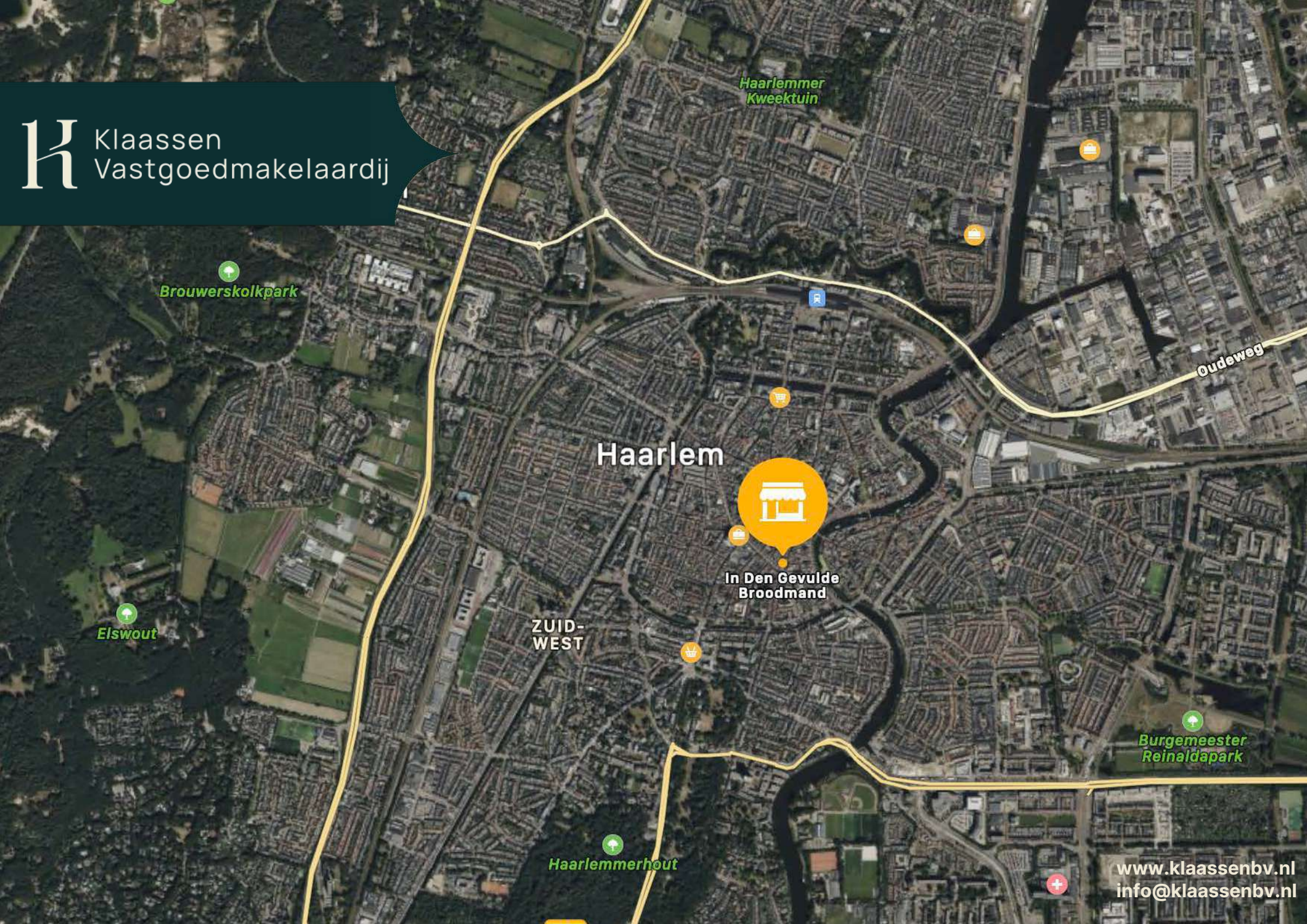


Klaassen
Vastgoedmakelaardij



In Den Gevulde
Broodmand

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.

www.ruimtelijkeplannen.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 Vastgoedmakelaardij



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

