

FRIETHUIS LA PETITE HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Friethuis la Petite
Warmoesstraat 3
2011 HN Haarlem**

Situering

Friethuis La Petite is een sfeervolle knus frietzaakje in het hart van Haarlem, gelegen aan de Warmoesstraat, één van de karakteristieke Gouden Straatjes van de stad. Deze zeven historische straatjes rondom de Grote Markt staan bekend om hun unieke winkels, ambachtelijke boetieks en monumentale panden.

Friethuis La Petite is gevestigd in zo'n prachtig monumentaal pand, centraal gelegen tussen andere horecazaken en winkels op een absolute A-locatie. De Warmoesstraat wordt beschouwd als een van de mooiste straten van Haarlem, dankzij haar charmante mix van karakteristieke gevels, gezellige eetgelegenheden en het schitterende uitzicht op de Grote of St. Bavokerk. De straat is bovendien bijzonder fotogeniek en populair op social media, en Friethuis La Petite past hier naadloos tussen.

Dankzij de grote variëteit aan succesvolle retailers en leuke boutique winkeltjes in de directe omgeving, trekt de straat veel publiek. Het is dan ook een ideale locatie voor zowel Haarlemmers als toeristen om te genieten van een smakelijke snack of een verfrissend drankje.

Het centrum en de Warmoesstraat zijn uitstekend bereikbaar te voet, per fiets, met het openbaar vervoer en per auto. In de nabije omgeving zijn bovendien voldoende betaalde parkeermogelijkheden aanwezig.

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

Friethuis La Petite is een ambachtelijke en stijlvolle frietzaak in het hart van Haarlem, ontstaan uit een combinatie van passie voor gastronomie, gastvrijheid en ondernemerschap. De onderneming is opgericht door Ghislain Hermus, waarvan haar roots in de aardappelen teelt liggen. Haar idee was even eenvoudig als doeltreffend: van bron tot bord: pure, verse friet van hoge kwaliteit, met oog voor ambacht en herkomst.

De naam La Petite verwijst naar zowel de kleinschaligheid en knusheid van de locatie als de persoonlijke benadering die de onderneming kenmerkt. Hierdoor heeft de zaak zich in korte tijd weten te positioneren als een geliefde bestemming voor bewoners, dagjesmensen en toeristen die willen genieten van de beste friet en luxe snacks in een sfeervolle, authentieke omgeving.

Om de kwaliteit te blijven waarborgen heeft de eigenaresse de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in het up-to-date houden van de zaak, waaronder dit jaar nog een nieuwe bakwand van Perfecta met 4 hoog rendement ketels en volledig vernieuwde afzuiging t.w.v. €60.000,-.

De combinatie van een sterk concept, een goede locatie en een herkenbare uitstraling maakt Friethuis La Petite tot een succesvolle en toekomst bestendige onderneming binnen het Haarlemse horeca-landschap. Omdat de handelsnaam en het personeelsbestand overgenomen kan worden, behoort een soepele voortzetting van de huidige exploitatie ook tot de mogelijkheden. Het Friethuis is geopend van dinsdag tot en met zondag van 11:30 - 19:00 uur. Op donderdag (koopavond) is de winkel tot 20:00 uur geopend.

Boven de winkel bevindt zich een nette bedrijfswoning die momenteel wordt bewoond door de eigenaresse. De woning biedt een praktische combinatie van wonen en werken, wat het pand extra aantrekkelijk maakt voor ondernemers die graag dichtbij hun bedrijf verblijven of er personeel willen huisvesten.



Indeling

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich een gezellig gevelterras met circa 8 zitplaatsen, ideaal voor passanten en toeristen om te genieten van een verse snack. Via de entree aan de linkerkant kom je direct in het lichte en uitnodigende friethuis, met aan de rechterzijde een groot raam dat open kan en zorgt voor een prettige, open sfeer. Binnen zijn nog eens 8 zitplaatsen met krukken aanwezig, waardoor klanten in een knusse setting kunnen genieten van hun bestelling.

In het hart van de verkoopruimte staat de balie, met daarboven een overzichtelijke menukaart waar klanten hun bestelling kunnen plaatsen. De verkoopruimte biedt een optimale indeling voor een vlotte bediening en een overzichtelijk klantcontact.

Achter de verkoopruimte bevindt zich de professionele productiekeuken, uitgerust met een nieuwe moderne bakwand met 4 ketels, ingebouwde afzuiging en een vetfilter installatie. Ook zijn er grote koel- en vrieskasten en voldoende opbergruimte aanwezig. Aan de achterzijde ligt een tweede keukengedeelte met spoelkeuken en ruimte voor de verwerking van dagverse aardappelen. Hier is tevens een personeelstoilet aanwezig.

De totale bedrijfsruimte bedraagt circa 35 m², waarvan 11 m² verkoopruimte en 25 m² productieruimte, exclusief de bedrijfswoning.

Boven het friethuis bevindt zich namelijk een bedrijfswoning, bereikbaar via een trap vanuit de keuken. Op de eerste verdieping ligt de woonkamer met open keuken, een lichte en sfeervolle ruimte. De tweede verdieping beschikt over één slaapkamer, een kledingkamer en een badkamer met douche. De oppervlakte van de woning bedraagt in totaal circa 60 m², waardoor wonen en werken hier perfect gecombineerd kunnen worden.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1825.
Het is pand met een lijstgevel en aangemerkt als
Rijksmonument.

Onderhoud

Goed

Funderingen

Zeer waarschijnlijk op staal

Gevel(s)

Metselwerk

Kozijnen

Hout, enkelglas

Vloeren

Houten vloerdelen in de
verkoopruimte en een vloestof
dichte vloer in de productieruimte.
In de woning is voornamelijk
laminaat gebruikt.

Daken

Schilddak met pannen

Gootconstructie

Goed

Verdieping(en)

3; begane grond (friethuis),
eerste verdieping (woning)
en tweede verdieping
(woning)



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Radiatoren aangesloten op de C.V. combiketel, jaarlijks onderhouden (2 stuks, waarvan 1 in 2022 is vernieuwd).

(Warm) water

Via de C.V. combiketel.

Elektra

Voldoende groepen met aardlekschakelaars. Gekeurd conform Scope 10.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op openbaar riool

Luchtbehandeling

Ingebouwde afzuiging via de professionele bakwand geurfilterkast.

Vetvangput

Niet van toepassing, op basis van afwas instructies.

Brandpreventie

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.



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 D, nummer 6589.

Ligging

Aan één van de populairste Gouden Straatjes in Haarlem, ca. 50m afstand naar de Grote Kerk..

Bereikbaarheid

Auto: Goed
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 een specifieke functieaanduiding van Horeca t/m categorie 2, oftewel:

- categorie 1: horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken;
- categorie 2: horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants, snackbars.

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

Vergunningen

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

Inrichtingseisen

Het object voldoet niet aan de inrichtingseisen van de Drank- en Horecawet.

Personeel

Vraag de Horecamakelaar naar het evt personeelsoverzicht.

Metrage

De begane grond is ca. 35 m², waarvan ca. 11 m² aan verkoopruimte en ca. 25 m² aan productieruimte. De eerst verdieping en tweede verdieping zijn resp. ca. 29 á 27 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Binnen: circa 8 zitplaatsen
Buiten: circa 8 zitplaatsen

Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat en is altijd goed onderhouden. Er zijn geen buikleengoederen / lease-contracten.

Vorraden

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

Bijzonderheden / USP's

- ❖ A-locatie in het centrum van Haarlem.
- ❖ Goede naamsbekendheid en goede cijfers.
- ❖ Gezien er al jaren op deze locatie en friethuis gevestigd is is de zaak echt een begrip in Haarlem
- ❖ Ruime bovengelegen bedrijfswoning.
- ❖ Goed onderhouden en recent aangeschafte inventaris met nog hoge boekwaarde.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst

Object

Warmoesstraat 3, 2011 HN te Haarlem

Huuringangsdatum

1 maart 2022

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Activastaat
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Huurovereenkomst
- ❖ SCOPE 10 elektrakeuring
- ❖ Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 250.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registrergoed bedraagt ca.:

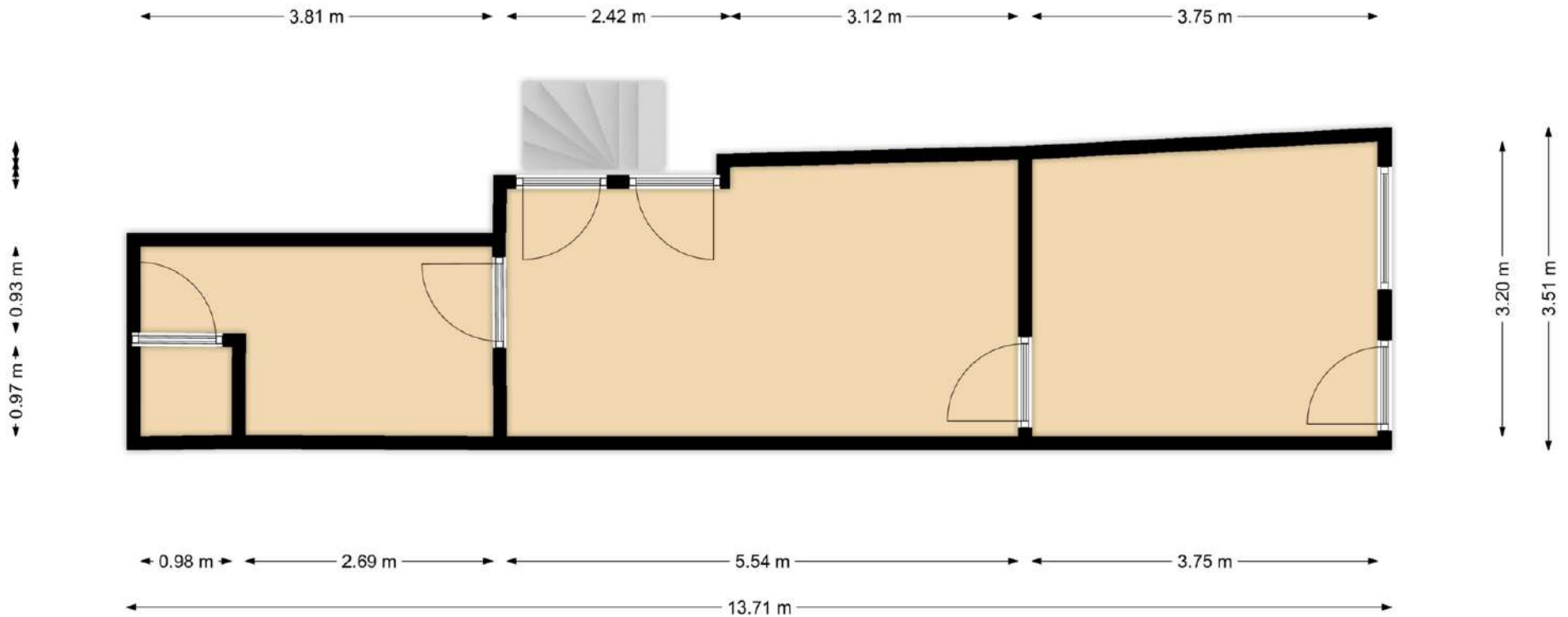
€ 30.000,--

per jaar, vrij van BTW

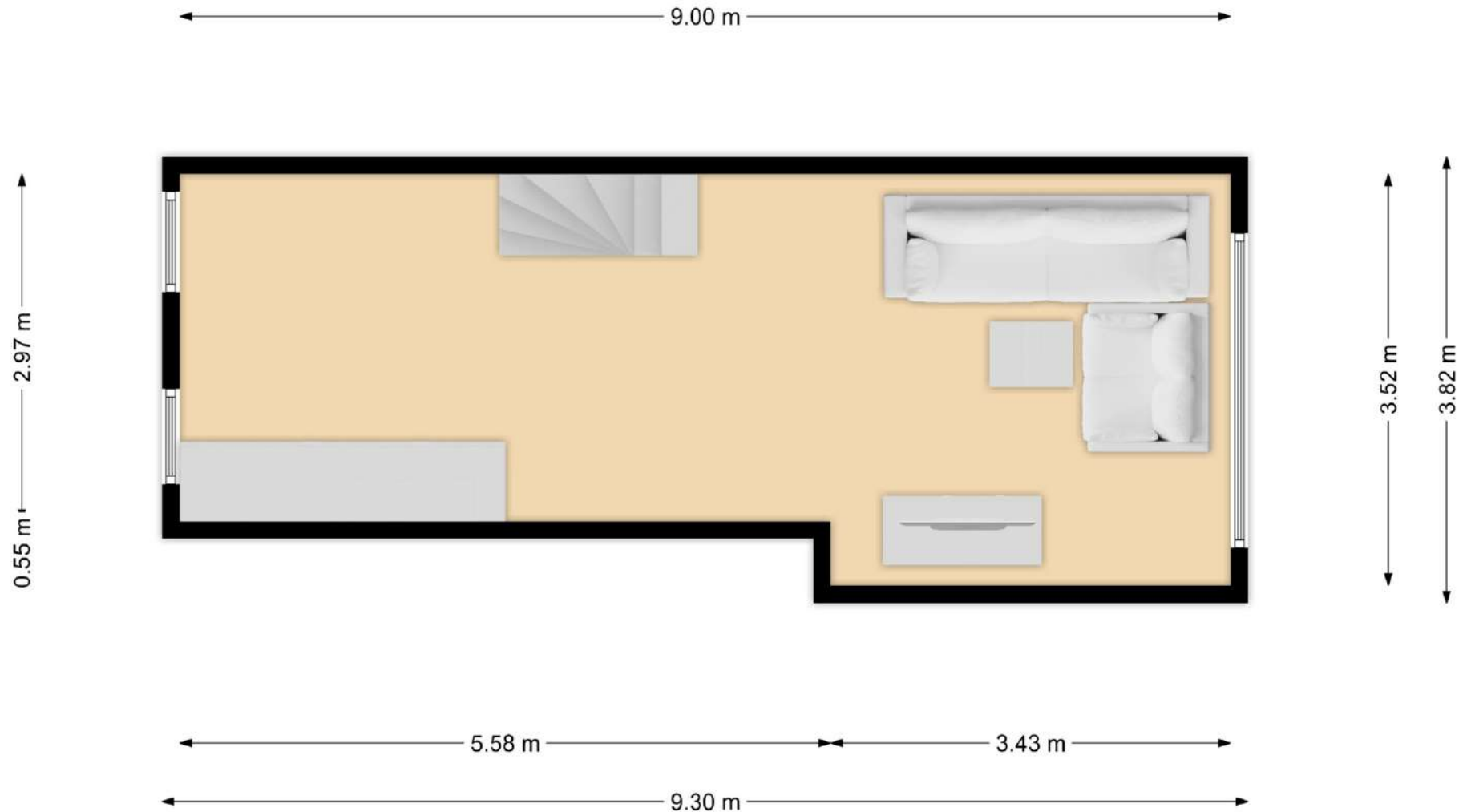
K Klaassen
Horecamakelaars

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

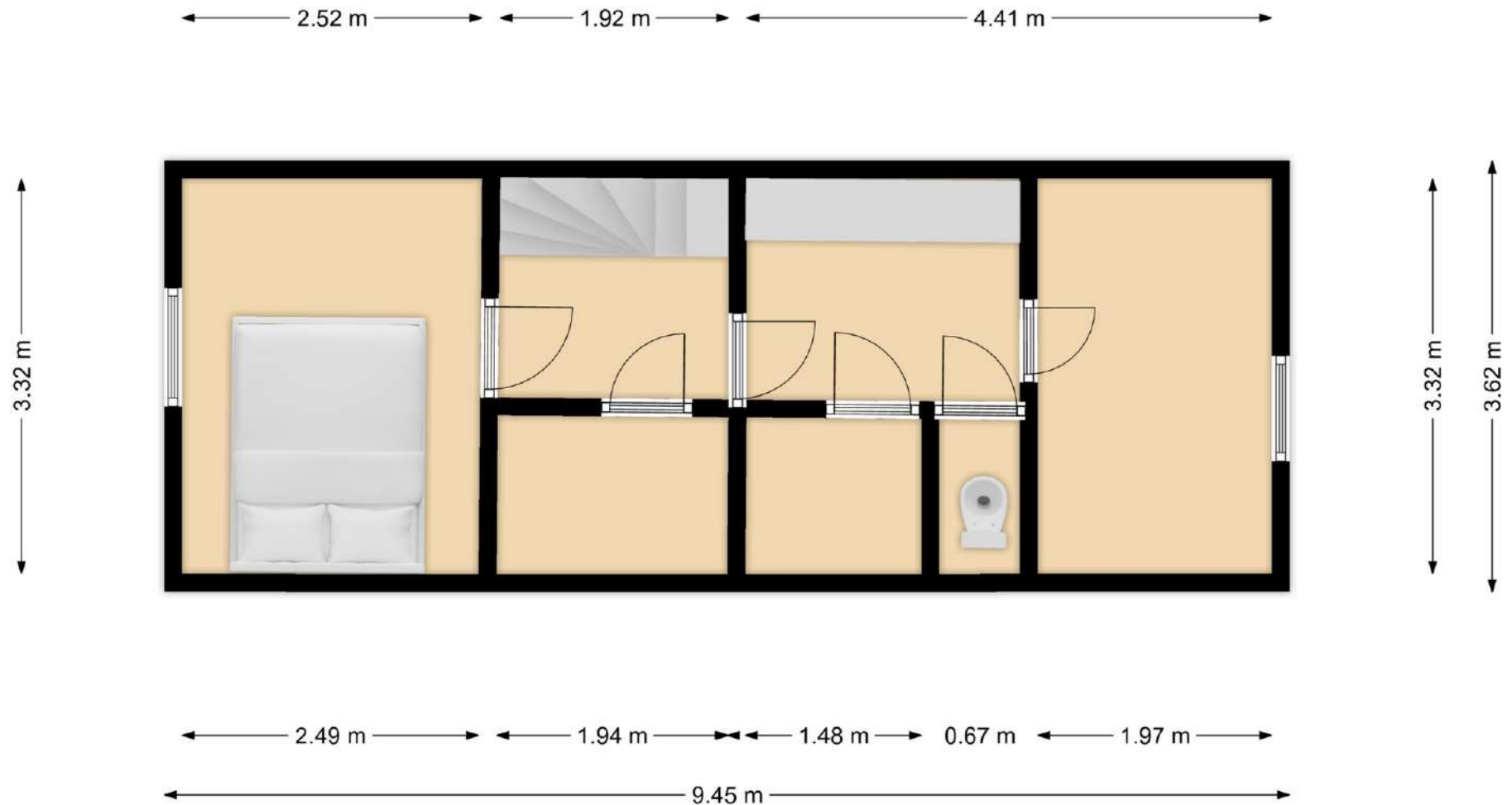
Warmoesstraat 3 (Begane Grond)



Warmoesstraat 3 (Eerste verdieping)



Warmoesstraat 3 (Tweede verdieping)



Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Horecamakelaars











De cook:
- Mayo-Salade 1,50
- Uien Mayonaise 1,-
- Parmezaan kaas 1,-
- Schied Apen kuchen 2,-
- Trillesaus 0,50

menu	
VERSE FRIET	
- KLEIN	2,90
- MIJDEL	3,90
- GROOT	5,-
SNACKS	
- KALFS KROKET	3,20
- DRADJESVLEES KROKET	3,20
- BUCK ANGUS KROKET	3,20
- GARNALEN KROKET	4,80
- GROENTE KROKET	3,20
- KAASSOUFFLE	2,50
- KIPPOEDJ	2,50
- FRUKANDEL	2,50
- BROODJE	0,80
SAUZEN	
- ZANDSE MAYONAISE	0,90
- BELGISCHE MAYONAISE	0,90
- TRUITTEL MAYONAISE	1,60
- CURRY	0,90
- KETCHUP	0,90
- SATÉ SAUS	0,90
- SAMURAI SAUS	0,90
- JOPPE SAUS	0,90
- SPECIAL	1,50
- MAYO SATÉ	1,50

Drank:
- Coca Cola 0,80
- Cola Cola Diet 0,80
- Fanta 0,80
- Ginstel 0,80
- Ice Tea Green 0,80
- Ice Tea Spunkling 0,80
- Speculoos 0,80
- Red Bull 0,80
- Zet 0,80
- Alkohool Drink 0,80

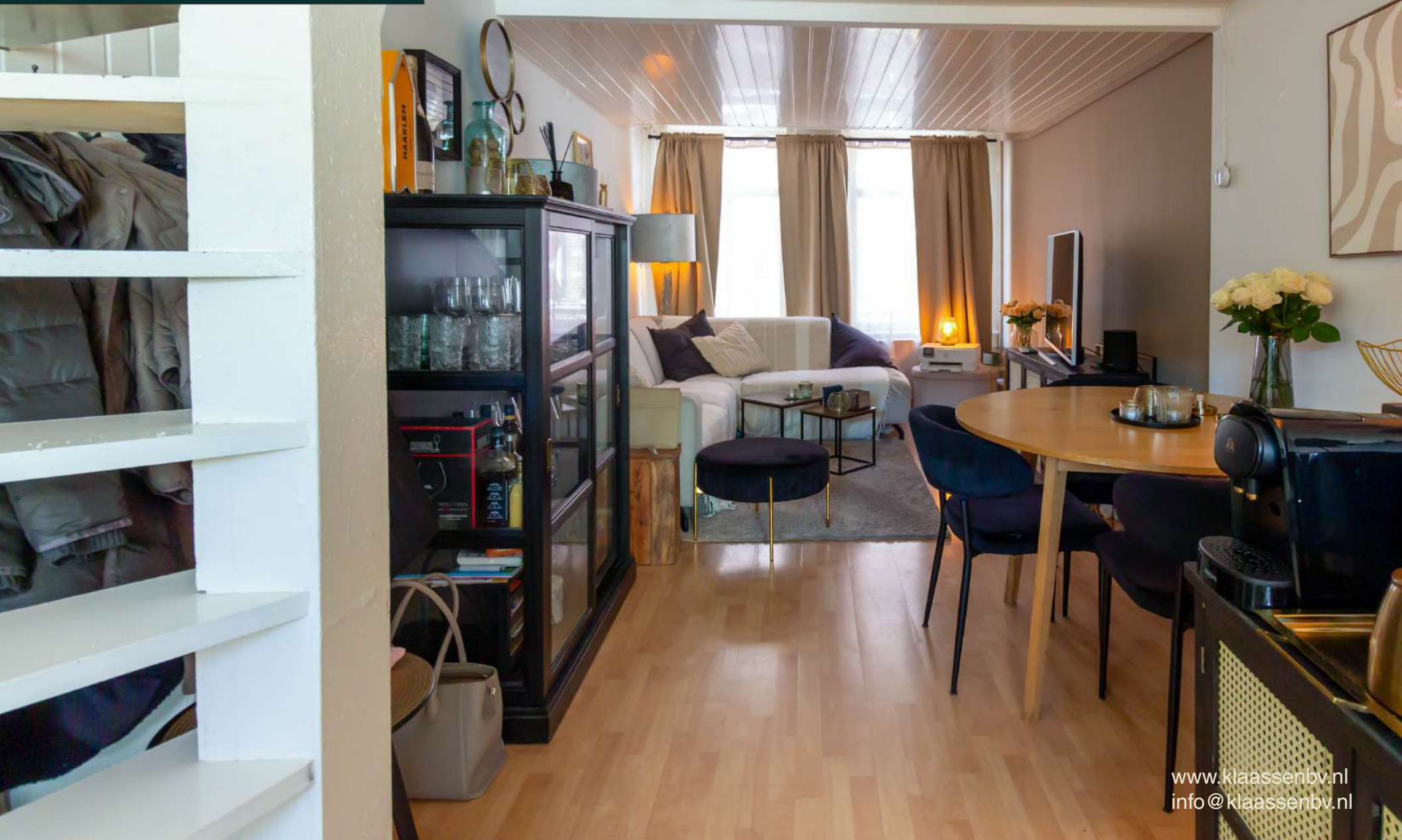
















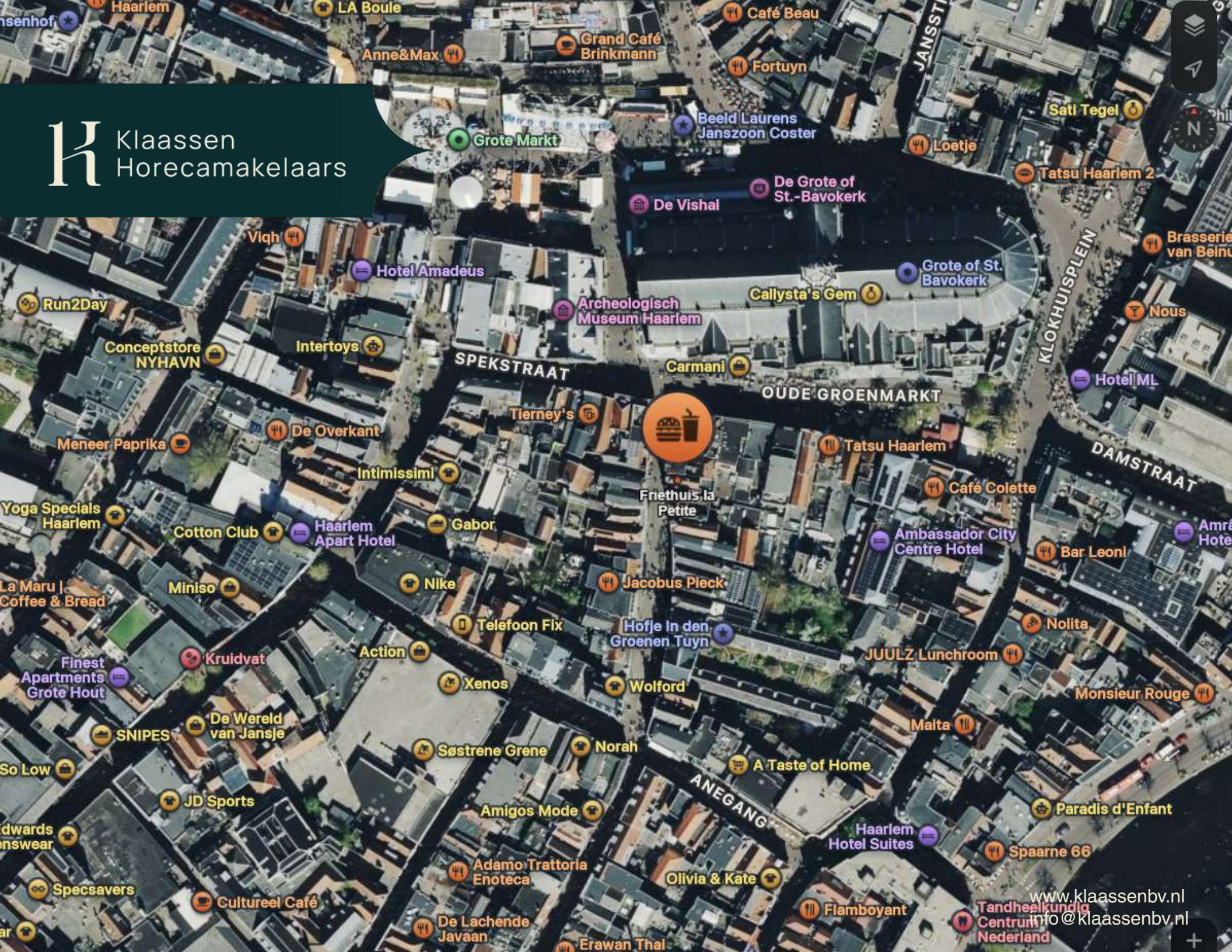




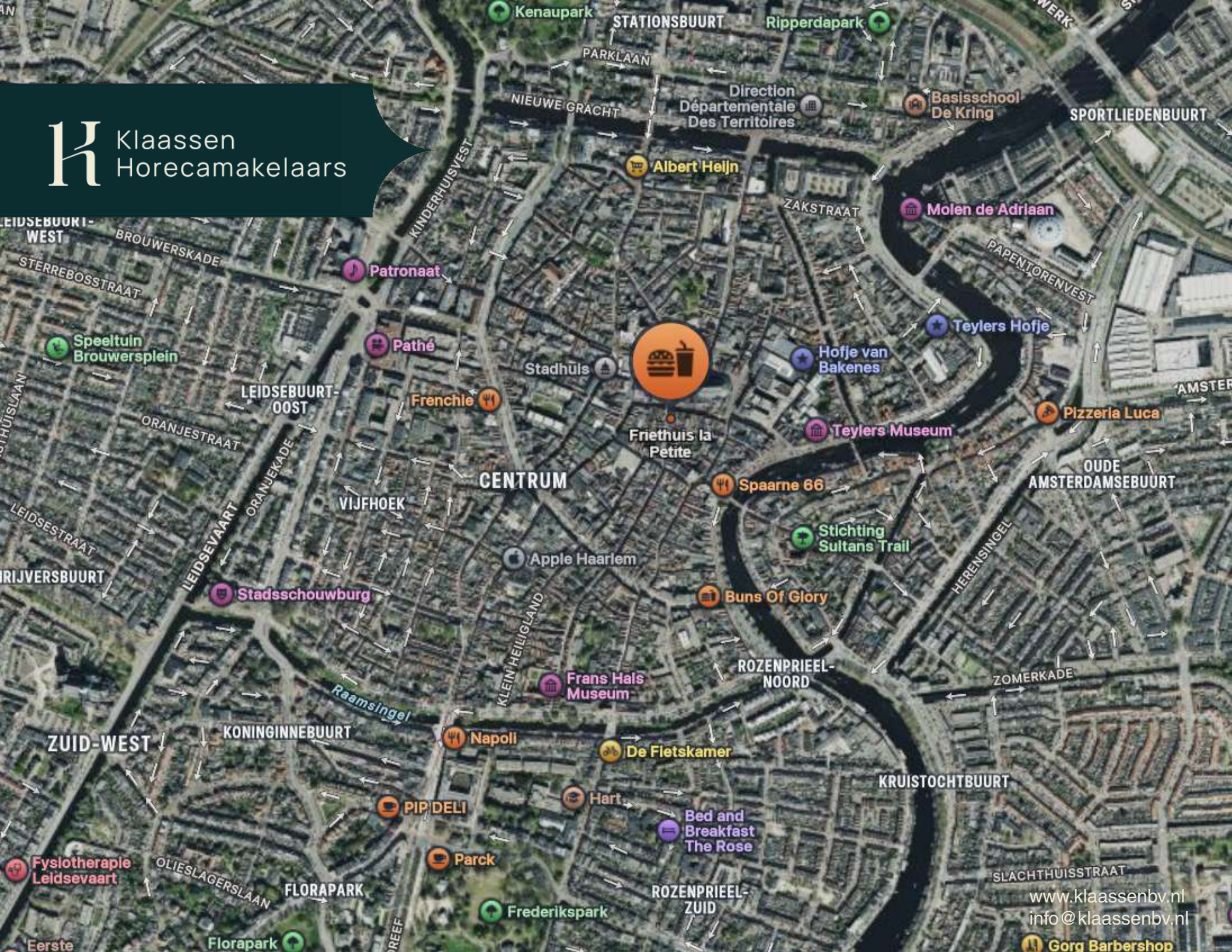




Klaassen Horecamakelaars



Klaassen Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gorg Barbershop

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

