

ZUSHI BAKO
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Zushi Bako
Kruisweg 44 ZW
2011 LD Haarlem

Situering

Aan de Kruisweg 44, in het levendige hart van Haarlem, bevindt zich afhaal- en bezorgzaak Zushi Bako. De locatie wordt gekenmerkt door historische architectuur, een divers winkelaanbod en een constante stroom van bezoekers en bewoners.

De Kruisweg vormt het begin van de zogeheten 'Rode Loper': de belangrijkste loop- en fietsroute tussen het station en de Grote Markt. Dit maakt het een drukbezochte verbinding voor zowel toeristen als forensen. De zaak profiteert hierdoor dagelijks van een hoge passantenstroom en is een logische stop voor afhaal na werk of onderweg naar huis.

Het object ligt op circa 100 meter van het station, direct nabij het Stationsplein met het centrale busstation. De straat is ingericht als eenrichtingsweg voor autoverkeer en vertrekkende bussen, met een tweerichtingsfietspad en brede trottoirs aan weerszijden. Dit zorgt voor uitstekende bereikbaarheid en efficiënte logistiek voor bezorgdiensten.

De Gemeente Haarlem heeft daarnaast plannen voor de herontwikkeling van het stationsgebied. Het kantoorgebouw en de sporthal tegenover het object maken plaats voor een gemengde bestemming van wonen en werken, met onder meer een nieuwe fietsenstalling en een vernieuwd busstation. De start van deze werkzaamheden staat gepland voor 2028, wat de aantrekkelijkheid en dynamiek van de locatie op lange termijn verder zal versterken. (Meer info: <https://haarlem.nl/stationsgebied>).

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

In het centrum van Haarlem positioneert Zushi Bako zich als een sterk gepositioneerde en kwalitatieve afhaal- en bezorglocatie voor sushi. Het concept is helder, efficiënt en goed schaalbaar: hoogwaardige producten, strak gepresenteerd en met aantrekkelijke marges op boxen en afhaalbestellingen.

De naam heeft lokaal een solide reputatie opgebouwd op het gebied van versheid, betrouwbaarheid en constante kwaliteit. Dit vormt een waardevolle basis voor een nieuwe exploitant. De huidige eigenaar heeft bovendien substantieel geïnvesteerd in de inrichting en het opknappen van de zaak, waardoor de bedrijfsvoering zonder noemenswaardige aanvullende investeringen direct kan worden voortgezet.

Wat ook meehelpt is dat al sinds 2012 er vanuit deze locatie een afhaal-bezorgdienst voor sushi wordt uitgeoefend. Haarlemmers weten de winkel dan ook goed te vinden.

Planologisch is de locatie bestemd als detailhandel. Een specifieke horeca gebiedsaanduiding ontbreekt, wat inhoudt dat er geen consumptie ter plaatse is toegestaan en dat aanwezige zitplaatsen binnen en buiten niet voor dit doel mogen worden gebruikt. Het betreft daarmee uitsluitend een afhaal- en bezorglocatie, waardoor de focus ligt op maximale doorloopsnelheid, optimale inzet van ruimte en personeel. Dit sluit goed aan bij de huidige marktvraag en maakt het bedrijf direct geschikt voor voortzetting. Voor deze exploitatievorm is geen horeca-exploitatievergunning vereist. Voor meer informatie omtrent de bestemming en de mogelijkheden contacteer de Gemeente Haarlem of kijk op het omgevingsloket: <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

Zushi Bako is geopend van dinsdag t/m zaterdag van 16:00-20:00. Op maandag en zondag zijn ze gesloten. Hierin ligt nog potentie voor eventueel een extra dag of extra uren geopend zijn.



Indeling

De indeling van Zushi Bako is functioneel, overzichtelijk en optimaal afgestemd. Bij binnenkomst ervaart men direct een open en uitnodigende ruimte, waarin de sushibar gelijk de aandacht trekt wat zorgt voor beleving en vertrouwen in versheid en vakmanschap.

Het voorste gedeelte is ingericht voor ontvangst, bestellingen en snelle doorloop, ideaal voor takeaway en bezorgafhandeling.

Achterin bevindt zich een extra ruimte met koelcellen en werkruimte waar voorbereidende handelingen kunnen worden verricht. De werkstromen zijn overzichtelijk en voldoen aan de eisen van snelheid, hygiëne en volumeproductie, essentieel voor een rendabele exploitatie.

Ook is er een kleine buitenplaats aan de achterkant met een schuur voor extra opslag van verpakkingsmaterialen.

De totale oppervlakte van de begane grond is ca. 85 m², waarvan ca. 47 m² verkoopruimte, ca. 23 m² opslag-ruimte en de rest uit de toiletten en overige ruimten bestaat.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1900.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Vermoedelijk op staal
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Hout met dubbelglas
Vloeren	Betonnen ondervloer met tegels
Daken	Verhuurde bovenwoningen (eigen ingang) met een plat dak
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	Het gehuurde betreft de begane grond.



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Radiatoren aangesloten op de C.V. combiketel

(Warm) water

Via de C.V. combiketel.

Elektra

Voldoende groepen met aardlekschakelaars, verzwaard.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op openbaar riool

Brandpreventie

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Alarminstallaties

Geen alarminstallatie, maar er is wel een camera systeem aanwezig



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 Bloemen-weekend, 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





Ligging

Aan de Kruisweg, een belangrijke verbindingsweg tussen het station en het centrum

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen/appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving. Voor de exploitant is het mogelijk om als ondernemer een parkeervergunning aan te vragen bij de Gemeente Haarlem of een vergunning te nemen in de nabijgelegen parkeergarage.

Bestemming

De gebiedsaanwijzing in de Omgevingswet Haarlem van het pand is detailhandel. Dit houdt in het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca valt niet onder het begrip detailhandel.

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

Vetvangput

Er is geen vetvangput aanwezig. Hiervoor zou een vrijstelling kunnen worden verkregen.

Personeel

Geen personeel onder contract.

Metrage

De begane grond beslaat ca. 85 m². Waarvan ca. 47 m² verkoopruimte, ca. 23 m² opslagruimte en het overige uit de toiletten en andere ruimten bestaat.

Zitplaatsen/capaciteit

Planologisch niet toegestaan.

Vorraden

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

Inventaris/Bruikleen/lease

De inventaris is in goede conditie. Er zijn geen bruikleengoederen of leasecontracten die niet kunnen worden opgezegd.

Bijzonderheden / USP's

- A-locatie aan een belangrijke verbindingsweg in Haarlem.
- Goede naamsbekendheid en goede cijfers.
- Recente investeringen in pand en apparatuur.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst

Object

Kruisweg 44 ZW, 2011 LD te Haarlem

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie B, nummer 875.

Huuringangsdatum

1 januari 2021

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- Inventarislijst
- Winst- en verliesoverzicht
- Huurovereenkomst
- Indeplaatsstelling
- Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€99.750,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

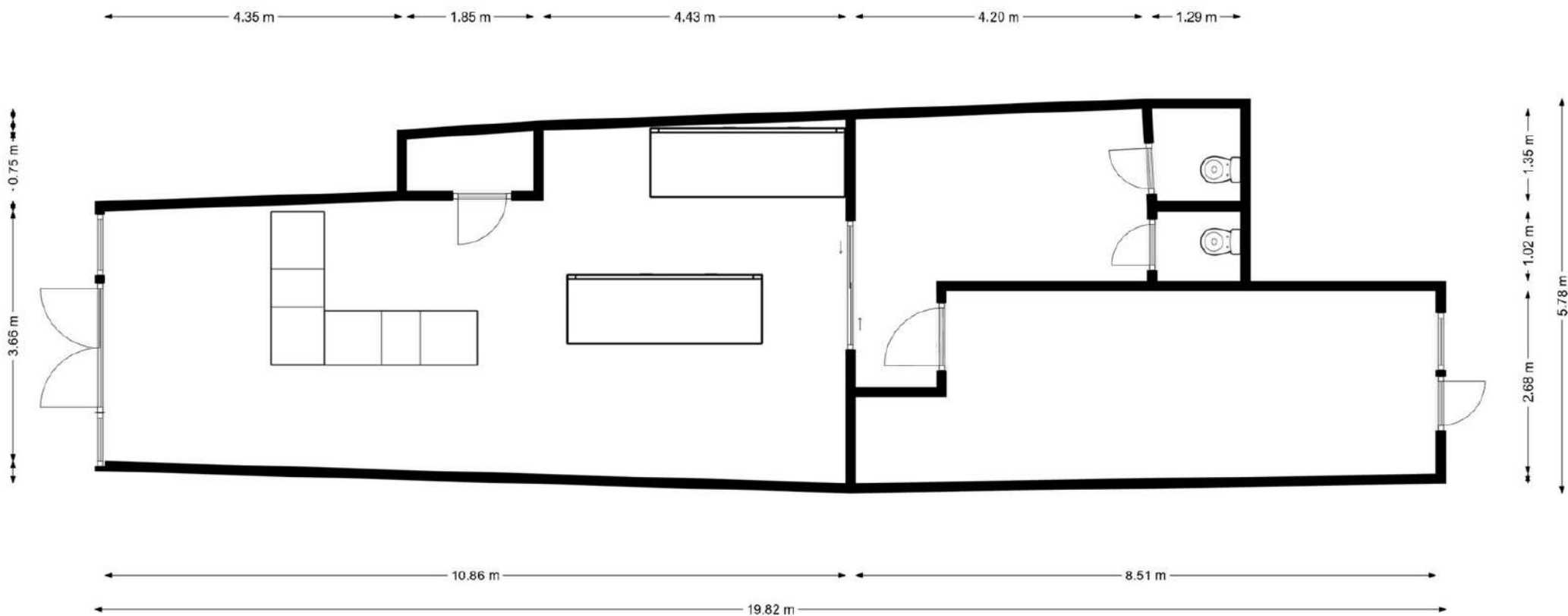
€27.000,--

per jaar, exclusief BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Kruisweg 44 Haarlem



























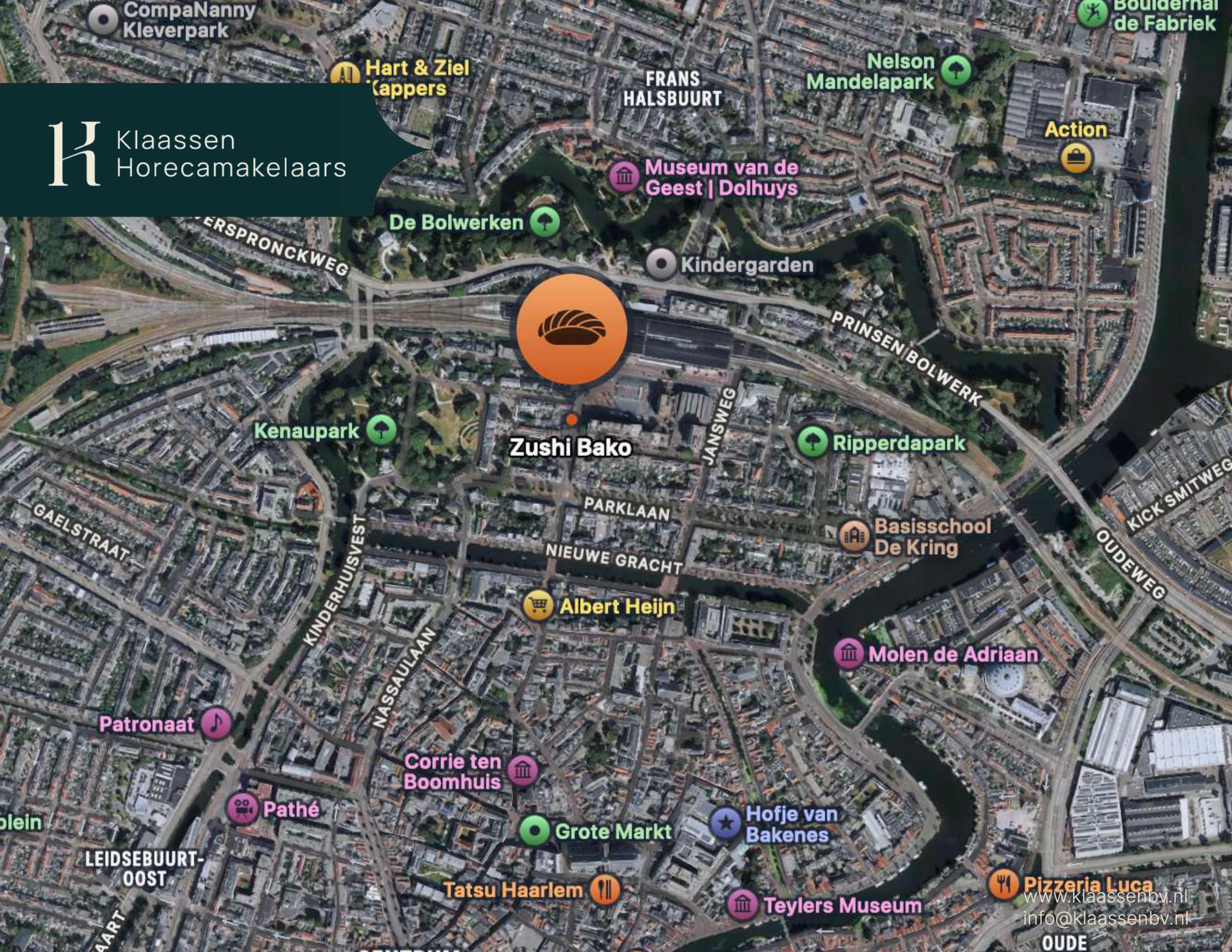








K Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

OUDE

Kinderhuissingel

Nieuwe Gracht

Nieuwe Gracht

Huisartspraktijk
Hart van Haarlem

Zushi Bako

Bluebirds Yoga &
Welzijn Haarlem



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 G. (Gary) Mey

Gonnetstraat 26
2011 KC Haarlem

Telefoon 06 51 38 24 67 | 033 258 1330

E-mail G.mey@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

