

CASA DI PAPI CRONJÉ HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Casa di Papi Cronjé
Generaal Cronjéstraat 80
2021 JL Haarlem**

Situering

Casa di Papi bevindt zich aan de levendige Generaal Cronjéstraat in Haarlem. Dit horecapand ligt middenin de drukbezochte winkelstraat met meer dan 140 winkels, wat zorgt voor een constante stroom aan passanten. De Cronjé staat bovendien bekend als één van de langste winkelstraten van Nederland en biedt een gevarieerd aanbod van speciaalzaken, horeca-gelegenheden, kledingwinkels en grote retailers.

De straat is goed bereikbaar. Dankzij de nabijheid van station Haarlem is de straat uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, en meerdere buslijnen stoppen in de directe omgeving. Parkeren kan in de Parkeergarage Cronjé, gelegen aan de Kleverlaan. Deze moderne garage ligt op slechts een paar minuten lopen. Daarnaast is kort parkeren in de straat zelf ook mogelijk (behalve op de zaterdagen).

Fietzers kunnen hun fiets gemakkelijk kwijt in de aanwezige fietsenrekken. Aan beide zijden bevinden zich brede trottoirs die overdekt zijn met een luifel, onderhouden door de winkeliersvereniging. Waardoor de winkelstraat ook perfect te bezoeken is, ook bij minder weer!

De Cronjéstraat ligt in de populaire Transvaalwijk, een geliefde buurt onder tweeverdienende, jonge gezinnen. Deze wijk bevindt zich ten noorden van het centrum. Vanaf station Haarlem is de locatie binnen ongeveer 10 minuten lopend te bereiken.

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 hart van de levendige Generaal Cronjéstraat in Haarlem heeft Casa di Papi zich ontwikkeld tot een herkenbare en geliefde ontmoetingsplek waar Italiaanse gastvrijheid centraal staat. Hier draait het niet alleen om eten, maar om beleving: een plek waar de dynamiek van de winkelstraat naadloos overgaat in de warme, informele sfeer van een authentiek Italiaans restaurant.

De profilering van Casa di Papi is gebouwd op toegankelijkheid en continuïteit. Dankzij de constante stroom passanten en buurtbewoners fungeert de zaak als een natuurlijke tussenstop voor een lekker diner. Het extra brede, vergunde terras vormt als het ware het visitekaartje van de zaak en trekt gasten moeiteloos naar binnen.

Binnen zet deze lijn zich voort. De open pui zorgt voor een directe verbinding met de straat, terwijl de indeling overzicht en comfort biedt. De centraal geplaatste bar fungeert als kloppend hart van de ruimte, waar ambacht en gastvrijheid samenkomen.

De volledige inventaris en inrichting zijn in 2024 nieuw aangeschaft. Verkoper exploiteert al een succesvol restaurant in het centrum van Haarlem. Vanwege het grote succes en de daaruit voortvloeiende drukte is besloten deze vestiging aan de Cronjéstraat ter overname aan te bieden.

De huidige indeling en inrichting is geschikt voor praktisch elke type keuken. Het concept sluit perfect aan op de doelgroep in de omgeving: jonge gezinnen, tweeverdieners en winkelend publiek dat waarde hecht aan kwaliteit, sfeer en gemak. Het object is dan ook instapklaar voor een volgende ondernemer. De handelsnaam wordt niet ter overname aangeboden.

De openingstijden zijn dinsdag t/m zondag van 13:00 tot 22:00. En op zaterdag en zondag gaat het restaurant een uurtje eerder open. Op maandag is het gesloten.



Indeling

De entree van het pand bevindt zich aan de voorzijde en is bereikbaar via het royale terras. Dit terras is opvallend ruim en beschikt over een gemeentelijke vergunning, waardoor er plaats is voor ongeveer 28 gasten.

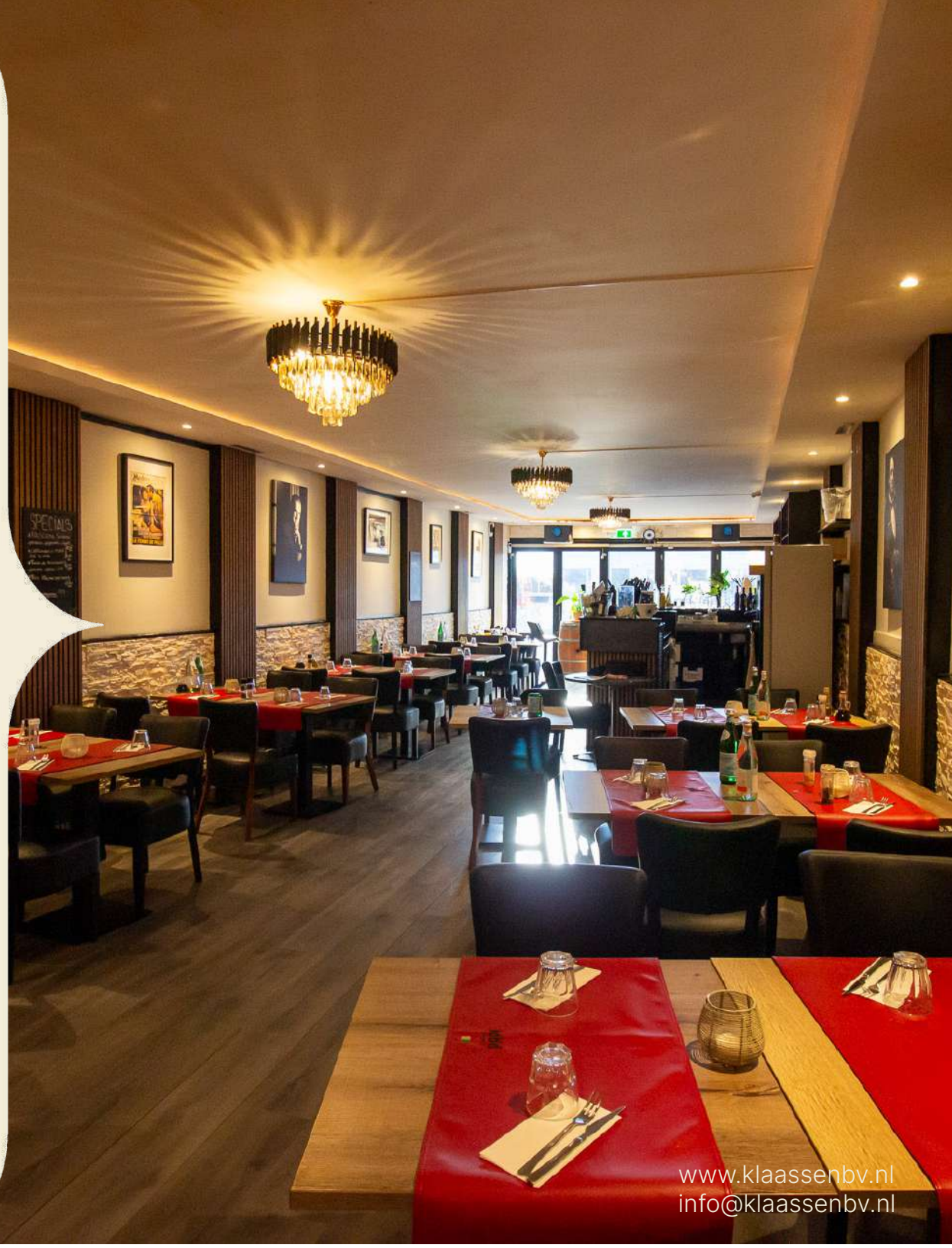
De voorgevel is uitgevoerd met een grote glazen aluminium schuifpui die volledig geopend kan worden, wat zorgt voor een open en uitnodigende uitstraling. Bij minder gunstige weersomstandigheden kan de toegang eenvoudig via de separate voordeur plaatsvinden, die direct leidt naar het restaurant.

Aan de voorzijde, langs de ramen, zijn meerdere zitplaatsen gecreëerd. Aan de linkerzijde bevindt zich de functioneel ingerichte bar, voorzien van onder andere een tapkraan, koffiezetapparaat, spoelbak en een counter. Zowel vóór als achter de bar loopt de opstelling van tafels door, wat zorgt voor een efficiënte indeling van de ruimte.

De rechterzijde van het restaurant is volledig ingericht met zitplaatsen, voornamelijk bestaande uit vierpersoonstafels die eenvoudig gecombineerd kunnen worden voor grotere gezelschappen. In het midden van de ruimte zijn aanvullend nog twee vierpersoonstafels geplaatst.

Achterin de zaak bevindt zich de keuken, die via een open doorgang direct in verbinding staat met de restaurant, wat de operationele efficiëntie ten goede komt.

De gescheiden dames- en herentoiletten zijn eveneens aan de achterzijde gesitueerd, aan de linkerzijde van het pand. Hier bevindt zich tevens extra opslagruimte in de vorm van praktische inbouwkasten.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1906.

Onderhoud

Goed

Funderingen

Vermoedelijk op staal

Gevel(s)

Metselwerk

Kozijnen

Aluminium, dubbelglas

Vloeren

Betonvloer afgewerkt met PVC vloer

Daken

Deels bovenwoning met een zadeldak en deels platdak

Gootconstructie

Goed



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	Via de C.V. combiketel
(Warm) water	Via de C.V. combiketel
Elektra	Voldoende groepen met aardlekschakelaars en krachtstroom
Riolering	Aanwezig, aangesloten op openbaar riool
Vetvangput	Aanwezig
Brandpreventie	De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.
Alarminstallaties	Aanwezig
Mechanische ventilatie	Deels aanwezig
Luchtbehandeling	Airconditioning (koude en warme lucht) en afzuiginstallatie in de keuken



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 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





Kadaster

Kadastrale aanduiding: Schoten, sectie B, nummer 2325.

Ligging

Aan de Generaal Cronjéstraat, een grote en belangrijke winkelstraat in Haarlem-Noord.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen/appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming

De bestemming van het pand is gemengd 2. Waarbij op het restaurant gedeelte een horeca tot en met categorie 2 bestemming rust. De omschrijving van horeca 2 is: 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 en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

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

Vergunningen

Alle benodigde vergunningen zijn aanwezig.

Inrichtingseisen

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

Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

Metrage

De begane grond beslaat ca. 100 m². Waarvan ca. 65 m² verkoopruimte en ca. 35 m² aan keukens en toiletten en opslagruimten.

Zitplaatsen/capaciteit

Binnen: Circa 50 zitplaatsen
Buiten: Circa 28 zitplaatsen

Voorraden

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.

Nevencontracten

Er is een lopend energiecontract voor de levering van gas en stroom dat nog loopt t/m juni 2027.

Bijzonderheden / USP's

- A-locatie aan de Cronjéstraat, een grote winkelstraat in Haarlem-Noord.
- Sterke naamsbekendheid en bewezen goede resultaten.
- Royaal terras.
- Instapklaar: recent ingericht

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst

Object

Generaal Cronjéstraat, 2021 JL te Haarlem

Huuringangsdatum

01-07-2024

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Overige

De meerpremie opstalverzekering bedraagt € 376,- per jaar.

Bijlagen

- Inventarislijst
- Winst- en verliesrekeningen
- Huurovereenkomst
- Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€119.500,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

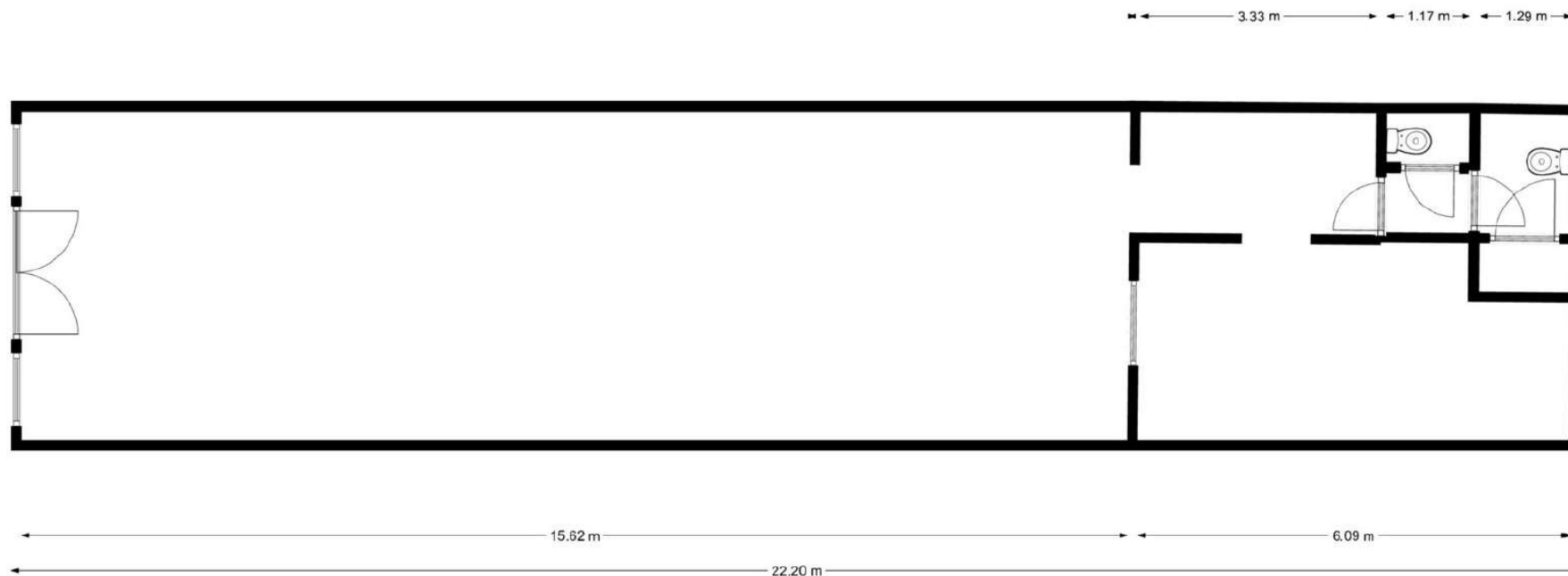
€29.000,--

per jaar, vrij van BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Generaal Cronjéstraat 80 Haarlem











MENÙ SPECIAL!

- * BRUSCHETTA SUPREME 16.50€
- GORGONZOLA, PROSECCO, FRAGOLE
- * CARBONARA di MARE 24.50
Con fegato di MARE
- * TONNO alla SICILIANA 32.50
Olive - Pomodoro - CAPPERI
- * TRIS DESSERT ITALIA 21.50

BUON
APPETITO....

MENU SPECIAL

- * FRUSCHETTA SUPREME 16.50€
- prosciutto, prosciutto, fragole
- * CARBONARA di MARE 24.50
Con fegato di MARE
- * TONNO alla SICILIANA 32.50
olive, pomodoro, capperi
- * TRIS ITALIAN DESSERT 21.50

BUON APPETITO!!!
enjoy















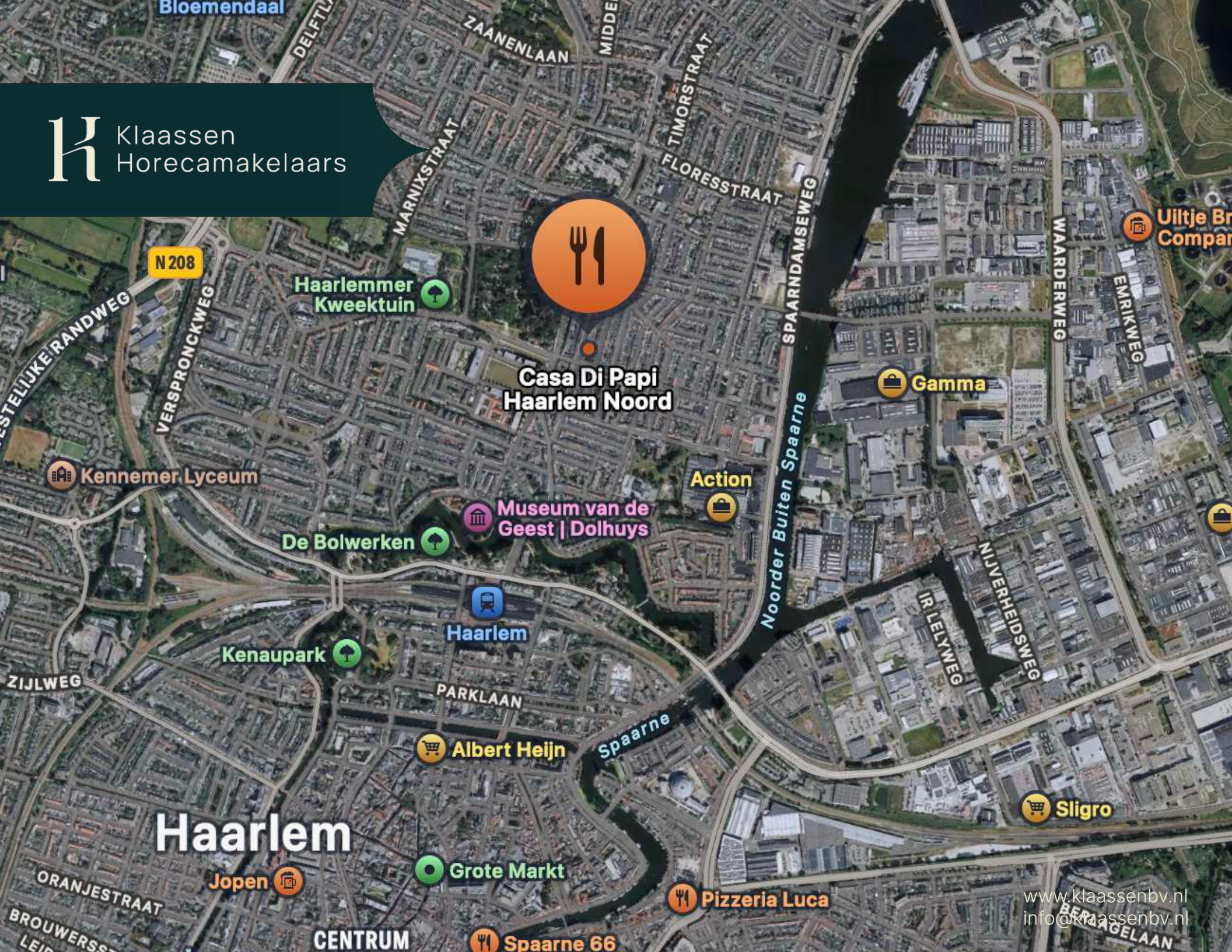












K Klaassen
Horecamakelaars

WESTOEVER NOORD
BUITENSPAARNE

Generaal Cronjéstraat 80

TRANSVAALWIJK

Haarlemmer
Kweektuin

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 KA 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

