

**RUBENS BURGER
HAARLEM**

**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES**



**Rubens Burger
Drossestraat 3
2011 XW Haarlem**

Situering

Rubens Burger is gelegen op een uitstekende locatie in het centrum van Haarlem, aan de Drossestraat. Deze straat vormt een belangrijke verbinding tussen het historische stadscentrum en het moderne winkel- en uitgaansgebied rondom de Raaks. Het betreft een tussengelegen bedrijfspand dat recent is gebouwd (2012).

De ligging kenmerkt zich door een levendige stedelijke omgeving met een gevarieerd aanbod aan grote retailers, horeca en cultuur. In de directe omgeving van het object bevinden zich o.a. de gemeente, bioscoop Pathé en Albert Heijn. Dit deel van de stad is dan ook een hotspot waar het stedelijk leven en ontspanning samenkomen. Met de Grote Markt, de Botermarkt en de hoofd winkelstraat op loopafstand, vormt deze locatie dé perfecte uitvalsbasis voor horeca.

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend. Om de hoek van het object ligt parkeergarage Raaks, één van de grootste parkeervoorzieningen in het centrum van Haarlem. Dit maakt dat het eenvoudig te bereiken is voor zowel lokaal publiek als bezoekers van buiten de stad. Ook het openbaar vervoer biedt goede aansluitingen. Dankzij de centrale positie binnen Haarlem profiteert het object van een hoge passantenstroom en uitstekende zichtbaarheid. De combinatie van een moderne stedelijke setting, een breed voorzieningenaanbod en goede bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor de exploitatie van een horecazaak.

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

Rubens Burger is een hamburgerrestaurant en heeft zich in 10 jaar tijd in Haarlem ontwikkeld tot een geliefd horecaconcept waar kwaliteit, smaak en gastvrijheid centraal staan. Wat begon als een gepassioneerde burgerbar is uitgegroeid tot een veelzijdige eetgelegenheid met een sterke lokale reputatie en een trouwe gastenkring.

De onderneming staat bekend om haar gastronomische hamburgers, bereid met hoogwaardige ingrediënten en een originele benadering van klassieke burgergerechten. Het assortiment biedt voor ieder wat wils, met onderscheidende vlees-, kip- en vegetarische burgers, aangevuld met verse bowls, gourmet tapioca's en huisgemaakte desserts.

Door de jaren heen heeft Rubens Burger een herkenbare positie opgebouwd binnen de Haarlemse horecamarkt. De combinatie van een eigentijdse uitstraling, een toegankelijke sfeer en een duidelijke focus op kwaliteit spreekt zowel inwoners van Haarlem als bezoekers van de binnenstad aan.

Waar veel horecazaken kiezen voor een breed georiënteerd menu, onderscheidt Rubens Burger zich juist door specialisatie en een consistente focus op verse producten, vakmanschap en een unieke smaakbeleving. Deze heldere positionering sluit goed aan bij de huidige consument, die steeds meer waarde hecht aan authenticiteit en kwalitatieve ingrediënten.

De verkoper exploiteert al ca. 10 jaar vanuit deze locatie. Dit in combinatie met de gunstige ligging en de goede naamsbekendheid biedt Rubens Burger een solide basis voor verdere exploitatie en groei. Vraag de Horecamakelaar naar een overzicht van het personeelsbestand.



Indeling

Het object beschikt over een functionele en overzichtelijke indeling die aansluit bij het huidige horecagebruik. Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde de publieksruimte met zitgelegenheden, waardoor optimaal wordt geprofiteerd van de zichtlocatie en de relatie met de openbare ruimte. De opzet biedt gasten direct bij binnenkomst een open en uitnodigende verblijfsruimte.

Het zitgedeelte is logisch en ruim ingedeeld met ruimte voor ca. 40 gasten verdeeld over tafeltjes langs de muur, in het midden en langs de ramen aan de voorzijde.

Aan de linkerzijde van het object bevinden zich de ondersteunende ruimten, waaronder de keuken, opslag- en facilitaire voorzieningen. Deze functies zijn gescheiden van het publieksgedeelte, wat bijdraagt aan een doelmatige bedrijfsvoering en een prettige gebruikservaring voor bezoekers.

De indeling wordt verder gekenmerkt door een efficiënte benutting van de beschikbare vloeroppervlakte, waarbij zowel de commerciële ruimten als de ondersteunende functies optimaal zijn geïntegreerd. Hierdoor beschikt het object over een praktische opzet die geschikt is voor voortzetting van horeca-exploitatie.

De totale oppervlakte van de begane grond bedraagt ca. 77 m², waarvan ca. 40 m² verkoopruimte en de overige 4 m² het toilet is.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 2012.

Onderhoud Uitstekend

Funderingen Betonpalen

Gevel(s) Metselwerk

Kozijnen Aluminium met dubbelglas

Vloeren Betonnen vloer, afgewerkt met
zeil

Gootconstructie Uitstekend



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

Brandpreventie

De brandpreventieve
middelen zijn aanwezig en
gekeurd.

Alarminstallatie

Aanwezig

Vetvangput

Er is geen vetvangput of een
ontheffing voor het ontbreken
ervan aanwezig.

Mechanische ventilatie

Deel aanwezig via de
afzuiginstallatie

Luchtbehandeling

Ontgeuringskast aangesloten
op een afzuiginstallatie.



Demografische gegevens

Nederland telt in 2025 18 miljoen inwoners. De bevolkingsgroei zal naar verwachting doorgaan, met 18,99 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 mei 2026 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 Culinair, 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: Haarlem, sectie C, nummer 7777.

Ligging

Aan de Drossestraat, een drukke straat tussen de Raaks en het centrum.

Bereikbaarheid

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

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming

De gebiedsaanwijzing in het Omgevingsplan van de gemeente Haarlem schrijft voor dat op deze locatie Detailhandel is toegestaan locatie, oftewel 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. Een specifieke horeca aanduiding ontbreekt op deze locatie. Echter is in 2016 is een omgevingsvergunning 'strijdig gebruik' verstrekt onder voorwaarden voor het toestaan van (hamburger)restaurant. Deze vergunning is op te vragen bij de Horecamakelaar.

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

Omgevingsvergunning

In 2016 heeft verkoper een omgevingsvergunning strijdig gebruik gekregen voor het veranderen van het gebruik van pand van winkel naar restaurant (hamburgerrestaurant), met de volgende voorschriften:

- Er mag geen terras worden geplaatst.
- De openingstijden dienen te zijn Maandag t/m donderdag geopend vanaf 16:30 tot 22:30 uur; Vrijdag t/m zondag vanaf 12:00 tot 22:30 uur;
- Het laden en lossen dient plaats te vinden op algemene laad- en loshavens in de buurt.
- De geluidbelasting mag niet meer bedragen van 50 dB(A) overdag en 45 dB(A) in de avondp. In de nacht mag de installatie niet in gebruik zijn.

Raadpleeg de Gemeente Haarlem om te zien of er toestemming verleend kan worden op wijziging(en) in de voorschriften.

Drank- en Horecavergunning

Aanwezig.

Vetafscheider

Er is geen vetvangput of afscheider aanwezig. Ook is er geen ontheffing aanwezig voor het ontbreken van het lozen zonder vetafscheider.

Personeel

Vraag de horecamakelaar naar het personeelsbestand.

Metrage

De totale oppervlakte beslaat ca. 77m². Waarvan ca. 40m² verkoop-ruimte en ca. 4m² voor het toilet.

Bijzonderheden / USP's

- A-locatie aan de drukke Drossestraat tussen de Raaks en het centrum.
- Recent gebouwd pand

Zitplaatsen/capaciteit

Het restaurant heeft ca. 40 zitplaatsen.

Voorraden

De vraagprijs is exclusief handelsvoorraden.

Inventaris/Bruikleen/lease

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

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst

Object

Drossestraat 3, 2011 XW te Haarlem

Huuringangsdatum

15 december 2015

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- Drank- en horecavergunning
- Omgevingsvergunning strijdig gebruik.
- Winst- en verliesrekeningen
- Huurovereenkomst
- Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 89.500,-

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

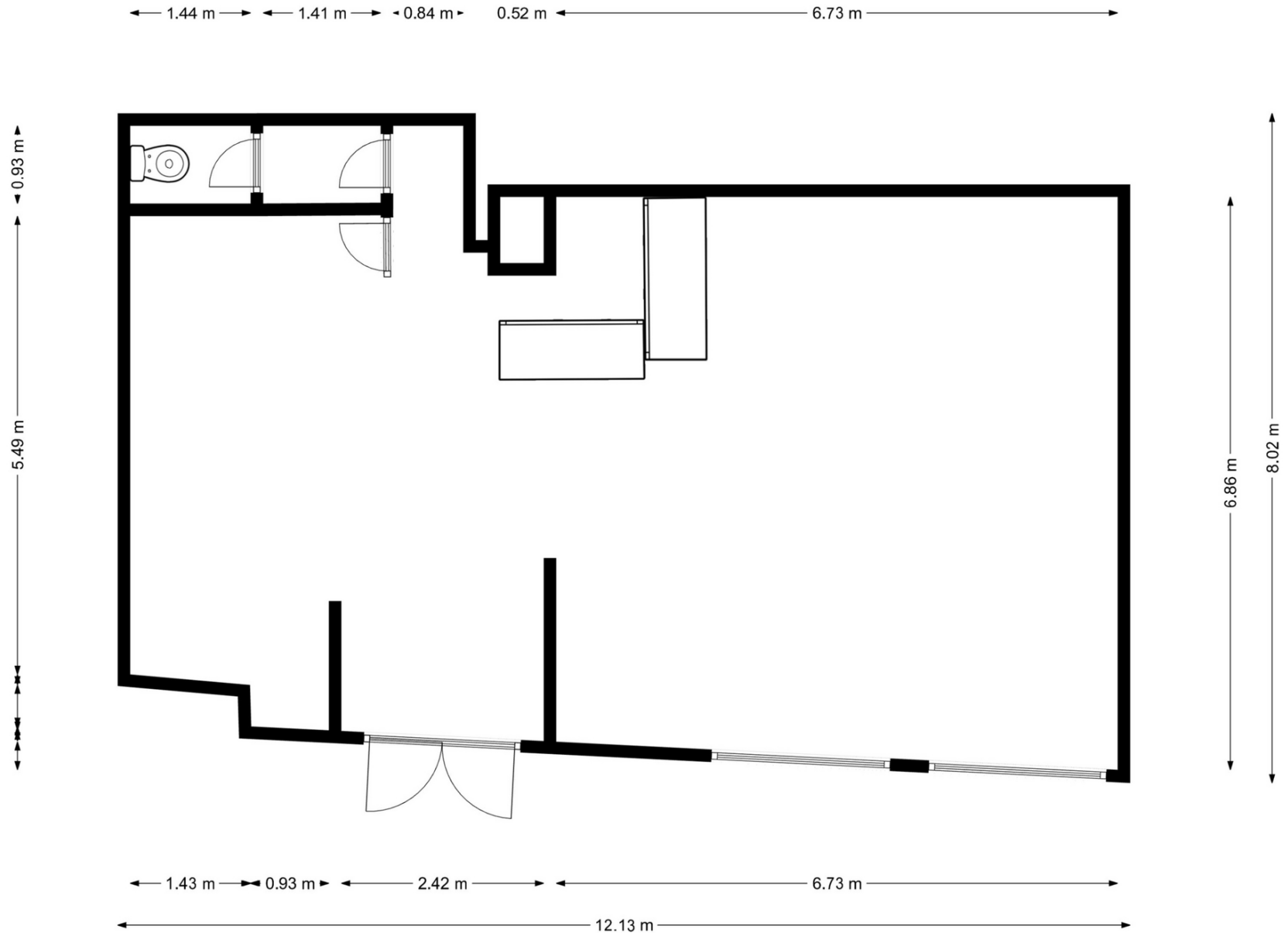
€ 30.000,-

per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Drossestraat 3 Haarlem



























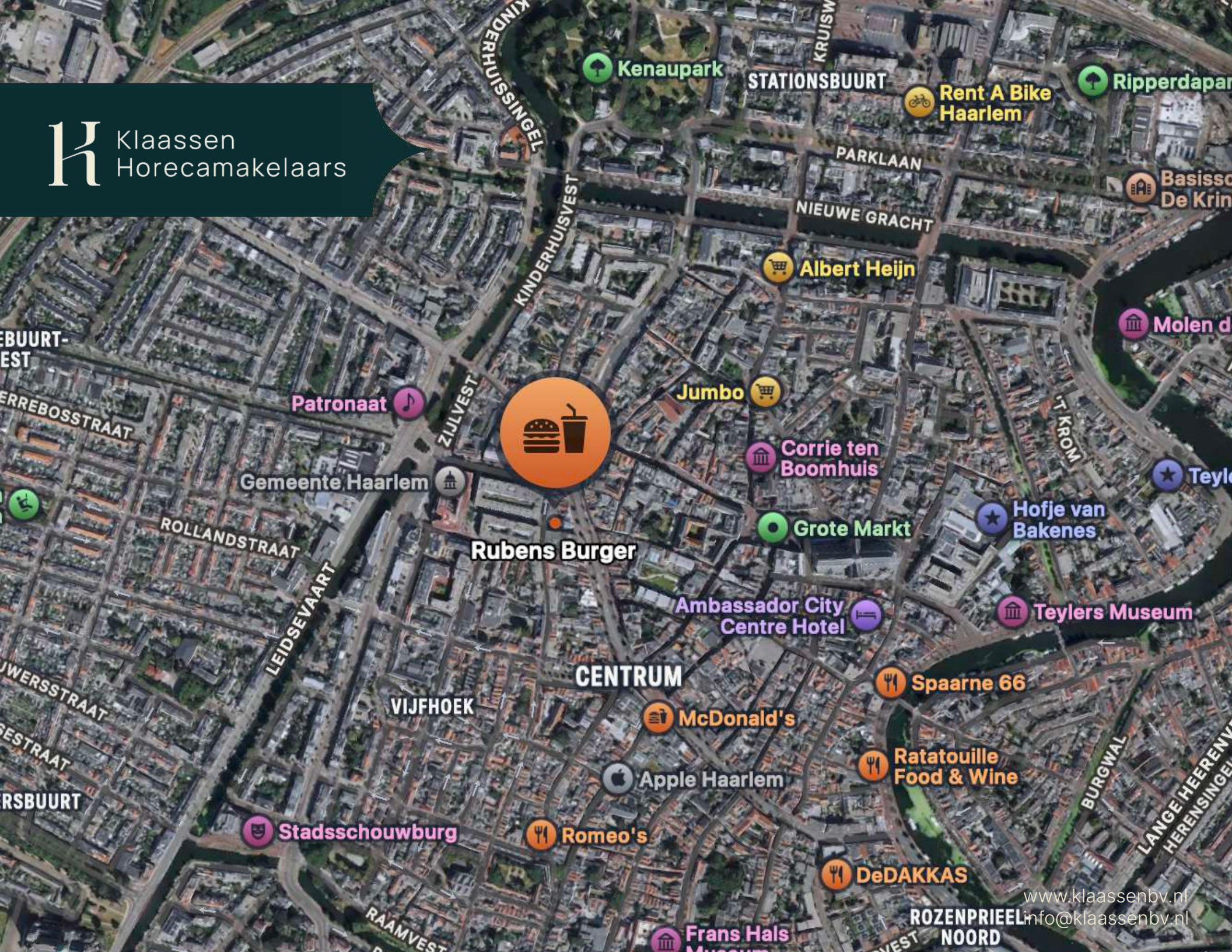












TRANSVAALWIJK

Museum van de

Klaassen
Horecamakelaars

Haarlem

Molen De Adriaan

Kenaupark

Corrie ten Boom Museum

Teylers Museum

Rubens Burger Hamburgers in Haarlem

ZIJLWEGKWARTIER

Frans Hals Museum

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 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

