

TRUFFELS
DONKERE SPAARNE 28
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Truffels Eetertainment
Donkere Spaarne 28zw
2011 JG Haarlem**

Situering

Deze vestiging van Truffels aan het Donkere Spaarne 28 is een absolute toplocatie in het levendige historische centrum van Haarlem. Dit karakteristieke tussengelegen horecapand ligt direct aan het sfeervolle Spaarne en biedt een prachtig uitzicht over het water en de iconische binnenstad. Gelegen in de prestigieuze Gouden Bocht aan het Spaarne, op slechts 160 meter van de Gravestenenbrug, ademt deze locatie charme, uitstraling en authenticiteit.

De omgeving vormt het bruisende culturele en culinaire hart van Haarlem. Alle belangrijke trekpleisters bevinden zich op korte loopafstand, waaronder de gezellige winkelstraten, de Grote Markt, de imposante Grote Kerk, diverse musea en populaire podia. Ideaal voor bezoekers die een dagje cultuur willen combineren met eetertainment.

Ook qua bereikbaarheid scoort deze locatie uitstekend. Gasten kunnen het pand eenvoudig met de auto bereiken en direct voor de deur betaald parkeren. Daarnaast ligt parkeergarage De Appelaar op slechts vier minuten loopafstand. Het openbaar vervoer is eveneens dichtbij. Station Haarlem bevindt zich op ongeveer tien minuten wandelen, terwijl de belangrijkste uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar zijn.

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

Donkere Spaarne 28 is een veelzijdige culinaire event locatie in het hart van Haarlem, gespecialiseerd in private dining, zakelijke bijeenkomsten, evenementen en hoogwaardige catering op maat. Geen traditioneel restaurant, maar een unieke locatie waar gastronomie, sfeer en beleving samenkomen.

Met een breed aanbod aan verfijnde fingerfood, luxe food bites en culinaire concepten op maat sluit iedere invulling naadloos aan op de wensen van gasten en opdrachtgevers. Van intieme diners en stijlvolle borrels tot zakelijke meetings, presentaties en grootschalige evenementen: ieder concept wordt met oog voor detail, kwaliteit en gastvrijheid verzorgd.

De kracht van de locatie ligt in de combinatie van het statige monumentale pand aan het Spaarne, de multifunctionele mogelijkheden en de professionele productiekeuken. Luxe en toegankelijkheid komen hier samen in een eigentijdse setting waar service, presentatie en persoonlijke aandacht centraal staan.

Met een totale oppervlakte van circa 360 m² biedt Donkere Spaarne 28 volop mogelijkheden voor zowel kleine als grote gezelschappen. Dankzij de centrale ligging in Haarlem, de sfeervolle uitstraling en de flexibele indeling vormt deze locatie een sterk en herkenbaar concept binnen de wereld van private dining, meetings, events en high-end catering.

De exploitatie wordt aangeboden zonder de handelsnaam Truffels Eetertainment. De locatiegebonden naam, website (www.donkerespaarne28.nl), inclusief de online vindbaarheid, maken desgewenst onderdeel uit van de overname. Daarmee biedt deze exploitatie een uitstekende kans voor een evenementen-, hospitality- of catering ondernemer om op voort te bouwen. Het betreft een operationeel en draaiend bedrijf met een bestaande stroom aan aanvragen en volop potentie om het concept verder uit te bouwen.



Indeling

Bij binnenkomst in Truffels worden gasten direct ontvangen in een sfeervolle en stijlvolle ruimte met prachtig uitzicht over het Spaarne. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden voelt het restaurant licht, ruim en uitnodigend aan. De langgerekte restaurant-zaal beschikt over circa 224 m² verkoopruimte en is flexibel in te delen voor uiteenlopende gelegenheden.

Aan de rechterzijde bevindt zich een verhoogd zitgedeelte met garderobe en separate dames- en herentoiletten. Aan de linkerkzijde is een stijlvolle mobiele bar geplaatst, voorzien van drie ingebouwde klimaatkasten. Door middel van elegante hanggordijnen kan eenvoudig een aparte ruimte voor private dining of besloten gezelschappen worden gecreëerd, terwijl de open uitstraling behouden blijft.

Achterin het restaurant bevindt zich de professionele keuken van circa 70 m², bereikbaar vanuit beide zijden van de zaak. De keuken is volledig ingericht voor hoogwaardige horeca-exploitatie en voorzien van professionele apparatuur en een centrale afzuiginstallatie.

Daarnaast beschikt het object over circa 66 m² aan opslag- en dienruimte, waaronder een kantoorruimte, invalidentoilet met douche en toegang tot het achtergelegen parkeerterrein. Eén parkeerplaats is inbegrepen bij de huur.

Met een totale oppervlakte van circa 360 m² biedt Truffels een complete horecalocatie waar sfeer, flexibiliteit en functionaliteit perfect samenkomen.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1727.
Het pand is een Rijksmonument.

Onderhoud	Goed
Fundering	Hout*
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Hout met enkelglas
Vloeren	Betonnen vloer
Daken	Deels een verhuurde bovenwoning met een schilddak en deels een zadeldak
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	1; begane grond

*www.funderingsviewer.nl



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Via de C.V. combiketel aangesloten op radiatoren bij de ramen en verder voorzien van vloerverwarming.

(Warm) water

Via een boiler.

Elektra

Voldoende groepen met aardlekschakelaars en krachtstroom.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op openbaar riool.

Brandpreventie

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Alarminstallaties

Aanwezig.

Mechanische ventilatie

Deels aanwezig en 4 mobiele luchtreinigers.

Luchtbehandeling

Ventilatoren en air-conditioning.

Overige installaties

Koelcel, audio systeem en LED verlichting.



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 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. Laatstgenoemde ligt op 200 meter van het object.

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



H

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie D, nummer 8681.

Ligging

Aan het Donkere Spaarne, een prachtige weg langs het water.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen/appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming

Er ontbreekt een specifieke horeca aanduiding op deze locatie in het Omgevingsplan van de Gemeente Haarlem. Echter heeft de locatie middels een omgevingsvergunning toestemming voor Horeca 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.

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

Vraag de Horecamakelaar naar het personeelsoverzicht.

Leveranciersverplichtingen

Geen verplichtingen.

Metrage

De totale oppervlakte bestaat ca. 360m². Waarvan ca. 224m² verkoopruimte en ca. 70m² aan keuken. Met nog 66m² aan opslag- en dienstruimten en toegang tot de parkeerplaats.

Voorraden

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

Inventaris/Bruikleen/lease

De inventaris is in goede conditie. De aanwezige afzuiginstallatie behoeft aanpassing conform actuele eisen en regelgeving. Een gedeelte van de keukeninventaris is in bruikleen van de verhuurder, verwijdering of vervanging in overleg met verhuurder.

Bijzonderheden / USP's

- A-locatie in de Gouden Bocht van het Spaarne.
- Royale ruimte met veel verkoopruimte.
- Ruime professionele keuken.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

Object

Donkere Spaarne 28zw, 2011 JG te Haarlem.

Huuringangsdatum

1 mei 2016

Huurtermijn

5 + 5 huur jaren

Waarborgsom

3 maanden, excl BTW

Servicekosten

De servicekosten zijn een voorschot op de levering van gas, water en elektra á € 766,50 p/m.

Bijlagen

- Huurovereenkomst + indeplaatsstelling
- Recente huurfactuur
- Vergunning
- Inventarislijst
- Cijfers
- Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 125.000,--

Huurprijs

De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.:

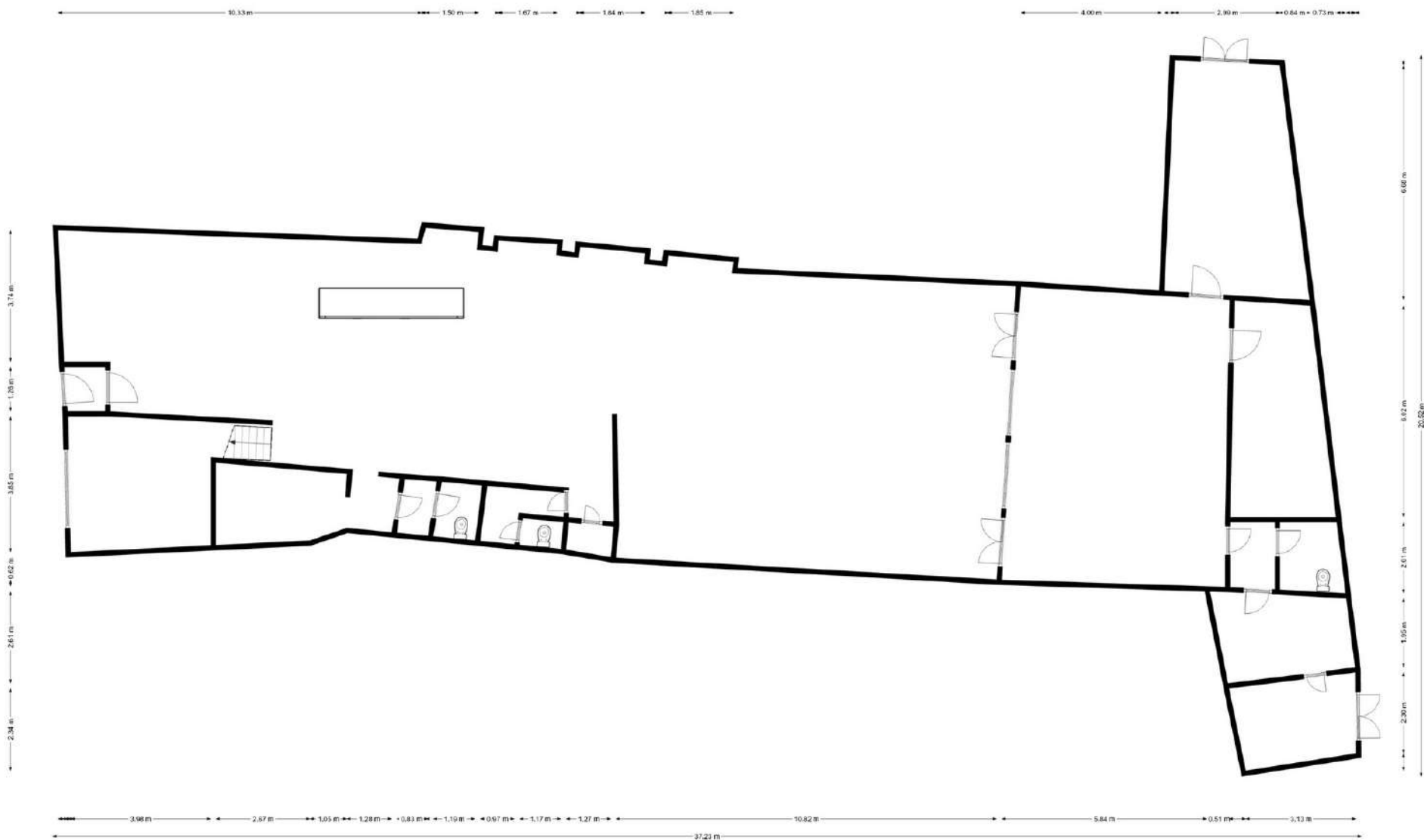
€55.000,--

per jaar, excl. BTW en servicekosten

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Donkere Spaarne 28zw Haarlem









K Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars













K Klaassen
Horecamakelaars





H



















Haarlem



Truffels Eetertainment

Albert Heijn

Grote Markt

Pizzeria Luca

CENTRUM

Zara

Stadsschouwburg

Frans Hals Museum

Parck

ZIJLWEGKWARTIER

Museum
Geest | H

K Klaassen
Horecamakelaars

Kenaupark

Corrie ten Boom Museum



Teylers Museum



Truffels Eeterainment



Binnen Spaarne

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 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

