



TER OVERNAME
SOUTH BEACH ZANDVOORT
4 STRANDPAVILJOENS

H Klaassen
Horecamakelaars

South Beach Strandafgang Zuiderduin 1-4 2042 AG Zandvoort

Situering

South Beach Zandvoort is niet zomaar een strandlocatie; het is een uitzonderlijke bestemming aan de zuidzijde van Zandvoort waar natuurlijke schoonheid, vrijheid en een unieke beleving samenkomen op een stuk strand bestaande uit 4 aaneengesloten strandpaviljoens: **Bodhi Beach, Manii Beach, Paal 69** en **Outpost** (gezien van links naar rechts met de rug naar de zee). Een iconische plek aan de Nederlandse kust.

Het brede zandstrand, de uitgestrekte duinen en de ontspannen setting gaan naadloos in elkaar over. South Beach ademt een sfeer van rust, kwaliteit en verfijnde eenvoud, een plek waar gasten niet alleen komen om te ontspannen, maar om zich verbonden te voelen met zee, natuur en elkaar. Van intieme sunsetsessies tot de grotere evenementen aan zee. En dat in combinatie met de locatie maakt South Beach tot een van de meest bijzondere strandbestemmingen van Nederland.

South Beach is bereikbaar via een wandeling van circa tien minuten vanaf de laatste strandtent aan de Boulevard Paulus Loot. Juist de ligging aan de meer afgelegen zuidzijde van Zandvoort draagt bij aan het onderscheidende karakter van South Beach. Waar het massatoerisme van de boulevard achterblijft, ontvouwt zich een bestemming die bewust wordt opgezocht door liefhebbers. De wandeling is een onderdeel van de beleving. Gasten komen hier niet toevallig voorbij; zij kiezen bewust voor deze unieke plek.

De ligging van de 4 paviljoens die samen een unieke locatie vormen aan de kust met uitzicht op de ondergaande zon en directe toegang tot het strand, is een uitzonderlijke kans voor ondernemers in de horeca- en recreatiesector.



Profilering (1/2)

South Beach Zandvoort heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een van de meest onderscheidende strandbestemmingen van Nederland. Anders dan de traditionele boulevardzijde van Zandvoort staat South Beach bekend om zijn vrije sfeer, natuurlijke omgeving en een collectie van zelfstandige horecaconcepten die elk hun eigen identiteit hebben ontwikkeld en samen een unieke bestemming vormen waar gasten bewust naartoe gaan voor deze beleving.

Bodhi Beach profileert zich als een stijlvolle beachclub waar natuur, gastronomie en evenementen samenkomen. Het paviljoen straalt een gevoel van ruimte en exclusiviteit uit. De Oost-Mediterrane keuken, het gebruik van lokale producten en de sterke focus op evenementen en zakelijke bijeenkomsten geven Bodhi een volwassen en hoogwaardige uitstraling. Het concept spreekt zowel recreatieve gasten als de zakelijke markt aan en heeft zich ontwikkeld tot een veelzijdige locatie voor bijeenkomsten, feesten en bijzondere evenementen. Door hun samenwerking met North Sea Watersports bieden zij dit ook aan in combinatie met strand- en watersportactiviteiten.

Manii beach biedt een ontspannen en toegankelijke strandervaring. Het concept richt zich op rust, comfort en gastvrijheid, gecombineerd met een eigentijdse Aziatische keuken en tropische uitstraling. De ontspannen sfeer, het informele karakter en de focus op beachfood maken Manii aantrekkelijk voor een breed publiek dat bewust kiest voor kwaliteit.

Paal 69 ademt vrijheid, creativiteit en saamhorigheid. Het paviljoen heeft een uitgesproken ongedwongen strandvibe met elementen als een old-school beachbar, openlucht voorzieningen en een sterke focus op ontmoeting en beleving. Paal 69 trekt een loyaal publiek dat zich identificeert met de ontspannen levensstijl waar South Beach bekend om staat. De locatie functioneert niet alleen als strandpaviljoen, maar ook als ontmoetingsplaats voor evenementen, bruiloften, bedrijfsbijeenkomsten en culturele activiteiten.



Profilering (2/2)

Outpost vertegenwoordigt de meer exclusieve kant van South Beach. Het concept onderscheidt zich door kleinschaligheid, hoogwaardige gastronomie en een focus op bijzondere culinaire ervaringen. De ligging aan het rustige zuidstrand, ver weg van de drukte, creëert een bestemming waar gasten bewust kiezen voor kwaliteit, rust en persoonlijke aandacht. Daarmee vormt Outpost een waardevolle aanvulling op het aanbod van South Beach en versterkt het de positionering van het gebied als bestemming voor uiteenlopende doelgroepen.

Kortom, de kracht van South Beach ligt in de diversiteit van haar aanbod. Waar Manii Beach staat voor toegankelijk genieten, Bodhi Beach voor lifestyle en evenementen, Paal 69 voor community en vrijheid en Outpost voor exclusieve culinaire beleving, versterken de concepten elkaar zonder onderling te concurreren. Juist deze mix heeft South Beach een eigen reputatie gegeven aan de Nederlandse kust.

Ter overname worden aangeboden de bedrijfsexploitatie's omvattende 4 seizoensgebonden paviljoen's, de bedrijfsinventaris, de goodwill, de handelsnamen, domeinnamen en social media-accounts, evenals een up-to-date personeelsbestand gedurende het strandseizoen, wat een soepele voortzetting van de exploitatie's mogelijk maakt. De grond wordt gehuurd van de gemeente Zandvoort. Het strandseizoen is van 1 februari tot 1 november. Daarbuiten dient het strand leeg en ontruimd te zijn.



Indeling (1/2)

De strandpaviljoens van South Beach Zandvoort beschikken ieder over een eigen uitstraling, schaalgrootte, indeling en styling. Juist deze variatie zorgt ervoor dat de verschillende bedrijven elk hun eigen doelgroep bedienen en een onderscheidende positie innemen binnen het totale South Beach-concept.

De 4 paviljoens zijn gelegen op 4 percelen grond van ieder 50 strekkende meters breed en 40 meter diep, oftewel dus 2.000 m² per perceel en in totaal dus maar liefst 8.000 m². De paviljoens variëren allen in de oppervlakte, maar beschikken ieder over een ruim terras, eigen keuken, bar, toiletten en eigen technische installaties. De paviljoen hebben allen één bouwlaag en mogen maximaal 700 m² bebouwd zijn. Het strandgedeelte gelegen vóór de gehuurde percelen van 40 meter diep is openbaar strand. Op dit gedeelte kunnen strandstoelen, parasols en windschermen voor verhuur worden aangeboden.

Bodhi Beach heeft een paviljoen van circa 340 m² en is daarmee één van grotere paviljoens binnen het geheel. De royale opzet biedt ruimte aan een ruim restaurantgedeelte, een centraal gelegen barfunctie en diverse zitgedeelten die flexibel kunnen worden ingezet voor zowel reguliere horeca-exploitatie als besloten evenementen.

De efficiënte indeling maakt het mogelijk om verschillende gaststromen gelijktijdig te bedienen. Hierdoor leent Bodhi Beach zich uitstekend voor bruiloften, bedrijfsmeetings, private dining en grootschalige events, zonder dat dit ten koste gaat van de reguliere exploitatie. De omvang van het paviljoen biedt bovendien mogelijkheden voor een hoge bezettingsgraad gedurende het gehele seizoen.

Manii Beach beschikt over een paviljoen met een oppervlakte van circa 274 m² en kenmerkt zich door een overzichtelijke en gastvrije indeling. Het paviljoen is ingericht rondom een centrale horecafunctie met een natuurlijke verbinding tussen restaurant, bar en terras.



Indeling (2/2)

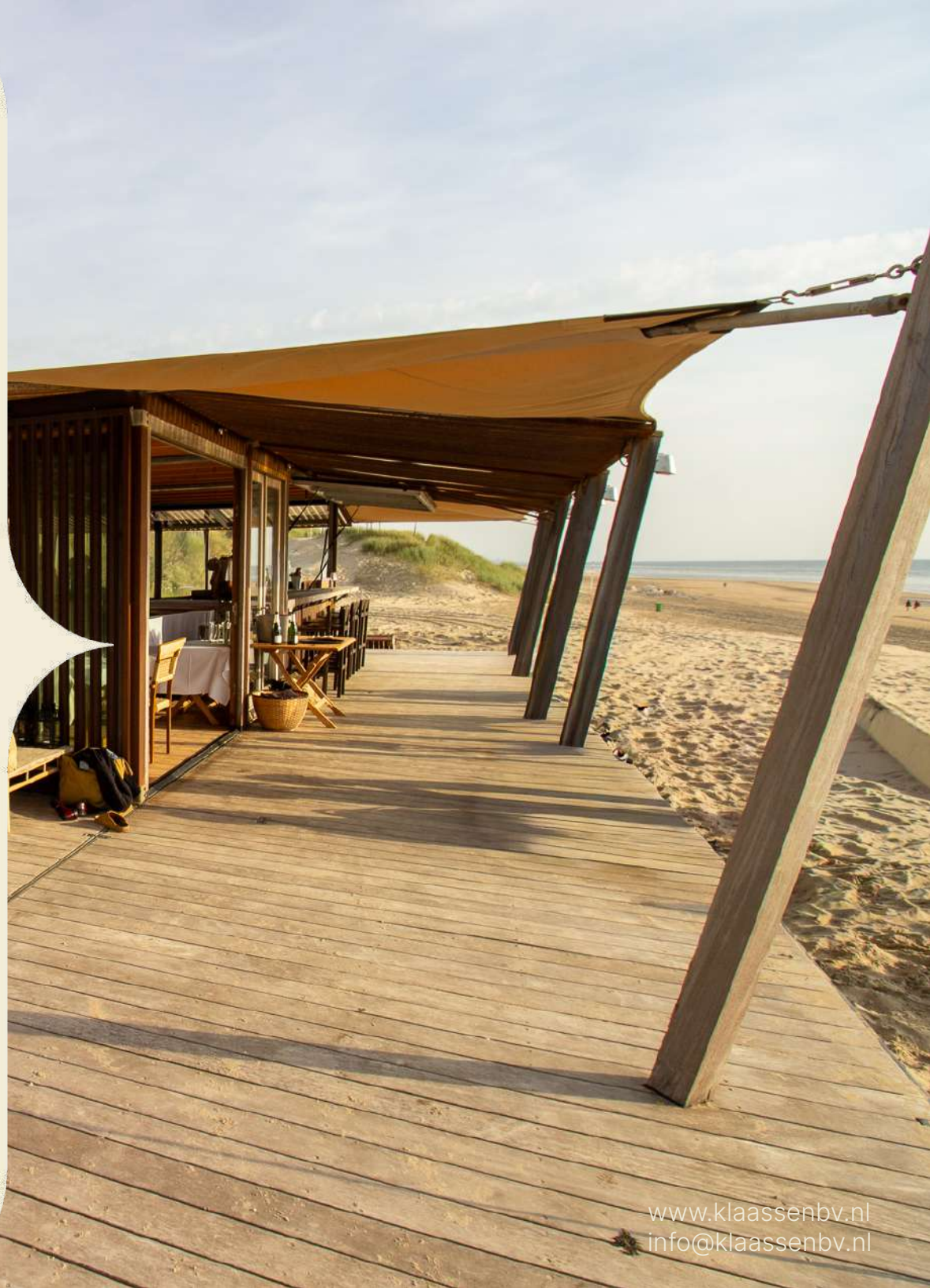
De schaal van het Manii Beach creëert een intieme en toegankelijke sfeer die goed aansluit bij het ontspannen beachclub concept. Door de efficiënte benutting van de beschikbare ruimte ontstaat een prettige balans tussen zitcapaciteit, bediening en gastbeleving. Dit maakt Manii Beach bijzonder geschikt voor zowel dagrecreatie als informele groepsreserveringen en kleinschalige evenementen.

Paal 69 heeft een paviljoen van circa 306 m² en beschikt daarmee over een ruime exploitatie oppervlakte die aansluit bij het vrije en informele karakter van de onderneming. De indeling is gericht op flexibiliteit en ontmoeting, waarbij verschillende verblijfsruimten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De omvang van het paviljoen biedt voldoende ruimte voor een combinatie van horeca, evenementen en recreatieve activiteiten. Hierdoor kan het bedrijf inspelen op uiteenlopende doelgroepen, variërend van strandbezoekers en watersporters tot zakelijke groepen en particuliere evenementen. De open structuur en veelzijdige inrichting versterken het karakter van Paal 69 als ontmoetingsplek binnen South Beach.

Outpost is met haar paviljoen van circa 108 m² het meest compacte paviljoen binnen het aanbod. Juist deze kleinschaligheid vormt een belangrijk onderdeel van de charme en positionering van het concept. De overzichtelijke indeling zorgt voor een persoonlijke en exclusieve gastbeleving waarbij kwaliteit, service en aandacht centraal staan.

De beperkte schaal van Outpost maakt een efficiënte exploitatie mogelijk en biedt ondernemers de kans om zich nadrukkelijk te onderscheiden met een hoogwaardige horecabeleving. Door de intieme setting is Outpost uitermate geschikt voor gasten die bewust kiezen voor rust, comfort en een meer exclusieve strandervaring.



Paviljoens

De paviljoens worden opgebouwd met een duurzame houten draagconstructie, bestaande uit een systeem van houten kolommen, liggers en dakspanten. Deze vormen samen een stabiel skelet waarop gevel- en dakdelen worden bevestigd. De opbouw is modulair en demontabel, afgestemd op de seizoensgebonden karakter.

De paviljoens van Bodhi en Manii zijn in 2024 en Paal 69 in 2022 (deels) vernieuwd en qua indeling aangepast. Het paviljoen van Outpost is uit 2022.

Onderstaande informatie is van toepassing op alle vier de paviljoens.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Horizontale heipalen
Gevel(s)	Houten bekleding
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas
Vloeren	Houtenvloeren en in keukens horeca-vloeren
Daken	Zadeldaken afgewerkt met aluminium golfplaten en platte daken en containerunits met een vast dak.
Gootconstructies	Uitstekend
Verdieping(en)	1: Begane grond



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Houtkachel via een pijp en gas heaters.

(Warm) water

Via een geiser bij Bodhi Beach en Manii Beach.

Via een elektrische boiler bij Paal 69 en Outpost.

Elektra

Voldoende groepen met aardlekschakelaars en krachtstroom bij alle paviljoens.

Riolering

Aangesloten op een rioolput die het doorpompt naar het openbaar riool.

Brandpreventie

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Alarminstallaties

Camera's via mobiel.

Vetvangput

Aanwezig bij alle paviljoens.

Mechanische ventilatie

Deels aanwezig, via afzuiging in keukens.

Koel/vriescel

Bodhi: 1x koelcel en 1x vriescel (gehuurd).

Manii: 1x koelcel.

Paal 69: 1x koelcel (gehuurd) en 1x gecombineerd koel-vriescel.



Demografische gegevens

Nederland telt in 2026 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.

Zandvoort is een gemeente in de provincie Noord-Holland. De gemeente heeft een totale oppervlakte van 4.397 hectare, waarvan 3.212 hectare land en 1.186 hectare water. Dit komt overeen met respectievelijk 32,12 km² land en 11,86 km² water. De gemiddelde adressendichtheid is 1.805 adressen per km².

Zandvoort behoort tot de drukst bezochte kustbestemmingen van Nederland. De badplaats ontvangt jaarlijks circa 6,3 miljoen bezoekers, bestaande uit ongeveer 5,3 miljoen dagbezoekers en 1 miljoen verblijfgasten. De gemeente combineert een unieke ligging aan zee met een levendig dorpscentrum, uitgestrekte stranden en een directe verbinding met de Randstad. Op het gebied van evenementen heeft Zandvoort een internationale reputatie opgebouwd. Het circuit van Zandvoort is wereldwijd bekend als gastheer van de Formule 1 Heineken Dutch Grand Prix, die jaarlijks honderdduizenden bezoekers naar de badplaats trekt. Daarnaast vinden er diverse autosport-, sportieve en culturele evenementen plaats die zorgen voor een continue stroom van bezoekers gedurende het seizoen.

Aantal inwoners:	17.374
Aantal huishoudens:	8860
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€35.800,-

Aantal bedrijven:	3010
Waarvan handel en horeca:	630

Bron: allecijfers.nl



K

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Zandvoort, sectie A, nummer 4456.

Ligging

Aan het zuidelijkste deel van het strand van Zandvoort.

Belendingen

Strandpaviljoens

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming

De bestemming van de locatie is 'Recreatie-Dagrecreatie'. met de specifieke aanduiding "strandpaviljoen" voor ten hoogste 38 seizoengebonden strandpaviljoens met bijbehorende voorzieningen zoals terrassen. Een seizoengebonden strandpaviljoen is een strandpaviljoen in niet-permanente bebouwing en daarbij behorende erven en voorzieningen zoals terrassen, waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en die uitsluitend in het zomerseizoen op het strand mag staan en als zodanig gebruikt mag worden met dien verstande dat ondergeschikt, strandgerelateerd medegebruik en het houden van seminars/trainingen, kleinschalige tentoonstellingen of als trouw-locatie is toegestaan.

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

Vergunningen

Alle benodigde vergunningen zijn aanwezig.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Personeel

Vraag de horecamakelaar naar het personeelsbestand.

Bebouwde metrage

Bodhi Beach: ca. 340 m²
Manii Beach: ca. 274 m²
Paal 69: ca. 306 m²
Outpost: ca. 136 m²

Totaal zitplaatsen

Binnen: ca. 210 zitplaatsen
Terras: ca. 505 zitplaatsen
Ligbedden: ca. 246 stuks

Voorraden

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

Afname verplichtingen

Vraag de Horecamakelaar naar eventuele afname verplichtingen.

Inventaris/Bruikleen/lease

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

Losse verkoop

Vraag de Horecamakelaar naar de mogelijkheden om de paviljoens afzonderlijk over te nemen.

Bijzonderheden / USP's

- Unieke locatie aan het zuidelijkste deel van het strand van Zandvoort.
- Vier strandpaviljoens met elk een eigen karakter.
- De paviljoens zijn eigendom en behoren tot de overname.
- Ruime percelen grond, totaal maar liefst 8.000 m².

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst

Percelen

Strandafgang Zuiderduin 1-4, 2042 AG te Zandvoort, resp. G01, F02, E03 en D04.

Huidig huurtermijn

Bodhi Beach: 1-2-'22 t/m 31-12-'30
Manii Beach: 1-1-'19 t/m 31-12-'30
Paal 69: 1-1-'18 t/m 31-12-'30
Outpost: 1-5-'20 t/m 31-12-'30

Termijn verlenging

Optie tot verlenging van de huurtermijnen met 10 jaar

Waarborgsom

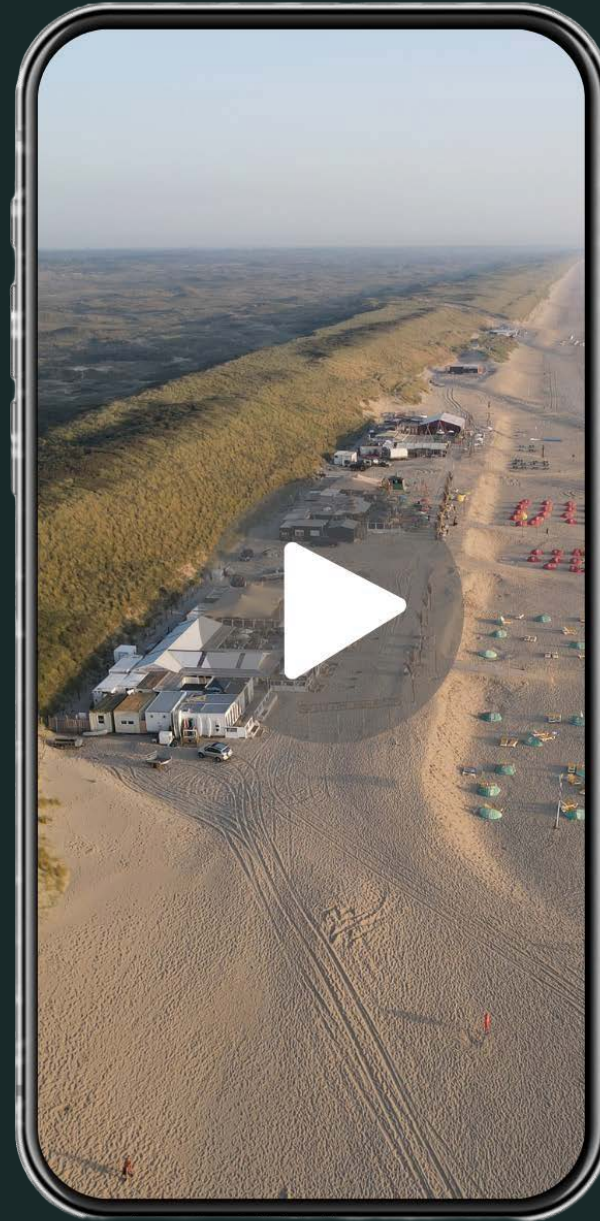
2 kwartalen huur

Bijlagen

- Winst- en verliesrekeningen
- Kopie vergunning(en)
- Huurovereenkomsten grond
- Plattegronden
- Bestemmingsplan

R

Sfeer impressie





SOUTH BEACH

Vraagprijs

De vraagprijs voor de 4 paviljoens en de bedrijfsexploitatie's bedraagt:

€ 3.480.000,-

Huurprijs grond

De huurprijs voor de grond van de 4 percelen bedraagt ca.:

€ 23.000,-

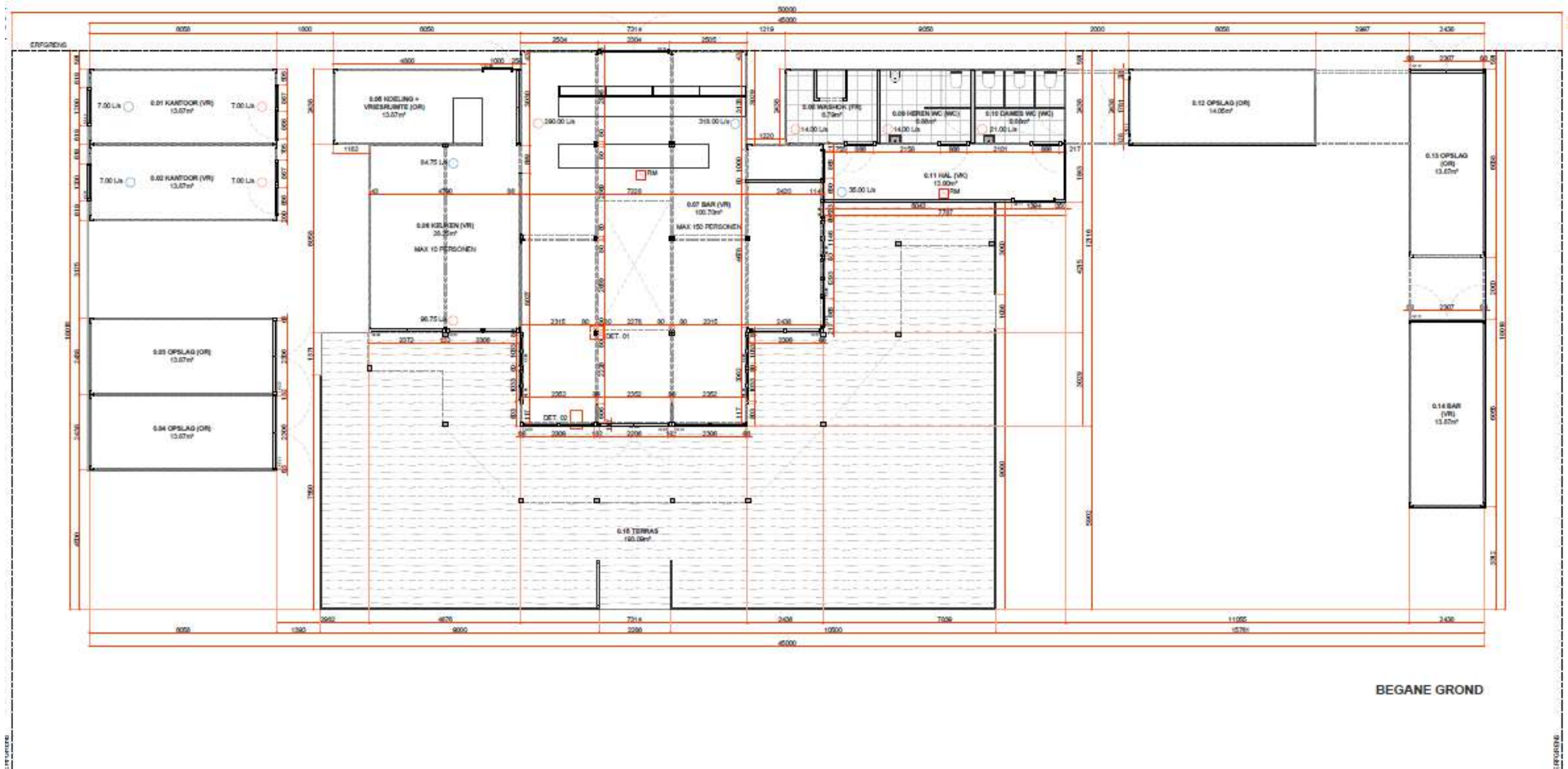
per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

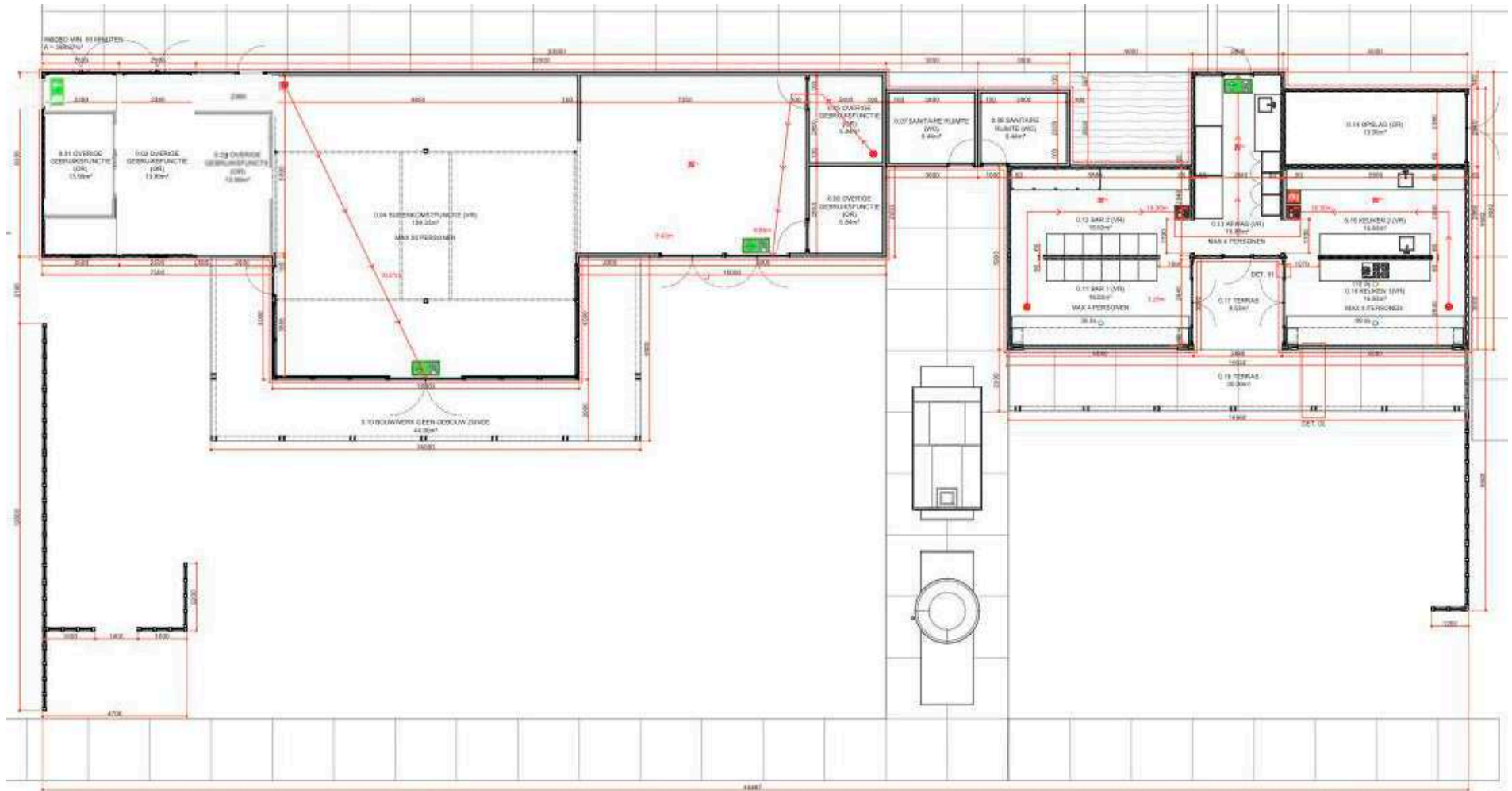
Zuiderduin 2 te Zandvoort

Manii Beach



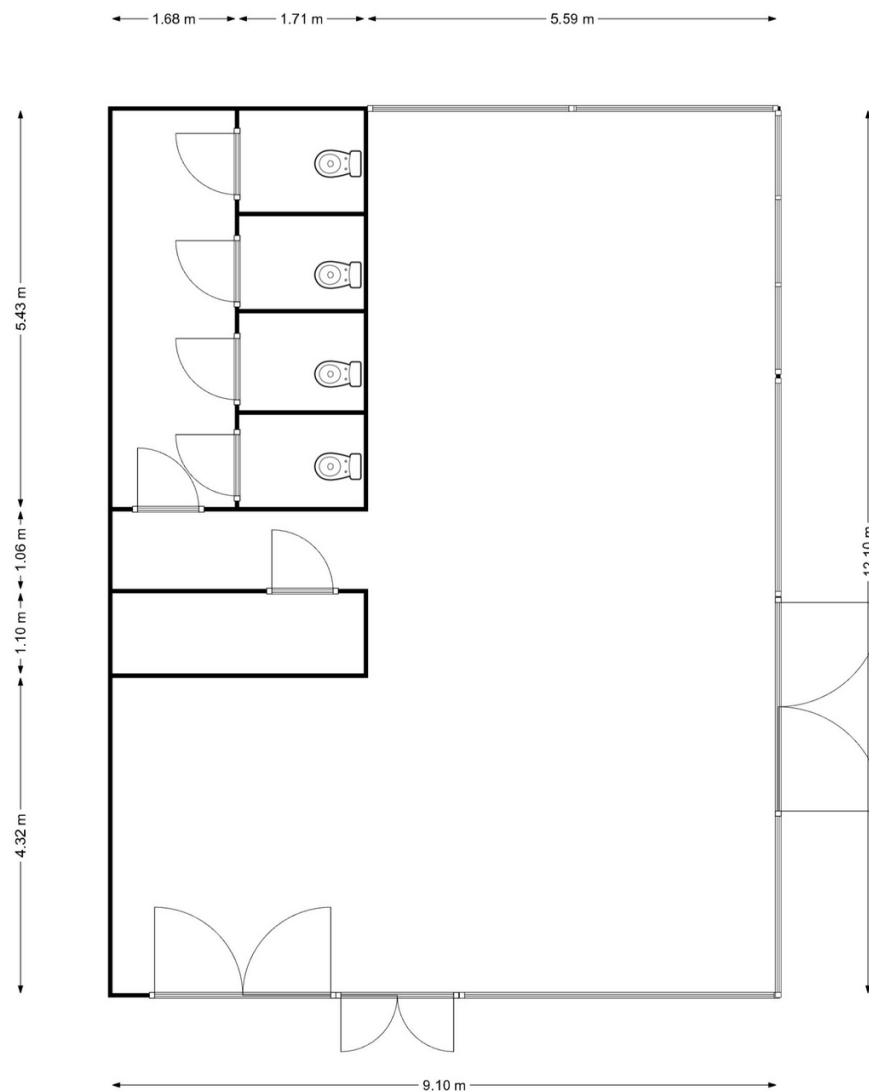
Zuiderduin 3 te Zandvoort

Paal 69



Zuiderduin 4 te Zandvoort

Outpost



SOUTH BEACH













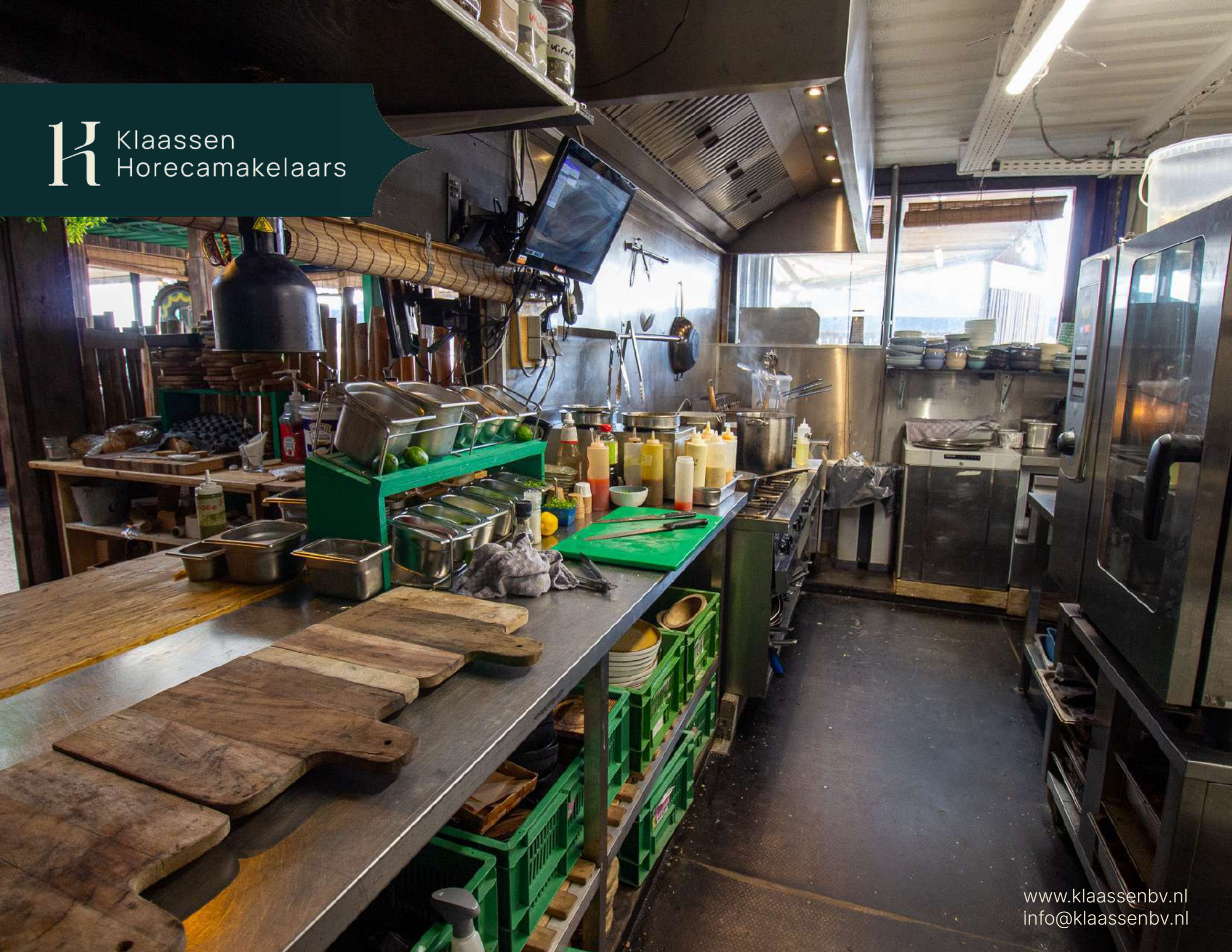
Klaassen
Horecamakelaars













Klaassen
Horecamakelaars

























Zandvoort



South Beach

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 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

