CO-WORKING SPACE 'OCEANS'
GONNETSTRAAT 26
HAARLEM

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Beleggingsobject
Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Situering

Dit duurzame bedrijvencomplex, genaamd Oceans, is gelegen aan de Gonnetstraat in de Gonnetbuurt, een zijstraat van het Spaarne in Haarlem en ligt op slechts 5 minuten lopen vanaf Haarlem centraal.

De locatie betreft een gemengde bestemming en wordt hoofdzakelijk gebruikt als kantoorruimte met op de begane grond een bijeenkomstfunctie (horeca/kantine). Verschillende bedrijven, individuen en partners maken gebruik van deze werkplekruimte. Oceans is een inspirerende hub. Het is een lichte, ruimtelijke omgeving, waarbij men in het restaurant samenkomt voor de lunch, vergadering, een kop koffie of een evenement.

De omgeving rondom de Gonnetstraat wordt gekenmerkt door diverse parken en groene zones, zoals het nabijgelegen Ripperdapark. De buurt ondergaat momenteel een herinrichting, en onlangs zijn er twee nieuwe woontorens opgeleverd. Hierdoor wordt de buurt steeds aantrekkelijker om te wonen en te werken, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van deze locatie.

Ook met de auto is het object goed bereikbaar. Vanaf de A9 is de locatie binnen een 10 tot 15 minuten te bereiken, zowel via de Amsterdamsevaart als de N200 via de fly-over. Daarnaast beschikt het object over 6 parkeer-plaatsen, gelegen in de ruime afgesloten ondergrondse parkeergarage.

Haarlem is een stad en gemeente in Nederland en tevens de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. Het is na Amsterdam de grootste stad van de provincie. Ten oosten van Haarlem liggen Amsterdam (19 km) en Schiphol (13 km) en de kust bevindt zich 7 km ten westen van de stad.

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

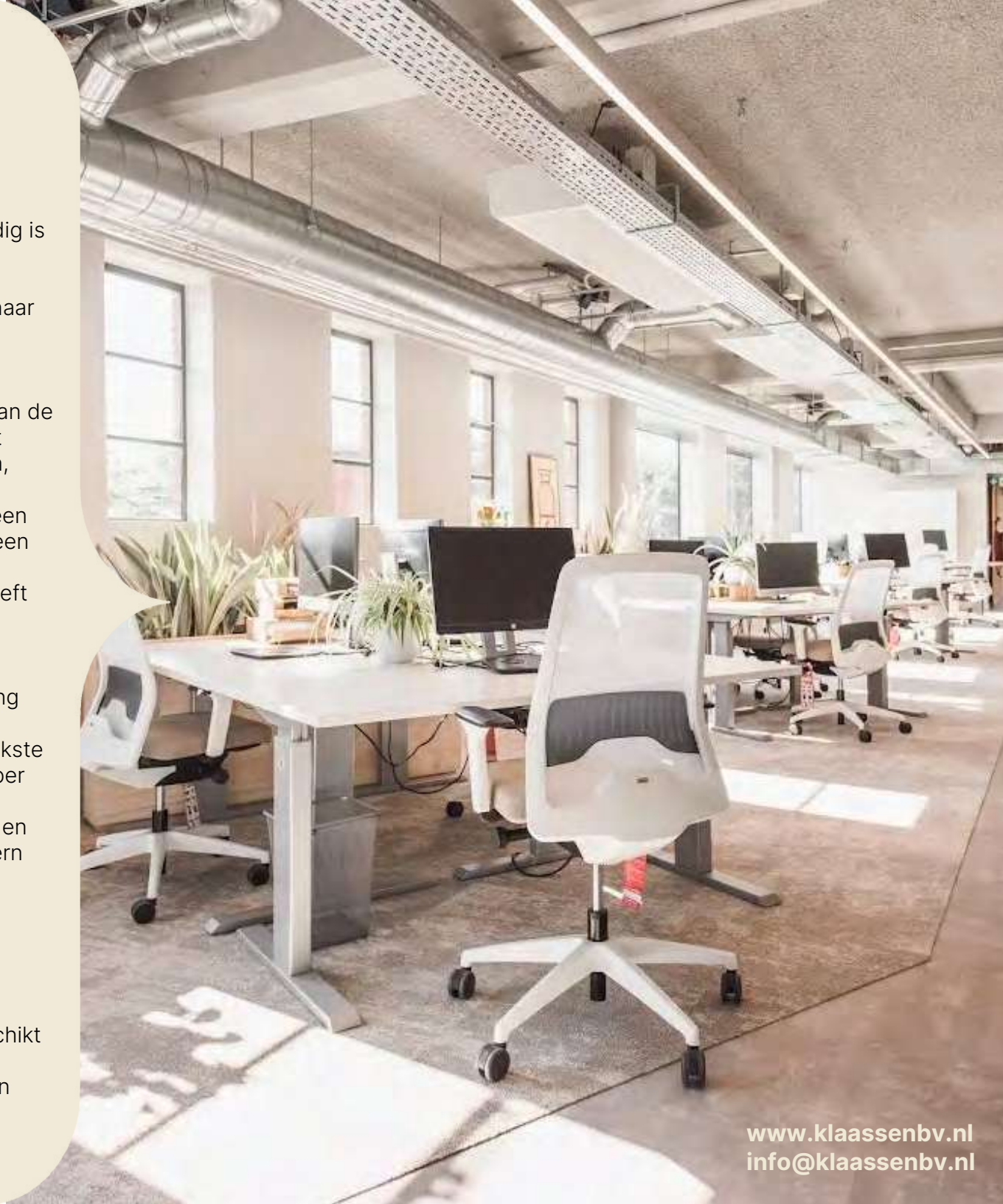
Profilering

Het betreft een zelfstandig bedrijfsgebouw in een gemeentelijk monumentaal pand dat in 2020 volledig is gerenoveerd naar de huidige standaarden, of zelfs vooruitlopend daarop. De belangrijkste partner en ontwikkelaar van deze locatie is Dopper, met eigenaar Merijn Everaarts als drijvende kracht achter het ontstaan van het complex Oceans.

Bij de renovatie van het pand was het verkleinen van de ecologische voetafdruk het uitgangspunt. Dit heeft geresulteerd in toekomstbestendige voorzieningen, zoals een warmte- koudeopslaginstallatie die het gebouw verwarmt en verkoelt via bodemenergie, een tapijt gemaakt van gerecyclede visnetten en er is een luchtverversingssysteem aanwezig, dat 99% van virussen en bacteriën uit de lucht haalt. Oceans heeft een van meeste gezonde werkklimaten in Noord Holland.

Na de verbouwing ontstond Oceans; een co working space en evenementen locatie met verhuurde werkplekken en een vegan restaurant. De belangrijkste huurders zijn Dopper, Great Place to Work en Copper Branch. Laatstgenoemde geeft invulling aan de horecaruimte op de begane grond. Bij Oceans bieden ze flexibele en vaste werkplekken aan in een modern en circulair ingericht kantoor. Daarnaast zijn er meerdere vergaderruimtes van 2 tot 50 personen, voorzien van een extra scherm voor presentaties, online of hybride meetings.

De strategische ligging nabij uitvalswegen en de duurzame voorzieningen maken dit pand zeer geschikt voor groeiende ondernemingen. Het combineert functionaliteit, bereikbaarheid en groeipotentieel en vormt zo een aantrekkelijke investering.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

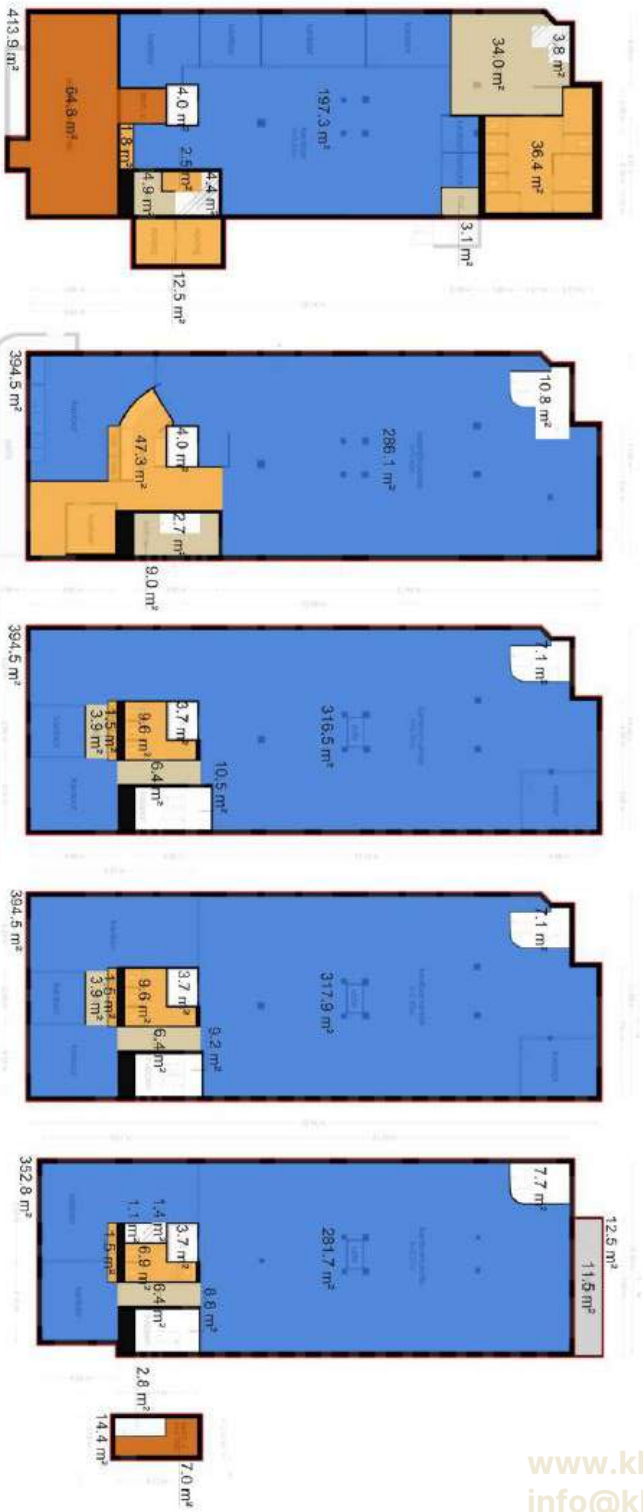
Indeling (1/2)

Het zelfstandige bedrijfsgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.965 m² en ligt op een perceel van 560 m². Het object beschikt over 5 verdiepingen, van elk ca. 400 m² zijn. Het afgesloten parkeerterrein biedt 6 parkeerplaatsen.

Bij binnenkomst via de royale entree wordt je verwelkomd in een lichte en open horeca-/kantine ruimte. De ruimte heeft een plantrijke, warme sfeer en is ingericht in Scandinavische stijl. De ronde bar in het midden van de ruimte valt direct op en vormt een centraal ontmoetingspunt. De gehele ruimte is voorzien van comfortabele banken, stoelen en hoge krukken aan tafels, met plaats voor circa 80 tot 100 personen.

Aan de rechterzijde van het pand bevindt zich, gezien vanaf de ingang, de lift die alle verdiepingen bereikt. Aan de linkerzijde van het object is een trap gelegen, die naar de verdieping leidt. In het souterrain bevinden zich diverse vergaderruimtes en een ruime, gescheiden toiletgroep. De overige verdiepingen bestaan uit een lichte en open kantooromgeving, stijlvol ingericht met ruime werkplekken en vergaderruimtes. Door de grote raampartijen rondom het gebouw komt er veel natuurlijk licht naar binnen wat bijdraagt aan een prettige werksfeer. Daarnaast zijn er diverse loungeplekken waar medewerkers kunnen ontspannen of informeel overleggen.

De combinatie van een moderne uitstraling, flexibele werkruimtes en praktische voorzieningen maakt dit bedrijfsgebouw een ideale keuze voor bedrijven die waarde hechten aan een inspirerende en duurzame werkomgeving. Bij de bouw is niet volledig gebruikgemaakt van de bebouwingsmogelijkheden, wat ruimte biedt voor uitbreiding. Zo ligt er een vergunning voor een dakopbouw van ca. 100 m².



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

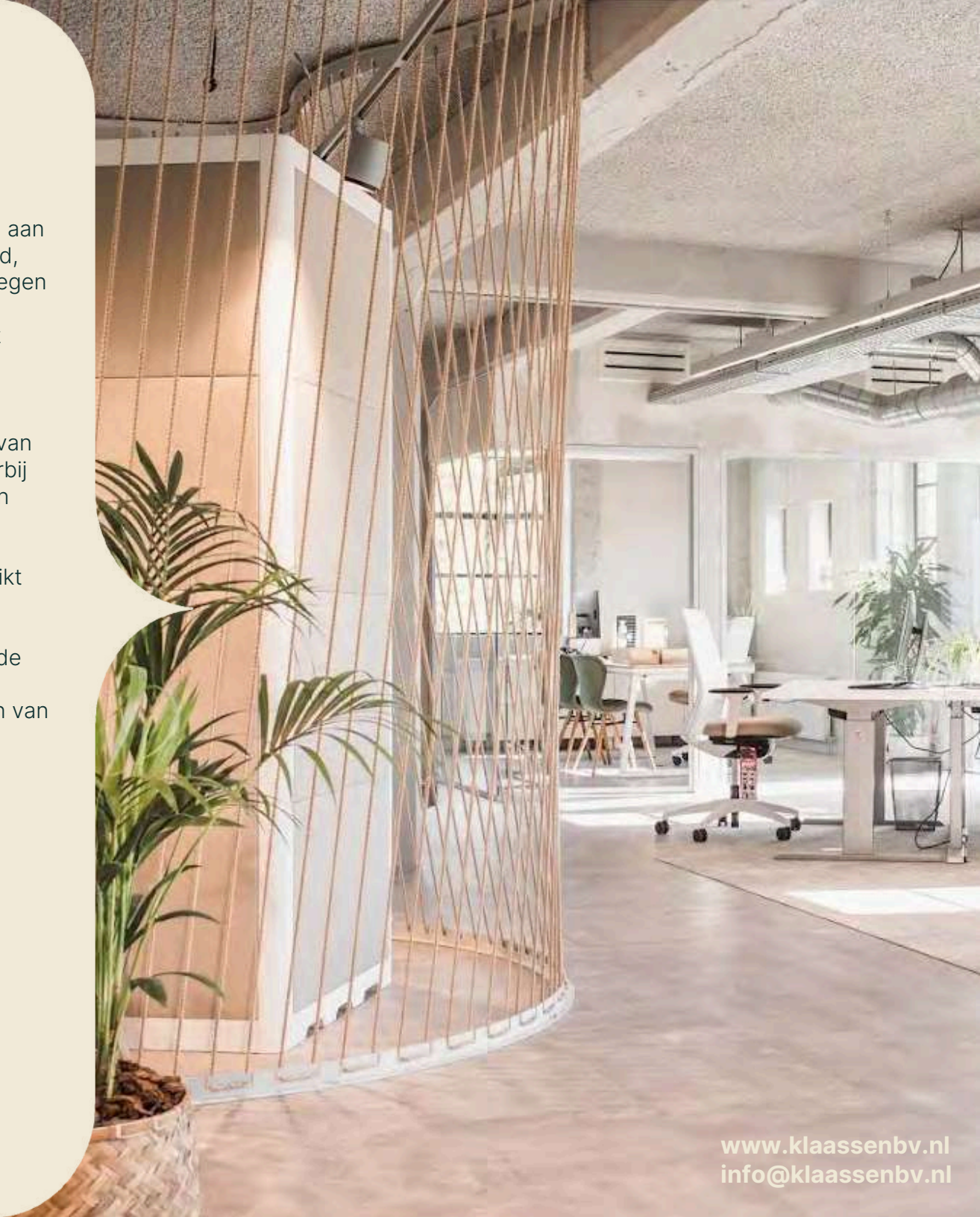
Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Indeling (2/2)

Verder beschikt het gebouw over twee terrassen: één aan de overzijde van de straat, gelegen op gemeentegrond, en één in de binnentuin. Laatstgenoemde is deels gelegen op de grond van de eigenaren van de achtergelegen appartementencomplex. Hiervoor is het gebruiksrecht verleend tussen 08.00 en 18.00 uur.

De totale gebruiksoppervlakte is ca. 2.000 m^2, en een verhuurbare vloer oppervlakte van ca. 1.666 m^2, waarvan 1.400 m^2 in gebruik is als kantoor- en werkruimte. Hierbij wordt de begane grond gerekend als kantoorruimte (in gebruik als horeca). De overige ruimten, ca. 266 m^2, bestaan uit facilitaire ruimten, installatieruimten en verkeersruimten. Behalve op de begane grond, beschikt iedere verdieping over een toiletruimte.

Voor een gedetailleerde overzicht van de indeling en de metrages zijn de meetrapporten op te vragen bij de vastgoedadviseur. De plattegronden zijn in de bijlagen van deze brochure opgenomen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1930. De algemene staat van onderhoud is uitstekend.

Het pand bestaat uit een constructie van gewapend betonnen kolommen, balken en vloeren, een gevel van helder rode baksteen met grote glasoppervlakken en een prominent uitstekende dakrand.

Onderhoud	Uitstekend
Funderingen	Beton
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Staal
Vloeren	Gietvloeren op de begane grond, PVC tegels overige ruimten.
Daken	Platdak met bitumen en geïsoleerd.
Gootconstructie	Goed.
Energielabel(s)	B, tot 10-12-2030.
Verdieping(en)	6, met een bijeenkomstfunctie op de begane grond. Overige ruimten hebben een kantoorfunctie als gebruiksdoel.

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Renovatie van het pand

In 2020 leverde Dura Vermeer Oceans op, een voormalig laboratorium, naar een verbouwing van 1 jaar. Het herwaarderen van een prachtig, bestaand monumentaal pand door transformatie was het uitgangspunt. Geen sloop, maar hergebruik. 95% van alle materialen in het pand is opnieuw gebruikt.

De gevel heeft zijn originele charme behouden; het metselwerk is zorgvuldig gereinigd en gerestaureerd. Stalen kozijnen zijn vernieuwd met isolerend monumentenglas. HER Architecten heeft ten tijde van de renovatie dit proces begeleid.

De meest ingrijpende is het plaatsen van de nieuwe trap, waardoor de ruimten veel meer met elkaar in verbinding staan. De verdiepingen vloeien op een natuurlijke wijze in elkaar over.

Het interieur is ontworpen door TANK (www.tank.nl) en staat volledig in het teken van ‘in beweging zijn’. Door het design vloeien de verdiepingen op een natuurlijke wijze in elkaar over. Hierdoor creëert Oceans een natuurlijke, ruimtelijke en dynamische omgeving om te werken, leven en bij elkaar te komen.

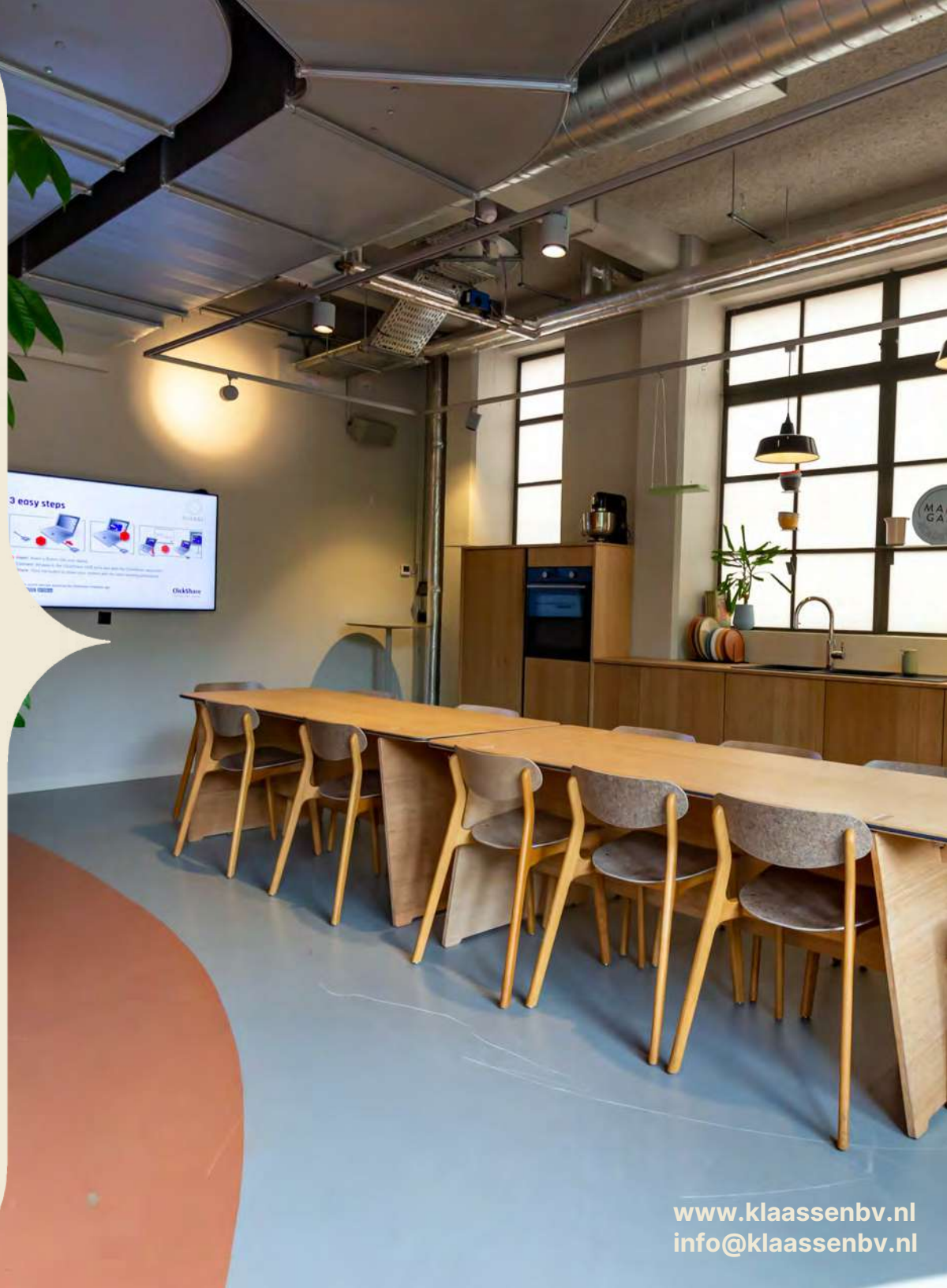
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De voorzieningen zijn in 2021 volledig nieuw geïnstalleerd.

Verwarming	Warmte Koude Opslag (WKO) installatie. Het object is gasloos.
(Warm) water	Via boiler.
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlek-schakelaars en krachtstroom.
Riolering	Aanwezig, aangesloten op openbaar riool.
Alarminstallatie	Aanwezig, doorverbonden naar de meldkamer.
Brandmeldinstallatie	Aanwezig, doorverbonden naar de meldkamer.
Luchtbehandeling	Koele lucht via WKO installatie.
Mechanische ventilatie	Aanwezig, geioniseerde lucht.
Vetvangput	Aanwezig
Overige installaties	Personenlift



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

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 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

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Kadaster
Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie B nummer 3811.

Ligging
Gonnetstraat 26, 2011 KA te Haarlem

Bereikbaarheid

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

Belendingen
Bedrijven, woningen, appartementen

Parkeren
Betaald in directe omgeving. Bij de overname horen ook 6 parkeer-plaatsen, gelegen in een ruime afgesloten ondergrondse parkeergarage.

Bestemming
Het betreft een enkelbestemming met daarbij gronden aangewezen van gemengd-5, met de specifieke functieaanduiding van horeca tot en met categorie 2.

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

Metrage
De totale gebruiksoppervlakte is ca. 2.000 m^2, en een verhuurbare vloer oppervlakte van ca. 1.666 m^2. Het overgrote deel is kantoor-ruimte. De begane grond wordt (deels) verhuurd als horecaruimte (7:290 BW) ca. 320 m^2.

Energielabel
B, tot 10-12-2030.

Bijzonderheden/UPS's
- Recentelijk totaal verbouwd volgens de laatste standaarden;
- Ruim object met veel daglicht;
- Modernste voorzieningen;
- Uitstekende ligging dichtbij het NS station en busstation. Perfect bereikbaar zowel per openbaar vervoer en per auto.

Exploitatie / resultaat
De exploitatie van de werkplekken en kantoorruimten is onder-gebracht in de vennootschap die tevens eigenaar is van het vastgoed. Het object wordt aangeboden in verhuurde staat, waarbij de exploitatie voornamelijk bestaat uit de verhuur van kantoorruimten op basis van huurovereenkomsten art. 7:230a BW en de verhuur van afzonderlijke werkplekken.

Op basis van de huidige prognoses bedragen de jaarlijkse (huur) inkomsten ca. € 682.000,- excl btw. Dit dient te worden genormaliseerd met de service-kosten die door verhuurder worden voldaan, namelijk circa € 150.000,- per jaar. Na aftrek van de exploitatiekosten, die circa € 211.000,- per jaar bedragen, resteert een geprognosticeerde EBITDA van ca. € 320.000,- per jaar.

Op basis van de gehanteerde vraagprijs resulteert dit in een EBITDA-factor van circa 15,4x.

Servicekosten
O.a.: data en beveiligd wifi, een receptie inclusief host gedurende kantooruren, schoonmaken, onderhoud voorzieningen, glas bewassing, reparaties en klein onderhoud, groenvoorziening, noodverlichting, water, elektriciteit en warmte, ontvangst post, koffie, thee, fruit.

In geval van een transactie
In het geval een transactie tot stand is gekomen, dient koper 10% van de koopsom als waarborgsom te storten op de stichting derden-gelden van de notaris.

Oplevering
De feitelijke oplevering gebeurt as is/where is. Dag van overdracht is in overleg te bepalen

Bouwjaar
Het pand is ca. 100 jaar oud, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk minder zijn dan bij nieuwbouw. Er is dan ook een ouderdomsclausule van toepassing. Het huidige gebruik wordt niet belemmerd.

Bijlagen
- Eigendomsbewijs
- Huurovereenkomsten
- Plattegronden en meetrapport
- Kadastrale informatie
- Winst- en verliesrekening

Sfeer impressie

Vraagprijs

De vraagprijs voor het registergoed bedraagt:

€ 4.950.000,- k.k.

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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

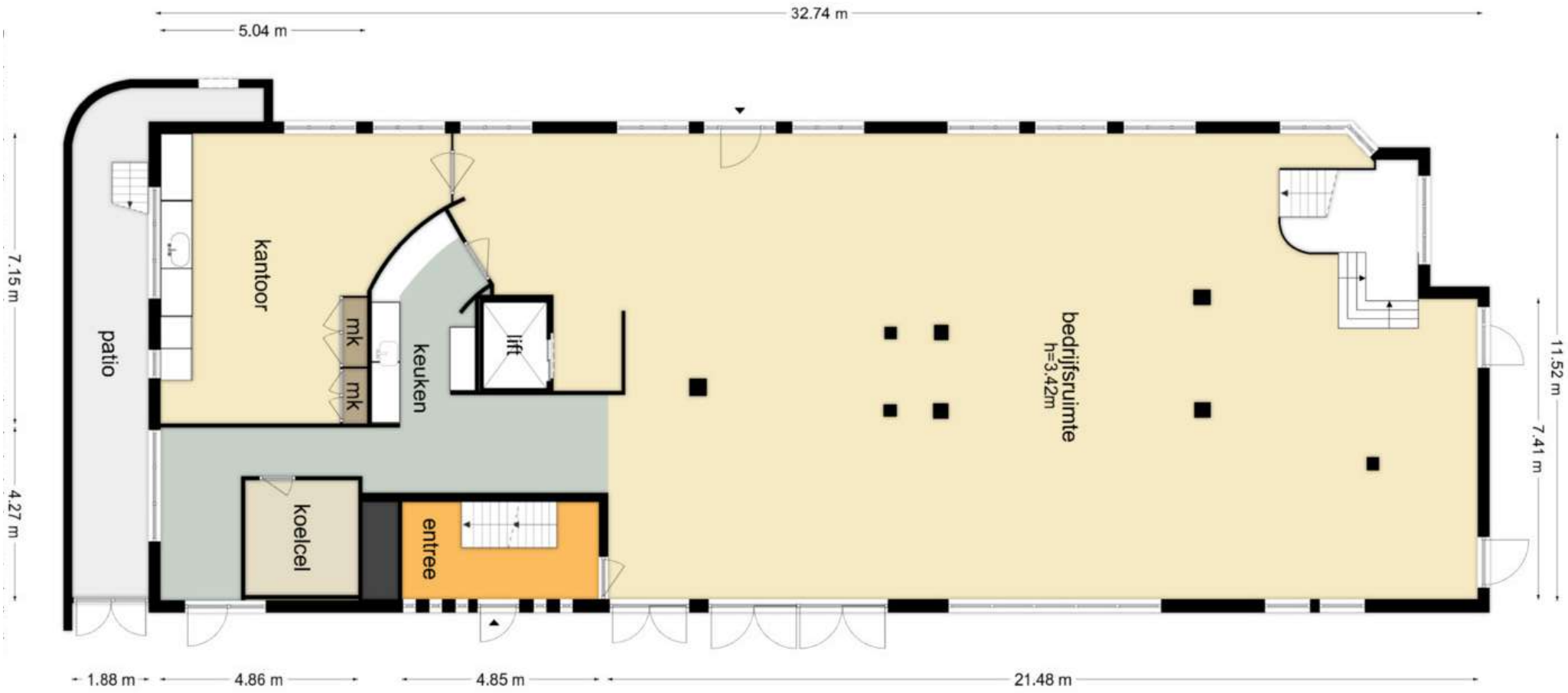
Gonnetstraat 26 te Haarlem
Kelder

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gonnetstraat 26 te Haarlem
Begane Grond

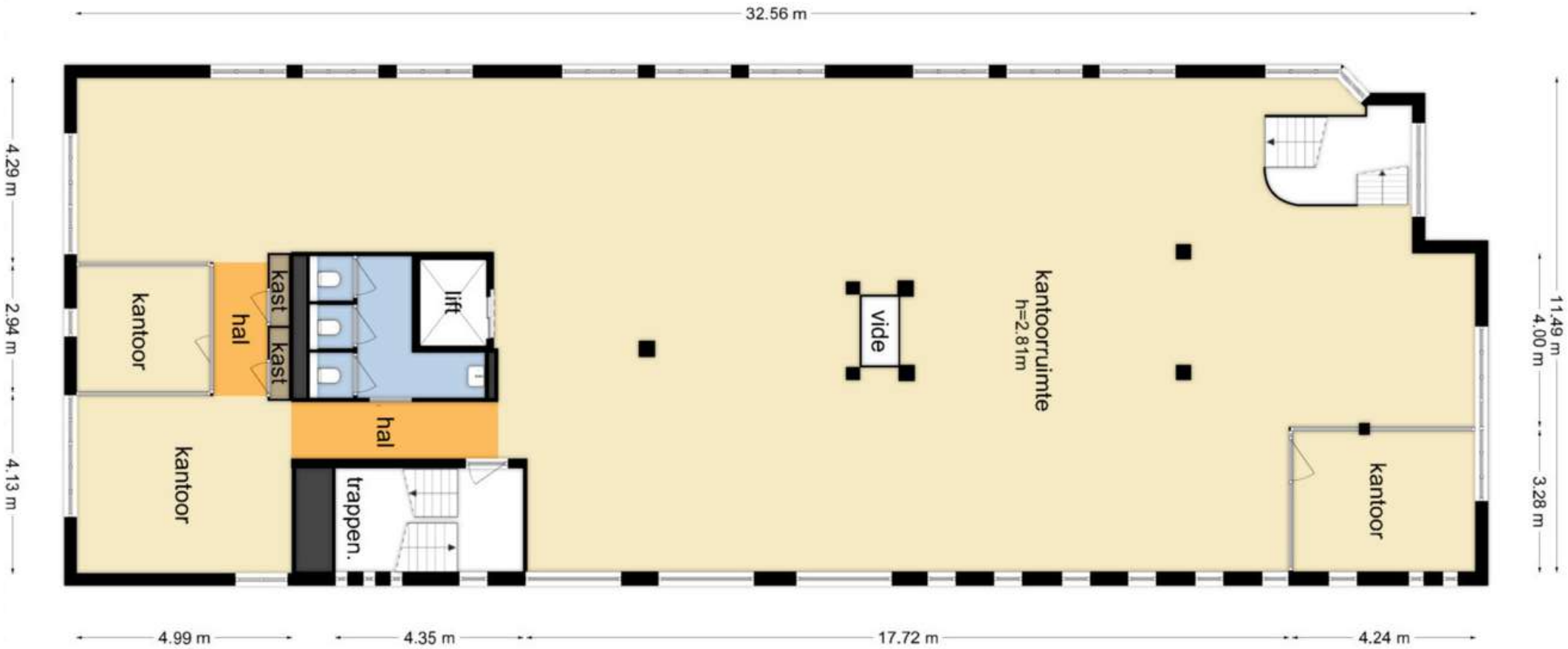


Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gonnetstraat 26 te Haarlem
Eerste Verdieping

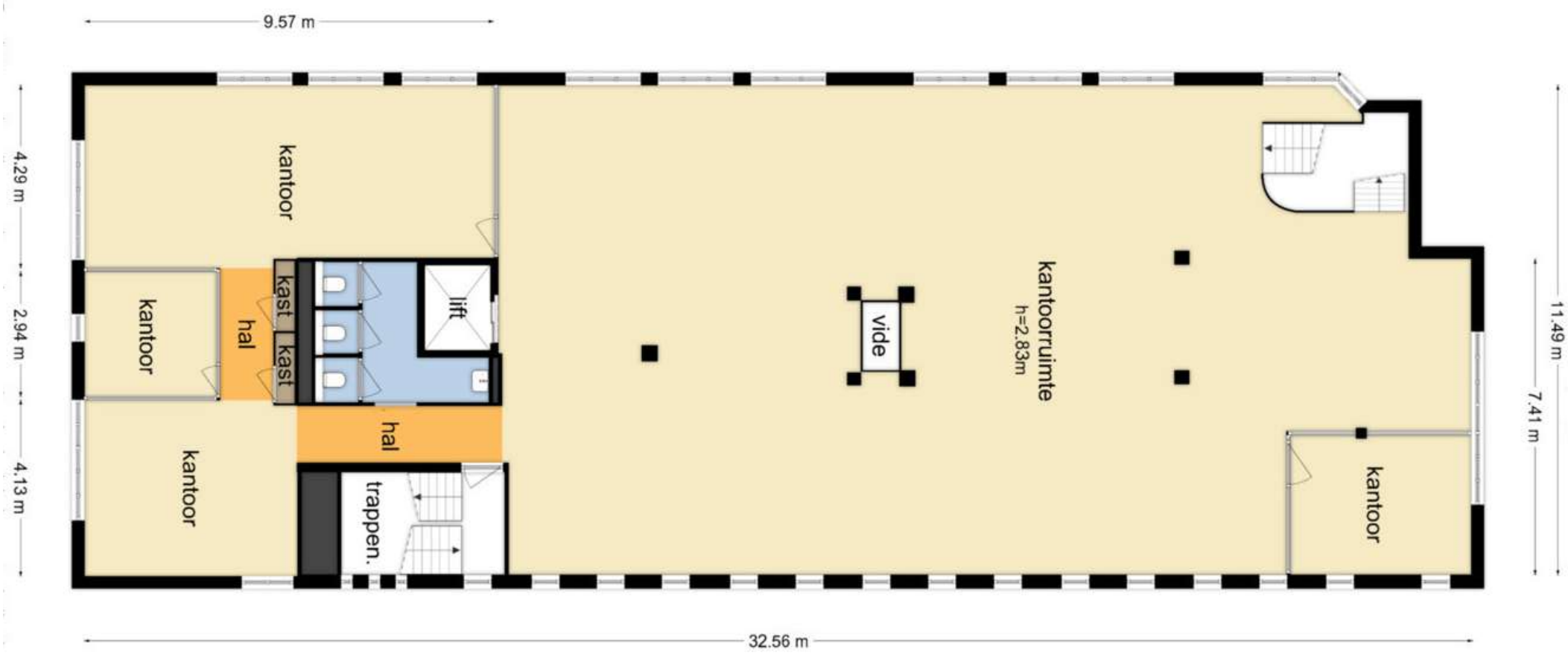


Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gonnetstraat 26 te Haarlem
Tweede Verdieping

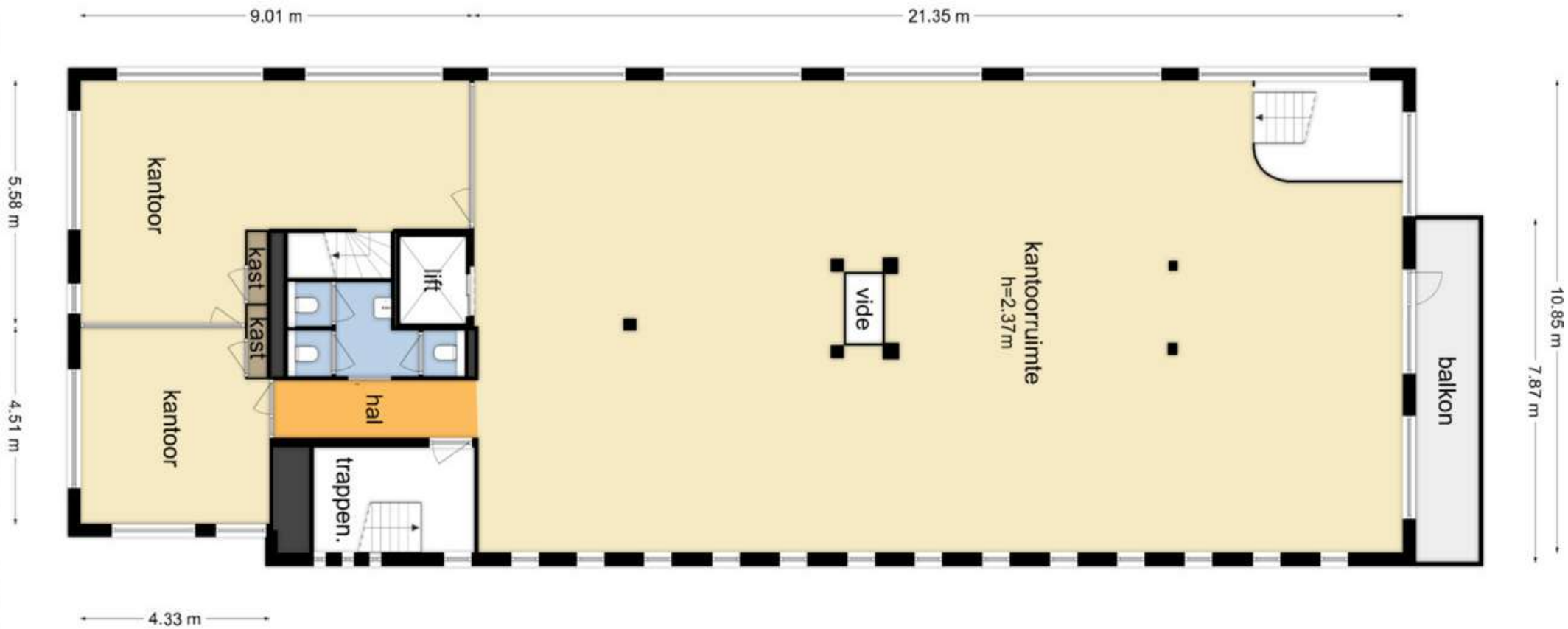


Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gonnetstraat 26 te Haarlem
Derde Verdieping



Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenvastgoed.nl
info@klaassenvastgoed.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

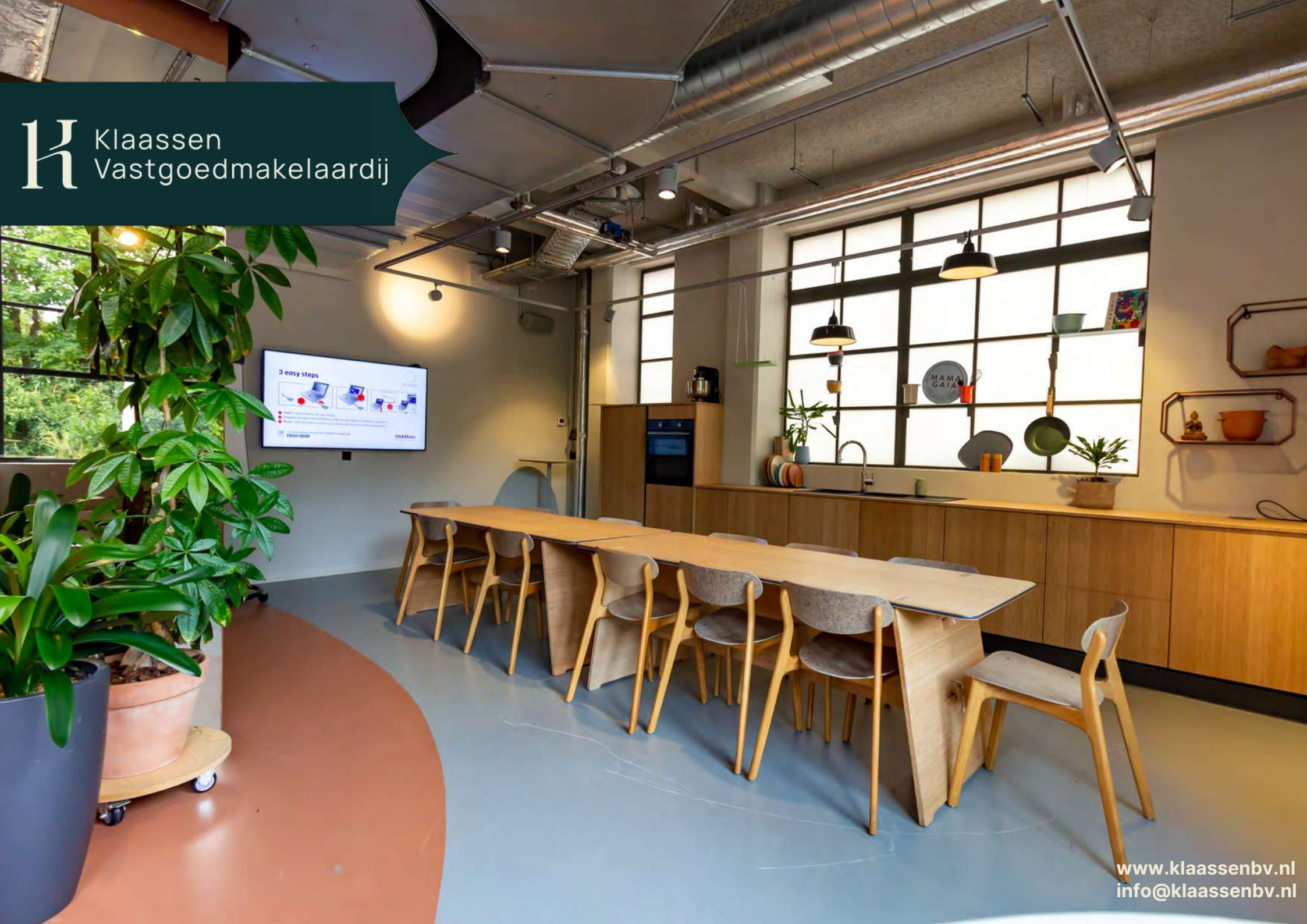
Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

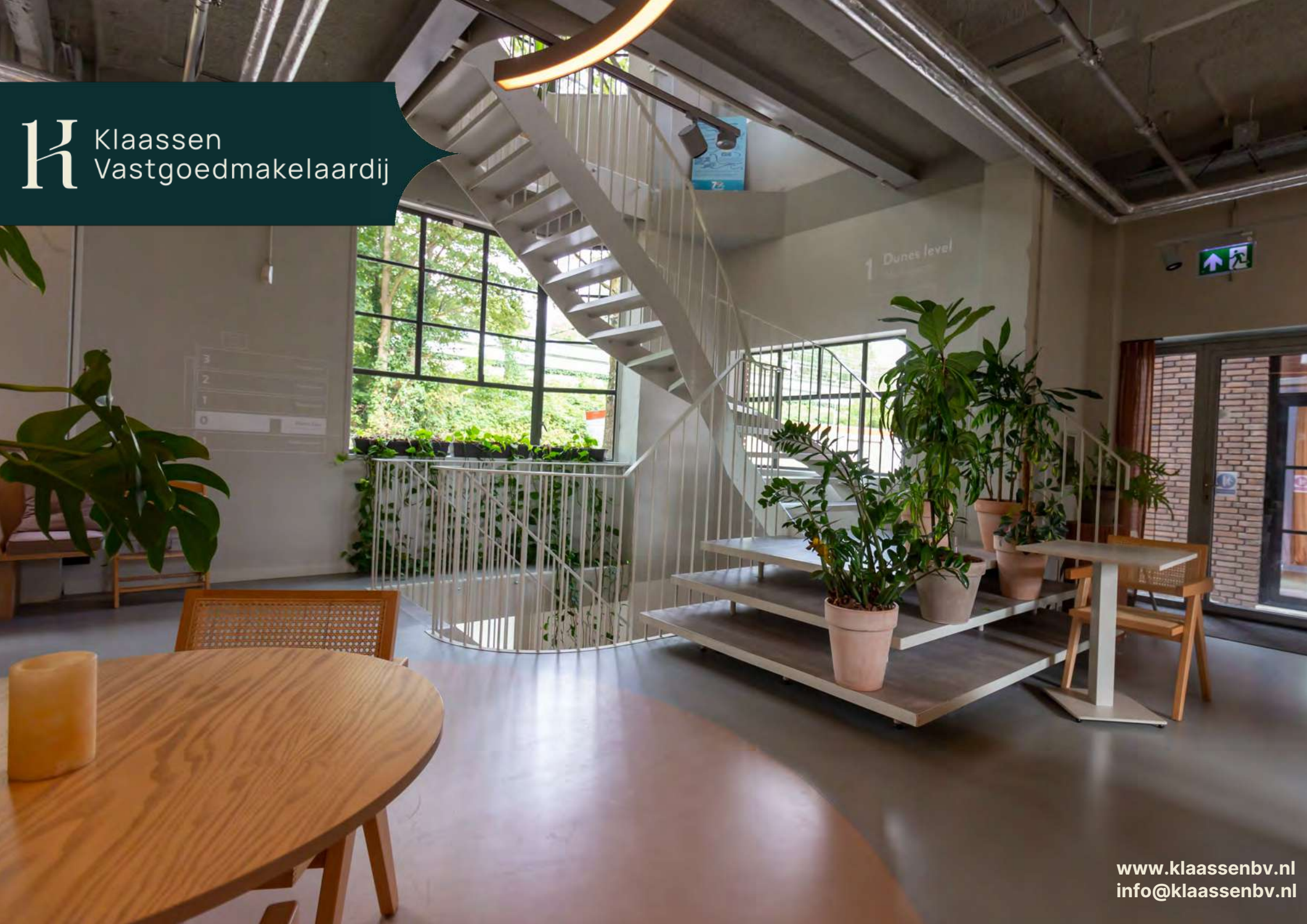
Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij
dopper
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij
doppper
Drink
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

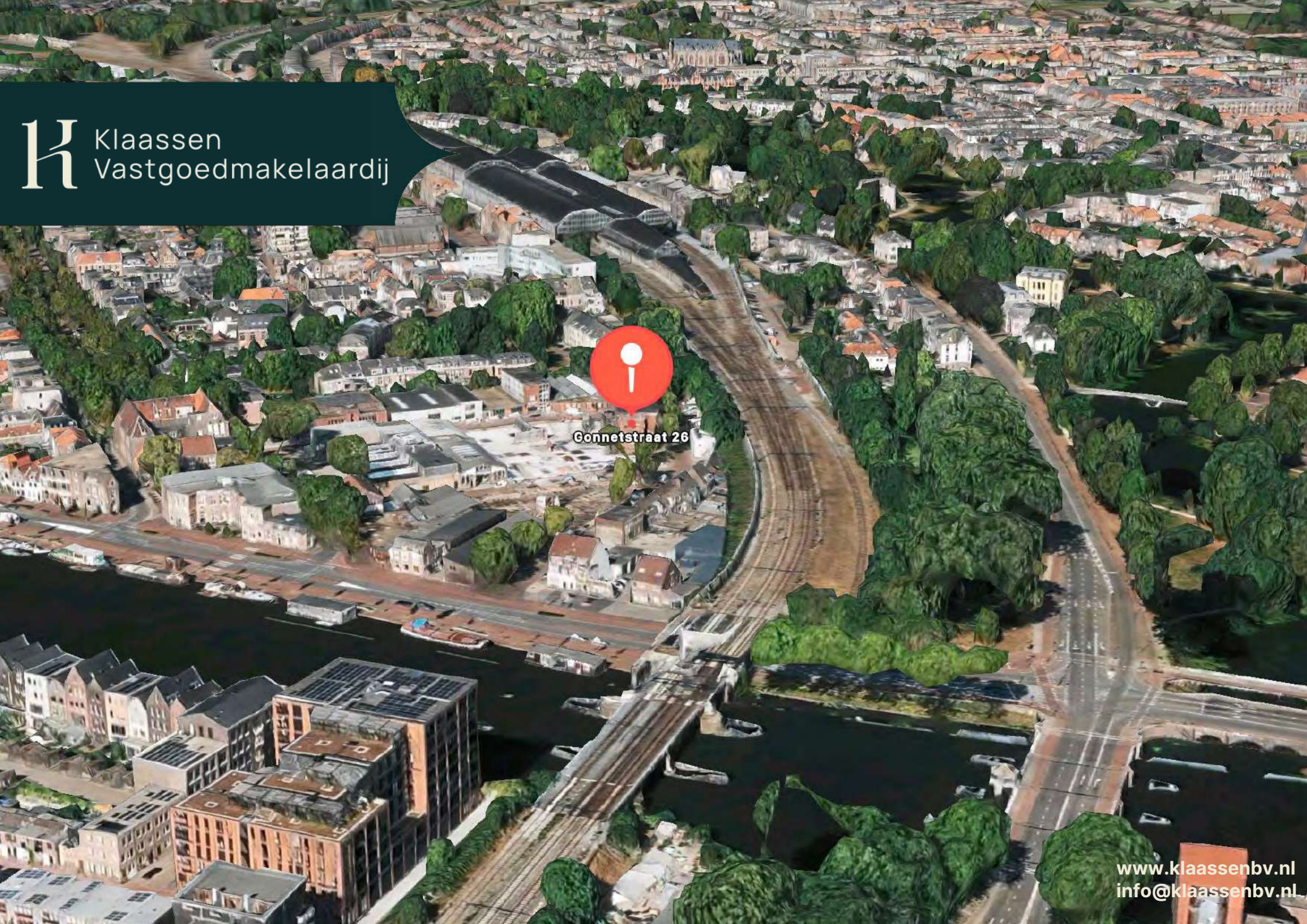
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

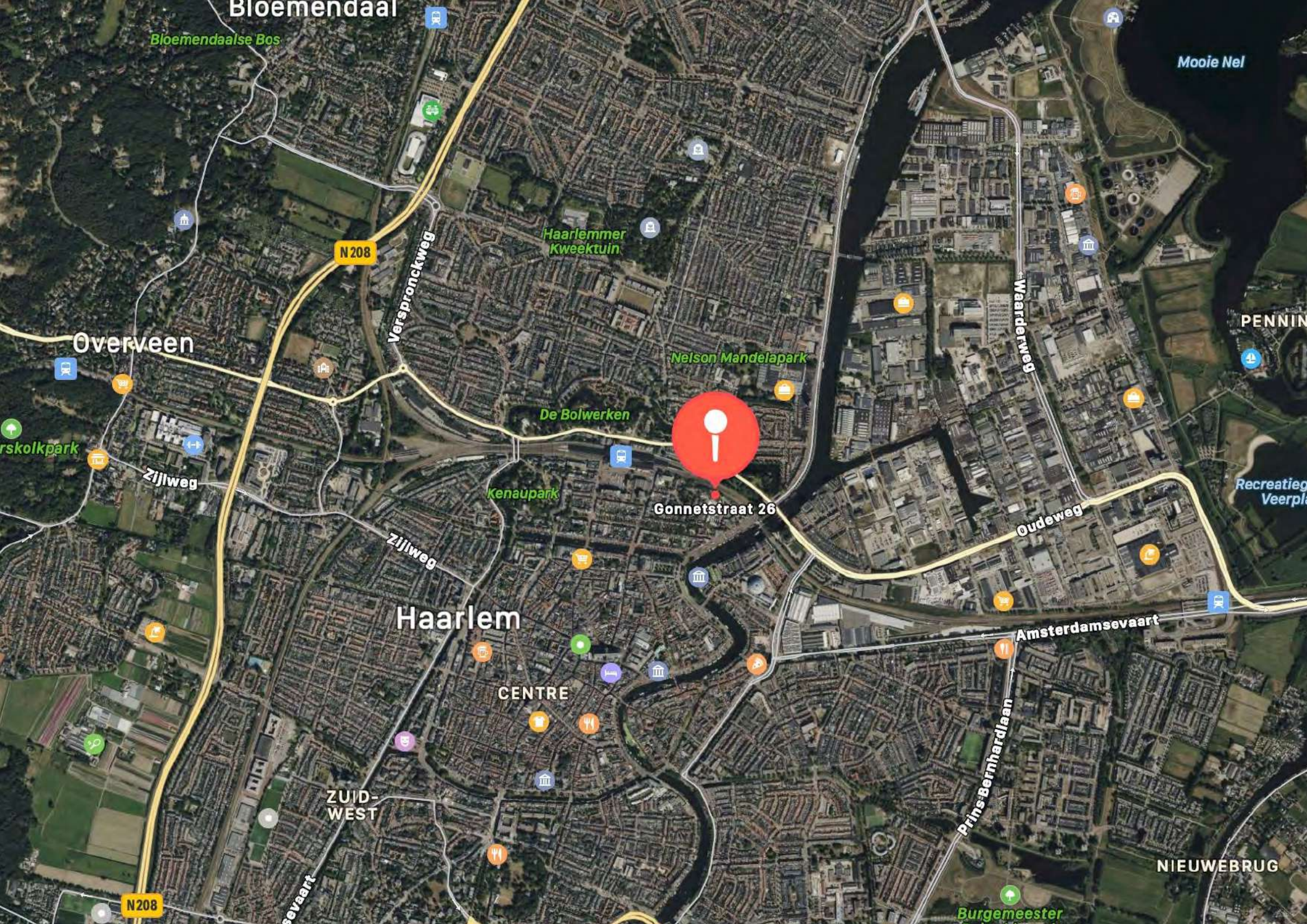
Klaassen
Vastgoedmakelaardij

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Vastgoedmakelaardij



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Bloemendaal
Bloemendaalse Bos
Mooie Nel
N 208
Verspronckweg
Haarlemmer Kweektuin
Waarderweg
PENNIN
Overveen
Nelson Mandelapark
De Bolwerken
rskolkpark
Zijlweg
Kenaupark
Gonnetstraat 26
Recreatieg
Veerpl
Oudeweg
Zijlweg
Haarlem
Amsterdamsevaart
CENTRE
Prins-Bernhardlaan
ZUID-
WEST
NIEUWEBRUG
N208
sevaart
Burgemeester

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 Adresssen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com
Gratis online kadasterkaart.

www.ruimtelijkeplannen.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.

Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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
Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

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