

Klaassen
Horecamakelaars

SPORTCAFÉ HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Sportcafé Haarlem
Gedempte Raamgracht 78
2011 WK Haarlem

Situering

Sportcafé Haarlem is gelegen aan de Gedempte Raamgracht, op een aantrekkelijke en levendige locatie aan de rand van het historische centrum van Haarlem. De ligging combineert de dynamiek van de binnenstad met de bereikbaarheid vanuit de omliggende woonwijken en biedt daarmee een uitstekende basis voor een horeconcept met een brede doelgroep.

Op korte afstand bevinden zich diverse populaire voorzieningen en uitgaansgelegenheden, waaronder de Stadsschouwburg, de Grote Houtstraat en een gevarieerd aanbod aan restaurants en cafés. De locatie ligt bovendien in de geliefde wijk De Vijfhoek, een karakteristiek en sfeervol stadsdeel dat bekendstaat om de historische bebouwing, grachten en gezellige horeca. De wijk wordt niet voor niets regelmatig omschreven als de 'Jordaan van Haarlem', met een authentieke Haarlemse sfeer en volop levendigheid.

De ligging is bijzonder geschikt voor een café. Aan de rand van het centrum profiteert het van de natuurlijke bezoekersstromen van de binnenstad, terwijl het tegelijkertijd een eigen positie inneemt binnen het karakteristieke straatbeeld van De Vijfhoek. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor sportliefhebbers, vriendengroepen en bezoekers om gezamenlijk een biertje te drinken en sportwedstrijden te beleven.

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

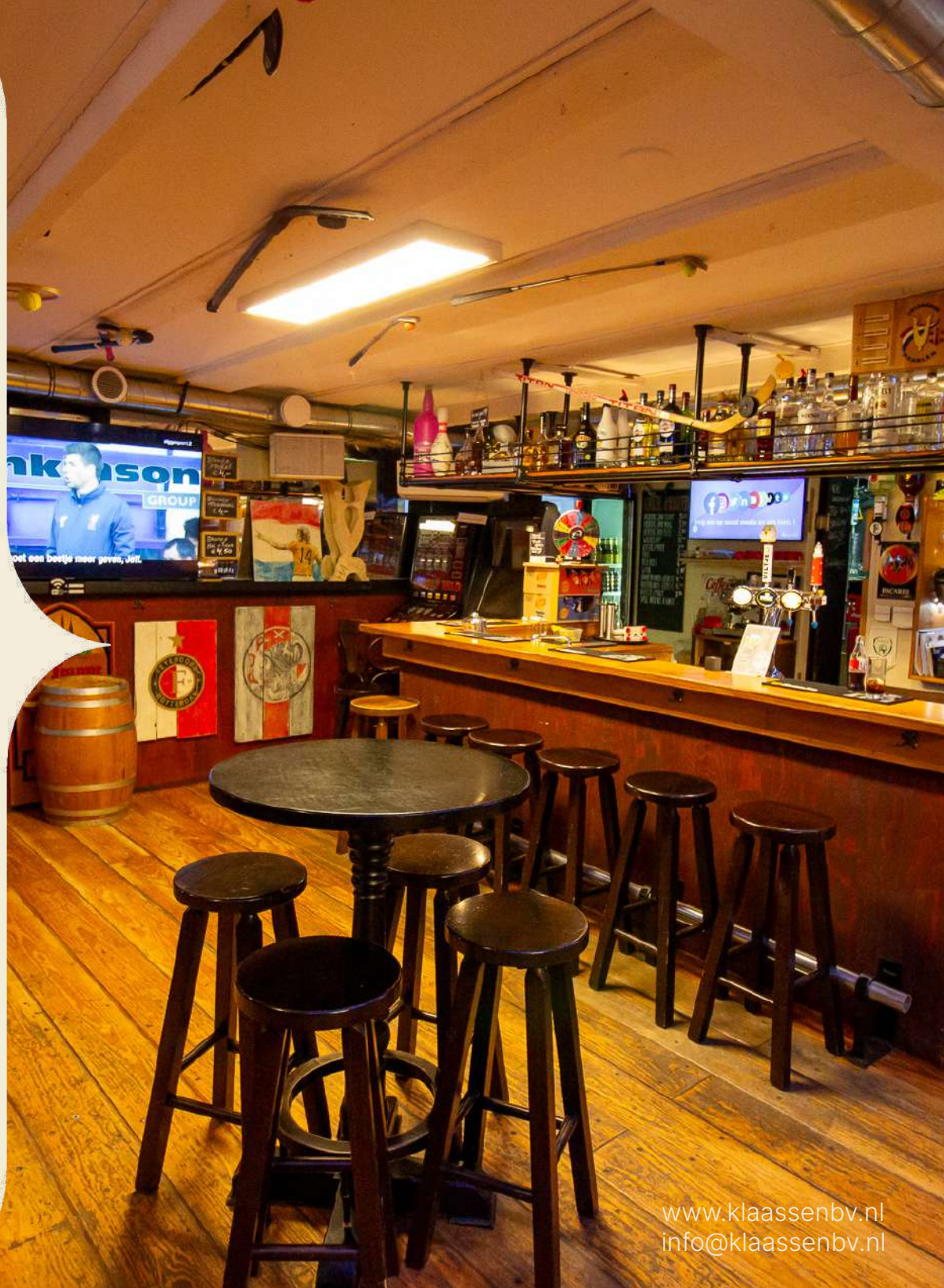
Sportcafé Haarlem onderscheidt zich als een laagdrempelige en sfeervolle horecagelegenheid waar sport, gezelligheid en samenzijn centraal staan. Het café richt zich op een brede doelgroep van sportliefhebbers, vriendengroepen, vaste gasten en bezoekers van de Haarlemse binnenstad die op zoek zijn naar een informele plek om samen te komen.

De sportieve identiteit vormt de rode draad binnen het concept. Belangrijke sportwedstrijden kunnen gezamenlijk worden beleefd, waardoor een levendige en sociale sfeer ontstaat. Het café is tevens de thuisbasis van de Haarlemse Dart Vereniging en beschikt over vier dartbanen voor zowel competitie als recreatief darten. Iedereen is welkom om een pijltje te gooien. Daarnaast worden met enige regelmaat pubquizzes georganiseerd en zijn er gokkasten aanwezig, die een aanvullende inkomstenbron vormen (geen verplichting). Dankzij de kleine keuken kan het drankje bovendien worden gecombineerd met een eenvoudige snack.

De combinatie van sportbeleving en horeca zorgt voor een sterk terugkerend karakter en maakt het café aantrekkelijk voor zowel vaste bezoekers als nieuwe gasten. De informele uitstraling en toegankelijke formule maken het geschikt voor verschillende gebruiksmomenten: van een drankje na het werk en een avond met vrienden tot het gezamenlijk volgen van een wedstrijd. Daarmee is het concept niet uitsluitend afhankelijk van één type bezoeker.

Sportcafé Haarlem is van dinsdag tot en met zondag geopend. Van dinsdag tot en met vrijdag van 19:00 tot 01:00 uur, op zaterdag van 12:00 tot 01:00 uur en op zondag van 12:00 tot 22:00 uur. Maandag is het café gesloten.

De handelsnaam van de onderneming kan worden overgenomen. Uiteraard leent het object zich ook uitstekend voor andere typen cafés.



Indeling

Sportcafé Haarlem beschikt over een praktische en sfeervolle indeling die goed aansluit bij het karakter van het bedrijf. Het café is uniek gelegen in het souterrain van het pand, wat zorgt voor een eigen en besloten sfeer die goed past bij het informele karakter van het bar / café.

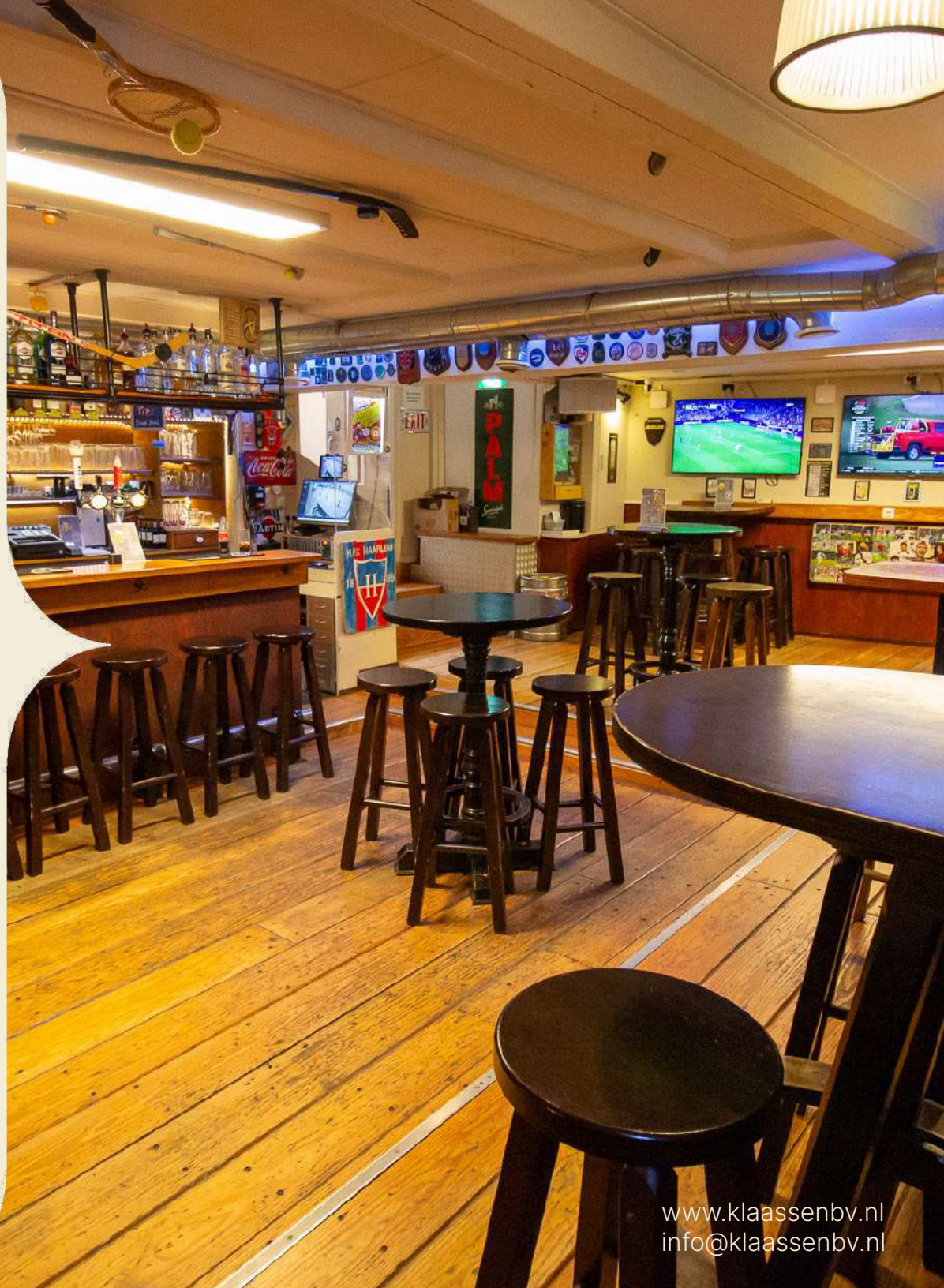
Bij binnenkomst komt men direct in de horecaruimte, waar de inrichting is op een informele en gezellige manier is ingericht. De aanwezige zitplaatsen bieden ruimte aan zowel kleinere gezelschappen als groepen die gezamenlijk een sportwedstrijd willen volgen.

Een belangrijke positie binnen het bedrijf wordt ingenomen door de bar. Deze vormt het centrale punt van de horecaruimte en zorgt voor een directe verbinding tussen gasten en bediening. De opstelling draagt bij aan de informele sfeer en maakt het mogelijk om zowel aan de bar als aan de verschillende zitplaatsen gasten te ontvangen.

De ruimte is ingericht met meerdere zichtlijnen richting de aanwezige schermen, waardoor het gezamenlijk beleven van sportwedstrijden optimaal tot zijn recht komt. Een bijzonder detail binnen de inrichting zijn de vloerdelen, die zijn vervaardigd uit een oude sporttribune afkomstig uit een sporthal in Haarlem. Dit geeft het interieur een authentiek en sportief karakter.

Achter de bar bevindt zich een kleine keuken waar eenvoudige snacks kunnen worden bereid. Daarnaast beschikt het café over een opslagruimte. Naast de voordeur bevindt zich een overdekte steeg die eveneens als extra opslagruimte wordt gebruikt.

De totale oppervlakte van de begane grond bedraagt circa 69 m², waarvan circa 56 m² verkoopruimte en circa 4 m² keuken. De resterende oppervlakte bestaat uit toiletten en opslagruimten.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1885.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Vermoedelijk op staal
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Hout, enkelglas
Vloeren	Hout
Daken	Zadeldak met pannen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	1; Souterrain



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming

Airconditioning voor warme en koude lucht.

(Warm) water

Via een boiler.

Elektra

Voldoende groepen met aardlekschakelaars en gekeurd in 2026.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op openbaar riool.

Brandpreventie

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Alarminstallaties

4 camera's en een bewegingssensor.

Mechanische ventilatie

Aanwezig, namelijk een Warmte Terug Win-installatie, dat is een ventilatiesysteem dat de lucht uit het café afvoert en tegelijkertijd verse buitenlucht naar binnen blaast, waarbij de warmte van de afvoerlucht wordt hergebruikt om de koude buitenlucht voor te verwarmen.



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





Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C, nummer 4187.

Ligging

Aan de Gedempte Raamgracht, een straat tussen het Raamvest en het Wilsonsplein.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven en woningen / appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming

De bestemming van het pand is horeca t/m categorie 3. Dit houdt in horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Bij dit perceel geldt dat dit gebruik uitsluitend in de kelder is toegestaan.

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

Vergunningen

Alle benodigde vergunningen zijn aanwezig. Ook is er een vergunning verleend voor het hebben van een kansspelautomaat. Dit is een extra inkomstenbron, geen verplichting.

Inrichtingseisen

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

Personeel

Vraag de horecamakelaar naar het personeelsbestand.

Metrage

De begane grond beslaat ca. 69 m². Waarvan ca. 56 m² verkoopruimte, ca. 4 m² keuken en het overige uit de toiletten en opslagruimten bestaat.

Zitplaatsen/capaciteit

Plaats voor circa 60 personen binnen, geen terras.

Afnameverplichtingen

Brouwerij vrij, geen afname verplichtingen.

Voorraden

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

Inventaris/Bruikleen/lease

De inventaris is in goede conditie. De tap is in bruikleen. Verder zijn er geen bruikleen- of leaseovereenkomsten.

Bijzonderheden / USP's

- Leuke locatie aan het Wilsonsplein aan de rand van het centrum.
- Horeca categorie 3 bestemming in de populaire wijk Vijfhoek.
- Bijzondere ligging in de kelder.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst

Object

Gedempte Raamgracht 78, 2011 WK te Haarlem

Huuringangsdatum

1 augustus 2021

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijlagen

- Inventarislijst
- Winst- en verliesrekeningen
- Huurovereenkomst
- Plattegrondtekening
- Kopie vergunningen



Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 65.000,-

Huurprijs

De huurprijs voor het registergoed bedraagt ca.:

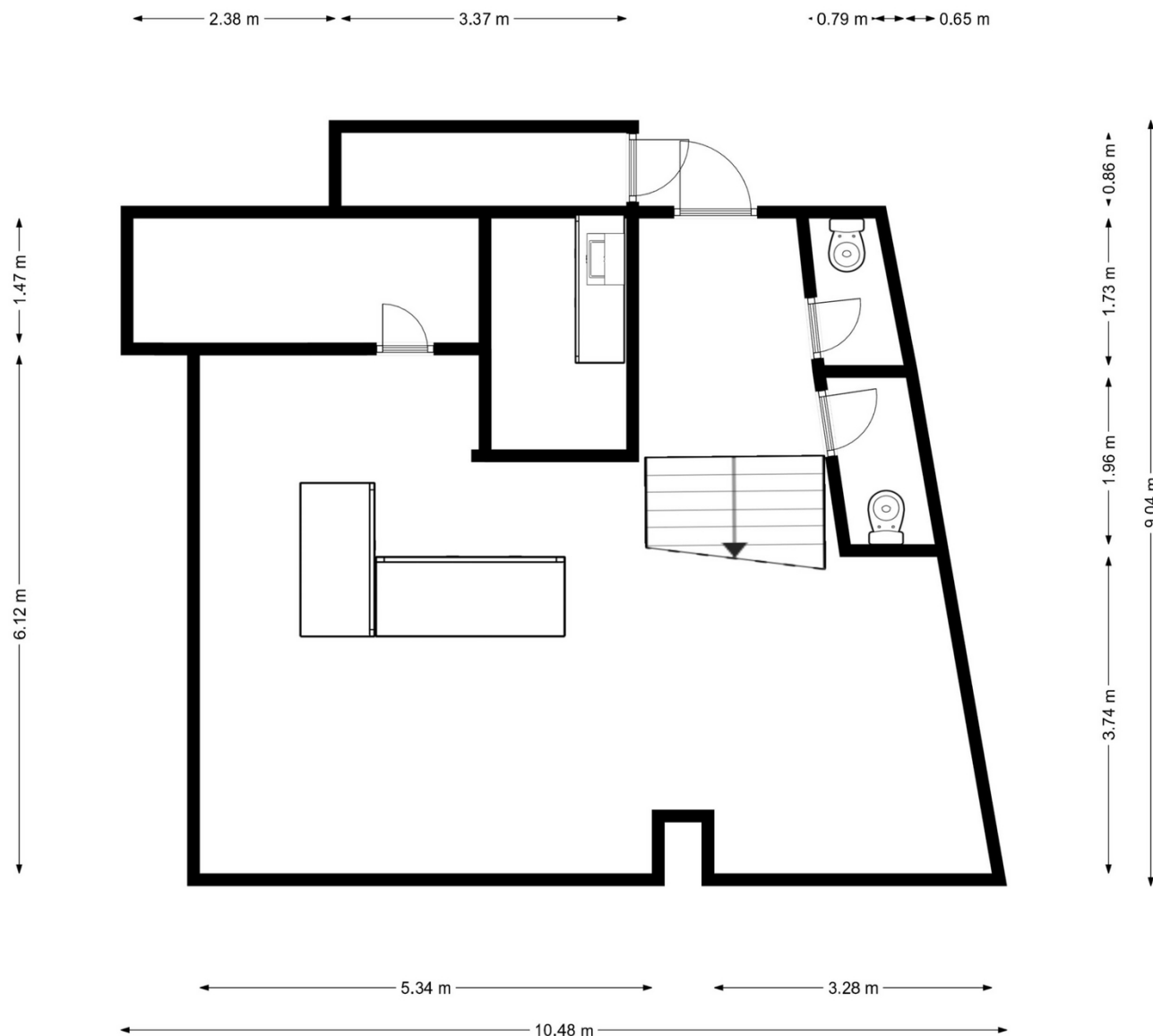
€ 22.200,-

per jaar, exclusief BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Gedempte Raamgracht 78 Haarlem Souterrain





























Heren

toiletten

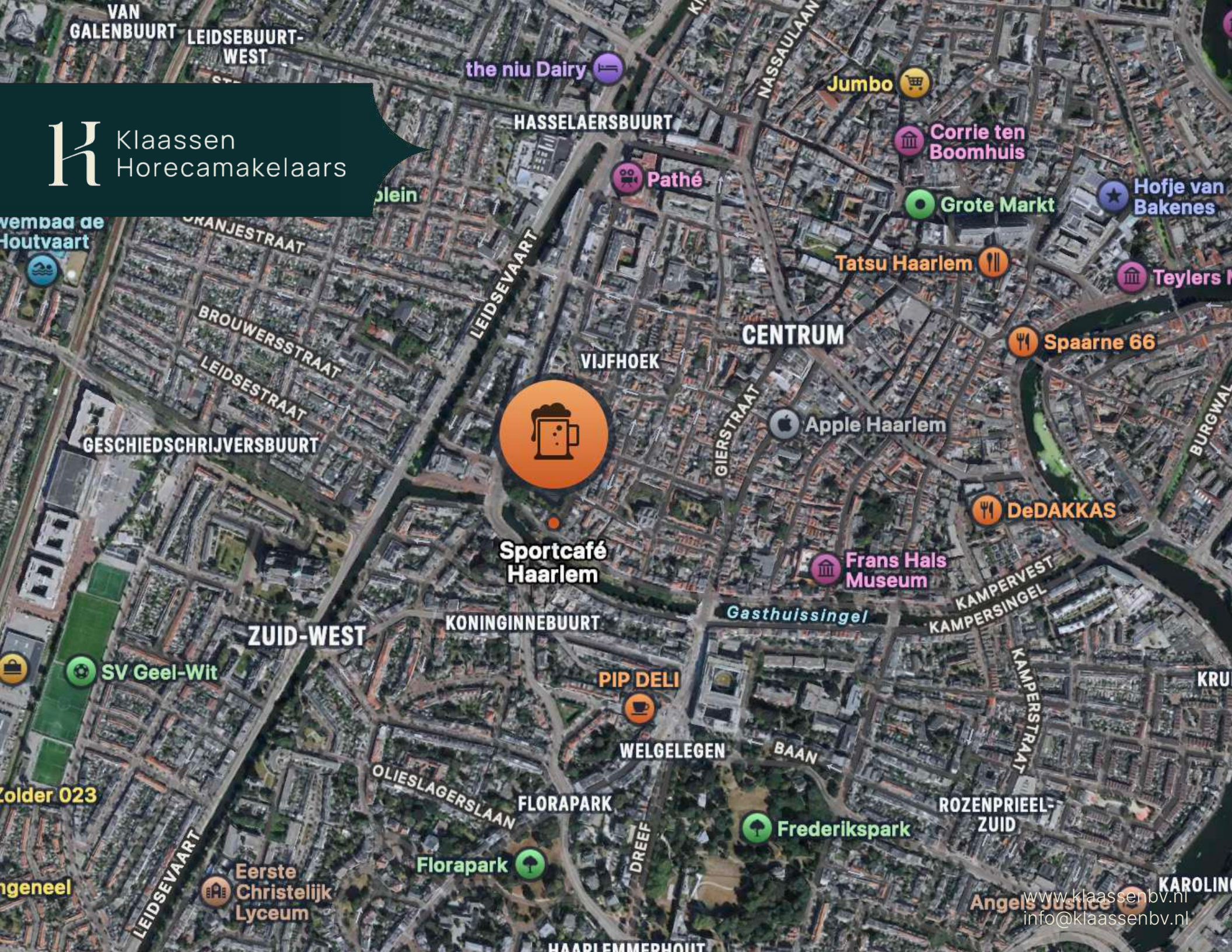
Geen gast ? WC gebruik € 1,-
No guest ? Use toilet € 1,-



Dames







the niu Dairy

Jumbo

Corrie ten Boomhuis

Hofje van Bakenes

Grote Markt

Tatsu Haarlem

Teylers M

Spaarne 66

DeDAKKAS

Frans Hals Museum

Apple Haarlem

Sportcafé Haarlem

PIP DELI

WELGELEGEN

FLORAPARK

Florapark

Eerste Christelijk Lyceum

ROZENPRIEEL-ZUID

Frederikspark

Angels Justice

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Boom Museum



Teylers

Verwey Museum
Haarlem



Gedempte Raamgracht 78



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

