

TIRRENIA
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



**Tirrenia
Kruisweg 42
2011 LD Haarlem**

Situering

Delicatessenzaak Tirrenia is gevestigd aan de Kruisweg 42 in Haarlem, op een zeer aantrekkelijke locatie tegenover het station Haarlem. De Kruisweg vormt een belangrijke verbinding tussen het station en het centrum en kent gedurende de dag een constante stroom van voetgangers, fietsers en bestemmingsverkeer. De Kruisweg wordt ook wel de "Rode loper van Haarlem" genoemd en is het de officiële wandel-/fietsroute van het Centraal Station naar de Grote Markt.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk door de directe nabijheid van het station met directe treinverbindingen naar o.a. Amsterdam, Leiden en Den Haag, waardoor zowel forenzen als toeristen eenvoudig de locatie weten te bereiken. Daarnaast vormt het busstation een belangrijk overstappunt, wat zorgt voor een brede regionale aantrekkingskracht. Vanuit de Kruisweg is de binnenstad op korte loopafstand bereikbaar. Hierdoor profiteert de locatie van zowel de dagelijkse bezoekersstroom van het station als van het publiek dat Haarlem bezoekt voor winkelen, horeca en recreatie.

Voor het object loopt een tweerichtingfietspad en een brede trottoir. De bereikbaarheid van de winkel is dan ook voor de locals uitstekend en vormt Tirrenia een ideale plek voor zijn 'detailhandel' bestemming. De Kruisweg kent een gevarieerd aanbod van winkels, horeca en andere voorzieningen en vormt daarmee een levendige entree van het Haarlemse centrum.

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

Tirrenia onderscheidt zich met een uitgesproken Italiaanse signatuur. Als mediterrane delicatessenzaak brengt Tirrenia de sfeer en smaken van Zuid-Italië naar het centrum van Haarlem. De combinatie van hoogwaardige koffie, authentieke Italiaanse specialiteiten en een laagdrempelige setting zorgt voor een herkenbaar en eigentijds horecaconcept.

De zaak richt zich op liefhebbers van de Italiaanse keuken en levensstijl, met een aanbod dat verder gaat dan alleen koffie. Naast espresso en diverse Italiaanse zoetigheden worden ook hartige specialiteiten aangeboden. Daarmee leent het concept zich uitstekend voor het afhalen van typische streekproducten en met een echte Italiaanse espresso komen de klanten van Tirrenia alvast in de juiste sferen.

Een herkenbaar onderdeel van de profilering is de ondergeschikte horeca waarbij de gasten ter plaatse kunnen genieten van een kop koffie (caffè al banco) en andere Italiaanse lekkernijen. Planologisch is de locatie bestemd als detailhandel, dit dient ook de hoofdmoot te zijn. Daarnaast is aan detailhandel ondergeschikte en daarmee verbonden horeca categorie 1 met niet meer dan 30% van de verkoopvloeroppervlakte ook toegestaan, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken. Hierdoor ontstaat een veelzijdig concept met meerdere omzetstromen en een brede doelgroep, van vaste buurtbewoners en forenzen tot bezoekers van de Haarlemse binnenstad.

De authentieke uitstraling, de focus op kwaliteit en het karakteristieke Italiaanse 'caffè al banco'-gevoel geven Tirrenia een duidelijke eigen identiteit. Tegelijkertijd biedt het concept ruimte voor verdere ontwikkeling.

De toegestande openingstijden zijn de winkeltijden zoals vermeld op de website van de gemeente Haarlem.



Indeling

Tirrenia beschikt over een totale oppervlakte van circa 93 m², die efficiënt is verdeeld over de verschillende functies van de winkel, in de verhouding 70% winkel en maximaal 30% ondergeschikte horeca. Deze percentages worden gerekend over het verkoopvloeroppervlak. Onder verkoopvloer oppervlakte valt het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte. Met circa 65 m² verkoopvloeroppervlak biedt de zaak voldoende ruimte voor een sfeervolle publieksruimte, waarbij de counter en zitgelegenheid samen het hart van het concept vormen.

De combinatie van zitgelegenheid en productpresentatie sluit goed aan bij het mediterrane karakter en de delicatessenfunctie van de onderneming.

Aan de achterzijde bevindt zich de dienst/opslagruimte van circa 18 m² voorzien van lichte keukenapparatuur. Deze ruimte is functioneel ingericht. De compacte ruimte staat in een goede verhouding tot het verkoopvloeroppervlak en ondersteunt daarmee een efficiënte bedrijfsvoering. De resterende oppervlakte bestaat uit het toilet en overige ruimten.

Overall beschikt Tirrenia over een overzichtelijke en praktisch ingedeelde bedrijfsruimte, waarbij iedere vierkante meter functioneel wordt benut. De combinatie van een ruime verkoopvloer en ondersteunende voorzieningen maakt het object geschikt voor voortzetting van het huidige concept, maar biedt tevens mogelijkheden voor een toekomstige exploitant om de indeling naar eigen inzicht verder te optimaliseren.

De twee zitplaatsen aan de gevel die op de foto's van buiten worden getoond zijn echter niet toegestaan volgens het plaatselijke beleid van de gemeente Haarlem.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1900. In 2024 is de gevel van het pand volledig gerenoveerd en in de uitstraling van de originele staat.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Niet bekend, vermoedelijk op staal
Gevel(s)	Natuursteen en ruime glazen pui
Kozijnen	Hout, dubbelglas
Vloeren	Tegels
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	1; Begane grond



Technische installaties en inventaris

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

De inventaris is recent aangeschaft en verkeert voor zover bekend in een goede staat. De relatief recente aanschaf betekent dat de inventaris nog een aanzienlijke gebruikswaarde vertegenwoordigt en een goede basis vormt voor de voortzetting van de exploitatie. Hierdoor kan een opvolgend ondernemer profiteren van een inrichting en inventaris die nog volop inzetbaar zijn.

Verwarming

Niet aanwezig.

(Warm) water

Via een boiler.

Elektra

Voldoende groepen met aardlekschakelaars en verzwaard (Scope-10 gekeurd).

Riolering

Aanwezig, aangesloten op openbaar riool (geschikt voor personeel).

Alarminstallatie

Aanwezig, Verisure

Afzuiging

Een lichte recirculatie afzuigkap.



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.

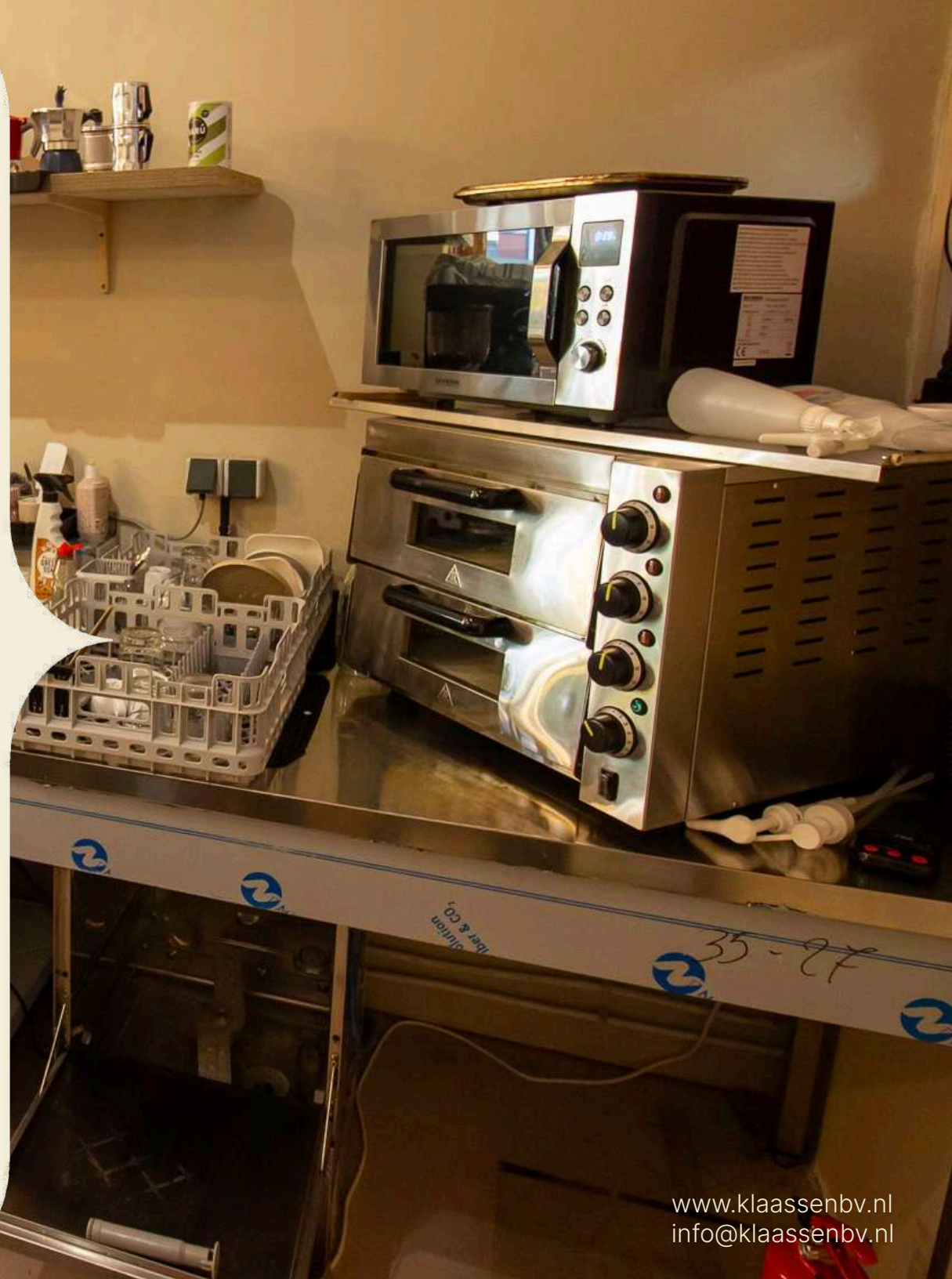
Haarlem, een gemeente in Noord-Holland, heeft een totale oppervlakte van 3.209 hectare, waarvan 2.917 hectare land en 292 hectare water. De gemiddelde bevolkingsdichtheid is in oktober 2024 ongeveer 5.739 inwoners per per km².

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 Bloemen-corso 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 B, nummer 2846.

Ligging

Aan de Kruisweg, een belangrijke verbindingsweg tussen het station en het centrum.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen/appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming

De begane grond is bestemd te worden gebruikt voor:

- a. detailhandel;
- b. aan detailhandel ondergeschikte en daarmee verbonden horeca categorie 1 met niet meer dan 30% van de verkoopvloeroppervlakte, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken. Dit houdt in hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken.

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

Personeel

Niet van toepassing.

Metrage

De begane grond beslaat ca. 93m². Waarvan ca. 65m² verkoopruimte, ca. 18m² keuken en het overige uit de toiletten en overige ruimten bestaat.

Zitplaatsen/capaciteit

De winkel heeft ca. 15 zitplaatsen (max. 30% van het verkoopvloeroppervlakte). Een terras is niet toegestaan.

Voorraden

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

Inventaris/Bruikleen/lease

De inventaris is in goede conditie en is recent aangeschaft. Er zijn geen bruikleen- of lease-overeenkomsten die niet kunnen worden opgezegd. De koffiemachine wordt niet meeverkocht. De koffiemolens wel.

Bijzonderheden / USP's

- Zichtbare locatie aan de Kruisweg, een belangrijke verbindingsweg tussen het station en het centrum.
- Recent aangeschafte inventaris
- Gezellige ruimte met mogelijkheden voor een andere indeling.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst

Object

Kruisweg 42, 2011 LD te Haarlem

Huuringangsdatum

01-07-2025

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Waarborgsom

3 maanden huur

Bijzondere bepalingen

Tussen huurder en verhuurder zijn is een huurkorting afgesproken die nog loopt. Tot 30-06-2027 geldt nog een korting van € 125,- per maand welke met de maandelijks verschuldigde huur zal worden verrekend.

Bijlagen

- Inventarislijst / activastaat
- Winst- en verliesrekeningen
- Huurovereenkomst
- Recente huurfactuur
- Plattegrondtekening
- Toelichting Gemeente Haarlem omtrent toegestane gebruik
- Scope-10 verklaring



Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 59.500,-

Huurprijs

De huurprijs voor het registergoed bedraagt ca.:

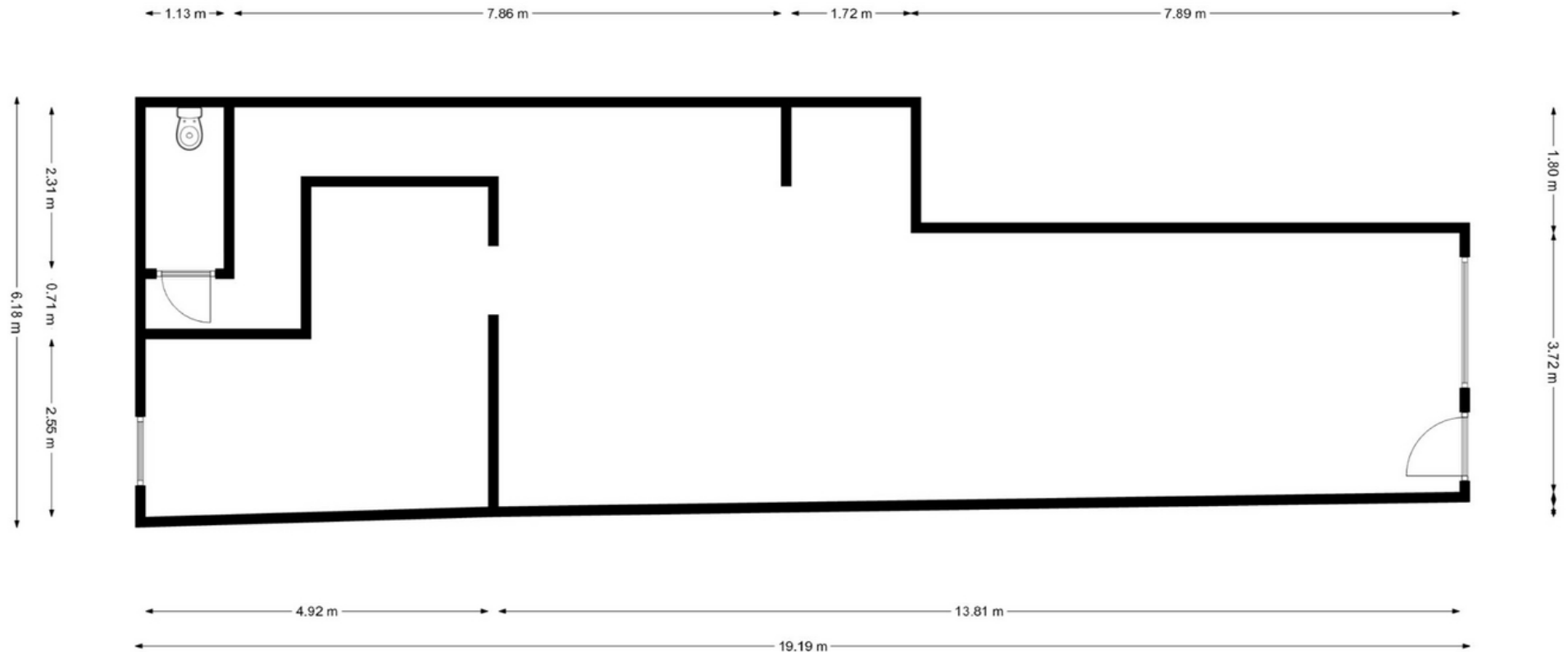
€ 32.350,-

per jaar, excl. BTW

K Klaassen
Horecamakelaars

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

Kruisweg 42 Haarlem

























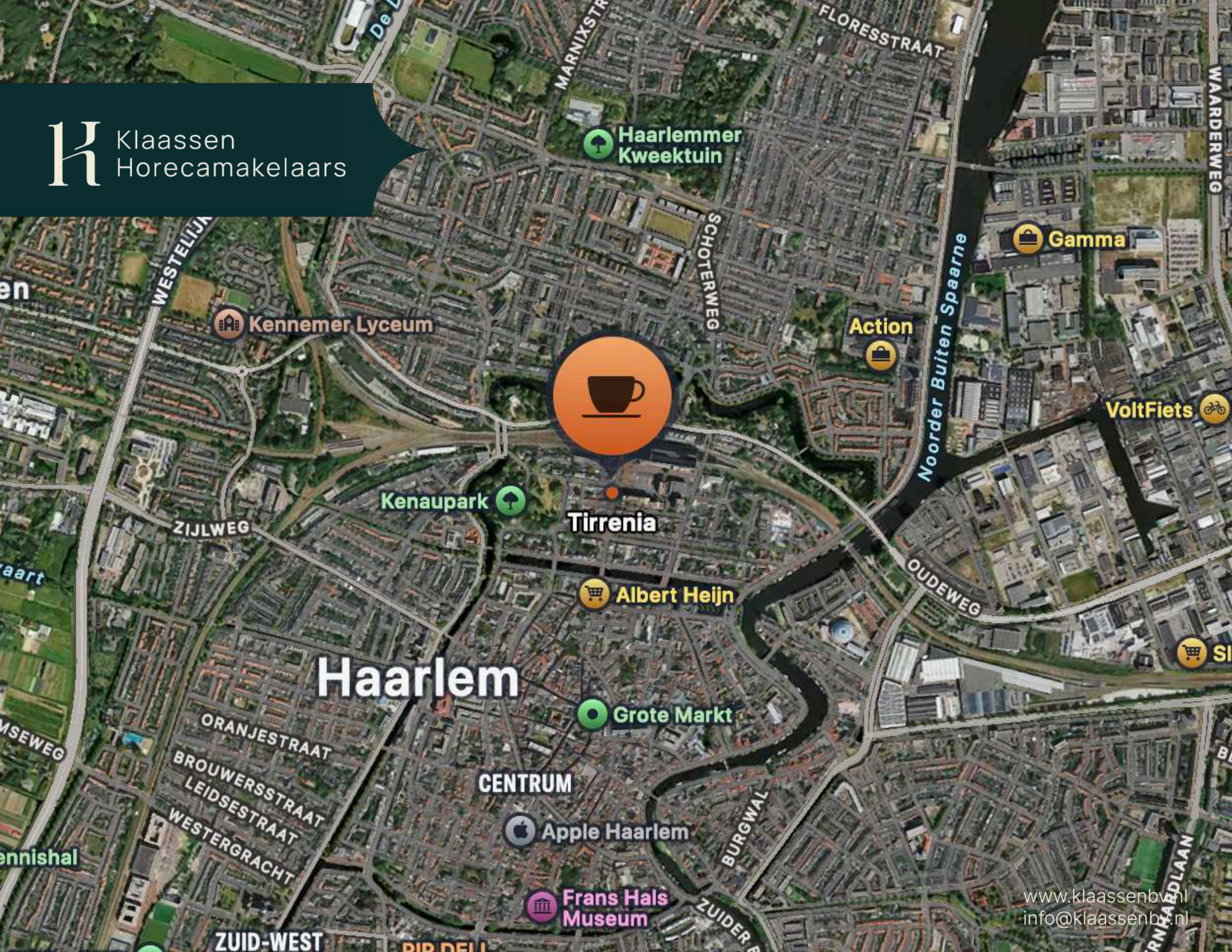












rie ten Boom Museum



s Museum

ZIJLWEGKWARTIER

Bar Tirrenia

Kenaupark



Museum van de Geest



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.

In deze brochure kunnen foto's zijn opgenomen die met behulp van kunstmatige intelligentie (AI) zijn bewerkt. Deze bewerkingen hebben uitsluitend betrekking op visuele aspecten, zoals kleurstellingen, lichtinval, helderheid en sfeerimpressie. De foto's zijn bedoeld ter illustratie en kunnen afwijken van de daadwerkelijke situatie. Aan de bewerkte foto's kunnen geen rechten worden ontleend. De feitelijke situatie ter plaatse is leidend.

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

