Klaassen
Horecamakelaars

CHEFF'S FISH
IJMUIDEN

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Cheff's Fish
Kennemerplein 21B
1972 EW IJmuiden

Situering

Cheff's Fish is gevestigd aan het Kennemerplein 21B in IJmuiden, op een centrale en goed zichtbare locatie. De viswinkel bevindt zich in een kiosk naast de supermarkt Vomar, waardoor de onderneming profiteert van de dagelijkse bezoekersstromen rondom de supermarkt. Het is dan ook ideale plek om na de boodschappen wat lekkers af te halen. De overname betreft het bedrijf inclusief de kiosk. De grond wordt gehuurd van de gemeente met een lage retributie van slechts € 4.155,- per jaar, wat de winstgevendheid van het bedrijf ten goede komt.

IJmuiden heeft van oudsher een sterke verbondenheid met de visserij en de maritieme sector. De aanwezigheid van de vissershaven, visafslag en diverse visgerelateerde ondernemingen geeft de plaats een eigen karakter en zorgt voor een natuurlijke doelgroep van liefhebbers van vis. Daarnaast trekt de kustplaats bezoekers die de haven, de stranden en de omliggende recreatiegebieden komen ontdekken.

De ligging aan het Kennemerplein biedt Cheff's Fish daarmee een interessant verzorgingsgebied. De combinatie van lokale bewoners, winkelend publiek en bezoekers van buiten IJmuiden zorgt voor verschillende potentiële klantgroepen. Bovendien is de locatie goed bereikbaar vanuit de omliggende woonwijken en plaatsen binnen de gemeente Velsen.

IJmuiden is de grootste plaats binnen de gemeente Velsen, gelegen in de provincie Noord-Holland. Ten oosten van IJmuiden liggen onder meer Haarlem (circa 10 km) en Amsterdam (circa 25 km), terwijl Luchthaven Schiphol zich op ongeveer 25 kilometer afstand bevindt.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Profilering

Cheff's Fish is een viskiosk waar kwaliteit, versheid en vakmanschap centraal staan. De onderneming richt zich op liefhebbers van verse vis en visspecialiteiten en biedt een gevarieerd assortiment dat aansluit bij zowel de dagelijkse maaltijd als bijzondere eetmomenten. In de vitrine is een ruime keuze aan verse vis verkrijgbaar, waaronder diverse vissoorten en bijzondere specialiteiten zoals zeewolfwangen en kabeljauwwangen.

De kracht van Cheff's Fish ligt mede in de ruime ervaring en productkennis van de eigenaar, die al op jonge leeftijd werkzaam was in de IJmuidense vissector. Naast verse vis biedt de winkel diverse huisgemaakte salades en sauzen. Ook gerookte vis uit eigen rokerij maakt deel uit van het assortiment, waarmee de onderneming zich onderscheidt van een reguliere viswinkel.

Naast producten voor thuisgebruik kunnen klanten bij Cheff's Fish terecht voor gebakken vis en diverse visspecialiteiten. Daarmee combineert de onderneming de traditionele visspeciaalzaak met het gemak van een toegankelijke afhaalformule. De brede samenstelling van het assortiment spreekt een gevarieerde doelgroep aan, van particuliere klanten die verse vis zoeken voor thuis tot bezoekers die onderweg willen genieten van een smakelijke vissnack.

Cheff's Fish is momenteel geopend van woensdag tot en met zondag, telkens van 10.30 tot 19.00 uur. Op maandag en dinsdag is de winkel gesloten.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Indeling

De kiosk van Cheff's Fish beschikt over een compacte en efficiënt ingedeelde bedrijfsruimte van in totaal circa 22 m². Ondanks het bescheiden oppervlak is de beschikbare ruimte praktisch ingericht, waarbij de verkoop en bereiding van de visproducten centraal staan.

De kiosk is te bereiken via twee grote openslaande deuren aan de voorzijde. De verkoopruimte beslaat circa 11 m² en vormt het gedeelte waar klanten worden ontvangen en het assortiment wordt gepresenteerd. De overzichtelijke opzet biedt ruimte voor de uitstalling van verse vis en diverse visspecialiteiten.

Achter de vitrine bevindt zich de werkruimte van ca. 9 m², ingericht met een strakke routing: van bakken naar inpakken, en van afrekenen tot schoonmaken. Alles is binnen handbereik, zodat het personeel snel kan schakelen tijdens drukke momenten. De bakwand is strategisch geplaatst, waardoor bestellingen direct vanuit de bakoven kunnen worden uitgeserveerd. Het personeel heeft een eigen ingang aan de achterzijde van kiosk. Ook is er een toiletruimte van circa 2 m².

Een aantrekkelijke extra is de mogelijkheid om een terras te plaatsen voor de kiosk. Hiervoor dient een exploitatie vergunning aangevraagd te worden, zodat de onderneming naast de reguliere verkoop en afhaalactiviteiten ook inspelen op gasten die ter plaatse willen genieten van een versbereide visspecialiteit. Dit biedt een interessante uitbreiding van de exploitatie-mogelijkheden. Deze vergunning is hoofdelijk en dient een koper zelf aan te vragen. De huidige exploitant beschikt niet over een dergelijke vergunning.

Met de praktische indeling, de ligging van de kiosk en de mogelijkheid tot een aanvullend terras biedt Cheff's Fish een interessante kans voor een ondernemer die op zoek is naar een kleinschalige locatie voor een visspeciaalzaak of een andere foodgerelateerde formule.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Opstal

Het oorspronkelijke bouwjaar van de opstal is 2016.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Niet aanwezig, op stenen
Gevel(s)	Met hout afgewerkt
Kozijnen	Hout met dubbelglas
Vloeren	Linoleum
Daken	Plat dak belegd met bitumen
Gootconstructie	Goed
Bouwconstructie	Hout



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	2 radiatoren aangesloten op de CV-combiketel
(Warm) water	Via de CV-combiketel
Elektra	Voldoende groepen met aardlekschakelaars en verzwaard
Riolering	Aangesloten op het riool, niet openbaar
Brandpreventie	De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.
Alarminstallatie	Niet aanwezig, wel camera's
Afzuiginstallatie	Afzuiging ingebouwd bij friteuse
Overige installaties	Mobiele airconditioning



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

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.

De gemeente Velsen ligt in de provincie Noord-Holland en heeft een totale oppervlakte van circa 6.300 hectare, waarvan ongeveer 4.800 hectare land en 1.500 hectare water. Binnen de gemeente vormt IJmuiden de grootste kern. De gemiddelde bevolkingsdichtheid van de gemeente bedraagt in 2026 ongeveer 1.100 inwoners per km².

De belangrijkste trekpleister van IJmuiden en Velsen is de unieke ligging aan de Noordzeekust en het Noordzeekanaal. Het gebied staat bekend om zijn brede stranden, duingebieden en maritieme karakter. Bezoekers worden aangetrokken door onder meer Nationaal Park Zuid-Kennemerland, de jachthavens, de visserijhaven en de imposante zeesluizen van Zeesluis IJmuiden, de grootste zeesluis van Nederland. Daarnaast beschikt de gemeente over diverse culturele voorzieningen en recreatiegebieden.

Aantal inwoners:	70.361
Aantal huishoudens:	32.250
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€35.300,-
Aantal bedrijven:	9.095
Waarvan handel en horeca:	1.485

Bron: allecijfers.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Kadaster
Kadastrale aanduiding: IJmuiden, sectie L, nummer 6848.

Ligging
Aan het Kennemrplein, naast de supermarkt.

Bereikbaarheid

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

Belendingen
(Horeca)bedrijven, winkels en woningen/appartementen.

Parkeren
Gratis in de directe omgeving. Deels met blauwe kaart

Bestemming
Het bestemmingsplan dat op de locatie van de opstal rust is detailhandel, oftewel het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het ter plaatse verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een specifieke horeca-aanduiding ontbreekt.

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

Leveranciersverplichtingen
Geen leveranciersverplichting.

Personeel
Er is geen personeelsverplichting.

Metrage
De totale oppervlakte beslaat ca. 22 m². Waarvan ca. 11 m² verkoopruimte, ca. 9 m² keuken en ca. 2 m² toilet.

Voorraden
De vraagprijs is excl. handels-voorraden, die dienen te worden overgenomen tegen de inkoopprijzen.

Inventaris/Bruikleen/lease
De inventaris is in goede conditie. Er zijn geen bruikleengoederen of leasecontracten.

Overdrachtsbelasting
De kiosk wordt aangemerkt als een onroerende zaak, waardoor voor dit deel van de koopsom 10,4% overdrachtsbelasting van toepassing is.

Bijzonderheden / USP's
- A-locatie aan het Kennemer-plein, naast de supermarkt.
- Het gebouw zelf is ook eigendom.
- Lage huur voor de grond waarop de kiosk is gevestigd.

Recht van opstal
Omdat de kiosk op de grond van de Gemeente Velsen waarvoor een huurovereenkomst geldt, heeft de gemeente een huurafhankelijk recht van opstal verleend aan verkoper voor de duur van de huurovereenkomst. Het huur-afhankelijk recht van opstal dient via een notariële akte te worden gevestigd (kosten koper).

Huurovereenkomst
De grond wordt gehuurd van de Gemeente Velsen. De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een overeenkomst tot contracts-overname.

Object
Kennemerplein 21B, 1972 EW te IJmuiden.

Huuringangsdatum
13-06-2019

Huurtermijn
10 + 5 jaar

Waarborgsom
3 maanden huur

Bijlagen
- Inventarislijst
- Winst- en verliesrekeningen
- Huurovereenkomst grond
- Huurafhankelijk recht van opstal
- Plattegrondtekening



Vraagprijs

De vraagprijs voor de opstal en bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 115.000,- k.k.

Huurprijs grond

De huurprijs voor de grond bedraagt ca.:

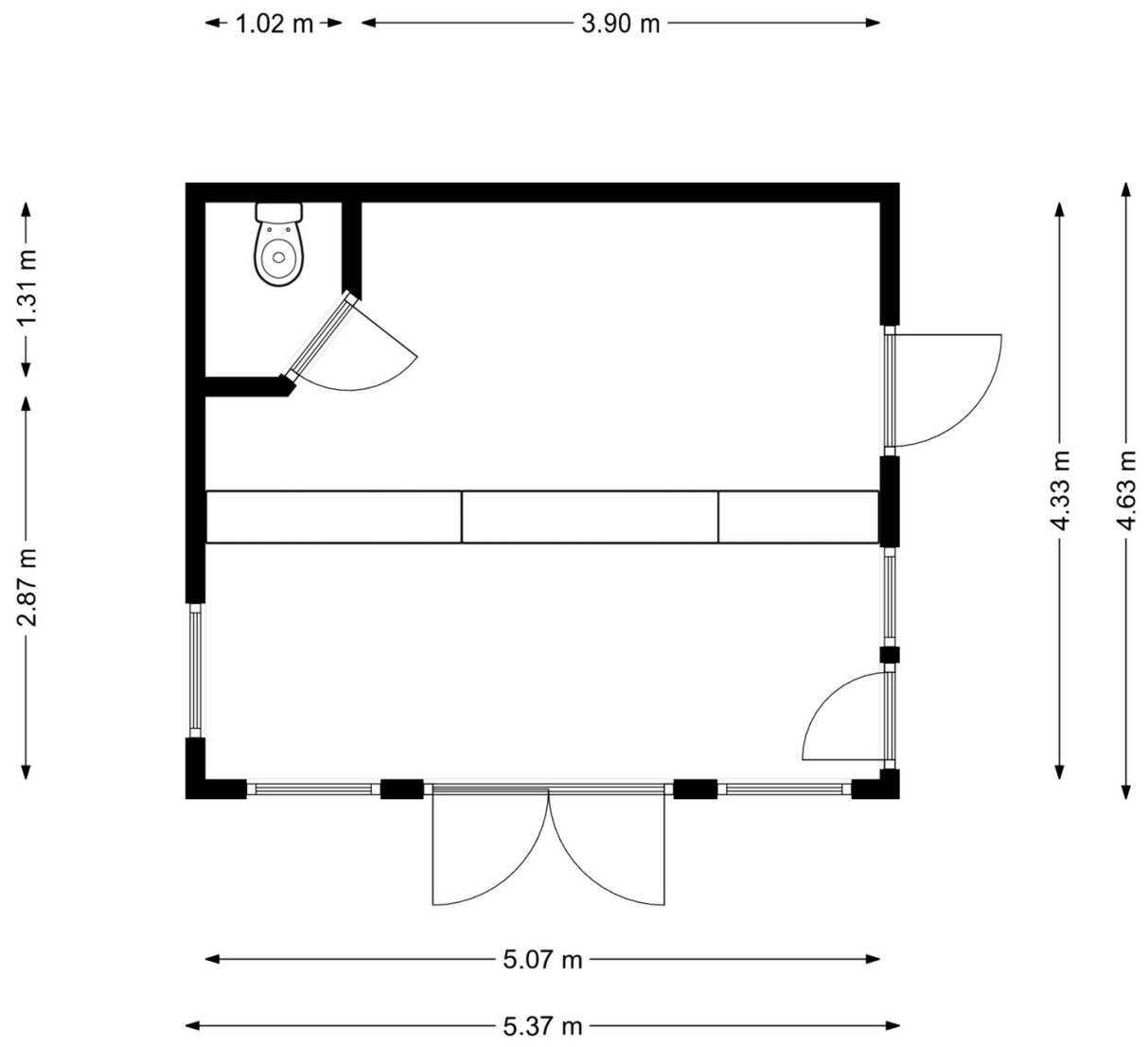
€ 4.155,60

per jaar, vrij van BTW

Klaassen Horecamakelaars

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

Kennemerplein 21B
IJmuiden



Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
EFF'S VERSE & GEBAKKEN VIS
CHEFF'S
VERSE VIS
OPEN
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
21 B
Horeca
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



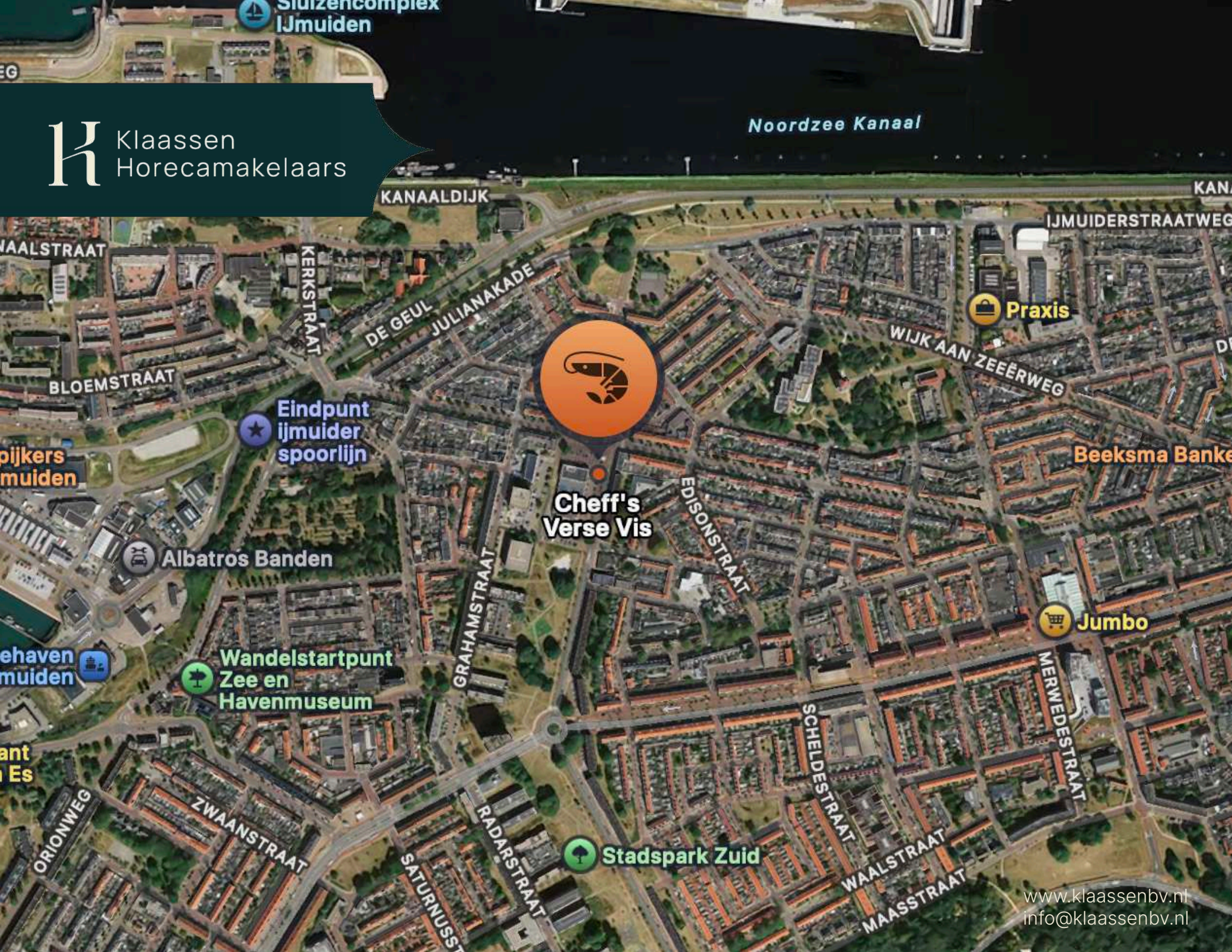
Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

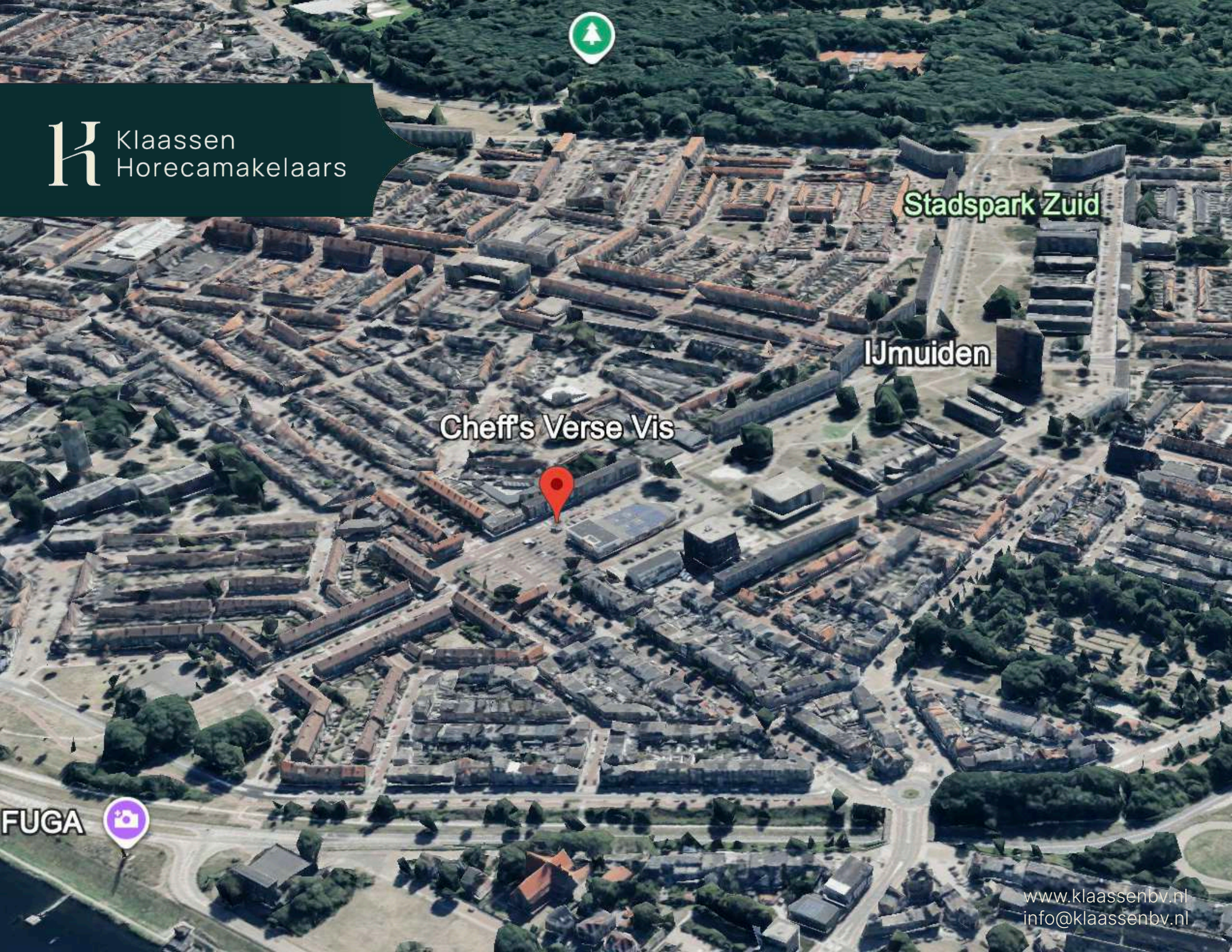


Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
Stadspark Zuid
IJmuiden
Cheff's Verse Vis
FUGA
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

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.

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.

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 G. (Gary) Mey
Gonnetstraat 26
2011 KA Haarlem

Telefoon 06 51 38 24 67 | 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