Klaassen
Horecamakelaars

HAZEL
HAARLEM

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Hazel incl. woning met B&B verhuur
Gedempte Oude Gracht 69 & 69A
2011 GM Haarlem

Situering

Hazel is gevestigd aan de Gedempte Oude Gracht 69 en 69A, op een centrale locatie in de historische binnenstad van Haarlem. Het betreft een tussengelegen bedrijfsruimte op de begane grond en een woonfunctie op de eerste, tweede en derde verdieping. De ligging vormt een aantrekkelijke combinatie van het dagelijkse stadsleven en de karakteristieke sfeer van de Haarlemse binnenstad. Het is een levendige straat met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en andere stedelijke voorzieningen. De Gedempte Oude Gracht is daarbij ook een belangrijke verkeersader van het centrum is, wat zorgt voor veel traffic voor de deur en trekt dagelijks talloze dagjesmensen aan.

Het object ligt om de hoek van de hoofdwinkelstraat de Grote Hout en tegenover de Botermarkt. Hierdoor bevindt Hazel zich op een aantrekkelijke locatie voor winkelend publiek, bewoners, toeristen en bezoekers die de binnenstad verkennen. De omliggende winkels en horecazaken dragen bij aan een levendig straatbeeld en zorgen voor een gevarieerd publiek gedurende de dag.

Ook de bereikbaarheid draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie. Tegenover het object ligt Verwulft, waar meerdere lijnbussen stoppen. Voor bezoekers die met de auto komen, zijn er verschillende parkeergarages in de omgeving. Hierdoor is de zaak niet alleen interessant voor passanten uit de directe omgeving, maar ook voor bezoekers die van verder komen.

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.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Profilering (1/2)

Hazel onderscheidt zich als een sfeervolle ontbijt- en lunchzaak waar kwaliteit, gastvrijheid en een huiselijke ambiance centraal staan. Het concept combineert een eigentijdse koffiebar met een laagdrempelige plek voor ontbijt en lunch. De warme uitstraling en persoonlijke benadering geven de onderneming een herkenbaar karakter, passend bij de levendige binnenstad van Haarlem.

Het assortiment bestaat uit diverse koffiespecialiteiten, verse wisselende ciabatta's, ontbijtgerechten en huisgemaakte lekkernijen van lokale bakkers. De aandacht voor verse ingrediënten, seizoensgebonden smaken en een verzorgde presentatie sluit aan bij het eigentijdse karakter van de zaak. Hiermee spreekt Hazel een breed publiek aan, van buurtbewoners en winkelend publiek tot toeristen en bezoekers van de Haarlemse binnenstad.

De koffiebar is dagelijks geopend van 07.00 tot 17.00 uur. Het concept biedt ruimte aan zowel gasten die rustig willen genieten van een kop koffie als bezoekers die kiezen voor een vers ontbijt of een uitgebreide lunch. Daarnaast sluit het aanbod voor afhaal goed aan op passanten en bezoekers die onderweg zijn.

De locatie beschikt over een gebiedsaanduiding Horeca t/m categorie 3 voor de begane grond, oftewel geschikt als:

- daghoreca (cat. 1) zoals lunchrooms, koffie- en theehuizen, broodjeszaken, ijssalons,
- horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken (cat. 2), zoals restaurants;
- horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken (cat. 3), zoals (eet)cafés en bars

Deze ruime bestemming biedt de nieuwe ondernemer volop mogelijkheden om het huidige concept voort te zetten of om een geheel eigen horeca variant te ontwikkelen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Profilering (2/2)

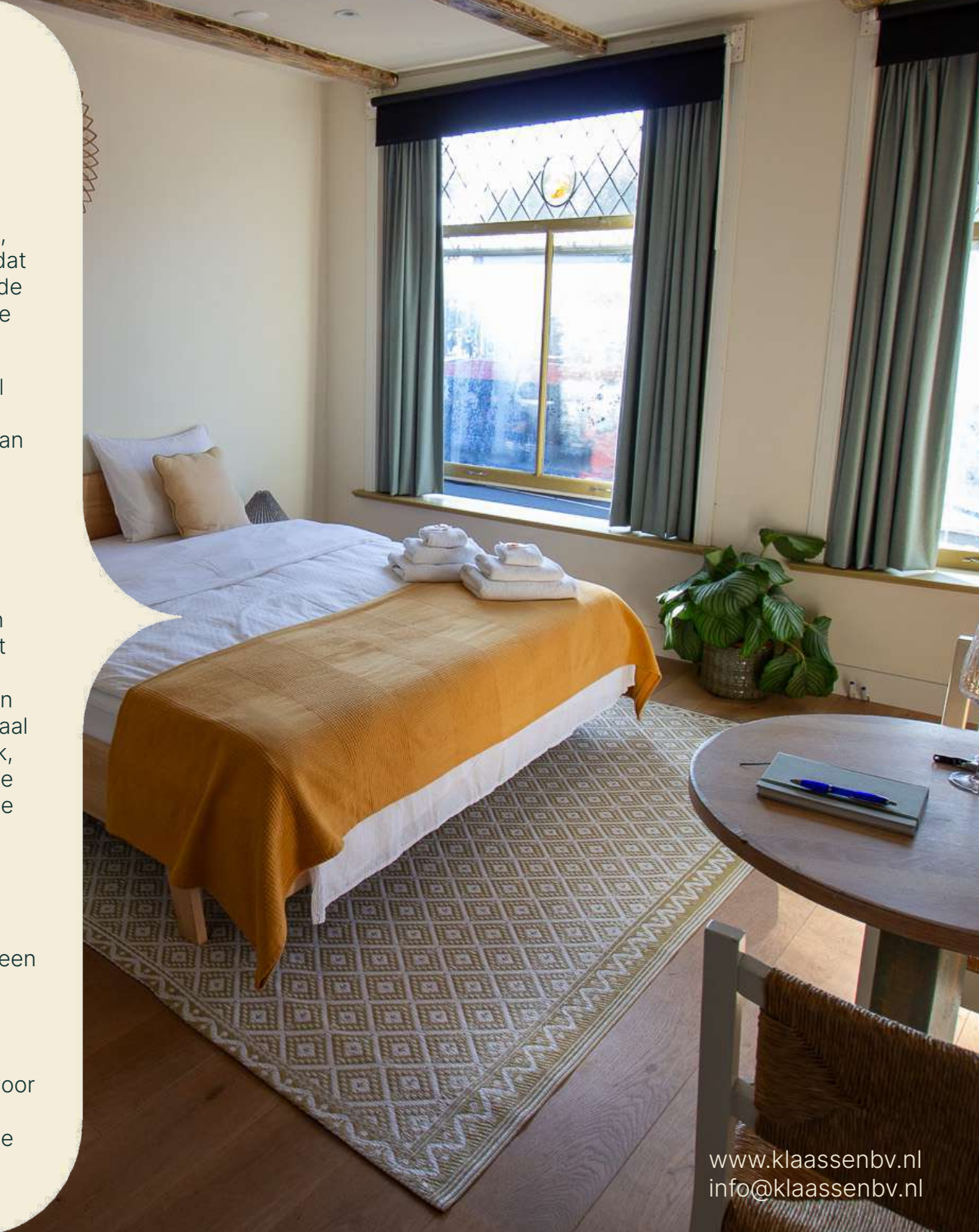
Planologische heeft deze locatie ook een gebiedsaanduiding 'wonen vanaf de eerste verdieping', met een Bed & Breakfast als toegestane activiteit. Omdat het gehele pand wordt gehuurd door de verkoper van de exploitaite, biedt de boven gelegen woonruimte diverse kansen.

Momenteel wordt deze ruimte ingevuld door 3 sfeervol ingerichte kamers die onder de naam Hazel House worden verhuurd als Bed & Breakfast. De combinatie van karaktervolle logiesruimten en een koffiebar direct beneden zorgt voor een aantrekkelijk totaalconcept: gasten kunnen overnachten, de volgende ochtend aanschuiven voor een vers ontbijt en vervolgens de historische binnenstad te voet verkennen.

Voor het verhuren van een woning of een deel daarvan gelden bepaalde regels. Bij verhuur als Bed & Breakfast geld o.a. dat maximaal 2 kamers in de woning kunnen worden verhuurd terwijl de bewoner zelf aanwezig is en verhuur van de gehele woning is gebonden aan maximaal 30 dagen per jaar. Voortzetting van het huidige gebruik, waarbij alle 3 de kamers worden verhuurd, kan derhalve niet zonder meer worden gegarandeerd. Aan de huidige verhuursituatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Een combinatie van eigen bewoning en B&B-verhuur binnen de geldende voorwaarden behoort wel tot de mogelijkheden en kan voor een volgende ondernemer een interessante invulling die wonen en werken willen combineren.

Daarnaast biedt de bovengelegen woonruimte mogelijkheden voor reguliere bewoning, bijvoorbeeld voor eigen gebruik of verhuur als zelfstandige woonruimte, mits dit in overeenstemming is met de verhuurder en de geldende regelgeving.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Indeling

De totale oppervlakte van het pand is ca. 133 m². De koffiebar op nummer 69 beschikt over een begane grond van circa 39 m², aangevuld met een kelder van circa 22 m². De begane grond vormt de verkoopruimte, waar gasten terechtkunnen voor koffie, ontbijt, lunch en zoete lekkernijen. De sfeervolle inrichting en de zitgelegenheid sluiten aan bij het laagdrempelige karakter van Hazel. De kelder biedt met zijn aanvullende oppervlakte mogelijkheden voor opslag en andere ondersteunende werkzaamheden, afhankelijk van de aanwezige voorzieningen en inrichting.

De bovengelegen woonruimte op nummer 69A is te bereiken via een eigen opgang op de begane grond. De gezamenlijke oppervlakte van de woonruimtes is circa 72 m². De kamers, genaamd Daisy, Lavender en Sunflower, zijn ieder gelegen op een eigen verdieping en hebben ieder een eigen uitstraling. De kamer op de begane grond (Daisy) is ca. 35 m² en heeft een eigen keuken. Deze ruimte leent zich uitstekend als de woonkamer. De kamer op tweede verdieping (Lavender) is ca. 14 m² en de kamer op de derde verdieping is 16 m².

Momenteel zijn alle kamers voorzien van comfortabele boxspringbedden, een eigen badkamer met douche en toilet, airconditioning, flatscreen tv, WiFi voorzieningen, koffie- en thee faciliteiten en een zithoekje.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1750. Het betreft een Rijksmonument, pand met lijstgevel.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Hout, beneden dubbelglas, het overige enkelglas
Vloeren	Parket
Daken	Zadeldak met dakpannen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	5; Kelder, Begane grond, 1e verdieping, 2e verdieping, 3e verdieping

*www.Funderingsviewer.nl



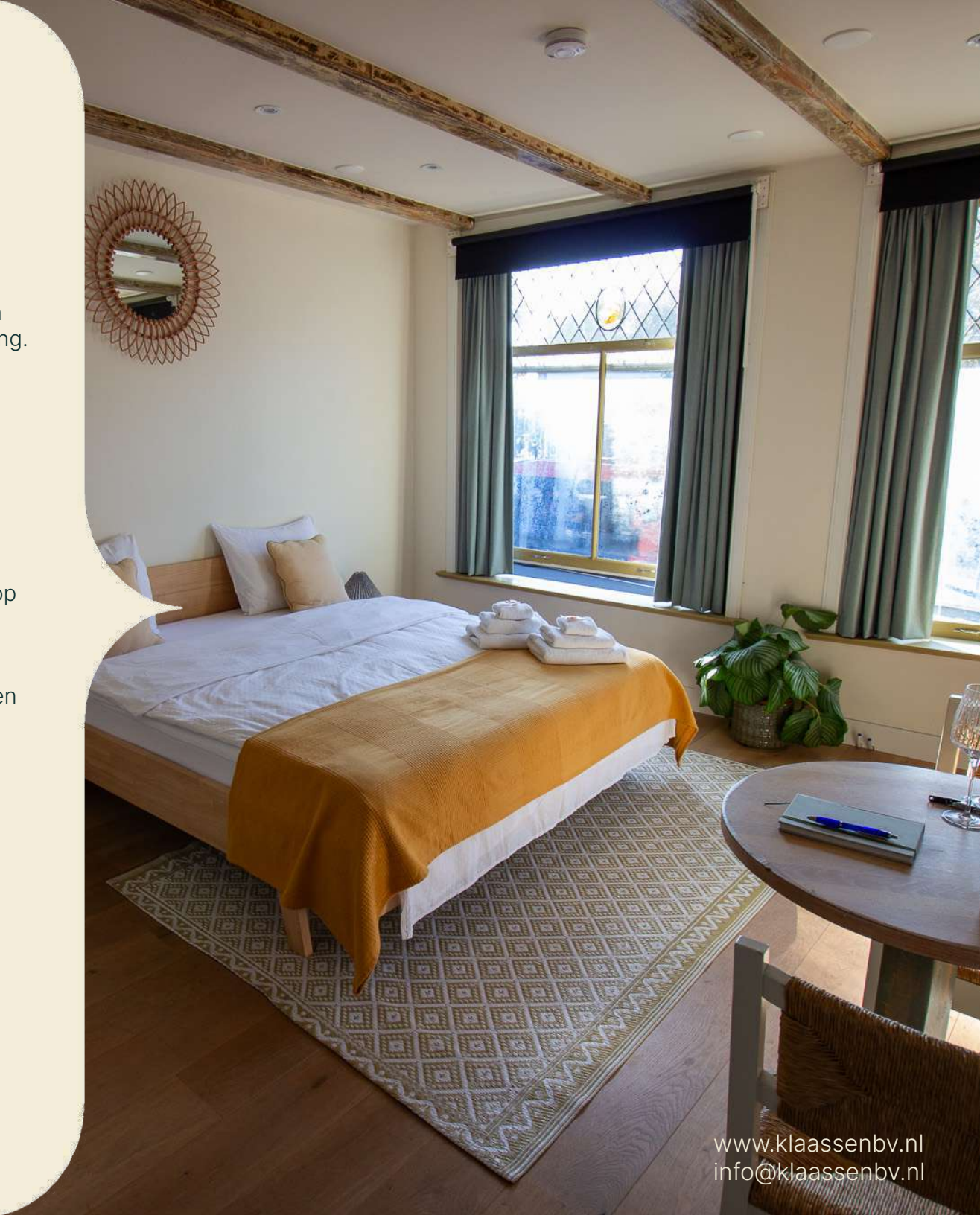
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

Verwarming	Airconditioning (warm en koud) op iedere verdieping. Er is geen gas aanwezig.
(Warm) water	Via boiler(s).
Elektra	Voldoende groepen met aardlekschakelaars en krachtstroom. Scope-10 gekeurd.
Riolering	Aanwezig, aangesloten op openbaar riool.
Brandpreventie	De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.
Luchtbehandeling	Airconditioning.
Vetvangput	Niet aanwezig.



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 km^2.

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 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



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Kadaster
Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie C, nummer 7978 A1 en A2.

Ligging
Aan de Gedempte Oude Gracht, een belangrijke verbindingsweg midden in 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 locatie heeft een aanduiding horeca t/m categorie 3. Hieronder vallen dagzaken, restaurants en cafe's. Daarnaast is er de aanduiding shortstay, dat is toegestaan vanaf de eerste verdieping, oftewel het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden). Alsmede wonen vanaf de eerste verdieping. Een woning is een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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

Vergunningen
De exploitatie van de koffiebar is vergunningsvrij.

Personeel
Vraag de horecamakelaar naar het personeelsbestand.

Metrage
De begane grond beslaat ca. 39 m². Waarvan ca. 35 m² verkoop-ruimte en het overige uit de toiletten en overige ruimten bestaat. De kelder heeft een oppervlakte van ca. 22m². De bovengelegen woonruimte bestaat uit 3 kamers en is gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping en zijn bij elkaar ca. 72 m².

Zitplaatsen/capaciteit

Binnen:	14 zitplaatsen
Buiten:	20 zitplaatsen

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

Inventaris/Bruikleen/lease
De inventaris is in goede conditie. De koffiemachine en koffiemolen zijn in bruikleen. De vaatwasser betreft een leaseovereenkomst á € 335,- per maand, lopende tot april 2028. En het kassasysteem wordt geleased voor € 152,- per maand tot juni 2028 (met een koopoptie tegen 7,5%).

Bijzonderheden / USP's
- Zichtbare locatie aan de Gedempte Oude Gracht, een belangrijke verbindingsweg in het centrum.
- Goede naamsbekendheid en goede cijfers.
- Met bovenwoning en mogelijkheid tot shortstay verhuur.

Huurovereenkomst
De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellings-overeenkomst

Object
Gedempte Oude Gracht 69 en 69A, 2011 GM te Haarlem

Huuringangsdatum
1 mei 2025

Huurtermijn
5 + 5 huurjaren

Waarborgsom
3 maanden huur

Bijlagen
- Winst- en verliesrekeningen
- Huurovereenkomst
- Plattegrondtekening
- Scope 10 verklaring
- Personeelsoverzicht



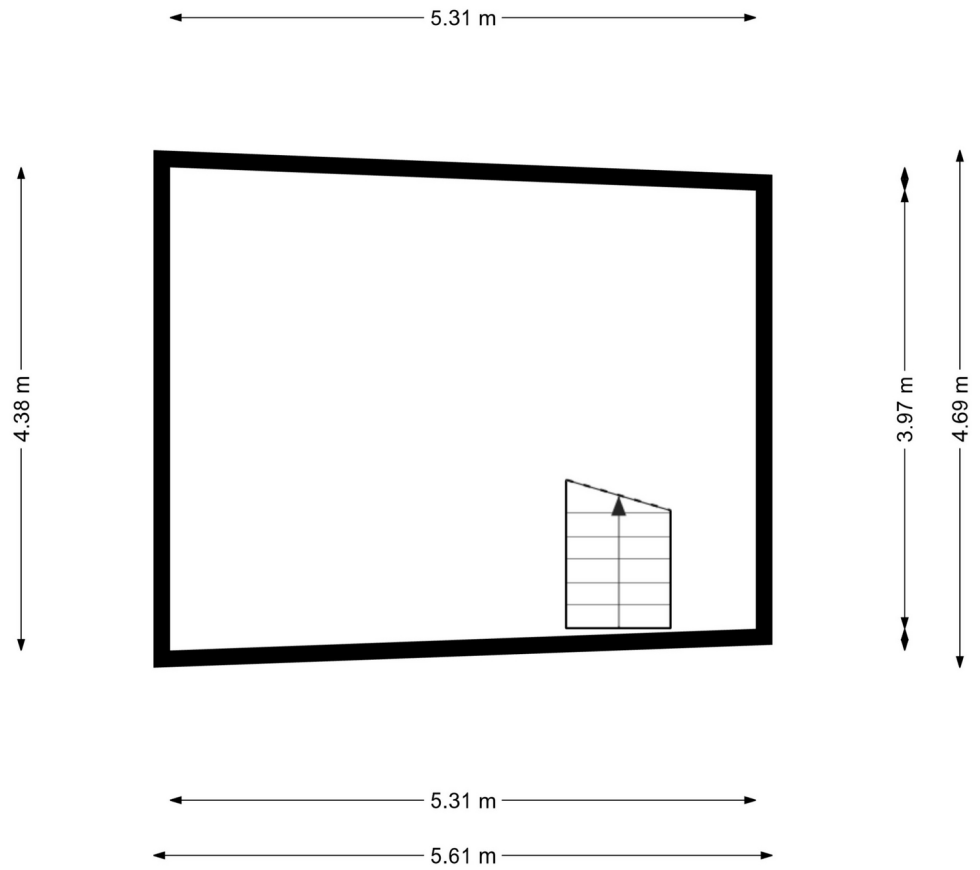
Vraagprijs
De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:
€ 195.000,-

Huurprijs
De huurprijs voor het registergoed bedraagt ca.:
€ 66.900,-
per jaar, excl. BTW

Klaassen Horecamakelaars

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

Gedempte Oude Gracht 69
Haarlem
(Kelder)

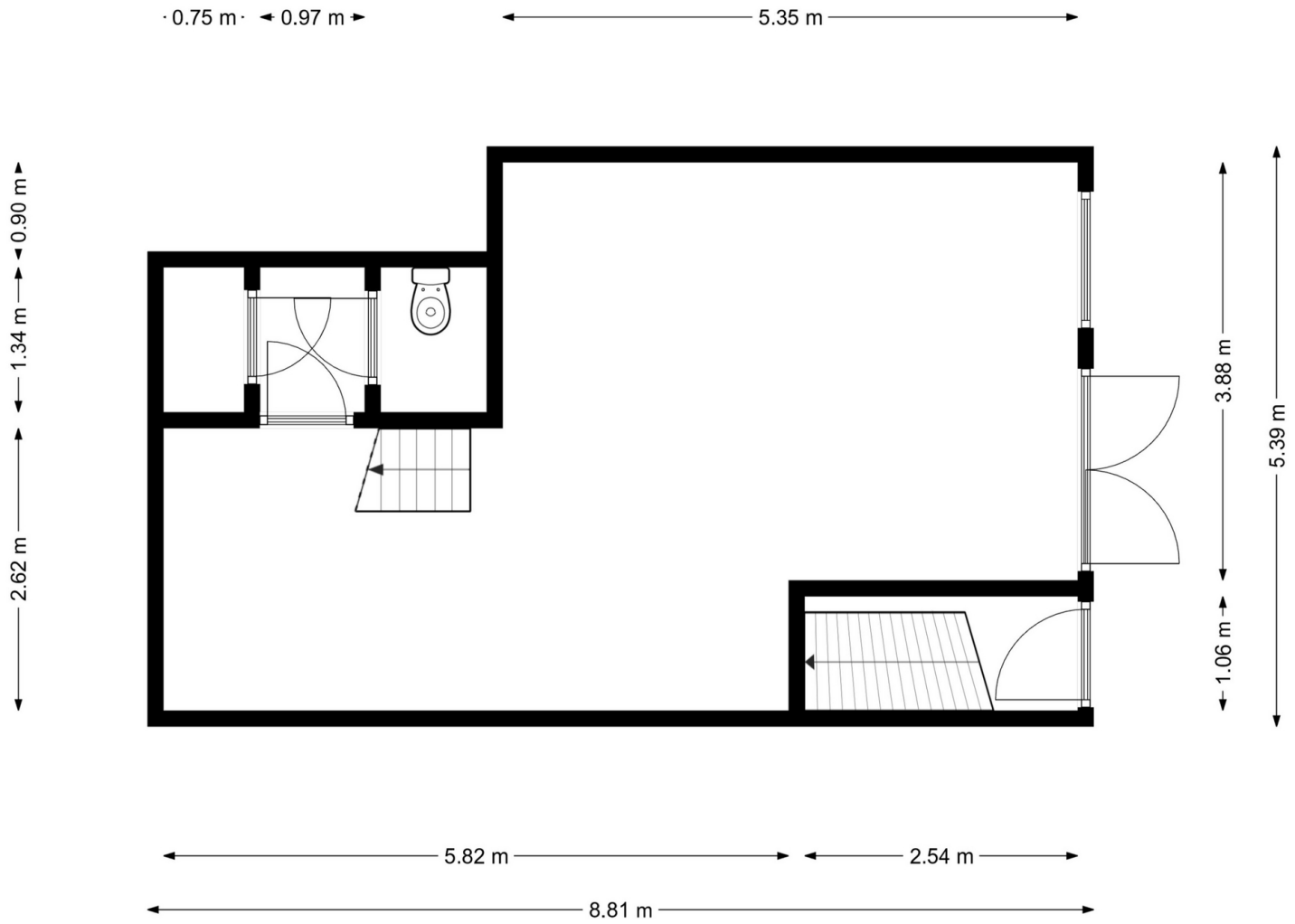


Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gedempte Oude Gracht 69
Haarlem
(Begane grond)

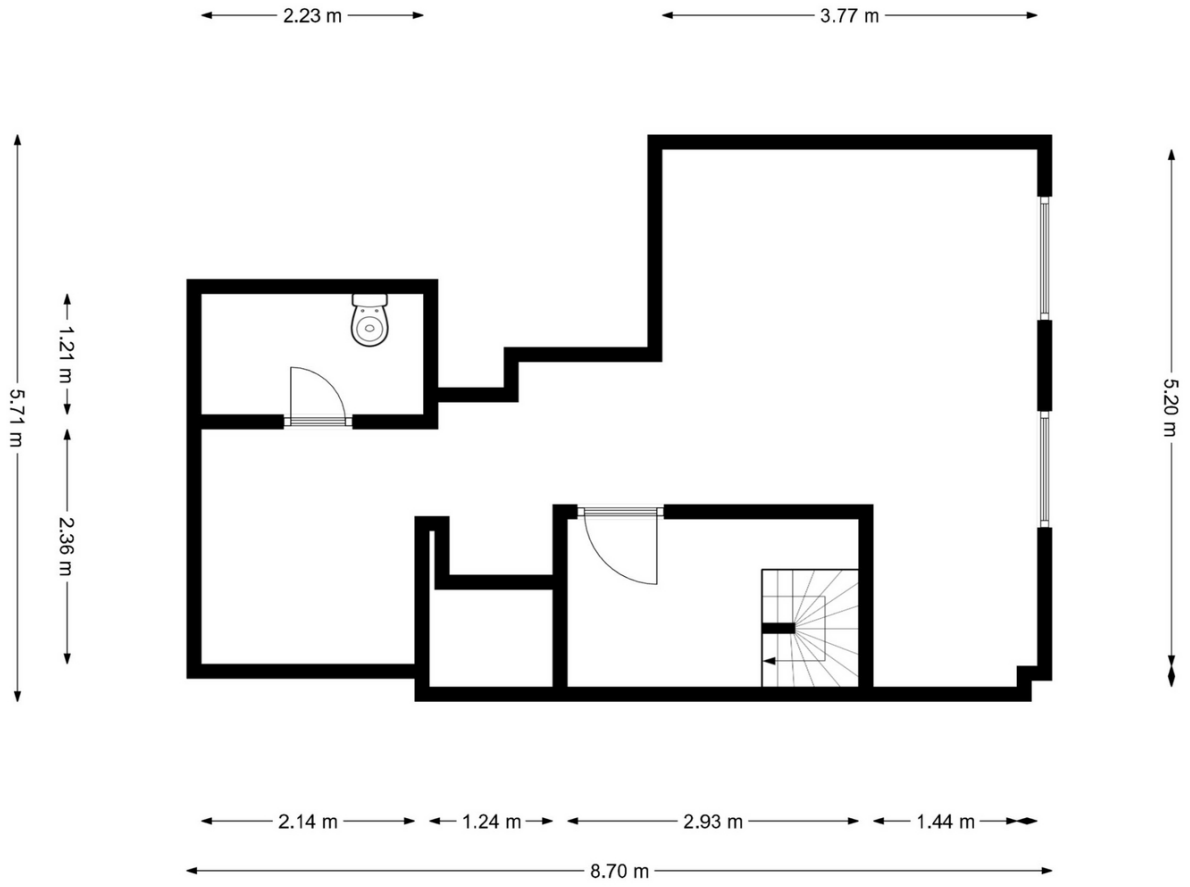


Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gedempte Oude Gracht 69A
Haarlem
(1e verdieping)

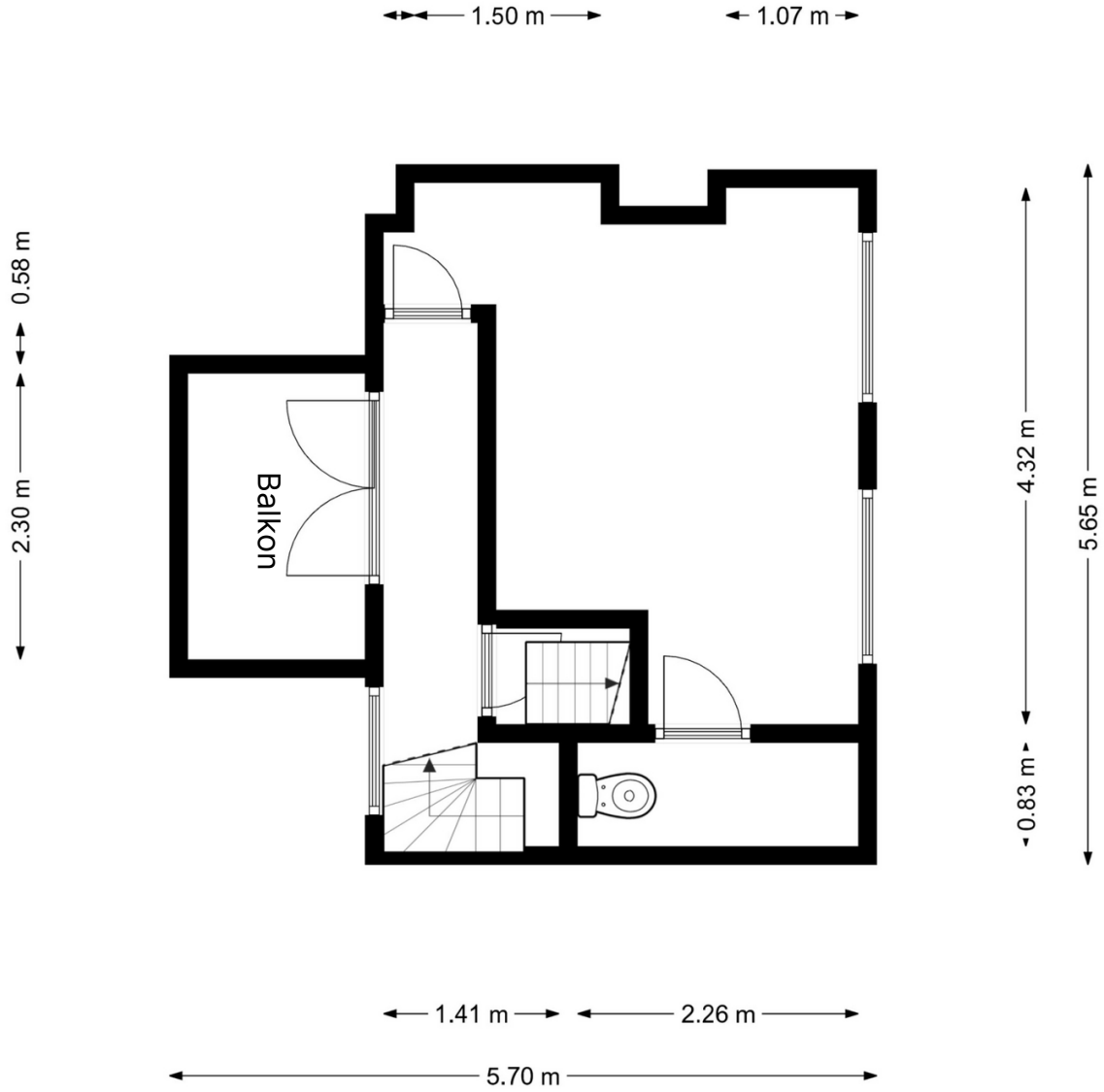


Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gedempte Oude Gracht 69A
Haarlem
(2e verdieping)

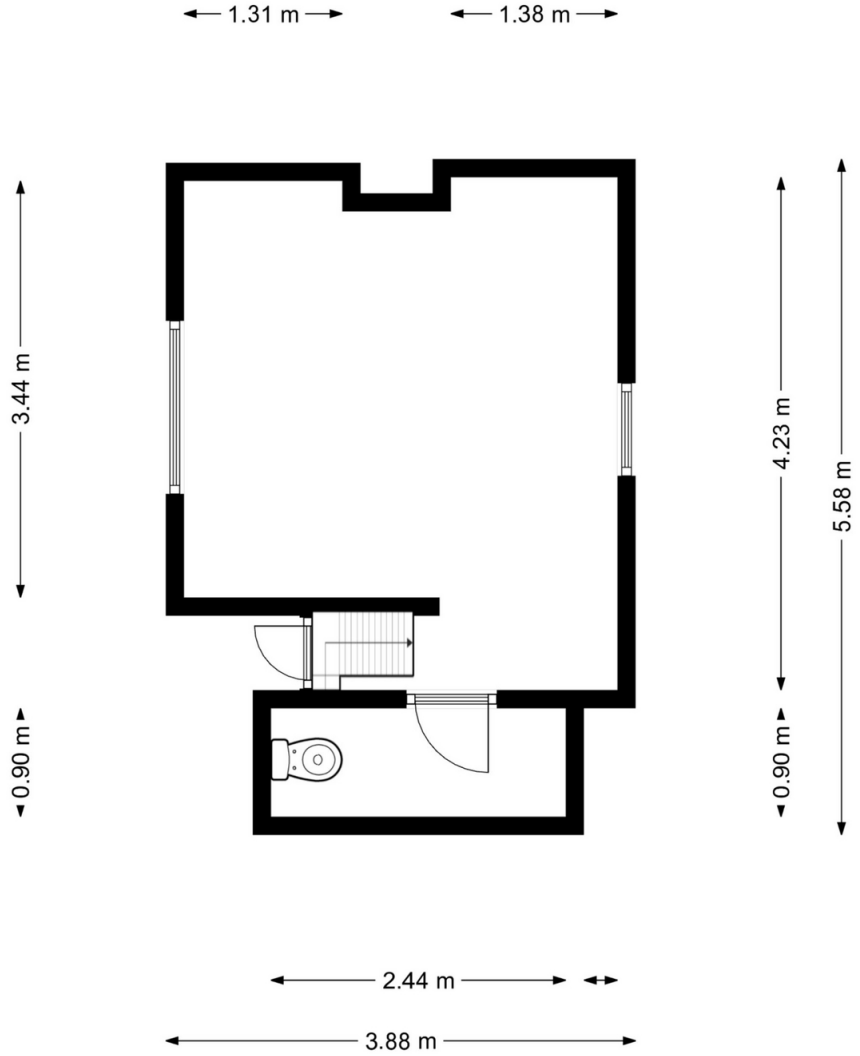


Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Gedempte Oude Gracht 69A
Haarlem
(3e verdieping)



Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
connexxion
71
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



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

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

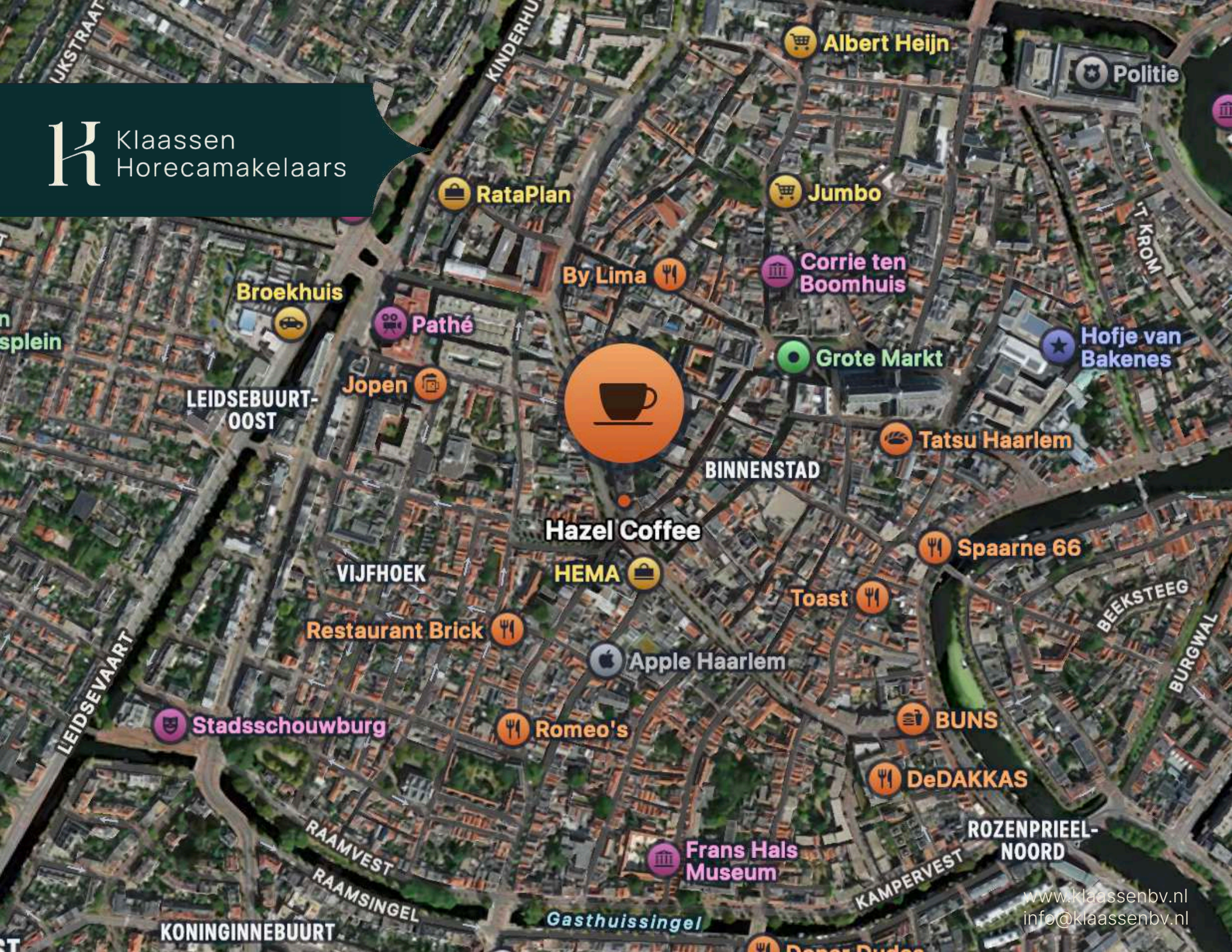


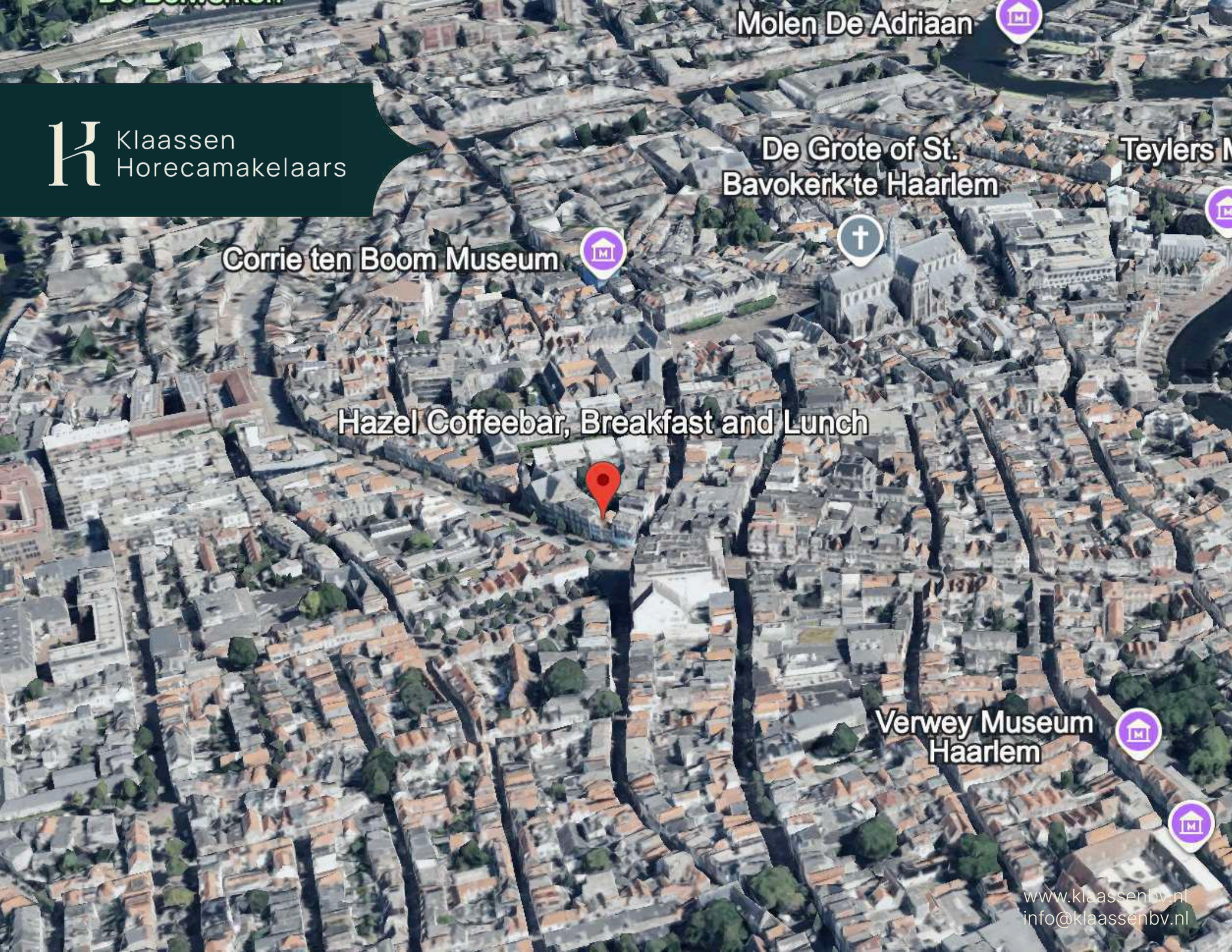
Klaassen
Horecamakelaars

Klaassen
Horecamakelaars



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
Albert Heijn
Politie
RataPlan
Jumbo
By Lima
Corrie ten Boomhuis
't KROM
Broekhuis
Pathé
Hofje van Bakenes
Grote Markt
Jopen
LEIDSEBUURT-OOST
Tatsu Haarlem
BINNENSTAD
Hazel Coffee
Spaarne 66
VIJFHOEK
HEMA
Toast
BEEKSTEEG
Restaurant Brick
Apple Haarlem
BURGWAL
LEIDSEVAART
Stadsschouwburg
Romeo's
BUNS
DeDAKKAS
ROZENPRIEEL-NOORD
Frans Hals Museum
RAAMVEST
RAAMSINGEL
KAMPERVEST
Gasthuissingel
KONINGINNEBUURT
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
Molen De Adriaan
De Grote of St.
Bavokerk te Haarlem
Teylers M
Corrie ten Boom Museum
Hazel Coffeebar, Breakfast and Lunch
Verwey Museum
Haarlem
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.

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