Klaassen
Horecamakelaars

# OUT OF THE BLUES HAARLEM

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES




www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

# Out of the Blues
# Kleine Houtstraat 65ZW
# 2011 DH Haarlem

## Situering

Café Out of the Blues is gevestigd aan de Kleine Houtstraat 65ZW in het historische centrum van Haarlem. De zaak bevindt zich in een karakteristieke straat met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. De Kleine Houtstraat vormt een levendige verbinding tussen verschillende delen van de binnenstad en trekt zowel winkelend publiek als bezoekers die het centrum bezoeken voor een dagje uit.

Op korte loopafstand bevinden zich diverse bekende winkelstraten en pleinen, waaronder de Grote Houtstraat, de Gierstraat en de Grote Markt. Ook de vele monumentale panden, winkels en culturele voorzieningen dragen bij aan de aantrekkingskracht van dit gedeelte van Haarlem. Hierdoor bevindt het café zich midden in een levendige omgeving met een gevarieerde bezoekersstroom.

De binnenstad van Haarlem beschikt over een uitgebreid aanbod aan restaurants, cafés en uitgaansgelegenheden. De centrale ligging van Out of the Blues sluit hier goed op aan en maakt de zaak interessant voor zowel lokale bezoekers als toeristen en uitgaanspubliek. Daarnaast bevindt station Haarlem zich op loopafstand en zijn er in de directe omgeving diverse parkeergarages beschikbaar.

De combinatie van de karakteristieke straat, de nabijheid van het winkelgebied en de centrale ligging in de Haarlemse binnenstad maakt deze plek tot een aantrekkelijke horecalocatie.

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

Café Out of the Blues is een karakteristiek horecabedrijf, gelegen in de Haarlemse binnenstad. De zaak heeft zich in de afgelopen 21 jaar ontwikkeld tot een herkenbare ontmoetingsplek, waarbij gezelligheid, muziek en een ongedwongen sfeer centraal staan. Het huidige concept kenmerkt zich door een duidelijke voorliefde voor rockmuziek, met regelmatig optredens van lokale bands. Daarnaast beschikt het café over diverse vormen van vermaak, waaronder een pooltafel, speelautomaten, een dartbord en televisies waarop sportwedstrijden worden uitgezonden.

De huidige exploitatie is zeven dagen per week geopend. Van zondag tot en met woensdag zijn gasten welkom van 16.00 tot 02.00 uur en van donderdag tot en met zaterdag tot 04.00 uur.

Een belangrijk pluspunt van deze locatie is de ruime horecabestemming. De begane grond beschikt over de gebiedsaanduiding 'Horeca tot en met categorie 3'. Dit betekent dat naast een café of bar ook andere horecaconcepten tot de mogelijkheden behoren, waaronder:

- Daghoreca (cat. 1) zoals een lunchroom, koffie- en theehuis, broodjeszaak of ijssalon.
- Horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken (cat. 2), zoals restaurants en bistro's.
- Horecabedrijven waarbij het verstrekken van dranken centraal staat (cat. 3), zoals cafés, bars en grand cafés.

Hierdoor is de locatie geschikt voor een vernieuwd horeca concept en biedt deze locatie voor een nieuwe ondernemer de mogelijkheid om, binnen de ruime horecabestemming, een eigen invulling te geven aan de exploitatie en een concept te ontwikkelen dat aansluit bij de hedendaagse horecamarkt en de eigen ondernemersambities.




www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

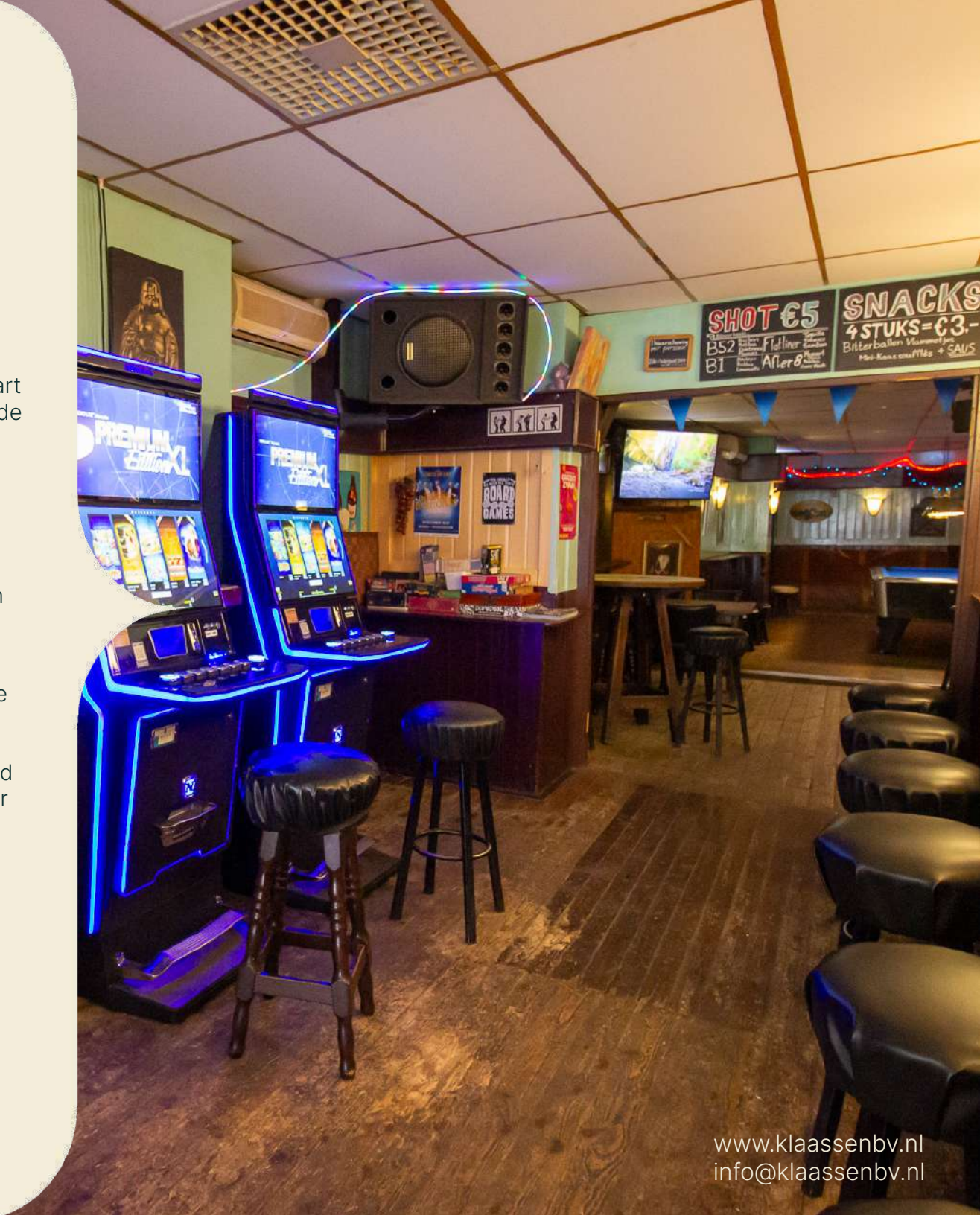
## Indeling

Café Out of the Blues beschikt over een totale oppervlakte van circa 128 m², verdeeld over drie bouwlagen. De indeling is praktisch opgezet en sluit goed aan bij het huidige caféconcept, met een ruime publieksruimte op de begane grond en aanvullende ruimte op de verdiepingen.

De begane grond beslaat circa 90 m² en vormt het hart van de onderneming. Direct bij binnenkomst bevindt de bar zich aan de rechterzijde, centraal gepositioneerd voor de bediening van de gasten. Voorbij de bar versmalt de ruimte enigszins, waar onder meer een dartbord is geplaatst. Achter in het café bevindt zich centraal een pooltafel, die samen met de overige speelmogelijkheden bijdraagt aan het informele en levendige karakter van de zaak. De indeling biedt een afwisselende caféruimte met verschillende mogelijkheden voor ontspanning en vermaak.

Op de eerste verdieping bevindt zich een aanvullende ruimte van circa 13 m², die mogelijkheden biedt voor ondersteunend gebruik binnen de bedrijfsvoering, zoals extra opslagruimte. Daarnaast beschikt het pand over een kelder van circa 25 m², die wordt benut voor opslag en waar de bierinstallatie zich bevindt.

De indeling vormt een goede basis voor voortzetting van de huidige exploitatie, maar biedt ook mogelijkheden voor een ondernemer die een eigen concept wil realiseren.




www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1880.

| | |
|---|---|
| **Onderhoud** | Matig |
| **Funderingen** | Staal |
| **Gevel(s)** | Metselwerk |
| **Kozijnen** | Hout, enkelglas |
| **Vloeren** | Parket |
| **Daken** | Bovenwoning |
| **Gootconstructie** | Redelijk |
| **Verdieping(en)** | 3; Kelder, begane grond<br>en ruimte op 1e verdieping |



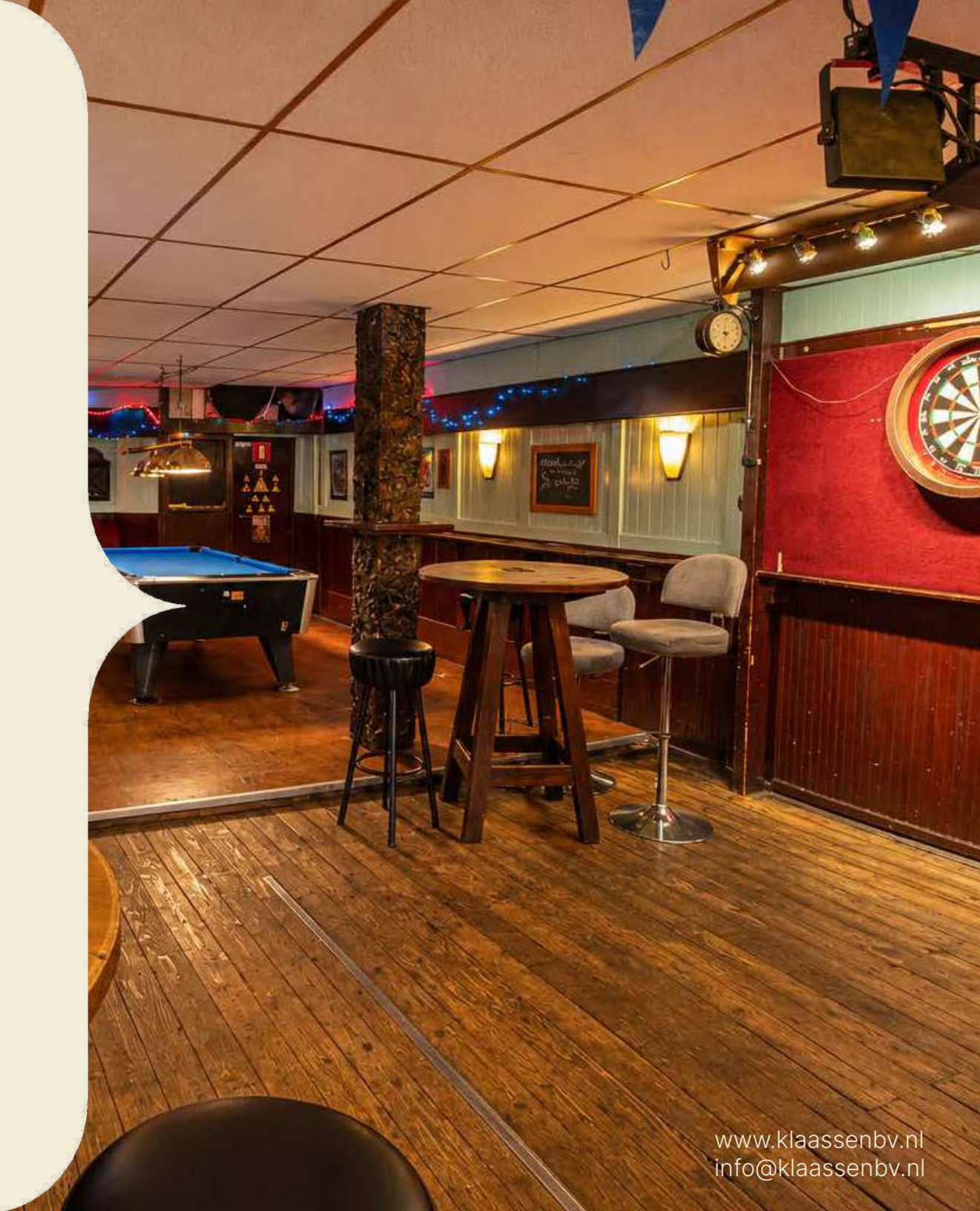

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

## Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren.

| | |
|---|---|
| **Verwarming** | Via de CV-combiketel |
| **(Warm) water** | Via een geiser |
| **Elektra** | Voldoende groepen met aardlekschakelaars |
| **Riolering** | Aanwezig, aangesloten op openbaar riool. |
| **Brandpreventie** | De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd |
| **Luchtbehandeling** | Airconditioning (niet aangesloten) |
| **Alarminstallaties** | Camera's |
| **Mechanische ventilatie** | Deels aanweizg |
| **Overige installaties** | Muziek installatie, speelautomaten. |



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

## Demografische gegevens

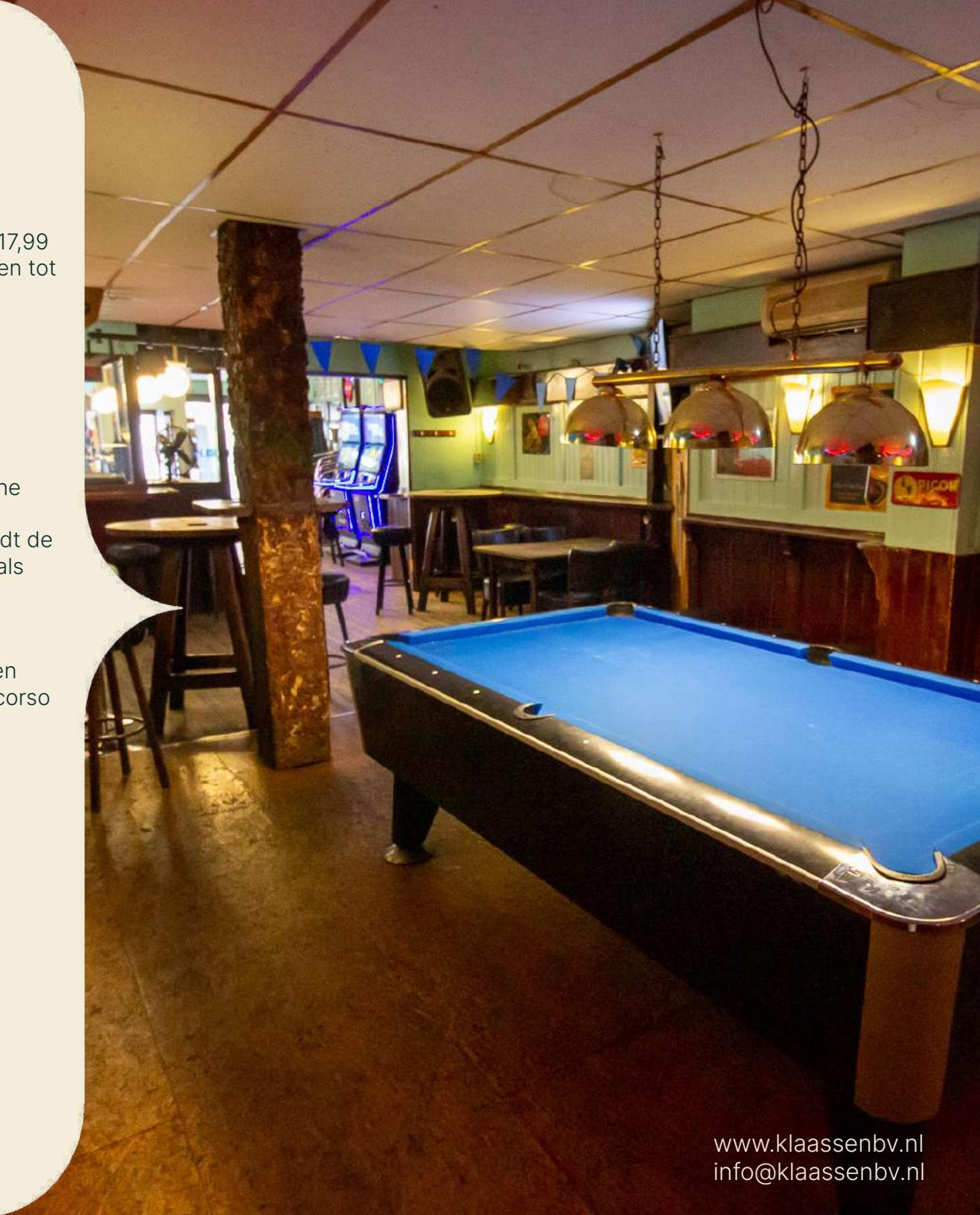
Nederland telt in 2025 18 miljoen inwoners. De bevolkingsgroei zal naar verwachting doorgaan, met 17,99 miljoen inwoners in 2041, en daarna langzaam afnemen tot 17,77 miljoen in 2050.

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 D, nummer 8960.

## Ligging
Aan de Kleine Houtstraat, een gezellige winkelstraat die parallel loopt aan de Grote Houtstraat.

## 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 bestemming die op het pand rust is horeca 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. Maar ook horeca categorie 1 (dagzaken) en horeca categorie 2 (restaurants).

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

## Vergunningen
De benodigde Drank- en horecavergunning is aanwezig. Ook is er een vergunning verleend voor het hebben van een kansspelautomaat. Dit is een extra inkomstenbron.

## Personeel
Vraag de horecamakelaar naar het personeelsbestand.

## Metrage
De totale oppervlakte van het pand is ca. 128 m². De begane grond beslaat ca. 90 m². De kelder heeft een oppervlakte van ca. 22 m² en de ruimte op de eerste verdieping beslaat ca. 13 m².

## Zitplaatsen

| | |
|---|---|
| Binnen: | 30 zitplaatsen |
| Gevelterras: | 8 zitplaatsen |

## Brouwerijverplichting
Niet van toepassing.

## Voorraden
De vraagprijs is excl. handelsvoorraden, die dienen te worden overgenomen tegen de inkoopprijzen.

## Inventaris/Bruikleen/lease
De inventaris is in goede staat. Verder zijn er geen bruikleen- of leaseovereenkomsten die niet kunnen worden opgezegd.

## Bijzonderheden / USP's
- Mooie locatie aan de gezellige Kleine Houtstraat in het historisch centrum van Haarlem.
- Gevestigde horecalocatie.
- Ruime bestemming met veelzijdige exploitatie mogelijkheden.

## Huurovereenkomst
Nieuwe huurovereenkomst conform recent ROZ model Winkelruimte en overige bedrijfsruimten aangevuld met standaard horeca bepalingen.

## Object
Kleine Houtstraat 65ZW, 2011 DH te Haarlem

## Huuringangsdatum
n.t.b.

## Huurtermijn
5 + 5 huurjaren

## Waarborgsom
3 maanden huur

## Bijlagen
- Inventarislijst (volgt)
- Kopie vergunningen
- Winst- en verliesrekeningen
- Plattegrondtekening



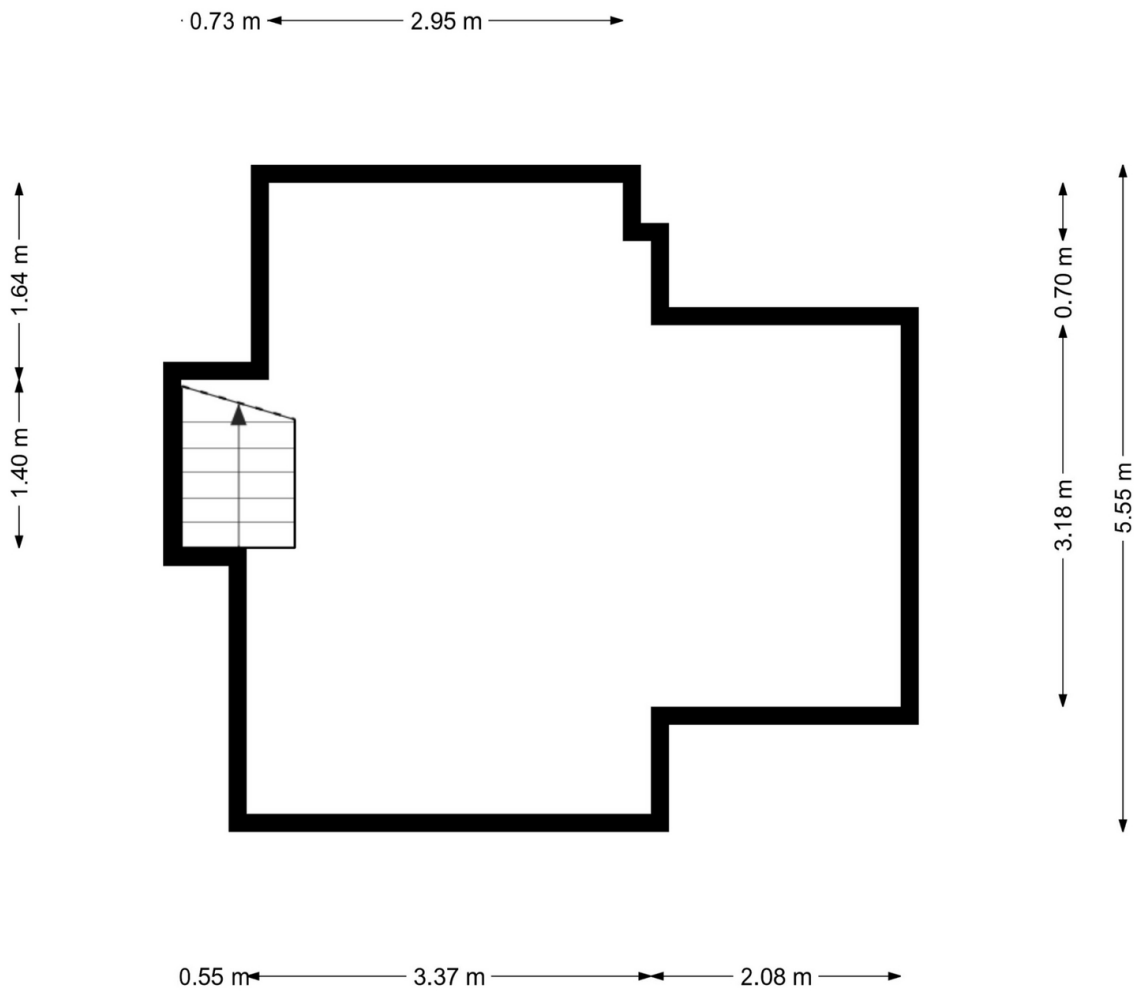

**Vraagprijs**
De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt:
**€ 59.500,-**

**Huurprijs**
De huurprijs voor het registergoed bedraagt ca.:
**€ 33.000,-**
per jaar, excl. BTW

Klaassen Horecamakelaars

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

# Kleine Houtstraat 65ZW
# Haarlem
# (Kelder)

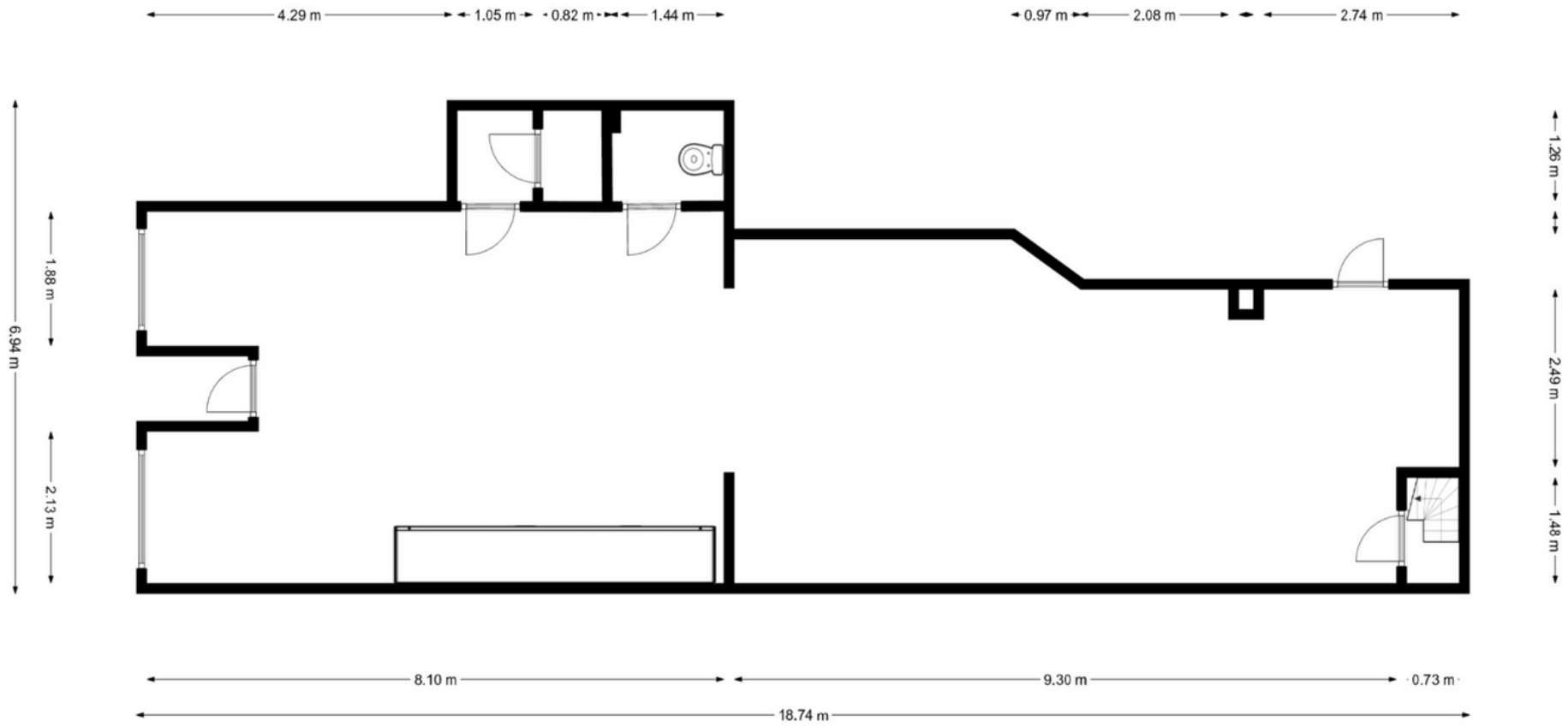



Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

# Kleine Houtstraat 65ZW
# Haarlem
# (Begane grond)

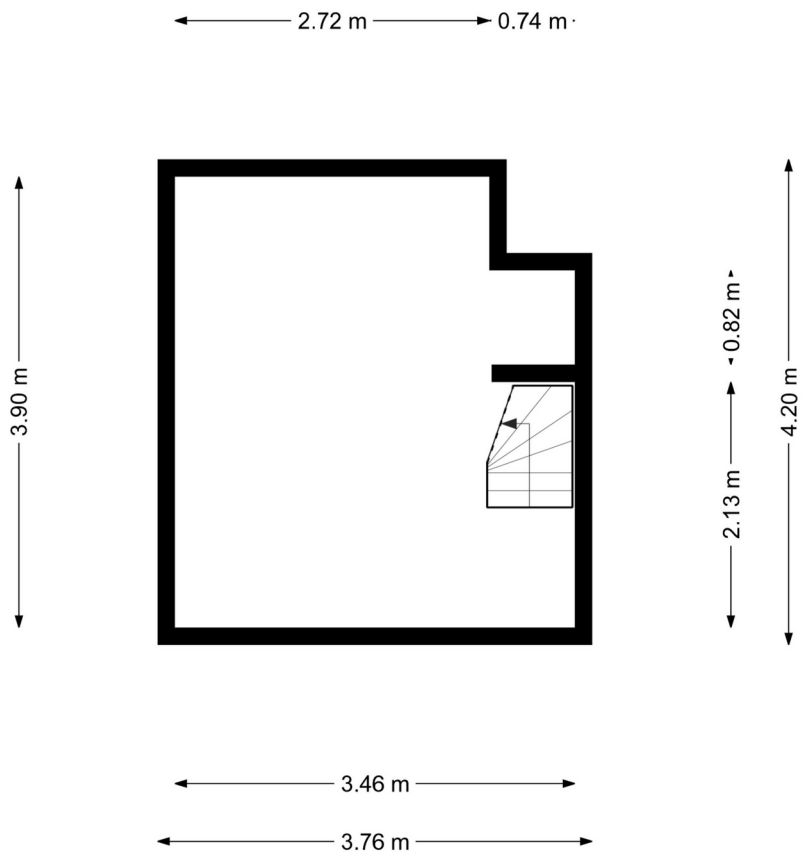



Klaassen Horecamakelaars

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

# Kleine Houtstraat 65ZW
# Haarlem
# (Eerste verdieping)




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

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl




www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


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


Klaassen
Horecamakelaars
SHOT €5
SNACKS
5 STUKS - €3,-
TWEEBIER
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
RICARD
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl




Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl




Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

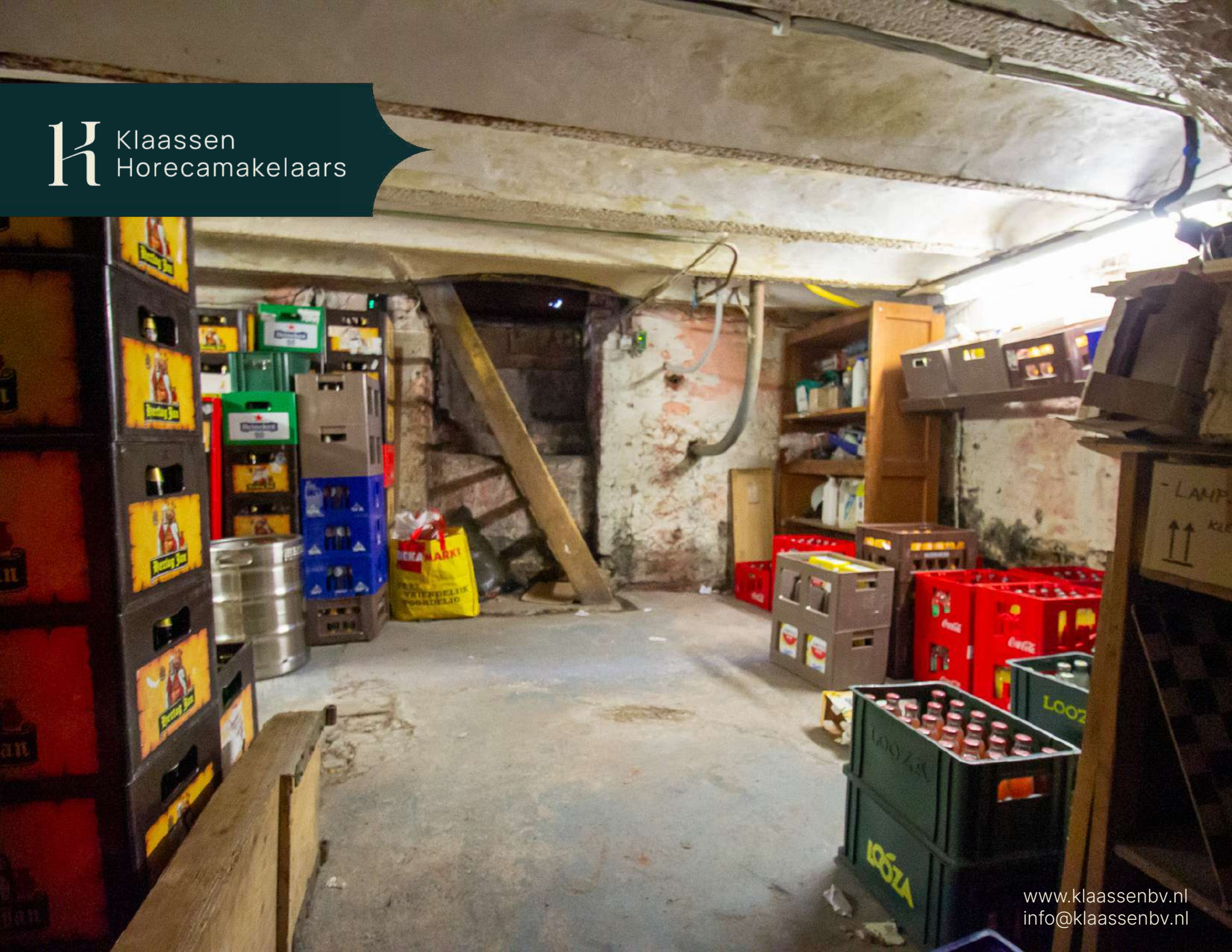



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

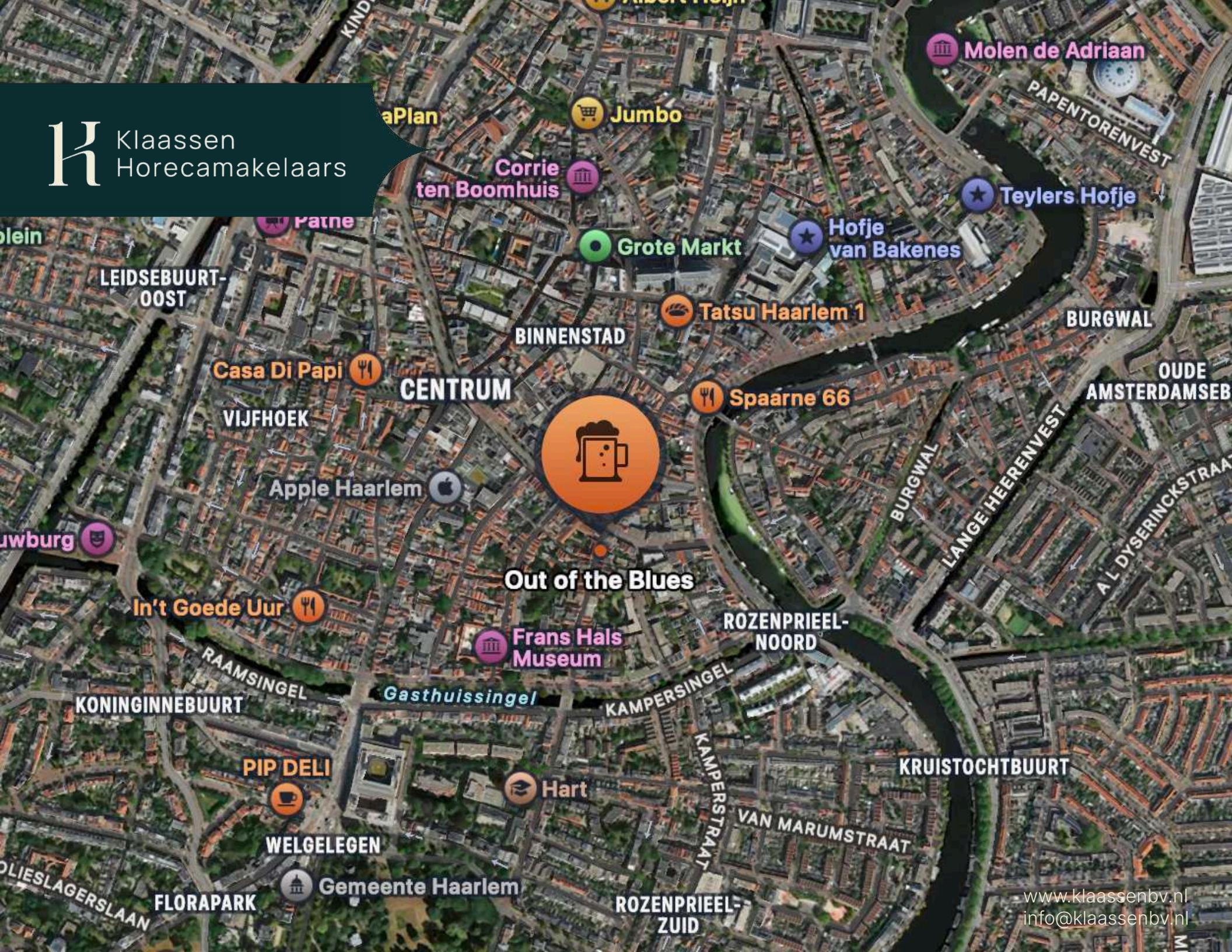


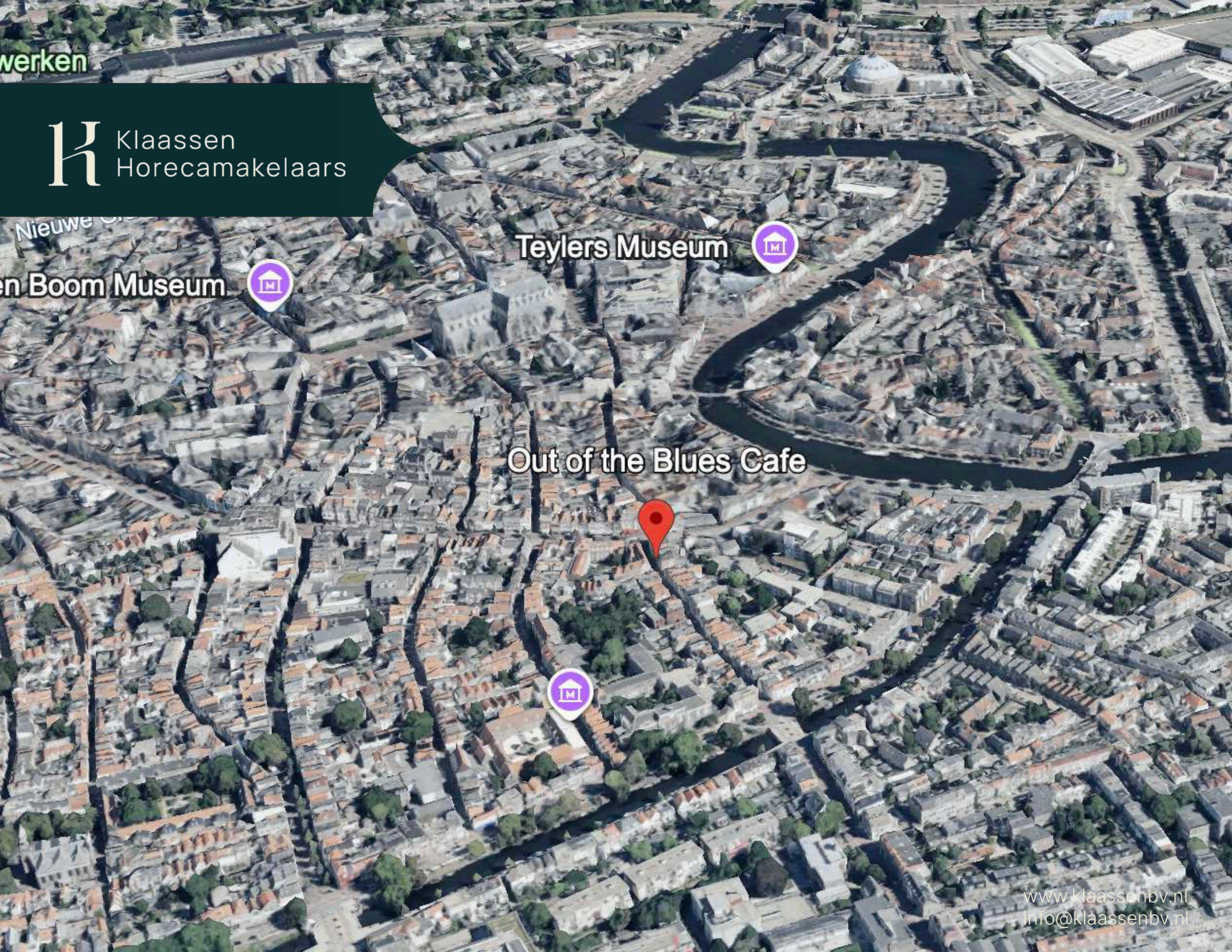

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Klaassen
Horecamakelaars

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl


Klaassen
Horecamakelaars
Molen de Adriaan
PAPENTORENVEST
Jumbo
Corrie
ten Boomhuis
Teylers Hofje
Pathé
Hofje
van Bakenes
Grote Markt
LEIDSEBUURT-
OOST
Tatsu Haarlem 1
BURGWAL
BINNENSTAD
Casa Di Papi
CENTRUM
OUDE
AMSTERDAMSEB
Spaarne 66
VIJFHOEK
Apple Haarlem
BURGWAL
LANGE HEERENVEST
Out of the Blues
In't Goede Uur
ROZENPRIEEL-
NOORD
Frans Hals
Museum
RAAMSINGEL
Gasthuissingel
KAMPERSINGEL
KONINGINNEBUURT
KAMPERSTRAAT
KRUISTOCHTBUURT
PIP DELI
Hart
VAN MARUMSTRAAT
WELGELEGEN
Gemeente Haarlem
FLORAPARK
ROZENPRIEEL-
ZUID
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl




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 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**