Klaassen
Horecamakelaars

Grand café nieuwbouw (centrum) in Heerlen

VERKOOP

AANKOOP

ADVIES

TAXATIES



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Grand café nieuwbouw (centrum)
Geleenstraat 6
6411 HS Heerlen

KERNGEGEVENS

Geleenstraat 6 in Heerlen betreft een representatieve casco horecaruimte op de begane grond van Winkelcentrum de Bongerd, direct aansluitend op het levendige Pancratius Horecaplein. Het object ligt midden in het stadscentrum en is goed bereikbaar te voet, per fiets, met de auto en het openbaar vervoer. Heerlen telt circa 87.480 inwoners en ongeveer 46.220 huishoudens. De beschikbare horecaruimte bedraagt tussen de 250 m² en 300 m², waarbij het gebruik van kelderruimte bespreekbaar is. Het pand biedt capaciteit voor circa 150 zitplaatsen binnen en een terras van naar verwachting circa 30 zitplaatsen aan de gevel. De ruimte wordt geheel casco opgeleverd en kan naar eigen inzicht worden ingericht voor een lunchroom, brasserie, restaurant of grand café, waarbij de definitieve indeling van toiletgroepen en keukenaansluitingen in samenspraak met verhuurder plaatsvindt. USP's: A1-zichtlocatie in het stadscentrum grenzend aan het Pancratiusplein, royale oppervlakte met brede pui, geheel naar eigen smaak in te richten casco oplevering en vrij van brouwerij- of personeelsverplichtingen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente Heerlen, sectie D, nummer 8278, met een totale perceeloppervlakte van 14 a en 25 ca (1.425 m², betreft het gehele pand).

LOCATIE EN SITUERING

Het bedrijfspand is gesitueerd aan de Geleenstraat 6 in het kernwinkelgebied van het centrum van Heerlen, direct aansluitend op het bekende Pancratiusplein, hét horecaplein van de stad. Heerlen is de grootste centrumgemeente van de Oostelijke Mijnstreek en maakt deel uit van het samenwerkingsverband Parkstad Limburg. De locatie kenmerkt zich door een grote en gevarieerde passantenstroom van winkelend publiek, stadsbezoekers, forenzen en toeristen. Met culturele instellingen, winkels en het bruisende uitgaansleven op steenworp afstand fungeert dit knooppunt als een natuurlijke ontmoetingsplek voor zowel de lokale bevolking als de gehele regio Parkstad.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BEDRIJFSCONCEPT

Deze royale horecaruimte wordt casco aangeboden en leent zich uitstekend voor uiteenlopende dag- en avondconcepten zoals een modern grand café, stijlvolle lunchroom, brasserie, stadsrestaurant of internationaal eetconcept. Dankzij de aanzienlijke frontbreedte, grote raampartijen en royale vierkante meters kan een ondernemer hier een toonaangevende horecazaak neerzetten met een hoge capaciteit voor lunch, diner, borrel en groepsontvangsten. Doordat er geen inventaris, exploitatie of personeel overgenomen hoeft te worden, heeft de nieuwe exploitant volledige vrijheid om een eigen identiteit, routing en kwaliteitsniveau te realiseren.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

Heerlen is een centrumstad en gemeente in het zuidoosten van de provincie Limburg, gelegen in de regio Parkstad Limburg. Volgens allecijfers.nl telt de gemeente Heerlen 87.480 inwoners en 46.220 huishoudens. Er zijn in totaal 46.852 woningen geregistreerd, waarvan 48% koopwoningen en 52% huurwoningen betreft. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Heerlen bedraagt € 208.000,-. Het gemiddelde inkomen per inwoner bedraagt circa € 28.100,-. Er zijn circa 8.125 bedrijfsvestigingen in Heerlen gevestigd, waarvan circa 420 horecabedrijven.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

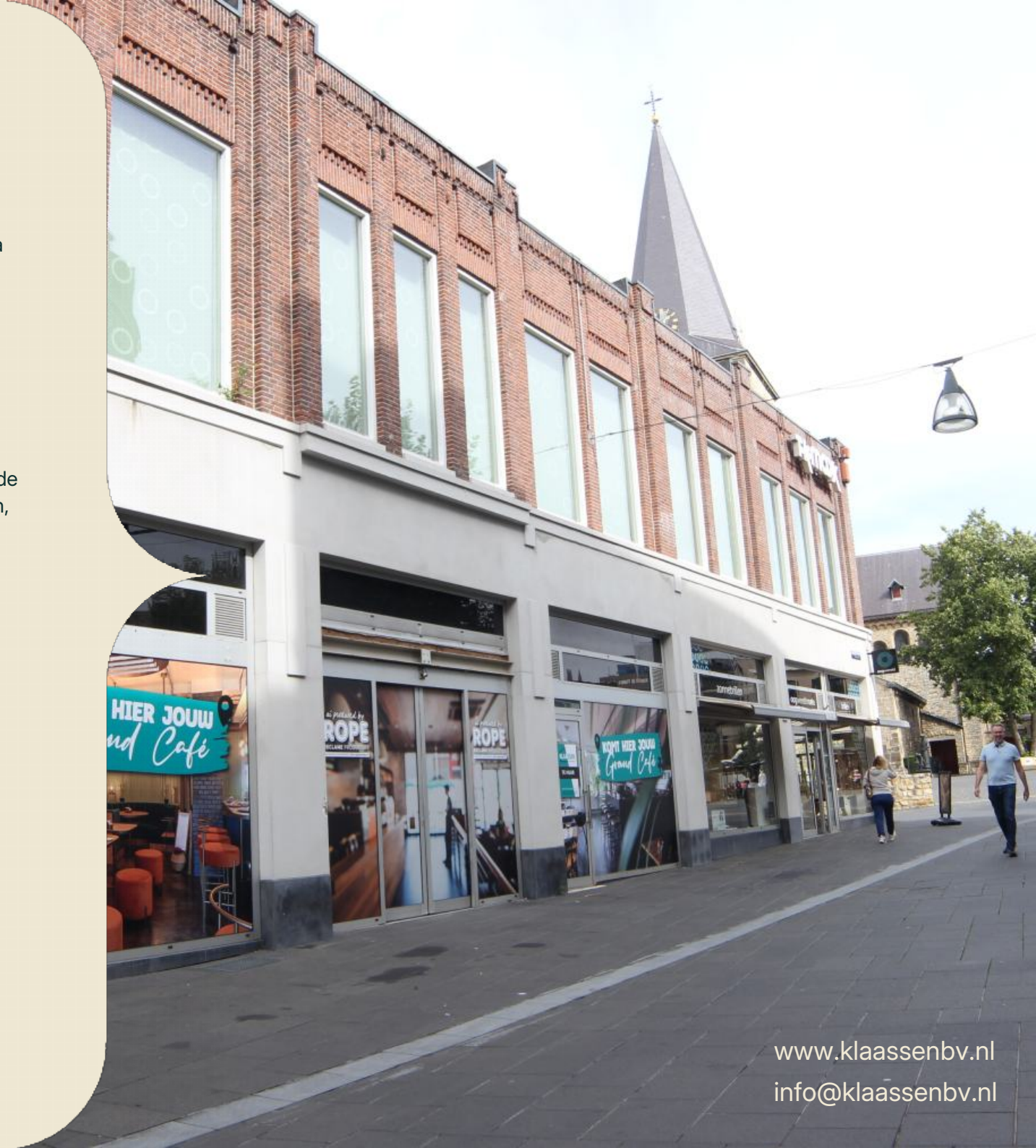
Klaassen
Horecamakelaars

OPPERVLAKTE

De totale beschikbare vloeroppervlakte op de begane grond bedraagt tussen de 250 m² en 300 m². Het gebruik van extra kelderruimte is in overleg bespreekbaar. Het terras aan de gevelzijde biedt naar verwachting circa 30 zitplaatsen. De afmetingen zijn indicatief vastgesteld op basis van maatschetsen; een meetrapport conform NEN 2580 is niet beschikbaar.

ZITPLAATSEN

Verkoopruimte binnen: circa 150 zitplaatsen, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting en indeling. Terras: circa 30 zitplaatsen, ter bespreking met de gemeente Heerlen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

INDELING

Aan de voorzijde beschikt het object over een brede glazen pui met dubbele entreedeuren direct aan de Geleenstraat. De royale begane grond heeft een open vloerveld van ruim 250 m² dat geheel naar eigen wens kan worden ingedeeld. De realisatie en positionering van de bar, zitgedeelten, restaurantkeuken, spoelkeuken, sanitaire voorzieningen en mindervalidentoilet geschiedt in nauw overleg tussen huurder en verhuurder. Optioneel is er toegang tot kelderruimte voor fust- en provisieopslag bespreekbaar. Voor een indicatieve maatvoering en plattegronden wordt verwezen naar de bijlagen van de brochure.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja, nieuw te plaatsen cv-installatie door of in overleg met huurder.
Elektrisch: ja, inclusief krachtstroomaansluiting en CAI-aansluiting.
Riolering: ja, aangesloten op gemeentelijk riool.
Afzuiginstallatie keuken: ja, afvoerkanaal/aansluiting aanwezig.
Airconditioning: nee, eventueel door huurder aan te leggen.
Luchtbehandeling: ja, ventilatie ten behoeve van de horecaruimte aanwezig. Muziekinstallatie: nieuw te plaatsen door huurder.
Brandmeldinstallatie: aanwezig



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Vetvangput: nee, dient door huurder geplaatst te worden in de kelder.
Krachtstroom: ja.
Waterontharder: niet aanwezig
Warmwatervoorzieningen: boiler nieuw te plaatsen.
Zonnepanelen: niet aanwezig te overleggen met verhuurder
Overige installaties: telecommunicatie en internet dienen nieuw te worden aangesloten.

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er rusten geen verplichtingen op het object jegens een brouwerij, groothandel of speelautomatenexploitant.

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte in het gehuurde aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Top zichtlocatie in het stadscentrum van Heerlen, direct grenzend aan het bruisende Pancratiusplein
Grote begane grond horecaruimte van 250 m² tot 300 m² met royale frontbreedte
Volledige ontwerpvrijheid dankzij casco oplevering voor grand café, brasserie of restaurant Mogelijkheid tot terras aan de levendige wandelpromenade
Optioneel gebruik van kelderruimte bespreekbaar
Volledig vrij van personeel, brouwerij en leveranciersverplichtingen

Klaassen
Horecamakelaars

Gelegen in de grootste centrumgemeente van Parkstad Limburg met ruim 240.000 regionale bewoners

HUURPRIJS REGISTERGOED

Huurprijs op aanvraag en in overleg te bepalen, exclusief BTW. Er zal een huurovereenkomst bedrijfsruimte worden opgemaakt conform het ROZ-model artikel 7:290 BW voor de duur van 5 jaar met 5 optiejaren, met de bijbehorende algemene en bijzondere horecabepalingen. Huurwaarborgsom ter hoogte van drie maanden huurverplichting vermeerderd met BTW. Bij verhuur aan een B.V. wordt er uitgegaan van zes maanden huurwaarborg incl. btw. Verhuurder verlangt voorafgaand aan een eerste kennismaking een gedegen ondernemersplan met financiële onderbouwing en een onderbouwd huurvoorstel.

Biedingen en gunning
Alle huurvoorstellen dienen uitsluitend schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend, vergezeld van een compleet ondernemingsplan, exploitatiebegroting en achtergrondgegevens van de aspirant-huurder. Mondelinge, telefonische of per e-mail gedane toezeggingen binden partijen niet. Er is pas sprake van een rechtsgeldige huur wanneer alle contracten door verhuurder en huurder zijn getekend en de waarborgsom is voldaan. De verhuur geschiedt te allen tijde onder uitdrukkelijk voorbehoud van definitieve goedkeuring en gunning door de eigenaar.

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Bereikbaarheid

Auto: goed, snelle aansluiting via de stadsring naar de snelwegen A76 en A79. Openbaar vervoer: uitstekend, met het NS- en busstation Heerlen (Maankwartier) op korte loopafstand. Te voet/fiets: uitstekend, direct gelegen in het autovrije voetgangersgebied van de binnenstad.

Belendingen

Winkelcentrum de Bongerd, diverse detailhandelszaken, horecagelegenheden aan het Pancratiusplein, woningen, appartementen en kantoren in het stadscentrum.

Parkeren

Betaald parkeren in de directe omgeving. Er bevinden zich meerdere grote openbare parkeergarages op korte loopafstand in het centrum van Heerlen, waaronder Parkeergarage De Bongerd, Parkeergarage Putgraaf en Parkeergarage Raadhuis.

Bestemming/gebruik

Het bestemmingsplan "Cityplan Heerlen" is vastgesteld op 15 december 2021 door de gemeenteraad van Heerlen en is geheel in werking getreden. Het plangebied omvat het complete stadscentrum van Heerlen, dat wordt gekarakteriseerd door een gemengde centrumfunctie van detailhandel, commerciële dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, en wonen boven de begane grond. Voor het object geldt de enkelbestemming 'Centrum' met als gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – concentratiegebied horeca Pancratiusplein-Zuid' en 'wetgevingzone – balansgebied detailhandel'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, commerciële dienstverlening en horeca categorie 1 (daghoreca). Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – concentratiegebied horeca' is tevens horeca toegestaan in de categorieën zoals nader omschreven in artikel 27.1 Concentratiegebied horeca. De exacte voorwaarden en eventuele terrasvergunning dienen door de huurder in samenspraak met de gemeente Heerlen te worden afgestemd.

Personeel

Er is geen verplichting tot overname van personeel van toepassing.

Brandveiligheidseisen

Het pand dient bij de inrichting door huurder te worden voorzien van goedgekeurde brandpreventieve middelen conform de geldende bouw- en horecaverordeningen. Centrale brandmeldinstallatie is aanwezig.

Inrichtingseisen

Het object wordt casco opgeleverd en dient door huurder te worden afgebouwd en ingericht conform de wettelijke inrichtingseisen van de Drank- en Horecawet en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Vergunningen

Vergunningen dienen door huurder nieuw te worden aangevraagd bij de gemeente Heerlen.

Inventaris

Niet van toepassing. De ruimte wordt leeg en ontruimd in casco staat opgeleverd; de gehele inventaris en keukeninrichting dienen nieuw door huurder te worden geplaatst.

Lease/bruikleen

Er zijn geen lease-, bruikleen- of huurinventariscontracten van toepassing.

Voorraden

De voorraden dienen tegen inkoopprijzen te worden overgenomen op datum van overdracht.

Aanbetaling

Koper dient een aanbetaling te doen van 10% na het tekenen van de koopovereenkomst.

Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in deze brochure. Alle verstrekte (online) informatie en in deze brochure is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud.

Kunstmatige intelligentie (AI)

Foto's in deze brochure kunnen digitaal zijn bewerkt of verfraaid met behulp van kunstmatige intelligentie (AI).

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Huurprijs registergoed

Prijs op aanvraag

Klaassen Horecamakelaars

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


www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

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:

Marc Vaassen

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31653935074

Email: m.vaassen@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

www.kvk.nl
Alles over bedrijf starten/overnemen, handelsregister, rechtsvormen, checks op bestaande bedrijven.

www.ondernemersplein.kvk.nl
Overheidsinformatie op één plek: vergunningen, wetten, stappenplan bij overname.

www.khn.nl
Horecabrancheorganisatie: info over vergunningen, personeelszaken, cao's, hygiënecode.

www.nvwa.nl
Regels over voedselveiligheid, HACCP, inspecties, hygiëneregels voor horeca.

www.belastingdienst.nl/zakelijk
Fiscale regels voor horeca: btw, loonbelasting, rechtsvormen, bedrijfsovername.

www.omgevingswet.overheid.nl
Check of de locatie horeca mag volgens het bestemmingsplan; aanvragen omgevingsvergunning.

www.rijksoverheid.nl
Wetgeving over alcohol, tabak, rookruimtes, arbeidsrecht, subsidies.

www.inspectieszw.nl
Arbeidsomstandigheden, personeelsregels, controle op werktijden en loon.

mijn.rvo.nl
Aanvragen van vergunningen en subsidies voor ondernemers.

www.uwv.nl/werkgevers
Personeelskosten, ziekteverzuim, loonkostenvoordelen bij overname van personeel.

www.brandweer.nl
Informatie over brandveiligheid in horecapanden: blusmiddelen, vluchtroutes, capaciteit.

www.loketgezondleven.nl
Regels over alcoholverkoop, rookvrije zones, gezondheidspreventie in horeca.

www.klaassenbv.nl
Voor meer te koop staande horecabedrijven en vastgoed.

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
Industrieweg 3-M
5262 GJ 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