Klaassen
Horecamakelaars

Fastservicelocatie Fat Phill's A-locatie in 's-Gravenhage

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

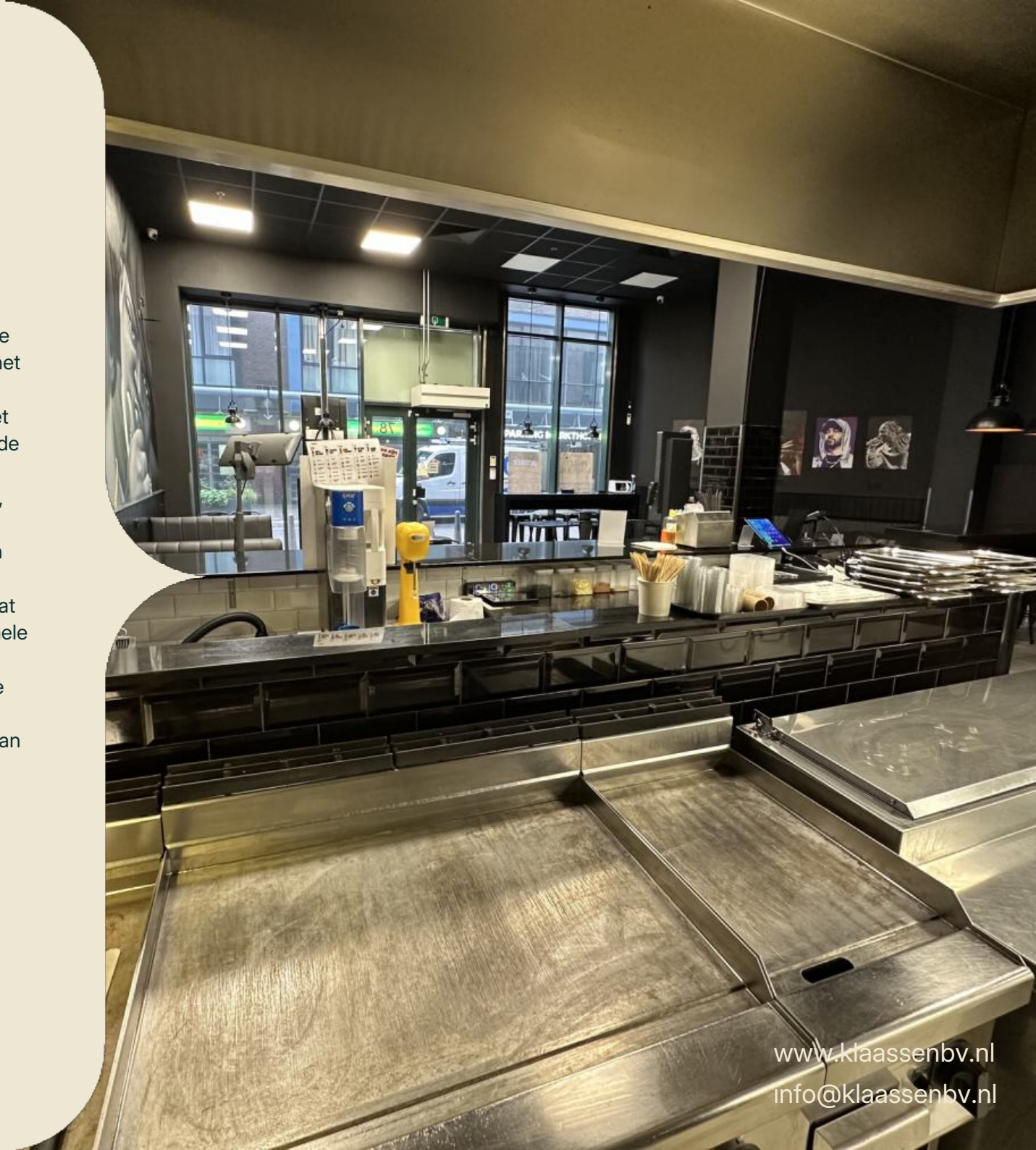
www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Fastservicelocatie Fat Phill's A-locatie
Gedempte Gracht 78
2512 KB 's-Gravenhage

KERNGEGEVENS

Gedempte Gracht 78 te ’s-Gravenhage betreft een instapklare en courante fastservicelocatie op een absolute A1-locatie in het hart van het Haagse stadscentrum. De locatie is uitstekend bereikbaar te voet, per fiets, met het openbaar vervoer en met de auto, direct gelegen in het kernwinkelgebied en pal naast de ingang van bioscoop Pathé Spuimarkt. ’s-Gravenhage telt 569.468 inwoners (2026) en ongeveer 285.140 huishoudens, met 274.171 woningen waarvan 57% huurwoningen zijn. Het pand heeft een totale bedrijfsoppervlakte van circa 126 m² en beschikt over een modern ingerichte verkoop- en verbruiksruimte met 45 zitplaatsen binnen. De inrichting omvat een representatieve entree, bestel- en afhaalbalie, professionele keuken/bereidingsruimte, zitgedeelte, toiletgroep en opslag. Belangrijke sterke punten zijn de ligging direct aan de drukste loop- en winkelroute van Den Haag, de enorme passantenstroom en de volledig operationele, turnkey staat van het object.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente ’s-Gravenhage, sectie H, nummer 2293, groot 1.777 m².

LOCATIE EN SITUERING

Gedempte Gracht 78 bevindt zich op een absolute toplocatie midden in het bruisende centrum van Den Haag. De Gedempte Gracht vormt samen met de Spuistraat de belangrijkste winkelader van de stad en kent op dagelijkse basis een zeer hoge passantenstroom van lokaal winkelend publiek, forenzen, studenten, toeristen en bioscoopbezoekers. Doordat het object direct grenst aan de hoofdentree van Pathé Spuimarkt profiteert de zaak van vroege ochtenden tot late avonduren van continue zichtbaarheid en spontane aanloop.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

’s-Gravenhage is een plaats in de gelijknamige gemeente, gelegen in de provincie Zuid-Holland. In 2026 telt ’s-Gravenhage 569.468 inwoners. ’s-Gravenhage heeft ongeveer 285.140 huishoudens. Er zijn 274.171 woningen, waarvan 57% huurwoningen zijn. De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in 2025 was € 383.000,-. Er zijn 100.760 bedrijfsvestigingen in de stad gevestigd.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

BEDRIJFSCONCEPT

De locatie is thans in gebruik geweest als hoogwaardige fastservice formule (Fat Phill's) gericht op kwalitatieve burgers, snacks en shakes. Het concept leent zich bij uitstek voor fast-casual, smashed burgers, streetfood, lunchroom of take-away en delivery formules. Dankzij de ligging naast de bioscoop en in het winkelhart is de locatie bij uitstek geschikt voor concepten met een hoge omloopsnelheid en sterke afhaal- en bezorgcomponent. Andere formules zijn eveneens bespreekbaar onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder en de benodigde vergunningen.

OPPERVLAKTE

De totale oppervlakte van het object bedraagt circa 126 m², gesitueerd op de begane grond. Er is geen meetrapport conform NEN 2580 beschikbaar; aan de opgegeven maten kunnen geen rechten worden ontleend.

ZITPLAATSEN

Verkoop- en consumptieruimte: 45 zitplaatsen.
Terras: niet aanwezig.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

INDELING

Via de glazen pui aan de Gedempte Gracht bereikt men de entree van het pand. Direct bij binnenkomst bevindt zich de verkoopruimte met bestelzuilen en counter, met aansluitend zitplaatsen voor circa 45 gasten. Daarachter bevindt zich de professioneel ingerichte keuken/bereidingszone voorzien van alle benodigde afzuiging en apparatuur, alsmede de nette toiletgroep en functionele opslagruimte.

INSTALLATIES EN APPARATUUR

Verwarming: ja
Elektrisch: ja, ruim bemeten groepenkast met krachtstroom
Riolering: ja, aangesloten op gemeentelijk riool
Afzuiginstallatie keuken: ja, professionele afzuiginstallatie en ontgeuringsinstallatie
Luchtbehandeling: ja, mechanische ventilatie
Krachtstroom: ja
Warmwatervoorzieningen: ja, via boiler/cv-installatie

AFNAME VERPLICHTINGEN

Er zijn geen afnameverplichtingen jegens een brouwerij of andere leveranciers van toepassing, tenzij nader overeengekomen.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

WOONRUIMTE

Er is geen woonruimte aanwezig.

BIJZONDERHEDEN / USP'S

Absolute A1-zichtlocatie in het winkelcentrum van Den Haag aan de drukbezochte Gedempte Gracht.
Direct grenzend aan de hoofdentree van bioscoop Pathé Spuimarkt, met continue publieksstroom.
Turnkey en instapklaar fastservice-object met 45 zitplaatsen binnen.
Geen personeelsverplichtingen bij overname.
Uitstekende mogelijkheden voor zowel dine-in als afhaal en bezorging.

VRAAGPRIJS BEDRIJFSEXPLOITATIE

€ 115.000,-, zegge: honderdvijftienduizend euro.
De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie omvat de bedrijfsinventaris, inrichting, huurdersbelang en de overname van de locatie, exclusief de aanwezige handelsvoorraden.

HUURPRIJS REGISTERGOED

€ 5.856,- per maand, exclusief BTW (zijnde circa € 70.272,- per jaar, exclusief BTW).



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

Er is sprake van een huurovereenkomst bedrijfsruimte volgens artikel 7:290 BW conform ROZ-model, met bijbehorende algemene en specifieke horecabepalingen.

BIJLAGEN

KADASTRALE GEGEVENS
INVENTARISLIJST
PLATTEGRONDTEKENING
HUUROVEREENKOMST
ENERGIELABEL

VOORRADEN

De eventueel aanwezige handelsvoorraden dienen tegen inkoopprijs te worden overgenomen op de datum van overdracht.

BIEDINGEN EN GUNNING

Alle biedingen dienen schriftelijk en rechtsgeldig ondertekend te worden ingediend bij Klaassen Horecamakelaars. Mondelinge, telefonische of op andere wijze gedane biedingen worden niet in behandeling genomen. De gunning van de verkoop geschiedt te allen tijde onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door verkoper en verhuurder.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Klaassen
Horecamakelaars

AANBETALING

Bij het bereiken van definitieve koopovereenstemming dient koper een waarborgsom of aanbetaling ter grootte van tien procent van de overeengekomen koopsom te voldoen op de derdengeldenrekening van de betrokken partij.

DISCLAIMER

Aan bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte online informatie en inhoud van deze verkooptekst is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen, fouten en definitieve gunning door verkoper en verhuurder. Fotomateriaal en beelden kunnen ter illustratie bewerkt zijn.



www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl

Bereikbaarheid

Auto: goed bereikbaar via de Haagse centrumring met directe ontsluiting naar de snelwegen A12, A4 en A13. Openbaar vervoer: uitstekend, met diverse tram- en bushaltes (waaronder halte Spui en Grote Markt) op steenworp afstand en zowel station Den Haag Centraal als Den Haag HS op korte loopafstand. Te voet en fiets: uitstekend, gelegen in het voetgangers- en kernwinkelgebied.

Belendingen

Gerenommeerde nationale en internationale winkelketens, warenhuizen, Pathé bioscoop, diverse horecabedrijven, kantoren en bovenwoningen.

Parkeren

Betaald parkeren in de direct nabijgelegen openbare parkeergarages, waaronder Q-Park Spui/Grote Markt, Q-Park City Parking en Parking Markthof, alle gelegen op slechts enkele minuten loopafstand.

Bestemming/gebruik

Het vigerende bestemmingsplan Spuimarkt is onherroepelijk vastgesteld door de gemeente 's-Gravenhage. Voor het object geldt de enkelbestemming Gemengd – 3, waarbinnen horeca in de categorie licht rechtstreeks is toegestaan, alsmede horeca in de categorie middelzwaar tot een maximum van 500 m². Onder lichte horeca vallen onder meer fastfood, lunchrooms, broodjeszaken, koffieconcepten, take-away en maaltijdbezorging met openingstijden tot 23:00 uur en zonder alcoholverstrekking. Avondhoreca na 23:00 uur of horeca met alcoholverstrekking valt onder categorie middelzwaar. Voor panden aan het Spui of de Grote Marktstraat geldt een uitzondering met onbeperkte openingstijden op de begane grond. Kandidaat-kopers dienen zich vooraf bij de gemeente Den Haag te vergewissen van de inpasbaarheid van het voorgenomen concept.

Personeel

Er is geen sprake van overname van personeel. De exploitatie kan derhalve geheel vrij van personeelsverplichtingen worden voortgezet.

Brandveiligheidseisen

Het object beschikt over de gebruikelijke brandpreventieve middelen conform de geldende voorschriften.

Inrichtingseisen

Het pand voldoet in de basis aan de geldende inrichtingseisen voor het huidige fastservicegebruik.

Vergunningen

Het object heeft gefungeerd als horecalocatie. Koper dient zelf zorg te dragen voor de aanvraag van de op zijn naam te stellen exploitatie- en horecavergunningen bij de gemeente Den Haag.

Inventaris

De aanwezige, professionele horeca-inventaris, waaronder apparatuur, toonbanken, meubilair en overige inrichting, bevindt zich in goede en bedrijfsklare staat en dient integraal te worden overgenomen door de koper.

Lease/bruikleen

Er is geen sprake van lease/bruikleen overeenkomsten.

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



Vraagprijs bedrijfsexploitatie

€ 115.000,-

Huurprijs registergoed

€ 5.856,-

per maand, excl. BTW

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



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



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:

Bas van Dijk

Bedrijfsadviseur

Telefoon: +31641380946

Email: b.vandijk@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