

KLAASSEN

HORECA MAKELAARDIJ

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Waldo
Lange Veerstraat 21
2011 DA Haarlem

Situering

Waldo is een gezellige en trendy patisserie in het centrum van Haarlem. Het betreft een tussengelegen (horeca) bedrijfspand in de bruisende binnenstad van Haarlem aan de Lange Veerstraat.

De Lange Veerstraat staat bekend als dé horeca straat van Haarlem en strekt zich uit vanaf de Kleine Houtstraat, in noordelijke richting naar de De Grote St. Bavokerk en de Oude Groenmarkt. Vanwege zijn centrale ligging tussen de belangrijkste attracties van Haarlem, is de Lange Veerstraat dan ook een perfecte plek voor de vele bezoekers om zichzelf even te verwennen met iets lekkers van Waldo.

Doordat er, naast het reguliere winkelende publiek, fietsers in de Lange Veerstraat welkom zijn, draagt het bij aan de diversiteit van het klantenbestand. Ideaal voor 'to go' concepten. En omdat de locatie dus ook goed te bereiken is per fiets, is het daarnaast ook zeer geschikt voor bezorging.

Verder bevindt de Lange Veerstraat zich vlakbij parkeergarage de Appelaar, de drukst bezochte garage van Haarlem, waardoor het een ideale eerste stop is voor bezoekers die met de auto van buiten de stad 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.



Profilering

Waldo was al geruime tijd in Haarlem bekend van de zaterdagmarkt en zette sinds 2022 in op een vaste locatie in de gezellige Lange Veerstraat. De hemelse gebakjes zijn al tijden een favoriet in Haarlem, dus de komst van deze nieuwe hotspot zorgde voor veel enthousiasme.

Het bedrijf straalt een warme en uitnodigende sfeer uit, waar iedereen welkom is voor een smakelijk banket of overheerlijk taartje. Hierdoor trekt de locatie veel toeristen en dagjesmensen aan die even willen ontspannen tijdens het winkelen. Dit vormt dan ook de belangrijkste doelgroep van het bedrijf.

Een leuke toevoeging aan de al hele heerlijke patisserie zijn het gezellige terras en de knusse zitjes binnen. Zo kun je gelijk genieten van je aankopen, en ook nog eens met een goede kop koffie erbij.

Naast toeristen en dagjesmensen richt het bedrijf zich ook op de bewoners van Haarlem, zowel uit het centrum als uit omliggende wijken, die slechts op loopafstand wonen en dagelijks kunnen genieten van de heerlijke creatie's van Waldo.

Doordat de focus binnen het bedrijf van Waldo verschuift naar de retail, is besloten om de bedrijfsexploitatie (goodwill / inventaris / huurdersbelang) te verkopen. De handelsnaam wordt niet meeverkocht, daar deze verkoper toebehoort.

De bedrijfsexploitatie wordt aangeboden voor €35.000,-. Dit is exclusief oven, koffiemachine, RVS koelkast, koelwerkbank en klimaatkastje. Indien gewenst zijn deze items zijn wel over te nemen tegen een n.o.t.k. bedrag.



Indeling

Via het terras aan de voorzijde bereik je de entree in het midden van het pand en kom je direct de patisserie binnen. Het terras heeft ca. 14 zitplaatsen, waarvan 6 bij de burens (tot 15.30 uur).

De entree is een deur in het midden van de voorzijde van het pand. Aan weerszijde bevinden zich grote ramen, wat zorgt voor veel daglicht en een uitnodigend gevoel. Eenmaal binnen is de ruimte verdeeld in twee gedeeltes, een verkoopruimte en de open productie keuken.

Zowel de rechter- als de linkerkant is voorzien van zitplaatsen. Hier kunnen ze links en rechts comfortabel plaatsnemen en genieten van een heerlijk gebakje. De ruimte binnen biedt plaats aan ca. 14 gasten.

Achterin de zaak zit een open productieruimte. Deze ruimte is zo ontworpen dat iedereen welkom is om mee te kijken naar de ambachtelijke bereiding van de heerlijke lekkernijen die in de patisserie worden gemaakt. Langs de productieruimte aan de rechterzijde, is het toilet te bereiken.

verder bevindt zich in de verkoopruimte een luik naar de ruime kelder, die ook via de naastgelegen steeg te bereiken is middels een trap.

Met deze slimme indeling creëert Waldo een gastvrije en transparante omgeving waarin zowel gasten als medewerkers zich thuis kunnen voelen.

Het totale object heeft een oppervlakte van ca. 87 m², waarvan ca. 52 m³ begane grond en de kelder ca. 35 m². Voor een overzicht van indeling en de metrages wordt verwezen naar de plattegrond tekening in de bijlage.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1880.

Onderhoud	Uitstekend, het pand is recentelijk volledig gerestaureerd
Funderingen	Hout*
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Houten kozijnen met dubbelglas
Vloeren	Betonnen ondervloer, epoxy in de keuken & visgraat in de verkoopruimte
Daken	Schilddak met pannen
Gootconstructie	Goed
Verdieping(en)	2; begane grond en kelder

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. Het object is in 2022 volledig opnieuw ingericht en van inventaris voorzien. De staat van onderhoud is dan ook uitstekend.

Verwarming	Dit kan d.m.v. het aansluiten van de radiatoren op de C.V.
(Warm) water	Via een boiler
Elektrisch	Voldoende groepen met aardlekschakelaar en verzwaard
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
Alarminstallaties	Camera's via mobiel te bekijken, niet doorgeschakeld naar een meldkamer
Luchtbehandeling	Er wordt gebruik gemaakt van een losse airco unit
Mechanische ventilatie	Niet van toepassing, naast de oven zit een afzuiginstallatie.
Overige installaties	Professionele oven en koffiemachine



Demografische gegevens

Nederland telt 17,3 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 17,8 miljoen in het jaar 2040 en 17,9 miljoen in 2060.

Haarlem is een gemeente in de provincie Noord-Holland. Gemeente Haarlem heeft afgerond een totale oppervlakte van 3.209 hectare, waarvan 2.917 land en 292 water (100 hectare is 1 km²). De gemiddelde dichtheid van adressen is 3.524 adressen per km².

Als belangrijkste attractie van Haarlem geldt 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 evenementen gebied behoren het bloemencorso tussen Noordwijk en Haarlem, Jazzstad, het Bloemenweekend en Bevrijdingspop tot de publiekstrekkers. Het bloemencorso is met ca. 1 miljoen bezoekers zelfs het grootste evenement van de provincie.

Aantal inwoners:	162.961
Aantal huishoudens:	77.812
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 29.100
Aantal bedrijven:	17.105
Waarvan handel en horeca:	3.125

Bron: *allecijfers.nl* - Haarlem

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

Kadaster

Kadastrale aanduiding: Haarlem, sectie D nummer 9845.

Ligging

In het centrum, nabij de Oude Groenmarkt aan dé horecastraat van Haarlem

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

De bestemming is Centrum-2, zonder specifieke horeca aanduiding, waarbij o.a. detailhandel is toegestaan met daaraan verbonden horeca niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte. Echter is er middels een omgevingsvergunning verleend voor het toestaan van horeca cat 1, oftewel hoofdzakelijk overdag (07.00 tot 19.00 uur) eenvoudige etenswaren verstrekken en als neven activiteit licht- en niet alcoholische dranken verstrekken. Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Haarlem en kijk op het omgevingsloket.

Brandveiligheidseisen

De brandpreventieve middelen zijn aanwezig en gekeurd.

Inrichtingseisen

Het is onbekend of de huidige afzuiger voldoet aan de door de Alcoholwet voorgeschreven luchtverversingscapaciteit van 2,12 dm³/s.

Vergunningen

De benodigde vergunning is aanwezig.

Personeel

Er is geen personeelsverplichting.

Metrage

De totale oppervlakte is ca. 87 m², waarvan ca. 52 m² de begane grond betreft en ca. 35 m² de kelder.

Zitplaatsen/capaciteit

Patisserie: ca. 14 zitplaatsen
Terras: ca. 14 zitplaatsen (met toestemming van de burens)

Inventaris / bruikleen / lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen bruikleen-goederen, leasecontracten of afnameverplichtingen.

Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraad. En dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

Bijzonderheden / USP's

- Uitstekende locatie in dé horeca straat van Haarlem.
- Trendy concept en sfeervolle inrichting.
- In goede staat, vrij van verplichtingen en instapklaar.

Huurovereenkomst

De bestaande huurovereenkomst zal worden overgenomen middels een huurindeplaatsstellingsovereenkomst.

Object

Lange Veerstraat 21, 2011 DA, Haarlem

Huuringangsdatum

1 april 2022

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren

Overige

Voorschot elektra bedraagt €200,-- per maand. Er wordt geen gas gebruikt (wel aanwezig)

Waarborgsom

3 maanden huur.

Bijlagen

- Inventarislijst
- Plattegronden
- Omzetcijfers
- Kopie vergunning(en)
- Huurovereenkomst en de indeplaatsstelling





Vraagprijs

De vraagprijs voor de
bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 35.000,--

Huurprijs

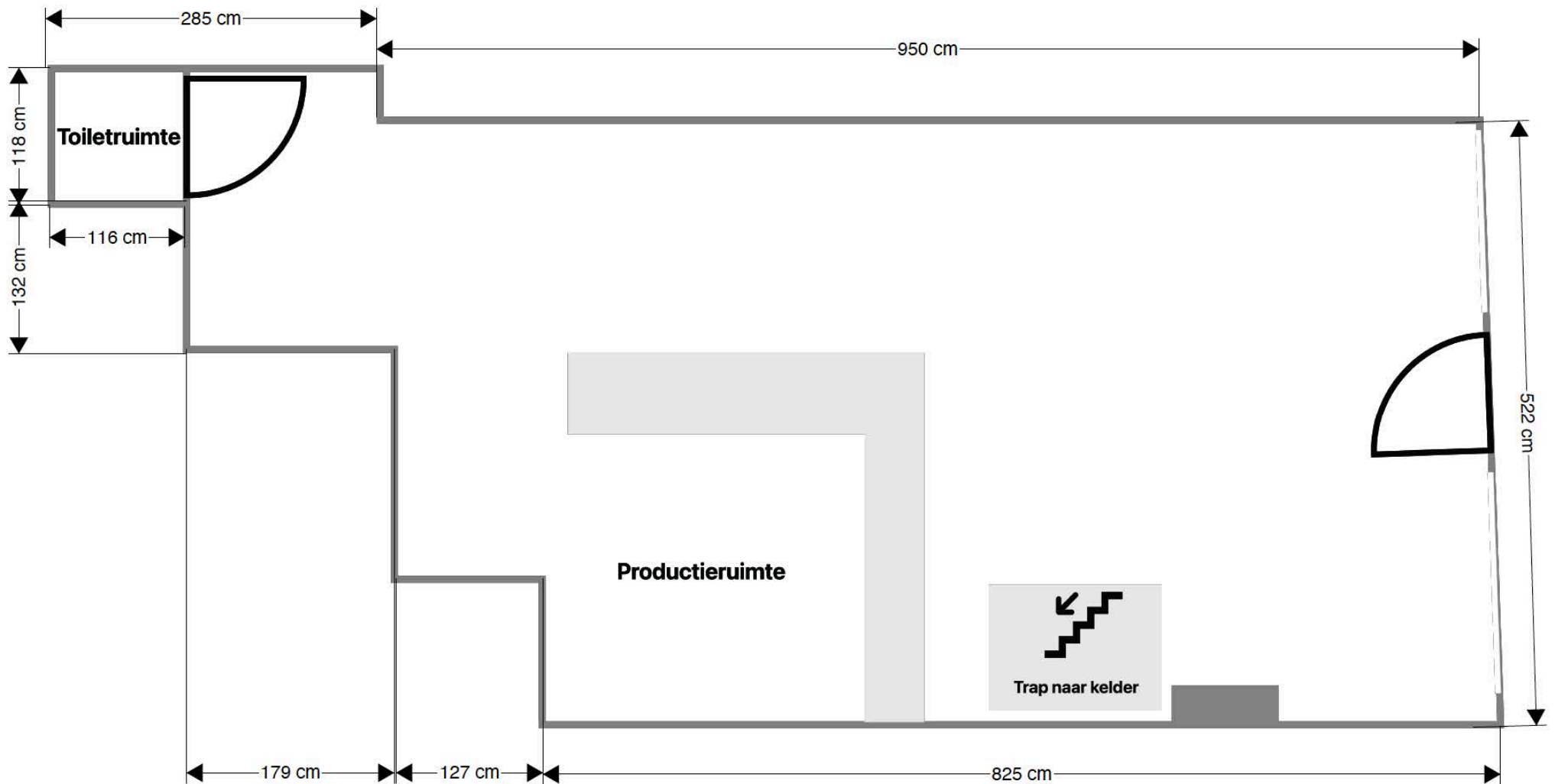
De huurprijs van het
registergoed bedraagt ca.

€ 1.664,--

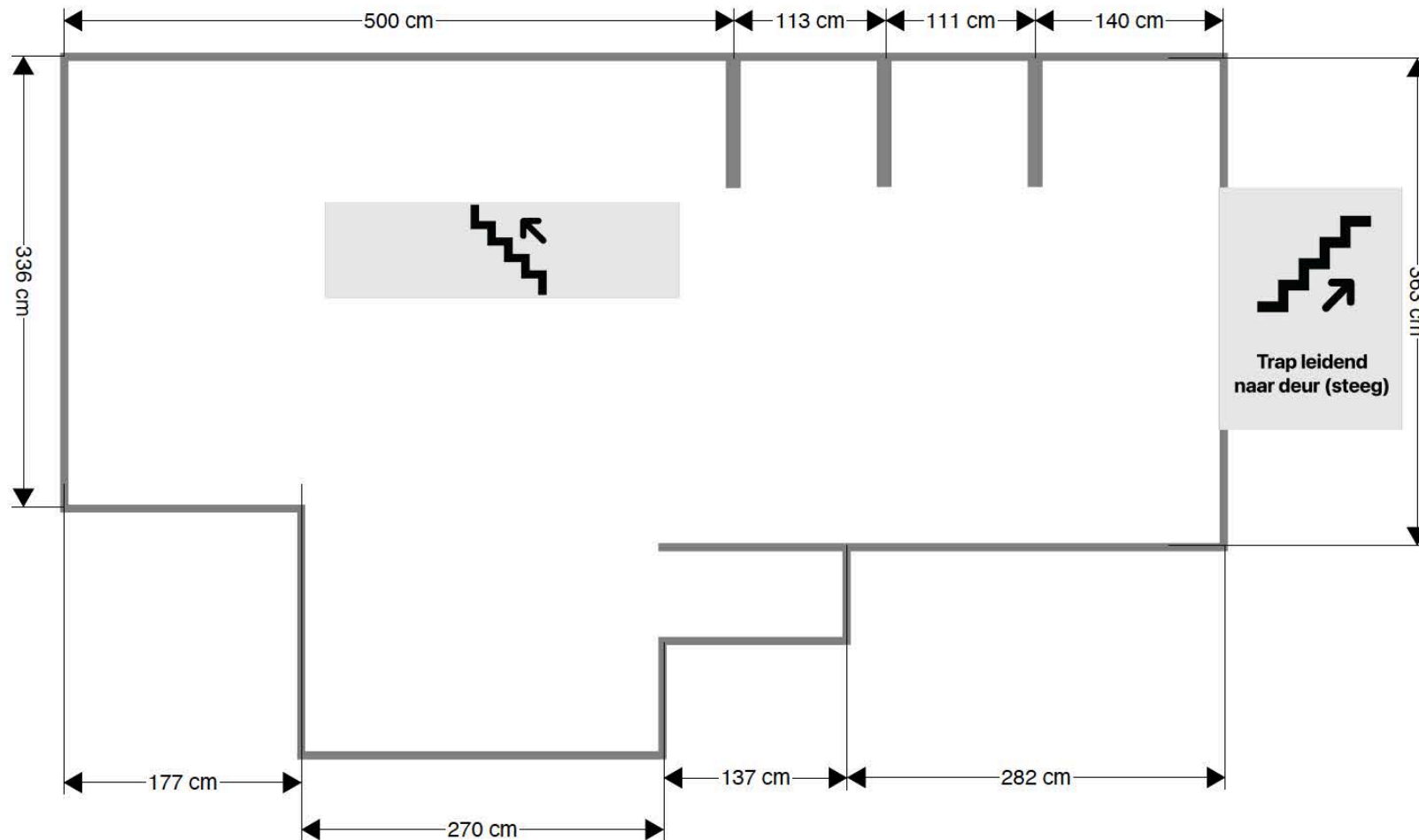
per maand, vrij van BTW

Alle verstrekte informatie is geheel vrij-
blijvend en onder voorbehoud. Hier aan
kunnen geen rechten worden ontleend.

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl



Lange Veerstraat 21 (kelder) | A4 sheet scale 1:50













2.75	MINI PASTRIES	CHOCOLATE
3.95	LEMON PIE	
3.40	CHEESECAKE PASTRY	
2.75	CHEESECAKE PASTRY	
3.75	PASSIE KUCHEN	
0.50	CHOCOLATE PASTRY	
3.50	PECAN KARAMEL	
4.50	APPELTASTEN	
6.50	VEGAN PECAN KUCHEN	
9.95	CHOCOLATE PASTRY	
6.50	HIGH TEA	
9.95	CHEESECAKE PASTRY	
9.95	WALDO PASTRY	













USDEKE













Bloemendaal

Delftlaan

Mooie Nel

PENNINGSVEER

Overveen

MIDDENDUIN

Brouwerskolkpark

Oudeweg

Haarlem

Haarlem

WALDO
Chocolade &
Patisserie

ZUID-
WEST

NIEUWEBRUG

Burgemeester
Reinaldapark

Haarlemmerhout

Engelandpark

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl
SCHALKWIJK

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

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 Adressen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com

Gratis online kadasterkaart.

www.ruimtelijkeplannen.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.rijksoverheid.nl

Is de website van het Rijk. Nieuws en informatie van de regering en de ministeries op 1 plek.

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website



Kantoor Amersfoort

Wijkenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
info@klaassenbv.nl

Kantoor Vught

Rembrandterf 7
5261 XS Vught
info@klaassenbv.nl

Kantoor Rotterdam

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam
info@klaassenbv.nl

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl



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:

Klaassen Horecamakelaardij

De heer J. (Jamie) Kleijne

Wiekenweg 56B

3815 KL Amersfoort

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 (horeca, winkels en kantoren), Klaassen Advies en 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 24 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught en Rotterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVT.

