

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Beleggingsportefeuille

Botermarkt 1, 3- 5, 7, 7a t/m d

Gasthuisstraat 19a/b, 21 en 23a/b

Omschrijving

Namens onze opdrachtgever mogen wij het deel van hun vastgoedportefeuille aanbieden dat is gelegen aan de Botermarkt en de Gasthuisstraat. Het betreft een aaneengesloten hoek van verhuurde woningen en (horeca) bedrijfspanden op een A1 locatie midden in de binnenstad van Haarlem. In totaal zijn het 9 zelfstandige woonruimtes en 3 bedrijfsruimtes, waarvan 2 horecabedrijven.

De locatie wordt gekenmerkt door het bruisende karakter van de binnenstad. De botermarkt staat bekend om zijn leuke marktjes en zijn terrassen met veel zonuren. Met de hoofd winkelstraat Grote Houtstraat en de Gedempte Oude Gracht praktisch voor de deur is de Botermarkt voor de vele bezoekers, veelal ook toeristen, een perfecte plek om aan te doen.

Vanwege de centrale ligging bevinden alle belangrijke voorzieningen zich in de directe omgeving van de objecten, waardoor het ook prettig maakt om er te wonen. De locatie is goed bereikbaar per fiets, OV en auto. Om de hoek van het object loopt de Gedempte Oude Gracht en Verwulft, waar meerdere lijnbussen stoppen. De omgeving biedt tevens voldoende betaalde parkeermogelijkheden. Zo zit parkeergarage Raaks op ca. 200m.

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.



Huursituatie

De portefeuille wordt in verhuurde staat aangeboden.

Voor de huurovereenkomsten van de bedrijfsruimtes is het ROZ model in de zin van artikel 7:290 BW van toepassing, betreffende casco verhuur.

Voor de woningen is het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) gebruikt dat op 20 maart 2017 is vastgesteld. Deze ruimtes worden allen verhuurd inclusief installaties, de keuken, badkamer en vloerafwerking.

De huurovereenkomsten zijn op aanvraag beschikbaar.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oude Stad' is vigerend. Voor het gedeelte aan de Gasthuisstraat geldt de enkelbestemming 'Gemengd - 1' en voor het gedeelte aan de Botermarkt geldt de enkelbestemming 'Centrum - 2', met de specifieke horecaanduiding 'Horeca t/m categorie 3' voor de Botermarkt 1 en Botermarkt 7.

Voor meer informatie over de bestemming en de mogelijkheden, neem contact op met het omgevingsloket van de gemeente Haarlem en kijk op www.omgevingswet.overheid.nl/



Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn als volgt:

Botermarkt 1 (horeca):

- Ingangsdatum: 1 september 2004
- Huurtermijn: onbepaalde tijd
- Jaarlijkse huursom: ca. € 28.000,- BTW vrij p/j

Botermarkt 3-5 (winkel):

- Ingangsdatum: 1 april 2009
- Huurtermijn: aansluitende perioden van 2 jaar
- Jaarlijkse huursom: ca. € 114.000,- BTW vrij p/j

Botermarkt 7 (horeca):

- Ingangsdatum: 1 juni 2021
- Huurtermijn: 5 + 5 jaar
- Jaarlijkse huursom: ca. € 56.000,- BTW vrij p/j

Botermarkt 7a t/m d (4 zelfstandige woningen):

- Huur termijnen: onbepaalde tijd
- Totale huursom: ca. € 52.225,- p/j ex GWL

Gasthuisstraat 19 a/b (2 zelfstandige woningen):

- Huur termijnen: onbepaalde tijd
- Totale huursom: ca. € 26.500,- p/j ex GWL

Gasthuisstraat 21 (1 zelfstandige woning):

- Huur termijn: n.t.b.
- Totale huursom: ca. € 19.000,- p/j ex GWL

Gasthuisstraat 23 a/b (2 zelfstandige woningen):

- Huurtermijnen: onbepaalde tijd
- Jaarlijkse huursom: ca. € 24.400,- p/j ex GWL

De totale huursom bedraagt ca. € 320.660,- per jaar, oftewel een factor huur van ca. 18,5x. En een rendement van 5,4%.



Oppervlaktes

De objecten zijn ingemeten aan de hand van de NEN2580 richtlijnen. Voor de bedrijfsruimtes wordt de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) vermeld en voor de woonruimtes de gebruiksoppervlakte (GBO).

De totale oppervlakte van de objecten bedraagt 1.047 m² (VVO / GBO), waarvan 477 m² aan bedrijfsruimtes en 570 m² aan woningen.

De metrages zijn als volgt verdeeld:

Bedrijfsruimtes:

- Botermarkt 1: ca. 63 m² VVO
- Botermarkt 3-5: ca. 301 m² VVO
- Botermarkt 7: ca. 113 m², waarvan 14 m² de kelder betreft.

Woonruimtes:

- Botermarkt 7A: ca. 53 m² (waarvan 41 m² wonen)
- Botermarkt 7b: ca. 75 m² (waarvan 46 m² wonen)
- Botermarkt 7c: ca. 54 m² (waarvan 42 m² wonen)
- Botermarkt 7d: ca. 72 m² (waarvan 40 m² wonen)
- Gasthuisstraat 19a: ca. 45 m² (waarvan 39 m² wonen)
- Gasthuisstraat 19b: ca. 75 m² (waarvan 47 m² wonen)
- Gasthuisstraat 21: ca. 113 m² (waarvan 83 m² wonen)
- Gasthuisstraat 23a: ca. 47 m² (waarvan 37 m² wonen)
- Gasthuisstraat 23b: ca. 36 m² (waarvan 28 m² wonen)

Voor een gedetailleerde overzicht van de indeling en de metrages zijn de meetrapporten op te vragen bij de bedrijfsadviseur. De plattegronden zijn in de bijlage van deze brochure opgenomen.



Bijzonderheden

- ❖ De centrale ligging van de objecten in het centrum van Haarlem vertegenwoordigt een zekere huurgarantie voor de lange termijn.
- ❖ De objecten aan de Gasthuisstraat bieden mogelijk de kans om boven de huidige goothoogte nog een dakopbouw te realiseren voor extra verhuur inkomsten. Het huidige platte dak heeft een oppervlakte van ca. 257 m². Dit dient geverifieerd te worden bij Gemeente Haarlem en kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- ❖ De appartementen gelegen aan de Gasthuisstraat 19 en 21 en die aan de Botermarkt 7a t/m d zijn rond 2019 volledige verbouwd.
- ❖ Schilderwerk recent uitgevoerd (2023).
- ❖ Alle objecten zijn reeds verhuurd.
- ❖ De plaatselijke bestemming biedt ruimte voor verschillende gebruiksmogelijkheden.



Object informatie

Botermarkt 1, 2011 XL te Haarlem

Kadastrale aanduiding: Haarlem, C, 1304

Energie label: G

Bouwjaar: 1750

Onderhoud: Redelijk

Fundering: Hout*

Gevel(s): Gepleisterd

Kozijnen: Houten kozijnen
met enkelglas

Gootconstructie Goed

Bijzonderheden Rijksmonument

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Object informatie

Botermarkt 3-5, 2011 XL te Haarlem

Kadastrale aanduiding: Haarlem, C, 1353
Haarlem, C, 3258

Energielabel: Vrijgesteld

Bouwjaar: 1890

Onderhoud: Goed

Fundering: Hout*

Gevel(s): Metselwerk

Kozijnen: Houten kozijnen met
dubbelglas

Gootconstructie Goed

Bijzonderheden Er hebben door de jaren
heen bouwkundige
aanpassingen
plaatsgevonden,
waardoor de indeling
afwijkt van de kadastrale
kaart.

*ww.kcaf.nl/funderingsviewer



Object informatie

Botermarkt 7, 7 a t/m d, 2011 XL te Haarlem

Kadastrale aanduiding: Haarlem, C, 2472

Energie label:

7: D
7a: G
7b: F
7c: G
7d: G

Bouwjaar: 1890

Onderhoud: Goed

Fundering: Hout*

Gevel(s): Metselwerk

Kozijnen: Houten kozijnen met deels enkel- en deels dubbelglas

Gootconstructie: Goed

Bijzonderheden
Dit object heeft een kelder voorzien van EPDM folie en dubbel bewapend beton ivm de grondwaterstand.

Er hebben door de jaren heen bouwkundige aanpassingen plaatsgevonden, waardoor de indeling afwijkt van de kadastrale kaart.

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Object informatie

Gasthuisstraat 19, 2011 XL te Haarlem

Kadastrale aanduiding: Haarlem, C, 1307

Energie label: F

Bouwjaar: 1890

Onderhoud: Uitstekend

Fundering: Hout*

Gevel(s): Metselwerk

Kozijnen: Houten kozijnen met dubbelglas

Gootconstructie Goed

Bijzonderheden 19a en 19b zijn niet officieel bouwkundig gesplitst aan de hand van een omgevingsvergunning en derhalve niet voorzien van aparte huisnummers

Recentelijk gerenoveerd

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Object informatie

Gasthuisstraat 21, 2011 XL te Haarlem

Kadastrale aanduiding:	Haarlem, C, 1306
Energie label:	C
Bouwjaar:	1890
Onderhoud:	Uitstekend
Fundering:	Hout*
Gevel(s):	Metselwerk
Kozijnen:	Houten kozijnen met dubbelglas
Gootconstructie	Goed
Bijzonderheden	Recentelijk gerenoveerd

Er hebben door de jaren heen bouwkundige aanpassingen plaatsgevonden, waardoor de indeling afwijkt van de kadastrale kaart.

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Object informatie

Gasthuisstraat 23 a/b, 2011 XL te Haarlem

Kadastrale aanduiding: Haarlem, C, 1305

Energie label: F

Bouwjaar: 1890

Onderhoud: Redelijk

Fundering: Hout*

Gevel(s): Metselwerk

Kozijnen: Houten kozijnen met enkelglas

Gootconstructie Goed

Bijzonderheden Er hebben door de jaren heen bouwkundige aanpassingen plaatsgevonden, waardoor de indeling afwijkt van de kadastrale indeling.

Gasthuisstraat 23A betreft een onvrije woning, omdat de vertrekken uitkomen op de gemeenschappelijke gang en derhalve dus wel zelfstandige woonruimte.

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



Overige

Zekerheidsstelling koop

In het geval een transactie tot stand is gekomen, dient koper 10% van de koopsom als waarborgsom te storten op de stichting derdengelden van de notaris.

Oplevering

De feitelijke oplevering gebeurt as is/where is, op basis van de lopende huurovereenkomsten.

Aanvaarding

Dag van overdracht is in overleg te bepalen.

Bijzonderheden

De gehele portefeuille als omschreven in deze brochure wordt in zijn geheel aangeboden. De objecten zijn niet afzonderlijk ter overname.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij de verkoopadviseur op te vragen:

- ❖ Eigendomsbewijs
- ❖ Kadastrale informatie
- ❖ Plattegrondtekeningen
- ❖ NVM vragenlijst Deel B
- ❖ NEN 2580 Meetrapport oppervlakte
- ❖ Bestemmingsplan
- ❖ Huurovereenkomsten + evt allonges





Vraagprijs

De vraagprijs voor de gehele portefeuille bedraagt:

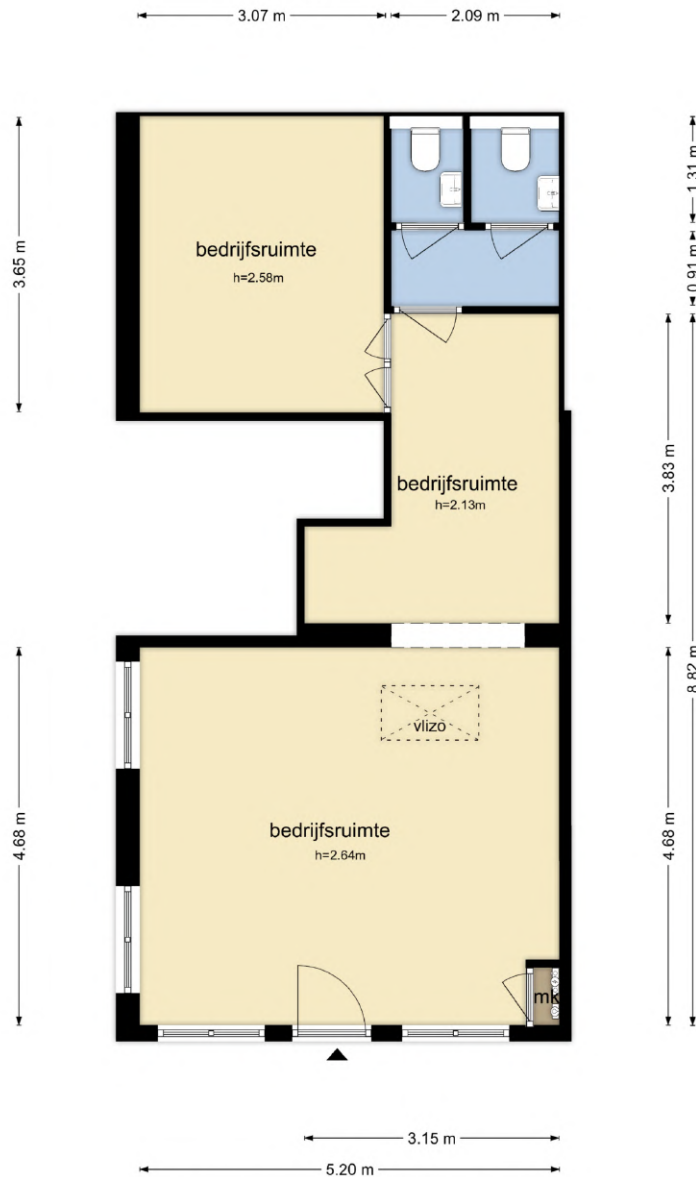
€ 5.950.500,-- k.k.

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

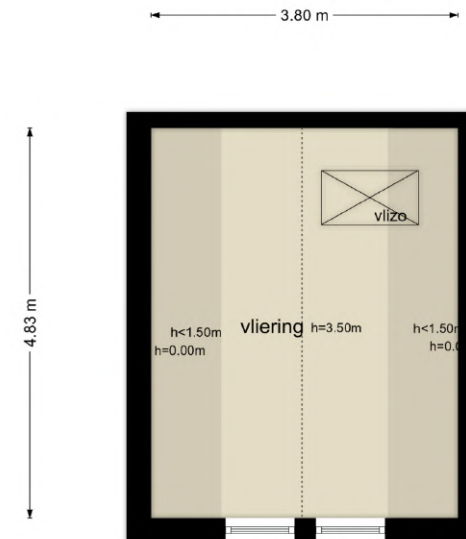
Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Botermarkt 1 - Haarlem

Begane Grond



Eerste Verdieping



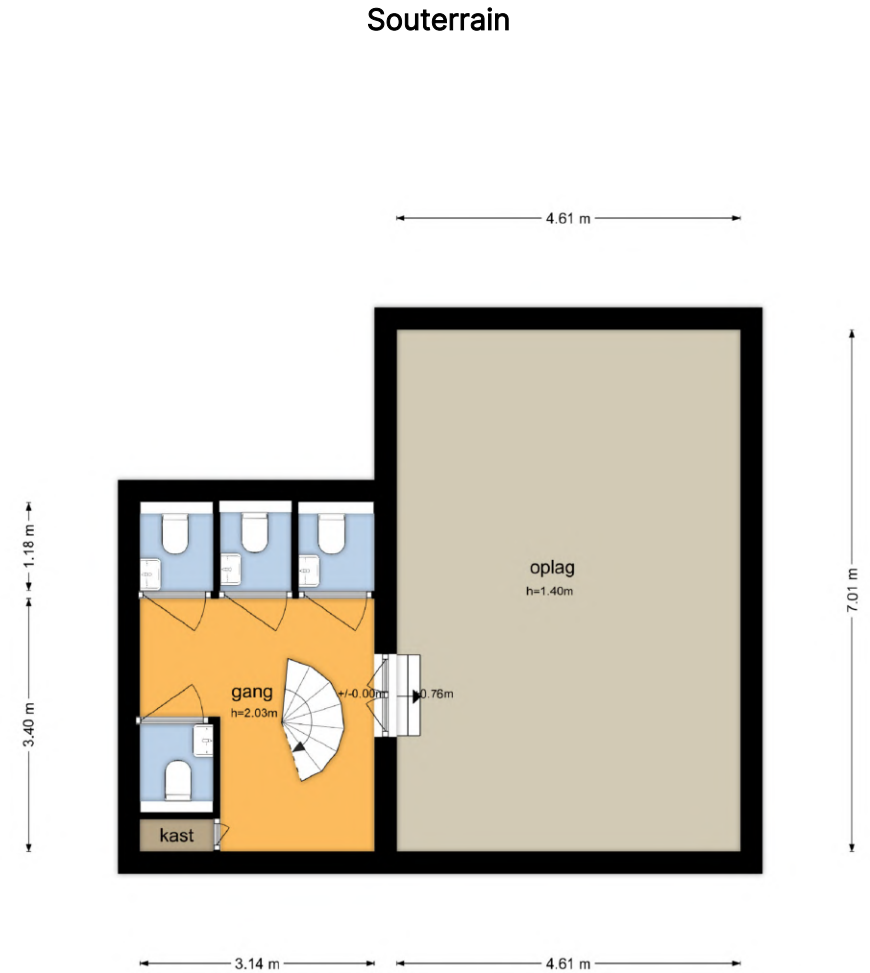
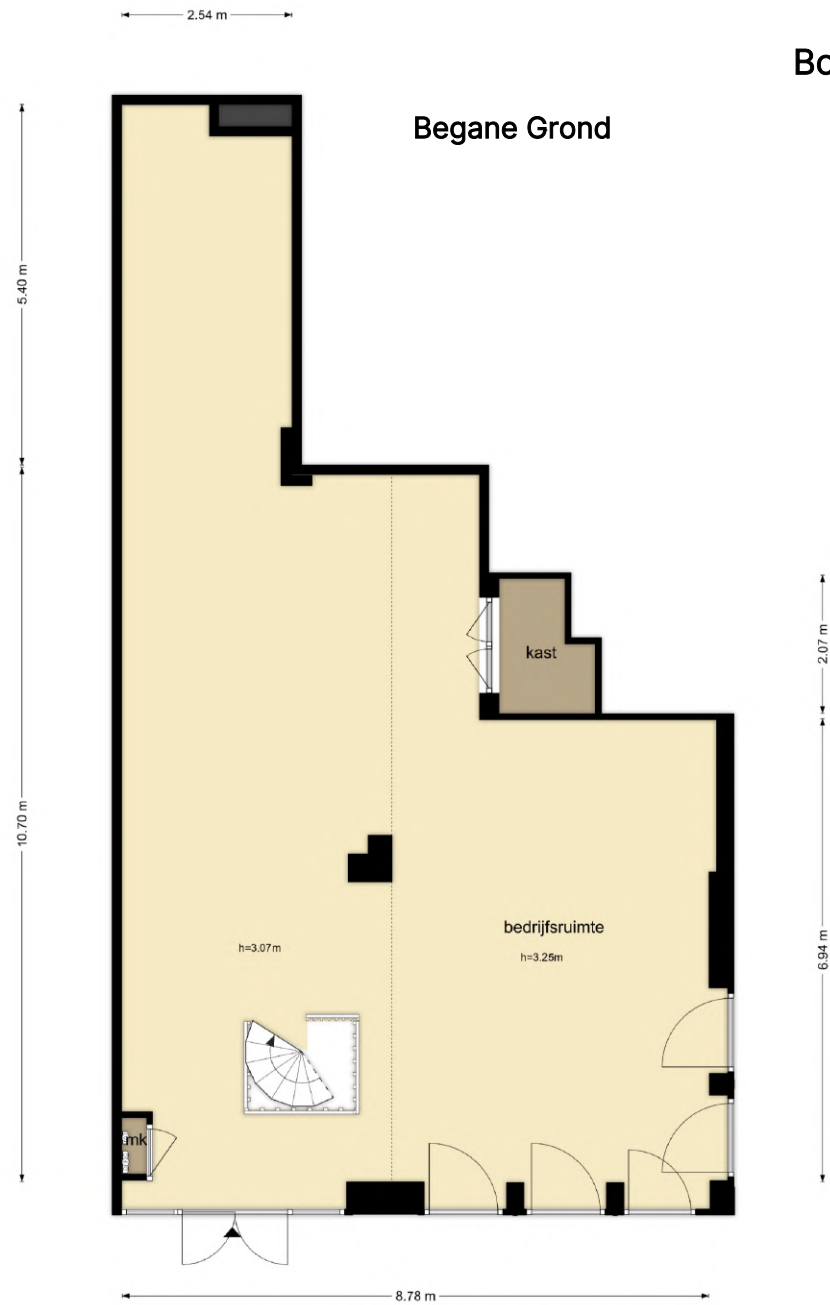
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Botermarkt 3-5 - Haarlem



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Botermarkt 7 - Haarlem



Botermarkt 7A en 7C - Haarlem

Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Botermarkt 7B en 7D - Haarlem Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gasthuisstraat 19A en 19B - Haarlem

Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gasthuisstraat 21, 23A en 23B - Haarlem

Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.











Klaassen
Vastgoedmakelaardij

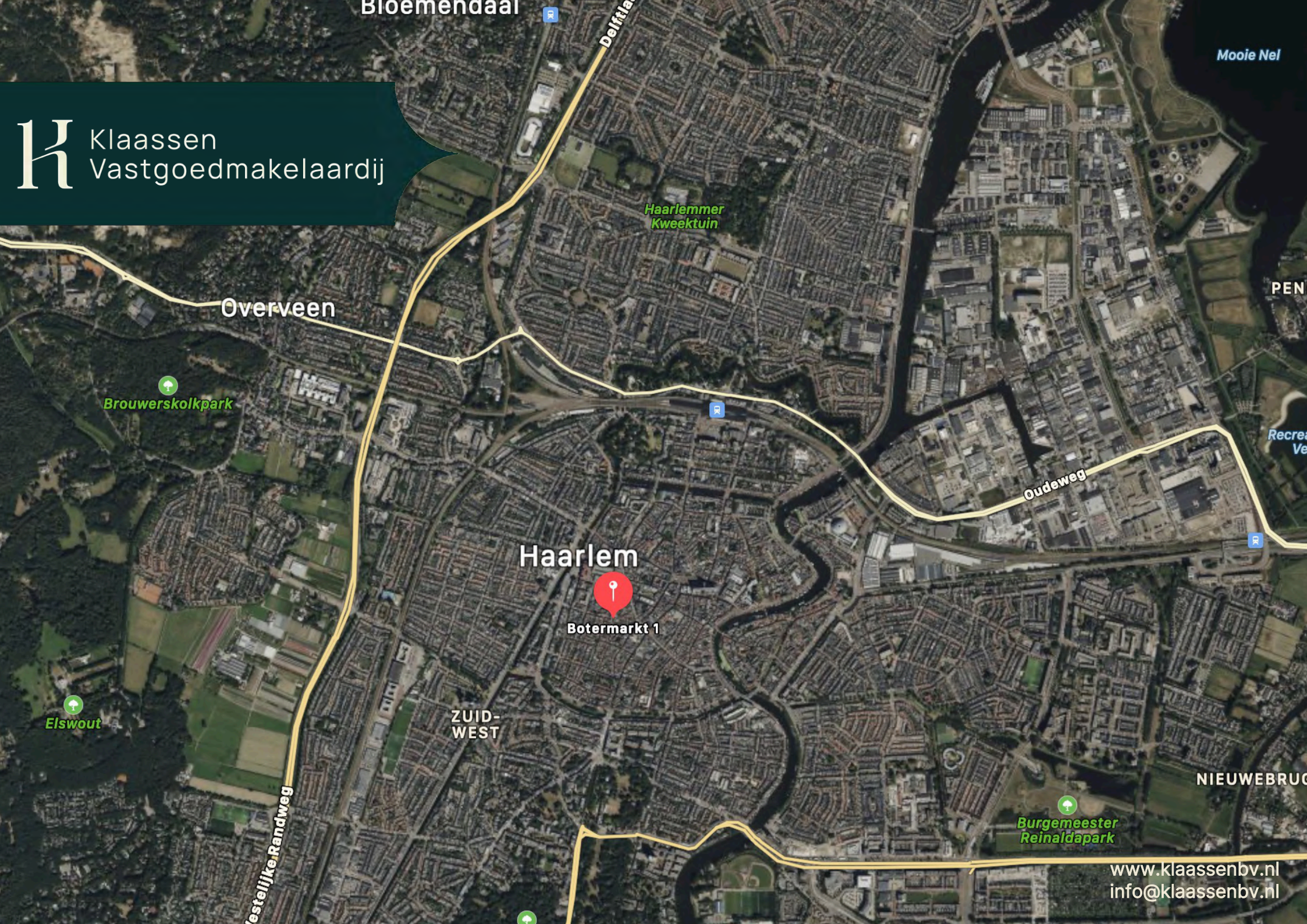
Gedempte Oude Gracht

Botermarkt 1

Barnevootestraat

Tuchthuisstraat

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



Bloemendaal

Delftla

Mooie Nel

Overveen

Brouwerskolkpark

Haarlemmer
Kweektuin

Haarlem

Botermarkt 1

ZUID-
WEST

Oudeweg

Elswout

testelijke Randweg

Burgemeester
Reinaldapark

NIEUWEBRUC

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.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

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

Klaassen Vastgoedmakelaardij



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

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 & 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

