

# KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

VERKOOP  
AANKOOP  
ADVIES  
TAXATIES

[www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

**Beleggingsobject:  
Winkel + 2 zelfstandige bovenwoningen  
Paul Krugerstraat 17, 17A & 17B  
2021 XL Haarlem**

**Situering**

In de bruisende Transvaalbuurt in Haarlem, aan de Paul Krugerstraat, bevindt zich deze tussengelegen bedrijfsruimte met twee bovenwoningen.

Het pand ligt op slechts tien stappen verwijderd van de levendige Generaal Cronjéstraat, die bekend staat als één van de drukste en meest diverse winkelstraten van Nederland. Met meer dan 140 winkels verspreid over de Generaal Cronjéstraat, het Julianapark en het Soendaplein, trekt deze buurt altijd veel bezoekers en biedt het een scala aan speciaalzaken, horecagelegenheden, kledingwinkels en grote retailers.

De bereikbaarheid van de Paul Krugerstraat met de auto is goed. Parkeren kan gemakkelijk in de straat zelf, bij de nabijgelegen supermarkt Albert Heijn of in de Parkeergarage Cronjé. Parkeren in de woonwijk is ook mogelijk.

De Transvaal is een populaire wijk en erg geliefd bij tweeverdienende, jonge gezinnen. Bovendien ligt de wijk op slechts tien minuten loopafstand van het Haarlem Station, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is voor zowel lokale bewoners als toeristen.

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

Het betreft een verhuurde bedrijfsruimte met een winkelfunctie op de begane grond. De twee bovenliggende verdiepingen bevatten twee zelfstandige woningen (17A/17B). Eén van deze woningen beschikt over een dakterras.

Het gehele object wordt aangeboden in verhuurde staat. De bedrijfsruimte wordt al geruime tijd gehuurd door een beautysalon. Met de Generaal Cronjéstraat om de hoek, biedt deze locatie dan ook een hoge mate van huurzekerheid.

Dit geldt niet alleen voor de bedrijfsruimte, want ook beide bovenwoningen zijn aantrekkelijk verhuur objecten. Beide hebben een eigen opgang en binnen enkele minuten ben je in de gezellige winkelstraat 'Cronjé' en een grote Albert Heijn (Soendaplein). Om de hoek bevinden zich het Nelson Mandelapark. Kinderopvang, scholen en openbaar vervoer zijn ook in de directe omgeving te vinden

De bestemming van de locatie is Gemengd-2 met de begane grond o.a. bestemd voor wonen, detailhandel, kantoor en dienstverlening. De overige verdiepingen hebben als functie wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Voor precieze informatie contacteer de Gemeente Haarlem en kijk op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

De huidige huurinkomsten bedragen ca. € 31.150,-- per jaar, vrij van BTW, oftewel een huurfactor 17,6 t.o.v. de vraagprijs.



## Indeling

De begane grond opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes (één huurder) met beide een winkelfunctie. In de eerste ruimte aan de linkerkant bevinden zich een toilet en een keuken.

Achterin bevindt zich de tweede ruimte, die te bereiken is via de keuken of aan de rechterzijde van de kapsalongedeelte. Deze tweede ruimte heeft een verhoging. Voor de rest is het een open ruimte, die veel flexibiliteit biedt voor een ondernemer om naar eigen inzicht in te richten.

De begane grond heeft een totale oppervlakte van ca. 80 m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte.

Beide bovenwoningen hebben een eigen opgang die via te trap te bereiken is. Het zijn twee zelfstandige woningen, dat wil zeggen volledig uitgerust met alle benodigde voorzieningen, waaronder een badkamer, toilet, keuken, slaapkamers en woonkamer.

De eerste bovenwoning (17A) is gelegen op de eerste verdieping en heeft een oppervlakte van ca. 53 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Deze woning heeft het extra voordeel van een ruim dakterras, van ca. 35 m<sup>2</sup>, terwijl de bovenwoning op de tweede verdieping vanuit de keuken en slaapkamer een vrij uitzicht heeft over de Transvaalwijk. De woning op de tweede verdieping heeft een oppervlakte van ca. 45 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

Zowel de bedrijfsruimte als de woonruimte is ingemeten conform een NEN2580 meting, vraag de adviseur naar de meetrapporten. Voor een gedetailleerd overzicht van de indeling is de plattegrond tekening opgenomen in de bijlage van deze brochure.



## Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van pand is 1906. Er hebben verschillende uitbreidingen en verbouwingen plaatsgevonden door de jaren heen. Rond 1990 is de begane grond uitgebouwd.

<b>Onderhoud</b>	Goed
<b>Funderingen</b>	Waarschijnlijk op staal, zoals bijna de gehele transvaal buurt. Raadpleeg de Gemeente Haarlem voor meer info.
<b>Gevel(s)</b>	Metselwerk
<b>Daken</b>	Schilddak en deels plat dak. Het dak aan de voorzijde is in 2014 geheel vernieuwd.
<b>Vloeren</b>	Gietvloer op een betonnen ondervloer op de begane grond en houten verdiepings-vloeren.
<b>Kozijnen</b>	Houten kozijnen met dubbelglas
<b>Gootconstructie</b>	Goed
<b>Verdiepingen</b>	3: begane grond + woning (1), woning (2).
<b>VVE</b>	Niet van toepassing, betreft geen appartementsrecht



## Technische installaties

De staat van de technische voorzieningen is goed en door de jaren heen goed onderhouden.

<b>Verwarming</b>	Radiatoren aangesloten op de CV combiketel.
<b>(Warm) water</b>	via de CV combiketel.
<b>Elektrisch</b>	Uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars en tussenmeters. In 2015 is de meterkast vernieuwd.
<b>Riolering</b>	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool
<b>Overige</b>	Glasvezel



## Demografische gegevens

Nederland telt 17,8 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal in Nederland zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toenemen tot 18 miljoen inwoners in 2024 en wordt in 2034 de grens van 19 miljoen bereikt.

Haarlem, gelegen in de provincie Noord-Holland, beslaat een totale oppervlakte van 3.209 hectare, waarvan 2.917 hectare land en 292 hectare water. De gemiddelde dichtheid van adressen in de gemeente is 3.611 per vierkante kilometer.

In Haarlems historische binnenstad met prachtige monumenten, zoals kerken en hofjes, vinden jaarlijks populaire evenementen plaats, waaronder het bloemencorso, Jazzstad, Bloemenweekend en Bevrijdingspop.

Aantal inwoners:	165.396
Aantal huishoudens:	78.489
Gemiddeld inkomen per inwoner:	34.769
Aantal bedrijven:	25.430
Waarvan handel en horeca:	3.630

Bron: *allecijfers.nl* - Haarlem



## Kadaster

Gelegen in het perceel kadastraal bekend: gemeente Schoten, sectie B, nummer 1373.

## Adres

Paul Krugerstraat 17, 17A en 17B  
2021 XL in Haarlem.

## Ligging

Op de kruising tussen de Generaal Cronjéstraat en de Paul Krugerstraat.

## Bereikbaarheid

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

## Belendingen

Horecabedrijven, winkels, kantoren en woningen/appartementen.

## Parkeren

Betaald parkeren in de directe omgeving van het object.

## Bestemming/gebruik

De bestemming van de locatie is Gemengd-2 met de begane grond o.a. bestemd voor wonen, detailhandel, kantoor en dienstverlening. De overige verdiepingen hebben als functie wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Voor precieze informatie contacteer de Gemeente Haarlem en kijk op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

## Metrages

De begane grond heeft een totale oppervlakte van ca. 79,2 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 7,2 m<sup>2</sup> aan toilet/keuken.

De bovenwoning op de eerste verdieping beslaat een oppervlakte van ca. 52,9 m<sup>2</sup>, met daarbij nog eens ca. 34,7 m<sup>2</sup> aan dakterras. De woning op de tweede verdieping heeft een oppervlakte van ca. 45,1 m<sup>2</sup>.

Vraag de adviseur naar het NEN2580 meetrapport voor een overzicht van de metrages.

## Energie label

De bedrijfsruimte heeft energielabel A+ en de woningen beide C, t/m 05-2034.

## Jaarlijkse huurbedrag

€ 31.150,-- vrij van BTW (factor huur 17,6), waarvan ca. € 13.000,-- voor de winkel en € 18.000,-- voor de twee bovenwoningen.

## Huurovereenkomst

Casco huur/verhuur situatie.

## Huuringangsdatum

Bedrijfsruimte:	1 maart 2009
Woning:	1 februari 2020
Woning:	16 oktober 2022

## Huurtermijn

Alle lopende overeenkomsten zijn van onbepaalde tijd.

## Bijzondere bepalingen

Vraag de adviseur naar de betreffende huurovereenkomsten voor de bijzondere bepalingen.

## Bouwjaar

Het pand is meer dan 100 jaar oud, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk minder zijn dan bij nieuw-bouw. Er is dan ook een ouderdomsclausule van toepassing.

## In geval van een transactie

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 als is/where is. Dag van overdracht is in overleg.

## Bijlagen

- Huurovereenkomsten
- Plankaart + bestemming
- Kadaster
- Energie label (volgt)
- NVM vragenlijst deel B
- NEN 2580 oppervlakte meetrapporten

Vraag de adviseur naar de bijlagen.







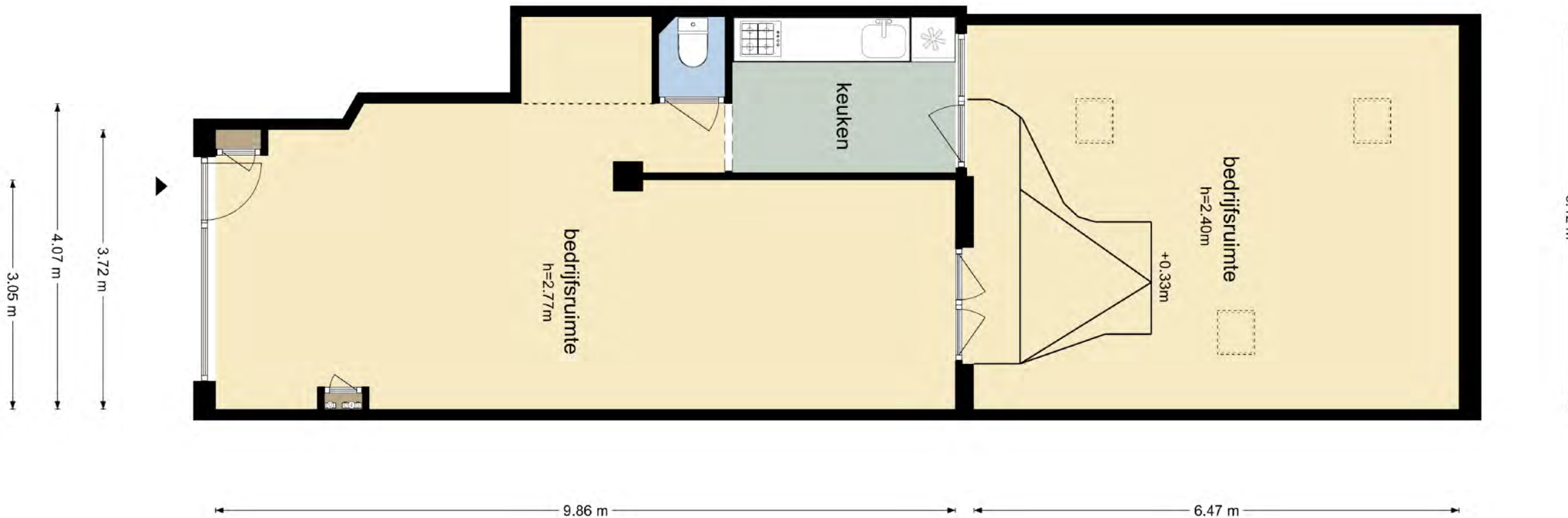
### Vraagprijs

De vraagprijs voor het registergoed bedraagt:  
**€ 549.500,-- k.k.** (in verhuurde staat)

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

Paul Krugerstraat 17  
Begane Grond

1.74 m 0.88 m 2.98 m 6.56 m



Paul Krugerstraat 17  
Eerste verdieping



Paul Krugerstraat 17  
Tweede verdieping





Sik's Rijwielshop  
Haarlem  
023 529 90 50  
www.sikrijwielshop.nl

Sik's R  
Reparatie

SPARTA

CHANTAL

17



17

17















17































Schoterweg

Paul Krugerstraat

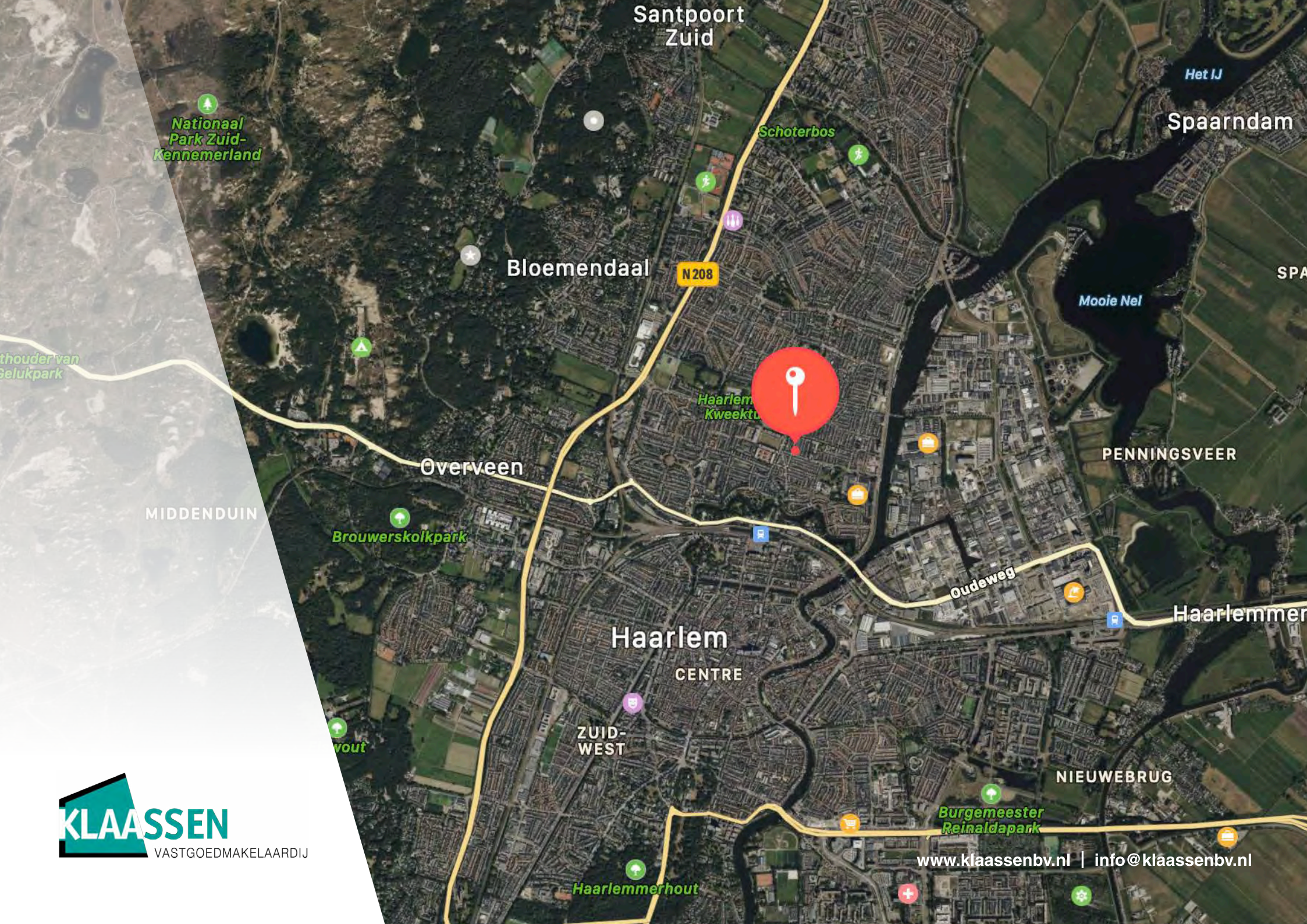
Generaal Cronjéstraat

Generaal Bothastraat

NELSON  
MANDELABUURT

Paul Krugerstraat

Paul  
Krugerstraat 17



# KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

## [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

## [www.kadaster.nl](http://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](http://www.bagviewer.kadaster.nl)

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

## [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Gratis online kadasterkaart.

## [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

## [www.zonnegrens.nl](http://www.zonnegrens.nl)

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag.

## [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

## [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

## [www.indebuurt.nl](http://www.indebuurt.nl)

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

## [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

## [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

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

## [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

## [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl)

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



## Kantoor Amersfoort

Wiekenweg 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](http://www.klaassenbv.nl) | [info@klaassenbv.nl](mailto:info@klaassenbv.nl)

KLAASSEN  
MAKELAARDIJ

HORE

## 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  
Bedrijfsadviseur Noord Holland  
Wiekenweg 56B  
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 45 21 01 58 033 258 133 0

E-mail [j.kleijne@klaassenbv.nl](mailto: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.

Altijd een Klaassen bedrijfs-adviseur, makelaar en taxateur bij u in de buurt.  
Kijk op [www.klaassenbv.nl](http://www.klaassenbv.nl) voor meer informatie.

