

VIJFHUIZERDIJK 3, 3A,B,C
VIJFHUIZEN

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



Beleggingsobject
Vijfhuizerdijk 3, 3A, 3B, 3C
2141 BA Vijfhuizen

Situering

Het object is gelegen op een top-locatie in Vijfhuizen. Het betreft een vrijstaand pand op een prominente locatie aan de Vijfhuizerdijk, direct aan het water (Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder). De ligging met een terras aan het water, maakt het voor de vele dagjes mensen een geliefde plek om een bezoek te brengen aan dit object.

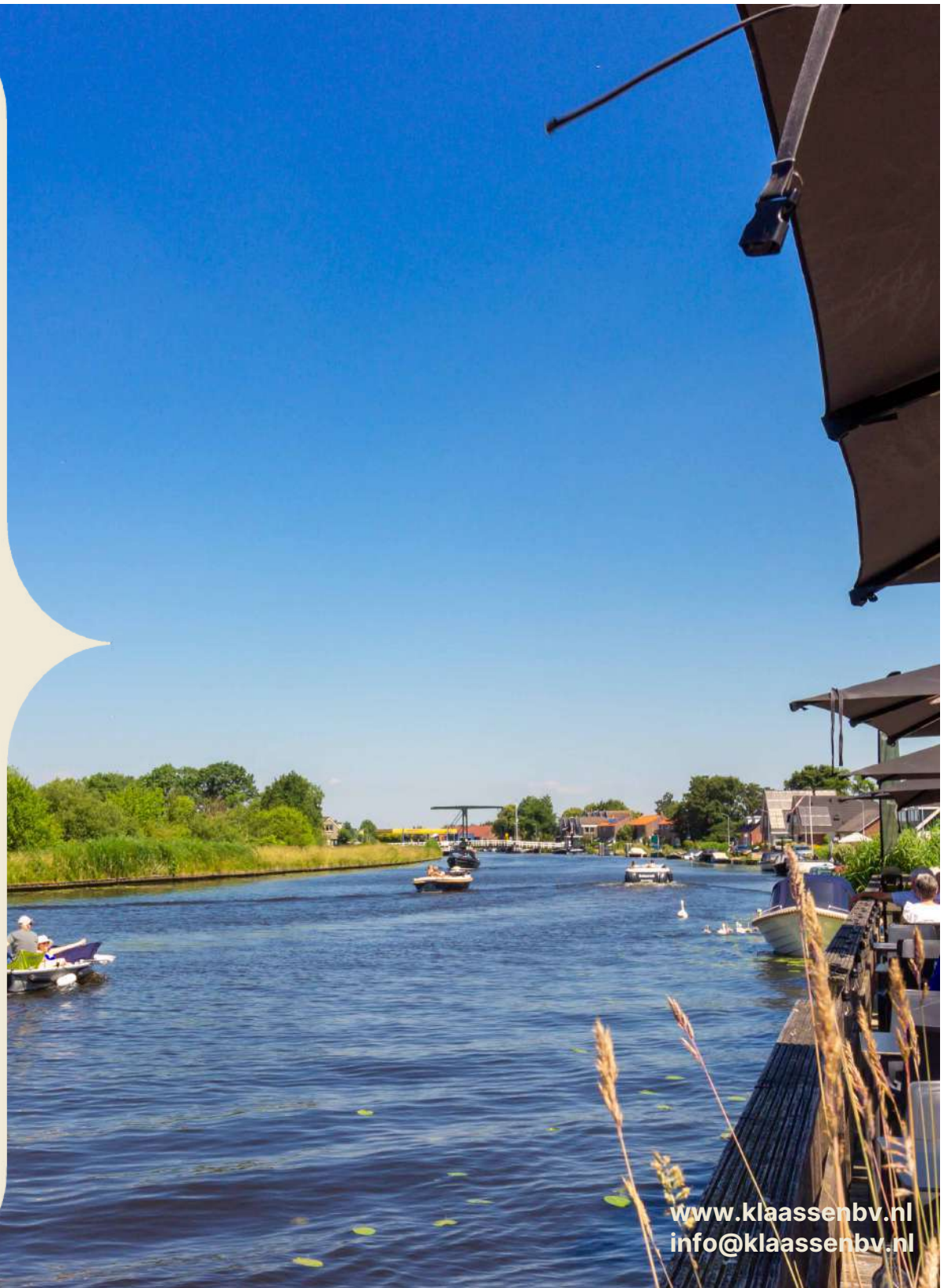
De Vijfhuizerdijk ligt in het zuiden van Vijfhuizen en strekt zich uit langs de rand van de Haarlemmermeer polder. De dijk verbindt verschillende belangrijke wegen en locaties in de regio, waaronder de Geniedijk Haarlemmermeer, een onderdeel van de Stelling van Amsterdam

Tegenwoordig is de Vijfhuizerdijk een geliefde plek voor zowel bewoners als bezoekers. De dijk biedt prachtige uitzichten over de omliggende wateren en landschappen en is een populaire route voor wandelaars en fietsers. Met het ruime terras aan het water, trekt dit iconische horecapand zowel locals als bezoekers van buitenaf.

Vanwege de vrije ligging maar toch alle verbindingswegen en stadscentra dichtbij, is het ook prettig wonen. Daarbij komt dat iedere woning beschikt over een eigen parkeerplaats naast het pand, wat het comfort vergroot.

Vijfhuizen is een dorp en voormalige gemeente in Nederland, gelegen in de provincie Noord-Holland. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Haarlemmermeer. Dit objecte is slechts één van drietal horeca-voorzieningen in Vijfhuizen.

Het dorp wordt omringd door de grote steden Haarlem (4 km) en Hoofddorp (5km). Ten oosten van Vijfhuizen liggen Amsterdam (14 km) en Schiphol (10 km).



Profilering

Omdat het pand op de dijk van de naastgelegen Ringvaart is gevestigd betreft de verkoop het recht van opstal tot 30-11-2054, met de daarop gerealiseerde opstallen. Het eigendom van de grond is van Hoogheemraadschap van Rijnland. Het geheel is gelegen aan de Vijfhuizerdijk 3, 2141 BA Vijfhuizen, kadastraal bekend onder gemeente Haarlemmermeer, sectie B, nummers 3377 en 3963, met een totale oppervlakte van respectievelijk 5a 22ca en 3a 39ca.

De opstal bestaat uit een (horeca)bedrijfspannd op de begane grond en kelder, met terras en parkeerplekken, alsmede 3 recent (in 2017) gerealiseerde appartementen op de eerste verdieping.

Het object wordt in verhuurde staat aangeboden. De huidige huur bedraagt circa € 121.800,- per jaar, vrij/ex. BTW, wat neerkomt op een huurfactor van 11,45x en een rendement van 8,7%.

De huidige exploitant café/restaurant De Nieuwe Meerpaal, biedt momenteel de bedrijfsexploitatie ter overname aan. De vraagprijs voor de exploitatie bedraagt € 95.000,-- (goodwill/inventaris). Het restaurant heeft in de huidige indeling 100 zitplaatsen en op het terras ca. 80 zitplaatsen. De bestemming laat bedrijfsfuncties toe die gericht zijn op o.a. ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie. Geen hotels of discotheken.

De locatie en bestemming maken het object uitermate geschikt voor horecaondernemers, wat het ten gunste komt van de verhuurbaarheid van het object. Ook biedt het de mogelijkheid om eigenaar/gebruiker te worden. Vraag de adviseur naar de mogelijkheden en aanvullende informatie.



Indeling

Bedrijfsruimte:

Binnen het object valt de karakteristieke landelijke huisstijl direct op. Het beschikt over een eetzaal met serre, een aparte kroeg en een cafetaria, die allemaal met elkaar verbonden zijn. De keuken is via de bar te bereiken en heeft een aparte ingang voor leveranciers. Er is een parkeerplaats op eigen terrein en er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de buurt.

De begane grond heeft een totale oppervlakte (VVO = verhuurbare vloeroppervlakte) van ca. 450 m², waarvan 70 m² keuken en 342 m² verkoopruimte. Het souterrain beslaat zo'n 50 m². Het afgeschermd terras is ca. 34 m² en het terras langs het water is voor 80m² vergund.

Woonruimtes:

De drie zelfstandige appartementen bevinden zich op de bovenverdieping. De ingangen van de appartementen zijn te bereiken via een opgang aan de achterzijde van het object.

Alle drie appartementen zijn volledig gemeubileerd en in verhuurde staat. Ze beschikken over een woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer, toilet, vliering en een dakterras. Enkele van de aanwezige voorzieningen zijn een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, wasmachine en vaatwasser.

De oppervlaktes (GBO = gebruiksoppervlakte) zijn als volgt per appartement: 3a: 44 m², 3b: 48 m², 3C: 44 m².

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.



Pand (opstal)

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1955. De algemene staat van onderhoud is goed.

Onderhoud	Redelijk
Funderingen	Hout*, verzakkingen in aanbouw(en), staat huidige gebruik niet in de weg
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Houten en aluminium
Vloeren	Gietvloeren in eetzaal, keramische tegels in toiletten en keuken, siertegels in kroeg. Verder houten vloeren in woningen en tegels in badkamer/toilet
Daken	Zadeldaken
Gootconstructie	Goed
Energie label(s)	Volgen z.s.m.
Verdieping / gebruik	<ul style="list-style-type: none">❖ Souterrain: Horeca (opslag, tankbier)❖ Begane grond: Horeca (café / restaurant / snackbar)❖ Eerste verdieping: 3 zelfstandige woningen

*www.kcaf.nl/funderingsviewer



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.

Vijfhuizen is een dorp in de gemeente Haarlemmermeer, provincie Noord-Holland. Het dorp heeft 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.

Het belangrijkste evenement in Vijfhuizen is het jaarlijkse festival Mysteryland, een van de grootste dancefestivals in Nederland. Dit festival trekt duizenden bezoekers van over de hele wereld en biedt een breed scala aan elektronische muziek, kunstinstallaties en performances.

Vijfhuizen biedt een rustige woonomgeving met een mix van vrijstaande huizen en tussenwoningen, en heeft een relatief hoge woningwaarde die de afgelopen jaren gestaag is gestegen.

Aantal inwoners Haarlemmermeer:	163.128
Aantal huishoudens Haarlemmermeer:	66.659
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€37.700
Aantal bedrijven Vijfhuizen:	960
Waarvan handel en horeca:	3

Bron: allecijfers.nl - Haarlem



K

Kadaster

Aanduiding: Haarlemmermeer, sectie B nummer 3377. Eigendom van Hoogheemraadschap van Rijnland (recht van opstal).

Recht van opstal

Afgekocht tot 30-11-2054.

Object

Vijfhuizerdijk 3, 3A, 3B, 3C, 2141 BA Vijfhuizen

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

Parkeren

Gratis in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

Voor 'Horeca' aangewezen grond en derhalve geschikt voor Horeca (met uitzondering discotheken, hotels en erotiek), alsmede wonen.

Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Haarlemmermeer en kijk op het omgevingsloket.

Bedrijfsexploitatie

De bedrijfsexploitatie van huurder van de bedrijfsruimte wordt ook ter overname aangeboden voor een vraagprijs van € 95.000,- (goodwill / inventaris). Vraag de adviseur naar meer informatie.

Metrage

De (horeca)bedrijfsruimte heeft een totale Verhuurbare Vloer- Oppervlakte van ca. 500 m². De verkoopruimte is ca. 342 m². De verhuurde zelfstandige woningen hebben een gebruiksoppervlakte van ca. 44 m², 48 m² en 44 m².

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

Energielabels

De bedrijfsruimte heeft een energielabel E, de woningen hebben een energielabel F.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Op een touristische locatie
- ❖ Langs het water met steiger
- ❖ Recentelijk volledig gerenoveerd

Jaarlijkse huurinkomsten

Het object is volledig verhuurd. De huidige huurinkomsten bedragen circa € 121.800,- per jaar, vrij/ex. BTW, wat neerkomt op een huurfactor van 11,45x en een rendement van 8,7%.

Huuringangsdatum

1 juli 2021 (bedrijfsruimte)
1 maart 2024 (woning 3A)
2 april 2024 (woning 3B)
16 februari 2024 (woning 3C)

Huurtermijn

5 + 5 huurjaren (bedrijfsruimte)
Looptijd woningen 12 maanden

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 derden-gelden van de notaris.

Oplevering

De feitelijke oplevering gebeurt as is/where is. Dag van overdracht is in overleg te bepalen

Bouwjaar

Het pand is ca. 70 jaar oud, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteiten gesteld mogen worden aanzienlijk minder zijn dan bij nieuwbouw. Er is dan ook een ouderdomsclausule van toepassing. Het huidige gebruik wordt niet belemmerd.

Nlet-gebruiker

Verkoper heeft het object niet zelf in gebruik en kan derhalve niet informeren over eigenschappen / gebreken waarvan hij op de hoogte zou (kunnen) zijn geweest als hij het object zelf feitelijk had gebruikt.

Bijlagen

- ❖ Eigendomsbewijs
- ❖ Algemene opstalvoorwaarden Waterschap
- ❖ Afkoop recht van opstal
- ❖ Huurovereenkomsten
- ❖ Plattegronden en meetrapport
- ❖ Kadastrale informatie



Vraagprijs

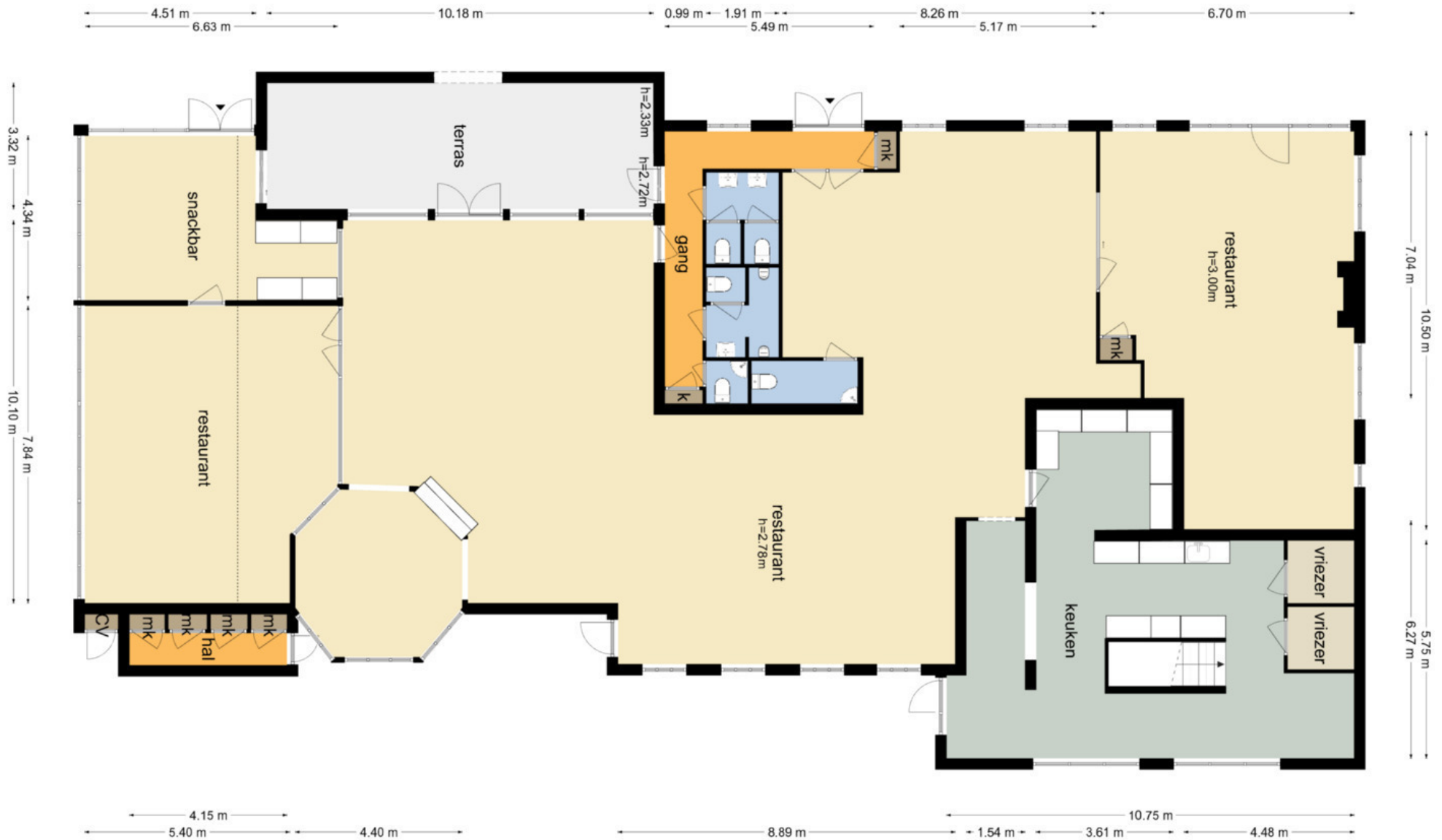
De vraagprijs voor het recht van opstal inclusief de opstallen bedraagt:

€1.395.000,-- k.k.

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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

Vijfhuizerdijk 3 te Vijfhuizen Begane grond

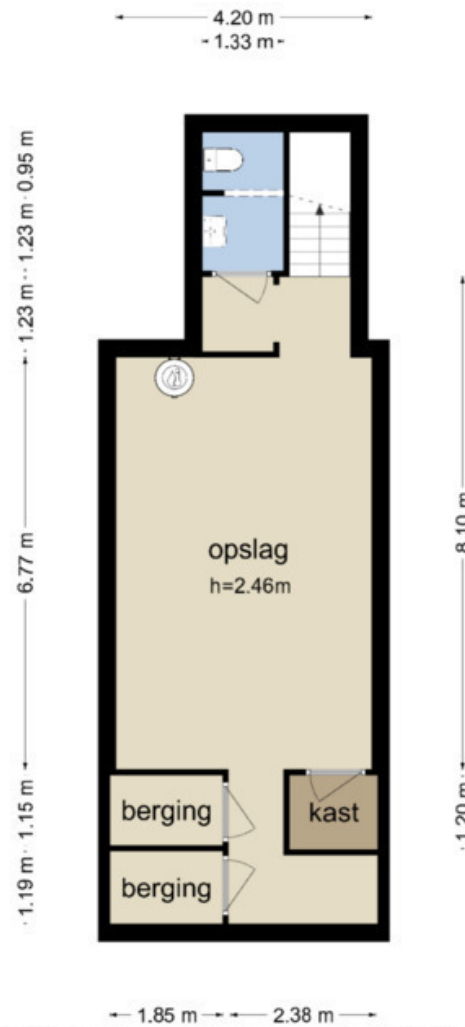


Vijfhuizerdijk 3 ABC te Vijfhuizen

Eerste verdieping



Vijfhuizerdijk 3 ABC te Vijfhuizen Souterrain









Klaassen
Vastgoedmakelaardij



























K Klaassen
Vastgoedmakelaardij









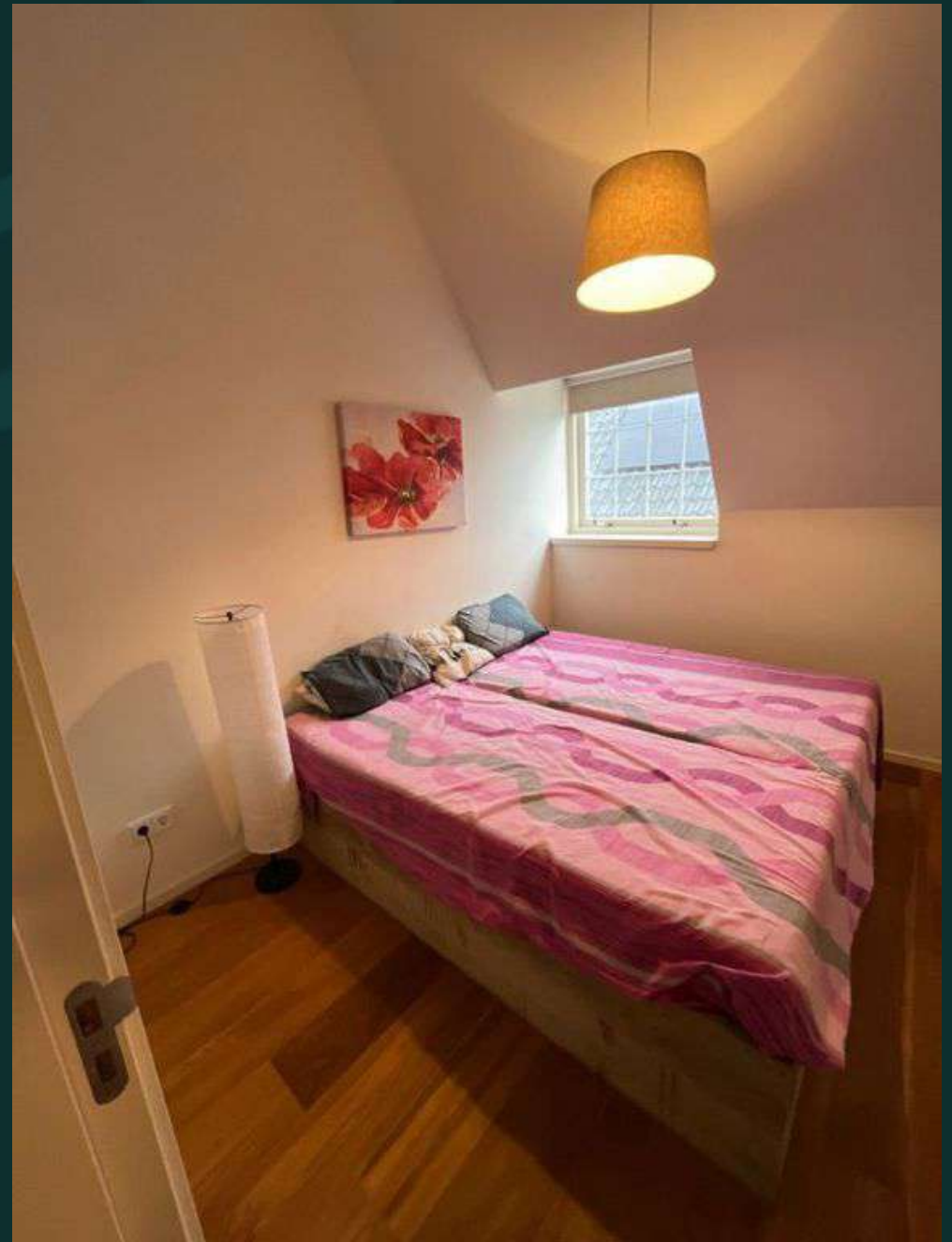


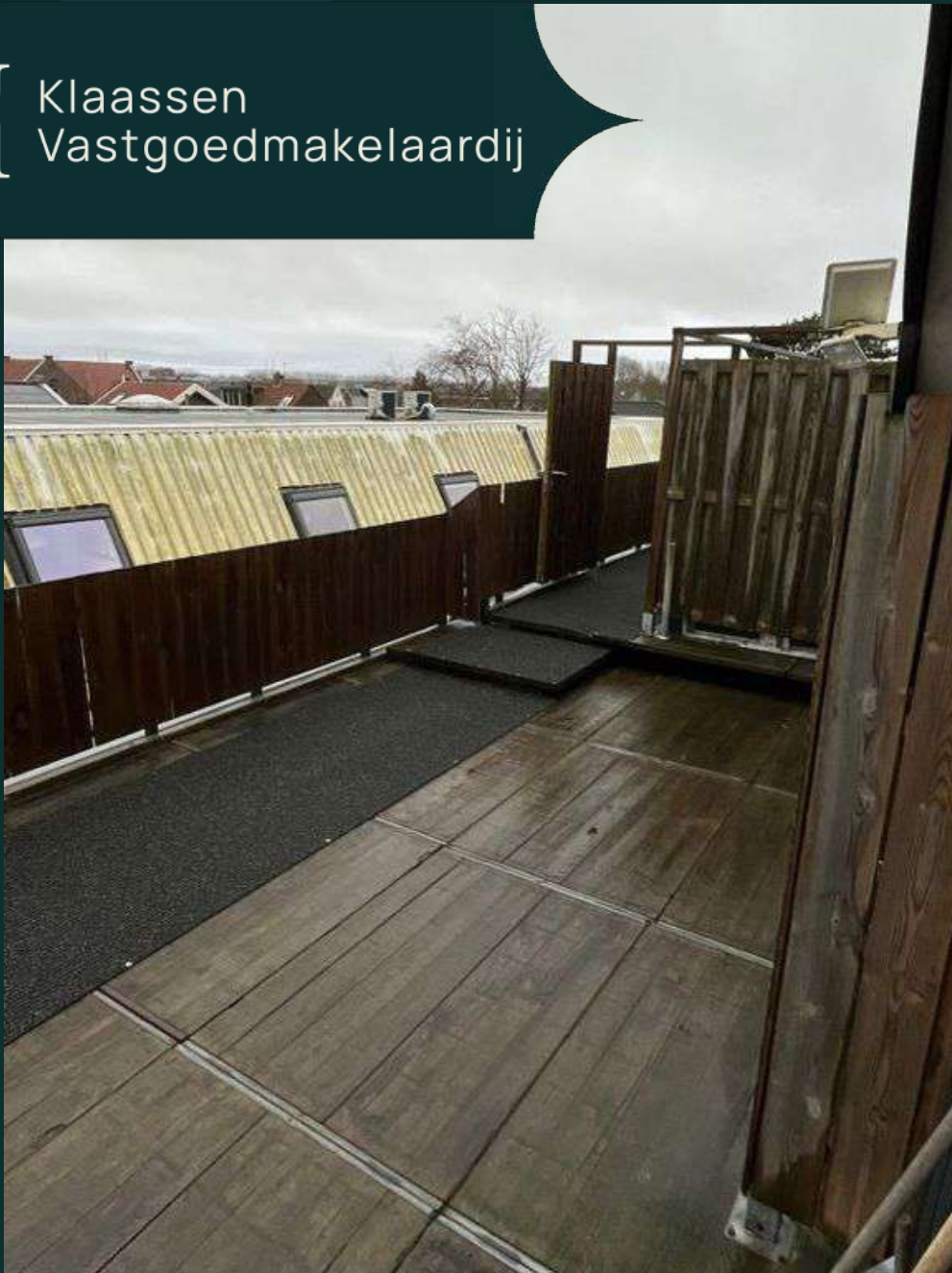


H Klaassen
Vastgoedmakelaardij









H Klaassen
Vastgoedmakelaardij



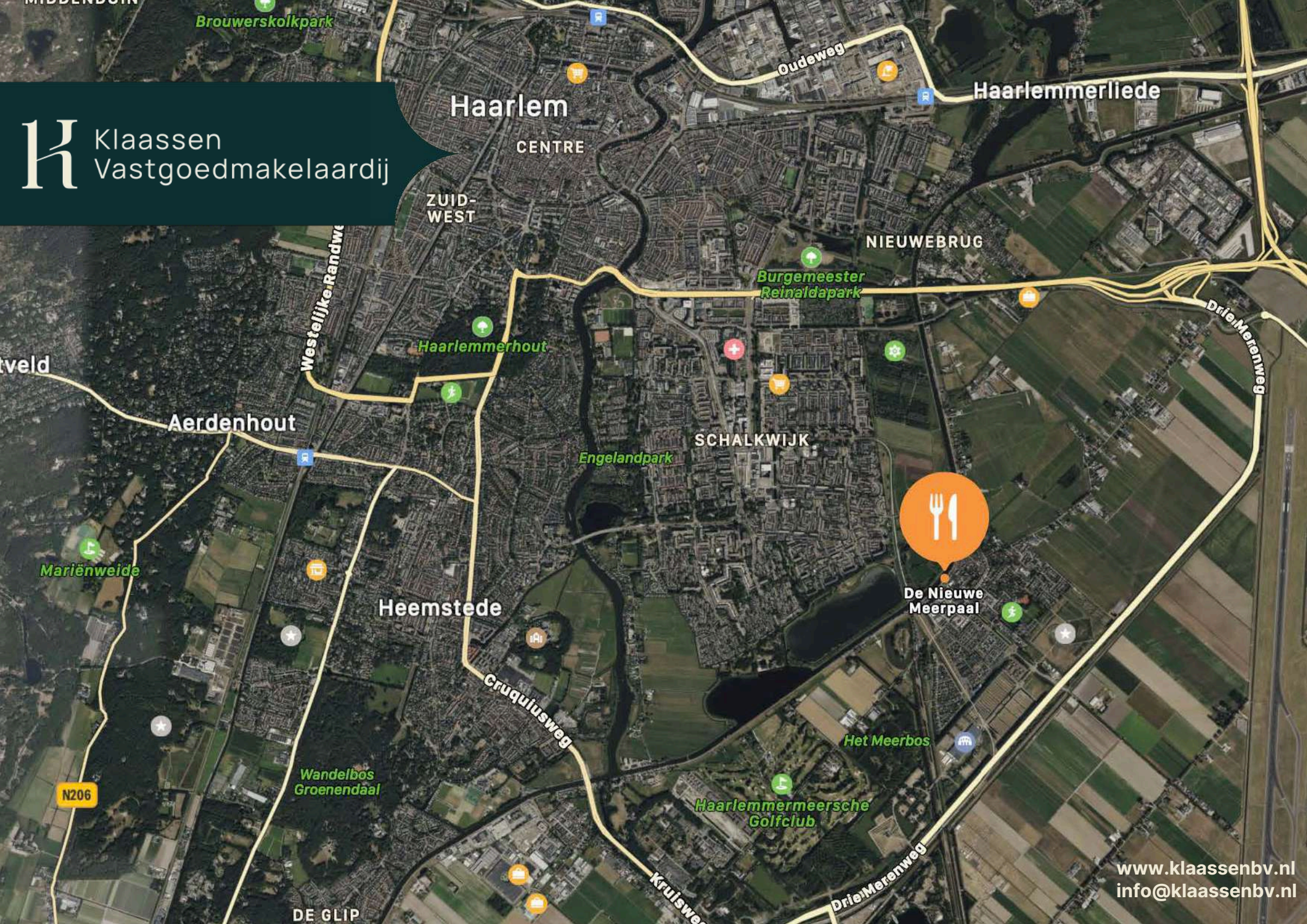








De Nieuwe
Meerpaal



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.

K 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

