



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



---

**Hostel Cosmos**  
**Frans van Mierisstraat 69 A,**  
**Amsterdam**



## Hostel Cosmos – Een unieke overnamekans

Hostel Cosmos, gevestigd aan de Frans van Mierisstraat 69A in de populaire wijk Oud-Zuid, biedt een unieke kans om een goedlopend hostel over te nemen in een van de meest geliefde gebieden van Amsterdam. Dit charmante hostel, gehuisvest in een gehuurd pand, beschikt over 11 functionele kamers, variërend van 10 tot 20 m<sup>2</sup>, ingericht met stapelbedden voor budgetbewuste reizigers.

Het hostel trekt een breed publiek van internationale backpackers en toeristen dankzij de uitstekende locatie, op slechts vijf minuten lopen van het Museumplein met het Van Gogh Museum en het Rijksmuseum. Ook het Vondelpark, de Albert Cuypmarkt en het bruisende Leidseplein bevinden zich op loopafstand. De locatie biedt gemakkelijke verbindingen naar Schiphol Airport en Amsterdam Centraal Station met het openbaar vervoer, wat zorgt voor een constante stroom

bezoekers.

De huidige exploitatie van Hostel Cosmos richt zich op het bieden van schone, comfortabele en betaalbare accommodatie in een gezellige en gastvrije sfeer. Het hostel beschikt tevens over faciliteiten zoals een kitchenette, een lounge en een praktische indeling, waardoor gasten zich thuis voelen tijdens hun verblijf.

Met de gevestigde naam, een gestroomlijnde exploitatie en mogelijkheden voor uitbreiding, is deze overname een ideale kans voor ondernemers die willen investeren in de bloeiende Amsterdamse toerismesector.



## Ondernemerskans in Amsterdam

Hostel Cosmos Amsterdam is een bewezen succes in de bloeiende toeristenmarkt van Amsterdam, met een toplocatie in het gewilde Oud-Zuid. Lees de voorwaarden in de brochure.

- Toplocatie in Amsterdam Oud-Zuid
- Succesvolle bedrijfsexploitatie met voldoende ontwikkelpotentie
- Hostel Cosmos heeft een goede indeling en goed afwerkingsniveau

## Hostel Cosmos: een sterrenkans

Investeer in een draaiende onderneming in een van de meest gewilde en competitieve hotelmarkten van Europa. Hostel Cosmos is een unieke kans om direct rendement te halen uit een bewezen concept in een bloeiende toeristische stad. Neem contact op en ontdek hoe u deze onderneming naar nieuwe hoogten kunt brengen!

## Kenmerken

### Bestemming

Horeca

### Totale oppervlakte vvo

240 m<sup>2</sup>

### Eerste verdieping

88 m<sup>2</sup> vvo

### Tweede verdieping

69 m<sup>2</sup> vvo

### Oppervlakte terras

23 m<sup>2</sup>

### Derde verdieping

65 m<sup>2</sup>

### Overige ruimte

18 m<sup>2</sup> vvo

### Aantal kamers

11 kamers

### Terras

23 m<sup>2</sup>

### Verdiepingen

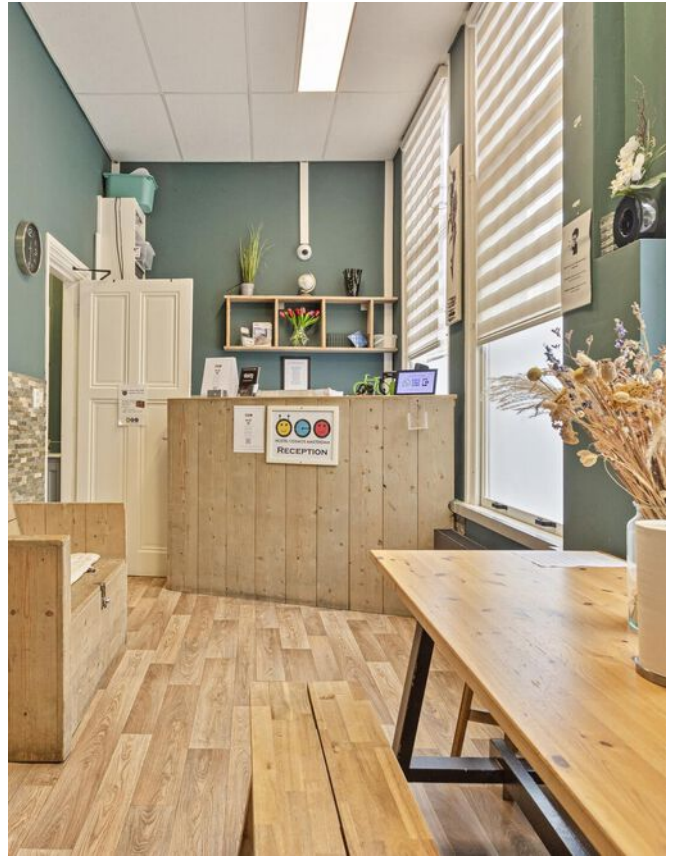
entree op de begane grond  
receptie en kamers op  
verdieping 1 t/m 3

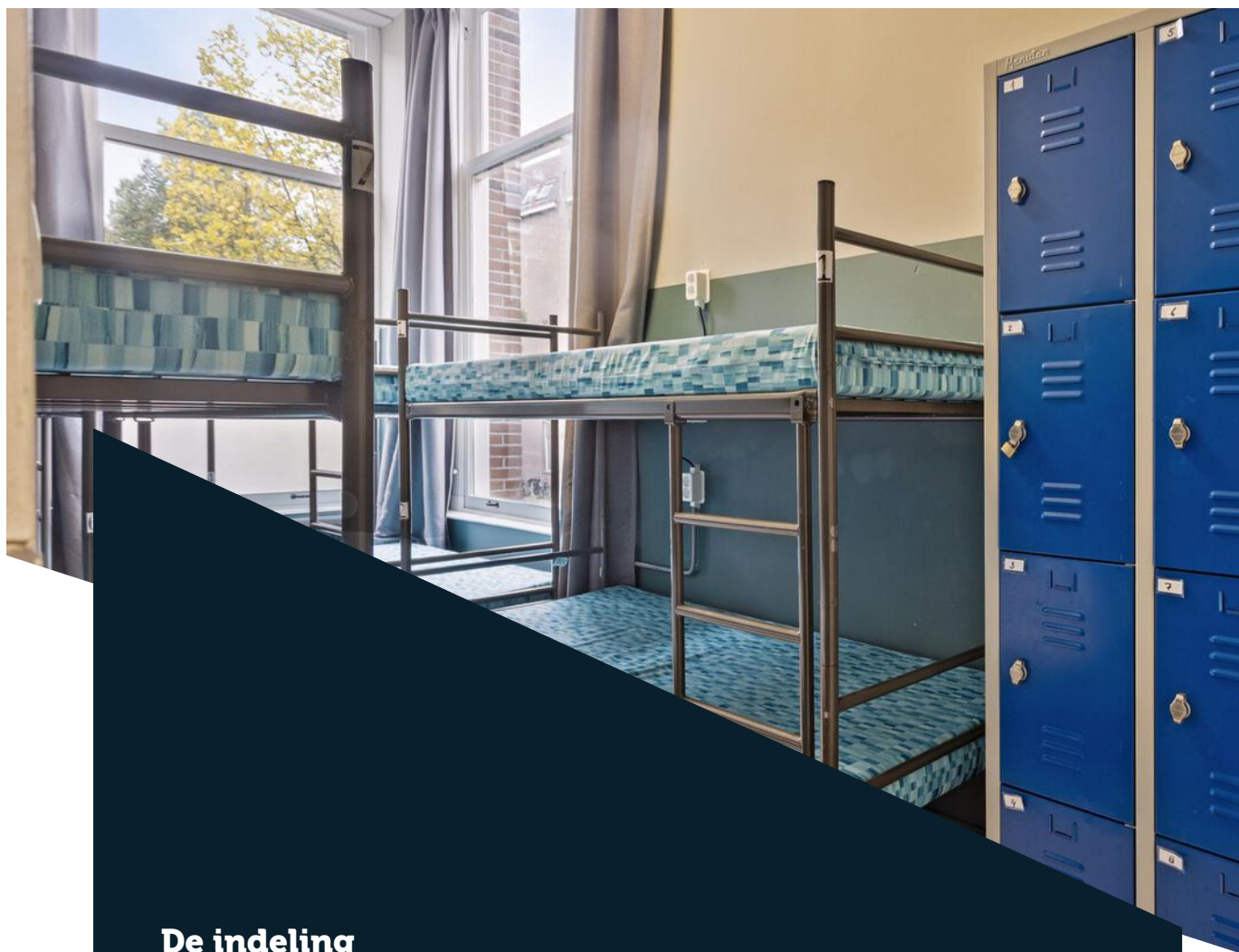
### Bouwjaar

1901

## Bieden vanaf

€ 750.000,-





## De indeling

Hostel Cosmos is gevestigd aan de Frans van Mierisstraat 69A, op de hoek met de levendige Van Baerlestraat. Bezoekers betreden het pand via de entree en nemen de trap naar de receptie, die uitkomt in een gezellige gezamenlijke ruimte waar gasten kunnen ontspannen en samenkomen.

Het hostel is als volgt ingedeeld:

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping herbergt vier kamers met een verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) van 10 tot 13 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn hier twee gedeelde badkamers en een apart toilet aanwezig, wat zorgt voor praktische faciliteiten voor gasten.

### Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich opnieuw vier kamers, variërend in grootte van 8 tot 20 m<sup>2</sup> vvo. Deze verdieping biedt ook twee badkamers en wastafels in de kamers voor extra gemak. Ook is er een terras aanwezig, welke nu in gebruik is als opslag.

### Derde verdieping:

De bovenste verdieping van Hostel Cosmos herbergt drie kamers, met oppervlaktes variërend van 8 tot 23 m<sup>2</sup> vvo. Hier zijn ook sanitaire voorzieningen aanwezig.

In totaal zijn er 7 badkamers aanwezig met een douche, wastafel en een toilet. Middels de boiler (300 l) is er constante stroom van warm water.



## Een locatie met kansen

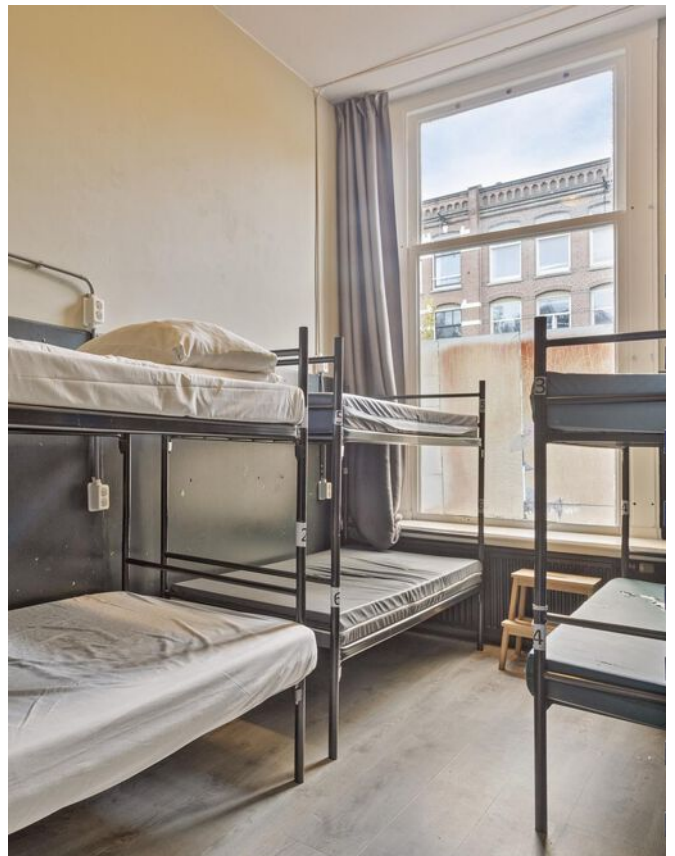
Met een totaal van 11 kamers, elk voorzien van praktische indelingen en gedeelde voorzieningen, biedt Hostel Cosmos een ideale balans tussen comfort en toegankelijkheid voor budgetbewuste reizigers. De wastafels in de kamers en de aanwezigheid van meerdere badkamers per verdieping dragen bij aan het gemak van de gasten.

Met een solide operationele structuur biedt Hostel Cosmos niet alleen een stabiele basis voor directe exploitatie, maar ook mogelijkheden voor groei en optimalisatie. Het potentieel om de bedrijfsexploitatie anders in te steken, biedt mogelijkheid om het rendement verder te verhogen, terwijl aanvullende services, zoals het organiseren van tours of het aanbieden van exclusieve arrangementen, nieuwe inkomstenstromen kunnen genereren.

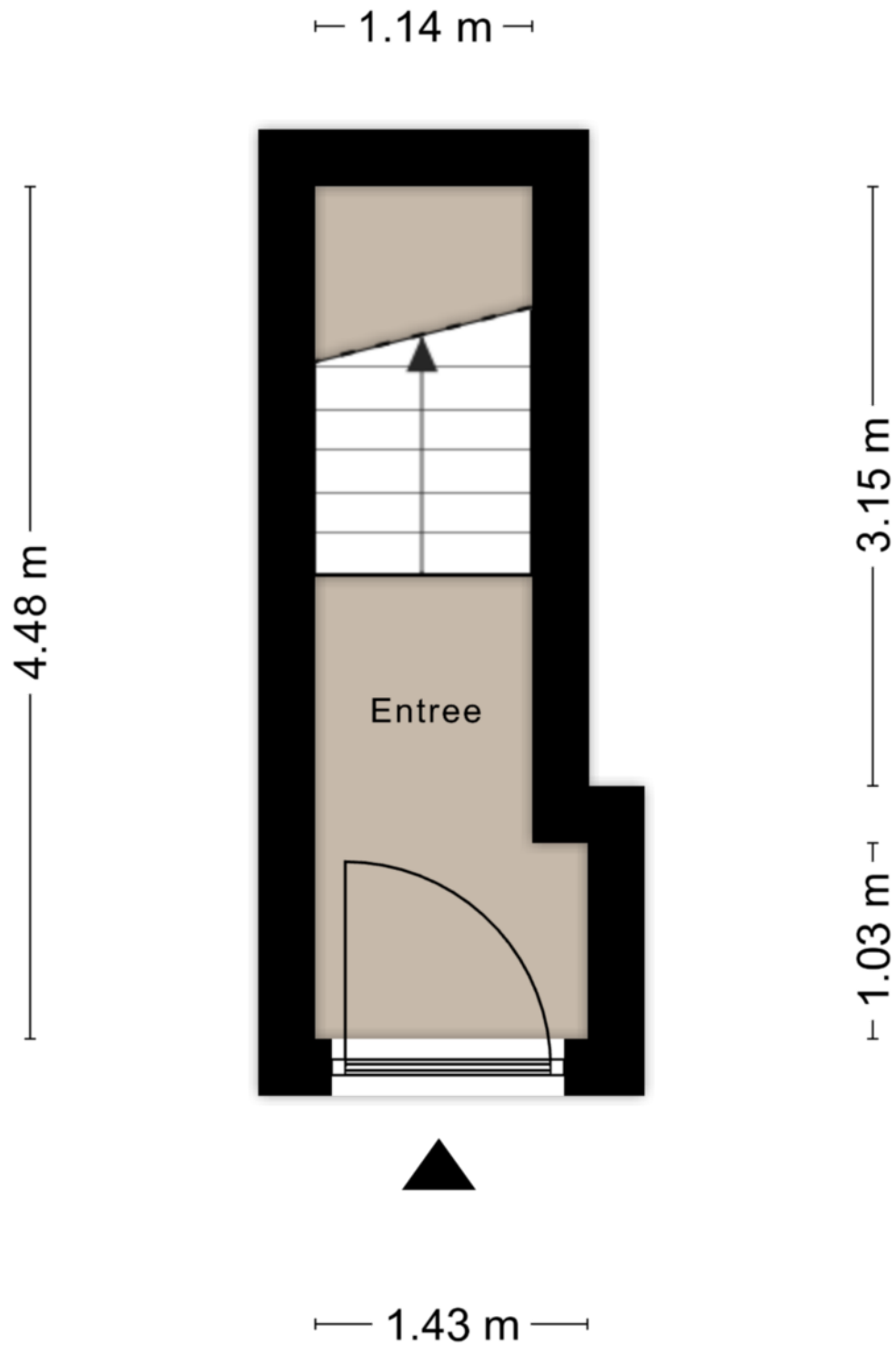
Deze combinatie van bewezen succes en uitbreidingsmogelijkheden maakt Hostel Cosmos een unieke en waardevolle kans in de competitieve Amsterdamse toerismesector.



# Foto's



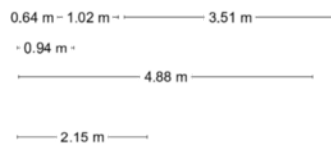




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



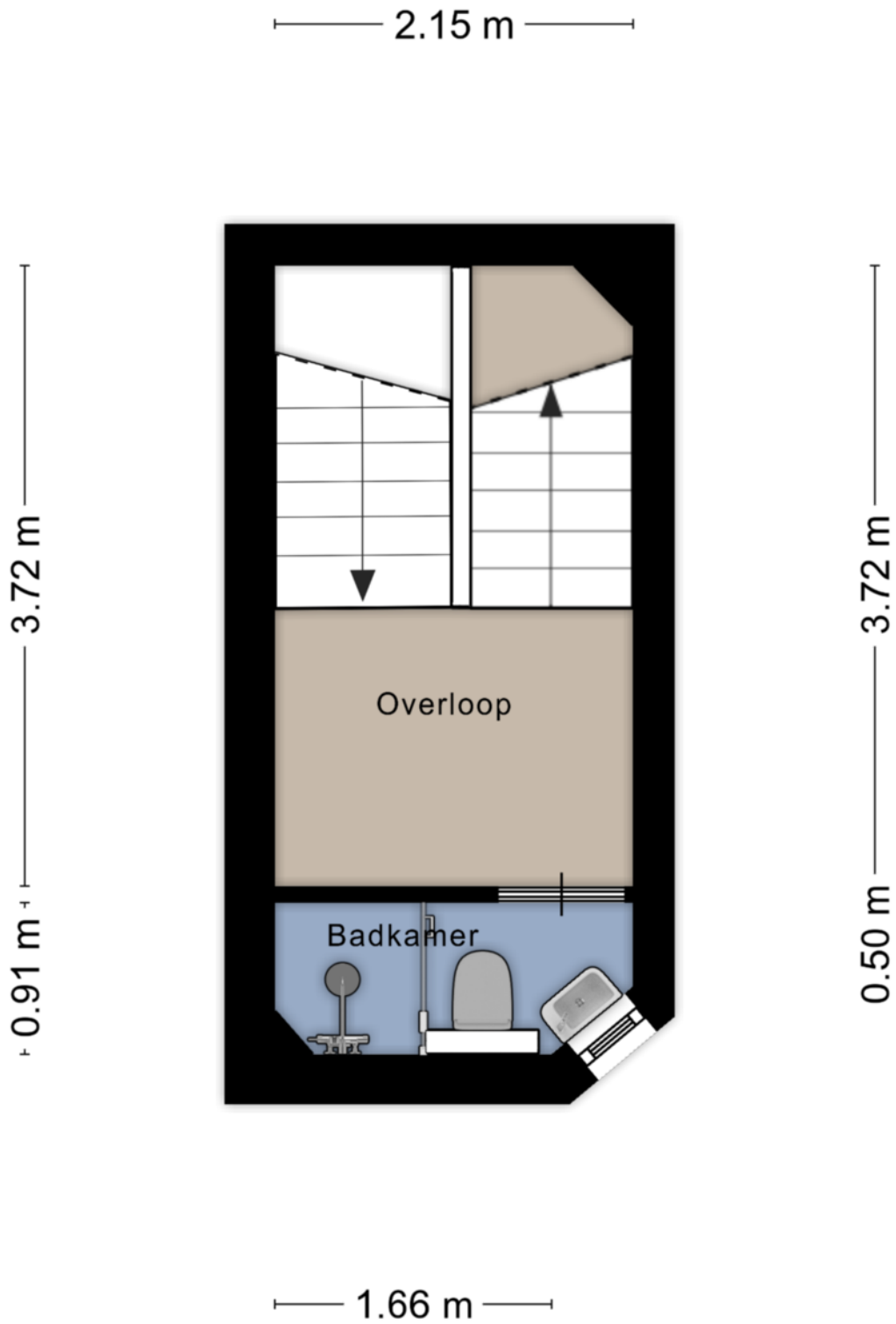
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie & Ligging

## Ligging

Hostel Cosmos bevindt zich in het hart van Amsterdam, een stad die wereldwijd bekend staat om zijn rijke cultuur, geschiedenis en iconische grachten. Amsterdam is een dynamische en internationaal georiënteerde stad, met bijna 900.000 inwoners, die jaarlijks miljoenen toeristen aantrekt. De stad is ideaal gelegen aan het IJ, het Noordzeekanaal en de monding van de Amstel, wat haar status als wereldwijd belangrijke havenstad onderstreept. Toeristische trekpleisters zoals het Rijksmuseum, Van Gogh Museum en de pittoreske grachten zijn niet alleen de trots van de stad, maar vormen ook een constante bron van passanten en gasten voor horecagelegenheden zoals Hostel Cosmos.

## Locatie

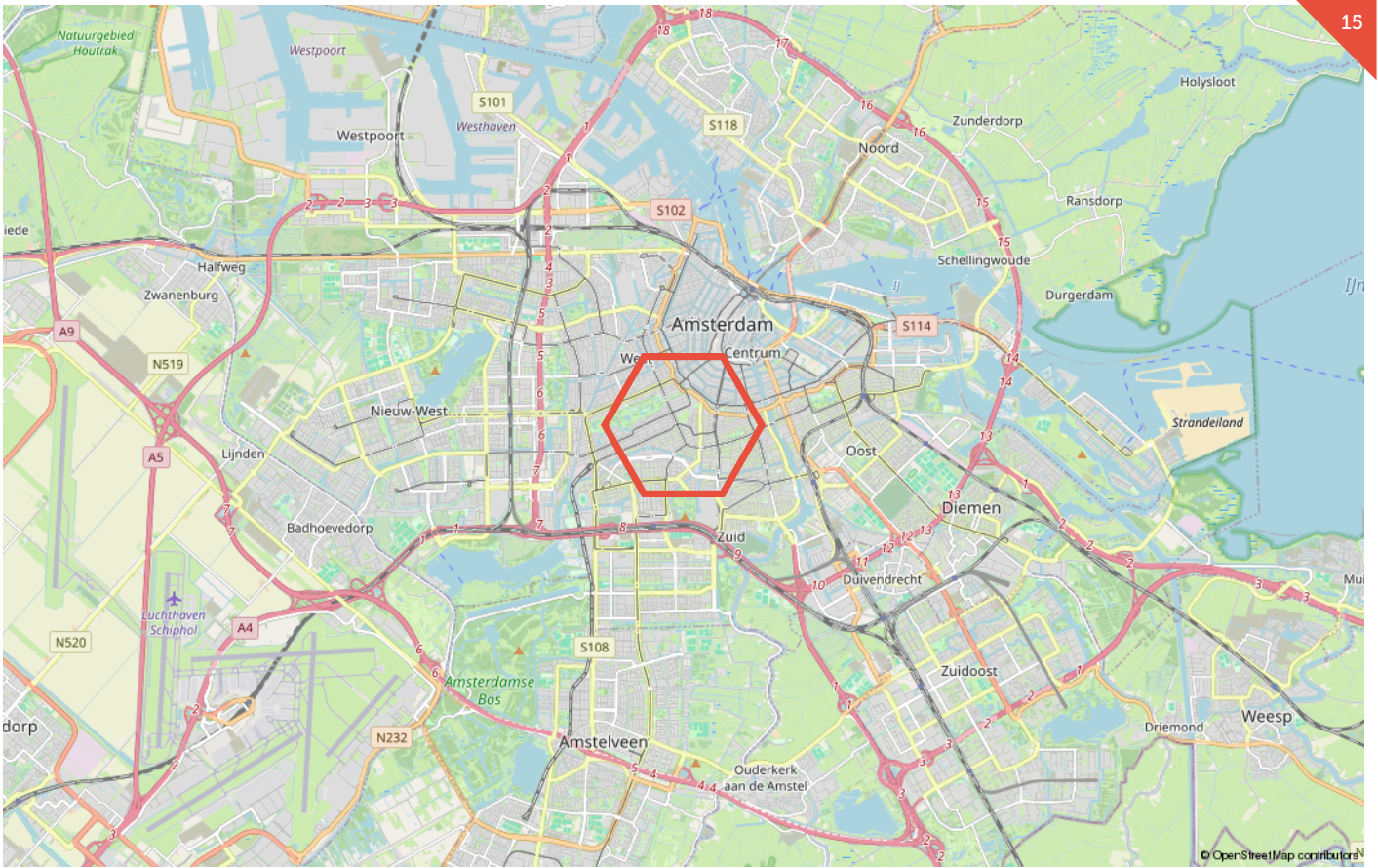
Het hostel is strategisch gelegen in de gewilde wijk Oud-Zuid, een van de meest prestigieuze en drukbezochte gebieden van Amsterdam. De nabijheid van het Museumplein, met wereldberoemde musea en het iconische Vondelpark, zorgt ervoor dat het hostel in het centrum van Amsterdam's toeristische hotspot ligt. Deze regio trekt niet alleen toeristen, maar

is ook populair bij zakenreizigers, wat de vraag naar accommodatie in deze buurt verder versterkt. Het hostel ligt bovendien vlakbij De Pijp, een levendige buurt vol restaurants, cafés en unieke winkels, wat de aantrekkingskracht van de locatie verder vergroot.

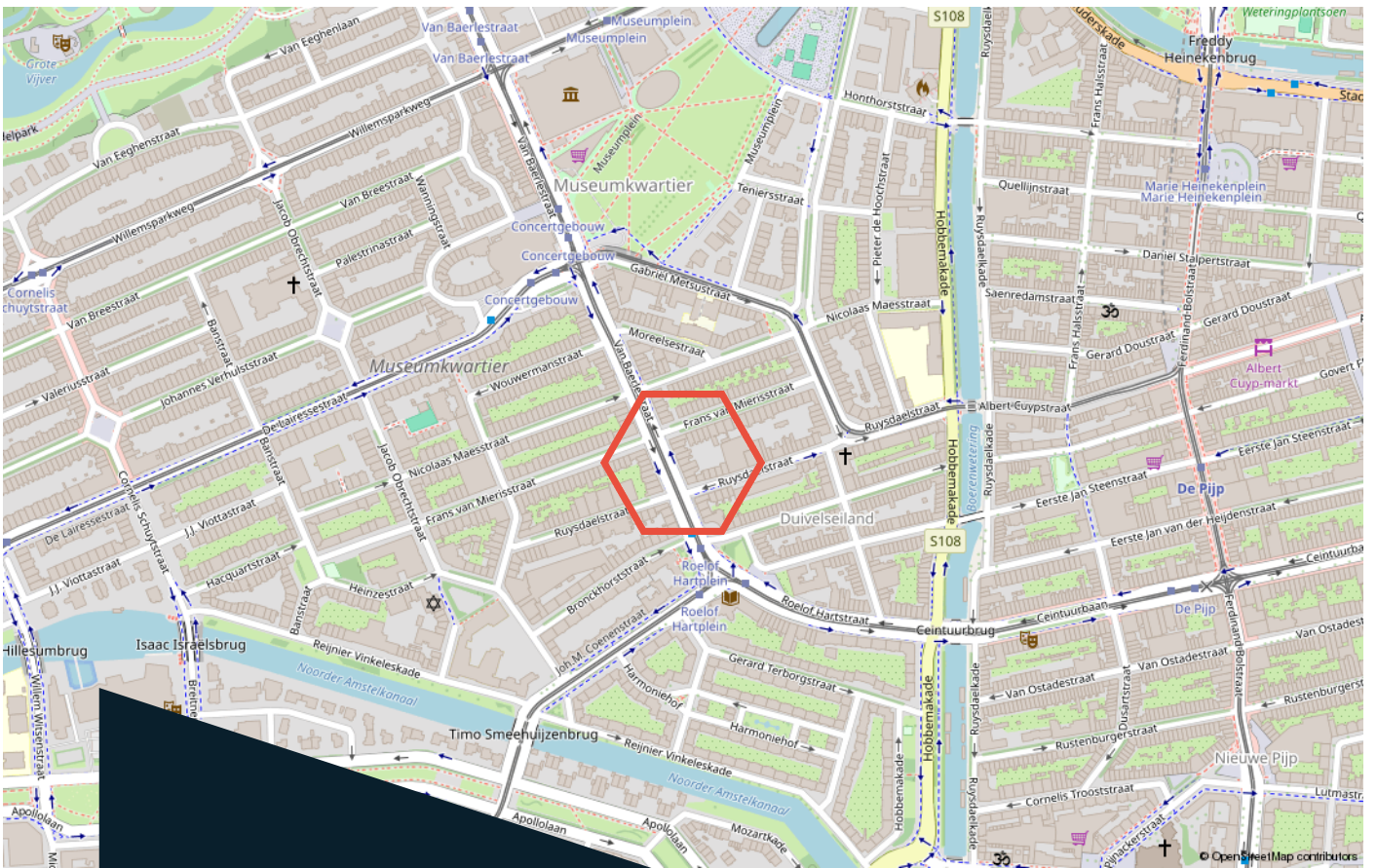
De Frans van Mierisstraat, waarin het hostel zich bevindt, is een rustige woonstraat, terwijl de Van Baerlestraat, de andere zijde van het hoekpand, bekendstaat om haar levendige sfeer met diverse horecagelegenheden en winkels.

## Bereikbaarheid

Hostel Cosmos is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Het is slechts 17 minuten met tram 12 vanaf Amsterdam Centraal Station, waarna het nog slechts 3 minuten lopen is naar het hostel. Schiphol ligt op slechts 13 km rijden, waardoor het hostel bijzonder aantrekkelijk is voor internationale gasten die snel de stad willen bereiken. Ook met het openbaar vervoer is Schiphol gemakkelijk bereikbaar. Er gaan verschillende verbindingen direct vanaf Schiphol Airport naar haltes die op loopafstand van het hostel gelegen zijn.



▲ Frans van Mierisstraat 69 A, Amsterdam



**Locatie**





## Toerisme in Amsterdam

Amsterdam is al jaren een van de meest bezochte steden van Europa, met jaarlijks miljoenen toeristen uit de hele wereld. In 2024 werden er tussen de 22,9 en 25,4 mln toeristenovernachtingen verwacht. In 2023 was het aantal gemeten op 22.1 mln en in 2022 er ongeveer 7,4 miljoen bezoekers naar de stad.

De aantrekkingskracht van Amsterdam ligt in zijn rijke cultuur, iconische grachten, wereldberoemde musea zoals het Rijksmuseum en Van Gogh Museum, en een dynamisch uitgaansleven, wat de stad een topbestemming maakt voor zowel leisure- als zakelijke reizigers

Gezien deze constante stroom van toeristen, zowel voor korte als langere verblijven, is de markt voor betaalbare, goed gelegen accommodaties in Amsterdam zeer gunstig voor investeerders. Hostel Cosmos biedt de mogelijkheid om te profiteren van de bloeiende toeristische sector en de aanhoudende vraag naar verblijfsaccommodaties in deze iconische stad.



# Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022' van toepassing is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 9 november 2023. De enkelbestemming 'horeca' is van toepassing.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** hotels, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';
- b.** horeca van categorie 3 en 4, in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
- c.** horeca van categorie 4, in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4';
- d.** detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1';
- e.** detailhandel in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van

detailhandel - 2'

**f.** woningen in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';

**g.** een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';

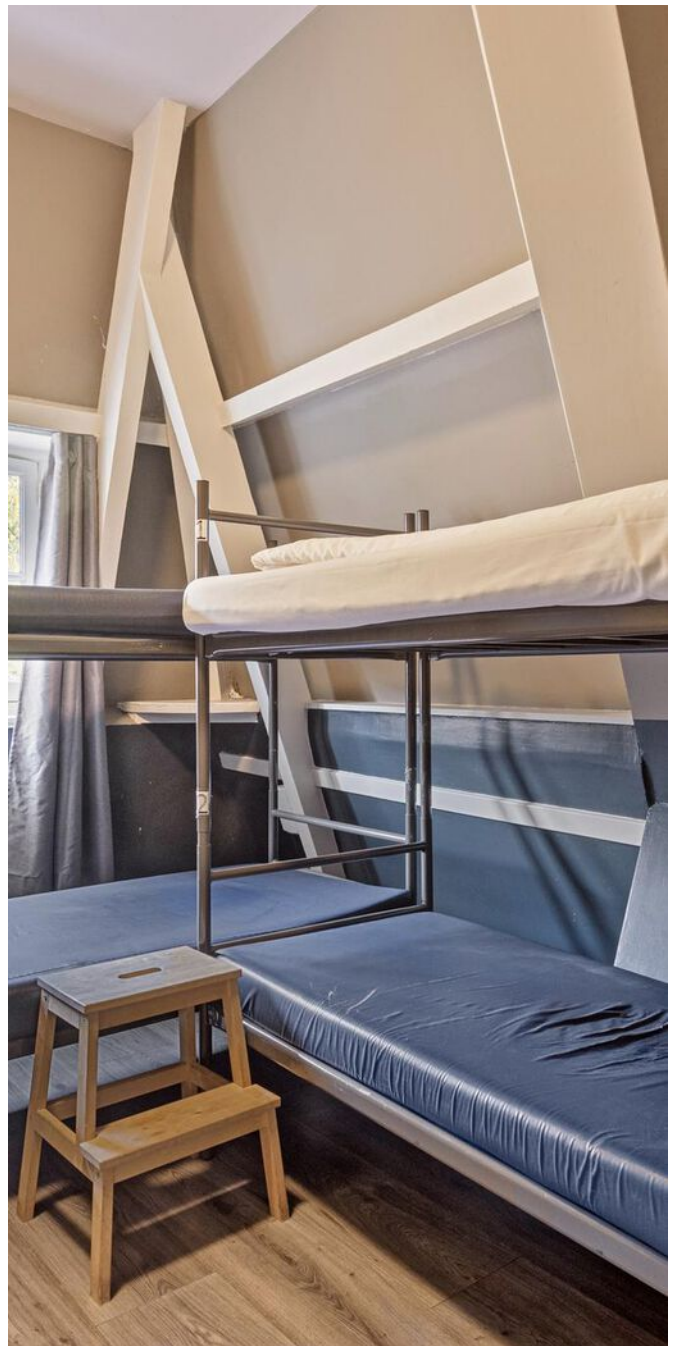
**h.** horecaterrassen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras'.

**i.** huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen.

**j.** horeca van categorie 4 in alle bouwlagen, inclusief bijzondere bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'.

Ter plaatse zijn de functieaanduidingen "horeca van categorie 4" en "hotel" van toepassing.

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl) raadplegen.



# Inventaris

## Kamer

Stapelbedden  
Matrassen  
Kussens  
Dekbedden

## Techniek

Douwe Egberts koffiemachine  
Magnetron (Prima Donna)  
Contactgrill (Prima Donna)  
Stofzuiger  
Snoep Vending Machine (gekoeld) (GPE-DRX3)  
Snoep Vending Machine M (ongekoeld)  
Snoep Vending Machine S (ongekoeld)  
HOTEK Smartline (Incl. 3 x reserve)  
HOTEK Card reader/encoder  
HOTEK Card wandlezer  
Codepaneel entree (Sygonix - 1559246)  
Intercom (2way) (Golmar)

## Brandveiligheid

Brandhaspel (Weveko)  
Brandblusser (Weveko)

## ICT

CCTV Cam recorder (Hikvision)  
Wi-Fi Accesppoints (UAP AC LR)  
Wi-Fi Accesppoints (UAP PRO)  
SwitchPaneel Ethernet  
RING Stick Up Cam (Lobbym entree)  
Netgear Router (R6400 v2)  
Monitor (Dell P2317H)  
Lenovo Mini Desktop PC (i5-9500T, 16GB)  
APC backup power (BVX1200LI-GR)  
Digitale fotoframe (DENVER PFF-1037B)  
Speaker set (TRUST - TRU 23695)  
Lenovo toetsenbord + muis

## Installatie

Ketel  
CV Ketel  
Hydrofoor

## Accessoires

Staande ventilators (Sygonix 50w)  
Wand ventilators (Sygonix 50w)  
Wand ventilators (Sygonox 45w)  
Olieradiator (Bestron)  
Toiletrolhouder (Tork 564000 B3 afvalbak 5l)  
Afvalbak (Tork 557000 dispenser toiletrol)  
Afstortkluis

### Financiële informatie

In overleg kunnen wij relevante financiële gegevens ter beschikking stellen, over het algemeen tijdens een persoonlijk gesprek.

### Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimen andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012.

### Huurtermijn: 20 jaar

De startdatum van de huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2014 en loopt tot en met 31 januari 2034.

### Huurprijs

De huidige huurprijs bedraagt € 181.861,68 per jaar excl. btw. De huur wordt per maand vooruitbetaald.

### Huurindexatie

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2006 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

### Voorkeursrecht

Verhuurder heeft het eerste recht van koop van de bedrijfsexploitatie.

### Inventaris

De gehele inventaris is volledig in eigendom.

### Voorraad

De aanwezige voorraad valt buiten de vraagprijs en dient op de dag van overdracht tegen inkoopprijs te worden overgenomen.

### Verkoopprocedure

Voor deze verkoopprocedure wordt er een bieden vanaf prijs gehanteerd van € 750.000,-. De overige voorwaarden van de procedure worden hieronder toegelicht.

### Fiscale paragraaf

De bedrijfsexploitatie wordt verkocht als een going concern zodat partijen tot uitgangspunt nemen dat de koopprijs is vrijgesteld van BTW op grond van artikel 37d van de Wet op Omzetbelasting.

### Verrekende kosten

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten die door verkoper vooruitbetaald zijn, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

### Aanvaarding

In overleg

### Geldige bieding

Alleen schriftelijke biedingen, met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons in overweging genomen. De biedingen dienen per mail gestuurd te worden naar [mhesselink@forvalue.nl](mailto:mhesselink@forvalue.nl).

### Bezichtigingsdagen

Bezichtigingsdagen worden ingepland met een persoonlijke afspraak en vinden plaats op:

- Woensdag 5 februari 2025 vanaf 13.30;
- Donderdag 6 februari 2025;
- Vrijdag 7 februari 2025.

### Biedtermijn

Uw bieding dient schriftelijk kenbaar te zijn gemaakt voor uiterlijk vrijdag 21 februari 2025 voor 17.00 uur.

**Belangrijke  
informatie**

## Aanvullende informatie

Eigendom	Volledig eigendom
Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Nee
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Nee
Terras vergunning	Nee
Brouwerij afname verplichtingen	Nee
Brouwerij bruikleenovereenkomst	Nee
Kettingbedingen	Onbekend
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Ja, verhuurder behoudt zich het recht eenmalig het hoogste bod te overtreffen.
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Ja
Huur/huurkoopcontracten	Ja
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Warenwet goedgekeurd ( <a href="https://www.nvwa.nl/">https://www.nvwa.nl/</a> )	Onbekend
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Onbekend
Monument	Nee
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Onbekend
Aanschrijving onderhoud	Nee
Asbest aanwezig	Onbekend
Bodemverontreiniging	Onbekend
Lopende garanties aan derden	Nee
Geldige exploitatievergunning	Ja
Klachten wegens overlast	Nee
Omgevingsvergunning	Aanwezig, maximaal 65 personen binnen toegestaan.

### Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

### Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

### Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

### Astbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

### Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoekplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

### Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

### Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

### AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

### Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de makelaar worden gestort op Stichting Derdengelden Horecamakelaars als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

### Algemeen

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken, kunt u het bedrijf als gast een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.

**Disclaimer /  
Voorwaarden**



## Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijke toegankelijk maken.



## Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd  
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Marlijn Hesselink  
mhesselink@forvalue.nl  
06 82 09 01 77

Forvalue vastgoedspecialisten  
Stadsring 109  
3811 HP Amersfoort  
Tel: 033-8003225





T 033 - 80 03 225  
E info@forvalue.nl  
W [www.forvalue.nl](http://www.forvalue.nl)

