



CO-WORKING SPACE 'OCEANS'
GONNETSTRAAT 26
HAARLEM

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Beleggingsobject Gonnetstraat 26 2011 KA Haarlem

Situering

Dit duurzame bedrijvencomplex, genaamd Oceans, is gelegen aan de Gonnetstraat in de Gonnetbuurt, een zijstraat van het Spaarne in Haarlem en ligt op slechts 5 minuten lopen vanaf Haarlem centraal.

De locatie betreft een gemengde bestemming en wordt hoofdzakelijk gebruikt als kantoorruimte met op de begane grond een bijeenkomstfunctie (horeca/kantine). Verschillende bedrijven, individuen en partners maken gebruik van deze werkplekruimte. Oceans is een inspirerende hub. Het is een lichte, ruimtelijke omgeving, waarbij men in het restaurant samenkomt voor de lunch, vergadering, een kop koffie of een evenement.

De omgeving rondom de Gonnetstraat wordt gekenmerkt door diverse parken en groene zones, zoals het nabijgelegen Ripperdapark. De buurt ondergaat momenteel een herinrichting, en onlangs zijn er twee nieuwe woontorens opgeleverd. Hierdoor wordt de buurt steeds aantrekkelijker om te wonen en te werken, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van deze locatie.

Ook met de auto is het object goed bereikbaar. Vanaf de A9 is de locatie binnen een 10 tot 15 minuten te bereiken, zowel via de Amsterdamsevaart als de N200 via de fly-over. Er kunnen daarnaast 6 parkeerplaatsen worden overgenomen. Vraag de vastgoedadviseur naar de voorwaarden.

Haarlem is een stad en gemeente in Nederland en tevens de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. Het is na Amsterdam de grootste stad van de provincie. Ten oosten van Haarlem liggen Amsterdam (19 km) en Schiphol (13 km) en de kust bevindt zich 7 km ten westen van de stad.



Profilering

Het betreft een zelfstandig bedrijfsgebouw in een gemeentelijk monumentaal pand dat in 2020 volledig is gerenoveerd naar de huidige standaarden, of zelfs vooruitlopend daarop. De belangrijkste partner en ontwikkelaar van deze locatie is Dopper, met eigenaar Merijn Everaarts als drijvende kracht achter het ontstaan van het complex Oceans.

Bij de renovatie van het pand was het verkleinen van de ecologische voetafdruk het uitgangspunt. Dit heeft geresulteerd in toekomstbestendige voorzieningen, zoals een warmte- koudeopslaginstallatie die het gebouw verwarmt en verkoelt via bodemenergie, een tapijt gemaakt van gerecyclede visnetten en er is een luchtverversingssysteem aanwezig, dat 99% van virussen en bacteriën uit de lucht haalt. Oceans heeft een van meeste gezonde werkklimaten in Noord Holland.

Na de verbouwing ontstond Oceans; een co working space en evenementen locatie met verhuurde werkplekken en een vegan restaurant. De belangrijkste huurders zijn Dopper, Great Place to Work en Copper Branch. Laatstgenoemde geeft invulling aan de horecaruimte op de begane grond. Bij Oceans bieden ze flexibele en vaste werkplekken aan in een modern en circulair ingericht kantoor. Daarnaast zijn er meerdere vergaderruimtes van 2 tot 50 personen, voorzien van een extra scherm voor presentaties, online of hybride meetings.

De strategische ligging nabij uitvalswegen en de duurzame voorzieningen maken dit pand zeer geschikt voor groeiende ondernemingen. Het combineert functionaliteit, bereikbaarheid en groeipotentieel en vormt zo een aantrekkelijke investering.



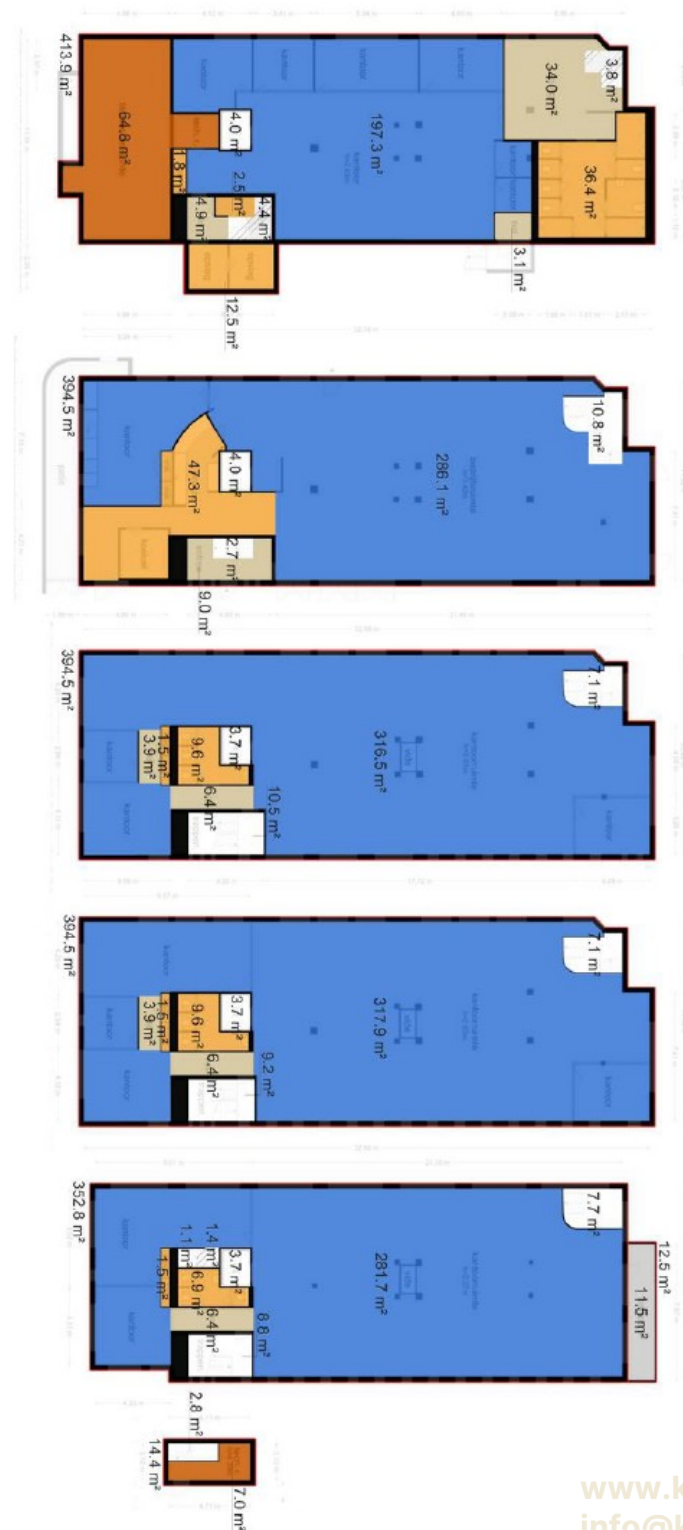
Indeling (1/2)

Het zelfstandige bedrijfsgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.965 m² en ligt op een perceel van 560 m². Het object beschikt over 5 verdiepingen, van elk ca. 400 m² zijn. Het afgesloten parkeerterrein biedt 6 parkeerplaatsen (optioneel). Langs de weg is voldoende gratis parkeergelegenheid beschikbaar.

Bij binnenkomst via de royale entree wordt je verwelkomd in een lichte en open horeca-/kantine ruimte. De ruimte heeft een planrijke, warme sfeer en is ingericht in Scandinavische stijl. De ronde bar in het midden van de ruimte valt direct op en vormt een centraal ontmoetingspunt. De gehele ruimte is voorzien van comfortabele banken, stoelen en hoge krukken aan tafels, met plaats voor circa 80 tot 100 personen.

Aan de rechterzijde van het pand bevindt zich, gezien vanaf de ingang, de lift die alle verdiepingen bereikt. Aan de linkerzijde van het object is een trap gelegen, die naar de verdieping leidt. In het souterrain bevinden zich diverse vergaderruimtes en een ruime, gescheiden toiletgroep. De overige verdiepingen bestaan uit een lichte en open kantooromgeving, stijlvol ingericht met ruime werkplekken en vergaderruimtes. Door de grote raampartijen rondom het gebouw komt er veel natuurlijk licht naar binnen wat bijdraagt aan een prettige werksfeer. Daarnaast zijn er diverse loungeplekken waar medewerkers kunnen ontspannen of informeel overleggen.

De combinatie van een moderne uitstraling, flexibele werkruimtes en praktische voorzieningen maakt dit bedrijfsgebouw een ideale keuze voor bedrijven die waarde hechten aan een inspirerende en duurzame werkomgeving. Bij de bouw is niet volledig gebruikgemaakt van de bebouwingsmogelijkheden, wat ruimte biedt voor uitbreiding. Zo ligt er een vergunning voor een dakopbouw van ca. 100 m².



Indeling (2/2)

Verder beschikt het gebouw over twee terrassen: één aan de overzijde van de straat, gelegen op gemeentegrond, en één in de binnentuin. Laatstgenoemde is deels gelegen op de grond van de eigenaren van de achtergelegen appartementencomplex. Hiervoor is het gebruiksrecht verleend tussen 08.00 en 18.00 uur.

De totale gebruiksoppervlakte is ca. 2.000 m², en een verhuurbare vloer oppervlakte van ca. 1.666 m², waarvan 1.400 m² in gebruik is als kantoor- en werkruimte. Hierbij wordt de begane grond gerekend als kantoorruimte (in gebruik als horeca). De overige ruimten, ca. 266 m², bestaan uit facilitaire ruimten, installatieruimten en verkeersruimten. Behalve op de begane grond, beschikt iedere verdieping over een toiletruimte.

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



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1930. De algemene staat van onderhoud is uitstekend.

Het pand bestaat uit een constructie van gewapend betonnen kolommen, balken en vloeren, een gevel van helder rode baksteen met grote glasoppervlakken en een prominent uitstekende dakrand.

Onderhoud	Uitstekend
Funderingen	Beton
Gevel(s)	Metselwerk
Kozijnen	Staal
Vloeren	Gietvloeren op de begane grond, PVC tegels overige ruimten.
Daken	Platdak met bitumen en geïsoleerd.
Gootconstructie	Goed.
Energielabel(s)	B, tot 10-12-2030.
Verdieping(en)	6, met een bijeenkomstfunctie op de begane grond. Overige ruimten hebben een kantoorfunctie als gebruiksdoel.



Renovatie van het pand

In 2020 leverde Dura Vermeer Oceans op, een voormalig laboratorium, naar een verbouwing van 1 jaar. Het herwaarderen van een prachtig, bestaand monumentaal pand door transformatie was het uitgangspunt. Geen sloop, maar hergebruik. 95% van alle materialen in het pand is opnieuw gebruikt.

De gevel heeft zijn originele charme behouden; het metselwerk is zorgvuldig gereinigd en gerestaureerd. Stalen kozijnen zijn vernieuwd met isolerend monumentenglas. HER Architecten heeft ten tijde van de renovatie dit proces begeleid.

De meest ingrijpende is het plaatsen van de nieuwe trap, waardoor de ruimten veel meer met elkaar in verbinding staan. De verdiepingen vloeien op een natuurlijke wijze in elkaar over.

Het interieur is ontworpen door TANK (www.tank.nl) en staat volledig in het teken van 'in beweging zijn'. Door het design vloeien de verdiepingen op een natuurlijke wijze in elkaar over. Hierdoor creëert Oceans een natuurlijke, ruimtelijke en dynamische omgeving om te werken, leven en bij elkaar te komen.



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De voorzieningen zijn in 2021 volledig nieuw geïnstalleerd.

Verwarming

Warmte Koude Opslag (WKO) installatie. Het object is gasloos.

(Warm) water

Via boiler.

Elektrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlek-schakelaars en krachtstroom.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op openbaar riool.

Alarminstallatie

Aanwezig, doorverbonden naar de meldkamer.

Brandmeldinstallatie

Aanwezig, doorverbonden naar de meldkamer.

Luchtbehandeling

Koele lucht via WKO installatie.

Mechanische ventilatie

Aanwezig, geïoniseerde lucht.

Vetvangput

Aanwezig

Overige installaties

Personenlift



Demografische gegevens

Nederland telt in 2024 17,94 miljoen inwoners. De bevolkingsgroei zal naar verwachting doorgaan, met 17,99 miljoen inwoners in 2041, en daarna langzaam afnemen tot 17,77 miljoen in 2050.

Haarlem, een gemeente in Noord-Holland, heeft een totale oppervlakte van 3.209 hectare, waarvan 2.917 hectare land en 292 hectare water. De gemiddelde dichtheid van adressen in Haarlem 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:	165.500
Aantal huishoudens:	78.000
Gemiddeld inkomen per inwoner:	€ 34.800
Aantal bedrijven:	19.000
Waarvan handel en horeca:	3.750

Bron: *allecijfers.nl* - Haarlem september 2024



Kadaster

Kadastrale aanduiding:
Haarlem, sectie B nummer 3811.

Ligging

Gonnetstraat 26, 2011 KA te
Haarlem

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en
woningen, appartementen.

Parkeren

Betaald in directe omgeving.
Eventueel ook 6 parkeerplaatsen
ter overname, gelegen in een
ruime afgesloten ondergrondse
parkeergarage.

Bestemming

Het betreft een enkelbestemming
met daarbij gronden aangewezen
van gemengd-5, met een
specifieke functieaanduiding van
horeca tot en met categorie 2.

Voor precieze informatie en de
mogelijkheden omtrent
bestemming, contacteer de
Gemeente Haarlem en kijk op
www.omgevingswet.overheid.nl.

Gebruik

Momenteel wordt er een huurder
gezocht voor de invulling van
bijkomstfunctie.

Metrage

De totale gebruiksoppervlakte is
ca. 2.000 m², en een verhuurbare
vloer oppervlakte van ca. 1.666 m²,
waarvan 1.400 m² in gebruik is als
kantoor- en werkruimte.

Energie label

B, tot 10-12-2030.

Bijzonderheden/UPS's

- ❖ Recentelijk totaal verbouwd
volgens de laatste
standaarden;
- ❖ Ruim object met veel daglicht;
- ❖ Modernste voorzieningen;
- ❖ Uitstekende ligging dichtbij het
NS station en busstation.
Perfect bereikbaar zowel per
openbaar vervoer en per auto.

Jaarlijkse huurinkomsten

Het object wordt aangeboden in
verhuurde staat. Het betreft hier
voornamelijk de verhuur van
kantoorruimte (7:230a) en
werkplekken.

De huidige huurinkomsten
bedragen circa € 700.000,- per
jaar, ex. BTW en inclusief
servicekosten. De servicekosten
bedragen ca. 30% van de
huurinkomsten, wat inhoudt dat
de netto huur-inkomsten ca. €
450.000,- per jaar bedragen
oftewel een huurfactor van 12,7x
en een rendement van 7,8%.

Het beheer ligt bij de verhuurder
zelf.

Servicekosten

O.a.: data en beveiligd wifi, een
receptie inclusief host gedurende
kantooruren, schoonmaken,
onderhoud voorzieningen, glas
bewassing, reparaties en klein
onderhoud, groenvoorziening,
noodverlichting, water, elektriciteit
en warmte, ontvangst post, koffie,
thee, fruit.

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. 100 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.

Bijlagen

- ❖ Eigendomsbewijs
- ❖ Huurovereenkomsten
- ❖ Plattegronden en meetrapport
- ❖ Kadastrale informatie



Vraagprijs

De vraagprijs voor het registergoed bedraagt:

€5.750.000,-- k.k.

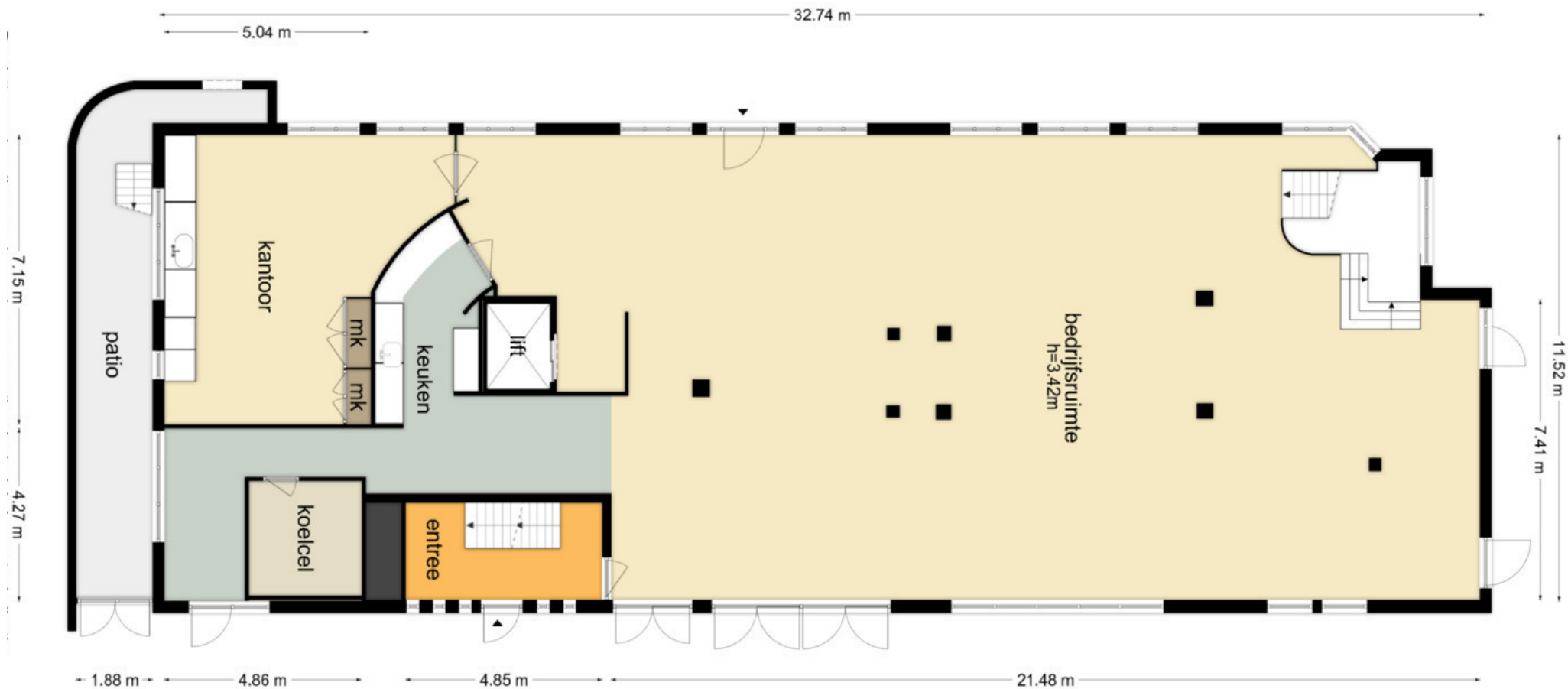
K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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

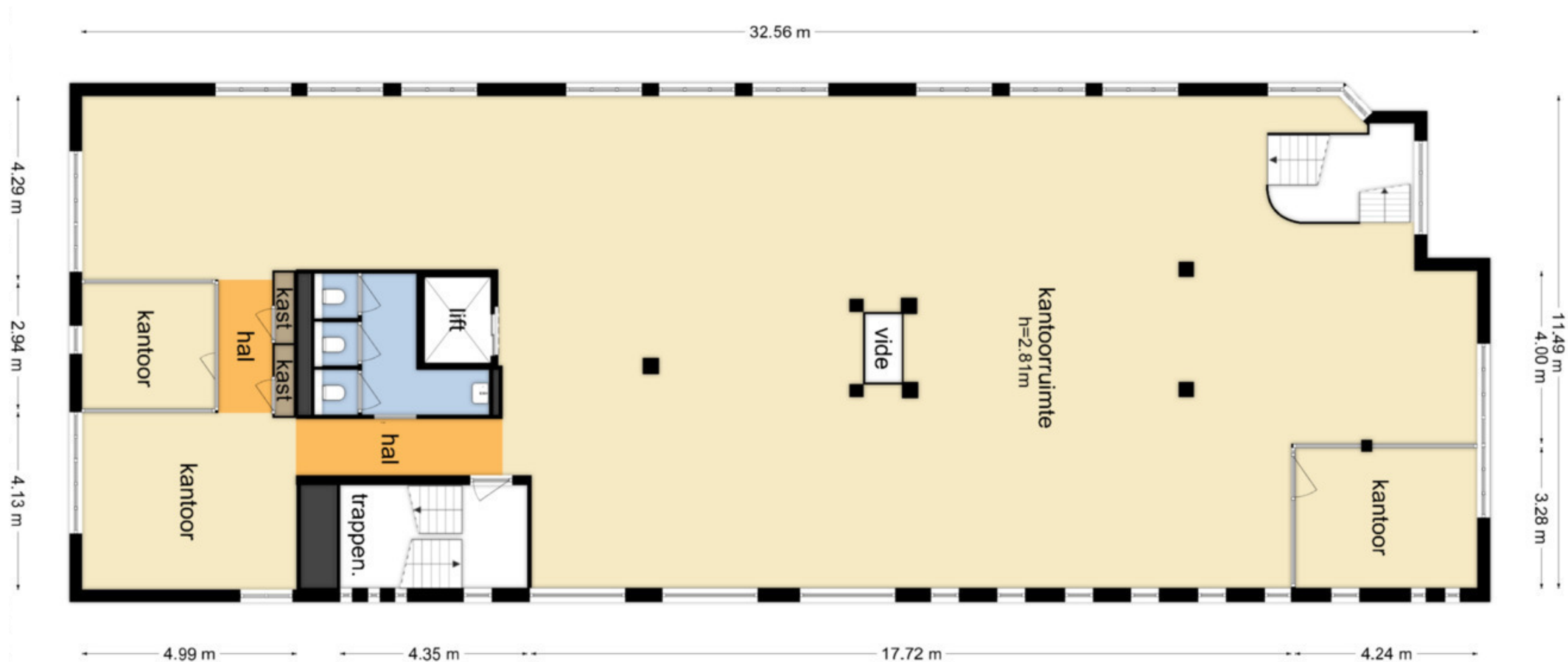
Gonnetstraat 26 te Haarlem Kelder



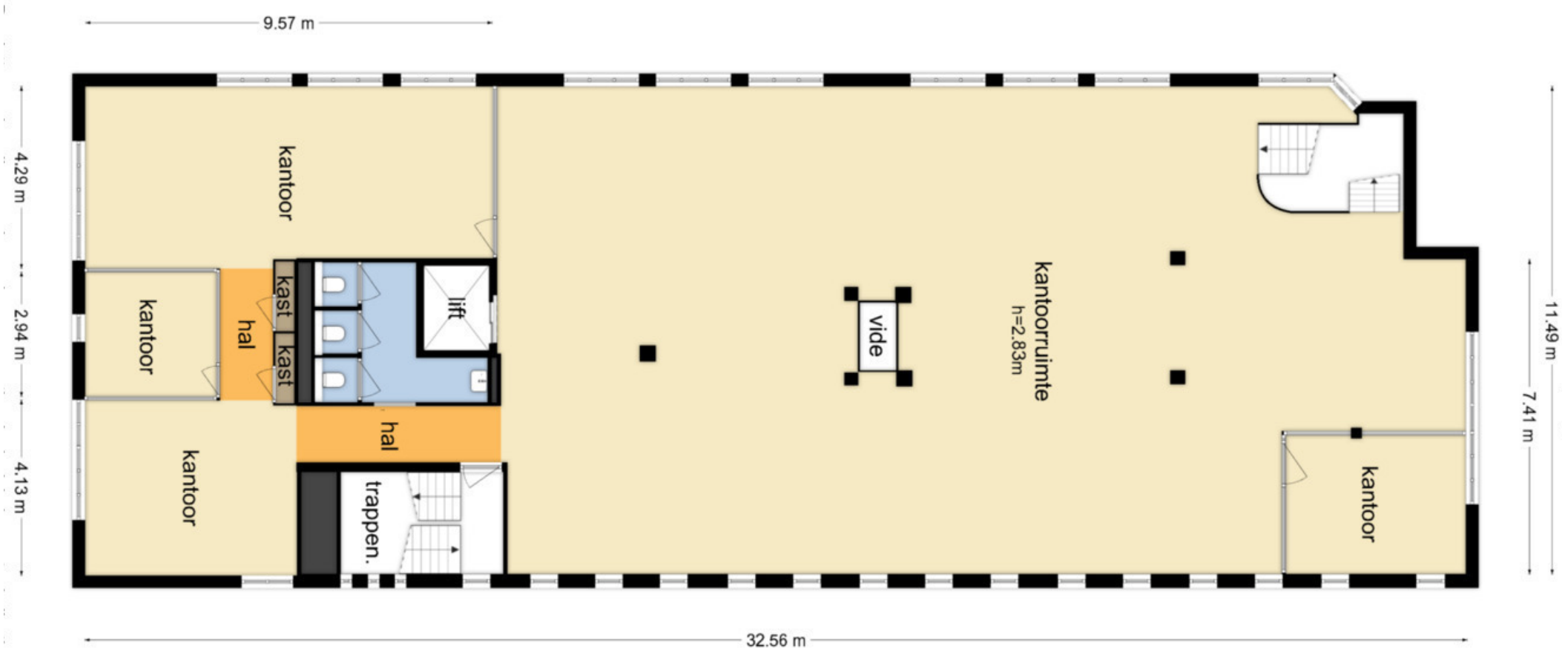
Gonnetstraat 26 te Haarlem
Begane Grond



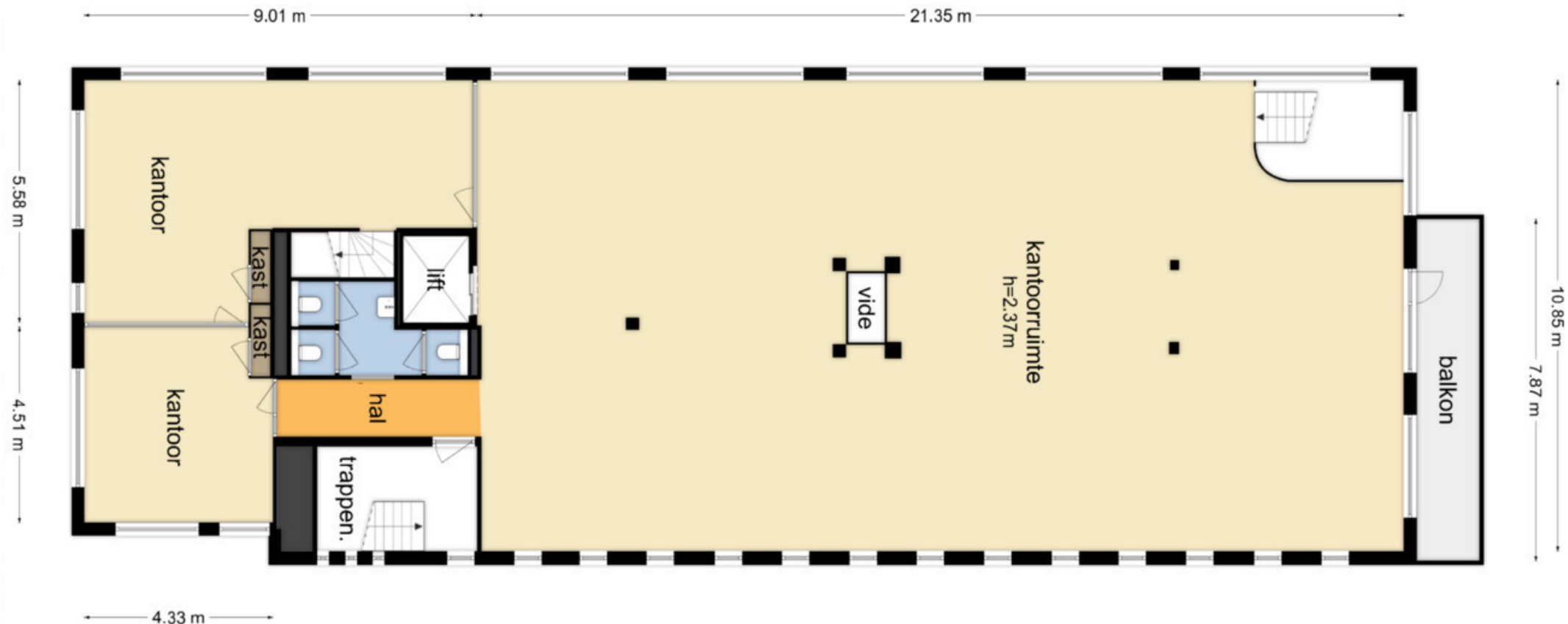
Gonnetstraat 26 te Haarlem
Eerste Verdieping



Gonnetstraat 26 te Haarlem
Tweede Verdieping



Gonnetstraat 26 te Haarlem
Derde Verdieping





































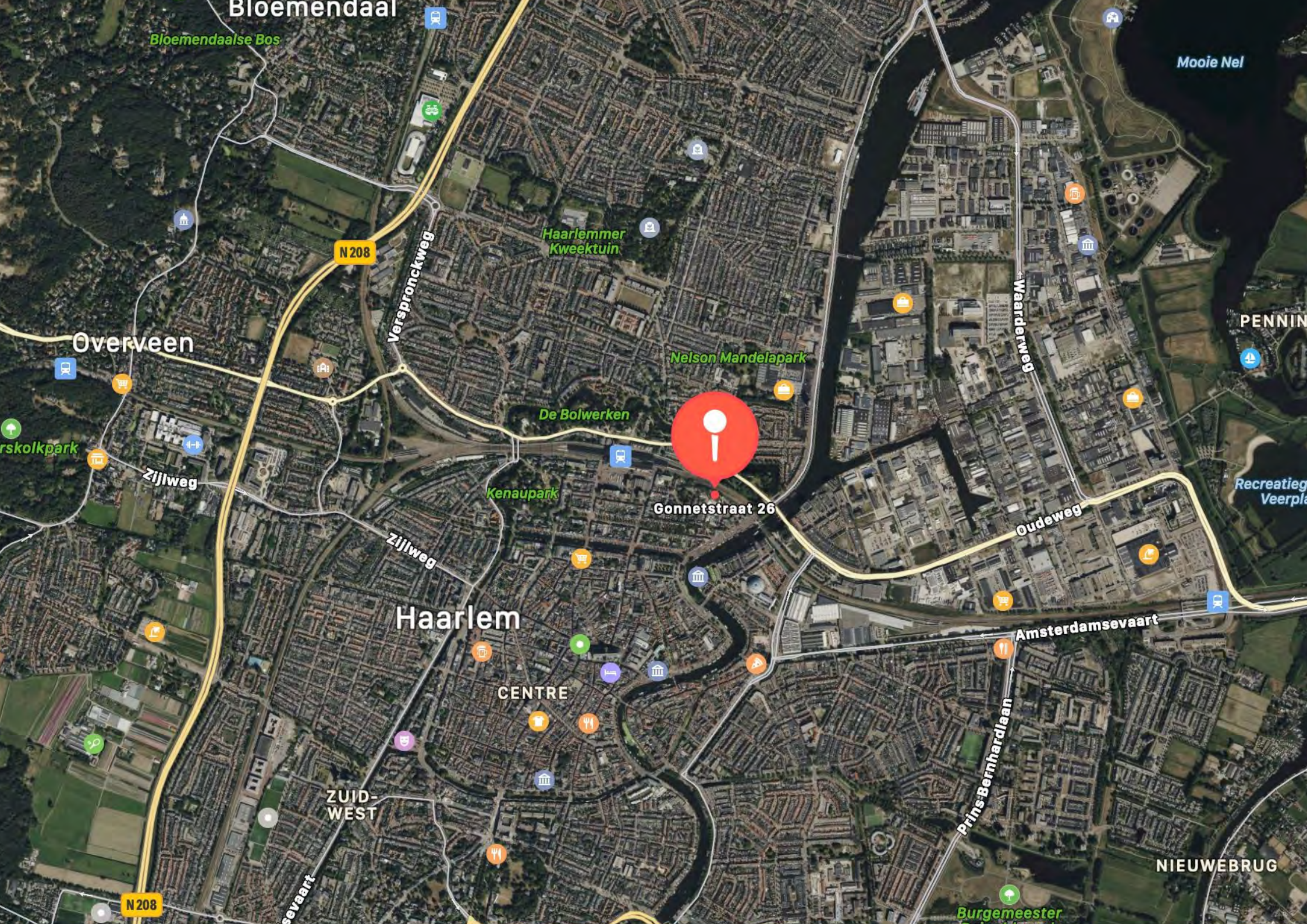








Gonnetstraat 26



Bloemendaalse Bos

Bloemendaal

Mooie Nel

PENNIN

Recreatieg
Veerpla

NIEUWEBRUG

Burgemeester

Prins Bernhardlaan

Amsterdamsevaart

Oudeweg

Waarderweg

Gonnetstraat 26

Nelson Mandelapark

Haarlemmer
Kweektuin

De Bolwerken

Kenaupark

Verspronckweg

Zijlweg

Haarlem

CENTRE

ZUID-
WEST

Overveen

Zijlweg

rskolpark

N 208

N 208

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

