

**IJSSALON
LUCIANO
ZANDVOORT**

**VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES**



IJssalon Luciano
Schoolstraat 1
2042 VA Zandvoort

Situering

IJssalon Luciano ligt in de toeristische badplaats Zandvoort. Het betreft een tussengelegen bedrijfspand op een A1 locatie, gesitueerd aan de Schoolstraat, een zijstraat van de Haltestraat. De ijssalon is goed zichtbaar vanuit de populaire Haltestraat, met op de kruising van beide straten al het heerlijke ruime terras van de ijssalon.

Zandvoort is één van de bekendste badplaatsen van Nederland en trekt jaarlijks 5 - 6 miljoen toeristen én dagjesmensen. Met zijn uitgestrekte stranden, levendige boulevard en bruisende centrum is het dorp een geliefde bestemming voor zowel Nederlandse als internationale bezoekers. Zeker in de zomer heeft deze badplaats een aantrekkingskracht op toeristen en dagjesmensen.

De ijssalon bevindt zich op een uitstekende locatie midden in het hart van Zandvoort en alle belangrijke toeristische plekken liggen dan ook op loopafstand, zoals het strand, het circuit, de winkelstraat en het treinstation. Dankzij de centrale ligging profiteert de onderneming van een hoge zichtbaarheid, een goede bereikbaarheid en veel passanten, waaronder toeristen die onderweg zijn naar het strand of bezoekers die het centrum verkennen. Kortom, de perfecte locatie voor een verfrissend ijsje.

Zandvoort is een badplaats en gemeente in de provincie Noord-Holland en ligt op slechts 10 minuten van Haarlem en 30 minuten van Amsterdam. De gemeente telt ruim 17.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 33,82 km².



Profilering

Bij IJssalon Luciano Zandvoort kun je terecht voor een vers en ambachtelijk ijsje, van hoge kwaliteit. Dagelijks worden 32 verschillende verse ijssmaken aangeboden, naast koffie van eigen blend, verse milkshakes, ijscoupes en heerlijke luxe ijstaartjes. De missie: de ijsliefhebber verwennen, en dat proef je!

Deze goedlopende vestiging is onderdeel van het samenwerkingsconcept van Luciano, waar ambacht en kwaliteit centraal staan. SVH Meesterijsbereider Luc Blok opende in 1997 met zijn vrouw hun ijssalon Luciano in Wassenaar. Inmiddels zijn er Luciano's in meerdere steden. Luciano Zandvoort is door de huidige eigenaar geopend in 2021 en sindsdien gevestigd op deze locatie.

Voor de opening in 2021 is de winkel volledig vernieuwd en opgebouwd vanaf het casco. Kosten nog moeite zijn gespaard, de winkel is volledig vernieuwd, met een modern, verzorgd interieur dat de kwaliteit en ambacht van het meesterlijke ijs perfect uitstraalt. Het object verkeert dan ook in een uitstekende staat en is instapklaar.

Het is niet verplicht het samenwerkingsconcept met Luciano voort te zetten. Al maakt juist de combinatie van een vertrouwd merk, vakmanschap op het hoogste niveau, een toplocatie en een recent vernieuwde winkel deze ijssalon een unieke kans voor een ondernemer die een succesvolle en goedlopende zaak wil voortzetten of verder laten groeien! Bij een voortzetting houdt dit in dat het ijs (en koffie) rechtstreeks bij Luciano ingekocht dient te worden.

De vestiging in Zandvoort is momenteel geopend van maart t/m oktober en richt zich op de verkoop van ijs tijdens het drukke zomerseizoen. Het is aan de nieuwe eigenaar om te bepalen of de zaak het hele jaar door geopend blijft. Er zijn nog volop mogelijkheden om de omzet en het klantenbereik verder uit te breiden. Binnen de samenwerking met Luciano moeten ijs-gerelateerde producten aangeboden worden, zoals warme wafels, crêpes of stroopwafels, met ruimte voor creatieve aanvullingen.



Indeling

Aan de voorzijde ligt een ruim terras op gemeente grond. Het betreft een vergunningsvrij gedoogd terras gelegen op vlonders, met in totaal 24 zitplaatsen. Naast het terras staat een grote decoratieve ijshoorn, hierdoor kan je niet meer om de ijssalon heen.

De ijssalon beschikt over een schuifwand aan de voorzijde, waardoor de winkel volledig geopend kan worden en een open, uitnodigende sfeer creëert. Bij binnenkomst wordt men direct verwelkomd in de verkoopruimte, waar de hoogwaardige ijsvitrine aan de rechterzijde onmiddellijk de aandacht trekt. Deze prachtige ijsvitrine zorgt voor een optimale presentatie van het assortiment. Een vitrine vol verleidelijke kleuren en smaken, uitnodigend voor elke bezoeker. Aan het einde van de vitrine bevindt zich de espressobar met zitplaatsen waar gasten kunnen genieten van verse koffie.

De verkoopruimte is ca. 60 m² en is sfeervol ingericht met diverse zitmogelijkheden, waaronder twee hoge houten tafels met vintage krukken, een lange bank met stalen onderstel, mooie tafels met vintage krukjes en een cosy corner met bank en stoelen. Alle meubels zijn vervaardigd uit hoog-waardige materialen, wat bijdraagt aan een stijlvolle en duurzame uitstraling en plaatst biedt aan circa 23 gasten.

Achter de toonbank is via een klapdeur de dienstenruimte te bereiken met een toilet, vriescel en de spoelkeuken. De keuken is voorzien van horeca- inventaris, waaronder een koelkast, RVS werkbank, spoelbak en vaatwasser. Daarnaast dient deze ruimte als opslagruimte. De achtergelegen ruimte is ca. 20 m² groot.

De totale bedrijfsruimte is ca. 87 m² en door zijn slimme indeling wordt er optimaal gebruik gemaakt van elke vierkante meter. Voor een overzicht van de ruimte wordt verwezen naar de bijlagen van de brochure waarin een plattegrond tekening is opgenomen. Ook is een NEN2580 meetrapport op te vragen bij de bedrijfsadviseur.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1929. Er hebben verschillende uitbreidingen en verbouwingen plaatsgevonden door de jaren heen.

Begin 2025 is het pand gesplitst in appartements-rechten.

Onderhoud Uitstekend.

Funderingen Vermoedelijk op staal, gemetseld.

Gevel(s) Deels metselwerk en deels glazen pui.

Kozijnen Aluminium met isolatieglas.

Vloeren Voornamelijk een betonnen gietvloer (2025) en deels vloertegels (in verkoopruimte)

Daken Schilddak met bitumen pannen.

Gootconstructie Goed.

Verdieping(en) De winkel bevindt zich op de begane grond.

VvE Aanwezig, het betreft appartements-recht. De bijdrage voor de eigenaar bedraagt € 138,75 per maand.



Technische installaties

Voor zover bekend functioneren alle technische installaties naar behoren. De inventaris is niet ouder dan 2021, in 2025 is ook het terras vervangen en ook de installaties zijn altijd goed onderhouden.

Verwarming

CV-combiketel aangesloten op radiatoren en via de airconditioning.

(Warm) water

Via de CV-combiketel.

Elektrisch

Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars. NEN 1010 opgeleverd.

Riolering

Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool.

Alarminstallatie

Aanwezig en doorgeschakeld naar de meldkamer.

Luchtbehandeling

Airconditioning (koude & warme lucht).

Koel-vriescel

Vriescel.



Demografische gegevens

Nederland telt momenteel ca. 17,9 miljoen inwoners. De bevolking is in de laatste anderhalve eeuw meer dan vervijfvoudigd. Het bevolkingsaantal zal volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) naar verwachting toenemen tot 18,1 miljoen in het jaar 2040 en 18,2 miljoen in 2060.

Zandvoort is een gemeente in de provincie Noord-Holland. De gemeente heeft een totale oppervlakte van 4.397 hectare, waarvan 3.212 hectare land en 1.186 hectare water. Dit komt overeen met respectievelijk 32,12 km² land en 11,86 km² water. De gemiddelde adressendichtheid is 1.805 adressen per km².

Aantal inwoners: 17.374

Aantal huishoudens: 8.860

Gemiddeld inkomen per inwoner: € 35.800

Aantal bedrijven: 3.010

Waarvan handel en horeca: 630

Bron: *allecijfers.nl* – Zandvoort 2025



Kadaster

Kadastrale aanduiding: Zandvoort, sectie C, nummer 6994 A1.

Ligging

Hartje Zandvoort, bij de kruising met de populaire Haltestraat.

Bereikbaarheid

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

Belendingen

(Horeca)bedrijven, winkels en woningen, appartementen.

Parkeren

Betaald in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

De bestemming is Centrum-2 met functieaanduiding voor horeca t/m categorie 1, oftewel een aanloopgericht horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan met name bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Voor precieze informatie over de bestemming, contacteer de Gemeente Zandvoort en kijk op het omgevingsloket.

Leveranciersverplichtingen

Bij een voortzetting als een Luciano ijssalon geldt een inkoop verplichting bij Luciano.

Personeel

Vraag de bedrijfsadviseur naar het personeelsoverzicht.

Metrage

De totale oppervlakte bedraagt ca. 87 m², waarvan 60 m² verkoopruimte en de keuken en opslag is ca. 20 m² groot. Vraag de bedrijfsadviseur naar het NEN2580 meetrapport voor een overzicht van de metrages.

Zitplaatsen/capaciteit

IJssalon:	ca. 21 zitplaatsen
Terras:	ca. 24 zitplaatsen

Inventaris/buikleen/lease

De aanwezige inventaris bevindt zich in goede staat. Er zijn geen buikleengoederen / lease-contracten.

Voorraden

De vraagprijs is excl. handelsvoorraden, die dienen te worden overgenomen tegen de inkooprijzen.

Energielabel

Het energielabel volgt zsm.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Top locatie in Zandvoort;
- ❖ Goede naamsbekendheid;
- ❖ Hoge omzet en dito resultaat.

Object

Schoolstraat 1, 2042 VA te Zandvoort

Te koop / te huur

De bedrijfsexploitatie wordt ter overname aangeboden. Het registergoed (appartementenrecht) is te koop of kan worden gehuurd.

Huurovereenkomst

Bij een huur situatie zal er een nieuwe huurovereenkomst komen conform het ROZ model 2022 Winkelruimte en overige bedrijfsruimten aangevuld met standaard horeca bepalingen.

Koopovereenkomst

In het geval een transactie mbt het vastgoed 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. Dag van overdracht is in overleg te bepalen.

Bijlagen

- ❖ Inventarislijst
- ❖ Winst- en verliesrekeningen
- ❖ Oppervlakte meetrapport
- ❖ Kadastrale informatie
- ❖ Eigendoms informatie
- ❖ Splitisingsakte
- ❖ NVM vragenlijst



Vraagprijs exploitatie

De vraagprijs van de bedrijfsexploitatie bedraagt:

€ 245.000,-

Vraagprijs vastgoed

De vraagprijs van het vastgoed bedraagt:

€ 315.000,-

kosten koper

Huurprijs

Het vastgoed kan ook worden gehuurd voor:

€ 22.200,- p/j

excl. BTW

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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

Schoolstraat 1, Zandvoort (Begane grond)



Aan deze plattegrond kunnen
geen rechten worden ontleend



aars

Taxateurs

Beheer

16

IJSSALON LUCINO

ESPRESSO BAR

LUCINO

ONE
0-2.00h

MEESTERLANK 14



Klaassen
Vastgoedmakelaardij

IJSSALON LUCI^{NO}

ESPRESSOBAR

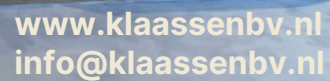
LUCI^{NO}

MEESTERLIJK IJS





Klaassen Vastgoedmakelaardij

















oek



Klaassen
Vastgoedmakelaardij

Schnitzel en Spies
by Tiroler Stuberl



Kostverlorenstraat

Nieuwsstraat

Diaconiehuisstraat

Halvestraat

Swaluwestraat

Kruisstraat

Gasthuisstraat

Kanaalweg

IJssalon Luciano
Zandvoort



Ocean Tattoo shop
Zandvoort

Sch...straat



achim Fashion Stores
euwe
lectie 2025

Albert Heijn



Kerkplein

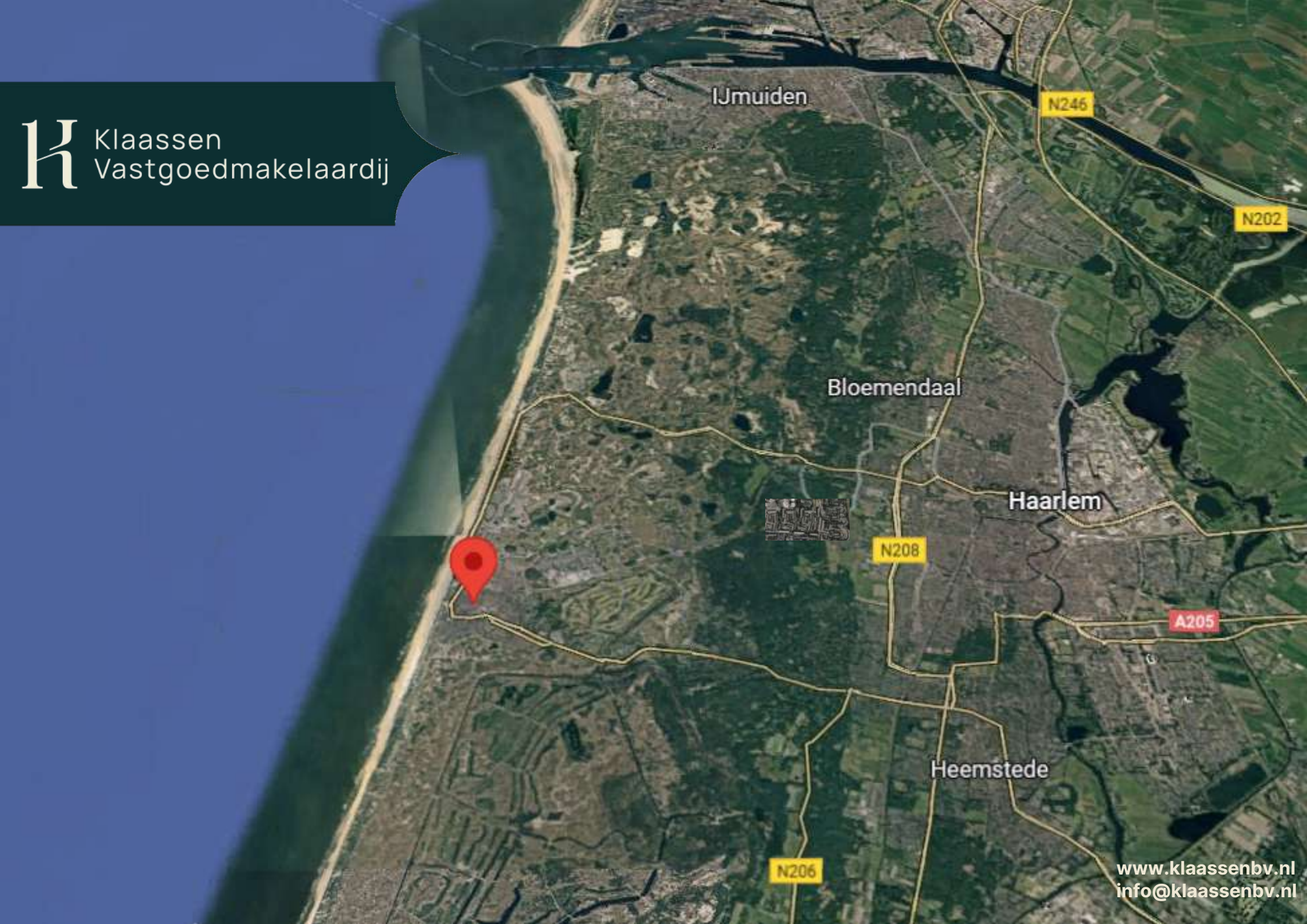


HEMA
Fijn winkelen
bij HEMA



Nalu Surf & Skate
Surfwinkel

www.klaassenbv.nl
info@klaassenbv.nl



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 bedrijfsadviseur of opdrachtgever.

Er heeft door de bedrijfsadviseur 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 bedrijfsadviseur 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

