

TE KOOP

IJs-Break Zwanenburg

IJs- en koffiesalon



Zwanenburg

Dennenlaan 65 - 1161 CL

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl



"Een combinatie van kwaliteit en vakmanschap"

INLEIDING

Altijd al gedroomd van een eigen ijssalon? Dit is uw kans. IJssalon IJs-Break, gevestigd aan de Dennenlaan 65 in Zwanenburg, is nu beschikbaar voor overname. Een unieke kans om eigenaar te worden van een goedlopend bedrijf met een uitstekende reputatie! De onderneming wordt te koop aangeboden, de onderhuurovereenkomst wordt door middel van een indeplaatstelling overgenomen.





KENMERKEN

Naam	IJssalon IJs-Break Zwanenburg
Adres	Dennenlaan 65, 1161 CL Zwanenburg
Aard activiteiten	IJs- en koffiesalon met terras
Oppervlakte	Circa 60 m ² (b.v.o.)
Terras	Het terras bevindt zich op gemeentelijke grond.
Bouwjaar	1992
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Niet bekend
Parkeergelegenheid	Er is voldoende parkeergelegenheid in de direct omgeving.

Capaciteit

Salon	10 zitplaatsen
Terras	40 zitplaatsen

BEDRIJFSCONCEPT

Ambachtelijk genieten

IJs-Break staat bekend om zijn huisgemaakte, ambachtelijke schepijs en heerlijke milkshakes. Daarnaast biedt de salon een breed assortiment aan koffie, waaronder hoogwaardige espresso's en cappuccino's. Dankzij de combinatie van kwaliteit en vakmanschap weet IJs-Break een brede gastenkring aan zich te binden.



Binnen én buiten genieten

De ijssalon beschikt over zowel gezellige zitplaatsen binnen als een uitnodigend terras, zodat gasten in elk seizoen kunnen genieten van hun favoriete traktaties.

Sterke reputatie & trouwe klantenkring

Sinds de oprichting in 2014 heeft IJs-Break zich bewezen als een vaste waarde in Zwanenburg. De ijssalon trekt zowel jong als oud en geniet van uitstekende online recensies. Een sterke basis voor succes.



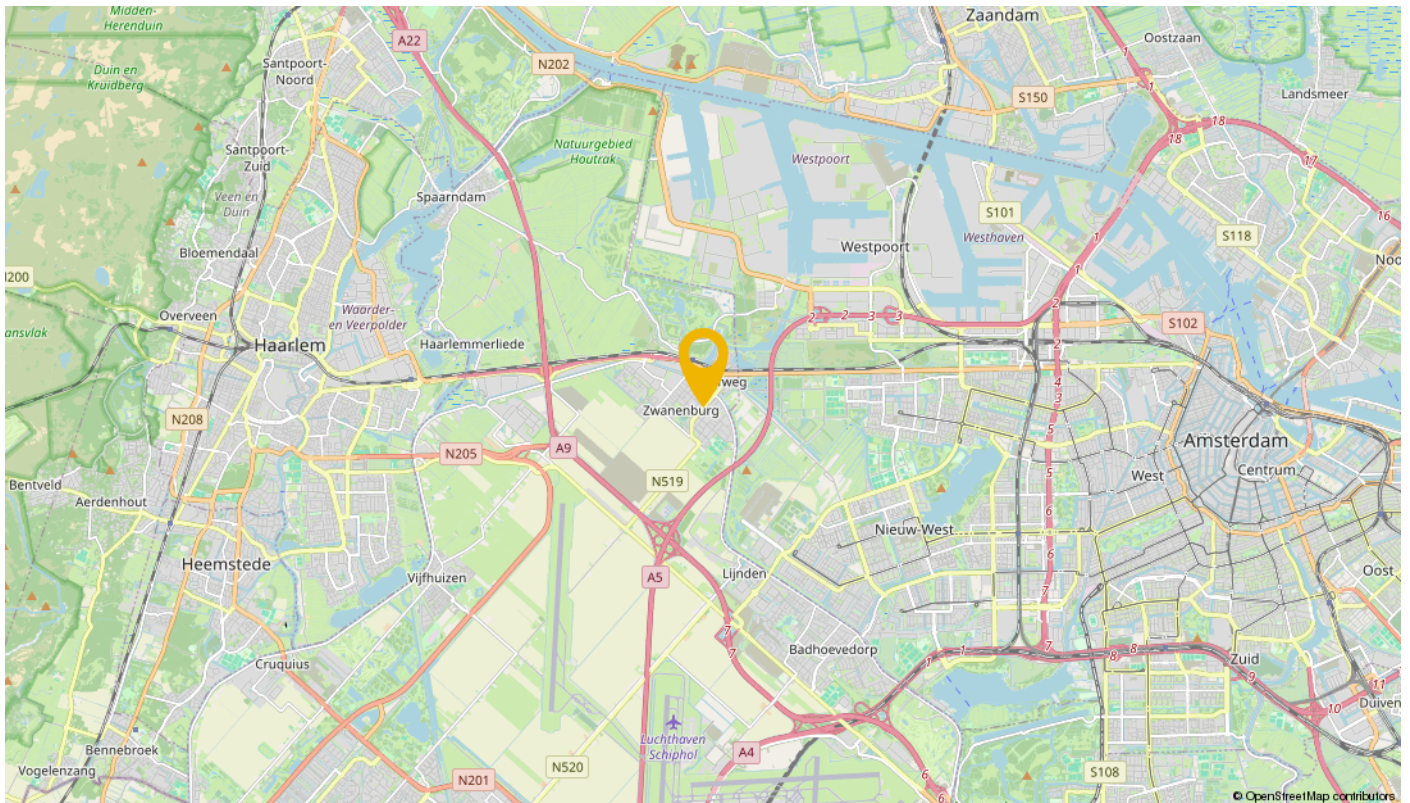
Los of samen te koop

Naast de vestiging in Zwanenburg is er ook een tweede vestiging in Osdorp, Amsterdam. Beide vestigingen zijn afzonderlijk te koop, maar ook samen over te nemen voor een grotere marktaanwezigheid.



LIGGING

Zwanenburg is een dorp in de gemeente Haarlemmermeer, gelegen in de provincie Noord-Holland. Het dorp telt ongeveer 8.000 inwoners. Het ligt strategisch tussen Amsterdam en Haarlem, waardoor het een aantrekkelijke woon- en werklocatie is. Zwanenburg biedt diverse voorzieningen, zoals supermarkten, winkels, scholen en sportverenigingen. Daarnaast heeft het dorp levendige horeca- en recreatiemogelijkheden, waaronder het populaire park Zwanenburg en de nabijgelegen recreatieplas Spaarnwoude. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid en het dorpse karakter is Zwanenburg een geliefde plek voor zowel bewoners als bezoekers. Ook de omliggende dorpen en steden maken deel uit van het verzorgingsgebied. Dit vergroot de potentiële aantrekkingskracht voor ondernemers. Het nabijgelegen dorp Halfweg, dat direct tegen Zwanenburg aan ligt, heeft ongeveer 2.800 inwoners en is vooral bekend door de outlet Amsterdam The Style Outlets, die bezoekers uit de hele regio trekt. Lijnden, een dorp ten zuiden van Zwanenburg, heeft ongeveer 1.300 inwoners en is strategisch gelegen nabij de A9 en Schiphol, waardoor het ook zakelijke bezoekers aantrekt. Daarnaast ligt Driehuis op circa 10 kilometer afstand, met ongeveer 3.400 inwoners. Driehuis heeft een gemoedelijke sfeer en trekt mensen uit de omgeving vanwege de nabijheid van natuurgebieden, zoals de Kennemerduinen. De nabijgelegen steden Haarlem (circa 165.000 inwoners) en Amsterdam (circa 925.000 inwoners) vormen belangrijke economische centra en zorgen voor extra dynamiek in de regio. Dit brede verzorgingsgebied, met ruim 1,1 miljoen inwoners, gecombineerd met de gunstige ligging tussen Amsterdam en Haarlem en de goede infrastructuur, biedt ondernemers uitstekende kansen om een breed publiek te bereiken.



FOTO'S



FOTO'S





JURIDISCHE ASPECTEN

Exploitatievergunning:

Er is geen exploitatievergunning afgegeven aan de huidige exploitant. De regelgeving voor ijssalons is de afgelopen jaren gewijzigd, waardoor een exploitatievergunning nu verplicht is om de onderneming te mogen runnen.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een eenmanszaak. Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en – vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Voorraden:

De op de overname datum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkooprijzen.

Huurovereenkomsten of leaseovereenkomsten met betrekking tot de inventaris:

Er zijn geen lopende huur- of leaseovereenkomsten, aangezien de inventaris volledig eigendom is.

Personeel:

Er is personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen. Het bedrijf werkt voornamelijk met oproepkrachten en seizoensmedewerkers.

Financiële informatie:

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan:

Volgens het bestemmingsplan "Zwanenburg" heeft de locatie de enkelbestemming 'Gemengd -1'. Dit betekent dat lichte horecabedrijven binnen categorie 1 geëxploiteerd mogen worden.

VRAAGPRIJS

Onderneming	€ 99.000,=
Huurprijs pand	€ 13.487,=

De huurprijs is per jaar en exclusief btw. De onderhuurovereenkomst wordt door middel van een indeplaatsstelling overgenomen. De onderneming omvat de bedrijfsinventaris en -inrichting, de handelsnaam en de goodwill. De verkoop betreft een activa/passiva transactie.

Naast de vestiging in Zwanenburg is er ook een tweede vestiging in Osdorp, Amsterdam. Beide vestigingen zijn afzonderlijk te koop, maar ook samen over te nemen voor een grotere marktaanwezigheid.



OVER DEZE PRESENTATIE

- 1)** Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2)** Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3)** Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Joris Lubbers, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4)** Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5)** Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6)** Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7)** Bezichtigingen van het bedrijf vinden 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), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8)** Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9)** Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Derdengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10)** Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11)** Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12)** AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

13-02-2025, 19:47

111574, 488030 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

Zwanenburg

Bestemmingsplan Haarlemmermeer

meer kenmerken ▼

vastgesteld 13-06-2013 - deels in werking

Beroep / bezwaar aangetekend



Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (1)



Gemengd - 1



Bouwvlakken (1)



bouwvlak



Gebiedsaanduidingen (1)



luchtvaartverkeerzone - lib



Maatvoeringen (2)



▼ Maximum goothoogte (m) (1)



Maximum goothoogte (m): 6



▼ Maximum bouwhoogte (m) (1)



Maximum bouwhoogte (m): 9



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

13-02-2025, 19:48

r_NL.IMRO.0394.BPGzwbZwanenburg00-C001_0009Gemengd1

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca categorie 2 toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. een bedrijf tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding bedrijf;

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. groen;
- h. erven;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. dienstverlening en detailhandel zijn uitsluitend toegelaten op de begane grond;
- e. op de gronden buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaande bouwwerken met in achtname van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.2.3 In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

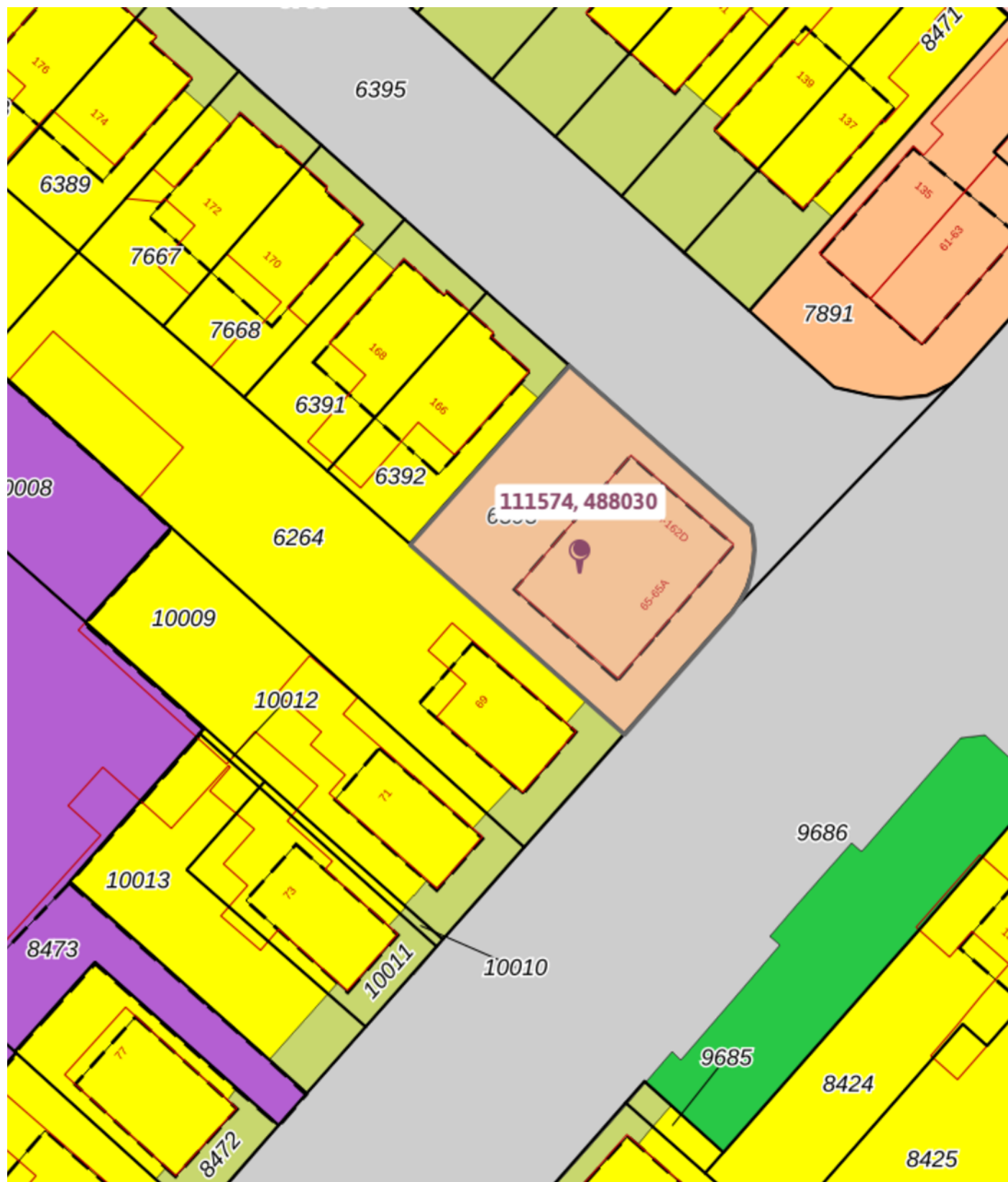
- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de bruto vloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

BIJLAGE 1: Staat van Horeca-activiteiten

Type	Activiteit
Categorie 1	Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstrekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen en toeristisch-recreatieve gebieden e.d. Voorbeelden: - ijssalon - lunchroom - snackbar - koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
Categorie 2	Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. - bar - restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
Categorie 3	1) Zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m² bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en 2) zelfstandige grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m² bvo of meer). Voorbeelden: - partycentrum - discotheek - grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN



"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Joris Lubbers

jlubbers@awhm.nl | 06-24892660

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

