

KOMPASSTRAAT 38
IJMUIDEN

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES



(Horeca)bedrijfsruimte
Kompasstraat 38
1973 PZ IJmuiden

Situering

De (horeca)bedrijfsruimte ligt aan de Kompasstraat in IJmuiden, midden in woonwijk de Vissersbuurt, nabij de havens en het strand. Dit is de voormalige locatie van Cafetaria Smul, een begrip in IJmuiden. Het betreft een hoekgelegen (horeca)bedrijf, dat door zijn ligging goed zichtbaar is bij het inrijden van de straat.

Vanwege de locatie in de Vissersbuurt kan het worden getypeerd als een buurtcafetaria. Echter, de centrale ligging in IJmuiden maakt het ook perfect geschikt als afhaal- en bezorglocatie. IJmuiden trekt veel toeristen dankzij haar stranden, de vele mogelijkheden voor watersport, wandel- en fietsroutes, en diverse musea.

Op circa vijf minuten loopafstand bevinden zich diverse winkels, horecagelegenheden en een supermarkt. Het object is zowel per auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Met de auto is de A9 binnen tien minuten te bereiken, en de dichtstbijzijnde bushalte ligt op ongeveer vijf minuten lopen. Rondom het object is voldoende gratis parkeergelegenheid beschikbaar.

IJmuiden maakt deel uit van de gemeente Velsen, een gemeente in de IJmond-regio in de provincie Noord-Holland. De gemeente telt circa 70.000 inwoners. Van levendige havens en industrie tot brede duinen en watersport: Velsen heeft inwoners, ondernemers en bezoekers veel te bieden. Naast IJmuiden behoren onder andere Santpoort, Velsen-Noord en Velserbroek tot de gemeente Velsen.



Profilering

Het object wordt vrij van huur aangeboden en betreft een bedrijfsruimte dat is ingericht als snackbar/cafetaria. Met zijn ligging midden in de Vissersbuurt in IJmuiden en de reeds aanwezige inventaris en apparatuur heeft het object de potentie om een succesvolle buurtcafetaria of broodjeszaak te huisvesten, een formule die doorgaans goed loopt en veel vaste klanten aantrekt.

Het object heeft bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding van horeca tot en met categorie 1a, oftewel aan detailhandel verwante daghoreca, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom of traiteur. Voor precieze informatie contacteer de Gemeente Velsen en kijk op het omgevingsloket.

De roerende zaken worden ook ter overname aangeboden voor een schappelijke prijs. Verkoper heeft de inventaris niet zelf gebruikt en is dan ook niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de inventaris zelf feitelijk had gebruikt.

Ook is er de mogelijkheid om de locatie te huren. Vraag de bedrijfsadviseur naar de mogelijkheden.



Indeling

Via de entree in de hoek van het object wordt direct de verkoopruimte van circa 19 m² betreden. Deze ruimte telt ongeveer 14 zitplaatsen aan de rechterkant. Aan de linkerkant bevinden zich de koelvitrine en de kassa, met daarachter de open keuken van circa 11 m², die onder meer is voorzien van friteuses met ingebouwde afzuiging.

Via de keuken kom je langs de gescheiden toiletgroep en bereik je de gesloten keuken van circa 18 m², die eveneens is uitgerust met professionele afzuiging en een vriescel. Aan de rechterkant bevindt zich een spoelkeuken/opslagruimte van circa 10 m², waarin een koelcel staat en een zij-ingang die uitkomt op de Sirenestraat. Deze ruimte is tevens ideaal voor cateringactiviteiten.

Achterin het object bevindt zich aan de rechterkant nog een opslagruimte van circa 5 m², die ook een ingang heeft vanaf de Sirenestraat, wat zeer geschikt is voor de bevoorrading door leveranciers. In deze ruimte is tevens de vetvangput gelegen, waardoor deze eenvoudig vanaf de straatzijde kan worden geledigd.

De totale oppervlakte bedraagt circa 78 m², waarvan circa 19 m² verkoopruimte.

Voor een gedetailleerd overzicht van de indeling kunt u de plattegrondtekening in de bijlagen van deze brochure raadplegen.



Pand

Het oorspronkelijke bouwjaar van het pand is 1928.
De algemene staat van onderhoud is goed.

In 2007 is het pand gesplitst in appartementsrechten,
in dit geval uitmakende één/tweede aandeel in de
gemeenschap.

Onderhoud	Goed
Funderingen	Hout *
Gevel(s)	Metselwerk, gevelplaten
Kozijnen	Hout met dubbelglas
Vloeren	Betonnen ondervloer met tegels
Daken	Bovenwoning met zadeldak
Gootconstructie	Uitstekend
Energielabel	B, tot 01-02-2028
Verdieping(en)	1: begane grond
VvE	Aanwezig (niet actief)

* <https://www.kcaf.nl/funderingsviewer/>



Technische installaties

De staat van de over te nemen inventaris is onbekend. Er zijn geen bruikleen-goederen of leasecontracten van toepassing.

Verwarming	CV-combiketel met radiatoren
(Warm) water	Via de CV-combiketel
Elektrisch	Voldoende groepen, uitgebreide elektrische installatie, met o.a. aardlekschakelaars.
Riolering	Aanwezig, aangesloten op het openbaar riool. Behoeft onderhoud.
Brandmeldinstallatie	Niet aanwezig, wel brand-preventieve middelen
Mechanische ventilatie	Deels aanwezig, toevoer van frisse lucht via roosters en afzuiging via afzuiginstallatie (2x)
Vetvangput	Aanwezig
Koel/vriescel	Koelcel en vriescel
Overige	3 smokers inclusief afzuiging (motorvermogen 9300 m ³ per uur)



Demografische gegevens

Nederland telde in 2024 ongeveer 17,94 miljoen inwoners. Volgens de CBS wordt verwacht dat de bevolking blijft groeien tot bijna 20 miljoen mensen in 2050.

IJmuiden is onderdeel van de gemeente Velsen, gelegen in de provincie Noord-Holland. De gemeente Velsen heeft een totale oppervlakte van ongeveer 6.317 hectare, waarvan 4.503 hectare land en 1.814 hectare water. In 2024 telde de gemeente Velsen 69.241 inwoners en 31.797 huishoudens.

Aantal inwoners: 32.490

Aantal huishoudens: 15.895

Gemiddeld inkomen per inwoner: € 24.100

Aantal bedrijven: 7.000

Waarvan handel en horeca: 1.500

Bron: *allecijfers.nl* – IJmuiden maart 2025



Kadaster

Kadastrale aanduiding: IJmuiden, sectie L nummer 6303 A1.

Ligging

Aan de Kompasstraat in de woonwijk Vissersbuurt.

Object

Kompasstraat 38, 1973 PZ IJmuiden

Bereikbaarheid

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

Belendingen

Winkels, woningen en appartementen.

Parkeren

Gratis in de directe omgeving.

Bestemming/gebruik

Het betreft een enkelbestemming 'Wonen' met functieaanduiding horeca tot en met categorie 1a. Hieronder valt aan detailhandelsfunctie verwante daghoreca, zoals een automatiek; broodjeszaak; cafetaria; croissanterie; koffiobar; lunchroom; ijssalon; snackbar; tearoom; traiteur.

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

Metrage / capaciteit

De totale oppervlakte bedraagt circa 78 m², waarvan circa 19 m² verkoopruimte.

Bijzonderheden / USP's

- ❖ Goede locatie in de Vissersbuurt.
- ❖ Nette buurtcafetaria.
- ❖ Volledig ingericht.

Energielabel

Energielabel B, geldig tot 01-02-2028.

Inventaris / bruikleen / lease

De staat van de over te nemen inventaris is onbekend. Er zijn geen bruikleen-goederen of leasecontracten van toepassing.

Huurovereenkomst

Niet van toepassing. Het object wordt verkocht in onverhuurde staat / vrij van huur en gebruik.

Overige

De ruimte kan ook worden gehuurd voor een huurprijs van €1.650,- per maand, excl. BTW, uitgaande van een nieuwe huurovereenkomst (5 +5 jaar) conform het ROZ model 2022 Winkelruimte en overige bedrijfsruimten. Vraag de adviseur naar de voorwaarden.

Appartementsrechten

Het object maakt onderdeel uit van een complex van appartementsrechten.

Oplevering

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

In geval van een transactie

In het geval een transactie voor de overname van pand tot stand is gekomen, dient koper 10% van de koopsom als waarborgsom te storten op de stichting derden-gelden van de notaris.

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.

Niet-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

- ❖ Bestemmingsplan
- ❖ Kadastrale informatie
- ❖ Splitsingsakte
- ❖ Plattegrondtekening
- ❖ Energielabel



Registergoed

De vraagprijs registergoed bedraagt:

€265.000,- k.k.

Het object kan ook gehuurd worden:

€ 1.650,- ex BTW p/m

Roerende zaken

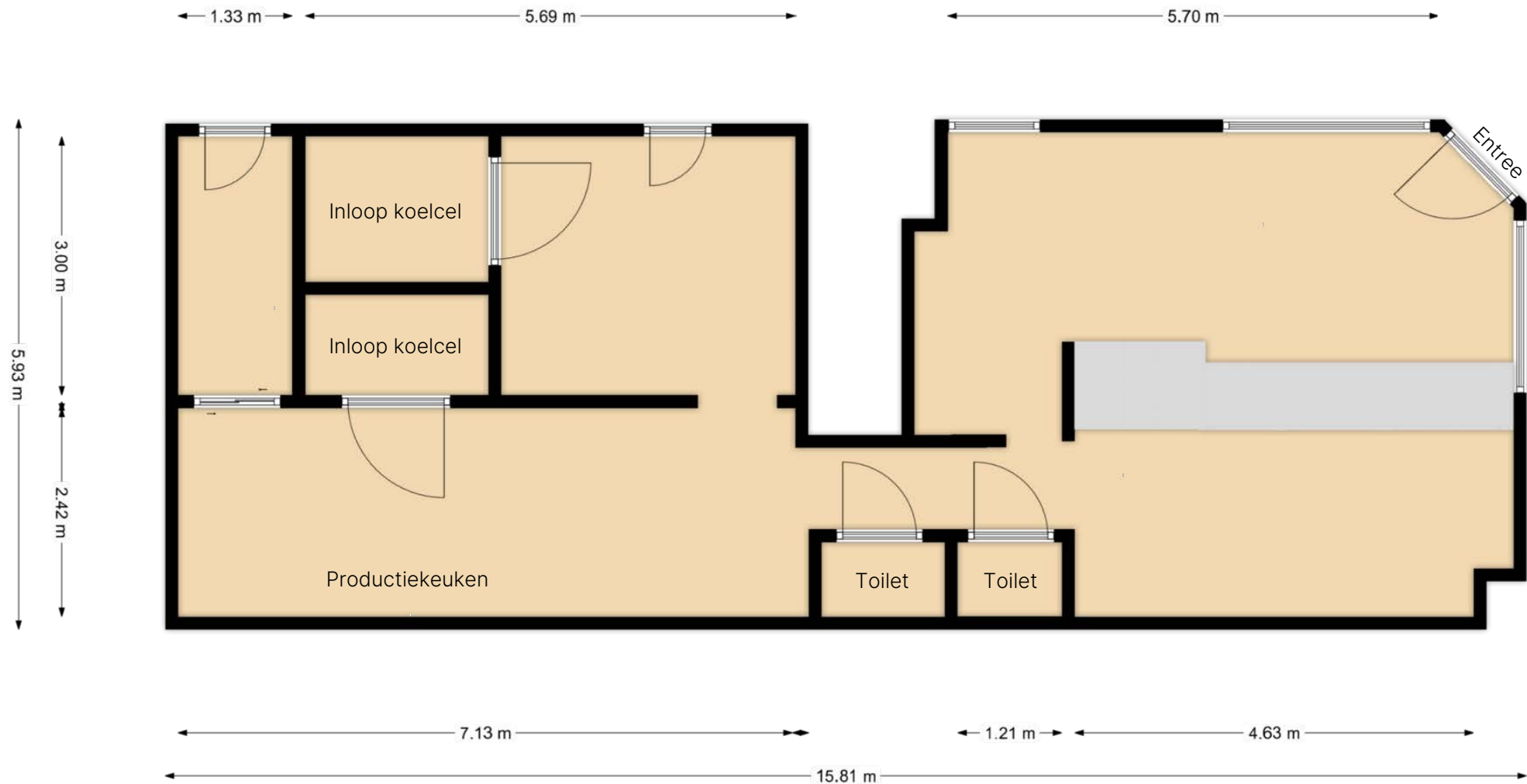
De vraagprijs inventaris bedraagt:

€ 29.500,- excl. BTW

K Klaassen
Vastgoedmakelaardij

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

Kompasstraat 38 (Begane Grond)



























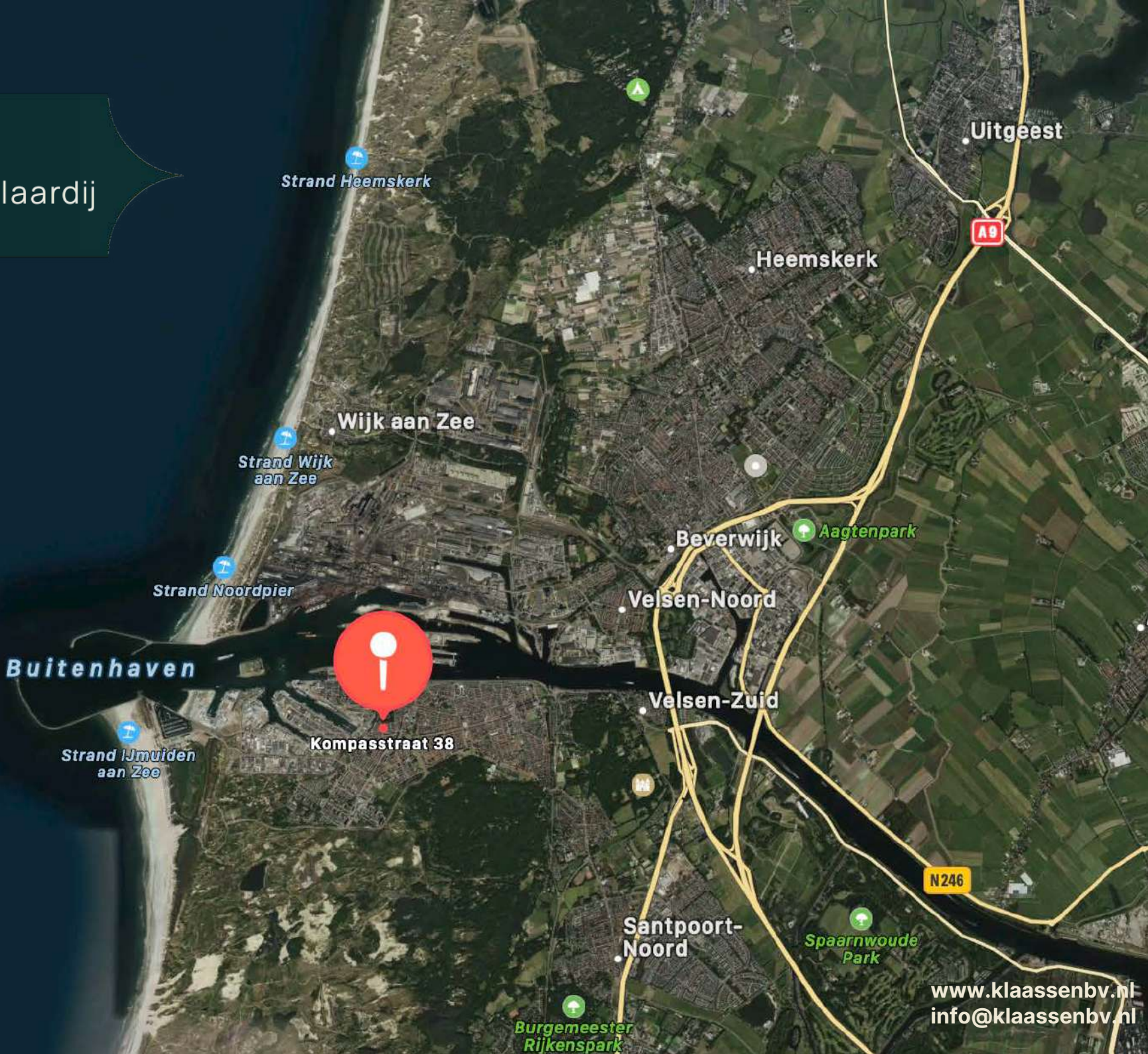




Kompasstraat 38

North Sea

Klaassen
Vastgoedmakelaardij



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.

omgevingswet.overheid.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 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 G. Mey / de heer J. Kleijne

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 51 38 24 67 | 06 45 21 01 58
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

