



forvalue
vastgoedspecialisten



Hostel Cosmos
Frans van Mierisstraat 69 A,
Amsterdam



Logieslocatie in Amsterdam

Hostel Cosmos biedt de kans om een bestaande logieslocatie opnieuw te positioneren. Met 11 kamers, een ruime vergunde capaciteit en de ligging nabij het Museumplein is de basis sterk.

- Gelegen in Amsterdam Oud Zuid op steenworp afstand van het Museumplein en andere belangrijke bezienswaardigheden;
- Circa 240 m² vvo verdeeld over drie verdiepingen;

Contact

Wilt u meer weten over Hostel Cosmos of de overnamemogelijkheden bespreken? Neem dan contact met ons op.

Kenmerken

Totale oppervlakte
240 m²

Totale oppervlakte
Circa 240 m² VVO

Eerste verdieping
Circa 88 m² VVO

Tweede verdieping
Circa 69 m² VVO

Derde verdieping
Circa 65 m² VVO

Overige ruimte
Circa 18 m² VVO

Aantal kamers
11 kamers, met een maximum van 65 pax conform omgevingsvergunning

Verdiepingen
Entree op de begane grond, receptie en kamers op verdieping 1 t/m 3

Bouwjaar
1901 (BAG viewer)

Vraagprijs
€ 475.000



Een logieslocatie met potentie in Amsterdam Oud-Zuid

Hostel Cosmos is gevestigd aan de Frans van Mierisstraat 69A in Amsterdam Oud Zuid. De accommodatie ligt op korte loopafstand van het Museumplein, het Van Gogh Museum, het Rijksmuseum en het Concertgebouw. Ook het Vondelpark, De Pijp en het Leidseplein zijn eenvoudig bereikbaar.

Het hostel beschikt over 11 kamers verdeeld over drie verdiepingen. Daarnaast zijn er in totaal zeven badkamers en een ontvangstruimte met een kitchenette. De beschikbare omgevingsvergunning staat de gelijktijdige aanwezigheid van maximaal 65 personen toe.

De accommodatie is de afgelopen twee jaar niet actief geweest op de reguliere toeristische markt en werd in deze periode gebruikt voor langer verblijf. Sinds 2026 is Hostel Cosmos weer geopend voor toeristische overnachtingen.

De beschikbare exploitatiegegevens over deze periode kunnen aan serieuze geïnteresseerden ter beschikking worden gesteld.

De combinatie van een centrale ligging, een internationale bezoekersmarkt en de schaarste aan bestaande logieslocaties maakt Hostel Cosmos interessant voor zowel een zelfstandige ondernemer als een bestaande hotelorganisatie die haar positie in Amsterdam wil uitbreiden.

Indeling

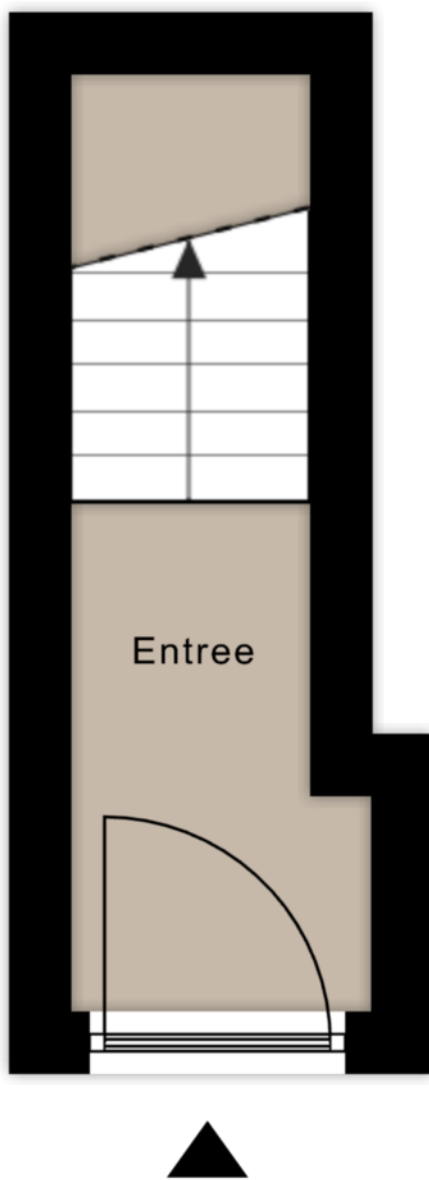
De entree van Hostel Cosmos bevindt zich op de begane grond. Vanuit hier leidt de trap naar de eerste verdieping waar de receptie en de gemeenschappelijke ruimte zijn.

De accommodatie beschikt over 11 kamers verdeeld over drie verdiepingen. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich ieder vier kamers. De derde verdieping heeft drie kamers. De kamers variëren in grootte van circa 8 tot 23 m² VVO.

Verspreid over de accommodatie zijn in totaal 7 badkamers aanwezig. Op beide tussenverdiepingen en op de derde verdieping bevindt zich een gezamenlijke badkamer. De overige vier badkamers bevinden zich in de kamers. Alle kamers beschikken daarnaast over een eigen wastafel.

De bestaande indeling biedt mogelijkheden voor verschillende kamerbezettingen en een combinatie van gedeelde slaapzalen en kamers met meer privacy.





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



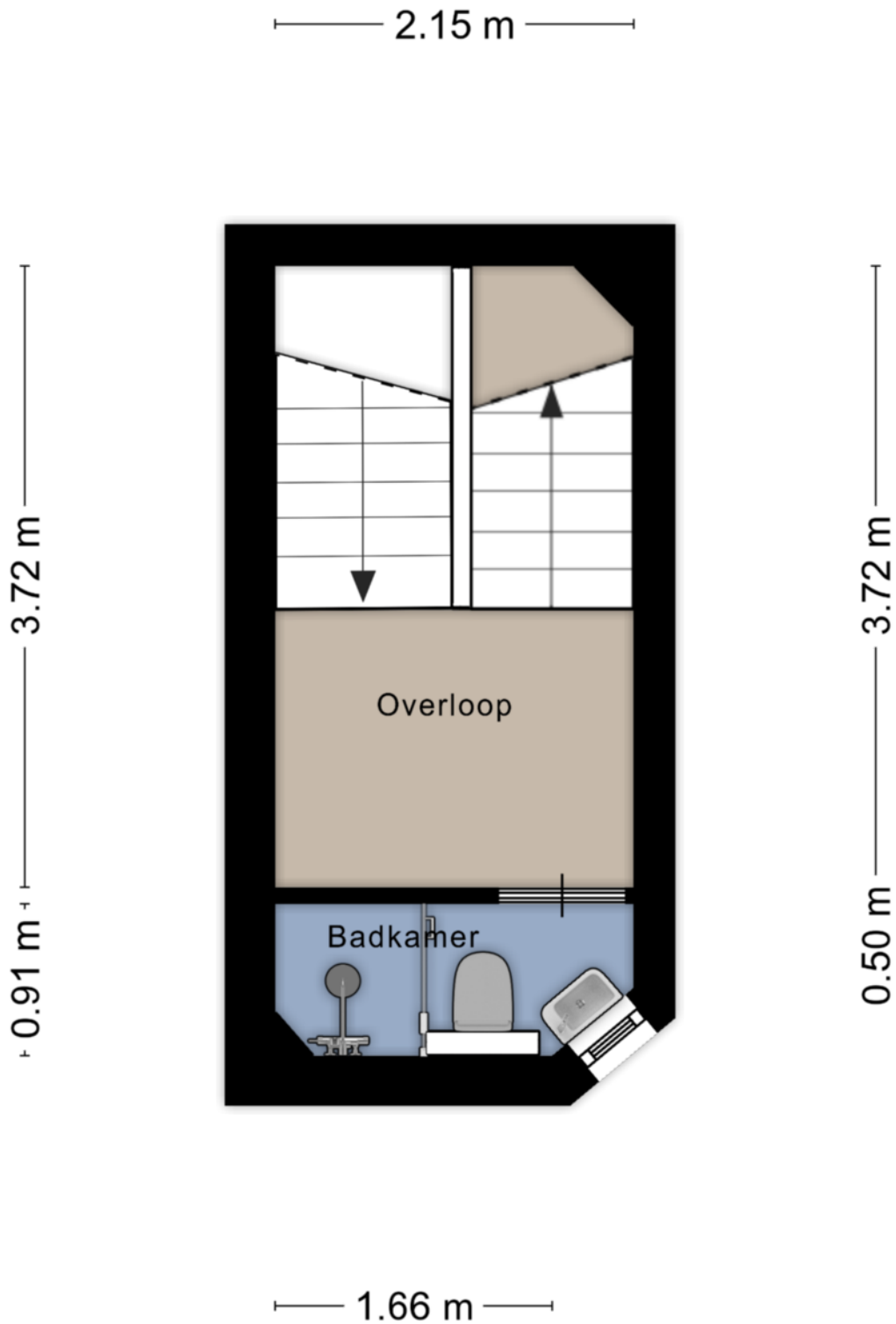
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Inventaris

De overname omvat onder meer de onderstaande inventaris. De definitieve inventarislijst wordt voorafgaand aan de overdracht door partijen vastgesteld.

Kamerinventaris

- Stapelbedden
- Matrassen
- Kussens
- Dekbedden
- Staande ventilators (Sygonix 50w)
- Wand ventilators (Sygonix 50w)
- Wand ventilators (Sygonix 45w)
- Olieradiator (Bestron)

Apparatuur

- 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)

Toegang en beveiliging

- HOTEK Smartline (incl. 3 x reserve)
- HOTEK Card reader/encoder
- HOTEK Card wandlezer
- Codepaneel entree (Sygonix 1559246)
- Intercom (2way) (Golmar)
- CCTV Cam recorder (Hikvision)
- RING Stick Up Cam (Lobby entree)
- Afstortkuis

ICT

- Wifi Accesspoints (UAP AC LR)
- Wifi Accesspoints (UAP PRO)
- SwitchPaneel Ethernet
- Netgear router
- Ethernet switchpaneel
- 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 en muis

Brandveiligheid en installaties

- Brandhaspel (Weveko)
- Brandblusser (Weveko)
- Boiler
- Cv ketel
- Hydrofoor

Sanitaire voorzieningen

- Toiletrolhouders
- Afvalbakken

Locatie & Ligging

Sterke positie in de Amsterdamse bezoekersmarkt

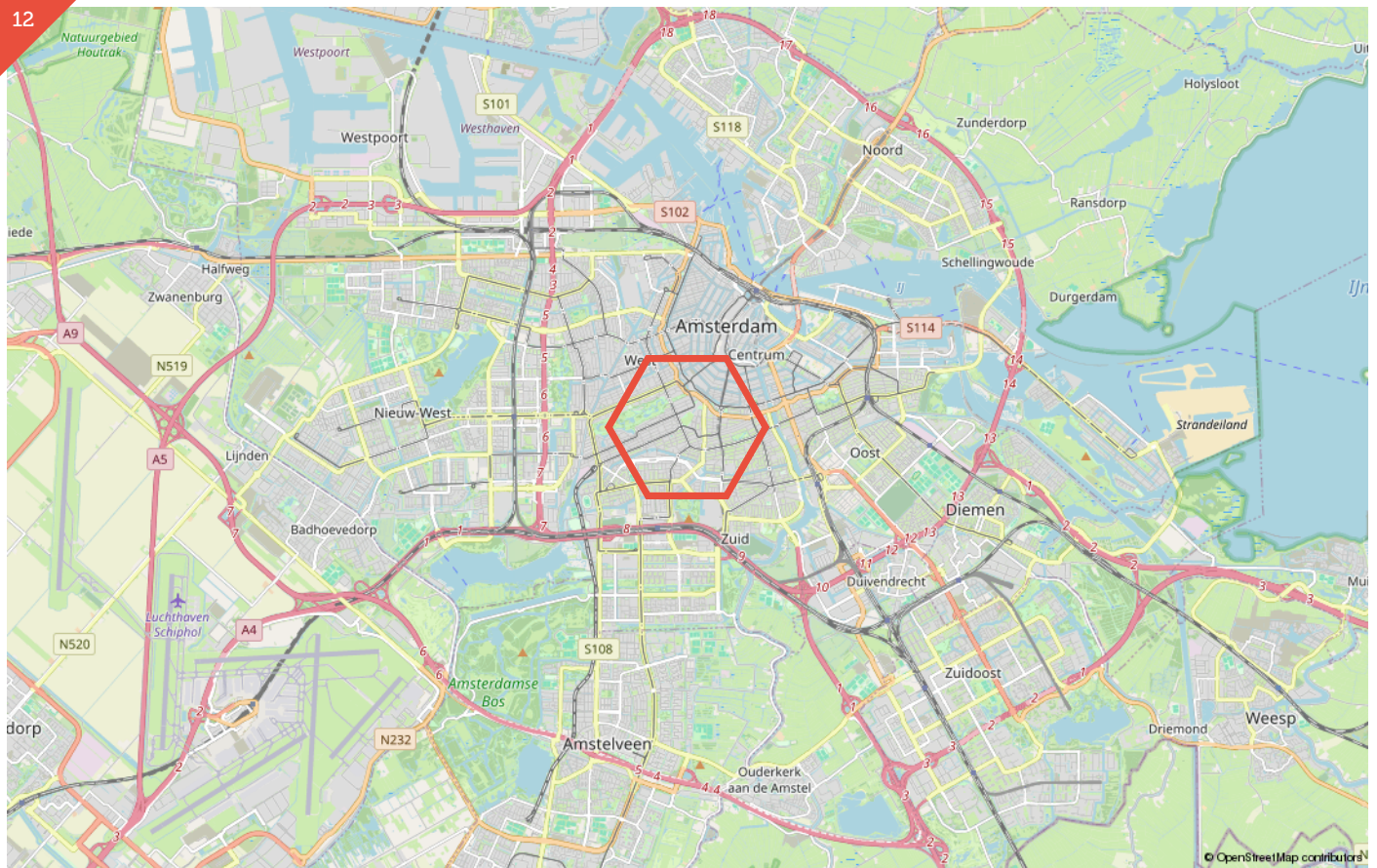
Amsterdam kent een omvangrijke en overwegend internationale verblijfsmarkt. In 2025 registreerde de stad 23,7 miljoen toeristische overnachtingen. Meer dan 80 procent van de toeristische overnachtingen wordt geboekt door buitenlandse bezoekers. Voor 2028 wordt een verdere groei verwacht naar 25,0 tot 29,4 miljoen overnachtingen.

Voor Hostel Cosmos is vooral de ligging binnen deze markt onderscheidend. Het hostel bevindt zich midden in het Museumkwartier op enkele minuten lopen van het Museumplein. Het Van Gogh Museum, het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum en het Concertgebouw trekken gedurende het gehele jaar bezoekers. Ook het Vondelpark, De Pijp en het Leidseplein liggen in de directe omgeving. Daarmee bevindt het hostel zich op een locatie die zowel voor een kort stadsbezoek als voor een langer verblijf aantrekkelijk is.

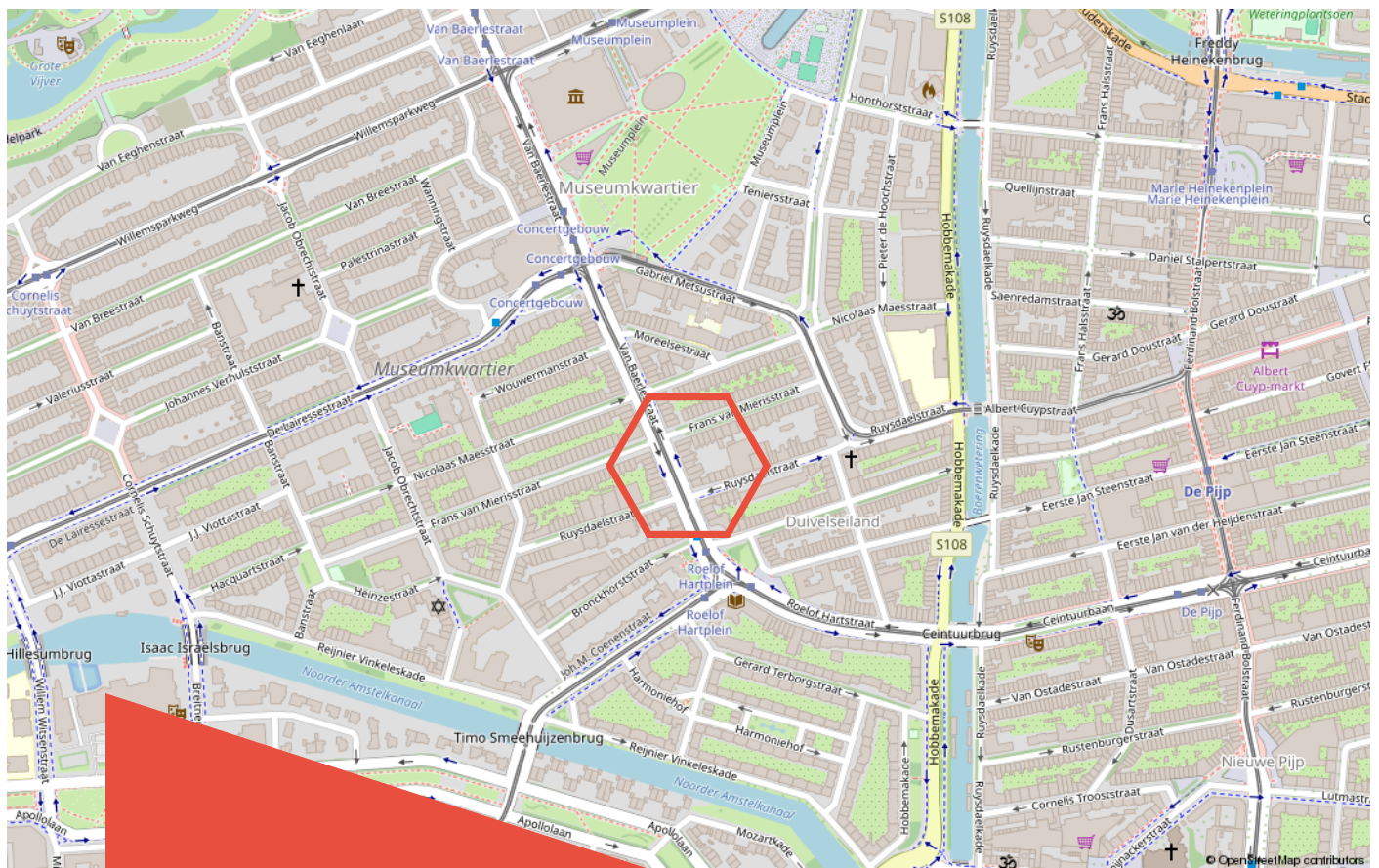
De bereikbaarheid sluit aan op de internationale doelgroep. Vanaf het Museumplein bestaat een rechtstreekse verbinding met Schiphol via buslijn 397. Ook Amsterdam Centraal Station en andere delen van de stad zijn eenvoudig met het openbaar vervoer bereikbaar.

Commerciële potentie

De combinatie van 11 kamers en een vergunde capaciteit van maximaal 65 personen biedt ruimte voor verschillende kamerindelingen en prijsniveaus. Binnen deze kaders kan een nieuwe exploitant het hostel commercieel opnieuw positioneren.



▲ Frans van Mierisstraat 69 A, Amsterdam

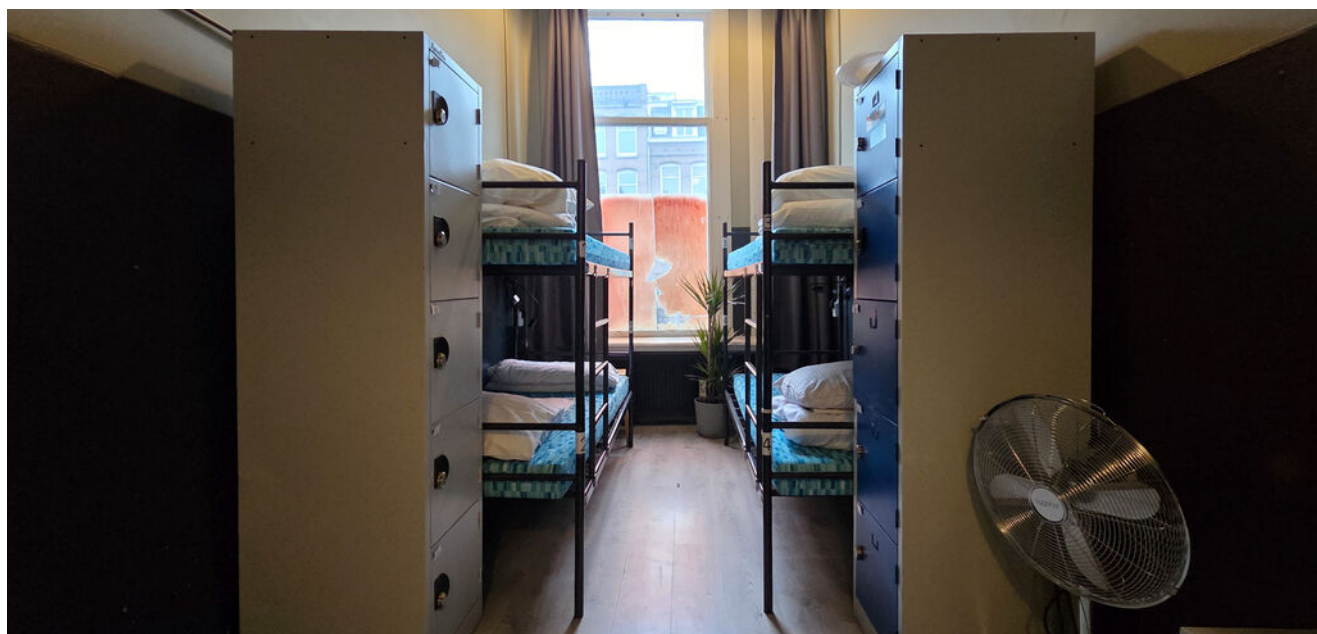


Locatie

Foto's







Bestemming

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Museumkwartier Valeriusbuurt 2022. Dit bestemmingsplan is op 9 november 2023 vastgesteld en inmiddels geheel onherroepelijk in werking. Ter plaatse van Hostel Cosmos geldt de bestemming Horeca met de functieaanduidingen hotel en horeca van categorie 4. Binnen deze bestemming zijn hotels toegestaan waar de functieaanduiding hotel van toepassing is.

Horeca van categorie 4 is toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en de kelder. Binnen hotels is ondersteunende horeca van categorie 3 en 4 toegestaan voor zover deze uitsluitend toegankelijk is voor hotelgasten.

In de algemene gebruiksregels is bepaald dat uitbreiding van het bestaande aantal slaapplekken binnen het plangebied niet is toegestaan. De bestaande legale situatie en de voor Hostel Cosmos verleende omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen vormen daarom het uitgangspunt voor de exploitatie.

Volgens de beschikbare omgevingsvergunning mogen maximaal 65 personen gelijktijdig in het gebouw aanwezig zijn. Dit aantal mag niet zonder meer worden uitgelegd als het toegestane aantal slaapplekken. Een koper dient de omgevingsvergunning, de bijbehorende tekeningen en de bestaande legale bedden capaciteit zelf te beoordelen.

Op de locatie gelden daarnaast de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie 2 en de gebiedsaanduiding overige zone 2. Deze regels kunnen van belang zijn bij bouwkundige wijzigingen en werkzaamheden aan of onder het gebouw.

Eventuele wijzigingen aan de indeling, het gebruik of de installaties zijn afhankelijk van de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen en de voorafgaande instemming van de verhuurder. Voor de volledige regels wordt verwezen naar het Omgevingsloket.



De huurovereenkomst

De bedrijfsruimte is verhuurd op basis van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:290 BW. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 februari 2014 en loopt tot en met 31 januari 2034. Na afloop van deze periode wordt de huurovereenkomst behoudens tijdige en rechtsgeldige opzegging voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar.

Daarna wordt de overeenkomst voor onbepaalde tijd verlengd. Een opzegging door de verhuurder leidt niet zonder meer tot beëindiging van de huur. Wanneer de huurder niet met de opzegging instemt blijft de huurovereenkomst in beginsel van kracht totdat de rechter onherroepelijk over de beëindiging heeft beslist.

Een nieuwe exploitant profiteert daarmee van de wettelijke bescherming die geldt voor horeca en hotelbedrijfsruimte.

De resterende contractduur biedt ruimte om Hostel Cosmos verder te ontwikkelen en investeringen over meerdere jaren terug te verdienen.

De actuele huurprijs bedraagt € 194.062,20 exclusief btw per jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd en per maand vooruitbetaald.

Financiële informatie

Relevante financiële gegevens kunnen na overleg aan serieuze geïnteresseerden ter beschikking worden gesteld.

Huurovereenkomst

Het betreft een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Op de overeenkomst zijn de algemene bepalingen volgens het ROZ model 2012 van toepassing.

De huurovereenkomst is aangegaan voor twintig jaar en loopt van 1 februari 2014 tot en met 31 januari 2034. Daarna wordt de overeenkomst behoudens tijdige en rechtsgeldige opzegging voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar.

Huurprijs

De actuele huurprijs bedraagt € 194.062,20 exclusief btw per jaar. De huurprijs wordt per maand vooruitbetaald.

Huurindexatie

De huurprijs wordt jaarlijks per februari geïndexeerd overeenkomstig de bepalingen uit de huurovereenkomst.

Voorkeursrecht

Verhuurder heeft op grond van de huurovereenkomst een voorkeursrecht bij verkoop van de bedrijfsexploitatie.

Inventaris

De aanwezige inventaris is volgens opgave van verkoper volledig in eigendom en maakt onderdeel uit van de overname.

Vraagprijs

De vraagprijs voor de bedrijfsexploitatie bedraagt € 475.000. De overname omvat de goodwill, handelsnaam, bedrijfsinrichting en inventaris voor zover deze bij verkoper in eigendom zijn.

Fiscale behandeling

Partijen beogen de bedrijfsexploitatie als een algemeenheid van goederen over te dragen. Voor zover aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan wordt uitgegaan van toepassing van artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting.

Verrekening

Doorlopende en vooruitbetaalde kosten worden op de datum van overdracht naar rato tussen partijen verrekend.

Aanvaarding

De datum van aanvaarding wordt in overleg tussen partijen vastgesteld.

Biedingen

Alleen schriftelijke biedingen worden in behandeling genomen. Een bieding dient de koopsom, gewenste overdrachtsdatum en eventuele voorwaarden te bevatten. De bieding dient per mail verstuurd te worden aan mhesselink@forvalue.nl.

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend op afspraak en onder begeleiding van Forvalue plaats.

Aanvullende informatie

Personen in vaste dienst	Nee
Alcoholwet	Nee
Gebruiksvergunning	Ja
Speelautomaten	Nee
Vetvangput	Nee
Terras vergunning	Nee
Voorkeursrechten/bijzondere bepalingen	Ja
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Ja
Huur/huurkoopcontracten	Ja
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Onbekend
Monument	Nee
Voldoet aan Wet Milieubeheer	Onbekend
Aanschrijving onderhoud	Nee
Asbest aanwezig	Niet bekend
Bodemverontreiniging	Niet bekend
Lopende garanties aan derden	Nee
Geldige exploitatievergunning	Ja
Klachten wegens overlast	Nee
Omgevingsvergunning	Aanwezig, maximaal 65 personen binnen toegestaan, waarvan 58 mogen overnachten.

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 onderzoeksplicht, 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 worden gestort op Stichting Derdengelden Horecamakelaars. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

Algemeen

De vermelde oppervlakte (m²) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van nommering 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 (kopieëren, 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.



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 ontoegankelijk gemaakt 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



forvalue
vastgoedspecialisten

T
E
W

033 - 80 03 225
info@forvalue.nl
www.forvalue.nl

