

TE KOOP

Beleggingsobject | Bedrijfspand
Laboratoriumstraat 3, Amsterdam (Schinkel)

**BURGER
ROTTEVEEL**

Key facts

OBJECTGEGEVENS

- Type: Solitair bedrijfspand (bouwjaar 2000)
- Oppervlakte: ca. 510 m² BVO | 474 m² VVO
- Huurder: Lab 3 (creative audio agency) – 100% verhuurd
- Bestemming: “Bedrijf” (BP Bedrijventerrein Schinkel)
- Ligging: Schinkel, Amsterdam-Zuid – uitstekende bereikbaarheid
- Huurcontract: 01-09-2022 t/m 31-08-2032 (verlenging 10 jaar)
- Erfpacht: €1.758,48/jaar (5-jaarlijks geïndexeerd, t/m 2049)
- Voorbehoud: Definitieve gunning verkoper

POTENTIEEL

- Huuroptimalisatie: verschil huidige huur vs. markthuur ≈ €19k/jaar (+35%)
- Uitbreidingsmogelijkheden op de 2e verdieping
- Schinkel in volle transformatie
- Leegwaarde €1,37M biedt voldoende upside bij exit

FINANCIËLE KERNGEGEVENS

€875.000 k.k.

Vraagprijs

6,2%

Bruto Aanvangsrendement

€54.576/jaar

Huidige huur (prijspeil 03/2026)

€73.000/jaar

Markthuur (taxatie 2023)

€1.370.000

Leegwaarde (taxatie 2023)

+57%

Upside t.o.v. vraagprijs

Bij markthuuroptimalisatie stijgt BAR naar ca. 8,3%

Locatie – Schinkel

Het Schinkel District behoort tot de meest dynamische transformatiegebieden van Amsterdam. Gelegen in Amsterdam-Zuid, grenzend aan de ringweg A10 en op 10 minuten van Schiphol, combineert het gebied industrieel erfgoed met een creatieve identiteit. Het gemeentelijk masterplan voorziet in de transformatie tot een duurzame stadswijk met internationale allure (2020–2045).

Jamestown beheert hier ca. 27.000 m², waaronder de A-Factorij – een voormalige fietsenfabriek uit 1955 – en het complex Helicopterstraat. Twee pakhuizen worden herontwikkeld voor kantoor, retail en daghoreca (oplevering voorjaar 2026). Grootste aanwinst: New Balance vestigde haar EMEA-hoofdkantoor in de A-Factorij met 3.865 m² creatieve kantoorruimte voor 150+ medewerkers.

De balans tussen werken en plezier maakt dit district uniek. Naast huurders als Newslab, Storyteq en CBRE bruist het van kwalitatieve horeca: Bennies is het all-day restaurant met seizoensgerechten, Spirited Union een ambachtelijke rumdistilleerderij met proeverijen en workshops, en Birdies combineert indoor golfsimulators met open-vuur dining. Steans Beans voorziet in specialty coffee. De groene community courtyard en het waterterras completeren het geheel.

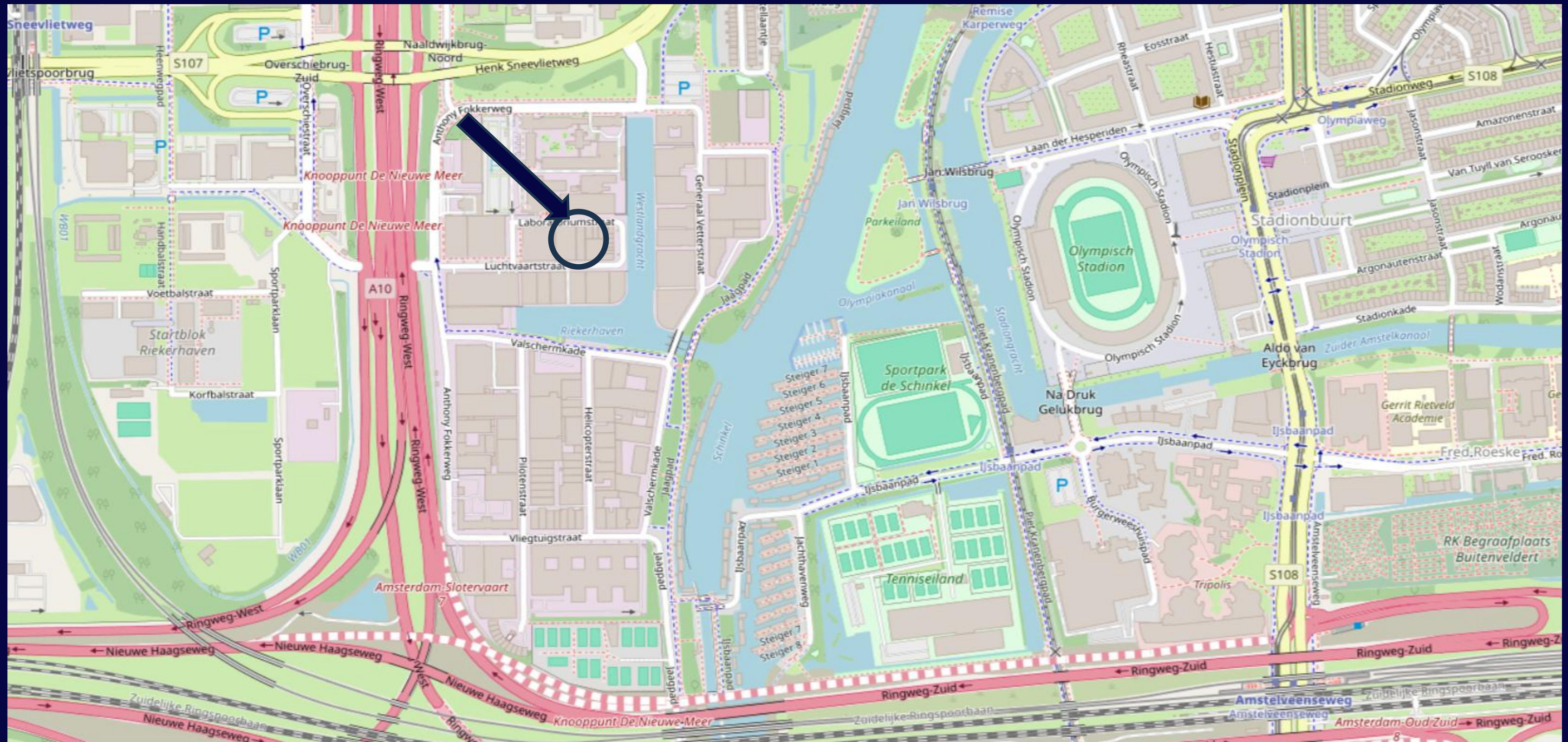
Bereikbaar via tramlijn 2, metro 52, buslijnen 15, 62 en 758, en per auto direct via afslag S107 (A10). De plan voor de doortrekking van de Noord/Zuidlijn voorziet in een toekomstig metrostation (Johan Huizingalaan).

Voor beleggers biedt deze locatie een zeldzame mix van **transformatiepotentieel**, **huurdersaantrekkingskracht** en **lange termijn waardegroei**.

**BU
RO**



Overzichtsplattegrond



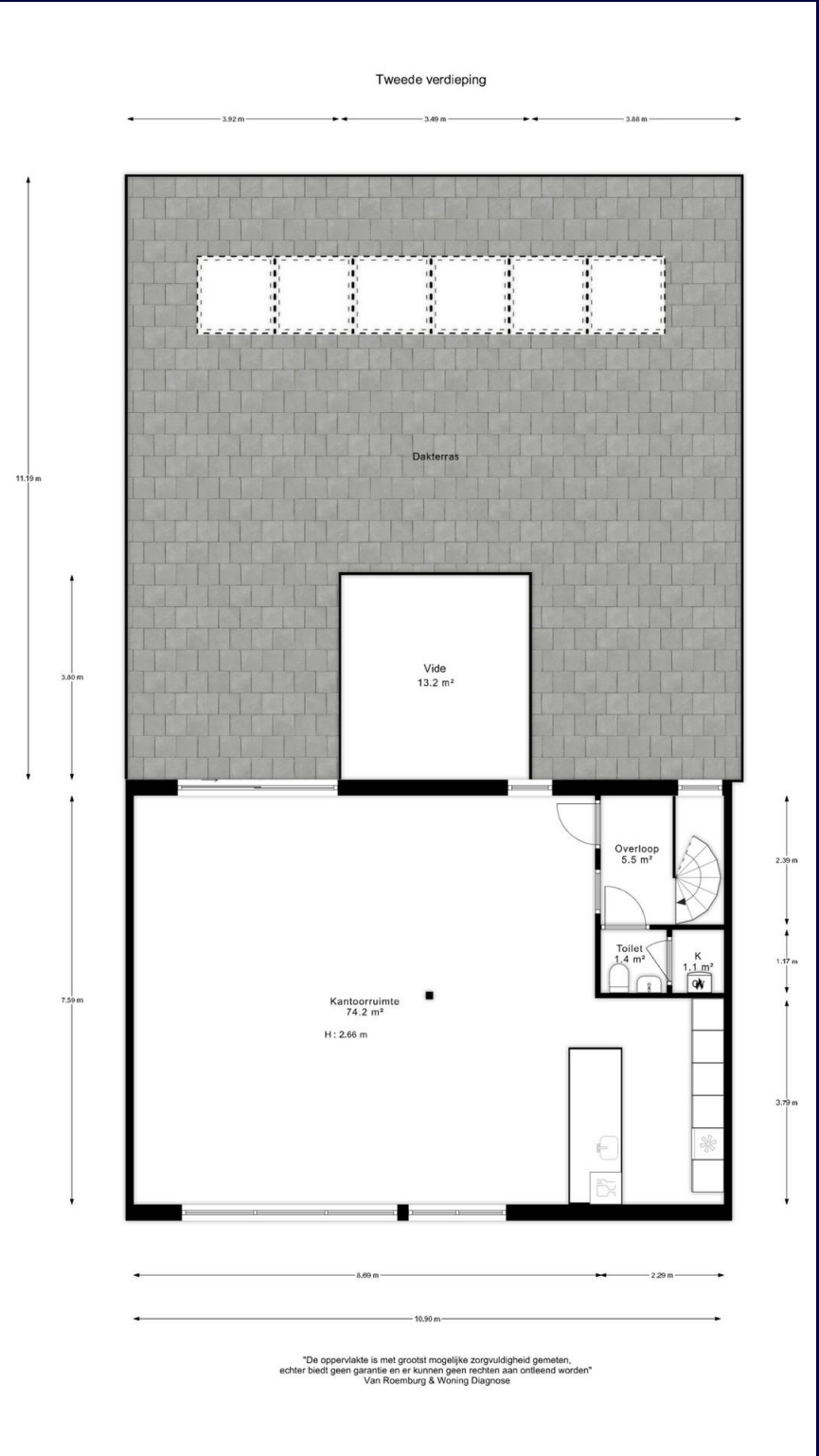
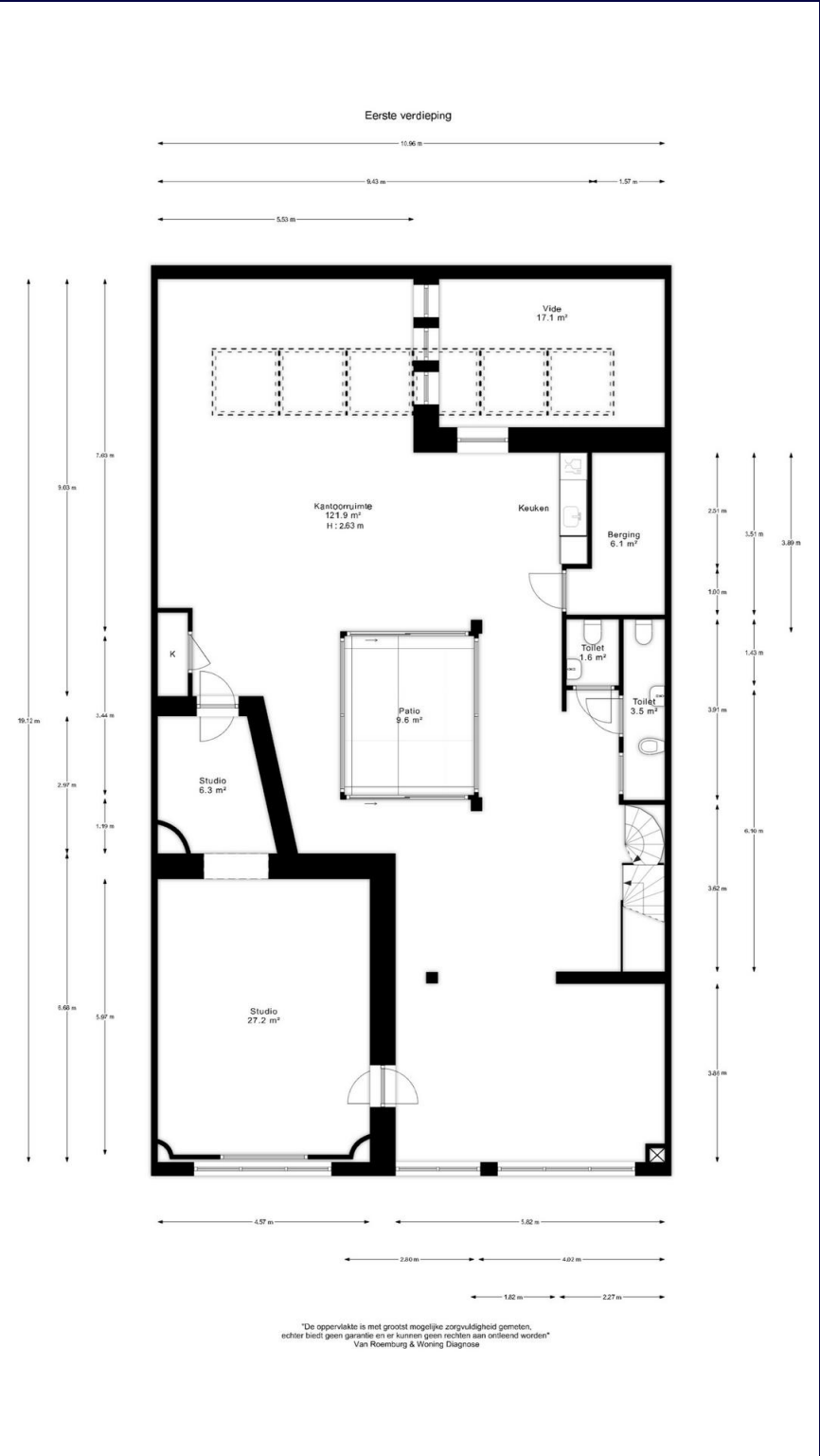
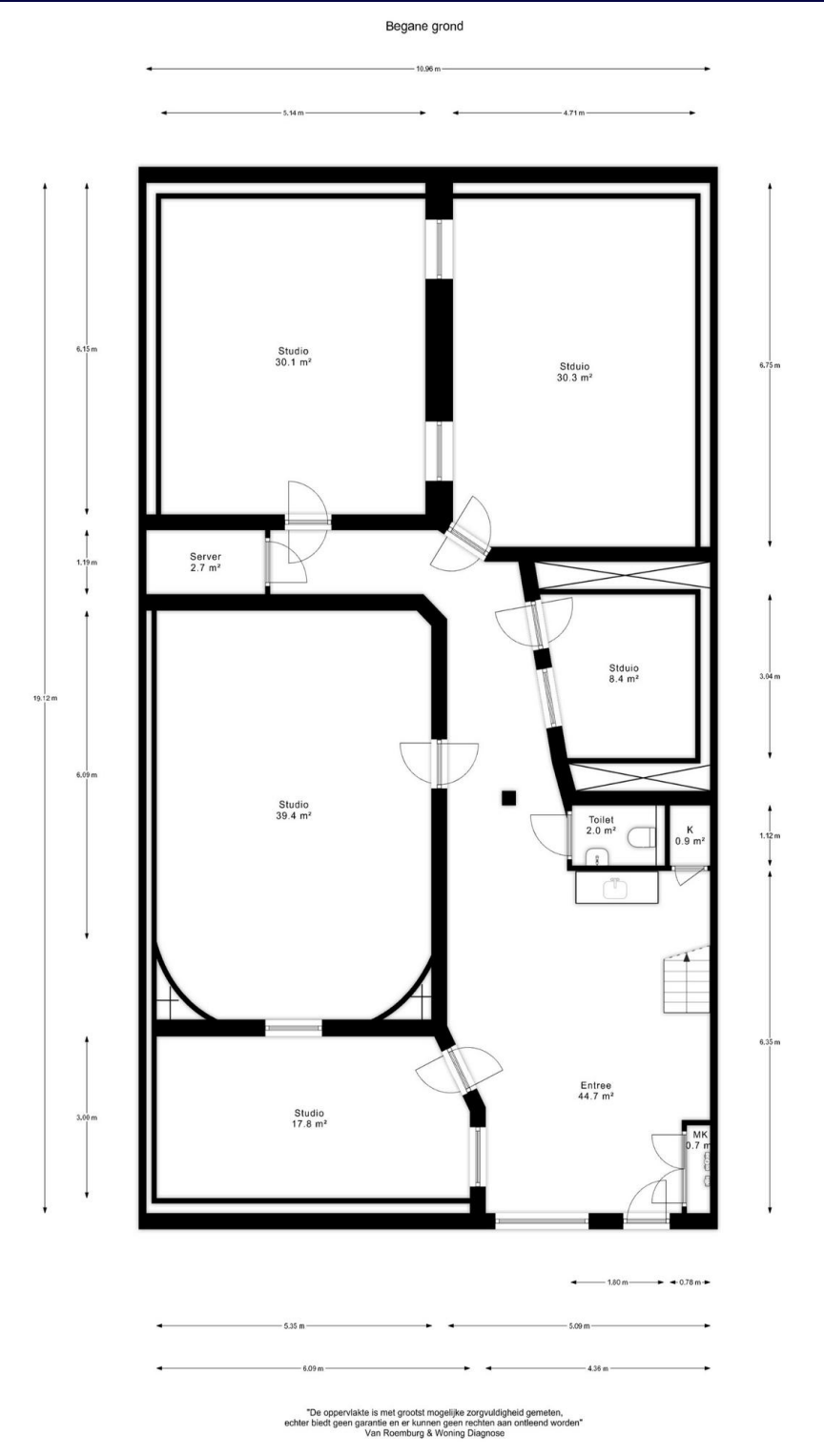
Huuroverzicht

Adres	Laboratoriumstraat 3
Oppervlakte (BVO)	509,5 m ²
Begane grond	222,1 m ²
Eerste verdieping	195,3 m ²
Tweede verdieping	92,1 m ²
Huurder	Very Nice People B.V.
Gebruiker	Lab 3
Bestemming	Bedrijf & kantoorruimte t.b.v. geluidsstudio
Energielabel	A+
Ingangsdatum	1-9-2022
Expiratiedatum	31-8-2032
Verlengingsperiode	telkens 10 jaar
Opzegtermijn	12 maanden
Jaarhuur (te vermeerderen met BTW)	€54.576
Jaarhuur / m ²	€107,12 / m ²
Servicekosten per jaar (te vermeerderen met BTW)	€840
Volgende indexering	1-8-2026
Zekerheidsstelling (bankgarantie)	€2.750

**BU
RO**



Plattegronden



Kadastrale weergave & Zakelijke lasten

Gemeente	Amsterdam
Sectie	F
Perceelnummer	2959
Kadastrale grootte	235
OZB (2024)	1.158,16
Waterschapslasten (2024)	94,73
Rioolheffing (2024)	166,85
Erfpacht (2024)	1.785,48
Totaal	3.205,22



Foto's

**BU
RO**



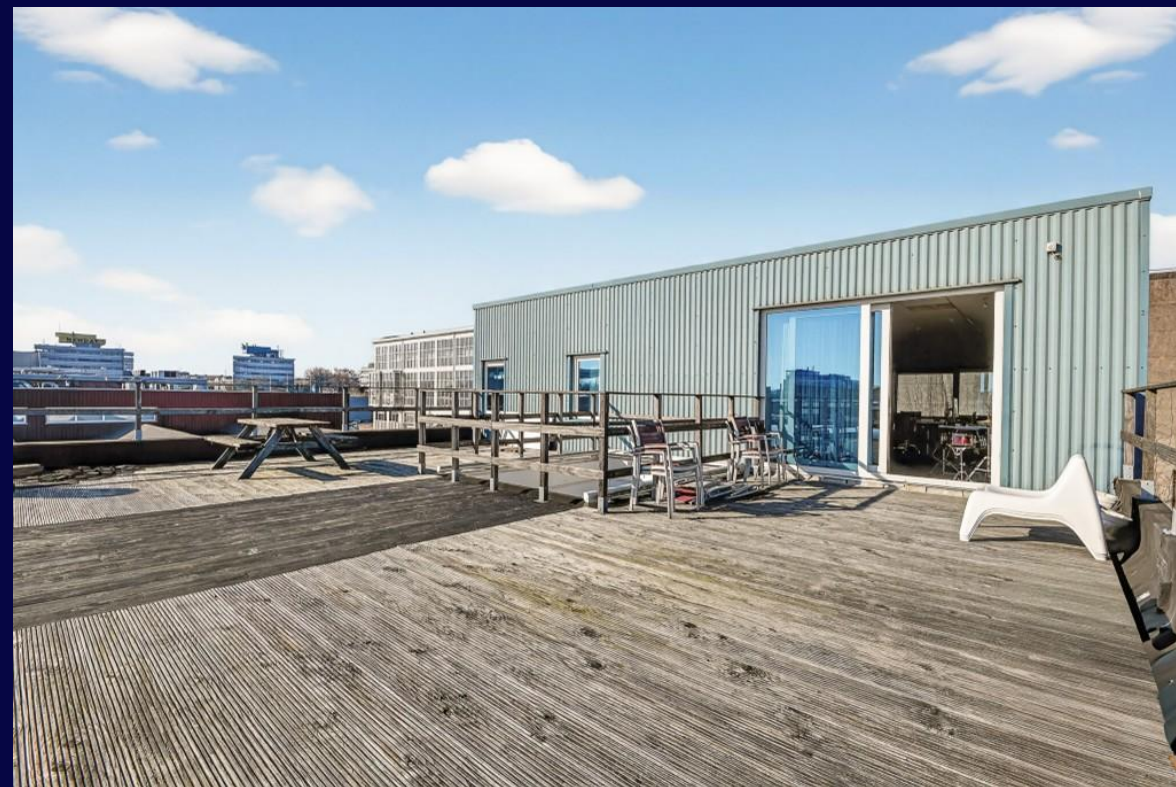
Foto's

**BU
RO**



Foto's

**BU
RO**



Verkoopinformatie

VRAAGPRIJS

€875.000,- kosten koper

KOSTEN EN BELASTING

Alle kosten, rechten en (overdrachts-)belasting ter zake van de overeenkomst, alsmede de kosten van de akten en eigendomsoverdracht zijn voor rekening van koper.

BTW

Indien blijkt op datum van transport de koopsom vermeerderd dient te worden met btw zal koper hier te allen tijde zijn medewerking aan verlenen en zal alsdan de overeengekomen koopsom verhoogd worden met de dan geldende btw.

DATUM TRANSPORT

Nader overeen te komen.

NOTARIS

Verdere voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Het transport zal plaatsvinden ten overstaan van een door koper aangewezen notaris. Een transactie komt ten allen tijde tot stand onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van de transactie door verkoper.

COURTAGE

Volledigheidshalve delen wij u hierbij mede dat wij het object in portefeuille hebben. Dit heeft tot gevolg dat wij u bij het realiseren van een transactie geen courtage in rekening zullen brengen.

AS IS

Verkoper zal in de Koopovereenkomst de gebruikelijke garanties verstrekken ten aanzien van zijn bevoegdheid tot overdracht van het Verkochte object, alsmede een zeer beperkt aantal garanties ten aanzien van de juridische staat van het Verkochte object. Ten aanzien van de feitelijke staat van het Verkochte object (waaronder mede begrepen de technische en milieukundige staat) geldt uitdrukkelijk, dat de eventuele verkoop “as is” tussen partijen is aangegaan, hetgeen inhoudt dat Verkoper op geen enkele wijze instaat voor de feitelijke staat van het Verkochte onroerend goed en Koper het Verkochte onroerend goed op de Transportdatum zal aanvaarden in de (feitelijke) staat waarin het na ommekomst van Due Diligence periode verkeert.

KOOPOVEREENKOMST

Verdere voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Een koopovereenkomst komt te allen tijde tot stand onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van de transactie door verkoper.

VOORBEHOUD

Het verstrekken van deze informatie gebeurt geheel vrijblijvend en houdt nog geen enkel aanbod in. Aan de verstrekte of nog te verstrekken informatie kunnen geen rechten worden ontleend. In deze projectinformatie is een samenvatting van een aantal voorwaarden opgenomen. De voorgenomen verkoop is te allen tijde onder het voorbehoud van gunning door verkoper.

**BU
RO**

Contact



Tim Burger



S | Partner – Investments & Asset
Management

T | +31 6 27 09 77 47

E | Tim@BurgerRotteveel.nl

Disclaimer

De informatie in dit document dient ter ondersteuning van potentiële kopers of derden en is enkel ter algemene informatie en het gebruik ervan is geheel op eigen risico. We doen alle redelijke inspanningen om ervoor te zorgen dat de informatie correct is, maar we garanderen de juistheid of volledigheid, de actualiteit, de inhoudelijke correctheid of betrouwbaarheid van informatie in dit document niet en we accepteren geen aansprakelijkheid voor fouten. Potentiële kopers en derden kunnen de informatie in dit document niet beschouwen als verklaringen of garanties of feiten en moeten zelf verifiëren of de feiten en de specifieke details correct en juist zijn en zijn zelf verantwoordelijk voor een onafhankelijk onderzoek of waardering voordat ze een transactie aangaan.

**BU
RO**



Interesse?

T: 06 + 27 09 77 47

E: tim@burgerrotteveel.nl

**BURGER
ROTTEVEEL**