

SCHIPBEEK

SCHIPBEEKSTRAAT II
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
TOM HUBER

3

Schipbeek
SCHIPBEEKSTRAAT II

5

Kenmerken
OVERZICHT

27

Plattegrond
INDELING

35

Buurtgids
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen
KOOP

49

Over Broersma Werken

TOM HUBER

Broersma Werken. De bedrijfsmakelaar van Amsterdam die van werken een beleving maakt. Wij verbinden de unieke wensen van onze opdrachtgevers met de juiste objecten in de stad, en dat doen we al meer dan 20 jaar. De specialist in elegante werkbelevingen.

De juiste ruimte biedt meer dan alleen het juiste aantal vierkante meters. Of je nu een werkplek zoekt die wortels geeft aan de identiteit van je bedrijf of een investering wilt doen die in de toekomst naar je toekomt: Broersma luistert, adviseert en anticipeert op het vinden van de juiste panden, vaak nog voordat ze op de markt zijn. Van een industriële tramremise tot een moderne kantoortoren, van aan- en verkoop tot huur en verhuur: Broersma begeleidt het hele proces. Samen creëren we de werkbeleving waarbinnen elke onderneming kan floreren.

Broersma brengt de potentie van een ruimte tot leven. We onthullen de elegantie en verwoorden de verbeelding. Esthetisch, bouwkundig, technisch, juridisch en fiscaal kennen wij de nuances. Om vervolgens vanuit expertise op alle fronten tot een optimaal resultaat te komen. Daar gaan we voor. Elke keer opnieuw.



Tom Huber

Mobiel: +31(0)6 22 59 14 77

tom@broersma.nl



SCHIPBEEK



Schipbeek

SCHIPBEEKSTRAAT II

Op de hoek van de Schipbeekstraat en IJsselstraat in de Rivierenbuurt wordt een zelfstandige bedrijfsruimte te koop aangeboden. Het betreft een ruimte van circa 80 m² VVO met een stadstuin.

De bedrijfsruimte is gelegen op de begane grond en maakt onderdeel uit van een kleinschalig kantoor-/woongebouw. Het pand is onderdeel van een grootschalige VvE en is gelegen op met erfpacht belaste grond. De canon is afgekocht tot en met 31 juli 2062. Deze verkoop betreft I appartementsrecht. Het gehele pand bevindt zich aan de buitenzijde in goede staat van onderhoud.

Kenmerkend voor de representatieve ruimte is de eigen entree, de nette afwerking van wanden en plafonds (inclusief inbouwspots) en de houten vloer. Het geheel heeft een moderne uitstraling. De ruimte is ingedeeld in drie aparte ruimtes (directiekamer, spreekkamer, ontvangst-/lunch-werkruimte).

De huidige privaatrechtelijke- en publiekrechtelijke bestemming voorzien in de functie consumentverzorgende dienstverlening. De maatvoering, indeling en ligging maken deze ruimte uitermate geschikt voor zakelijke dienstverlening en/of een eigenaar/gebruiker.







Gebouw

HISTORIE

Het kleinschalige kantoor-/woongebouw is gebouwd in 1926 als onderdeel van Plan Zuid. Plan Zuid was het stedenbouwkundig plan voor de uitbreidingswijken: de Nieuwe Pijp, Stadionbuurt, Apollobuurt en Rivierenbuurt. Het plan dateert uit 1915 en de wijk was in 1930 grotendeels voltooid. Het plan is nu aangeduid als beschermd stadsgezicht. Dit betreft de bescherming van historisch waardevolle structuren, zoals bouwblokken, pleinen, straten en groeninrichting. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en kleinere ingrepen – passend in de historische omgeving – blijven mogelijk.

Kenmerkend voor deze buurt is de Amsterdamse School-architectuur. Zo ook bij het gebouw aan de Schipbeekstraat. Baksteen is de belangrijkste materiaal en de gevels zijn strak en functioneel zonder versieringen. De verticale raamindelingen met witte kozijnen creëert een ritmisch gevelbeeld oplevert.











Omgeving

IJSELBUURT

Buurt + hotspots

De bedrijfsruimte ligt in de Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid. Nabijgelegen zijn de winkelstraten Scheldestraat en Maasstraat. Hier zijn gezellige eetgelegenheden zoals het Oosterse restaurant Michiu en TapZuid te vinden evenals bijzondere winkeltjes en voorzieningen zoals een bakker, kaaswinkel, kapsalon, supermarkt en stomerij. Iets verder is het winkelgebied van De Pijp met een groot aanbod aan pop-up restaurants en boetiekjes. Hier is ook de beroemde Albert Cuypmarkt evenals het winkelgebied van de Gerard Doustraat en het Sarphatipark. Het nabij gelegen Beatrixpark zorgt voor een prachtig stuk natuur aan de rand van de stad. Veel water en groen nabij de Amstel maken van de Rivierenbuurt een leuke en levendige buurt om te werken en wonen.

Bereikbaarheid

Het bedrijfsruimte is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Via de Rooseveltlaan is binnen 10 minuten de ringweg A-10 Zuid te bereiken met de auto. Op enkele minuten loopafstand is de tramhalte van lijn op de hoek van de Maasstraat en Churchill-laan gelegen. Deze tramlijn zorgt voor een directe verbinding met zowel Centraal Station als met het Amstelstation. Eveneens op loopafstand is de halte van tramlijn 4 in de Rijnstraat. Ook deze tramlijn zorgt een direct verbinding met Centraal Station en Station RAI. Hiervandaan vertrekken diverse bussen, treinen en metro's.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-) vergunning en eventuele wachttijd is op te vragen via de gemeente Amsterdam.





SCHIPBEERSTRAAT
100-101

VRIJLUST
100-101















KENMERKEN

Oppervlakte De totale oppervlakte bedraagt circa 80 m² VVO kantoorruimte en is gelegen op de begane grond.

Opleveringsniveau De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige staat, onder andere voorzien van de volgende voorzieningen:

- representatieve entree
- gestucte wanden en plafonds
- akoestisch wandpaneel
- verlichtingsarmaturen
- houtenvloerafwerking
- twee vergaderruimtes
- pantry inclusief vaatwasser
- centrale verwarming en radiatoren
- toilet
- stadstuin

Vraagprijs € 575.000,- kosten koper.

Bestemming Conform het vigerende bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt’ is de publiekrechtelijke bestemming van het object ‘Gemengd-I’. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- detailhandel
- consumentverzorgende dienstverlening
- bedrijf

Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: ‘Bedrijfsruimte’.

Op basis van de erfpachtakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: ‘Bedrijfsruimte’.

Op basis van de BAG registratie staat de bedrijfsruimte geregistreerd als: “Kantoorfunctie/woonfunctie”.

Kadastrale informatie

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: V
- Nummer: I2224
- Appartementsindex: A-3

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energielabelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse B.

Erfpacht

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000
- Tijdvak: 1 augustus 2012 t/m 31 juli 2062
- Canon: afgekocht tot en met 31 juli 2062
- Bestemming: bedrijfsruimte

Zakelijke lasten

- WOZ-waarde (2024): € 238.000,-
- OZB-E (2024): € 444,58 per jaar
- OZB-G (2024): € 322,49 per jaar
- Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar
- VvE-bijdrage (2024): € 156,16 per maand

Bouwjaar

1926 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Aanvaarding

In nader overleg.

Fundering	Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit het dataportaal van de Gemeente Amsterdam betreffende (de directe omgeving van) het object, als onderdeel van het verkoopdossier.
Milieu	Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit de Bodemrapportage van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied betreffende het object, als onderdeel van het verkoopdossier.
Asbest	Geen informatie bekend aan verkoper.
Zekerheidsstelling	10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn.

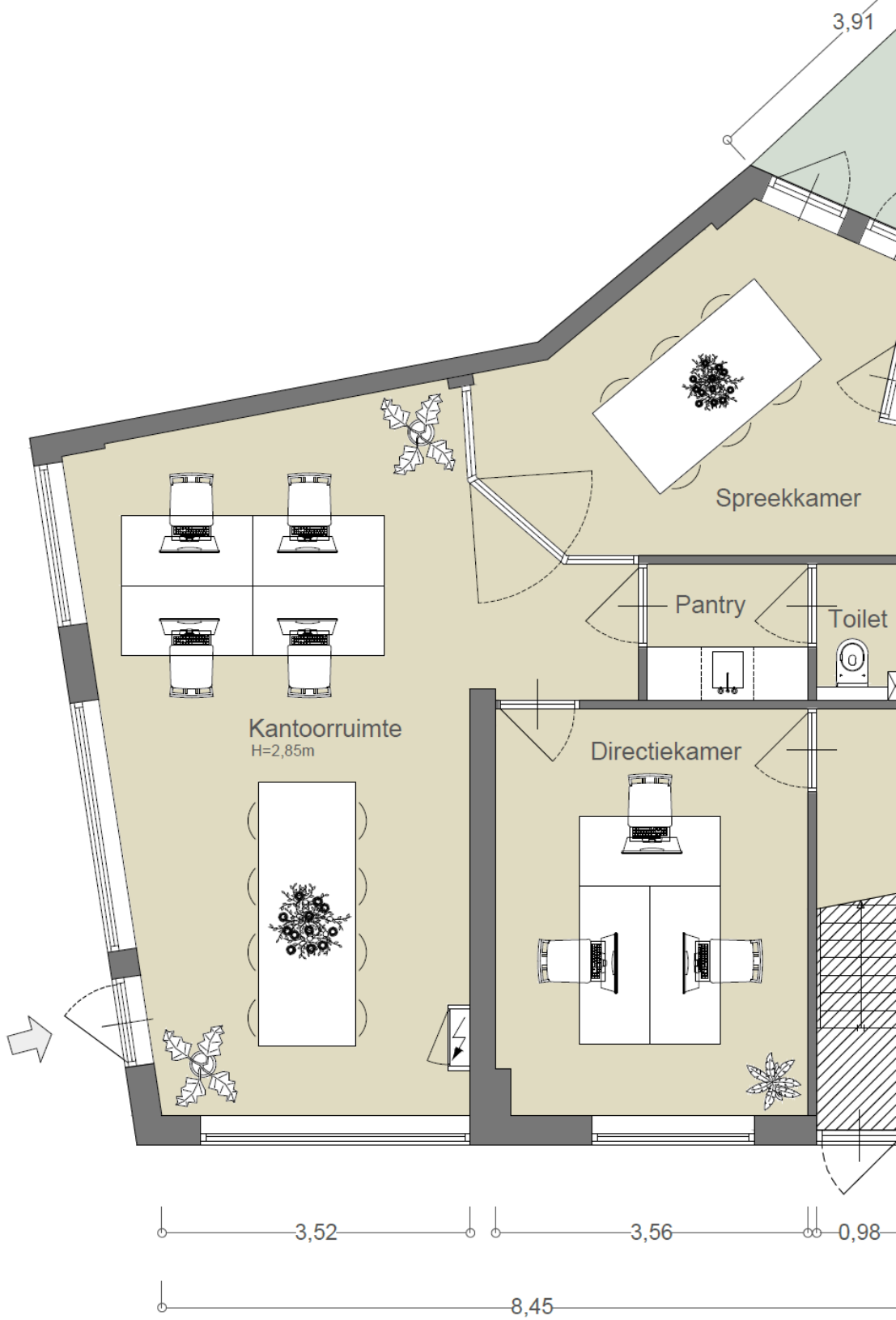


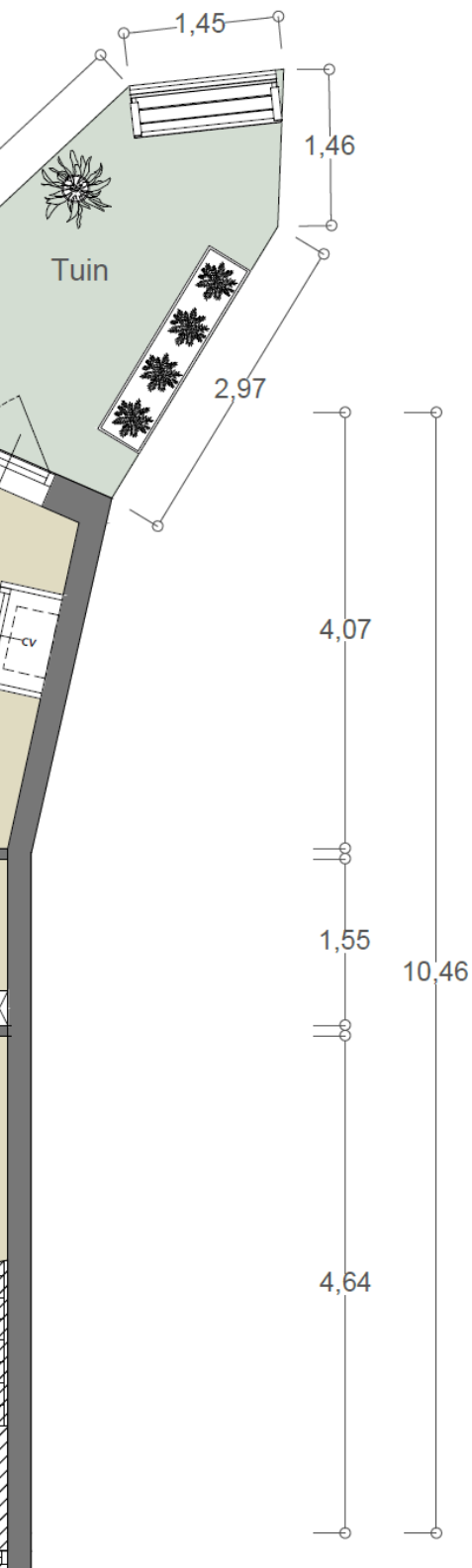






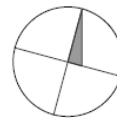
PLATTEGROND





BEGANE GROND NEN2580

(excl. dragende wanden)



Verhuurbare vloeroppervakte

79,90 m²

Bruto vloeroppervlakte

86,60 m²

De op de tekening aangegeven maten zijn
circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten



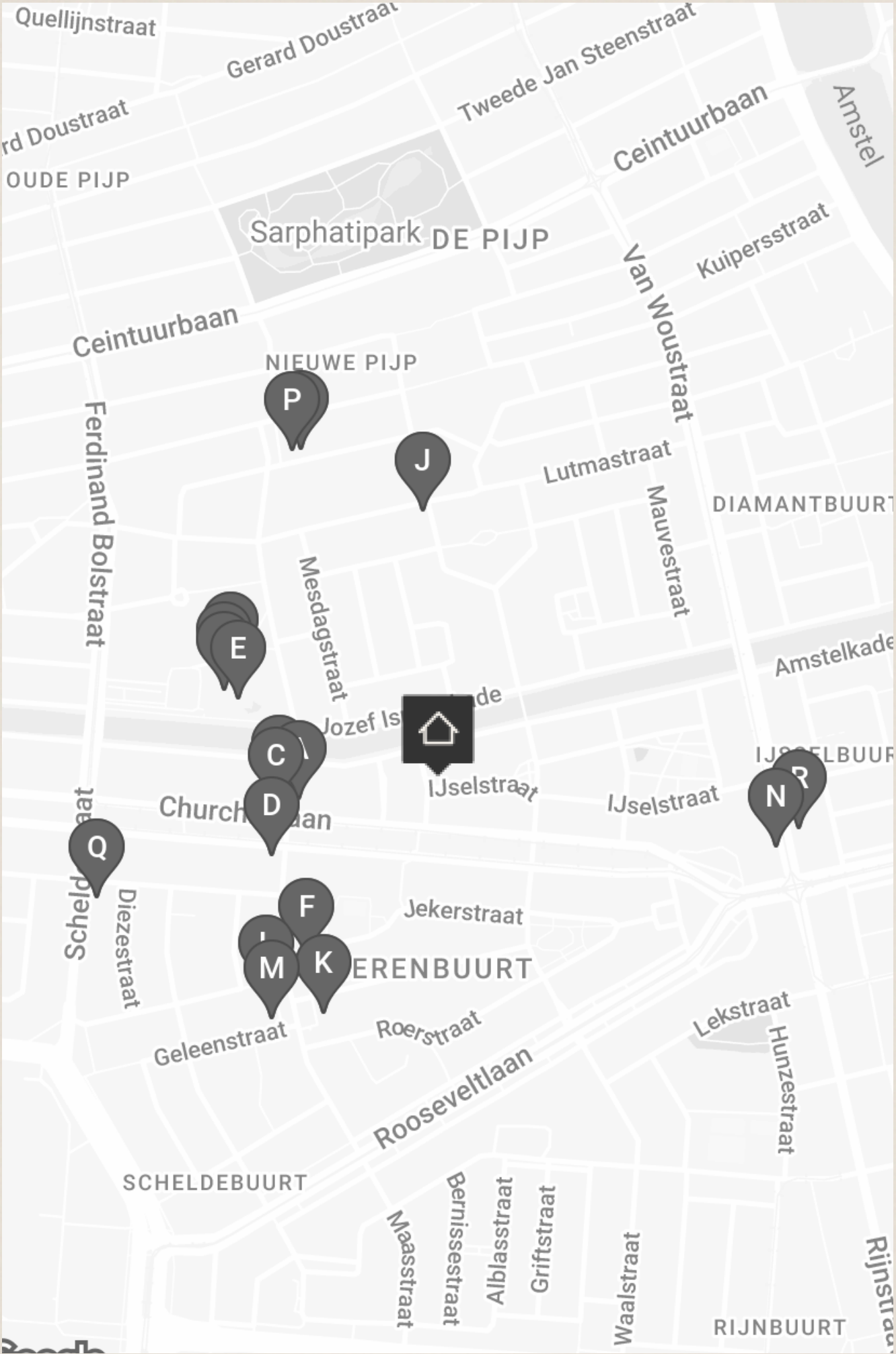








BUURTGIDS



A **Poelier Jonker**
Maasstraat 19,
1078 HB Amsterdam

Poelier Jonker in de Maasstaat bestaat al meer dan 45 jaar. Anno 1974 is het bedrijf opgezet door de familie Jonker en is vandaag de dag nog steeds in het bezit van de familie.

B **Mangi Amore**
Maasstraat 12,
1078 HJ Amsterdam

Bij Mangi Amore kun je terecht voor heerlijke authentieke pizza's zoals die in de Italiaanse pizza-stad Napoli worden gegeten.

C **Grammes**
Maasstraat 16,
1078 HJ Amsterdam

Na maar liefst 10 jaar training in de beste patisserieën in Parijs en New York, brengt Chef Maxime Papin zijn kennis en technieken naar Amsterdam.

D **Pizza Project Zuid**
Maasstraat 18,
1078 HK Amsterdam

Het begon met een pizzaoven in hun achtertuin. Elke vrijdag stond er een rij voor hun woning met vrienden en familie die een pizza kwamen halen. Inmiddels hebben Idske en Bas twee vestigingen en een foodtruck.

E **Yamazato (*)**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Als de naam Yamazato je niets zegt, is het wellicht makkelijker om te denken aan het Okura hotel.

F **Slagerij Woorts**
Maasstraat 65,
1078 HE Amsterdam

Slagerij Woorts opende al in 1964 de deuren van de winkel op de Maasstraat.

G **Serre**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Onder leiding van Chef de Cuisine Bram Postel biedt Serre een à-la-cartemenu en het Bibendum-menu, een drie- of viergangenervaring met uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, bekroond met een Bib Gourmand door Michelin.

H **Ciel Bleu**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Het gastronomische restaurant Ciel Bleu zit in het welbekende Okura Hotel. Het hotel dat boven Amsterdam Zuid uittoert. Verwacht bij Ciel Bleu diner van hoog niveau.

I **Teppanyaki Restaurant Sazanka**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Sazanka is een teppanyaki restaurant in hotel Okura aan de Ferdinand bolstraat. Deze vorm van voedselbereiding uit de Japanse keuken draait om de teppan, een hete ijzeren plaat om op te bakken.

J **Wijnbar paskamer**
Lutmastraat 132,
1073 HB Amsterdam

In het pand van een voormalige slagerij (dat zie je nog aan de witte tegels) in een rustige straat in de Pijp vind je Wijnbar Paskamer.

K **Pâtisserie Tout**
Maasstraat 77,
1078 HE Amsterdam

Pâtisserie Tout maakt gebakjes, chocolade en macarons in een atelier aan de Maasstraat. De Pâtisserie is in 2007 opgezet door koppel Job en Kim van Berkel.

L **Hummus bistro d&a**
Maasstraat 72,
1078 HL Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

M **Sophie Eats**
Maasstraat 88,
1078 HM Amsterdam

Sophie Eats is een cateringbedrijf en deli-shop gevestigd in Amsterdam. Met kwalitatieve seizoen producten wordt er een balans naar smaken en textuur gezocht die het eten uniek en lekker maken.

N **Yakitori la Kushi**
Rijnstraat 54H,
1078 RD Amsterdam

La Kushi is sinds 2020 geopend in de Rijnstraat, geïnspireerd op de yakitori alley in Tokio. Het kleine maar fijne restaurant is gespecialiseerd in yakitori en geeft de kans om je eigen mix samen te stellen.

O **Wijmpje Beukers**
Karel du Jardinstraat 47,
1073 TB Amsterdam

Midden in de Pijp, gelegen in een monumentaal pand, is eetcafé Wijmpje Beukers gevestigd. Met een knus terras en een gezellig interieur kan je hier met vrienden de dag doorspreken, een borrel drinken of lekker dineren.

P **Miri Mary**
Van der Helstplein 15,
1073 AR Amsterdam

Bij Miri Mary kun je genieten van heerlijke kruidige gerechten uit de Indiase keuken, gepresenteerd in een moderne tapasstijl, met een glimlach van gastvrouw Foram Kamdar.

Q **Vinnies**
Scheldestraat 45BG,
1078 GG Amsterdam

Bij Vinnies draait het om goed en eerlijk eten. Dit restaurant serveert ook all-day ontbijt en lunch. Je kunt bijvoorbeeld kiezen uit lekkere broodjes, gerechten met ei en zelfs Marokkaanse couscous of linzensoep.

R **Yuan's Hot Pot**
Rijnstraat 5I,
1078 PZ Amsterdam

Hotpot is een van de populairste manieren om uit eten te gaan in China en maakt nu ook haar opmars in onze stad. Yuan's Hot Pot heeft ondertussen al haar derde locatie geopend in Amsterdam.



OVERIGE BEPALINGEN

Voorbehoud verkoper

Deze verkoop geschiedt onder het uitdrukkelijk voorbehoud van:

- ♦ Gunning door verkoper, alsmede;
- ♦ Schriftelijke goedkeuring van de voltallige directie van verkoper, alsmede;
- ♦ Een verkoper conveniërende vorm en inhoud van de op te maken koop- en leveringsakte ("subject to contract").

Bijzonderheden

Koper wordt in staat gesteld, na voorafgaand overleg met Broersma Werken en tot aan het moment van tekenen van de koopakte, het verkochte uitgebreid (bouwkundig en anderszins) te onderzoeken. Koper verklaart dat verkoper daarmee afdoende aan zijn mededelingsplicht heeft voldaan en dat koper op een voor haar conveniërende wijze uitputtend van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

Verkoper en koper komen uitdrukkelijk overeen dat het verkochte wordt verkocht en geleverd "as is", waaronder verkoper en koper verstaan dat:

- ♦ De artikelen 7:17, 7:20, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten, alsmede;
- ♦ Door verkoper geen impliciete of expliciete garanties worden verleend met betrekking tot het verkochte behoudens voor zover deze expliciet en schriftelijk zijn opgenomen in de koopakte.

Koper verklaart uitdrukkelijk het verkochte bij levering te aanvaarden in de feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het verkochte, alsmede de feitelijke staat van onder andere (doch niet uitsluitend) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties.

Koper verklaart voorts uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen mede blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht en akte(n) van (onder)splitsing en/of enig openbaar register of openbare informatiebron.

Koper en verkoper komen uitdrukkelijk overeen dat in de koopprijs de feitelijke staat van het verkochte en een integrale afkoop van alle aan het verkochte verbonden risico's, gebreken en/of (nog) uit te voeren herstellingen verdisconteerd zijn, ongeacht de aard en omvang daarvan en ongeacht in welke mate voornoemde elementen zijn onderzocht door koper en/of besproken tussen verkoper en koper.

Koper vrijwaart verkoper ter zake van enige vordering, alsmede enige vordering van derden, uit hoofde van enig hiervoor genoemd artikellid en/of verband houdende met de staat van het verkochte bij levering. Koper vrijwaart verkoper voorts voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, feitelijke of juridische aard.

Voorbehoud Broersma Werken

Deze vrijblijvende informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid hiervan wordt door Broersma Werken geen aansprakelijkheid aanvaard, noch kan hieraan enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een, daarvan al dan niet afwijkend, aanbod worden Broersma Werken noch haar opdrachtgevers op enige wijze gebonden, ook niet tot het doen van enig tegenbod.

Broersma Werken treedt uitdrukkelijk slechts op als adviseur van haar opdrachtgever en niet als gevolmachtigde namens haar. Voorts geldt dat tussen partijen eerst juridisch binding kan ontstaan nadat definitieve overeenstemming is bereikt ter zake van al hetgeen zij met elkaar beogen te regelen en deze overeenstemming bovendien is vastgelegd in een schriftelijke en namens beide partijen rechtsgeldig ondertekende overeenkomst, waarbij artikel 3:39 BW overeenkomstige toepassing vindt.

Broersma Werken is een besloten vennootschap, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34121232. Broersma Werken verleent al haar diensten op grond van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2023. De algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten die aan haar zijn of worden verstrekt en/of op de levering van al haar diensten en producten aan wie dan ook. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en zijn tevens te downloaden op broersma.nl.

De aansprakelijkheid van Broersma Werken is in alle omstandigheden en jegens eenieder beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Broersma Werken in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd.

Privacy & Wwft

Geïnteresseerden verklaren in het kader van deze verkoop op voorhand:

- In te stemmen met de verwerking van hun gegevens conform de Privacyverklaring Broersma;
- Volledige medewerking te verlenen aan alle mogelijk noodzakelijke onderzoeken op basis van de vigerende wet- en regelgeving, waaronder tenminste begrepen de Wwft. Broersma conformeert zich uitdrukkelijk aan de wettelijke geheimhoudingsplicht betreffende een eventuele(e) vermoeden en/of melding in het kader van de Wwft.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (bruto/verhuurbaar/gebruiks-) vloeroppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Werken
+31 (0)20 305 97 97
werken@broersma.nl

BROERSMA.NL