

Ymere



TE KOOP

ADMIRALENGRACHT 170HS AMSTERDAM

Vraagprijs: € 375.000 kosten koper

Ymere

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	5 t/m 6
Kenmerken	7
Bijlages	
649062097_1057GJ_170_H	8 t/m 14
Admiralengracht 170 HS Amsterdam NEN 2580 05-07-2019	15 t/m 19



Beschrijving

Locatie Deze bedrijfsruimte is gelegen in stadsdeel West, de Baarsjes. Een buurt die bekend staat om haar levendigheid, creatieve energie en uitstekende voorzieningen. Op loop- en fietsafstand bevinden zich onder meer De Foodhallen, het Rembrandtpark, het Erasmuspark en het Vondelpark. Het bouwjaar van dit pand is 1926. Verspreid door de buurt zijn veel leuke winkels, cafeetjes en restaurants te vinden. Diverse trams en busverbindingen zorgen voor een goede bereikbaarheid van dit pand.

De bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte betreft ca. 121 m² vvo, conform NEN 2580. De privaatrechtelijke bestemming is bedrijfsruimte. De ruimte is verhuurd en wordt in verhuurde staat geleverd aan de koper. De huurinkomsten per maand bedragen per 1 juli 2025 € 2.255,64.

VVE De VvE betreft de VvE Jan Evertsenstraat, Jan van Riebeekstraat en Admiralengracht te Amsterdam en is op 16 december 2014 opgericht. Het complex is gelegen op erfpacht, afgekocht tot en met 30 juni 2064. Het complex is gesplitst in 97 appartementsrechten, te weten 15 bedrijfsruimten, 70 woningen en 12 zolderbergingen. Ymere is nu nog eigenaar van alle appartementsrechten. Het te verkopen appartementsrecht nummer is SLOTEN C 12015-A20. Het beheer is ondergebracht bij Ymere VvE-beheer. De bijdrage voor 2025 voor dit appartementsrecht bedraagt € 76,43 per maand. Er is een huishoudelijk reglement en een MJOP opgesteld. Projectnotaris De levering vindt plaats bij notariskantoor Spier & Hazenberg en is voor kosten van de koper.

Bezichtiging Het is mogelijk om op donderdag 16 oktober 2025 tussen 11.00 en 12.00 uur de bedrijfsruimte te bezichtigen. Dit kan alleen op die dag en dat tijdstip. Zou u zich willen aanmelden? Dat kan door middel van een reactie op deze advertentie.

Bieding

Onze vraagprijs is minimaal € 375.000,- k.k.

Uw bieding kunt u uiterlijk maandag 27 oktober 2025 vóór 12.00 uur doen. Door

Ymere

Beschrijving

middel van het invullen van een biedingsformulier welke onderdeel uitmaakt van de verkoopinformatie welke u kunt aanvragen.

Ymere



Ymere



Ymere

Kenmerken

Vraagprijs	€ 375.000 kosten koper
Type	Bedrijfsruimte
Bouwjaar	1926
Niet overdekte parkeerplaatsen	0
Overdekte parkeerplaatsen	0

Ymere

Energie­label

649062097_1057GJ_170_H

Dit gebouw heeft energielabel **G**



Isolatie

Gevels	-	+/	-	+	++
Gevelpanelen	n.v.t.				
Daken	-	+/	-	+	++
Vloeren	-	+/	-	+	++
Ramen	-	-	+	++	
Buitendeuren	n.v.t.				

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
Warm water	Elektrische boiler	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
Koeling	Geen koeling	
Verlichting	12,0 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	
Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Admiralengracht 170 H
1057GJ Amsterdam
BAG-ID: 0363010000561255

Bouwjaar

1926

Detailaanduiding

Compactheid

3,58

Gebruiksfunctie

100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte

9 m²

Opnamedetails

Naam

N.W. Koot

Vakbekwaamheidsnummer

56726

Certificaathouder

INNAX gebouw & omgeving BV

Inschrijffnummer

K107972

KvK-nummer

30197150

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

Kiwa N.V.



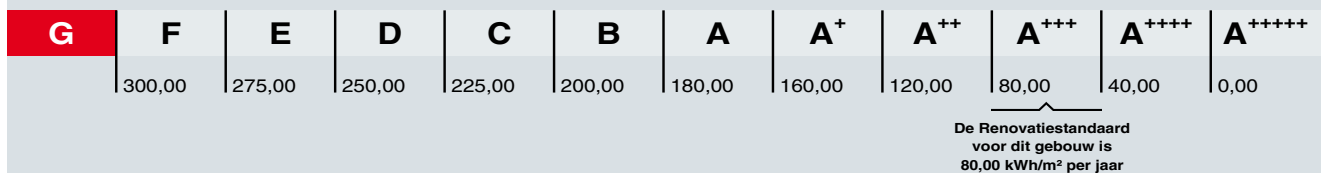
U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Dit gebouw gebruikt 958,06 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 186,28 kg CO₂ /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgasaansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

958,06 kWh/m² per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard?

nee

ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. **Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 958,06 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.** Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 80,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtn van kieren verlagen deze energiebehoefte. **De energiebehoefte van dit gebouw is 667,65 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.**

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Gevelisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de gevels nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie verbetert u de energieprestatie van dit gebouw. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Oudere gebouwen hebben vaak niet geïsoleerde spouwmuren. Spouwmuurisolatie is dan in verhouding een goedkope manier om de gevel te isoleren. De spouw na-isoleren zorgt voor een matige isolatiewaarde (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Andere mogelijkheden zijn isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Dit geeft een betere isolatiewaarde, maar is ook duurder. Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer nageïsoleerd. U kunt de gevels daarom het beste direct zo goed mogelijk isoleren.

Dakisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de daken nog niet geïsoleerd. Met dakisolatie kunt u de energieprestatie van dit gebouw verbeteren. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Afhankelijk van het type dak is het mogelijk om aan de binnenkant of buitenkant (onder de dakbedekking) te isoleren. Bijvoorbeeld bij een schuin dak met pannen of een plat dak. Hierbij is aandacht voor het juiste gebruik van dampremmende folie belangrijk zodat u vocht en houtrot in het dak voorkomt. Is de dakbedekking aan vernieuwing toe? Neem dan direct de isolatie mee en isoleer zo goed mogelijk.

Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in het gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in het gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van het gebouw. Warmtepompen halen warmte uit bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Warmtenet

Nog een alternatief voor verwarming zonder aardgas is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in de buurt? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO₂ sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat het energiegebruik verlaagt.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat de panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van het gebouw? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op het energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op het energielabel.

Bent u huurder van het gebouw? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen.

Meer Informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl.

De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/bouwen-wonen vindt u meer informatie over hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

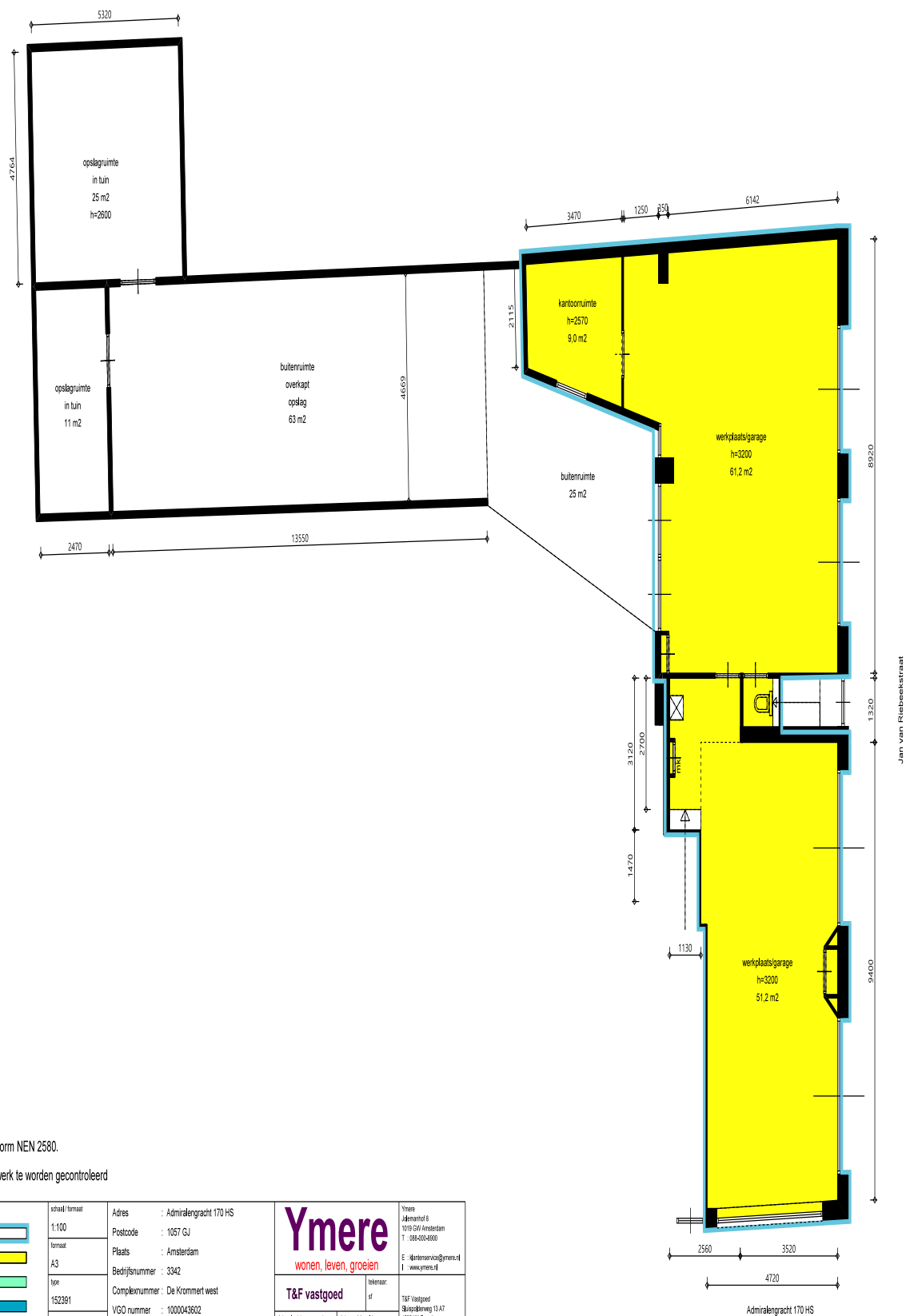
Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.



Plattegrond (BOG Verkoop)

Admiralengracht 170 HS Amsterdam NEN 2580 05-07-2019

Ymere



Oppervlaktebepaling conform NEN 2580.

Alle maten dienen in het werk te worden gecontroleerd

LEGENDA:	schied / formaat	Adres : Admiralengracht 170 HS	Ymere Jagershof 6 1019 GV Amsterdam T : 088-200-4800 E : klantenservice@ymere.nl I : www.ymere.nl
bruto vloeroppervlakte lijn	1:100	Postcode : 1057 GJ	T&F vastgoed datum beslist aangevaat: 05-07-2019 datum origineel / opname: 05-07-2019
verhuurbare vloeroppervlakte	A3	Plaats : Amsterdam	
verticaal verkeers oppervlakte	type	Bedrijfsnummer : 3342	T&F vastgoed 1005-HV Zaandam E : info@t&f-vastgoed.nl I : www.t&f-vastgoed.nl
installatie oppervlakte	152391	Complexnummer : De Krommert west	
glaslijn correctie	BVO : 135.2 m²	VGO nummer : 1000043602	
	VGO : 121.4 m²	Tekeningnaam : 'X' Slichting Ymere/Ymere De Krommert West	

Ymere

 Digitalisering Woningcarthotheek Bouwtekeningen Bouwadvies & Tekenbureau	Project: NEN 2580 Meting Datum: 5-7-2019 Adres: Admiraalengracht 170 HS 1057 GJ Amsterdam Opsteller: SF	Opdrachtgever: Ymere Jollemanhof 8 1019 GW Amsterdam
	Sluispolderweg 13 A7, 1505 HJ Zaandam	

Meetstaat verhuurbare vloeroppervlakte (NEN 2580:2007 NL)

Gebouwdeel	Gemeten waarden							Berekende waarden			
	1- vides (>4 m2) + bruto vloeroppervlakte	2- oppervlakte vides (>4,0 m2)	3- installatie- oppervlakte	4- verticaal verkeersoppervlakte	5- oppervlakte parkeeruimten	6- verhuurbare vloeroppervlakte -/-glaslijncorrectie	7- glaslijncorrectie	8- bruto vloeroppervlakte (=1-2)	9- netto oppervlakte+ seperatiewanden (=3+4+5+6)	10- tara-oppervlakte -/-seperatiewanden (=8-9)	11- verhuurbare vloeroppervlakte (=6+7)
Begane grond	135,2	0,0	0,0	0,0	0,0	121,4	0,0	135,2	121,4	13,8	121,4
Totaal	135,2	0,0	0,0	0,0	0,0	121,4	0,0	135,2	121,4	13,8	121,4
% van BVO		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	89,79%	0,00%	100,00%	89,79%	10,21%	89,79%



NEN 2580 : 2007 NL MEETRAPPORAGE

Project omschrijving : Admiralengracht 170 HS Amsterdam

Opdrachtgever : Ymere, Amsterdam

Datum : 5 juli 2019

Behandeld door : T & F Vastgoed BV

VGO-nummer : 1000043602





MEETCERTIFICAAT

Hiermede verklaart T & F Vastgoed BV, dat van het

Project : Admiralengracht 170 HS Amsterdam

Begane grond :

BVO 135,2 m2

VVO 121,4 m2

(excl ZAV bebouwde buitenruimte zie tekening voor oppervlaktes)

De vloeroppervlakten zijn berekend volgens de NEN 2580
Oppervlakten en inhouden van gebouwen 1^e druk mei 2007

Aldus opgemaakt te Zaandam d.d. 5 juli 2019

Bouwadvies en tekenbureau T & F BV

G. Frau

