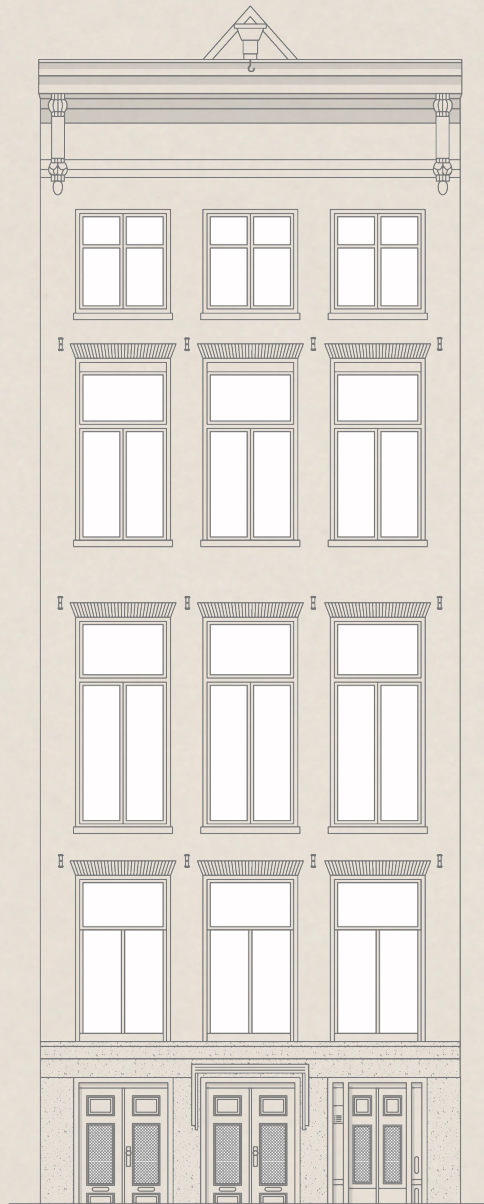




LA RETRAITE

KEIZERSGRACHT 378 A
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
ERIK REIJN

3

La Retraite
KEIZERSGRACHT 378A

5

Kenmerken
OVERZICHT

27

Plattegrond
INDELING

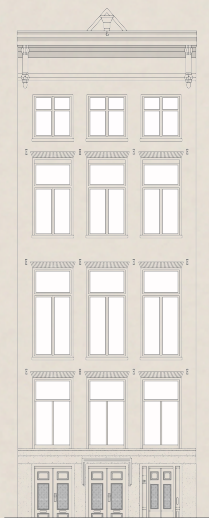
35

Buurtgids
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen
KOOP

45



Over Broersma Werken

ERIK REIJN

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.



Erik Reijn

Mobiel: +31(0)6 551 95 689

erik@broersma.nl



LA RETRAITE



La Retraite

KEIZERSGRACHT 378A

Te midden van de drukte van de Keizersgracht, in de Grachtengordel van Amsterdam, verschuilt achter een fraaie entree een buitengewoon bijzondere ruimte. 'La Retraite' is een smaakvolle en verrassende event space waar het mogelijk is om zowel te wonen als om te werken. De ruimte van circa 159 m² is gelegen op de begane grond en maakt onderdeel uit van het monumentale grachtenpand aan de Keizersgracht 378.

La Retraite is in 2017 volledig verbouwd waardoor een smaakvolle mix van klassiek en modern is gecreëerd. De ruimte is voorzien van een klassieke dubbele openslaande deuren met glas. Deze creëert een elegante scheiding tussen de voorzijde met multifunctionele open pantry en de achterzijde met voldoende plek voor werkruimte, overlegkamer en/of ontspanningsruimte.

Door de huidige, doordachte, indeling van deze ruimte leent het zich eveneens uitstekend als woning of pied-à-terre. Met leven/koken in het voorste deel, subtiel gescheiden van het woongedeelte middels de klassieke dubbele openslaande deuren met glas, en een slaapgedeelte elegant gemarkeerd door een podium met gordijn. Zowel praktisch én esthetisch verantwoord.

De bestemming Wonen is momenteel alleen toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de omzetting van bedrijfsruimte naar wonen zal een omgevingsvergunning dienen te worden verstrekt en dient de splitsingsakte te worden aangepast.

Of het nu gaat om een event space, executive kantoor of woning; deze verborgen schat is een exclusieve stadsoase en biedt de perfecte balans tussen elegantie, comfort en functionaliteit. Deze ruimte is ontworpen voor wie esthetiek en functionaliteit weet te waarderen en wenst te vestigen aan de grachten van Amsterdam.









Historie

Het grachtenpand is vermoedelijk gebouwd in 1685 voor Matthijs en Pieter Bartelsz. Destijds was het pand voorzien van een halsgevel en had het de functie van zeperij. Later is het in gebruik genomen als pakhuis. Diverse verbouwingen, waaronder een ingrijpende in 1800 hebben plaats gevonden. De gevel is toen gewijzigd naar een rechte kroonlijst met twee consoles. Een verdieping is toen toegevoegd en later, rond 1890, weer weggenomen. Opvallend is dat de hoogte van het pand ongewijzigd is gebleven. Zo'n 15 jaar lang is een uitgeverij (Electrische Drukkerij Vooruitgang / De arbeiderspers) gevestigd geweest op deze locatie.

De huidige eigenaar heeft in 2017 funderingsherstel laten uitvoeren en de ruimte op de begane grond grondig gerenoveerd tot fraaie kantoorruimte en event space. De ruimte maakt onderdeel uit van een kleinschalige VvE. De eerste tot en met derde verdieping zijn in gebruik als woning. Het gehele pand bevindt zich aan de buitenzijde in goede staat van onderhoud en is gelegen op eigen grond.



Interieur design

Het grachtenpand is vermoedelijk gebouwd in 1685 voor Matthijs en Pieter Bartelsz. Destijds was het pand voorzien van een halsgevel en had het de functie van zeperij. Later is het in gebruik genomen als pakhuis. Diverse verbouwingen, waaronder een ingrijpende in 1800 hebben plaats gevonden. De gevel is toen gewijzigd naar een rechte kroonlijst met twee consoles. Een verdieping is toen toegevoegd en later, rond 1890, weer weggenomen. Opvallend is dat de hoogte van het pand ongewijzigd is gebleven. Zo'n 15 jaar lang is een uitgeverij (Electrische Drukkerij Vooruitgang / De arbeiderspers) gevestigd geweest op deze locatie.

De huidige eigenaar heeft in 2017 funderingsherstel laten uitvoeren en de ruimte op de begane grond grondig gerenoveerd tot fraaie kantoorruimte en event space. De ruimte maakt onderdeel uit van een kleinschalige VvE. De eerste tot en met derde verdieping zijn in gebruik als woning. Het gehele pand bevindt zich aan de buitenzijde in goede staat van onderhoud en is gelegen op eigen grond.















HUIDENSTRAAT
CENTRUM

DE 9 STRAATJES -
CENTRUM

MARIE-STELLA-MARIS
CARE FOR WATER

Rock

ENJOY
REFILL
CONTR

TRY ME
TEST ME

Empower
Your Skin

Discover our natural body care

MARIE-STELLA-MARIS
CARE FOR WATER

Omgeving

GRACHTENGORDEL-WEST

Buurt + hotspots

La Retraite is gelegen in de Grachtengordel-West. Deze gezellige en vooral centrale locatie in het hart van de stad is voorzien van talloze chique restaurants, populaire food hotspots, fashion boetieks en kunst ateliers. Dit gedeelte van de Keizersgracht, tussen de Berenstraat en Runstraat in, maakt onderdeel uit van het populaire winkelgebied 'De 9 Straatjes'. Met enerzijds de winkelstraat Leidsestraat en anderzijds de traditionele Jordaan kan drukte en gezelligheid worden opgezocht. De levendige Noordermarkt en Lindengrachtmarkt zijn op zaterdag op loopafstand te bezoeken. Door de centrale ligging is alles op fiets- en loopafstand; een zeer fijne en gewilde locatie zowel om te werken, gasten te ontvangen of om te wonen.

Bereikbaarheid

Dankzij de centrale ligging is La Retraite zeer goed bereikbaar. Het zuidelijke deel van de gracht ontsluit zich via de Stadhouderskade naar de Vijzelgracht en via de Spiegelgracht. Voor degenen op de fiets, lopend en met de auto naar het werk komen zijn er meerdere wegen, waaronder via de Leidsegracht. Het openbaar vervoer is om de hoek: tramlijnen op Vijzelstraat en de metrohalte op Vijzelgracht zijn direct bereikbaar. Het openbaar vervoer biedt toegang tot alle delen van Amsterdam, inclusief de Zuidas. De dichtstbijzijnde tramhaltes zijn Koningsplein en Westermarkt, de bussen vertrekken vanaf de Elandsgracht. De metro halte Rokin (Noord/Zuidlijn) ligt op 10 minuten lopen.

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.

Parkeergarage Q-Park Europarking aan de Marnixstraat is binnen 10 minuten loopafstand gelegen. Hier is het mogelijk om diverse abonnementen af te sluiten.





Ga
Do
Privé
Private







KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 159 m ² VVO kantoor-/bedrijfsruimte 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: • fraaie eigen entree • in pandige garderobe met berging • toiletgroep • badkamer voorzien van een dubbele wastafel en inloopdouche • pantry met nis, voorzien van een oven • klassieke dubbele openslaande deuren met glas • gestucte wanden en plafond • inbouwspots • vloerafwerking Verkoper biedt de huidige inventaris en het meubilair ter overname aan.
Vraagprijs	€ 1.150.000,- kosten koper.
Bestemming	Conform het vigerende bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-I'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies: • wonen • kantoren • kantoren met baliefunctie • voorzieningen met inbegrip van additionele horeca • galeries Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte'. Op basis van de BAG is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte'.

Bestemming (vervolg)

De bestemming Wonen is momenteel alleen toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de omzetting van bedrijfsruimte naar wonen zal een omgevingsvergunning dienen te worden verstrekt. Daarnaast dient de splitsingsakte te worden aangepast.

Kadastrale informatie

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: E
- Nummer: 9918
- Appartementsindex: A-3

Monumentale status

Rijksmonument.

Energielabelklasse

Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.

Eigen grond

Het object is gelegen op eigen grond.

Zakelijke lasten

- WOZ-waarde (2025): € 805.000,-
- OZB-E (2025): € 1.960,98 per jaar
- OZB-G (2025): € 1.456,25 per jaar
- Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar
- VvE-bijdrage (2025): € 196,14 per maand

Bouwjaar

1800 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Aanvaarding

In nader overleg.

Fundering	De fundering van het voorhuis is in 2017 hersteld. Voor nadere informatie over de fundering wordt nadrukkelijk verwezen naar 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.

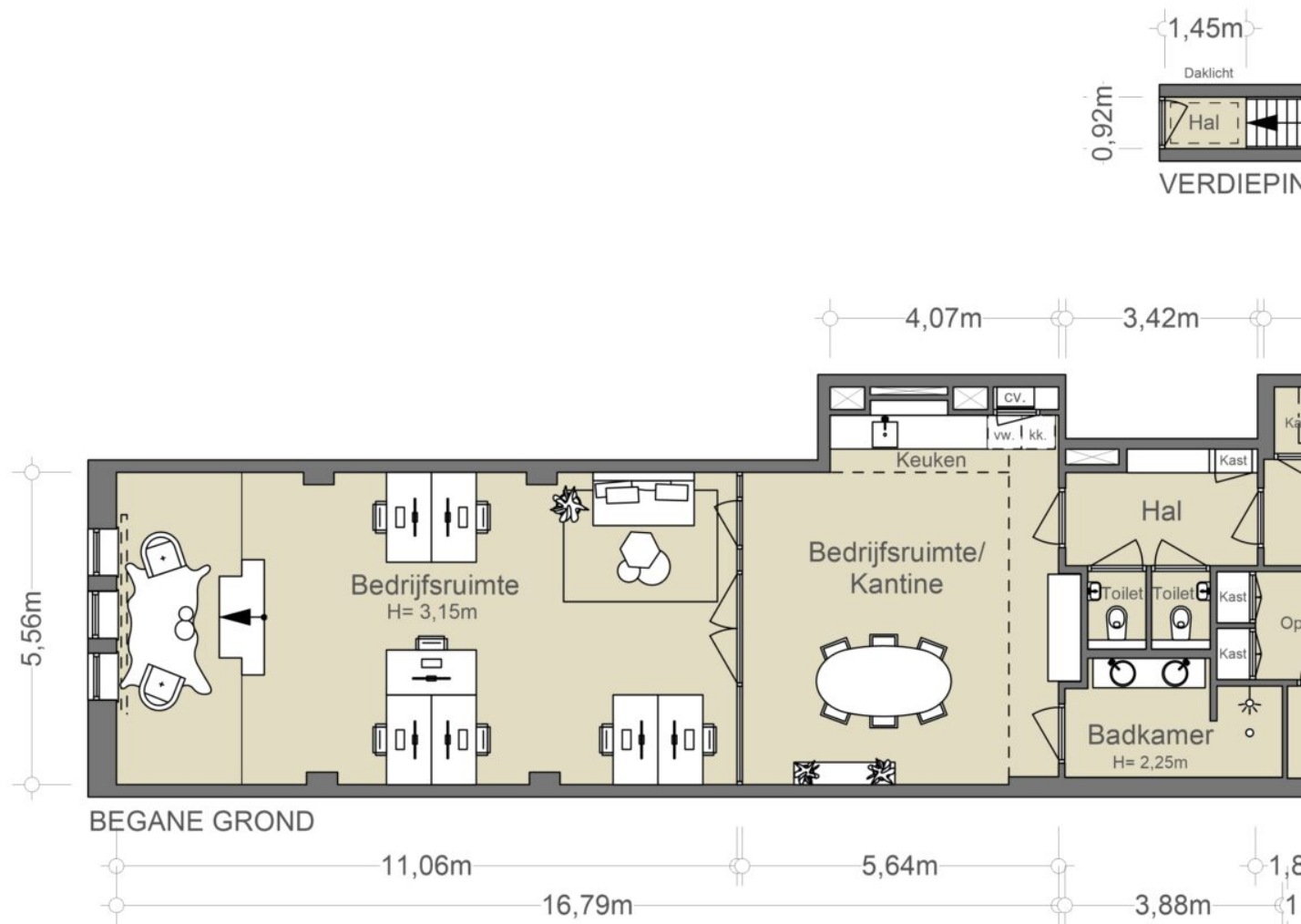






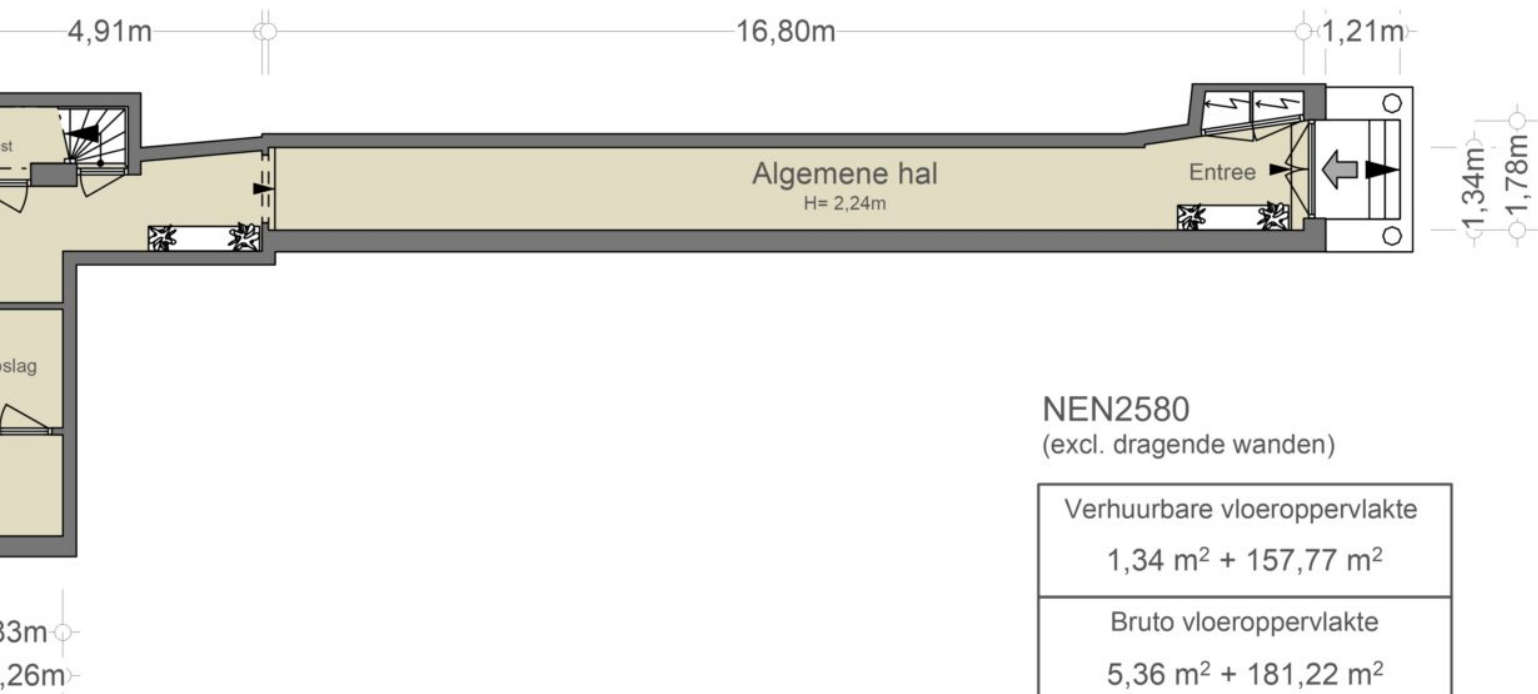


PLATTEGROND





ING



NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

$1,34\text{ m}^2 + 157,77\text{ m}^2$

Bruto vloeroppervlakte

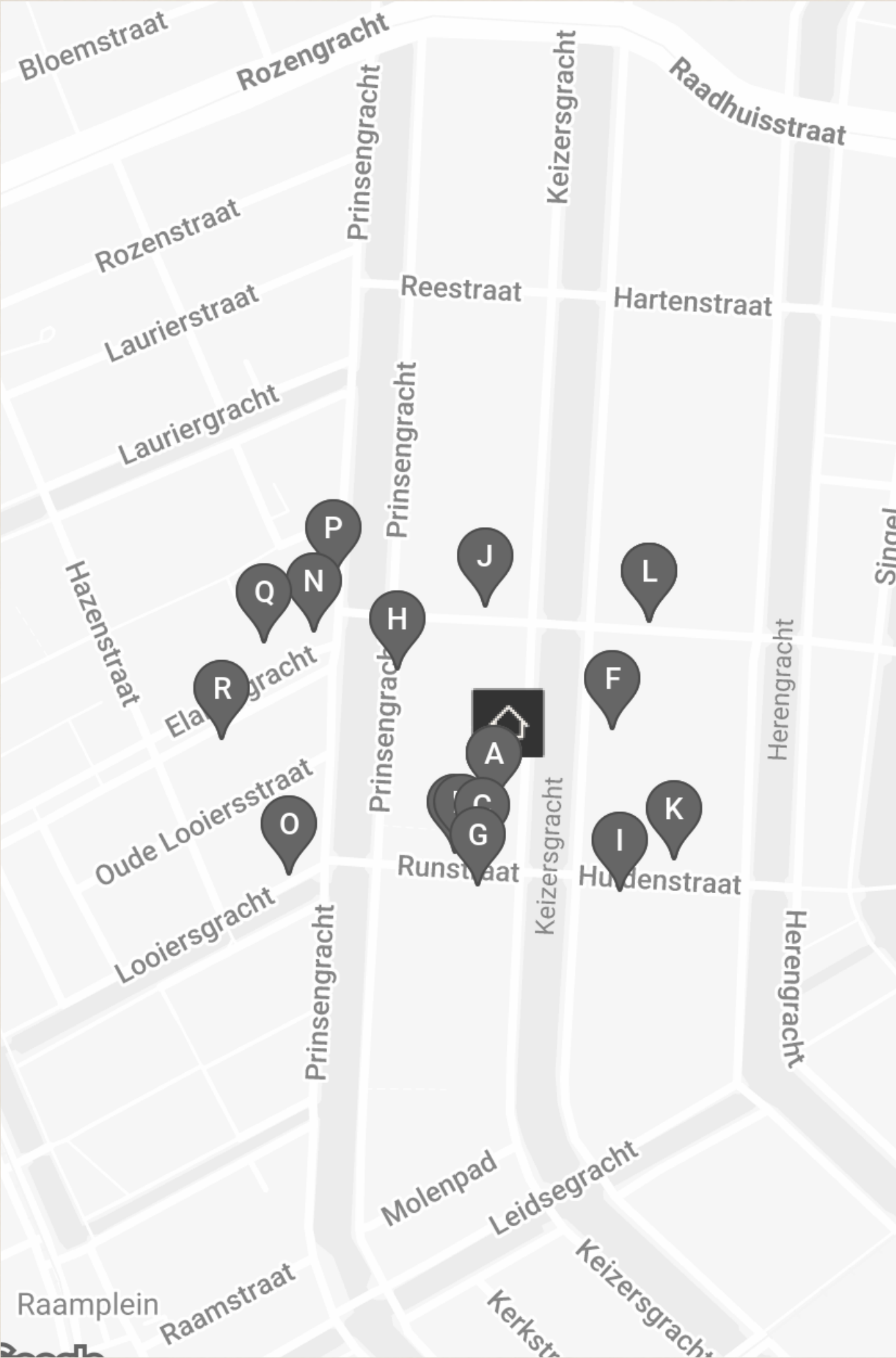
$5,36\text{ m}^2 + 181,22\text{ m}^2$

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

A R C H I M E T R I X



BUURTGIDS



A **Vinkeles (**)**
Keizersgracht 384,
1016 GB Amsterdam

Omsloten door hotel Dylan, is restaurant Vinkeles klein Frankrijk dichtbij huis. Met een prachtige locatie aan de Keizersgracht is het restaurant bij uitstek een chique aangelegenheid.

B **Até**
Keizersgracht 384,
1016 GB Amsterdam

Até is een nieuw dinerconcept in hotel The Dylan onder leiding van Chef Filip Hanlo. Zijn kookfilosofie combineert drie invloedrijke keukens die hij tijdens zijn internationale ervaringen heeft ontdekt.

C **Screaming Beans**
Runstraat 6,
1016 GK Amsterdam

Screaming Beans is een Amsterdams merk dat lokaal en internationaal bekend staat om zijn hoogwaardige koffie. Deze locatie bevindt zich te midden in de historische Negen Straatjes van Amsterdam.

D **Restaurant Smelt**
Runstraat 12,
1016 GK Amsterdam

Smelt is een gezellig en sfeervol restaurant in de 9 straatjes van Amsterdam. Het restaurant is gespecialiseerd in kaasfondue en biedt vijf verschillende soorten kaas aan.

E **Café de Doffer**
Runstraat 14,
1016 GK Amsterdam

Café in de 9-straatjes met een knus terras en een eenvoudige doch goede menukaart. Je kan hier ook terecht voor lunch en borrelhapjes.

F **De BorzoGallery**
Keizersgracht 321,
1016 EE Amsterdam

De BorzoGallery gelegen aan de Keizersgracht is toonaangevend op het gebied van NUL/Zero, minimalisme en conceptuele kunst. Het koppelen van het nabije verleden aan de hedendaagse kunst is een van de belangrijkste speerpunten.

G **Kaaskamer**
Runstraat 7,
1016 GJ Amsterdam

De naam zegt het al; bij de Kaaskamer kan je terecht voor kaas. Van de vloer tot het plafond is deze winkel gevuld met kaas waarbij vakmanschap en traditie voorop staan.

H **Anouk Beerents**
Prinsengracht 467-BG,
1016 HP Amsterdam

Anouk Beerents is sinds 1987 uitgegroeid tot een bekend begrip op het gebied van de import en export van antieke spiegels.

I **Café de Pels**
Huidenstraat 25,
1016 ER Amsterdam

Café de Pels is een echt intellectueel creatief café. Menig boek of column is hier geschreven, goede gesprekken worden hier gevoerd en leuke of stomme grappen zijn hier uitgetest.

J **Chun Café**
Berenstraat 8,
1016 GH Amsterdam

In de druk gelegen Negenstraatjes heeft Chun Café onlangs hun bubble tea menu uitgebreid met een selectie van speciale sandwiches. De sandwiches zijn verkrijgbaar in vier smaken. De opties zijn: eiersalade, bacon ei en kaas, knoflookgarnalen ei en rib-eye bulgogi.

K **Chocolaterie Pompadour**
Huidenstraat 12,
1016 ES Amsterdam

Chocolaterie Pompadour is een patisserie aan de Huidenstraat. Alles draait hier om vakmanschap, pure producten en passie voor chocolade en gebak. Elk chocolaatje wordt met zorg gemaakt en prachtig gedecoreerd.

L **Bakkerij Wolf**
Wolvenstraat 22,
1016 EP Amsterdam

In de negen straatjes in Amsterdam zit Bakkerij Wolf. Blijf even lekker zitten of neem wat lekkere dingen mee naar huis. Op de rustieke houtrekken achter de toonbank staan de zuurdesembroden uitgesteld.

M **Café Wolf**
Wolvenstraat 22,
1016 EP Amsterdam

Bakkerij Wolf opende al een jaar geleden haar deuren. En dan is nu daarnaast Café Wolf geopend, waar je kunt genieten van verfrissende gerechten boordevol groenten in een prachtig Scandinavisch interieur.

N **Fou Fow Ramen**
Elandsgracht 2A,
1016 TV Amsterdam

Vroeger was dit ramen restaurant een goed bewaard geheim dat verscholen zat in de Chinese buurt.

O **Foodware**
Looiersgracht 12,
1016 VS Amsterdam

Foodware is de plek voor eerlijk voedsel: vers bereid en zonder kunstmatige toevoegingen. Combineer verschillende gerechten tot een maaltijd door te kiezen uit een assortiment van vis-, vlees- of vegetarische ingrediënten.

P **Galerie Ron Mandos**
Prinsengracht 282,
1016 HJ Amsterdam

Galerie Ron Mandos heeft in 20 jaar tijd een prominente plaats verworven binnen de Nederlandse kunstscene. De galerie opende haar deuren in Rotterdam in 1999 en is sinds 2010 verhuisd naar hun huidige galerie in het Amsterdamse galeriedistrict.

Q **Galerie Bart**
Elandsgracht 16,
1016 TW Amsterdam

Galerie Bart is een galerie voor hedendaagse kunst in Amsterdam met een focus op zowel gevestigde als jonge kunstenaars die in Nederland zijn afgestudeerd en uitblinken door hun vernieuwende vakmanschap.

R **Rakang**
Elandsgracht 29-31,
1016 TM Amsterdam

Op de altijd gezellige Elandsgracht zit het Thaise restaurant Rakang. Vriendelijke bediening, prettige sfeer en heerlijk authentiek Thais eten! En volgens sommigen zelfs de lekkere Thai van Amsterdam... Of je het daar mee eens bent laten we aan jou over.



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 eventue(e)l(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