



LA GRANDE COUR

WESTERDOKSDIJK I
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
ERIK REIJN & HANS VOS

3

La Grande Cour
WESTERDOKSDIJK I

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegronden
INDELING

31

Buurtgids
HOTSPOTS

37

Overige bepalingen
HUUR

43



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 6 551 95 689

erik@broersma.nl



Hans Vos

Mobiel: +31(0)6 54 66 04 08

hans@broersma.nl



LA GRANDE COUR



La Grande Cour

WESTERDOKSDIJK I

Aan de westkant van het centrum van Amsterdam, op een prominente uitzicht locatie over het IJ, aan de Westerdoksdijk, bevindt zich deze unieke kantoorruimte van in totaal 567 m². Er is een speelse en karaktervolle indeling op de begane grond met hoge plafonds en een overvloed aan daglicht, wat bijdraagt aan een open en inspirerende omgeving.

De aanwezige klimaatinstallatie speelt een essentiële rol in het creëren van een comfortabele en productieve werkomgeving. Dankzij de efficiënte regulatie van temperatuur, luchtvochtigheid en ventilatie wordt het binnenklimaat optimaal afgestemd op de behoeften van de gebruikers, wat bijdraagt aan een prettige werksfeer.

De locatie combineert de levendigheid van het centrum met de rust van het water: een inspirerende omgeving met creatieve en zakelijke bedrijvigheid, op loopafstand van Amsterdam Centraal en een kalmerend uitzicht over het IJ. Daarbij beschikt de ruimte over 16 eigen parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage, een unieke voorziening voor deze locatie in het centrum van Amsterdam. Als extra voorziening is er een gezamenlijk dakterras dat een schitterend uitzicht biedt over het IJ en de omgeving, een bijzondere plek om te genieten van het weidse en indrukwekkende stadsbeeld.







Historie

Gebouw

Westerdoksdiik I maakt onderdeel uit van het Westerdokseiland, een gebied dat begin 2000 werd herontwikkeld op de plek van het voormalige havengebied. Het gebouw combineert moderne, strakke lijnen met een robuuste uitstraling die verwijst naar het industriële verleden.

Het object is gelegen in La Grande Cour, een hoogwaardig woon- en werkcomplex dat bekendstaat om zijn bijzondere architectuur en ruimtelijke opzet. Het gebouw is ontworpen met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en stedelijke beleving, en vormt een markante verschijning aan het IJ.

Met grote raampartijen aan het water biedt het pand veel licht en ruimte, ideaal voor een inspirerende en representatieve werkomgeving. Functioneel en stijlvol, hier komen historie en eigentijdse architectuur samen.

Buitenruimte

Er is een gezamenlijk dakterras welke beschikbaar is voor huurders en bewoners van het gebouw. Het dakterras is afgewerkt met houten vlonders en voorzien van diverse zitplekken. Een deel van het dakterras is overdekt. Het dakterras biedt een schitterend uitzicht over het IJ en de omgeving.











Omgeving

WESTERDOKSEILAND

Buurt + hotspots

Gelegen op het Westerdokseiland aan de westkant van het centrum van Amsterdam is de kantoorruimte omgeven door het water van het IJ. Dit gebied is in de afgelopen jaren grootschalig herontwikkeld. Op het eiland bevinden zich meerdere kantoorgebouwen, woningen, hotels, de jachthaven en horecagelegenheden zoals Koffie & Zo, I Dock, Restaurant MOS en Café Restaurant Vooges aan 't IJ en Café Restaurant Hoogendam.

Kenmerkend voor deze plek is de mix tussen wonen en werken in, op en aan het water. Het is een geliefde locatie door het uitzicht over het IJ en de centrale locatie nabij de Haarlemmerstraat, Jordaan en het Centraal Station.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de kantoorruimte is zeer goed. Op vijf minuten loopafstand bevindt zich Amsterdam Centraal Station met al haar trein-, tram- en busverbindingen. Hiervandaan vertrekken ook diverse veerdiensten naar Amsterdam Noord. Op fietsafstand is de Pontsteiger gelegen, ook hier vertrekkend diverse veerdiensten. Buslijn 48 richting Station Sloterdijk heeft een bushalte voor de deur. Tevens is de bereikbaarheid goed met eigen vervoer vanwege de ligging direct aan de centrumring SI00. Via de afslag SI02 is de Ringweg A10 binnen vijf minuten te bereiken.

Parkeergelegenheid

De kantoorruimte beschikt over 16 parkeerplaatsen in ondergelegen parkeergarage, een unieke voorziening voor deze locatie in het centrum van Amsterdam.

Daarnaast is parkeren mogelijk op de openbare weg, via betaald parkeren of met een vergunning. Voor informatie over de voorwaarden, het aanvragen van een (bedrijfs-)parkeervergunning en eventuele wachttijden kan contact worden opgenomen met de gemeente Amsterdam.

Parkeergarage IJDock is ook een parkeermogelijkheid in de buurt van Westerdoksdijk I, op ongeveer 5 minuten lopen.











KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 567 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld: • begane grond: circa 96 m² VVO • begane grond: circa 471 m² VVO
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd in turn-key staat, onder andere voorzien van de volgende voorzieningen: • eigen entree • vloerafwerking • meerdere panty's • moderne keuken met apparatuur • lunchruimte • toiletgroepen • douche • intercom installatie • receptie balie • databekabeling • verlichtingsarmaturen • mechanische ventilatie • airconditioning, individueel regelbaar • gemeenschappelijk dakterras • diverse spekkamers • opslagruimte
Huurprijs	Kantoorruimte: € 325,- per m² VVO per jaar te vermeerderen met btw en eventuele servicekosten. Parkeerplaats: € 3.000,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met btw.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.
Huuringangsdatum	In nader overleg.

Service kosten

€ 35,- per m² per jaar, te vermeerderen met btw, middels voorschotbijdrage met nacalculatie, ten behoeve van de kosten voor de navolgende door Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten:

I. service(abonnement), onderhoud, keuringskosten, vastrecht en storingen verhelpen e.d. ten behoeve van:

- luchtbehandelingsinstallatie(s)/ventilatie-installatie(s)
- verwarming- en koelinstallatie(s)
- hydrofoor-/waterinstallatie(s)
- riolering en hemelwaterafvoerinstallatie(s)
- elektrotechnische installatie(s)
- brand- en rookmeldingsinstallatie
- gevelonderhoudsinstallatie
- garage deur parkeergarage
- liftinstallatie algemene ruimten
- verlichting algemene ruimten
- beveiligingsinstallatie algemene ruimten

2. glasverzekering van alle ruiten

3. glasbewassing aan de buitenzijde

4. schoonmaakkosten algemene ruimten

5. onderhoudskosten daktuin / gemeenschappelijke buitenruimte

6. kosten beveiliging (VVE)

7. electraverbruik algemene ruimte (VVE)

8. waterverbruik algemene ruimte (VVE)

9. onderhoud Intercom (VVE)

10. riolering (VVE)

11. onderhoud hang en sluitwerk (VVE)

12. onderhoud droge blusleidingen (VVE)

13. huismeesterkosten (VVE)

14. onderhoud Ketelhuis (VVE)

15. 5% administratiekosten over bovengenoemde leveringen en diensten

Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van water, elektra en eventuele overige voorzieningen.

Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte en parkeren van toepassing.
Monumentale status	Niet van toepassing.
Energielabelklasse	Voor dit object geldt energielabelklasse A.
Betalingsverplichting	Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurprijsindexering	Jaarlijks, voor het eerst 1 (één) jaar na huuringangsdatum, vindt indexering plaats van de huurprijs op basis van de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2015 =100), als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Zekerheidsstelling	Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.
Huurvoorwaarden	Op basis van de Modelhuurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (R.O.Z. model februari 2015), met de bijbehorende algemene bepalingen, eventueel door verhuurder aan te vullen met bijzondere bepalingen.
Btw-plicht	Huurder verklaart dat hij voor tenminste 90% met omzetbelasting belaste prestaties verricht. Indien huurder op enig moment niet meer aan dit criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel volledig door huurder wordt gecompenseerd.



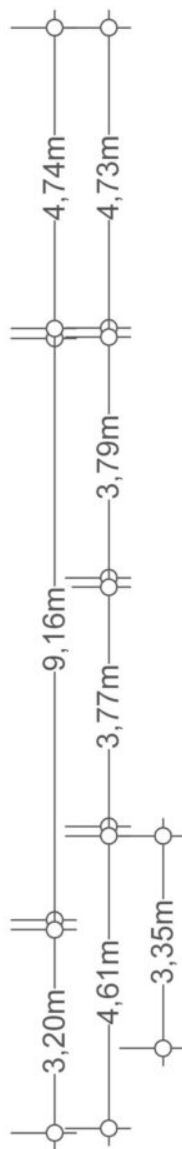
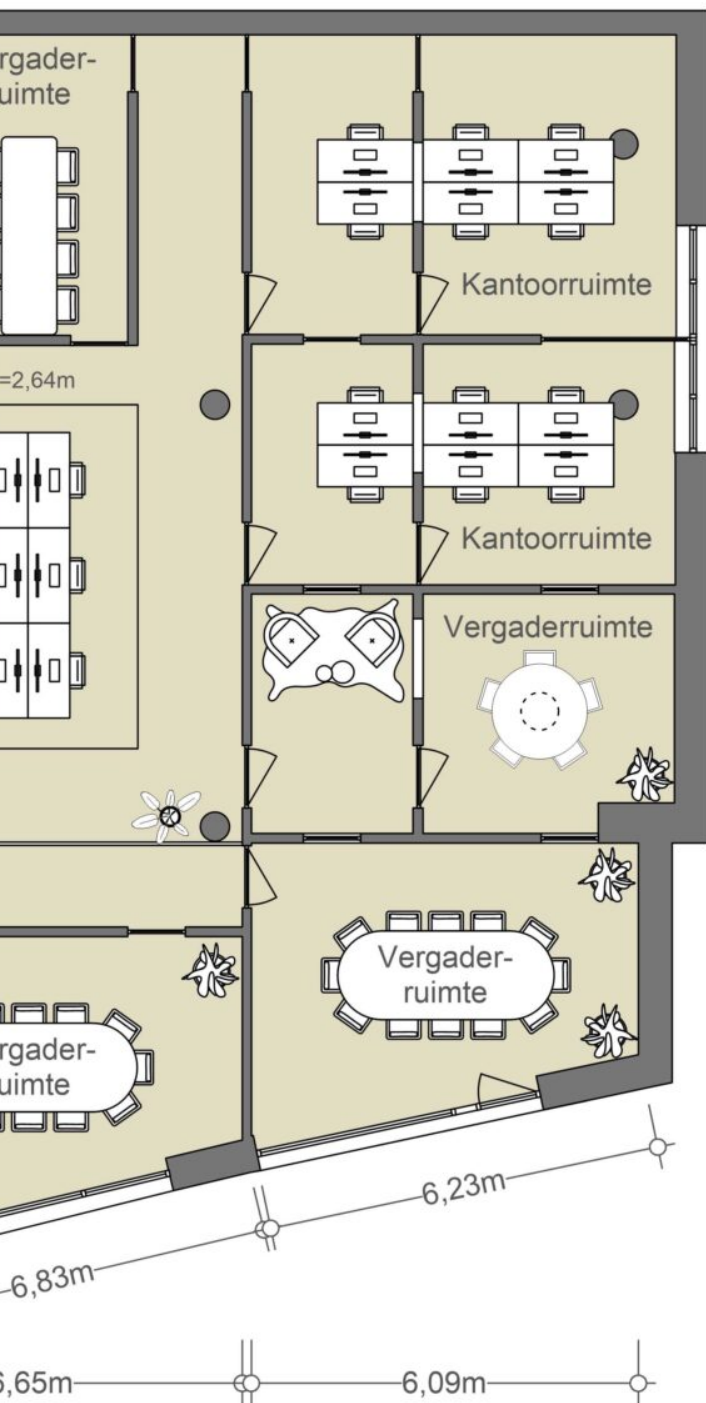
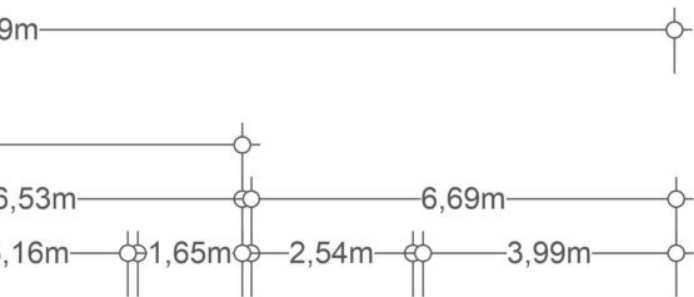






PLATTEGRONDEN



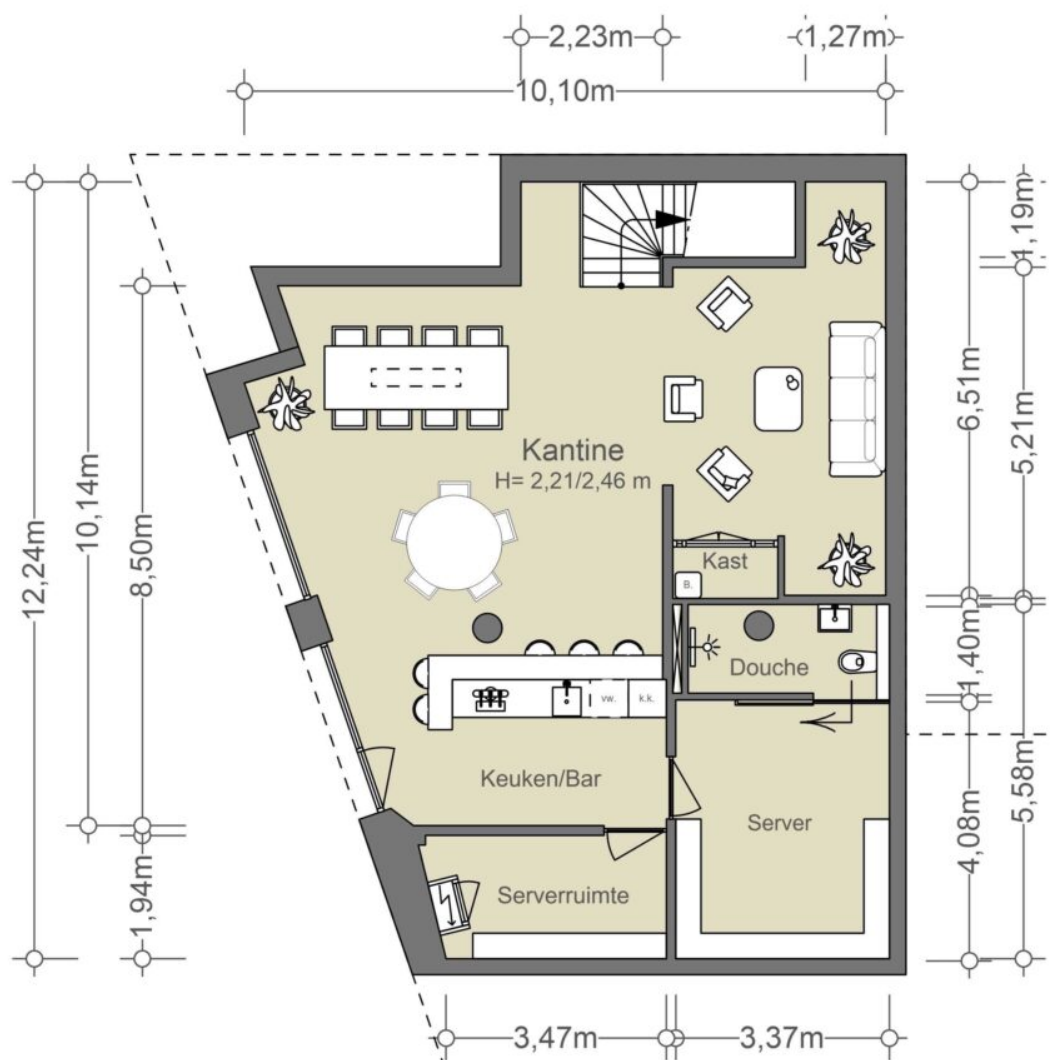


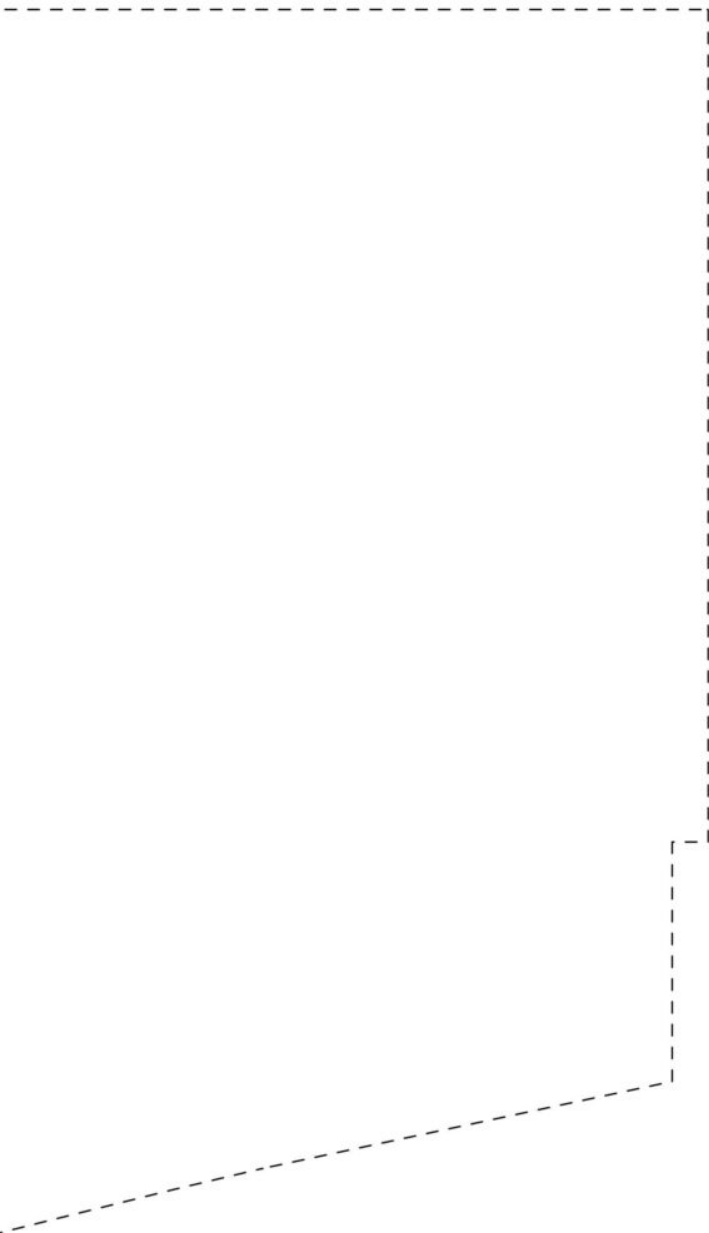
BEGANE GROND
NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
471,48 m ²
Bruto vloeroppervlakte
526,03 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





BEGANE GROND
NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte 95,62 m ²
Bruto vloeroppervlakte 117,32 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 **Mos (*)**
IJdok 185,
1013 MM Amsterdam

MOS Amsterdam is een Michelinster-restaurant aan het IJdok, met een prachtig uitzicht over het water en de skyline van Amsterdam.

B **MOS**
IJdok 185,
1013 MM Amsterdam

De Michelin guide noemt MOS "creatief Frans" en laat de waardering voor het fine-dine restaurant aan het IJdok blijken met het erkennen van een ster.

C **Stichting We Like Art**
Leliëndaalstraat 4,
1013 BP Amsterdam

Het motto van Stichting We Like Art is 'Kunst is voor iedereen!'.

D **Café de Poort**
Haarlemmerdijk 44,
1013 JD Amsterdam

Café de Poort is een gezellig buurtcafé aan de Haarlemmerdijk. Het is een bijzonder sfeervol café met veel aandacht voor authentieke details.

E **Café de Vrouw met de Baard**
Buiten Brouwersstraat 19h,
1013 GJ Amsterdam

De Vrouw met de Baard - alleen de naam is reden genoeg om hier een keertje langs te wippen.

F **Sukha**
Haarlemmerstraat 110,
1013 EW Amsterdam

Sukha betekent 'joy of life' in het Sanskriet, en de vreugde zie je terug in het mooi ingerichte lichte pand aan de Haarlemmerstraat in Amsterdam.

G **Six and Sons** Haarlemmerdijk 31, 1013 KA Amsterdam

Six & Sons is een winkel in het midden van de eigenzinnige Haarlemmerdijk. De winkel verkoopt zowel kleding als sieraden, interieur items en leuke dingetjes om te hebben of te geven.

H **Petit Gâteau** Haarlemmerstraat 80, 1013 EV Amsterdam

Petit Gâteau is een échte Franse patisserie aan de Haarlemmerstraat in Amsterdam. Alles wordt bereid in de winkel, zichtbaar voor iedereen. Bij het aanschouwen van dit unieke concept loopt het water je in de mond.

I **Ibericus** Haarlemmerstraat 93, 1013 EM Amsterdam

Sinds 2012 vertegenwoordigt Ibericus de keuken van Spanje in de Nederlandse winkelstraten. Eenmaal binnen voelt het bij Ibericus alsof je je op het Iberische schiereiland begeeft. Overal hangen hammen met de alom bekende zwarte hoeven, de Pata Negra.

J **De Blauwe Druif** Haarlemmerstraat 91, 1013 EL Amsterdam

Met zijn glas-in-lood ramen en gehaakte gordijntjes zijn de deuren van Café de Blauwe Druif al open sinds 1733. Het is gevestigd vlakbij het WestIndisch Huis. Schippers die werkten voor de WIC dronken afscheid-en verwelkomt-borrels in de Blauwe Druif.

K **Calisto** Haarlemmerdijk 61, 1013 KB Amsterdam

Calisto is gevestigd in een gezellig monumentaal pand en is zowel een restaurant als een boetiekhotel met 10 kamers gelegen in hartje Jordaan.

L **Small World Catering** Binnen Oranjestraat 14, 1013 JA Amsterdam

De Australische eigenaar Sean Wainer opende Small World Catering eind jaren 90. Al het eten wordt ter plaatse bereid, van warme maaltijden tot taarten. Ze maken gebruik van dagelijks geleverde verse producten, olie en kazen.

M **The Ravestijn Gallery**
Westerdok 824,
1013 BV Amsterdam

The Ravestijn Gallery werd in 2012 in Amsterdam opgericht door Jasper Bode en Narda Van 't Veer met een focus op onderzoekende en provocerende benaderingen van hedendaagse fotografie. En daarin zijn ze geslaagd.

N **Venu**
Haarlemmerdijk 138,
1013 JJ Amsterdam

Venu is in de eerste plaats een moderne co-workingruimte die werkt op afspraak of via een maandelijks lidmaatschap, zodat je altijd verzekerd bent van een plek. Het is prachtig ingericht met een strak, minimalistisch interieur.

O **Het Papeneiland**
Prinsengracht 2,
1015 DV Amsterdam

Het huidige pand van het café komt uit 1642. Aan het begin van de Prinsengracht bevond zich in de 17de eeuw op nummer 7 een katholieke schuilkerk en deze was via een tunnel verbonden met het pand op de hoek.

P **De Belhamel**
Brouwersgracht 60,
1013 GX Amsterdam

Dit restaurant weet zich zowel qua locatie als qua interieur uniek te onderscheiden. Het restaurant en de bar (een echte speakeasy) hebben allebei een romantische Parijse Art Nouveau sfeer.

Q **De Oliewinkel**
Brouwersgracht 119,
1015 GD Amsterdam

In 2016 opende de Oliewinkel aan de Brouwersgracht. De Oliewinkel is dé plek voor degenen die houden van lekker eten en kwaliteitsproducten.

R **Elliott Gallery**
Tussen de Bogen 91,
1013 JB Amsterdam

Als je van fotografie houdt dan ben je bij ElliottHalls aan het goede adres. Het hele jaar door houdt deze galerie uitgebreide tentoonstellingen met het werk van historische en hedendaagse fotografen.



OVERIGE BEPALINGEN

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.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 vloer- /verhuurbaar vloer-/gebruiks-) oppervlakte. 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