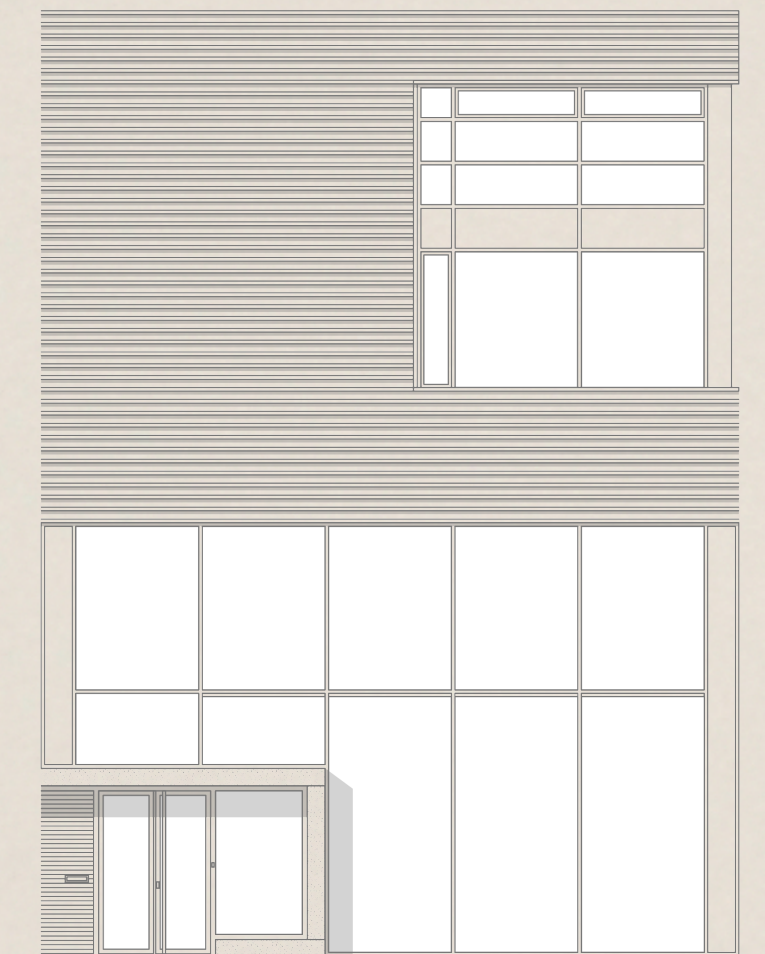




STUDIO LINSE

CRUQUIUSWEG 94 K
AMSTERDAM

Over Broersma Werken MERIJN HARTOG	3
---------------------------------------	---

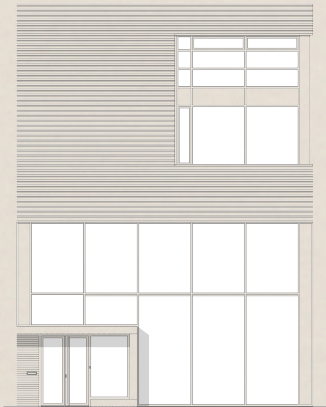
De Studio CRUQUIUSWEG 94K	5
------------------------------	---

Kenmerken OVERZICHT	23
------------------------	----

Plattegronden INDELING	31
---------------------------	----

Buurtgids HOTSPOTS	37
-----------------------	----

Overige bepalingen HUUR	43
----------------------------	----



Over Broersma Werken

MERIJN HARTOG

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.



Merijn Hartog

Mobiel: +31(0)6 41 808 794

merijn@broersma.nl



DE STUDIO



De Studio

CRUQUIUSWEG 94 K

Deze stijlvolle en eigentijdse kantoorruimte van circa 248 m² VVO bevindt zich op de begane grond en entresol van het bedrijvencomplex De Nieuwe Vaart aan de Cruquiusweg 94K op het levendige Cruquiseiland in Amsterdam Oost.

De kantoorruimte 'De Studio' is enkele jaren geleden volledig gerenoveerd en voorzien van een hoogwaardig afwerkingsniveau met moderne voorzieningen. De open indeling, vide, ruime plafondhoogte en grote raampartijen zorgen voor een inspirerende werkomgeving met veel licht en karakter. Dankzij de gemengde bestemming is de ruimte perfect geschikt voor een creatieve gebruiker. De locatie is uitstekend bereikbaar per auto via de A10 en bij het gehuurde zit ook een parkeerplaats inbegrepen.







Design

Het gebouw is met veel zorg en gevoel voor detail gerenoveerd door het gerenommeerde architectenbureau Studio Linse, dat bekendstaat om zijn tijdloze, verfijnde ontwerpen waarin rust, licht en ruimtelijkheid samenkomen. De architectonische ruimte ademt openheid; een balans tussen functionaliteit en esthetiek.

De basis van het interieur wordt gevormd door een gietvloer met een betonnen look, die een stoer en modern karakter geeft, maar dankzij de mix van harde en zachte vloeren ook warmte en comfort behoudt. Het geheel wordt versterkt door de zeven meter hoge façade, die het gebouw een indrukwekkende uitstraling geeft en waarin het noorderlicht royaal binnenvalt via de hoge raampartijen aan de voorzijde.

Een vrijstaande keuken zorgt voor een speelse, sociale dynamiek in de ruimte. Achter de keuken vormt een blauw stalen object een artistiek statement; een subtiele knipoog naar industriële elegantie.

Bij het ontwerp stonden licht, lucht en ruimte centraal. Voor het licht koos Studio Linse exclusief voor verlichting van Modular, een designmerk dat bekendstaat om zijn minimalistische en hoogwaardige armaturen. Lucht wordt letterlijk en figuurlijk ervaren door de entresol, die visuele verbindingen creëert zonder de openheid te verstoren. En ruimte manifesteert zich in de manier waarop de architectuur zichzelf laat zien: ruimtelijk, zuiver en harmonieus in proportie.

Ook op het vlak van akoestiek is niets aan het toeval overgelaten. De plafonds zijn voorzien van een speciaal akoestisch spuitmateriaal, waardoor de nagalm wordt gedempt en een luxe, serene werksfeer ontstaat. In de spreekkamers zorgen geluidsdichte puien van hoge kwaliteit voor privacy zonder de transparantie van het ontwerp te doorbreken.

Het resultaat is een gebouw waarin elke lijn, kleur en textuur bijdraagt aan een gevoel van balans en rust. Een plek waar esthetiek en comfort elkaar versterken.











Omgeving

OOSTELIJK HAVENGEBIED

Buurt + hotspots

Het Cruquiseiland wordt momenteel getransformeerd naar een levendig woon- en werkgebied met nieuwe architectuur afgewisseld met gerestaureerde historische gebouwen. Diverse creatieve bedrijven uit de mode-, interieur-, architectuur- en media-branche hebben zich reeds op het Cruquiseiland gevestigd. Aan de Entrepothaven, die tussen het Cruquiseiland en het Borneo Eiland in gelegen is, zijn diverse horecagelegenheden gevestigd zoals The Harbour Club Amsterdam Oost en Cruquius Local. In het nabijgelegen Flevopark is Proeflokaal 't Nieuwe Diep een echte hotspot verscholen tussen het groen en met een terras aan het Nieuwe Diep.

Bereikbaarheid

Vanwege de gunstige ligging binnen de ring van Amsterdam, nabij de doorgaande weg Zeeburgerdijk en afslag S114, is bedrijvencomplex De Nieuwe Vaart goed te bereiken met het eigen vervoer, zowel vanuit buiten de stad als vanuit het centrum van Amsterdam.

Per openbaar vervoer is de kantoorruimte goed te bereiken. De bushalte van lijnen 22 en 65 ligt op loopafstand van de locatie. Hierdoor is een directe verbinding mogelijk met Station Muiderpoort, Station Zuid en Station Amsterdam Centraal. Tevens is op loopafstand de tramhalte van lijnen 3 en 14 gelegen.

Parkeergelegenheid

Er is één ruime parkeerplaats beschikbaar bij het gehuurde op het binnenterrein van bedrijvencomplex De Nieuwe Vaart.

Parkeren is tevens 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.











KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 247,71 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- begane grond: 151,6 m² VVO
- eerste verdieping: 96,11 m² VVO

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- eigen entree
- gietvloer
- akoestisch plafond
- transparante scheidingswanden
- meerdere toiletgroepen
- doucheruimte
- opslagruimte
- mechanische ventilatie met koeling en verwarming
- keuken met apparatuur
- databekabeling
- verlichtingsarmaturen
- verlichtingsspots
- vergaderruimtes

Huurprijs kantoorruimte

€ 275,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Huurprijs parkeerplaats

€ 1.750,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

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

Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming 'Bedrijf 3' van toepassing.
Monumentale status	Niet van toepassing.
Energielabelklasse	Voor dit object geldt energielabelklasse A+.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar.
Huuringangsdatum	In overleg.

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.

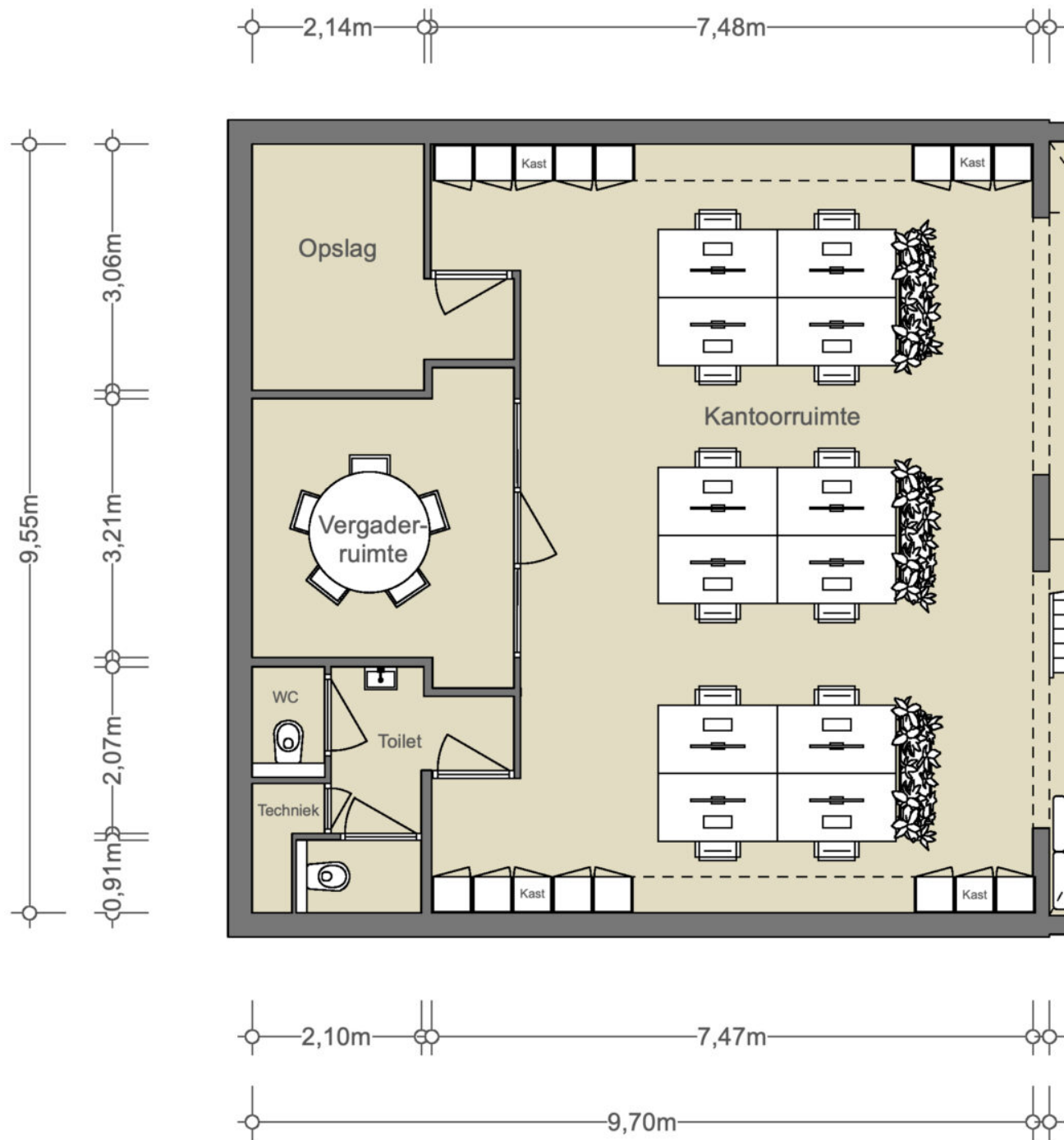


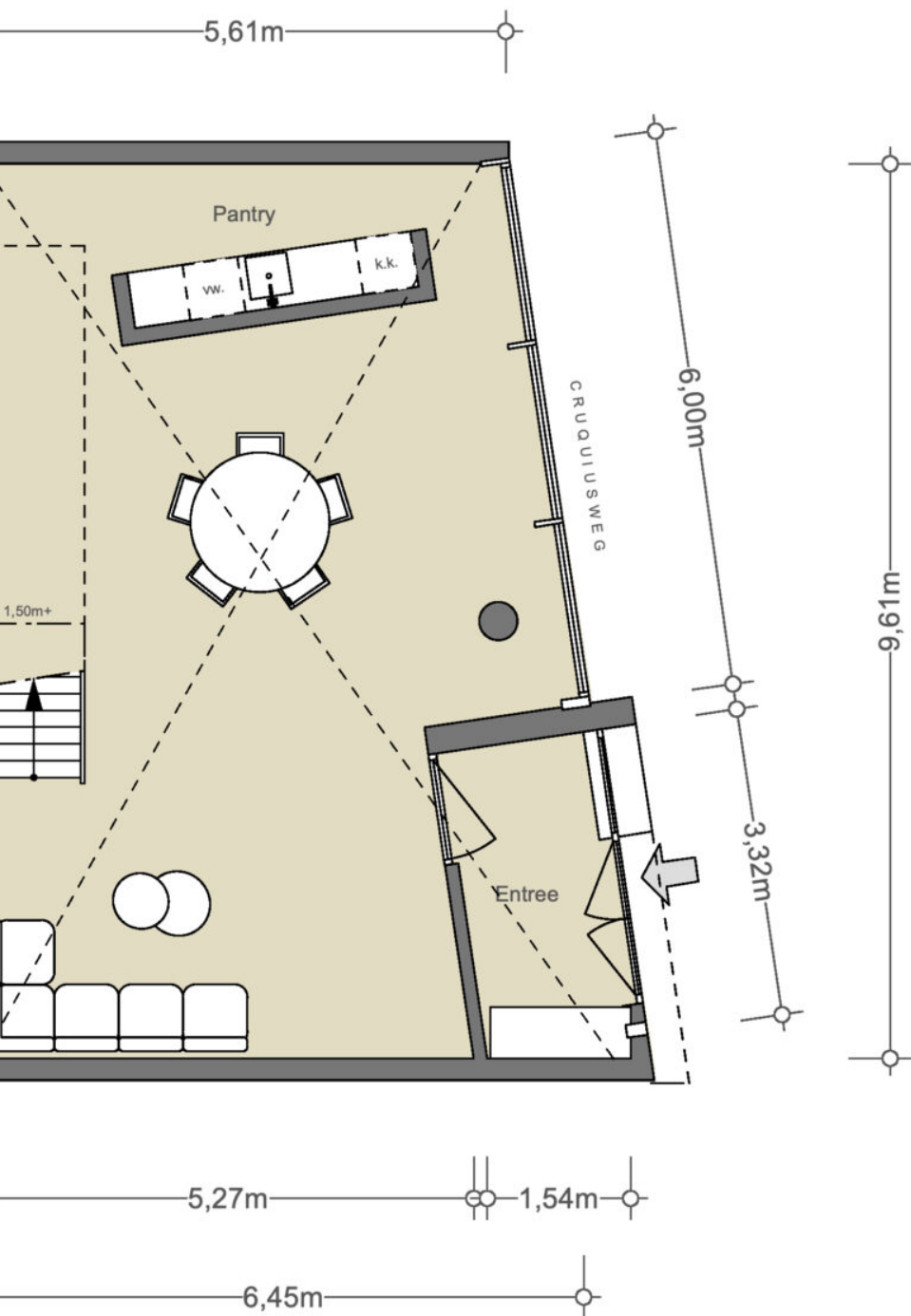






PLATTEGRONDEN





BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

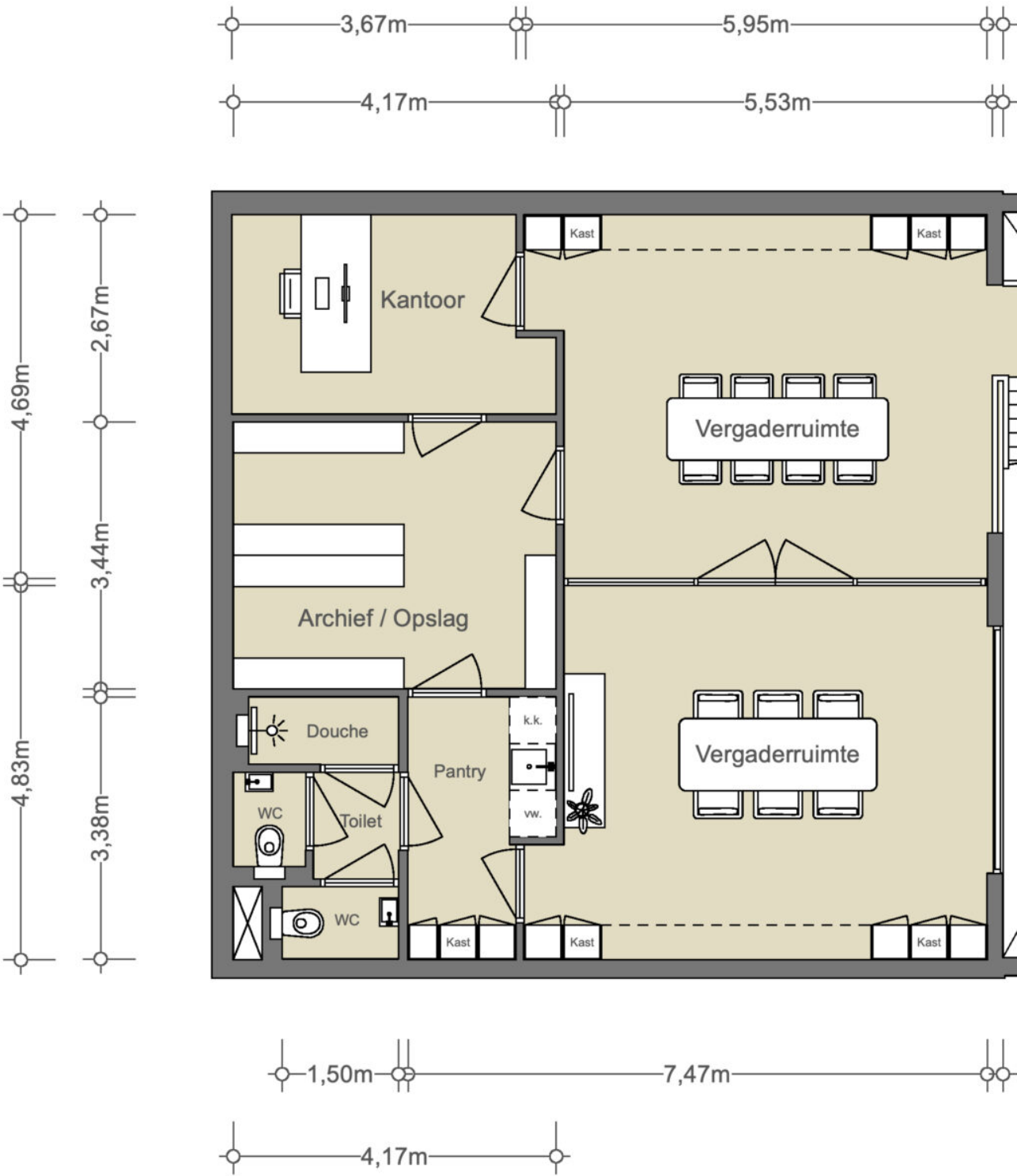
151,60 m²

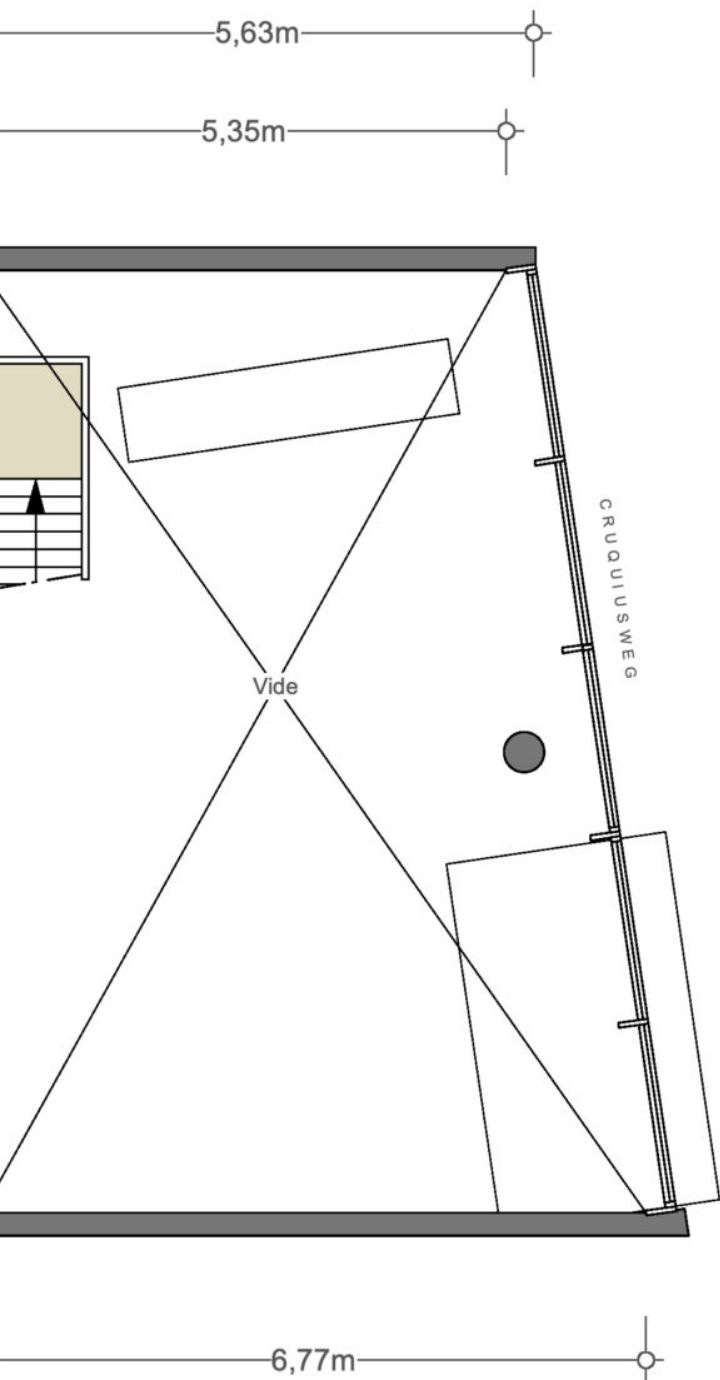
Bruto vloeroppervlakte

162,70 m²

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

A R C H I M E T R I X





EERSTE VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
96,11 m ²
Bruto vloeroppervlakte
102,10 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 **Krux brouwerf**
Cruquiusweg 83D,
1019 AT Amsterdam

Krux brouwerf Vroeger was Cruquiseiland één grote werf. Nu is er alleen nog een brouwerf over. Eentje waar bier wordt gebrouwen en waar je ook kan komen drinken. Volgens zeggen de kleinste brouwerij van Amsterdam.

B **Millie Vanillie**
Bottelarijstraat 1,
1019 VC Amsterdam

Bij Millie Vanillie wordt van s'morgens vroeg tot 's avonds laat gebakken. Het assortiment bestaat onder andere uit verse zuurdesembroden en patisserie zoals kardemom buns en custard buns. Daarnaast wordt er bij Millie Vanillie ook heerlijke koffie geserveerd.

C **Jēki**
Cruquiusweg 89F,
1019 AG Amsterdam

Jēki De naam 'Jēki' (wat Stoom betekent in het Japans) verwijst naar het 'Gemaal de Cruquius', de grootste stoommachine ter wereld. De koffie wordt hier gemaakt met de bonen van Stooker, dat zit dus wel goed.

D **Distilleerderij 't nieuwe diep**
Flevopark 13a,
1095 KE Amsterdam

Distilleerderij 't nieuwe diep bevindt zich op een mooie rustige plek in het Flevopark.

E **Frankly Amsterdam**
Ertskade 272,
1019 BB Amsterdam

Het jonge Nederlandse bedrijf Frankly Amsterdam – met oprichter Femke Derks aan het roer – ontwerpt, produceert en verkoopt kleden, bedlinnen, plaids en sjaals. Producten in zachte naturel tinten die warme, comfort en rust toevoegen aan ieder interieur.

F **Bar Baggerbeest**
Rudi van Dantzigstraat 1,
1095 PK Amsterdam

Een plek om wat te drinken, een hapje te eten, nieuwe mensen te ontmoeten en te verbinden. Stil je honger met overheerlijke steenoven pizza's. Lust je dorst met een van de (biologische) wijnen, eerlijke koffie of (Amsterdams) bier.

G **Wilde Zwijnen** Javaplein 23, 1095 CJ Amsterdam

Wilde Zwijnen is een mooi restaurant gelegen aan het Javaplein in Amsterdam-Oost. Het eten is heerlijk, het personeel aardig en de sfeer is fijn. De kaart is vast, maar vooral gefocust op seizoensgebonden gerechten, die in gangen worden geserveerd.

H **Bar bachrach** Javaplein 25, 1095 HR Amsterdam

Bar Bachrach is zowel een bar als een restaurant. Je vindt hier modern midden-Oosters eten, denk bijvoorbeeld aan halloumi met biet of een Jeruzalem bagel. Chefkok Yaniv stelt met zorg de gerechten samen met verschillende verse seizoensgebonden producten.

I **Thull's deli** C. van Eesterenlaan, Amsterdam

Thulls deli is een echte goede traiteur. Ze maken heerlijke dagvers-maaltijden met mediterrane invloeden om mee te nemen. Je kan er naast maaltijden ook heerlijke royaal belegde broodjes afhalen die vers gemaakt worden door de vriendelijke verkopers.

J **Biomarkt Zeeburg** C. van Eesterenlaan, Amsterdam

Al meer dan 10 jaar is er iedere woensdag biologische markt op de Van Eesterenlaan in Zeeburg. Groente, fruit, noten, kaas, olijven, raw food, brood, paddenstoelen, vegetarische roti, pizza, Libanese mezze, vis en gegrilde kippen.

K **Found in Sweden** Javaplein 31HS, 1095 CJ Amsterdam

Found in Sweden, gelegen op het Javaplein in Amsterdam Oost, is een vintage winkel die trouw is aan zijn naam. Alles in de winkel is zorgvuldig geselecteerd uit Zweden, variërend van mid-century dressoirs tot lampen en tafelkleden.

L **Museum Perron Oost** Cruquiusweg 11, 1019 AT Amsterdam

Met een oppervlakte van 6 m2 is Museum Perron Oost in het Oostelijk Havengebied misschien wel het kleinste museum ter wereld.

M **De Jonge Admiraal**
Javastraat 149,
1094 HE Amsterdam

Aan het einde van de Javastraat, tegen het Javaplein aan vind je De Jonge Admiraal. Ze serveren hier heerlijke koffies, goede broodjes en heerlijke taart van Majesteit Taart, een taartenwinkel verderop in de Javastraat.

N **Foer**
Cruquiusweg 9,
1019 AT Amsterdam

Bij Foer bepalen de seizoenen het menu, waardoor het aanbod constant in beweging is. Het eten is bijzonder en experimenteel. De chef Steven Broere kookt een mix tussen modern Nederlands eten, met een Noorse toevoeging.

O **Studio/K**
Timorplein 62,
1094 CC Amsterdam

Studio/K is een bioscoop, restaurant en cultureel podium aan het Timorplein in Amsterdam Oost. Dagelijks draaien hier de mooiste speelfilms van nationale en internationale herkomst. Ook organiseert Studio/K muziekavonden en dansfeesten.

P **Buurtkringloop**
Javastraat 105,
1094 HC Amsterdam

De Buurtkringloop is een kringloopwinkel en ontmoetingsplek voor bewoners van de Indische buurt. Geopend dankzij crowdfunding en het winnen van de publieksprijs ter waarde van 2.500 euro bij 'Boost je Buurt'.

Q **Paon Bali**
Levantplein 84,
1019 MB Amsterdam

Paon Bali Amsterdam (voorheen Catering Enak Sekali) is gespecialiseerd in de authentieke Balinese keuken. Bali heeft een eigen, uitgebreide keuken. In vergelijking met andere keukens uit Indonesië is het pittiger en minder zoet. Daarnaast wordt varkensvlees ook vaker gebruikt.

R **Eatmosfera**
Sumatrastraat 47,
1094 LN Amsterdam

Eatmosfera is de tweede vestiging die de Florentijnse zwagers Samuele en Max hebben geopend. Dit restaurant richt zich voornamelijk op zuurdesempizza. Hier wordt de ontspannen gezelligheid van een buurt-pizzeria gecombineerd met een geheel eigen culinaire stijl.



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