



---

EMMAPLEIN 8  
AMSTERDAM



Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

Kantoorruimte  
AMSTERDAM ZUID

5

Kenmerken  
OVERZICHT

27

Plattegronden  
INDELING

35

Buurtgids  
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen  
HUUR

49





# 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](mailto:merijn@broersma.nl)







---

# EMMAPLEIN 8

---







# Emmaplein 8

AMSTERDAM ZUID

Kantoorhouden met grandeur; aan het Emmaplein is het mogelijk. Het statige kantoorgebouw op nummer 8 wordt te huur aangeboden en biedt een aantrekkelijk mogelijkheid om op een geliefde en bovenal groene plek in de Willemsparkbuurt te ondernemen. Een rustige en representatieve omgeving met historische allure dichtbij het Vondelpark.

Naast verhuur als geheel is het ook mogelijk om de kelder, begane grond en eerste verdieping samen te huren binnen het zelfstandige kantoorgebouw. Deze unit omvat circa 316 m<sup>2</sup> en is exclusief voorzien van een tuin van royaal formaat met een prachtige grote beukenboom. Kamers met hoge plafond, dubbele openslaande deuren naar balkons en authentieke details zijn slechts enkele kenmerken binnen deze stijlvolle kantoorruimte. Verhuurder zal enkele werkzaamheden laten uitvoeren, zodat een nieuwe huurder zorgeloos kantoor kan gaan houden in dit rijksmonument met allure.

Het kantoorgebouw is vanwege haar maatvoering, indeling en ligging uitermate geschikt voor zakelijke dienstverleners.























# Gebouw

## Historie

Het Emmaplein werd in 1903 aangelegd, tegelijk met de Willemsparkbuurt en de uitbreiding van Oud-Zuid. Het plein wordt omringd door herenhuizen en stadsvilla's, zowel bedoeld om te werken als om te wonen. Het ontwerp uit circa 1915 is gemaakt door architect L.H. Van der Schaar. De oorspronkelijke bestemming was wonen.

Kenmerkend voor de neorenaissance bouwstijl van het gebouw is de toepassing van baksteen met natuurstenen details rond ramen en deuren. Opvallend zijn de torenachtige hoek opbouwen die doen denken aan een kasteel. Het gebouw is voorzien van grote raampartijen met roedeverdeling en kleine balkons met smeedijzeren hekwerk, typisch voor de deftige woonhuizen uit deze tijd. Het gebouw is gekenmerkt als Rijksmonument.

## Buitenruimte

Bij deelverhuur is de tuin exclusief beschikbaar voor de huurder van de kelder, begane grond en eerste verdieping samen.

Toegang tot de tuin van royaal formaat is mogelijk vanuit de kantoorruimtes op de begane grond of via de poort aan de zijkant van het gebouw. De tuin is gelegen op het westen waardoor de meeste zon in de middag en avond in de tuin schijnt. De tuin is voorzien van wit/grijze grindstenen. Opvallend is de prachtig grote beuk die zomerdag voor voldoende schaduw zorgt om in de tuin te kunnen genieten van een kop koffie, lunch of informeel overleg. Rondom is de tuin voorzien van een schutting. Er is een fietsenschuur waar het mogelijk is om fietsen, bakfietsen en scooters te parkeren.















# Gebouw

## Interieur

De algehele uitstraling van het kantoor is stijlvol en elegant. De klassieke detaillering – van de verfijnde kozijnen tot de sierlijke radiatorkasten – versterkt de uitstraling van deze representatieve gebouw dat historie ademt. Een ware eyecatcher op de eerste verdieping is de glazen erker met geometrische roedeverdeling en glas-in-lood ramen. Kantoorhouden in een ruimte vol licht en karakter en met groen uitzicht; bij het Emmaplein is het mogelijk.

## Indeling

Naast verhuur als geheel is het ook mogelijk om de kelder, begane grond en eerste verdieping samen te huren binnen het zelfstandige kantoorgebouw. Een andere mogelijkheid is het huren van enkel de tweede verdieping, dit betreft 127 m<sup>2</sup>. In deze situatie is de entree en het trappenhuis gemeenschappelijk.

Het gebouw is voorzien van een voorportaal met glas-in-lood-raam en robuuste voordeur met rondlicht. Bij binnenkomst geven de ruime hal, welke voorzien is van een marmeren vloer, en het trappenhuis van aanzienlijk formaat, een statige eerste impressie. Het trappenhuis in het hart van het gebouw neemt bezoekers mee langs de verschillende kantoorverdiepingen.































# Omgeving

WILLEMSPARKBUURT

## Buurt + hotspots

Het kantoorgebouw is gelegen aan het groene Emmaplein in de prestigieuze Willemsparkbuurt in Amsterdam-Zuid. Dit gebied staat bekend om haar kantoren en woningen met elegante architectuur, groene lanen en levendige sfeer. Grenzend aan het Vondelpark, gunstig gelegen vanaf de Ringweg en met voldoende (betaalde) parkeergelegenheid is dit een geliefde locatie.

Liefhebbers van kunst en cultuur zullen zich thuis voelen in deze buurt met Het Concertgebouw en diverse internationale musea op loopafstand. Zo vormt deze buurt een inspirerende omgeving voor haar bewoners, bezoekers en ondernemers. Zij kunnen genieten van de talloze luxe restaurants, lunchzake en cafés die hier gevestigd zijn zoals Café George, een klassieke Franse brasserie om de hoek, The Seafood Bar, ideaal voor een zakelijke lunch of het Blauwe Theehuis om te ontspannen midden in het park.

Boodschappen, een gezonde lunch, smakvolle snacks of borrelitems kunnen worden gehaald bij een van de vele ambachtelijke bakkerijen of in de Cornelis Schuytstraat, die bekend staat om zijn gevarieerde aanbod van delicatessenwinkels en sfeervolle restaurants.

Liefhebbers van mode en accessoires treffen hier luxe boetieks om te winkelen. De boekhandel, drogist, parfumerie en bloemist zijn aanraders om te bezoeken voor het uitzoeken van een (relatie)geschenk. Praktische voorzieningen zoals een sportschool, kinderopvang en apotheek zijn eveneens aanwezig. Zo kan werken en ondernemen om deze omgeving zorgeloos worden gedaan.

## Bereikbaarheid

Het kantoor is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Het Emmaplein ligt in het zuidwesten van Amsterdam, vlak bij de Koninginneweg en de Amstelveenseweg. Vanaf de Ringweg A10 is het gebouw binnen enkele minuten rijden te bereiken. Op loopafstand is een tramhalte aan het Valeriusplein. Lijn 2 zorgt voor een snelle en directe verbinding met Centraal Station.

## 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.







---

# KENMERKEN

---



Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt circa 315,94 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- kelder: circa 22,69 m<sup>2</sup> VVO
- begane grond: circa 127,73 m<sup>2</sup> VVO
- eerste verdieping: circa 165,52 m<sup>2</sup> VVO

Tevens is er een royale buitenruimte inclusief fietsenschuur met overkapping. Er zijn zowel aan de voor- en achterzijde op verschillende verdiepingen balkons aanwezig.

Opleveringsniveau

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

- gemeenschappelijke representatieve entree met marmeren vloer
- royale tuin inclusief fietsenstalling
- diverse balkons
- huidige verlichtingsarmaturen
- dubbelglas (gedeeltelijk)
- sanitaire groep per verdieping
- pantry op de begane grond
- centrale verwarming middels radiatoren
- zonwering
- rolluiken (begane grond)
- elektra tussenmeters
- alarminstallatie
- zonnepanelen

Verhuurder zal de navolgende werkzaamheden uitvoeren, in overleg met de nieuwe huurder en voor aanvang van de huurperiode:

- vervangen van de bestaande vloerbedekking in de gangzones en kantoorgedeelten
- kleine herstelwerkzaamheden en algemeen schilderwerk

Huurprijs

€ 385,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.



Servicekosten

€ 35,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, op basis van jaarlijkse nacalculatie voor de navolgende leveringen en diensten:

- voorschot gas, water en elektra
- groenonderhoud (tuin, balkon)
- glasbewassing binnen/buiten
- ongediertebestrijding (per kwartaal wordt het gehele pand nagelopen op sporen van ongedierte en evt. bestreden)
- alarmonderhoud
- cv onderhoud
- schoonmaak algemene ruimte

Bestemming

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.

Monumentale status

Rijksmonument.

Energielabelklasse

Niet van toepassing wegens monumentale status. Het gebouw beschikt echter over energielabelklasse G. Er zijn recent diverse maatregelen genomen waaronder zonnepanelen, aanpassing cv-installatie en LED-verlichting.

Betalingsverplichting

Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.

Huurtermijn

Vijf jaar.  
Afwijkende kortere huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar.

Huuringangsdatum

In nader overleg.



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huurprijsindexering | Jaarlijks, voor het eerst l (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(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. |

















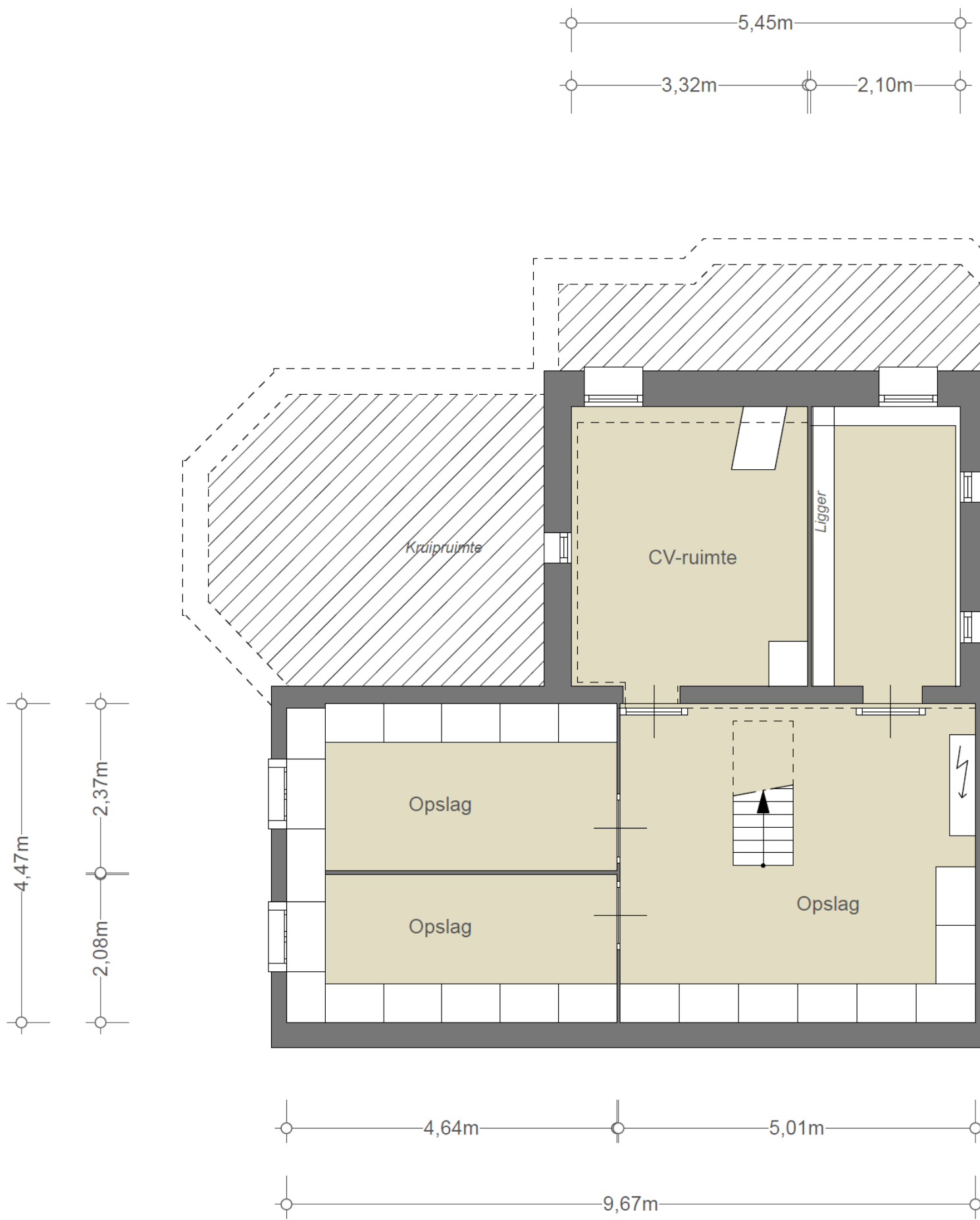


---

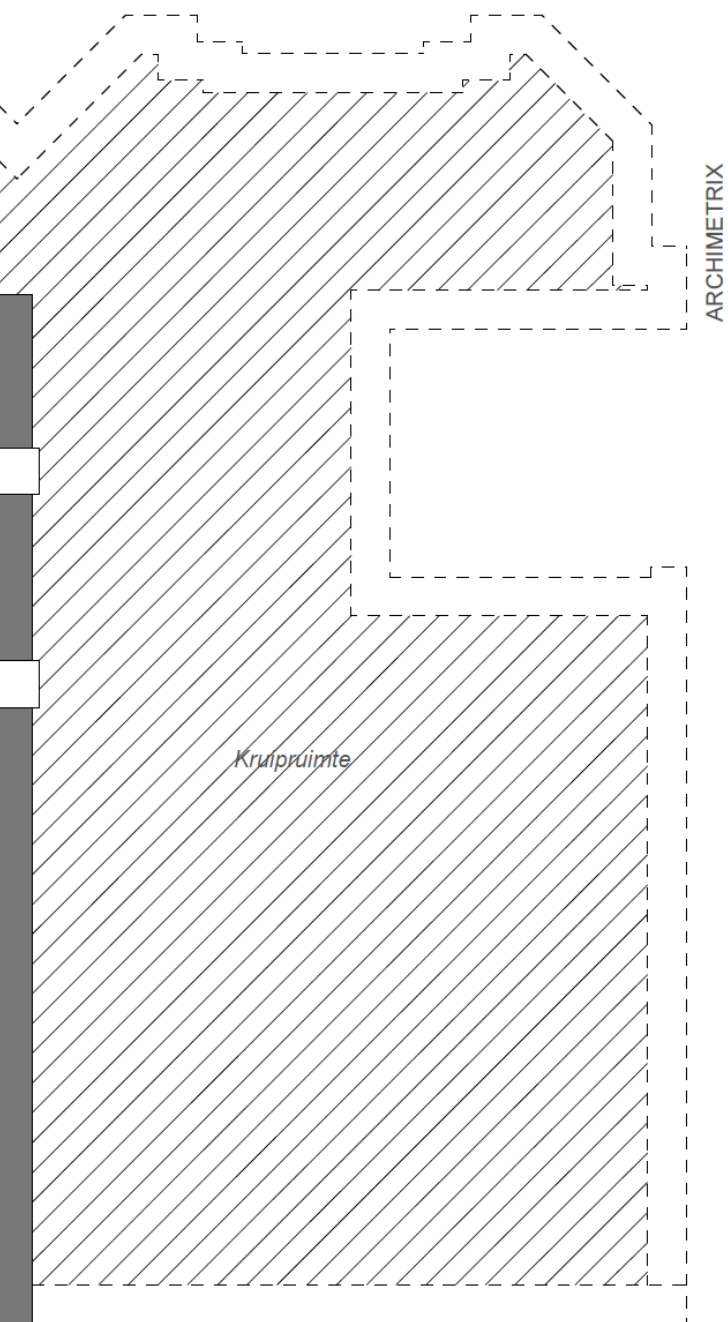
# PLATTEGRONDEN

---









# UNIT 1

## KELDER

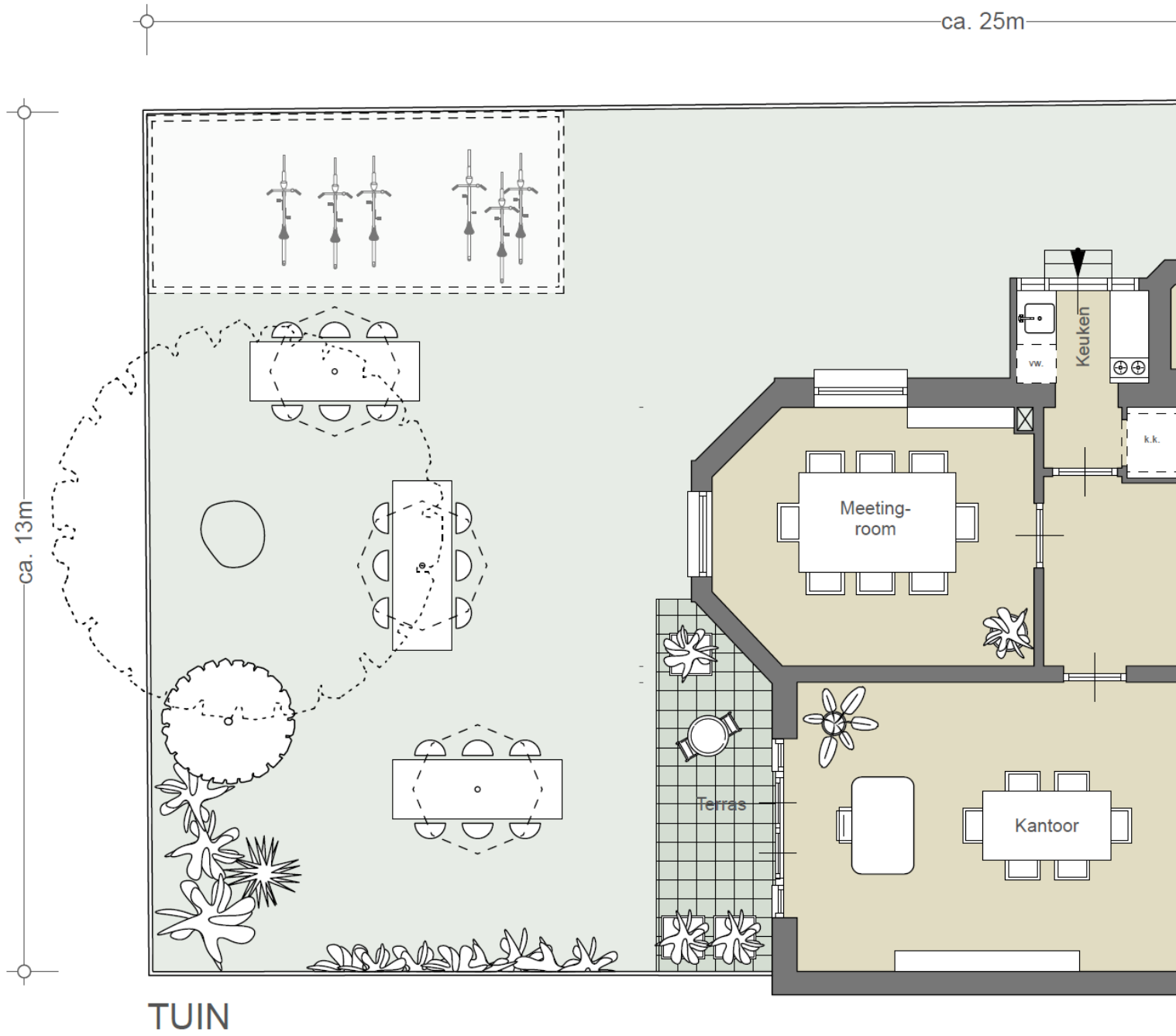
NEN2580  
(excl. dragende wanden)

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Verhuurbare vloeroppervlakte<br>huurdeel                  |
| 20,71 m <sup>2</sup>                                      |
| Verhuurbare vloeroppervlakte incl.<br>aandeel gem. ruimte |
| 22,69 m <sup>2</sup>                                      |

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











## NEN2580 (excl. dragende wanden)

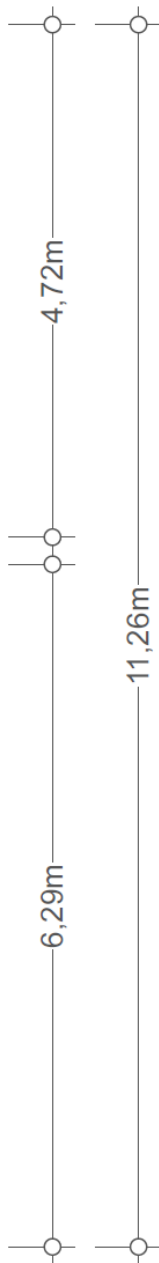
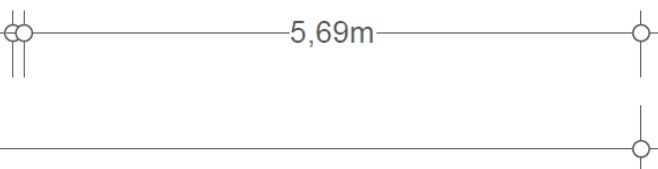
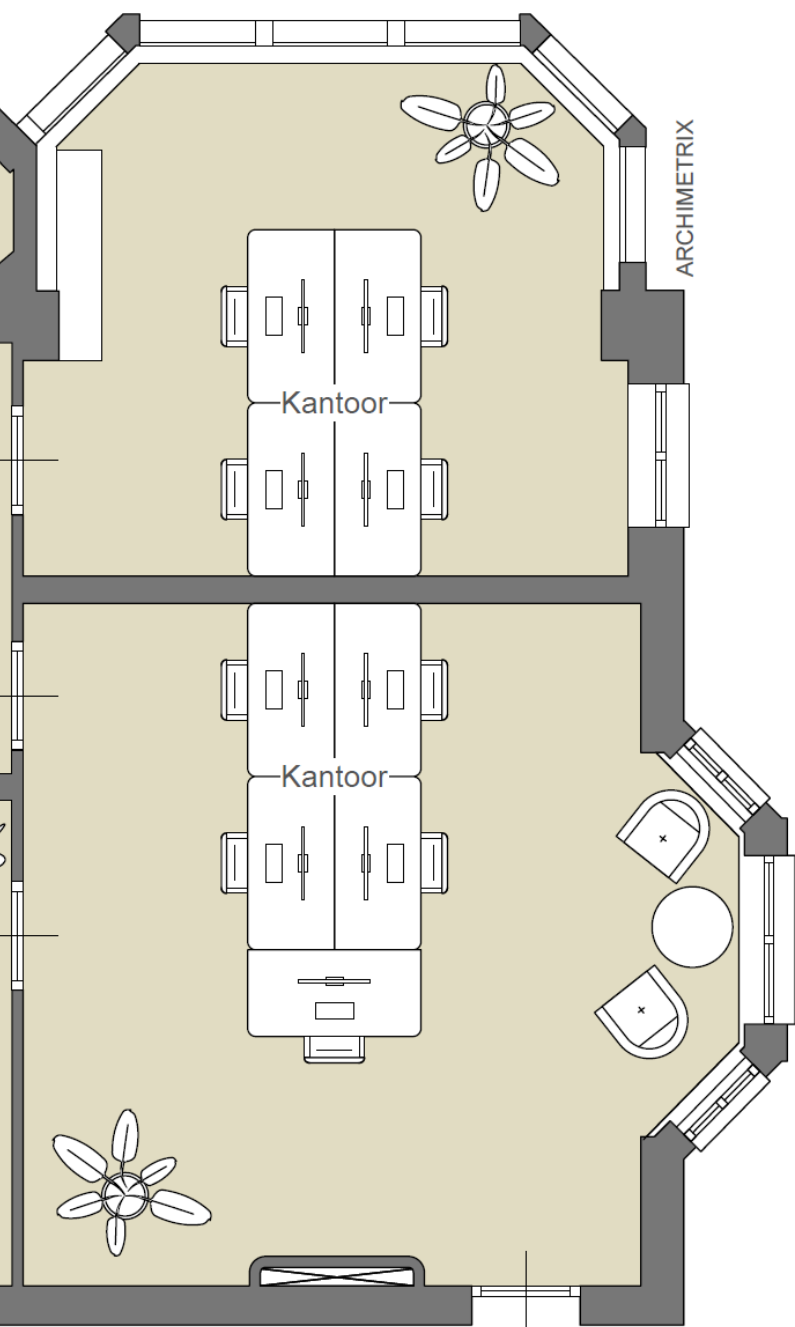
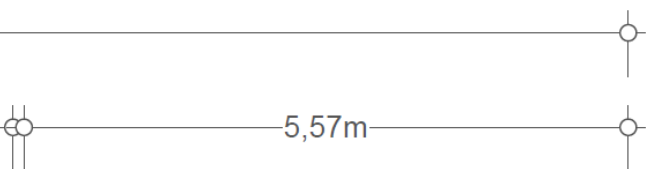
|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Verhuurbare vloeroppervlakte<br>huurdeel                  |
| Verhuurbare vloeroppervlakte incl.<br>aandeel gem. ruimte |

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









# UNIT 1

## 1<sup>e</sup> VERDIEPING

NEN2580  
(excl. dragende wanden)

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| Verhuurbare vloeroppervlakte<br>huurdeel                  |
| 129,48 m <sup>2</sup>                                     |
| Verhuurbare vloeroppervlakte incl.<br>aandeel gem. ruimte |
| 165,52 m <sup>2</sup>                                     |

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





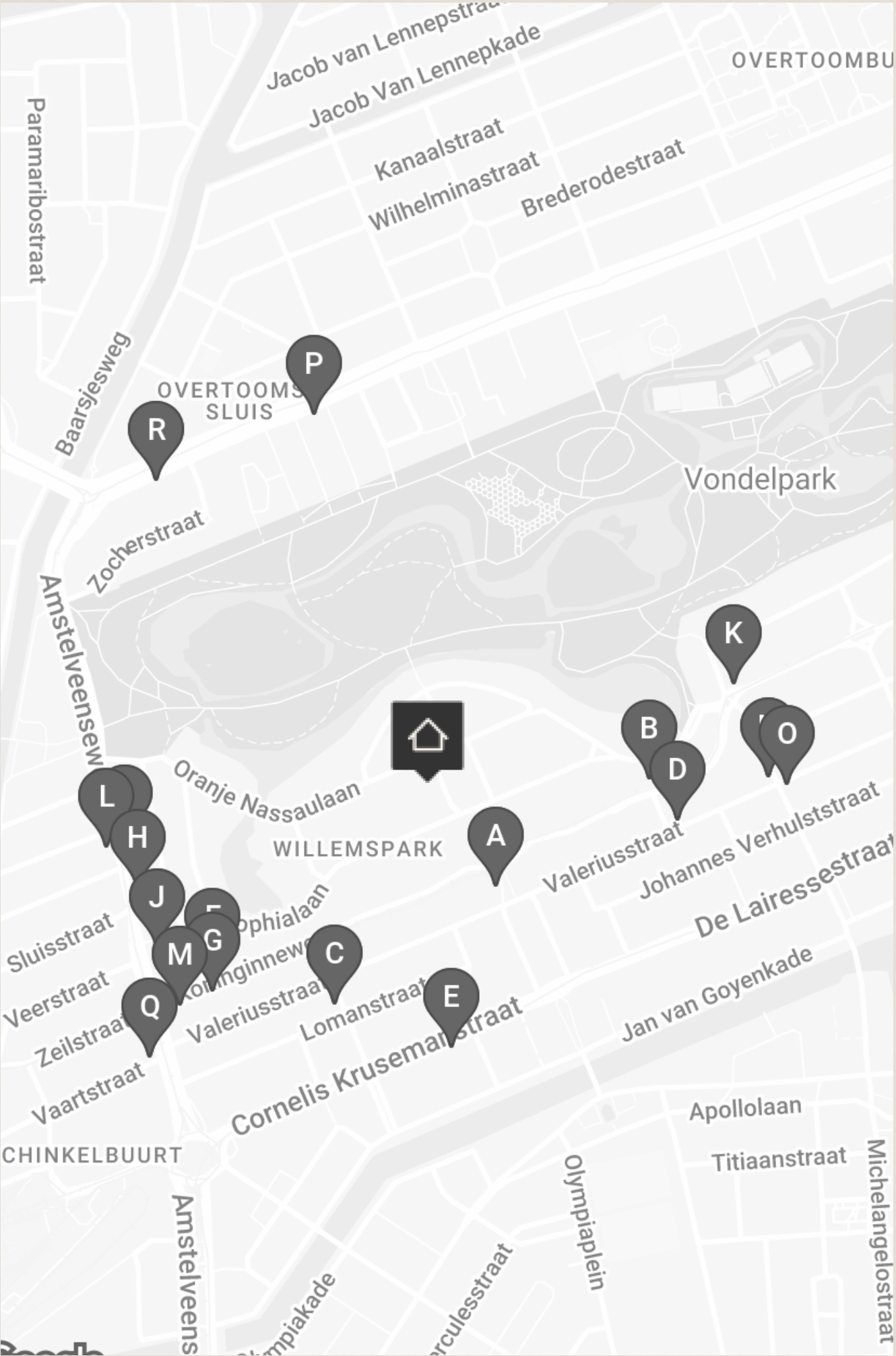


---

# BUURTGIDS

---







**A** **Juliette**  
Valeriusplein 4A,  
1075 BG Amsterdam

In Amsterdam Zuid kun je bij Juliette genieten van ontbijt en lunch in de zon. Het menu is gebaseerd op verse ingrediënten van lokale leveranciers en wordt dagelijks samengesteld op basis van wat er op de markt beschikbaar is.

**B** **Tozi**  
Koninginneweg 34,  
1075 CZ Amsterdam

TOZI betekent in Venetiaans dialect 'een groep vrienden', en dat voel je direct als je binnenkomt. Het is net alsof je terecht komt in één grote familie.

**C** **LOT61 Coffee Roasters**  
Hendrik Jacobszstraat 18,  
1075 PD Amsterdam

LOT61 Coffee Roasters Geboren in Sydney, grootgebracht in Brooklyn en nu stevig geworteld in Amsterdam: LOT61 is allesbehalve een doorsnee koffiezaak. Als onafhankelijke koffiebrander combineert het merk internationale flair met lokaal vakmanschap.

**D** **Castell Zuid**  
Valeriusstraat 128B,  
1075 GD Amsterdam

Castell Zuid is de stijlvolle nieuwe vestiging van het iconische Amsterdamse grillrestaurant Castell, gevestigd aan de Valeriusstraat in Oud-Zuid.

**E** **Perfume Lounge**  
Cornelis Krusemanstraat 25,  
1075 NC Amsterdam

Bij de 'Perfume lounge' richten ze zich op het maken en adviseren van geuren voor bedrijven en organisaties en wat reuk kan toevoegen aan een merk of organisatie.

**F** **Simply Fish**  
Koninginneweg 212,  
1075 EL Amsterdam

Simply Fish is gelegen in Oud-Zuid aan de Koninginneweg. Zoals de naam al doet vermoeden is het restaurant gespecialiseerd in het bereiden van vis.



## **G** **Wijnhuis Amsterdam** Koninginneweg 255, 1075 CV Amsterdam

Hoewel ze bij Wijnhuis Amsterdam al meer dan 25 jaar professioneel wijn proeven en selecteren, is het wijnhuis in Amsterdam een vrij recente toevoeging aan hun verhaal.

## **H** **Sotto Pizza** Amstelveenseweg 89, 1075 VW Amsterdam

Sotto Pizza is één van de top 10 Italiaanse restaurants in Amsterdam. Het restaurant opende haar deuren in 2021, maar is sindsdien een begrip onder de pizza-liefhebbers.

## **I** **Pâtisserie Linnick** Amstelveenseweg 75, 1075 CE Amsterdam

Pâtisserie Linnick wordt bestierd door het Amstelveense koppel Linda en Nick. Zij leerden elkaar kennen in Pâtisserie Holtkamp en werden verliefd. In 2014 werd hun droom werkelijkheid: een eigen pâtisserie waar zij hun kunstwerkjes aan het publiek kunnen tonen.

## **J** **Ron Gastrobar (\*)** Sophialaan 55, 1075 BP Amsterdam

Bij Ron Blaauw's eerste gastrobar in Amsterdam gaat een laagdrempelige sfeer hand in hand met een Michelinster. Stijl en gezelligheid komen samen voor een smakelijke ervaring.

## **K** **Restaurant Visque** Willemsparkweg 220hs, 1071 HX Amsterdam

Op het prachtige hoekje van Amsterdam Zuid bevindt zich Restaurant Visque, waar vis de hoofdrol speelt. Onze menukaart is flexibel en afhankelijk van de dagelijkse keuze voor de meest verse en smakvolle producten.

## **L** **Restaurant Blauw** Amstelveenseweg 158-160, 1075 XN Amsterdam

Aan de Amstelveenseweg ligt het Indonesische restaurant Blauw. In tegenstelling wat de naam doet verwachten, is het hele interieur rood.



**M** **Teunis Veenema**  
Koninginneweg 271,  
1075 CW Amsterdam

Teunis Veenema is een pareltje in het hart van Amsterdam-Zuid. Aan de Koninginneweg kun je sinds 2009 terecht voor de mooiste boeketten en planten.

**N** **Barolo**  
Valeriusstraat 90,  
1075 GH Amsterdam

Bar Barolo brengt de sfeer van Noord-Italië naar de Valeriusstraat, midden in het elegante Amsterdam-Zuid. De wijnkaart is royaal en zorgvuldig samengesteld, met Barolo als vanzelfsprekend middelpunt. Op het menu: huisgemaakte pasta, klassieke antipasti en seizoensgerechten zonder opsmuk.

**O** **Carter**  
Valeriusstraat 85,  
1071 MG Amsterdam

Carter is een moderne brasserie in Amsterdam-Zuid waar internationale klassiekers worden geserveerd met flair en finesse. Aan de Valeriusstraat voelt deze plek als een elegant buurtcafé – informeel, verfijnd en altijd gastvrij.

**P** **Focacceria**  
Overtoom 445,  
1054 KG Amsterdam

Focacceria De Italiaanse Valeria Lucente vindt de Italiaanse restaurants in Amsterdam verrassend goed, maar ze heeft wel heimwee naar de smaken van thuis. Vooral de focaccia uit haar streek.

**Q** **Bonnie**  
Amstelveenseweg 226h,  
1075 XT Amsterdam

Bonnie, een charmante bistro gelegen in Amsterdam-Zuid. Bij Bonnie draait alles om genieten; van lekkere maaltijden tot zorgvuldig geselecteerde wijnen die perfect aansluiten. Vooral de Bonnie's double cheeseburger is een aanrader.

**R** **Adam**  
Overtoom 515,  
1054 LN Amsterdam

Alle gerechten zien er fraai uit, zonder overdreven gedoe. Ook de smaken doen zich gelden: eerlijk, spannend en in balans.



CARTER



---

# 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](https://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**