

TE HUUR



Schaafstraat 18 Amsterdam
www.schaafstraat18.nl

1.838 m² bedrijfsruimte

Vragen? Bel naar ons kantoor op **020 - 44 000 44**

Omschrijving

Deze representatieve bedrijfsruimte is gelegen in het Hamerkwartier aan de Schaafstraat, een dynamisch en inspirerend gebied aan het IJ. Het Hamerkwartier ontwikkelt zich in rap tempo tot een creatieve hotspot en trekt een breed scala aan ondernemers en bedrijven aan. In de directe omgeving bevinden zich onder meer Pand Noord, De Overkant, Op Zeezand en de Zamenhofstraat. Ook Overhoeks, het EYE filmmuseum, ALab, de Tolhuistuin en het NDSM-terrein liggen op korte afstand.

Bijzonderheden:

- Brede bestemmingsmogelijkheden;
- Ruim parkeren op eigen terrein;
- Zes overheaddeuren.

BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid is uitstekend. De halte van de Noord/Zuidlijn aan de Johan van Hasseltweg ligt op ca. 250 meter afstand. Ook zijn er diverse busverbindingen met Amsterdam Centraal Station (o.a. bus 32 en 33). Daarnaast is er een pontverbinding van en naar Amsterdam-Oost en het Centraal Station. Met de auto is de locatie goed bereikbaar via de A10 (Coentunnel, IJ-tunnel en Piet Heintunnel).

VERHUURBAAR VLOEROPPERSVLAK

Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt ca. 1.838 m² VVO (ca. 1.947 m² BVO), vastgesteld conform NEN2580, en is als volgt verdeeld:

- Begane grond: ca. 1.708,70 m² VVO
- Eerste verdieping: ca. 129,41 m² VVO

BESTEMMING

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Hamerstraatgebied" (2013) geldt de bestemming Gemengd-1. Dit maakt de locatie geschikt voor onder meer:

- bedrijven;
- kantoren;
- dienstverlening;
- horeca I, III, IV en V;
- ontspanning en vermaak.

HUURTERMIJN

In nader overleg.

PARKEREN

Direct voor het pand zijn 17 parkeerplaatsen beschikbaar.

BETALINGEN

Huur en BTW per maand of kwartaal vooruit.

SERVICEKOSTEN

De servicekosten worden in nader overleg vastgesteld. Het uitgangspunt is dat huurder zelf zorgdraagt voor contracten met de nutsleveranciers.

ZEKERHEIDSTELLING

Uitgangspunt een waarborgsom ter grootte van drie maanden huur en BTW.

CONTRACT

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) model februari 2015.

AANVAARDING

In overleg.

VOORBEHOUD

Goedkeuring verhuurder voorbehouden.

DISCLAIMER

Alle gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaarden wij en de opdrachtgever geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie, wordt dan ook door ons en de opdrachtgever uitdrukkelijk afgewezen. Het is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod c.q. in onderhandeling te treden

Kenmerken

OVERDRACHT

Huurprijs	Op aanvraag
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

BOUW

Type	Bedrijfsruimte
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2012
Onderhoudsstaat binnen	Goed
Onderhoudsstaat buiten	Goed

OPPERVLAKTEN

Oppervlakte	1.838 m ²
Bedrijfshal oppervlak	1.838 m ²

INDELING

Voorzieningen	Toilet, pantry, lichtstraten, overheaddeuren, krachtstroom, betonvloer en heaters
---------------	---

ENERGIE

Energie label	A
---------------	---

OMGEVING

Ligging	Bedrijventerrein
---------	------------------

PARKEREN

Aantal parkeerplekken buiten	17 parkeerplekken
------------------------------	-------------------























Schaafstraat 18

Amsterdam

Object	Bedrijfspan
Opdrachtgever	Midvast BV
Datum meetopname	19 februari 2020
Datum meetrapport	20 februari 2020
Meetcertificaat type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief
Rapport nr.	R.76120

Conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL,
'Oppervlakten en inhoud van gebouwen- Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het
correctieblad NEN 2580:2007/C1: 2008

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam

Inhoudsopgave

1. Samenvatting & toelichting op het geheel	3
2. Meetcertificaat	4
3. Termen en definities	5
4. NEN 2580 ruimtelijst	9
5. Bijlagen	10

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam

1. Samenvatting & toelichting op het geheel

Op 19 februari 2020 heeft Van Roemburg & Woning Diagnose in opdracht van Midvast BV een opname volgens de NEN 2580 uitgevoerd van het Bedrijfspannend aan de Schaafstraat 18 te Amsterdam.

Deze opname heeft tot doel aan te tonen wat de exacte hoeveelheden zijn van het Bruto vloeroppervlak (BVO), netto vloeroppervlak (NVO), het gebruiksoppervlak (GO) en het verhuurbare vloeroppervlak (VVO).

Samenstelling rapportage

Dit rapport bestaat uit 15 pagina's incl. voorblad en zonder bijlagen.

Voorwaarden rapportage

Op al onze offertes, mededelingen, aanvaarding van opdrachten en overeenkomsten zijn steeds van toepassing de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in onze algemene voorwaarden, te lezen op onze website www.vrwd.nl.

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam

2. Meetcertificaat

Hierbij verklaart D. Verhaaf, dat van het

Object: Bedrijfspand aan de Schaafstraat 18 te Amsterdam

Kenmerk: R.76120

de volgende oppervlakten zijn samengesteld:

BVO bedrijfsruimte	1947,41 m ²
GO bedrijfsruimte	1870,54 m ²
NVO bedrijfsruimte	1854,75 m ²
VVO bedrijfsruimte	1838,11 m ²

en dat deze vloeroppervlakten zijn berekend volgens de NEN 2580, "Oppervlakten en inhouden van gebouwen" 1e druk mei 2007.

Aldus opgemaakt te Amsterdam (NH), d.d. 20 februari 2020

Van Roemburg & Woning Diagnose B.V.



D. Verhaaf



C. Gill

3. Termen en definities

Onderstaande termen en definities geven een algemene beschrijving van de NEN2580. Niet alle termen en definities komen voor in deze rapportage.

3.1 Ruimte

Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto hoogte van ten minste 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

3.2 Binnenruimte

Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

3.3 Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen.

3.4 Vloeroppervlakte

De oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in m² worden uitgedrukt.

3.5 Bruto vloeroppervlakte

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte binnenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m². Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam

3.6 Netto vloeroppervlakte

De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten.

De netto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m^2 .
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan $1,5\text{m}$.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan $0,5\text{m}^2$.
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan $0,5\text{m}^2$.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden gegenereerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5\text{m}^2$.

3.7 Tarra

De tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

3.8 Gebruiksoppervlakte

De op vloerniveau gemeten oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten (bijvoorbeeld een woning of kantoorgebouw), die geschikt is voor het beoogde gebruik van deze ruimte of groep van ruimten, is bepaald door de formule $A+B+C$, waarin:

A. Vloeroppervlakte binnen scheidingsconstructie van een woning, mits netto hoogte $1,5\text{m}$.

B. Vloeroppervlakte dat buiten beschouwing moet blijven:

- buitenruimte
- voorziening voor verticaal verkeer $> 4\text{m}^2$ (tot 1 okt 97: $2,5\text{m}^2$)
- technische ruimte $> 0,5\text{m}^2$
- buitenberging
- schalmgat of vide $> 4\text{m}^2$
- bouwconstructie $> 0,5\text{m}^2$
- leidingschacht

C. Evenredig deel van de vloeroppervlakte buiten de woning dat eventueel aan de woning wordt toegerekend (gemeenschappelijke ruimte).

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak kleiner is dan $0,5\text{m}^2$.

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam

3.9 Twee of meer gebruiksfuncties

Als twee of meer gebruiksfuncties in een gebouw voorkomen, waarvan de gebruiker of gebruiksgroep is aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten, dient de volgens bovengenoemde manier bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie te worden vermeerderd met een evenredig deel van:

- De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verblijfsruimte en/of sanitaire ruimten.
- De gebruiksoppervlakte van de ruimte, die de kortste looproute vormen vanaf de toegang van het deel met een uitzonderlijke gebruiksfunctie naar de gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.

3.10 Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

3.11 Correctie glaslijn

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Bij de bepaling van het VVO wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- Toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0m².
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5m – groter is dan of gelijk aan 0,5m².
- Een dragende binnenwand.
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-één regel.

Eén-op-één regel:

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

3.12 Verticaal verkeersoppervlakte

De verticale verkeersoppervlakte is de netto oppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer. Vloeroppervlakten van open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw mogen niet tot de vloeroppervlakten van verticaal verkeer worden gerekend.

3.13 Gemeenschappelijke verkeersruimten

De gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie dient, behoudens in een woongebouw of logiesgebouw, tevens te worden vermeerderd met een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke verkeersruimte, waaronder de toegangsruimte in een gebouw, naar de ruimten met verschillende gebruiksfuncties op de bouwlagen.

3.14 Stallingsruimten

Bijruimte, die dient voor het stallen en parkeren van rijwielen en motorvoertuigen.

3.15 Installatie oppervlakte

De installatie oppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties. Hiertoe behoren:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste condities voor het verblijven of werken in het gebouw.

4. NEN 2580 ruimtelijst

Bedrijfspannd

Lijst van afzonderlijke ruimtes

Omschrijving ruimte

Begane grond

1.	Werkplaats	1436,6 m ²
2.	Tech. Ruimte	8,41 m ²
3.	Spuitskamer	35,52 m ²
4.	Mengkamer	20,24 m ²
5.	Spuitskamer	35,53 m ²
6.	Berging	28,92 m ²
7.	Toilet	5,81 m ²
8.	Toilet	3,08 m ²
9.	Kantoor	13,5 m ²
10.	Kantoor	15,02 m ²
11.	Bali	71,91 m ²
12.	Hal	13,89 m ²
13.	Entree	4,52 m ²
14.	Toilet	1,31 m ²
15.	Toilet	1,31 m ²

Totaal 1695,59 m²

Omschrijving ruimte

Eerste verdieping

16.	Hal	18,32 m ²
17.	Kleedkamer	53,23 m ²
18.	Kantine	27,53 m ²
19.	toilet	12,63 m ²
20.	Toilet	1,08 m ²
21.	Toilet	1,08 m ²
22.	Douche	1,73 m ²
23.	Serveerkamer	7,63 m ²
24.	Tech. Kamer	35,93 m ²

Totaal 159,16 m²

Uitgangspunten gebouwconstructie

Scheidingswanden:	metselwerk d=100mm
Voorgevel:	gevelelementen d= 300mm (ca.)
Achtergevel:	gevelelementen d= 300mm (ca.)

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2019-2020

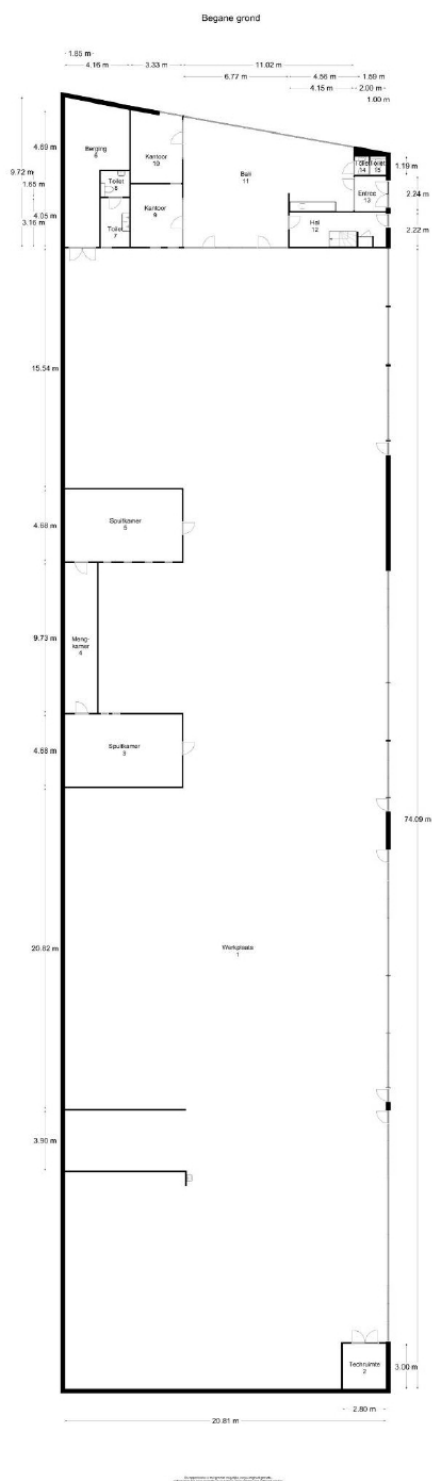
5. Bijlagen

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam

	PRE BVO AFTREK		BVO		POST BVO AFTREK		OPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007		
	vides/schalmgat	>4m2	Bruto vloer oppervlak (excl. Vides etc. >4m2)		Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vertikaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Gebruiks oppervlak m2	Netto vloer oppervlak m2	Verhuurbaar vloer oppervlak m2
Begane grond	-		1767,93		-	-	1707,62	1695,59	1708,70
Eerste verdieping	-		179,48		-	-	162,92	159,16	129,41
Woon/Werkruimte	-		1947,41		-	-	1870,54	1854,75	1838,11

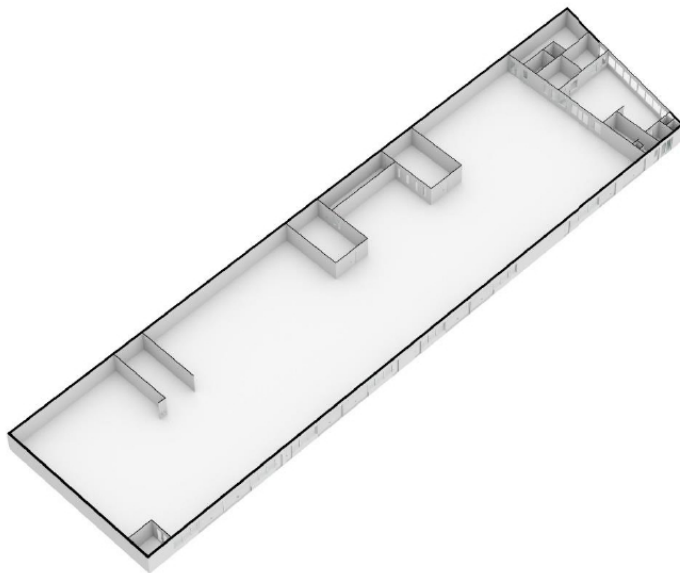
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2017-2018

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam



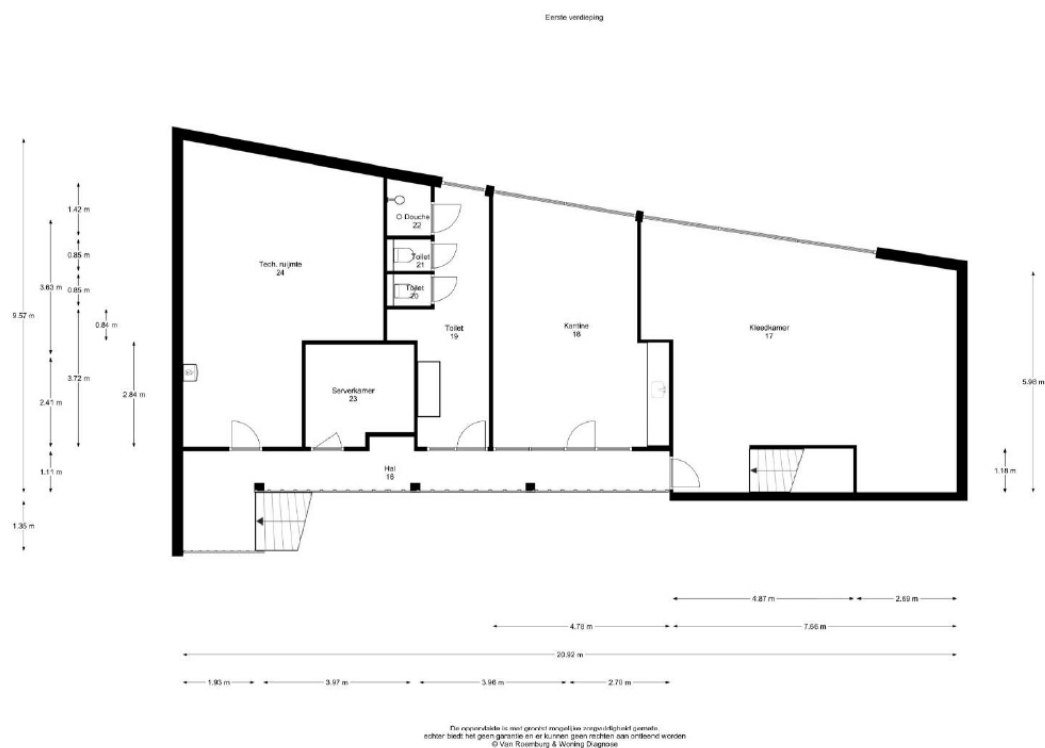
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2019-2020

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam



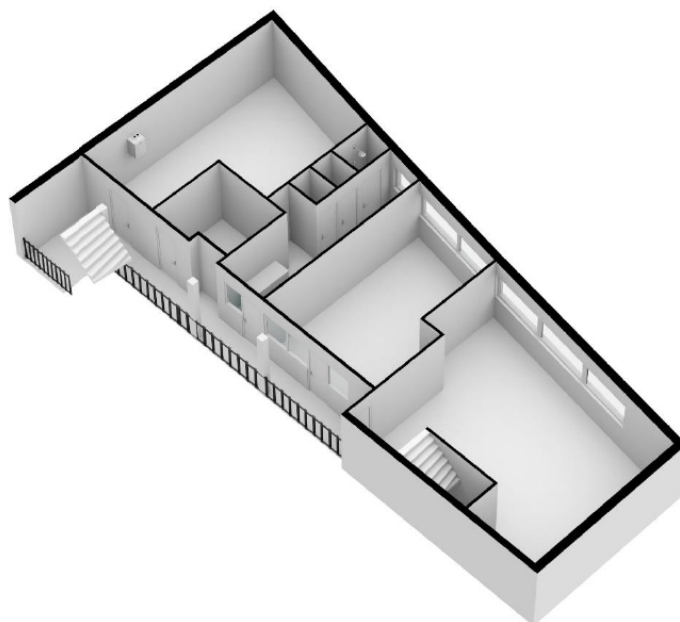
*Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website
www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2019-2020*

Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam



Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2019-2020

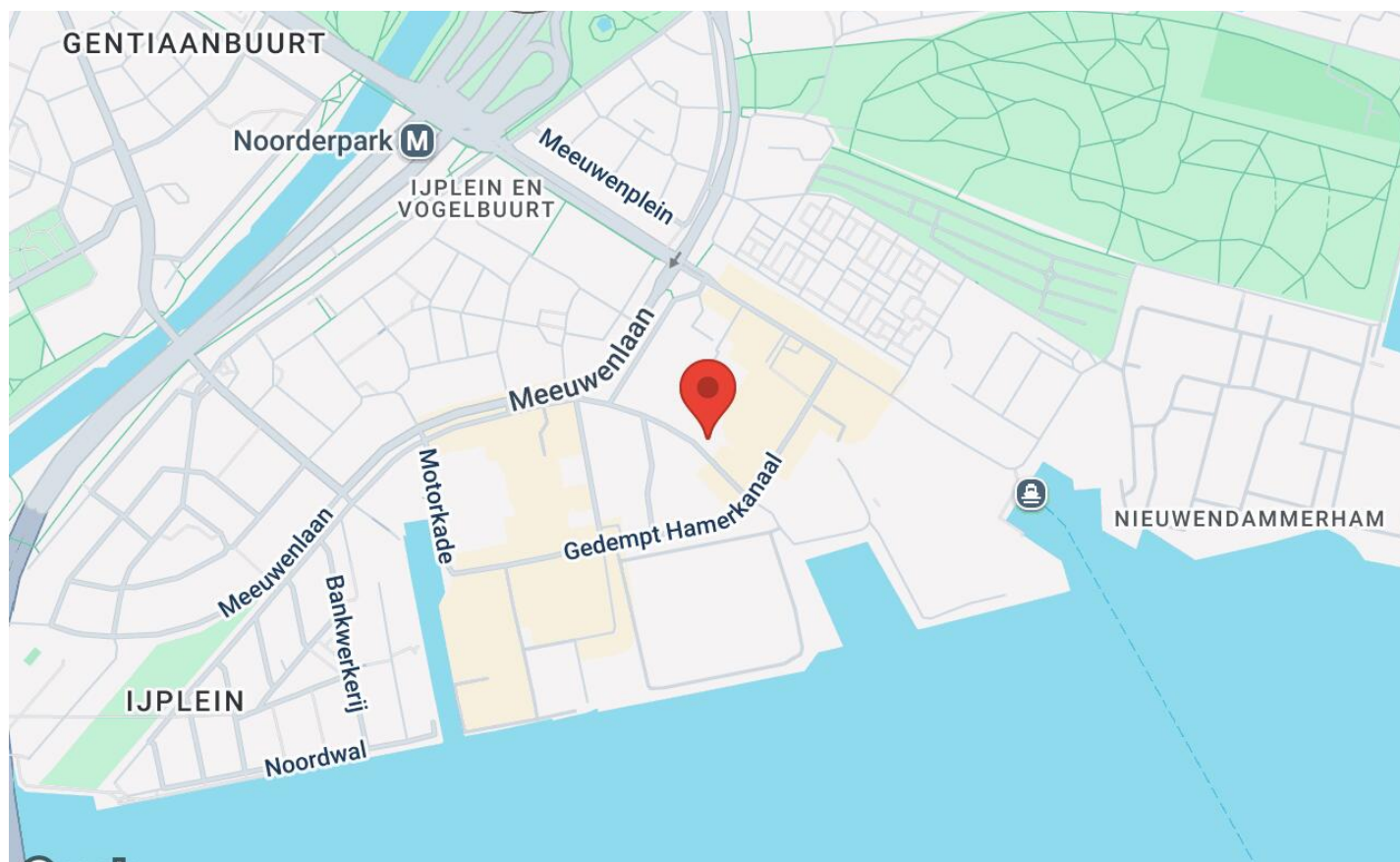
Meetrapport_-_BOG_-_Schaafstraat_18_amsterdam



*Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website
www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2019-2020*

15

Locatie



CONTACT

**KRK. Uw kennispartner in commercieel
onroerend goed.**

Landelijk netwerk, regionale focus.

KRK Bedrijfsmakelaars Amsterdam

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

Tel: 020 - 44 000 44

amsterdam@krk.nl

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Een kandidaat huurder heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Schaafstraat 18 Amsterdam
www.schaafstraat18.nl