



HET KONINGSHUYS

KONINGSLAAN 19
AMSTERDAM

Over Broersma Werken ERIK REIJN	3
------------------------------------	---

Het Koningshuys KONINGSLAAN 19	5
-----------------------------------	---

Kenmerken OVERZICHT	25
------------------------	----

Plattegronden INDELING	33
---------------------------	----

Buurtgids HOTSPOTS	43
-----------------------	----

Overige bepalingen KOOP	49
----------------------------	----



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



HET KONINGSHUYS



Het Koningshuys

KONINGSLAAN 19

Welkom bij de Koninglaan; een bijzondere laan in Amsterdam Zuid, direct aan het Vondelpark. In deze groene laan gaan wonen en werken in goede harmonie en in alle rust samen in de prachtige en karakteristieke villa's die deze straat rijk zijn.

Kantoorvilla 'Het Koningshuys' op nummer 19 wordt te koop aangeboden. Deze fraaie villa, gebouwd in 1920 als woonhuis, heeft na de renovatie in 2016/2017 haar allure en grandeur terug gekregen. Omringd door een prachtig aangelegde tuin met garage en met zicht op het Vondelpark biedt deze villa een elegante werkbeleving.

Naast de bestemming kantoor is de bestemming wonen eveneens toegestaan, hiervoor dient nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend.

Het gehele pand bevindt zich aan de binnen- en buitenzijde in uitstekende staat van onderhoud, is gelegen op eigen grond en omvat in totaal circa 594 m² VVO kantoorruimte. De villa bestaat totaal uit vier verdiepingen. Bijzonder aan 'Het Koningshuys' is het trappenhuis in het hart van het gebouw met bovengelegen daklicht waardoor iedere bezoeker een koninklijk ontvangst in deze villa ervaart. Deze beleving wordt compleet gemaakt door de smaakvolle detailleringen en inrichting en afwerking van vloeren, wanden en verlichting evenals het moderne sanitair en de luxe keuken en pantry's.

Onder andere vanwege de aanwezigheid van een volledige luchtbehandelingsinstallatie met koeling, het isolatieglas en een warmtepomp beschikt de villa over energielabel A.

Een kantoorgebruiker die zich wenst te vestigen in de chique Willemsparkbuurt, een gewilde woon- en werklocatie, in Amsterdam Oud Zuid, zal ervaren dat deze kantoorvilla aan alle eisen van een moderne kantoorgebruiker voldoet.







Gebouw

HISTORIE

Gebouw

De kantoorvilla is gebouwd rond 1919/1920 op een perceel van ruim 550 m². Het pand is destijds ontworpen door architecten Groot en Rijnja in de een vroege Amsterdamse Schoolstijl. Zij ontwierpen de villa als “woonhuis voor gezin” en bouwden een kapitaal herenhuis met garage in de tuin.

De statige entree aan de westzijde van de villa is voorzien van een natuurstenen trap en een bordes naar de bel etage. Het metselwerk is verrijkt met verspringingen; deze zijn kenmerkend voor deze bouwstijl.

De villa heeft een bijna vierkante vorm met riantе maatvoeringen. De vier bouwlagen zijn verbonden door een centraal trappenhuis met bovengelegen daklicht in het hart van het gebouw. Het moderne en grote daklicht zorgt voor een natuurlijke licht inval.

Duurzaamheid en techniek

In 2016/2017 heeft verkoper de kantoorvilla duurzaam laten verbouwen. Onder andere vanwege de aanwezigheid van een volledige luchtbehandelingsinstallatie met koeling, het isolatieglas en een warmtepomp beschikt de villa over energielabel A.

Buitenruimte

Op het perceel van circa 550 m² is aan de zijkanten (oost en west) en achterkant (zuid) van de villa een prachtig aangelegde tuin. Een sierlijke poort aan de rechterzijde verleent toegang tot het perceel welke aan de voorzijde gedeeltelijk is afgeschermd door een lage muur met hekwerk. Het gebouw ligt direct aan de straat maar beidt voldoende privacy vanwege de verhoging (bel etage in plaats van grondniveau).

Het stijlvolle ontwerp van de tuin (bestrating, beplanting en verlichting) is gemaakt door de landschapsarchitecten van HWS Landscape bvba. De tuin is voorzien van diverse hagen en bomen en biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en om te ontspannen tijdens of na een werkdag. Voor uitgebreide informatie en tekeningen verwijzen wij nadrukkelijk naar het verkoopdossier.















Omgeving

WILLEMSPARKBUURT

Buurt + hotspots

Aan het einde van de 19e eeuw, toen de binnenstad van Amsterdam steeds voller werd, groeide de behoefte aan een groene wijk dichtbij het centrum. In 1881 ontwierp architect Zocher het Willemspark, dat nu beter bekend staat als het Vondelpark. Een paar decennia later verrezen daar, rondom de vijvers, de eerste kantoorvilla's. Statige panden in klassieke bouwstijlen verwelkomden ondernemers in dit rustigere en groenere deel van de stad.

De grandeur van toen is nog steeds intact. Het culinaire aanbod van het Vlaamsch Broodhuys, chocolatier Linnick, groenteboer Wessels, sterrenrestaurant Ron Gastrobar en het Franse visrestaurant VISQUE geven de buurt zijn hedendaagse allure. Gelegen tussen het Vondelpark, de Koninginneweg en de Amstelveenseweg – met het Museumkwartier op loopafstand – is dit een ideaal hoekje van Amsterdam om te werken, waar inspiratie en de nodige ontspanning na een lange werkdag altijd dichtbij zijn.

Op slechts 100 meter afstand vanaf de kantoorvilla is de Diaconessenbrug; een vaste smeedijzeren brug aan de kop van de Emmalaan welke toegang geeft tot het Vondelpark.

Bereikbaarheid

De Koningslaan is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Tramlijn 2 stopt vlakbij aan het Valeriusplein. Dit is op loopafstand van de kantoorvilla. Vanaf de bushalte Haarlemmermeerstation aan de Amstelveenseweg geven diverse buslijnen een directe verbinding met het Amstelstation, station Zuid en station Sloterdijk. De Zuidas ligt op circa zeven minuten fietsafstand. Ook met de auto is de kantoorvilla goed bereikbaar. Via de Amstelveenseweg en de S-108 is binnen enkele minuten rijden de ringweg A10 zuid te bereiken (afrit 8).

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk en toegestaan op eigen terrein. Hiervoor dienen de nodige aanpassingen aan de toegangspoort en beplanting plaats te vinden, maar de oprit vanaf de straat is hiervoor reeds aanwezig.

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 593,73 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld: • garage: 24,23 m² VVO • souterrain: 132,82 m² VVO • bel etage: 155,24 m² VVO • eerste verdieping: 141,98 m² VVO • tweede verdieping: 139,46 m² VVO Tevens is er een ruime tuin aanwezig. Het perceel is (inclusief bebouwing) circa 550 m² (conform Kadaster).
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige staat.
Vraagprijs	€ 9.000.000,- kosten koper.
Bestemming	Op basis van gegevens van het vigerende bestemmingsplan “Willemspark – Vondelpark 2019” is de bestemming voor de kantoorvilla: ‘Wonen’ met de nadere functieaanduiding ‘Kantoor’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: • woningen • kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘kantoor’ Op basis van gegevens van het vigerende bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019” is de bestemming voor de bijbehorende tuin van de kantoorvilla: ‘Wonen’ met de nadere functieaanduiding ‘Parkeerterrein’. De voor ‘Wonen’ met de nadere functieaanduiding ‘Parkeerterrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Bestemming (vervolg)

- bestaande, ongebouwde parkeervoorzieningen in de tuin, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘parkeerterrein’.

De voor ‘Wonen’ met de nadere functieaanduiding ‘Garage’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen in de tuin, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘garage’.

Bag registratie: “Kantoorfunctie”.

Op basis van publiekrechtelijke bestemming is het navolgende gebruik toegestaan: ‘kantoorruimte en wonen met parkeren’.

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

Kadastrale informatie

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: U
- Nummer: 7963 en 8656
- Kadastrale grootte: 5 are 40 centiare en 21 centiare

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energielabelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse A.

Eigen grond

Het object is gelegen op eigen grond.

Zakelijke lasten	• WOZ-waarde (2024): € 4.553.000,- • OZB-E (2024): € 8.505,00 per jaar • OZB-G (2024): € 6.169,35 per jaar • Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar
Bouwjaar	1920 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen). De villa is in 2017 gerenoveerd.
Aanvaarding	In nader overleg.
Fundering	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	Voor nadere informatie over asbest wordt nadrukkelijk verwezen naar het verkoopdossier.
Zekerheidsstelling	10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn.

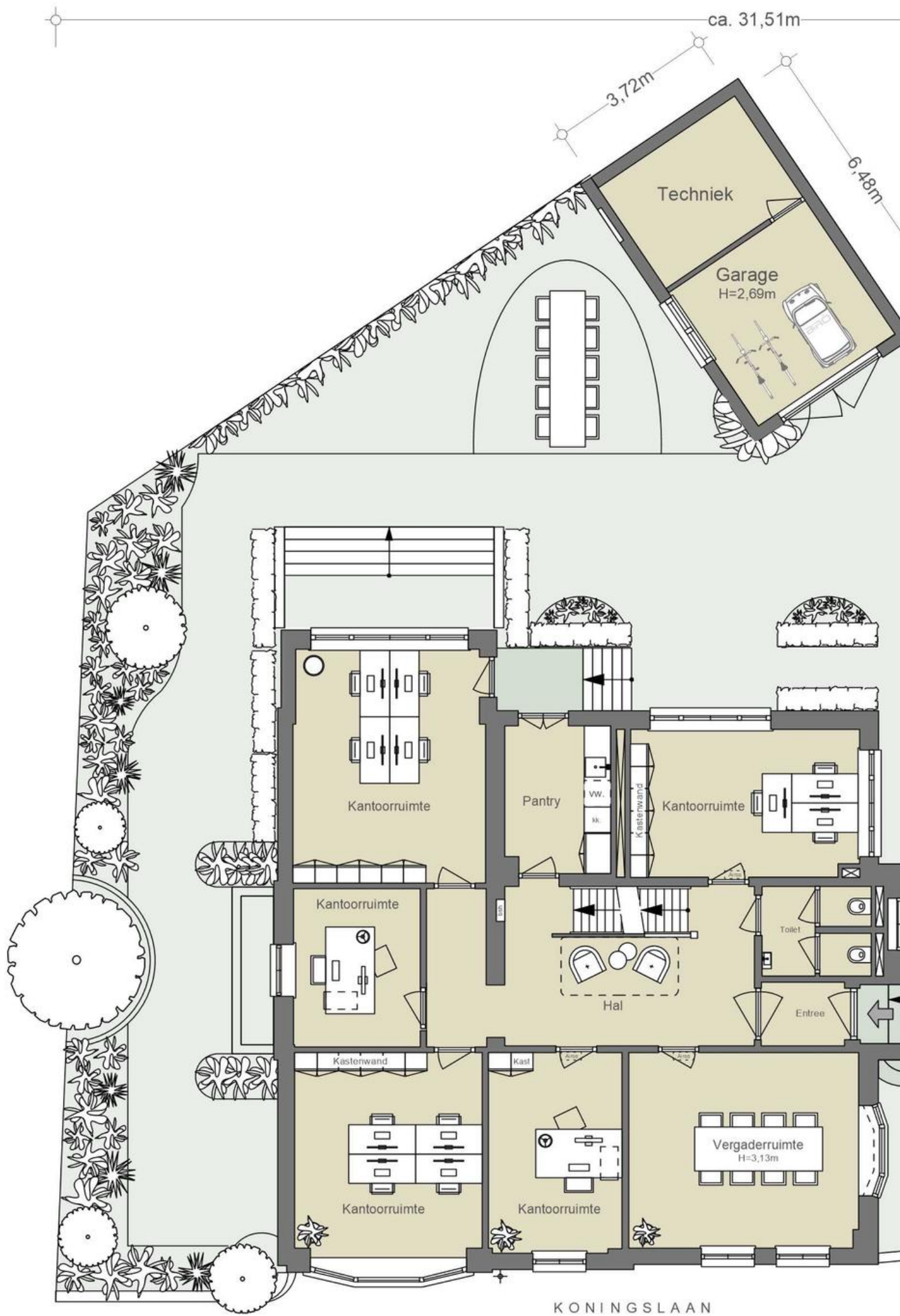


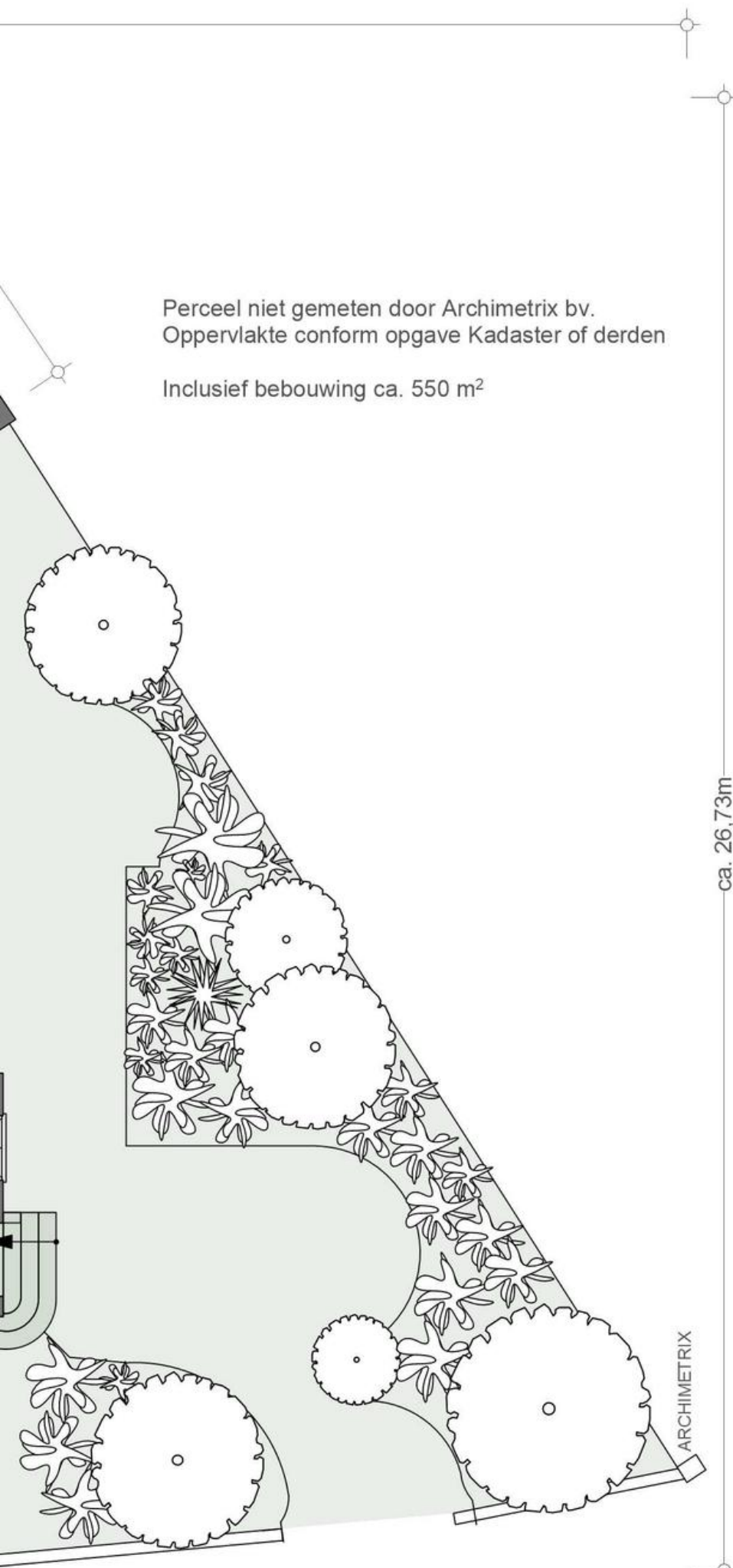






PLATTEGRONDEN





Perceel niet gemeten door Archimetrix bv.
Oppervlakte conform opgave Kadaster of derden

Inclusief bebouwing ca. 550 m²

ca. 26,73m

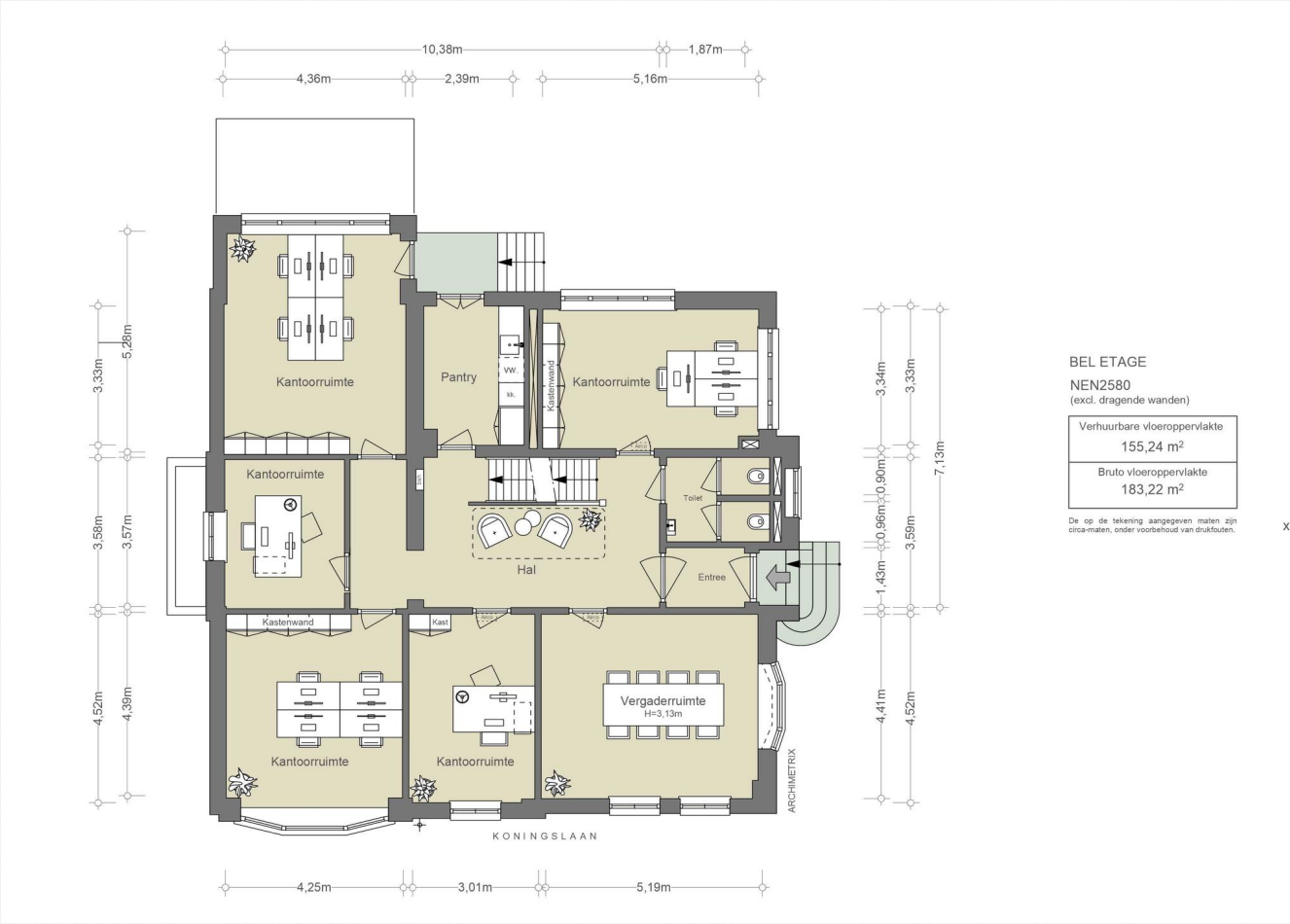
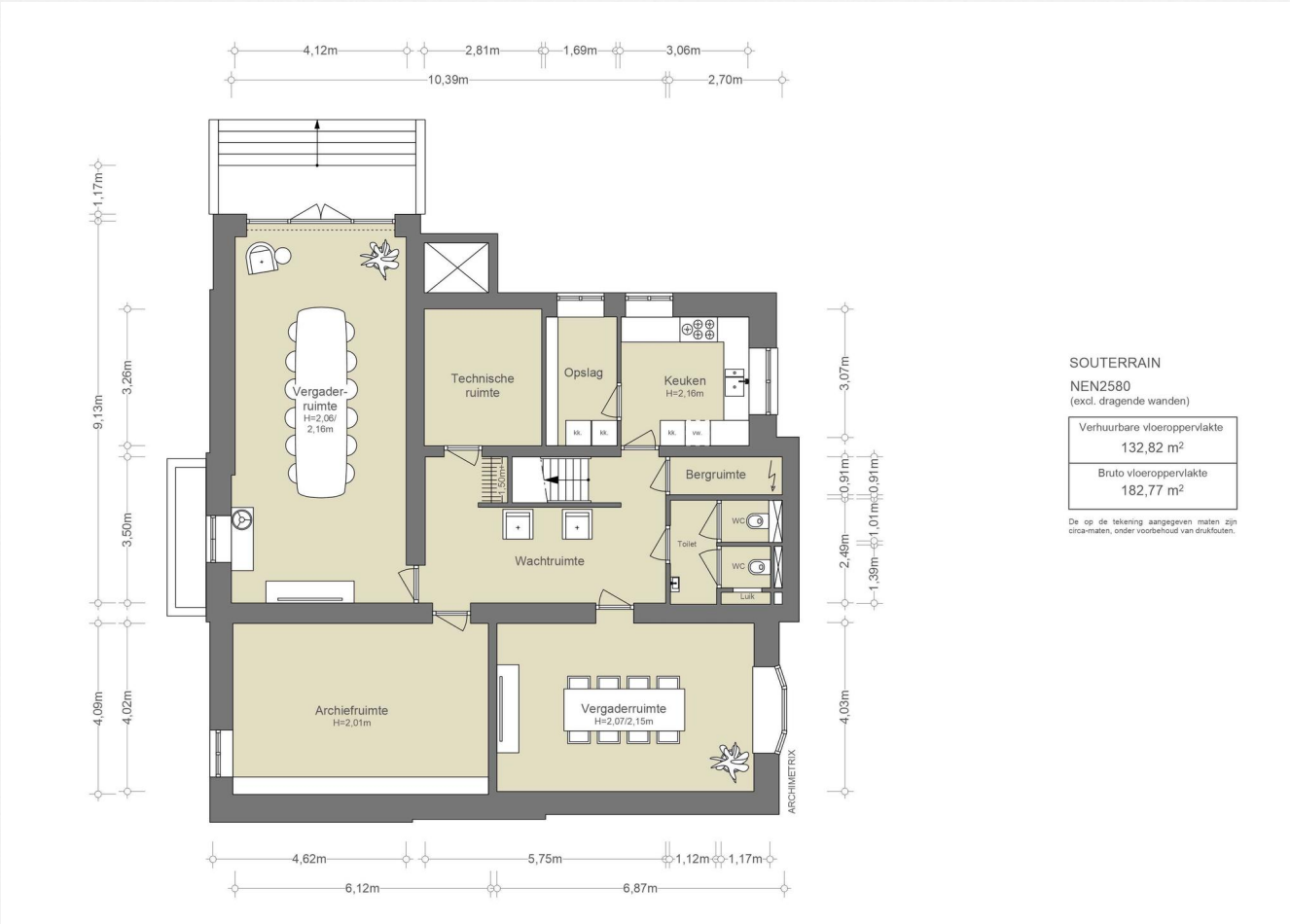
ARCHIMETRIX

PERCEEL

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
24,23m ²
Bruto vloeroppervlakte
30,16m ²

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



1^e VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	141,98 m ²
Bruto vloeroppervlakte	174,75 m ²

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

2^e VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	139,46 m ²
Bruto vloeroppervlakte	174,75 m ²

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



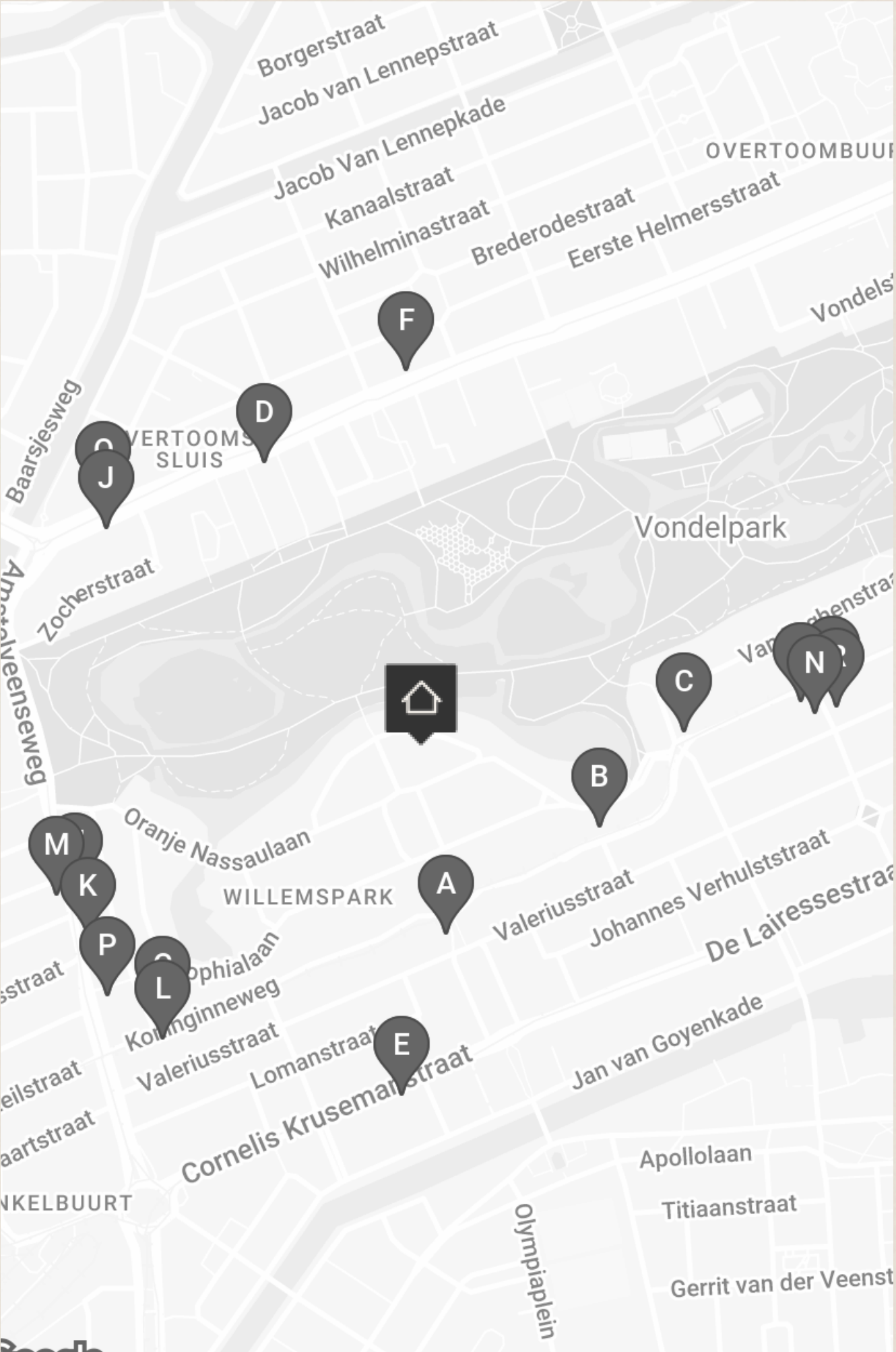








BUURTGIDS



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 **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 smaakvolle producten.

D **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.

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 **Chabrol**
Overtoom 444,
1054 JW Amsterdam

Al meer dan dertig jaar is Chabrol een gevestigde wijnwinkel in Amsterdam en omstreken. Chabrol is gegroeid van een kleine wijnwinkel in de buurt naar een importeur van unieke, organische wijnen.

G **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.

H **Patisserie Linnick**
Amstelveenseweg 75,
1075 CE Amsterdam

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

I **Batoni Khinkali**
Willemsparkweg 177,
1071 GZ Amsterdam

In Nederland is de Georgische keuken helaas ondervertegenwoordigd, ondanks haar rijke en boeiende culinaire erfgoed. Gelukkig biedt Batoni Khinkali een introductie tot deze smaakvolle keuken.

J **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.

K **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.

L **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.

M **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.

N **Brasserie van Dam**
Cornelis Schuytstraat 8-10,
1071 JH Amsterdam

Brasserie van Dam staat bekend om een simpele maar effectieve receptuur: een niet te uitgebreide kaart met kwalitatief goede producten, acceptabele prijzen, goede koffie, een fijne sfeer en vriendelijk personeel.

O **Schuurmanoomkensgrassotti**
Overtoom 558,
1054 LN Amsterdam

Bij Schuurmanoomkensgrassotti serveren ze heerlijke koffie van whitelabelcoffee en smakelijke hapjes. Ze hebben een geweldige selectie gebak, zoals de taart met frambozen glacé en de chocolademiso-koek.

P **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.

Q **Brasserie de Joffers**
Willemsparkweg 163,
1071 GZ Amsterdam

Met een groot terras in de zomer én winter is brasserie Joffers al 15 jaar een bekende hotspot op steenworp afstand van het Vondelpark en het Museumkwartier.

R **Menno Kroon**
Cornelis Schuytstraat 11,
1071 JC Amsterdam

De uitbundige en sfeervolle etalage van Menno Kroon toont zulke betoverende en bijzondere bloemen dat je wel even binnen moet kijken. Prille liefde, verrukking, het onvermijdelijke afscheid. Elk boeket van Menno Kroon geeft betekenis aan een bijzonder moment.



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 eventuele(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