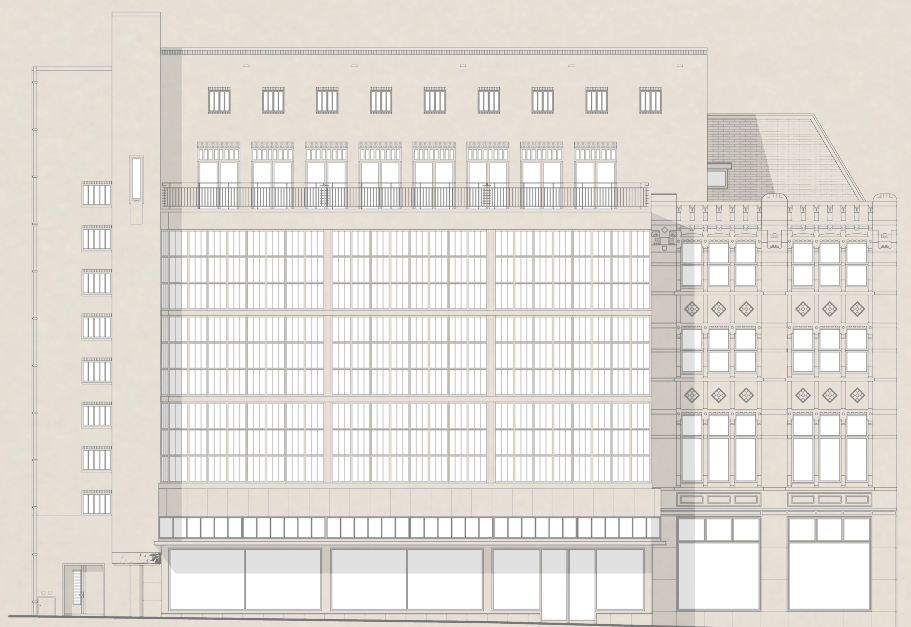




THE HEART

ROKIN 164 - 168
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
ERIK REIJN & MERIJN
HARTOG

3

The Heart
ROKIN 164 - 168

5

Kenmerken
OVERZICHT

29

Plattegrond
INDELING

37

Buurtgids
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen
HUUR

49



Over Broersma Werken

ERIK REIJN & 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.



Erik Reijn
Mobiel: +31(0)6 551 95 689
erik@broersma.nl



Merijn Hartog
Mobiel: +31(0)6 41 808 794
merijn@broersma.nl



THE HEART



The Heart

ROKIN 164 - 168

In het hart van de stad, op een unieke en zeer goed bereikbare locatie, is voor verhuur een turn-key kantoorruimte beschikbaar in historisch gebouw 'The Heart'. 'The Heart' is gelegen aan het Rokin en aan de Kalverstraat. Het betreft het voormalige warenhuis van winkelketen V&D welke getransformeerd is tot een elegant kantoorgebouw met showroom-/winkelruimte op de begane grond. Tijdens de duurzame en grondige verbouwing is het oorspronkelijke karakter van het gebouw hersteld en is de kenmerkende stalen vliesgevel gereconstrueerd. Het resultaat: prachtige, moderne kantoorverdiepingen met ongekend indrukwekkend lichtinval.

Op de eerste verdieping is circa 1.139 m² VVO kantoorruimte over één laag beschikbaar. Deze grotendeels open kantoorverdieping is zeer hoogwaardig afgewerkt naar ontwerp van architectenbureau Office Winhov. Er zijn diverse spreek- en werkkamers evenals belcellen gerealiseerd. Deze zijn voorzien van chique scheidingswanden van glas en donkere houten kozijnen. Het opleveringsniveau omvat onder andere op maat gemaakte inbouwkasten in de spreekkamers, een luxe pantry, een fraaie keuken met ruim voldoende lunchplekken en modern sanitair. Aan alles is gedacht om een comfortabele en uitnodigende kantoorruimte te creëren: bijvoorbeeld een computervloer, akoestisch plafond, verlichtingspots en een hoogwaardige klimaatinstallatie. Het monumentale gebouw beschikt zelfs over energielabelklasse A.

De kenmerkende pui van staal en glas biedt een schitterend en panoramisch uitzicht op het water en de stadsboulevard van 'De Rode Loper' aan het Rokin. De ligging direct aan de metrohalte Rokin van de Noord/Zuidlijn draagt bij aan een uitstekende bereikbaarheid van 'The Heart' met het openbaar vervoer. Voor een representatieve kantoorgebruiker die zich in een uniek historisch gebouw mét hedendaagse comfort wenst te vestigen is dit een uitstekende keuze.









Gebouw

HISTORIE

Het oorspronkelijke gebouw aan het Rokin 164-168/Kalverstraat 203 is ontworpen door architect Francois Caron in 1912. In opdracht van Willem Vroom en Anton Dreesmann werd een warenhuis gecreëerd in een opvallende Berlagiaanse stijl. Deze architectonische benadering vormt een overgang tussen het neoclassicisme en modernere stromingen.

Een radicale verbouwing van het gebouw vond plaats in de jaren '30 naar ontwerp van architect Jan Kuijt in de Amsterdamse Schoolstijl. De stalen glaspui werd toegevoegd aan de gevel en de doorgang aan de Sint Jorissteeg werd dicht gebouwd.

Hierdoor werd het oorspronkelijke gebouw samengevoegd met de achttiende-eeuwse pakhuizen aan het Rokin en het negentiende-eeuwse gebouw van Jacot en Oldewelt aan de Kalverstraat. Vanwege diverse verbouwingen hebben de individuele gebouwen door de jaren heen hun eigen karakter verloren. Bij de herontwikkeling is dit op indrukwekkende wijze terug gebracht.



Gebouw

HERONTWIKKELING

Herontwikkeling

Na het faillissement van V&D eind 2015 heeft eigenaar IEF Capital een grootschalige en duurzame verbouwing van het warenhuis laten uitvoeren, naar ontwerp van architectenbureau Office Winhov, om een showroomruimte en kantoorruimte te creëren.

De kenmerkende architectuur van Caron en Kuijt zijn daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd en hersteld. De dichtgebouwde Sint Jorissteeg werd weer hersteld en geopend. Deze kritische reconstructie, met als doel het versterken van het karakteristiek van de oorspronkelijke gebouwen, is meer dan succesvol geweest. De stalen vliesgevel was architectuurhistorisch van groot belang en werd daarom gereconstrueerd met behoud van oorspronkelijke details.

Op de begane grond van 'The Heart' is reeds een flagshipstore van het Chinese mobiliteitsbedrijf Zeekr gevestigd. Het bekende Europese veilingplatform Catawiki is gevestigd op de tweede tot en met vijfde verdieping.

Design

De kantoorruimte op de eerste verdieping is elegant afgewerkt. Er is veel aandacht geschonken aan details; van het elegant wegwerken van deuren en brandhaspel, tot het chique hang- en sluitwerk.



















Omgeving

BURGWALLEN-NIEUWE ZIJDE

Buurt + hotspots

‘The Heart’ is gelegen aan ‘De Rode Loper’; een prestigieus en opvallend stadsproject dat symbool staat voor de metamorfose van het gebied rondom de Noord/Zuidlijn. Langs het Rokin zijn brede, chique trottoirs van natuursteen gerealiseerd evenals strak vormgegeven straatmeubilair, elegante verlichting en er is veel ruimte voor voetgangers en fietsers gecreëerd. Auto’s en trams delen nu een versmalde rijbaan. Bomen, bankjes, kunstobjecten en zichtlijnen naar de historische gevels maken het Rokin esthetisch aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. Deze stadsboulevard verbindt de historie en moderniteit en biedt een warm welkom aan iedereen die het hart van Amsterdam binnenkomt.

Op deze levendige binnenstedelijke locatie nabij het Muntplein met de Munttoren, de bekende winkelstraat Kalverstraat en de Dam met het Koninklijk Paleis Amsterdam, is aan hoogwaardige horeca hotspots geen gebrek. Voor een informele borrel, zakelijke lunch of een kop koffie zijn Het Groene Paleis (direct aan het Rokin), The Duchess in het W Hotel en Vascobelo V-Bar in boekhandel Scheltema (eveneens aan het Rokin) aanraders.

Bereikbaarheid

‘The Heart’ is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer vanwege de ligging direct aan het Rokin. Hier passeert de (ondergrondse) Noord/Zuidlijn (metrolijn 52) en is er een halte voor de tramlijnen 2, 4, 14 en 17. Hierdoor is een directe verbinding mogelijk met onder andere Amsterdam Centraal Station, Station RAI, Muiderpoortstation en Station Amsterdam Zuid.

Parkeergelegenheid

Betaald parkeren is mogelijk bij parkeergarage Rokin. Er zijn 293 parkeerplaatsen inclusief 20 elektrische laadplekken. Voor deze parkeergarage worden geen abonnementen verstrekt.

Fietsen parkeren is mogelijk in de ondergelegen gemeenschappelijke fietsenstalling van ‘The Heart’. Bovendien is het mogelijk om fietsen te parkeren in de gemeentelijke stalling bij metrostation Rokin.











KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 1.139 m ² VVO kantoorruimte en is gelegen op de eerste verdieping.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd in huidige staat met hoogwaardig opleveringsniveau, met onder andere de volgende voorzieningen: • gemeenschappelijke representatieve entree op de begane grond (aan de kant van de Sint Jorissteeg) met een bemande receptie • moderne check-in poortjes • diverse liften • representatieve gemeenschappelijk trappenhuis • nieuwe moderne toiletgroepen • nieuwe luxe pantry • nieuwe luxe keuken • diverse vergaderruimtes voorzien van inbouwkasten • diverse belhokken • transparante scheidingswanden en chique kozijnen • gesausde wanden en kolommen • computervloer voorzien van vloerbedekking • grote indrukwekkende raampartijen van vloer tot plafond • industrieel plafond met gedeeltelijke verlaging • akoestisch plafond • plafondhoogte tussen circa 3,2 en 3,8 meter • verlichting • monumentenglas • klimaatinstallatie voorzien van topkoeling aangevuld met verwarming middels convectoren • gemeenschappelijke fietsenstalling in de kelder
Huurprijs	€ 485,- per m ² VVO per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	Pro memorie.
Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.

Monumentale status

Rijksmonument.

Energielabelklasse

Wegens monumentale status is deze kantoorruimte niet labelplichtig. Echter is, dankzij de duurzame verbouwing, het monument in tegenstelling tot vele anderen monumenten en gebouwen erg energiezuinig en beschikt deze over energielabelklasse A.

Betalingsverplichting

Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.

Huurtermijn

Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.

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/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.









PLATTEGROND





1^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

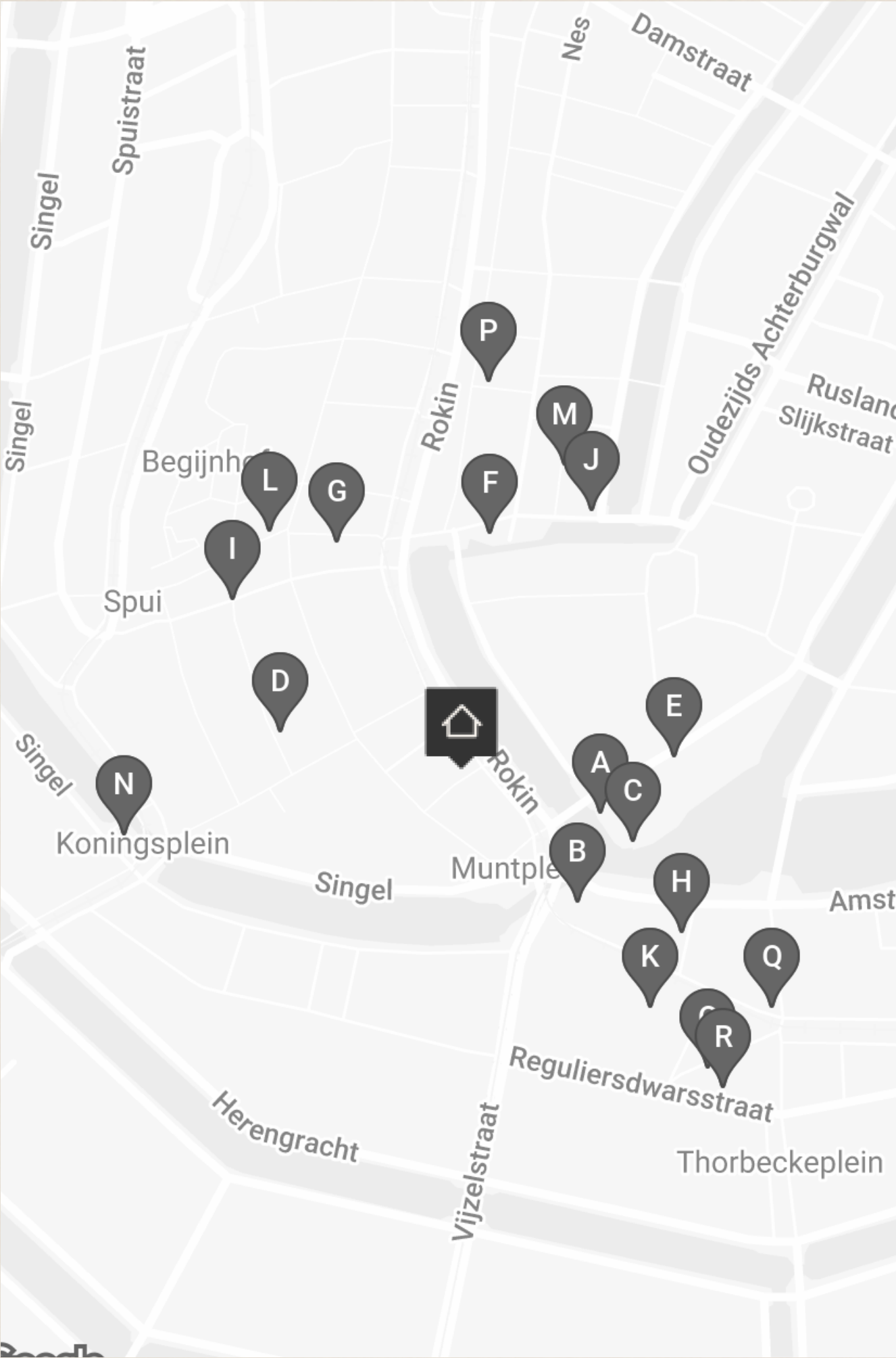
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.







BUURTGIDS



A **Restaurant Flore (**)**
Nieuwe Doelenstraat 2-14,
1012 CP Amsterdam

‘Chef Bas Van Kranen heeft zuivelproducten uit zijn repertoire gebannen en een primaire plaats gegeven in al zijn gerechten. In deze voornamelijk plantaardige aanpak is er nog wel plaats voor wild, gevogelte en vis.

B **Incanto**
Amstel 2,
1017 AA Amsterdam

Mooi opgemaakte borden, verfijnde smaken en een centrale locatie aan de Amstel. Met uitzondering op de zondag kan je bij Encanto iedere avond terecht voor stijlvol Italiaans eten. De seizoenskeuken wisselt vier keer per jaar van menu.

C **Marie Amsterdam**
Nieuwe Doelenstraat 2-14,
1012 AC Amsterdam

Brasserie Marie is verbonden aan het luxueuze Hotel De L'Europe en heeft een mooie ligging aan het water. Het restaurant brengt de smaken van de Côte d'Azur naar het centrum van Amsterdam.

D **Bhatti Pasel**
Voetboogstraat 23,
1012 XK Amsterdam

Na jaren ervaring opdoen in top restaurants en hotels in verschillende landen, opent Tika Pun zijn eigen deuren van Bhatti Pasel. Een authentiek Nepalees restaurant midden in Amsterdam.

E **Trattoria Graziella**
Nieuwe Doelenstraat 12-14,
1012 CP Amsterdam

Trattoria Graziella viert de pure Italiaanse keuken in al zijn glorie, met huisgemaakte pasta's, antipasti's en uitgebreide hoofdgerechten. Denk aan pappardella met lamsstoof en artisjok of Corvina bereid met tomaat en inktvis.

F **De Laatste Kruimel**
Langebrugsteeg 4,
1012 GB Amsterdam

Als je door de Langebrugsteeg loopt kan het niet anders dan dat je oog valt op het raam van de Laatste Kruimel. Die staat zo vol met lekkernijen dat je wel naar binnen moet gaan.

G **Gartine**
Taksteeg 7,
1012 PB Amsterdam

Gezellig café met antieke inrichting, voor ontbijt, lunch en thee op basis van de oogst uit eigen moestuin. Je kan er ook high tea'en van hun heerlijke assortiment zelfgebakken patisserie.

H **Pho King**
Regulierssteeg 4,
1017 CP Amsterdam

In een steegje bij het Rembrandtplein bevindt zich een kleine Vietnamese zaak. De originele smaak van Pho varieert door het hele land, waarbij het in het midden van Vietnam vaak wat pittiger is en in het noorden zouter.

I **Boekenmarkt Spui**
Spui,
1012 WX Amsterdam

De Boekenmarkt op het Spui wordt iedere vrijdag, het hele jaar door, gehouden van 10.00 – 18.00 uur. Alleen in geval van overmacht (zoals bijvoorbeeld heel slecht weer) gaat de markt niet door.

J **Galerie Mokum**
Oudezijds Voorburgwal 334,
1012 GM Amsterdam

Galerie Mokum was de eerste galerie in Amsterdam die realistische kunst tentoonstelde. De Galerie is opgericht in 1962 door Dieuwke Bakker in een pand aan de Oudezijds Voorburgwal.

K **Theater Tuschinski**
Reguliersbreestraat 26-34,
1017 CN Amsterdam

Het Koninklijk Theater Tuschinski is gebouwd in verschillende bouwstijlen, waaronder de Amsterdamse School stijl, Jugendstil en art deco. Het is een ontwerp van Hijman Louis de Jong en werd geopend in 1921.

L **Café de Dokter**
Rozenboomsteeg 4,
1012 PR Amsterdam

Café de Dokter ook wel 't Doktertje, is opgericht door een chirurg van het Binnengasthuis. Hij opende het café als ontmoetingsplaats voor artsen en studenten. Tegenwoordig komen de bezoekers overal en nergens vandaan.

M **Kapitein Zeppo's**
Gebed Zonder End 5,
1012 HS Amsterdam

Kapitein Zeppos is al een begrip sinds 1987 in het historische hart van Amsterdam. Je vindt Zeppos in het charmante steegje 'Gebed zonder End', gelegen tussen de Nes, de Oudezijds Voorburgwal en de Grimburgwal.

N **Frens Haringhandel**
1017 AW Amsterdam

Frens Haringhandel is nog een van de weinige viskramen in Amsterdam waar je heerlijke verse haring en andere vis kan bestellen op de traditioneel Hollandse manier.

O **Eetsalon Van Dobben**
Korte Reguliersdwarsstraat 5-7-9,
1017 BH Amsterdam

Eetsalon Van Dobben is een begrip in de wereld van kroketten. Midden in het centrum van de stad kan je altijd terecht voor een broodje kroket en een glaasje melk.

P **Bar du Champagne**
Rokin 91a,
1012 KL Amsterdam

Bar du Champagne is zoals je waarschijnlijk wel vermoedt een champagne bar met kleine gerechten en barbites. Het is aan het Rokin in hartje Amsterdam. Het is een nieuwe vestiging van Rick Swinckles, de eigenaar van Sjeffitshe en Le Coeur.

Q **Café Los**
Rembrandtplein 1,
1017 CT Amsterdam

Tot in de jaren '80 was Café Los een politiebureau. Waar vroeger het cellencomplex stond, bevinden nu de toiletten van het café. Degene die het pand ombouwde besteedde daaraan al zijn geld en was na de verbouwing dus 'los'.

R **Tomo sushi**
Reguliersdwarsstraat 131,
1017 BL Amsterdam

Tomo sushi ligt middenin het centrum van Amsterdam. Het is een modern ingericht Japans sushi en grill restaurant. Tomo Sushi biedt traditionele (a la carte) gerechten die met de fijnste en verse ingrediënten worden bereid.



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