



ELLERMAN

ELLERMANSTRAAT 22
AMSTERDAM-DUIVENDRECHT

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG EN TOM
HUBER

3

ELLERMAN
ELLERMANSTRAAT 22

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegrond
INDELING

31

Buurtgids
HOTSPOTS

35

Overige bepalingen
HUUR

41



Over Broersma Werken

ELEGANT IN WERKEN EN WONEN

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 6 41 808 794
merijn@broersma.nl



Tom Huber
Mobiel: +31 6 22 59 14 77
tom@broersma.nl



ELLERMAN



ELLERMAN

ELLERMANSTRAAT 22

Aan de Ellermanstraat 22 in Duivendrecht is een zelfstandige en creatieve kantoorruimte van circa 349 m² beschikbaar voor de verhuur. De ruimte is volledig gerenoveerd en voorzien van moderne faciliteiten, waardoor een hoogwaardig opleveringsniveau wordt geboden. De kantoorruimte beschikt over een functionele indeling met diverse aparte spreekkamers. Dankzij de grote dakramen is er veel daglichttoetreding, wat zorgt voor een prettige werkomgeving. Een ideale kantoorruimte voor ondernemingen die op zoek zijn naar een moderne, creatieve werkplek met een professionele uitstraling.







Gebouw

HISTORIE

Het gebouw is gebouwd in 1960 en heeft zowel van binnen als van buiten in 2023/2024 een grondige renovatie ondergaan. Dit naar ontwerp van DML Studio. Het geheel heeft een moderne uitstraling gekregen en voldoet aan alle comfort en klimaateisen die een hedendaagse kantoorgebruiker heeft. De buitengevel is voorzien van een combinatie van hout en aluminium. Deze mix van materialen benadrukt de warme en strakke uitstraling van dit moderne en eigentijdse ontwerp.





Heet water
Licht: Rood
2 keer drukken - draai







Omgeving

AMSTERDAM-DUIVENDRECHT

Buurt + hotspots

De kantoorruimte ligt op Amstel Business Park Zuid tussen Duivendrecht, Amsterdam en Amsterdam Zuidoost. Het gebied is 180 hectare groot. In de directe omgeving bevindt zich onder andere het hoofdkantoor van DPG Media alsmede diverse bedrijfsverzamelgebouwen en groothandels. Ontspanning na een werkdag is te vinden bij XNRGY Club (padel) aan de nabijgelegen De Flinsstraat.

Amstel Business Park Zuid verandert in de komende jaren van een klassiek bedrijventerrein naar Werkstad OverAmstel. Een veelzijdig en levendig gebied, waarin diverse functies samenkomen. Het gebied biedt nog volop ruimte om te groeien en legio kansen voor nieuwe bedrijven, nieuwe woningen, nieuwe functies en nieuwe voorzieningen.

Bereikbaarheid

De kantoorruimte heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van Knooppunt Amstel en de snelweg A-10 en A-2. Middels openbaar vervoer is de ruimte te bereiken via metrolijnen 50, 53, 54 (halte Van der Madeweg) of met de trein vanaf treinstation Duivendrecht. Metrostation Van der Madeweg ligt vrijwel naast de Ellermanstraat, op 300 meter loopafstand, en trein- en metrostation Duivendrecht is op circa 500 meter loopafstand gelegen.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem.

Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-)vergunning is op te vragen via de gemeente Ouder-Amstel.





22







KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt 348,90 m ² VVO kantoorruimte gelegen op de begane grond.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige gerenoveerde staat, met onder andere de volgende voorzieningen: • airconditioning • verwarming • databekabeling • gietvloer • diverse vergaderruimtes • verlichtingsarmaturen • mechanische ventilatie met warmte terugwinning • akoestisch plafond door middel van acospray • vloerverwarming en -koeling • daklichten • luxe keuken met inbouwapparatuur • eigen sanitaire groep
Huurprijs	€ 275,- per m ² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van water/elektra en eventuele overige voorzieningen.

Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoor-/bedrijfsruimte 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	Per direct.

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.

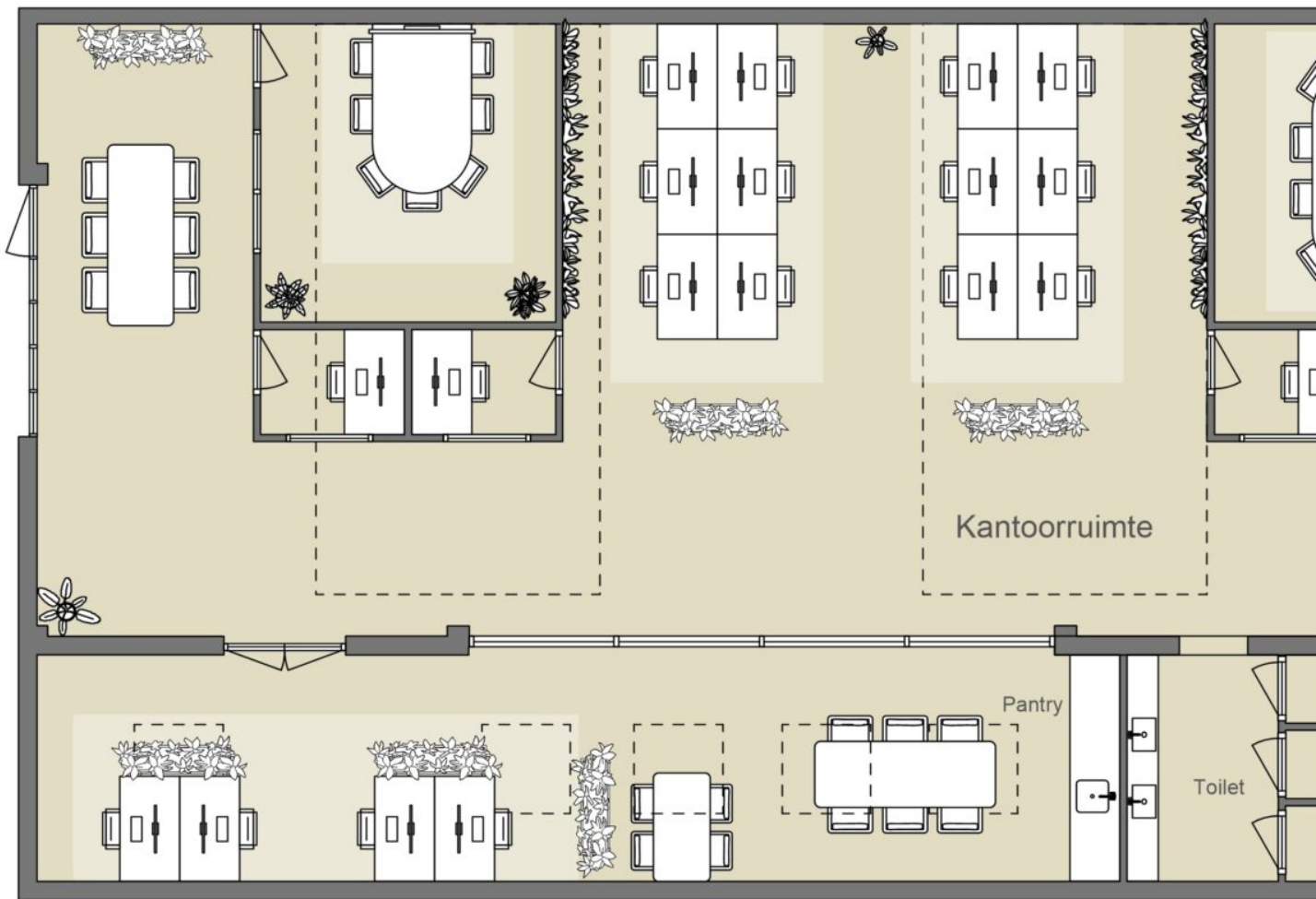




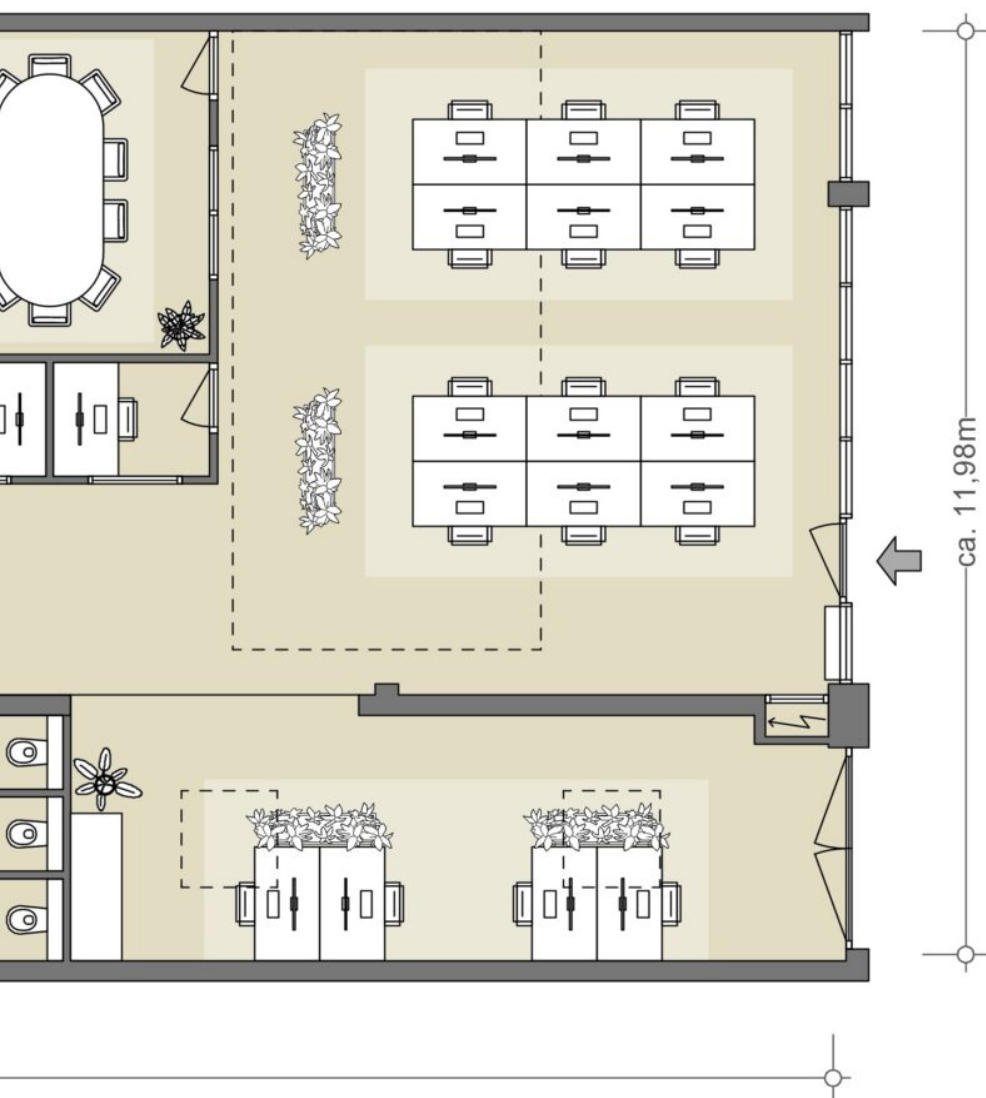


22

PLATTEGROND



ca. 28,84m



BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

348,9 m²

Bruto vloeroppervlakte

367,9 m²

Dit object is niet door Archimetric gemeten

A R C H I M E T R I X



BUURTGIDS



A **Tanger Markt**
Albert Camuslaan 114,
1102 WJ Amsterdam

Bij Tanger Markt bieden ze een unieke diversiteit met producten uit meer dan 100 landen. Of het nu gaat om ingrediënten voor een Hollandse stampot of Marokkaanse harira soep, Tanger Markt heeft alles.

B **Annie's Place**
Agatha Christiesingel 28,
1102 WK Amsterdam

Stap binnen bij Annies Place voor een smaakvolle ervaring met authentieke Surinaamse gerechten. Het dagelijks bereide menu omvat verse Surinaamse lekkernijen, met als absolute favoriet de ambachtelijk gebakken Annie's Vis.

C **George Marina**
Spaklerweg 10A,
1096 BA Amsterdam

George Marina is een elegant restaurant gevestigd langs het water van de Amsterdamse Amstel. Het is dé plek om even het hectische stadsleven te ontvluchten en bij te komen in een waterrijke omgeving.

D **The Lobby Fizeaustraat**
Fizeaustraat 2,
1097 SC Amsterdam

The Lobby is onderdeel van Hotel V; een 4-sterren hotel in Amsterdam-Oost op loopafstand van het Amstelstation. In dit eclectische restaurant kun je de hele dag door heerlijk zitten en genieten van de een ontbijt, lunch, diner of borrel.

E **Ode aan de Amstel**
Amstelboulevard 1,
1096 HH Amsterdam

Ode aan de Amstel bevindt zich in het voormalige restaurant Riva. Gelegen aan de Amstel biedt dit restaurant een prachtig uitzicht over rivier de Amstel; een van de levensaders van de stad Amsterdam.

F **Over – Amstel boerderij**
Binnenweg 17,
1191 AA Ouderkerk aan de Amstel

Aan de oevers van de Amstel, midden in de Duivendrechtse polder, ligt een plek waar verleden en toekomst samenkomen. Over-Amstel Boerderij is geen traditionele boerderij, maar een levend landschap van ambacht, smaak en ritme.

G **Museum Tot Zover** Kruislaan 124, 1097 GA Amsterdam

Naast de mooie begraafplaats De Nieuwe Ooster bevindt zich Het Nederlands Uitvaart Museum Tot Zover: een museum over hoe er wordt omgegaan met de dood.

H **Pasteibakkerij** Hoendiepstraat 2, 1079 LT Amsterdam

In het voormalig slachthuis van de Rivierenbuurt vind je vandaag de Pasteibakkerij. Ze maken hier allerlei soorten worsten, paté, spek, ham en andere chacuterie in Franse stijl. De Pasteibakkerij is vernoemd het gerecht pastei; waar paté wordt gebakken in korstdeeg.

I **Kringloop 't Hartje** Van T Hofflaan 27, 1097 GH Amsterdam

Voor alle tweedehands spullen die je maar kunt bedenken. En misschien nog wel een item wat opeens van veel waarde blijkt te zijn... 't Hartje is daarnaast uitgegroeid tot servicepunt van welzijnsorganisatie Dynamo en daarmee een sociaal-maatschappelijk centrum.

J **Kringloop Winkel Amsterdam** Trompenburgstraat 22, 1079 TX Amsterdam

Kringloop Winkel Amsterdam heeft inmiddels vier locaties in de stad. Met boeken, huishoudelijke apparaten, kleding, meubels, muziek, speelgoed en gereedschap. Kortom, alles wat je in een kringloopwinkel kunt verwachten. Genoeg redenen om een middagje rond te struinen.

K **Café Remouillage** Trompenburgstraat 111, 1079 TV Amsterdam

'Complex simplicity, is our way of less is more' staat op de website van deze hidden gem. Het woord café is enigszins misleidend. Jonathan Sparber (o.

L **Utage Sake Bar** Lekstraat 11, 1079 EK Amsterdam

Utage Sake Bar is nieuwe en tevens Amsterdamse primeur. Utage betekent 'banket' in het Japans, oftewel een plek waar vrienden samenkomen en de sake rijkelijke vloeit. De uitgebreide sake-selectie biedt voor elk budget en smaak wat wils.

M **Volendammer vishandel Jonk**
Rijnstraat 9I,
I079 GZ Amsterdam

Er zijn maar weinig mensen die zich in kunnen houden op het hoekje van de Lekstraat en de Rijnstraat.

N **Badeta**
Helmholtzstraat 37,
I098 LD Amsterdam

Badeta begint langzaamaan naam te maken in de stad met ondertussen twee locaties. Het begon in De Pijp en heeft nu ook een vestiging in de Watergraafsmeer.

O **East57**
Eerste Ringdijkstraat 2,
I097 BC Amsterdam

Amsterdam Oost heeft er weer een nieuwe hotspot bij! East57 is een relaxte plek waar verschillende mensen samenkomen, van locals tot studenten tot af en toe een verdwaalde toerist, bij East 57 vind je ze allemaal.

P **Pure markt**
Amsterdam

De naam zegt het al, deze markt draait om puur eten op een ambachtelijke manier. Elke zondag van de laatste maand in Park Frankendael, het Amstelpark of het Beatrixpark.

Q **Restaurant Merkelbach**
Middenweg 72,
I097 BS Amsterdam

In een van de oudste herenhuizen van de stad, gelegen in Park Frankendael, vind je restaurant Merkelbach. De met zorg geteelde groenten komen van de koude grond en veel van de kruiden uit het eigen park.

R **Troef**
Schollenbrugstraat 8,
I09I EX Amsterdam

Raymond Plat (voormalig souschef van 2I2), Niels Leijssenaar (restaurantmanager bij Ron Blaauw), Willem Alberts en Roderick Kunst (mede-eigenaren van Escobar) bundelen hun krachten en beginnen samen restaurant Troef.



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