



DE GRAAF

'S-GRAVENHEKJE I A
AMSTERDAM

Over Broersma Werken	3
TOM HUBER	

De Graaf	5
'S-GRAVENHEKJE I A	

Kenmerken	21
OVERZICHT	

Plattegronden	29
INDELING	

Buurtgids	35
HOTSPOTS	

Overige bepalingen	41
HUUR	



Over Broersma Werken

ELEGANT IN WONEN EN WERKEN

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.



Tom Huber

Mobiel: +31 6 22 59 14 77

tom@broersma.nl



DE GRAAF



De Graaf

'S-GRAVENHEKJE | A

Op de derde en vierde verdieping van gebouw 'De Graaf' is een indrukwekkende kantoorruimte van circa 470 m² voor de verhuur beschikbaar. Het gebouw heeft een royale, gezamenlijke entree en de ruimte zelf heeft een open, lichte indeling. De ruimte ademt karakter dankzij de houten vloeren en zichtbare balkenconstructie die het authentiek pand rijk is. De kantoorruimte is met zorg gemoderniseerd en biedt een comfortabele werkomgeving die perfect aansluit bij de wensen van creatieve bedrijven, ontwerpstudio's of organisaties met een sterke merkidentiteit. Dankzij de open indeling is de ruimte uitermate geschikt voor een combinatie van kantoorruimte en showroomruimte, waar ontwerpen, managen en presenteren optimaal samen kunnen komen. Gebouw 'De Graaf' is gelegen aan de oostkant van het centrum van Amsterdam in de nabijheid van het Scheepvaartmuseum Amsterdam, NEMO Science Museum en het centraal station.





UXTC Summit
Commerce Person
of the Year



Gebouw

HISTORIE

De straatnaam 's-Gravenhekje is ontleend aan een hek dat rond 1663 door houtkoper De Graaf werd geplaatst om zijn houtplaats af te sluiten. Deze benaming bleef hangen en raakte verbonden aan het West-Indisch Pakhuis, gebouwd in 1642 als opslagplaats van de West-Indische Compagnie. Het pand is een voorbeeld van 17e-eeuwse pakhuizenarchitectuur, met een smalle bakstenen gevel, houten hijsbalk, grote luiken en sierlijke natuurstenen details. Deze elementen weerspiegelen de welvaart en handelsgeest van de tijd. De robuuste gevel en authentieke houten constructies herinneren aan de dagen dat goederen hier werden gehesen en opgeslagen.











Omgeving

CENTRUM

Buurt + hotspots

De straat 's-Gravenhekje ligt in het historische hart van Amsterdam, in een buurt vol charme en karakter. Vanaf dit monumentale pand is er zicht naar het IJ, en liggen het Scheepvaartmuseum Amsterdam, de levendige winkelstraatjes en de gezellige markten van het centrum op korte loopafstand. De omgeving combineert stedelijke drukte met rustige, sfeervolle steegjes die het échte Amsterdam (nog) laten zien. Om de hoek bevinden zich knusse cafés, lokale winkels en culinaire hotspots, terwijl de grachten en monumentale panden zorgen voor een pittoresk stadsbeeld. Werken op deze locatie betekent dynamiek en historische allure in perfecte balans.

Bereikbaarheid

Het pand is uitstekend bereikbaar met de fiets, auto en het openbaar vervoer. Fietzers profiteren van de centrale ligging, de vele fietspaden en stallingsmogelijkheden in de buurt. Met de auto is er een snelle aansluiting via de ringweg A10 en de Piet Heinkade. Ook met het openbaar vervoer is het object goed bereikbaar: Station Amsterdam Centraal ligt op ongeveer 10 minuten loopafstand. Op 50 meter lopen is de bushalte voor de lijnen 32, 33, 34, 35, 359, 361 en 363, waarmee het Station Amsterdam Centraal in twee minuten te bereiken is.

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 470 m ² VVO kantoorruimte en is verdeeld over de derde en vierde verdieping. Het genoemde metrage is inclusief aandeel gemeenschappelijke ruimte.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige gerenoveerde staat, met onder andere de volgende voorzieningen: • gemeenschappelijk entree • gemeenschappelijke centrale hal voorzien van originele details • gemeenschappelijke lift • gemeenschappelijke fietsenstalling met opgang aan de achterzijde (Peperstraat) • houten vloerafwerking • eigen vergaderruimtes • eigen pantry • eigen toiletgroepen • eigen intercom met camera • eigen alarminstallatie • databekabeling
Huurprijs	€ 275,- per m ² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	€ 35,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, op basis van een voorschot, ten behoeve van de leveringen van de navolgende diensten: • gas en/of olieverbruik t.b.v. verwarming inclusief vastrecht • stroom- en waterverbruik inclusief vastrecht • onderhoud verwarming en elektrische installaties • schoonmaak algemene ruimten • onderhoud en periodieke controles alle overige installaties • controle en aanvulling van de verplichte brandblusapparatuur • huisvuil en containers • administratiekosten 5%
Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.

Monumentale status	Rijksmonument.
Energielabelklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Minimale huurtermijn tot en met 31 december 2028.
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.

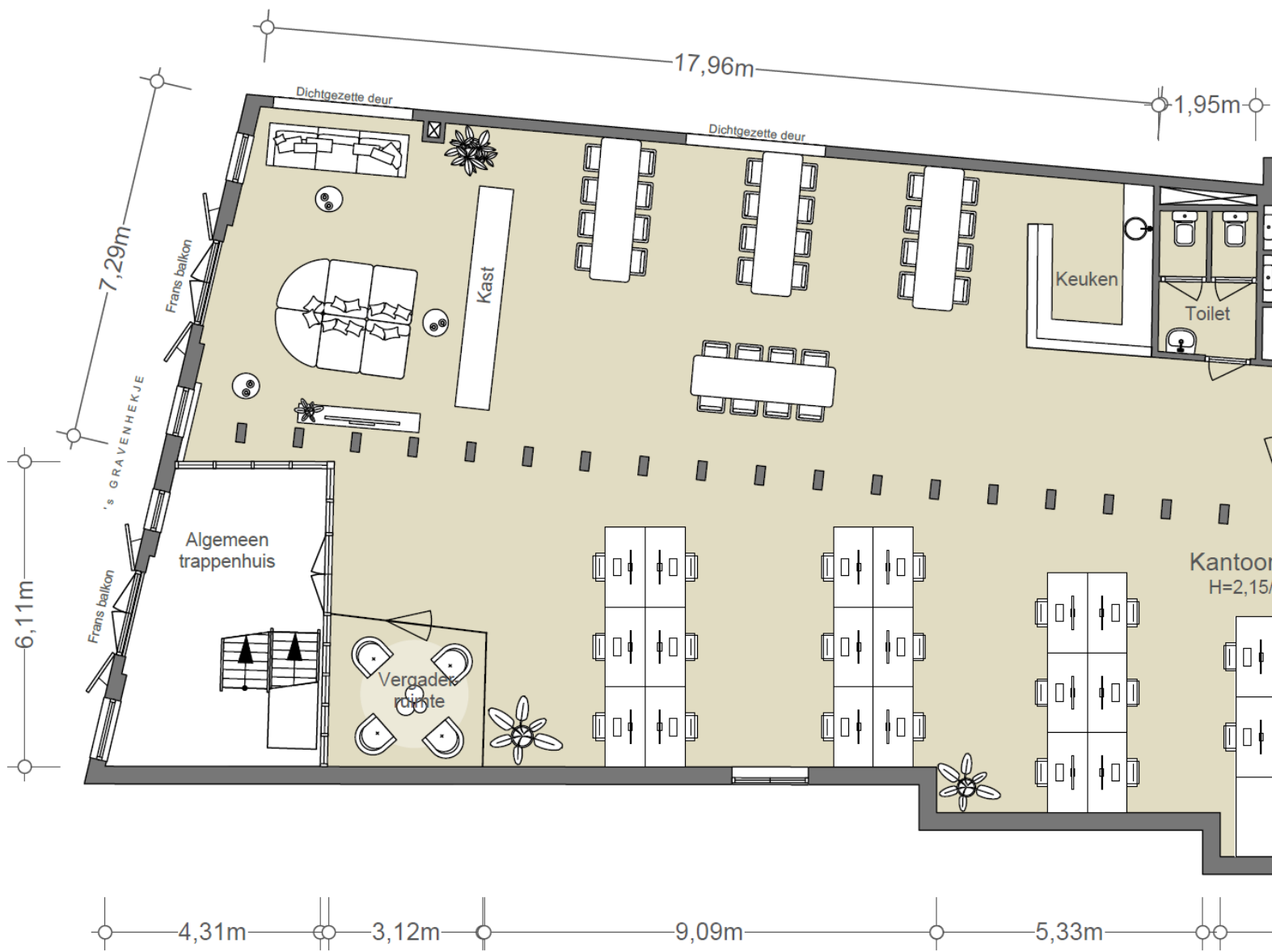


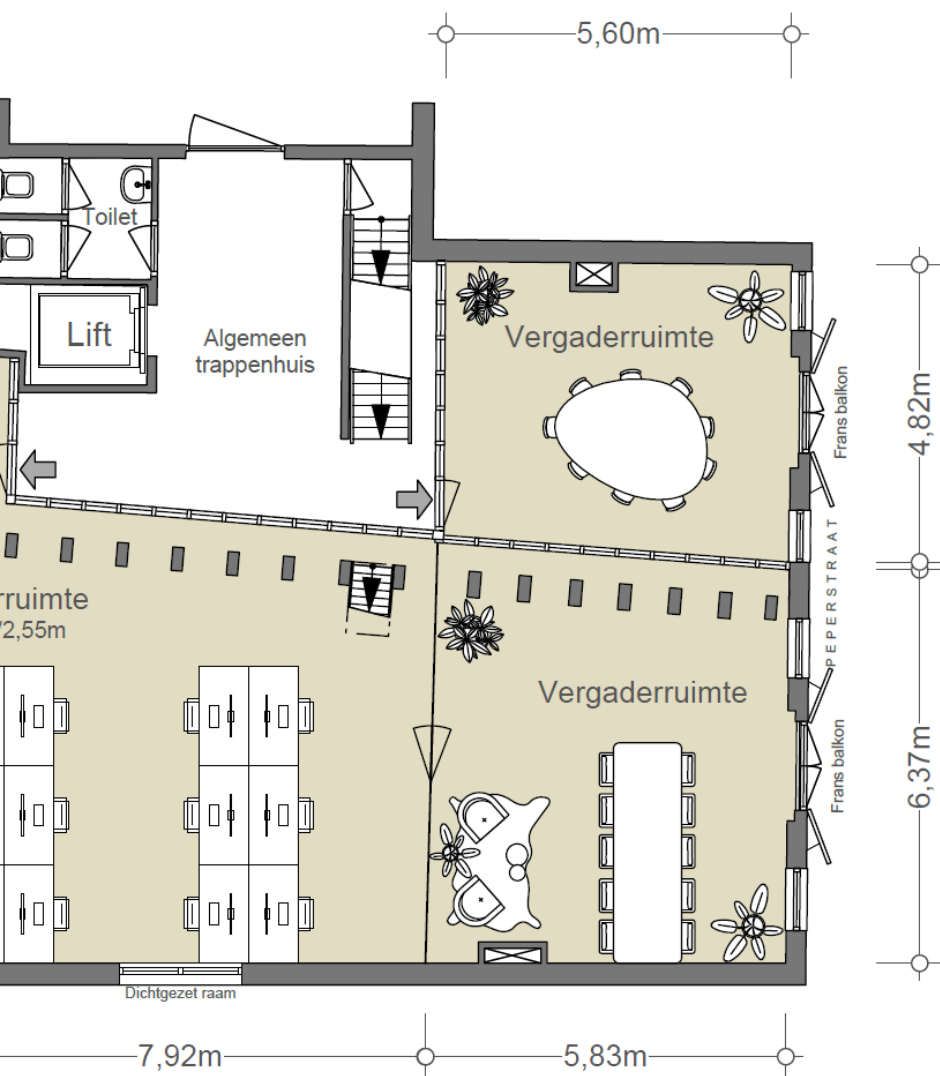






PLATTEGRONDEN





3^e VERDIEPING

NEN2580

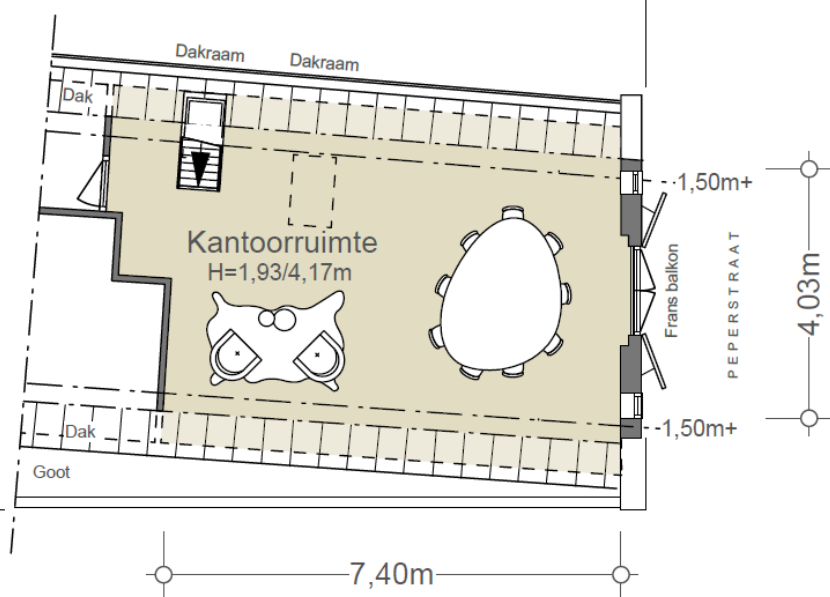
(excl. dragende wanden)

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

A R C H I M E T R I X



8,29m



4^e VERDIEPING

NEN2580

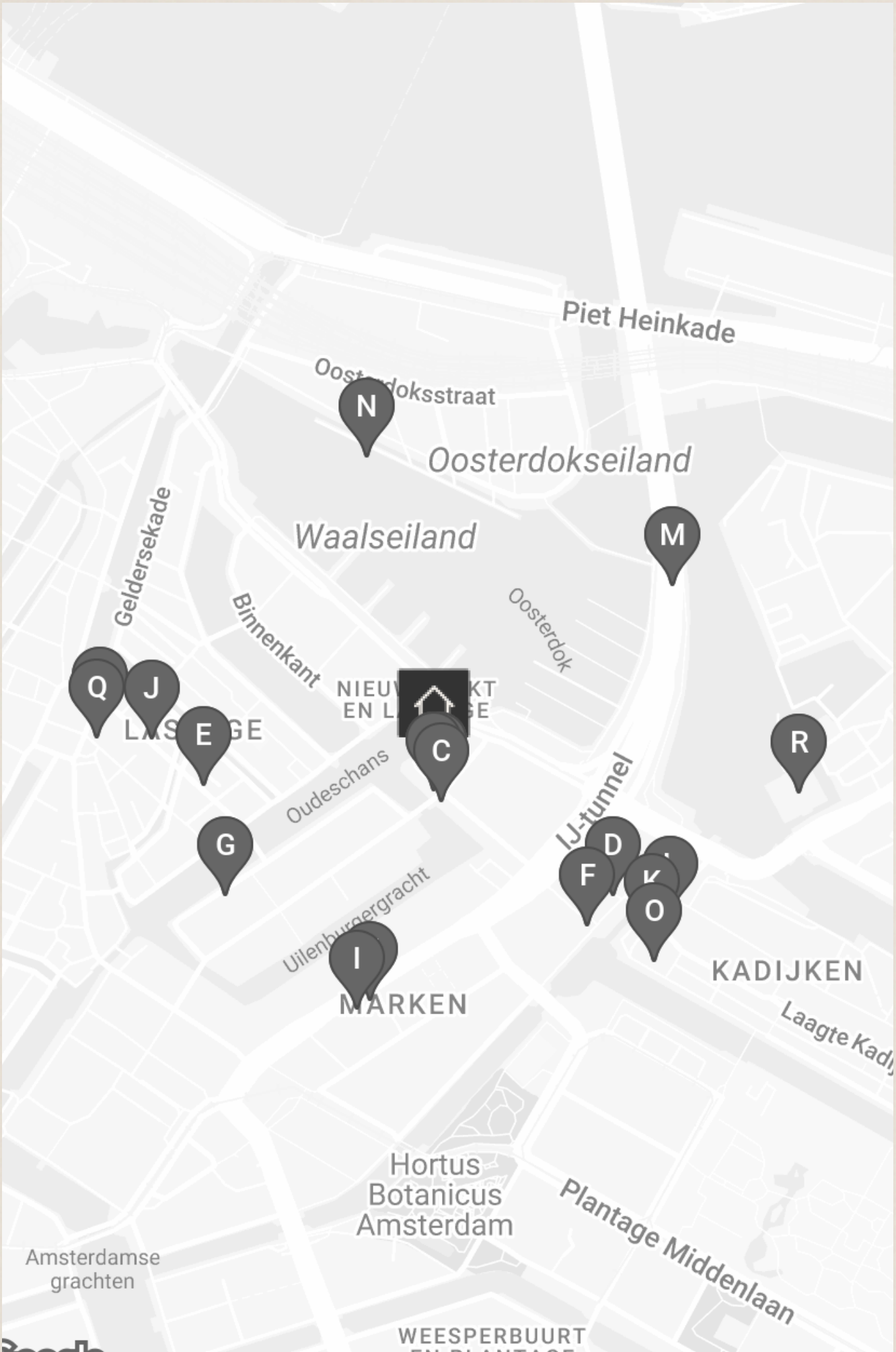
(excl. dragende wanden)

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

A R C H I M E T R I X



BUURTGIDS



A **Gebroeders Hartering**
Peperstraat 10,
1011 TL Amsterdam

De naam zegt het al: Gebroeders Hartering zijn precies wat er staat, twee broers die koken en 's avonds eet je wat de pot schaft.

B **Hiding in Plain Sight**
Rapenburg 18,
1011 TX Amsterdam

Voor Hiding in Plain Sight moet je even op je fiets vanuit het centrum. Naast de IJtunnel ligt deze knusse cocktailbar waar je unieke cocktails kunt zippen vanaf je barkruk of vanaf luie stoelen op de bovenverdieping.

C **Restaurant R21**
Peperstraat 23,
1011 TJ Amsterdam

Chef Orlando David (werkte voorheen o.a. voor Oud Sluis van Sergio Herman ***) opende in de Peperstraat tegenover Gebr Hartering een fine dining restaurant.

D **Café Scharrebier**
Rapenburgerplein 1,
1011 VA Amsterdam

Café Scharrebier is een erkend proeflokaal van Brandbieren en lid van de Amsterdamse Brandslang. Maak kennis met het unieke karakter van elk van de Brand bieren in ons Brand Proeflokaal.

E **Black Gold Amsterdam**
Korte Koningsstraat 13 H,
1011 EX Amsterdam

Black Gold Amsterdam ligt midden in de stad en is een onafhankelijke vinyl- en speciaalkoffiewinkel. Er hangt een relaxed sfeertje waar je kunt neuzen tussen de lp-planten, maar waar ook goede koffie wordt geserveerd.

F **Café de Druif**
Rapenburgerplein 83,
1011 VJ Amsterdam

Café de Druif is een van de oudste proeflokalen in Amsterdam. Tijdens de Gouden Eeuw kregen hier matrozen druiven als cadeau en zo is het aan zijn naam gekomen. Tegenwoordig is het een ontmoetingsplek voor veel stamgasten.

G **Van Zoetendaal Photography** Oudeschans 67, 1011 KW Amsterdam

Van Zoetendaal Photography is voornamelijk actief in de internationale hedendaagse fotografie, met het samenstellen van tentoonstellingen in musea, als galerie, en ook met het uitgeven van verschillende fotoboeken.

H **Arclinea** Valkenburgerstraat 167-A, 1011 MJ Amsterdam

Bij Arclinea Amsterdam helpen ze je graag bij het creëren van je Italiaanse droomkeuken. De keukens behoren door hun professionaliteit, klasse en tijdloosheid tot de absolute top van het keukendesign.

I **Baden baden** Valkenburgerstraat 201A, 1011 MJ Amsterdam

Baden Baden Interior is een badkamer- en interieurwinkel die in 2000 werd opgericht. De winkel bestaat uit een regelmatig wisselende eclectische mix van meubelen, design, kunst, objecten en accessoires.

J **Restaurant Kyo** Koningsstraat 29, 1011 ET Amsterdam

Restaurant KyōKyō is opgericht vanuit de behoefte aan meer Japanse Izakaya-stijl restaurants.

K **Sotto Pizza** Kadijksplein 4, 1018 AB 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 **A Tavola** Kadijksplein 9, 1018 AC Amsterdam

Italiaanse keuken met gerechten gebaseerd op klassieke familierecepten. De wortels van A Tavola liggen in Palomonte, een klein dorpje in de provincie Salerno, een vruchtbaar gebied doordat het op vulkanische grond ligt.

M **Nemo**
Oosterdok 2,
1011 VX Amsterdam

Museum Nemo is misschien wel het verrassendste en leukste museum dat Amsterdam te bieden heeft. Nemo is een sciencemuseum maar op een hele speelse manier.

N **Sea Palace Restaurant**
Oosterdokskade 8,
1011 AE Amsterdam

Bij het Sea Palace Restaurant kan je genieten op het water in het centrum van Amsterdam. Het restaurant is het grootste drijvende restaurant van Europa.

O **Restaurant Entrepot**
Entrepotdok 8,
1018 AD Amsterdam

Dit restaurant zit, (verrassend genoeg) gevestigd op het Entrepotdok. Een van de mooiste stukjes Amsterdam, prachtige grachten maar haast onaangeraakt door toeristen.

P **Café Bern**
Nieuwmarkt 9,
1011 JR Amsterdam

Bij Café Bern hebben ze al een decennia lang dezelfde gerechten op de menukaart. En niet voor niks, want de Amsterdammers staan hier uren voor in de rij. De kaasfondue is een absolute klassieker.

Q **Café Fonteyn**
Nieuwmarkt 13-15,
1011 JR Amsterdam

Fonteyn staat bekend als een gezellig, huiselijk en warm bruincafé met goed personeel. Gelegen op de Nieuwmarkt is Fonteyn al lang een begrip in de Nieuwmarktbuurt. Ze serveren veel verschillende soorten bier en een lekkere daghap.

R **Scheepvaartmuseum**
Kattenburgerplein 1,
1018 KK Amsterdam

Ontdek de scheepvaart en de maritieme geschiedenis van Nederland in het scheepvaartmuseum.



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