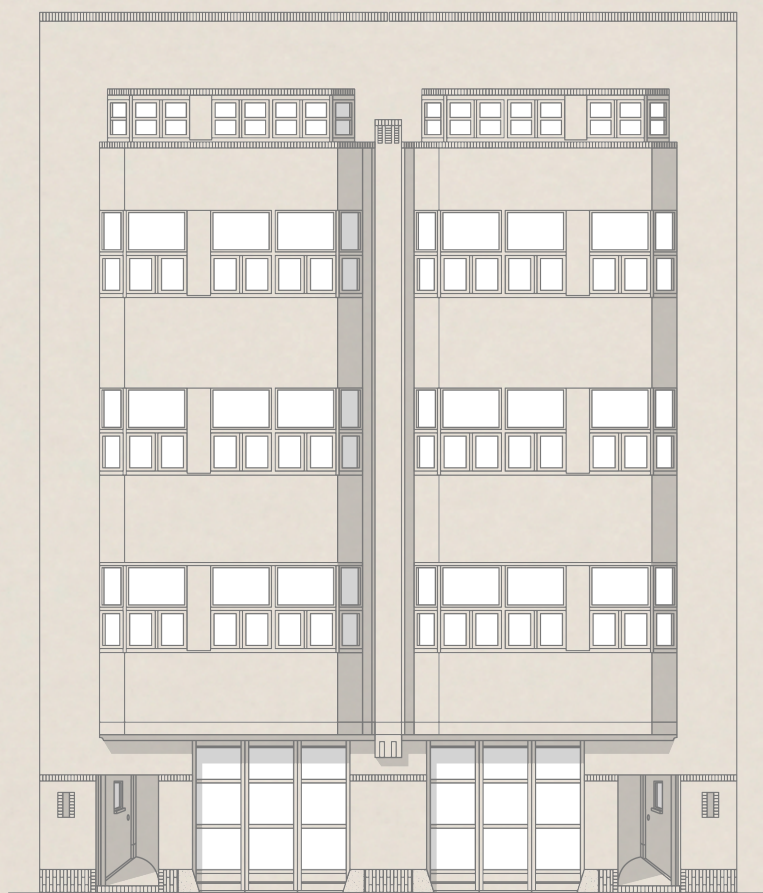




THE PERCH

BAARSJESWEG 134 - 135 H
AMSTERDAM

Over Broersma Werken TOM HUBER	3
-----------------------------------	---

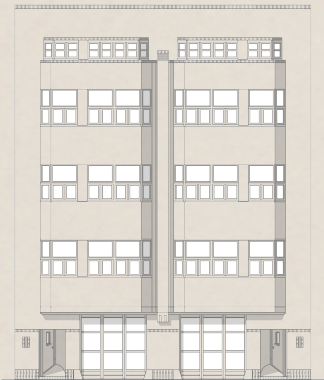
The Perch BAARSJESWEG 134 - 145 H	5
--------------------------------------	---

Kenmerken OVERZICHT	23
------------------------	----

Plattegrond INDELING	29
-------------------------	----

Buurtgids HOTSPOTS	33
-----------------------	----

Overige bepalingen KOOP	39
----------------------------	----



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.



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



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



THE PERCH



The Perch

BAARSJESWEG 134 - 135 H

Aan de Baarsjesweg in Amsterdam West wordt beleggingsobject 'The Perch' te koop aangeboden. Het betreft een representatieve kantoor-/bedrijfsruimte van circa 119 m² gelegen op de begane grond. Dankzij de royale raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is er een overvloed aan natuurlijke daglichttoetreding. Aan de voorzijde is er direct zicht op het water van de Kostverlorenvaart.

De locatie combineert het beste van twee werelden: de levendigheid en voorzieningen van de stad binnen handbereik, terwijl de directe omgeving rust en overzicht biedt en goed bereikbaar is.

Tot 1 oktober 2026 is de ruimte verhuurd aan een marketingbureau waardoor deze belegging ook interessant kan zijn voor een eigenaar-gebruiker die op termijn zelf kantoor wenst te gaan houden op deze mooie locatie in de populaire buurt 'De Baarsjes'. 'The Perch' biedt veelzijdige gebruiksmogelijkheden conform de bestemming waardoor een eigenaar flexibiliteit heeft voor een toekomstige invulling. Deze verkoop omvat twee appartementsindexen en is gelegen op eigen grond.







Gebouw

HISTORIE

Het gebouw waar de kantoor-/bedrijfsruimte deel van uitmaakt is gebouwd in 1928 en heeft een typische jaren 30 bouwstijl. Opvallend zijn de invloeden van de Amsterdamse Schoolstijl zoals de erkers en de gevelwerking. Boven de kantoor-/bedrijfsruimte zijn vier verdiepingen met appartementen gelegen.

De Baarsjesweg ligt direct aan het water van de Kostverlorenstraat en heeft haar naam te danken aan de oude herberg De Drie Baarsjes (The Three Little Perches).











16/11 BROERSMA - THE PERSON

Omgeving

DE BAARSJES

Buurt + hotspots

De Baarsjes is een buurt waar werken en wonen in alle rust en het bruisende stadsleven elkaar naadloos ontmoeten. Op korte afstand van het centrum en toch goed bereikbaar. Met de fiets of tram zijn binnen enkele minuten het Vondelpark, het Museumplein of een van de vele hotspots van de binnenstad te bereiken. De Baarsjes heeft een relatief rustig, residentieel karakter, met klassieke Amsterdamse panden, groene pleinen en een sterk community-gevoel.

Hier zijn talloze charmante straatjes te vinden en met trendy cafés, restaurants en kleine boetiekjes. De culturele diversiteit geeft de buurt een levendige en uitnodigende sfeer.

Voor fijnproevers is hier genoeg te ontdekken zoals de versgebakken lekkernijen bij Bakkerij Fort Negen of de Foodhallen waar men terecht kan voor en gezellig borrel, voor lunch of een informeel diner.

Bereikbaarheid

De kantoor-/bedrijfsruimte is vanuit de binnenstad uitstekend bereikbaar met zowel de fiets als met het openbaar vervoer. Met de fiets is dit circa 10–15 minuten. Met de auto is de locatie goed bereikbaar vanaf de Ring A10 via de hoofdwegen van de stad.

Tramlijnen 7 en 17 stoppen bij de halte Ten Katestraat en tramlijn 19 stopt bij de Witte de Withstraat. Beide haltes zijn op minder dan 10 minuten lopen gelegen. Daarnaast liggen er meerdere bushaltes in de omgeving, waar onder andere buslijn 15 stopt.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor het verkrijgen van een (bedrijfs)vergunning en eventuele wachttijd is op te vragen via de Gemeente Amsterdam.

Tevens is betaald parkeren mogelijk in diverse parkeergarages in de buurt, bijvoorbeeld bij Parkeergarage De Hallen aan het Bellamyplein.











KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt 119,12 m ² VVO kantoor-/bedrijfsruimte en is gelegen op de begane grond.
Opleveringsniveau	De kantoor-/bedrijfsruimte wordt opgeleverd in huidige (verhuurde) staat, waarbij wordt opgemerkt dat: • verhuurder de bedrijfsruimte in casco staat heeft verhuurd aan huurder • huurder de bedrijfsruimte thans gebruikt met het aanwezige (eigen) inbouwpakket
Kerngegevens huurovereenkomst	Huurder: Bolden Huurovereenkomst: o.b.v. art. 7:230a BW (Model ROZ 2015) Huuringangsdatum: 1 oktober 2021 Einddatum: 30 september 2026 Verlengingsperiode: Telkens 5 jaar Opzegtermijn: Één jaar (12 maanden) Actuele huuropbrengst: € 12.290,64 per jaar exclusief BTW en servicekosten Omzetbelasting: btw-belaste verhuur Zekerheid: Waarborgsom à € 2.100,- Gebruik: Kantoor-/ bedrijfsruimte Eigenaar heeft reeds de huurovereenkomst met huurder opgezegd derhalve eindigt deze huurovereenkomst per 1 oktober 2026.
Vraagprijs	€ 645.000,- kosten koper.
Bestemming	Conform het vigerende bestemmingsplan 'De Baarsjes' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-3'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies: • consumentverzorgde dienstverlening • publieksgerichte zakelijke dienstverlening • maatschappelijke dienstverlening • kantoren • galerieën Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte'.

Kadastrale informatie

- Baarsjesweg 134 H
- Gemeente: Sloten
 - Sectie: C
 - Nummer: 10448
 - Appartementsindex: A1

- Baarsjesweg 135 H
- Gemeente: Sloten
 - Sectie: C
 - Nummer: 10449
 - Appartementsindex: A1

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energie-labelklasse

Pro memorie.

Eigen grond

Het object is gelegen op eigen grond.

Zakelijke lasten

- WOZ-waarde (2025): pro memorie
- Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar

Bouwjaar

1926 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Aanvaarding

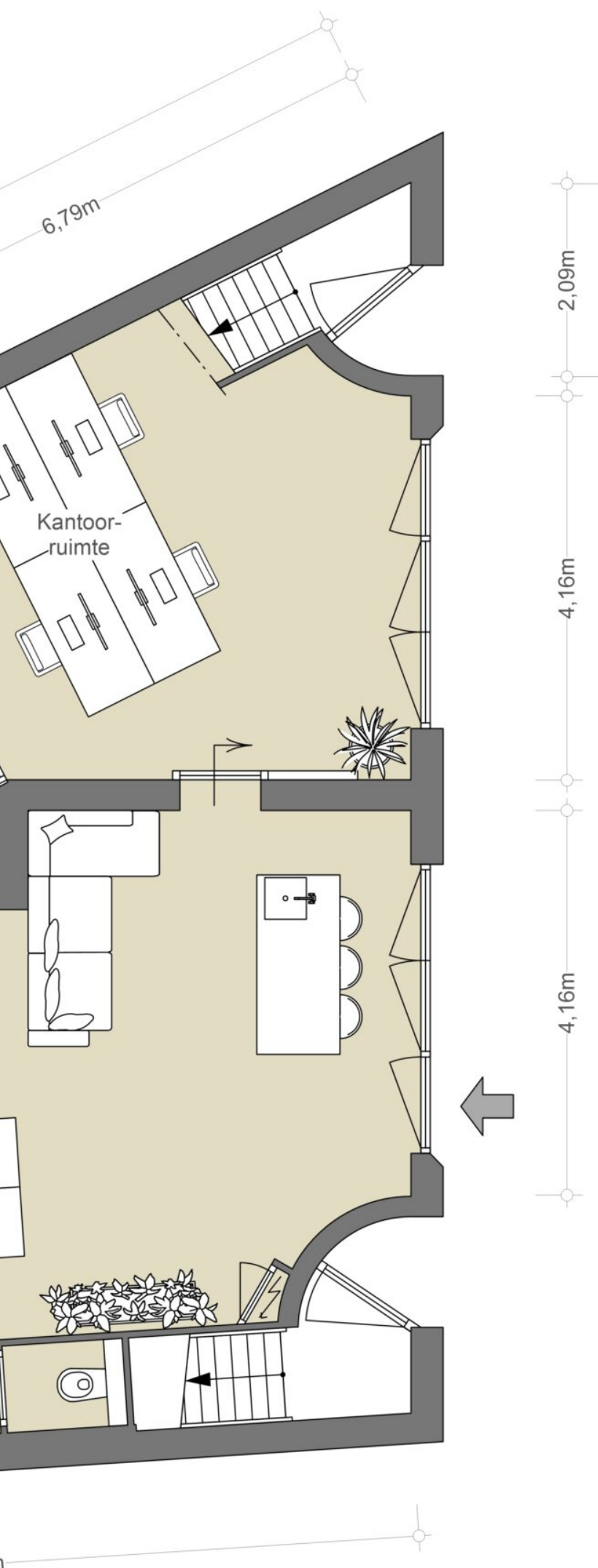
In nader overleg.

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.
Bijzonderheden	Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat het verkochte in het verleden - nagenoeg voortdurend- verhuurd is geweest. Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt of zou hebben gebruikt. In dit kader komen verkoper en koper uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen en/of gebreken volledig voor rekening en risico van koper komen.



PLATTEGROND





BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

120,15 m²

Bruto vloeroppervlakte

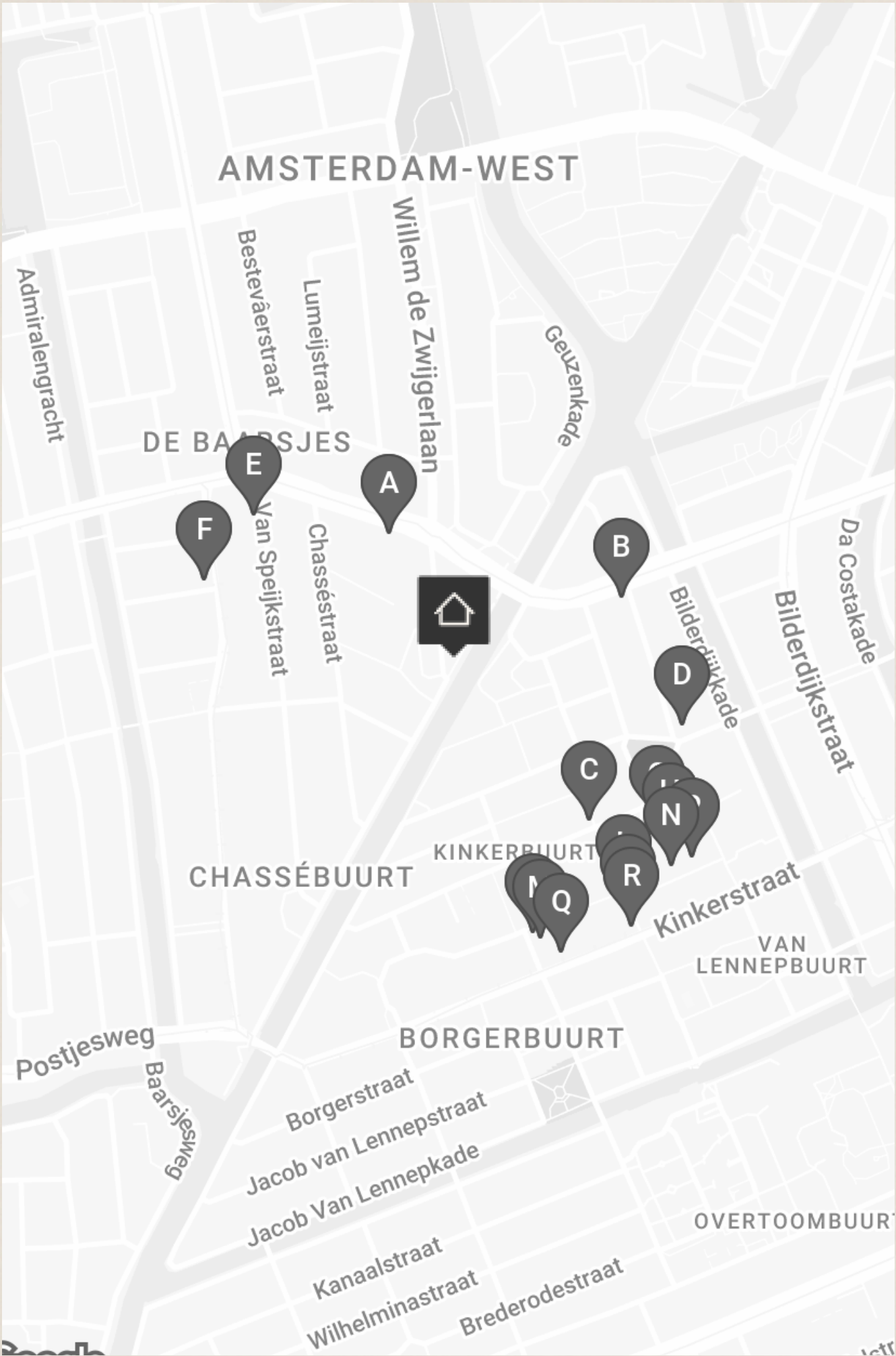
135,11 m²

Dit object is niet door Archimetrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

archimetrix



BUURTGIDS



A **The Wine Spot**
Admiraal de Ruijterweg 43,
1057 JV Amsterdam

In 2012 is The Wine Spot opgericht door Filipe en Paulo in een kleine anti-kraak winkel aan de Jan Evertsenstraat in Amsterdam. Deze tijdelijke plek werd snel vervangen door een grotere, permanente locatie aan de Admiraal de Ruijterweg 43.

B **Van 't Spit**
De Clercqstraat 95,
1053 AH Amsterdam

Zoals je waarschijnlijk wel verwacht staat hier de gegrilde kip in halve of hele portie centraal. De kip is sappig, goed gemarineerd en heeft een perfecte grillsmaak. Deze is te combineren met diverse sauzen zoals de rode-uienchutney en piripiri.

C **Bar Centraal**
Ten Katestraat 16,
1053 CE Amsterdam

Op de gezellige Ten Katemarkt in Oud-West vind je Bar Centraal. Een voormalige BBQ restaurant bij de Ten Katemarkt bleek een perfecte locatie te zijn voor een tweede wijnbar voor de mensen van Glouglou.

D **La Parole**
Kwakersstraat 24,
1053 WD Amsterdam

Tijn Verstappen, bekend van restaurants als Pazzi, Oeuf, Gertrude en Van 't Spit, vond dit historische pand de perfecte plek voor een Franse bistro in de Westerse wijk.

E **Thai Thai Poppetje**
Van Speijkstraat 157HS,
1057 GX Amsterdam

Thai Thai Poppetje is een authentiek Thais streetfoodrestaurant dat de nadruk legt op versheid. Op hun beperkte kaart vind je klassiekers zoals viskoekjes, maar ook originele creaties zoals bitterballen van rode curryrijst met een smeuijge vulling en een knapperig korstje.

F **Sham West**
Witte de Withstraat 125-H,
1057 XR Amsterdam

Restaurant Sham is het allereerste Syrische restaurant in Amsterdam. Chefs ervaren in de Syrische cuisine staan elke dag in de keuken om prachtige Syrische gerechten klaar te bereiden, zoals Baba Ganoush, Fatoush en Foul Muqalla.

G **Kanarie club**
Bellamyplein 5I,
1053 AT Amsterdam

Iedereen kent de foodhallen in West. Wat echter niet iedereen kent is de Kanarie Club die zich aan de achterkant van het gebouw bevindt.

H **Mer du Nord**
Bellamyplein 5I,
1053 AT Amsterdam

Gelegen in de populaire Foodhallen in Amsterdam-West zit Mer du Nord. Heerlijke Nederlandse vis snacks staan hier op het menu. De twee chefs van Restaurant 212 zijn de eigenaren van deze plek.

I **The Maker Market**
Bellamyplein 5I,
1053 AT Amsterdam

De Hallen in Oud-West organiseert een keer per maand een weekendmarkt. Hier vind je allerlei duurzame merken van lokale ondernemers en makers uit Amsterdam en omstreken.

J **Foodhallen**
Bellamyplein 5I,
1053 AT Amsterdam

De Foodhallen zijn geïnspireerd door de 'indoor foodmarkets' van andere grote steden als Madrid, Copenhagen en Londen. In de Foodhallen vind je stands van het beste dat Amsterdam op culinair gebied te bieden heeft.

K **Dona**
Nicolaas Beetsstraat 47h,
1053 RJ Amsterdam

Met Restaurante Dona brengen eigenaren Diogo en Sjors een eerbetoon aan hun grootmoeders en de Portugese keuken. Chef Diogo dankt zijn liefde en uitzonderlijke kookvaardigheden aan zijn grootmoeders, Tana & Tonica.

L **Ten Katemarkt**
Ten Katestraat 34,
1053 CG Amsterdam

Bij de Ten Katemarkt in Amsterdam oud-west kan je terecht voor heerlijke verse groente en fruit, gebrande noten, bloemen, vis, brood en nog veel meer.

M **Petit Piché**
Nicolaas Beetsstraat 5I,
I053 RJ Amsterdam

Le Petit Piché staat symbool voor de kleine zonde. Door openlijk achter de bar te koken, willen ze laten zien dat het bereiden van vlees en vis op een respectvolle manier mogelijk is. De keuze van ingrediënten is lokaal.

N **Grand & Johnson**
Hannie Dankbaarpassage 24,
I053 RT Amsterdam

Uit de samenwerking van ontwerpers Bertel Grote (Grand) en Jeroom Jansen (Johnson) is Grand & Johnson ontstaan. In de Hallen bevindt zich hun ontwerpstudio wiens grote kracht ligt in het ontwerpen en realiseren van totaalconcepten.

O **Toko Rustem**
Ten Katestraat 36,
I053 CG Amsterdam

Rustem is een verborgen parel in de Ten Katestraat. Het is een toko die je absoluut niet mag missen. De Toko zit achter een marktkraam verscholen en wordt door een familie gerund.

P **De Filmhallen**
Hannie Dankbaarpassage I2,
I053 RT Amsterdam

De Filmhallen zit in het complex 'de hallen' wat voorheen een tramremise was. De bioscoop is vrij jong het bestaat namelijk sinds 2004.

Q **Sababa**
Kinkerstraat 230,
I053 EN Amsterdam

De eigenaar van Sababa wilde goede, perfecte falafel. Ze zijn verschillende combinaties gaan uitproberen, producten gaan proeven en zo ontstond hun perfecte falafel broodje.

R **Five Ways Coffee Roasters**
Kinkerstraat I86,
I053 EM Amsterdam

Five Ways Coffee Roasters begon als een bescheiden koffiebranderij in Amsterdam bij Spot On Coffeeroaster. Enkele jaren geleden vestigde de eigenaar zich in Nederland en heeft sindsdien zijn tweede succesvolle specialty koffiebar in Amsterdam geopend.



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 eventue(e)l(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