

DE ADMIRAAL

ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 139 H
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
DIRK RICHELLE & ERIK
REIJN

3

De Admiraal
ADMIRAAL DE
RUIJTERWEG 139H

5

Kenmerken
OVERZICHT

19

Plattegronden
INDELING

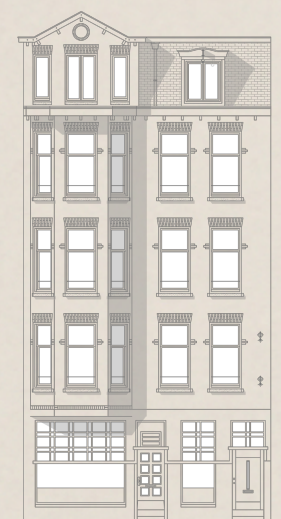
25

Buurtgids
HOTSPOTS

35

Overige bepalingen
KOOP

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.



Dirk Richelle

Mobiel: +31 6 29 14 94 49

dirk@broersma.nl



Erik Reijn

Mobiel: +31 6 551 95 689

erik@broersma.nl



DE ADMIRAAL



De Admiraal

ADMIRAAL DE RUIJTERWEG 139H

Aan de Admiraal de Ruijterweg in de populaire buurt "De Baarsjes" doet een unieke koopmogelijkheid zich voor. 'De Ruijter' is een karakteristieke ruimte gelegen op eigen grond van circa 170 m² verdeeld over de begane grond en kelder, met een eigen tuin.

Het object biedt verschillende gebruikersdoeleinden; van kantoor tot dienstverlening of galerie. De tuin van circa 94 m² is gelegen op het westen. De ruimte maakt onderdeel uit van een gebouw uit 1914 en beschikt derhalve over authentieke elementen die bijdragen aan een inspirerende werkomgeving. Opvallend is de brede pui met ramen met stalen roedes.

De verkoop omvat 1 appartementsindex onderdeel uitmakende van een (kleinschalige) VvE. De ruimte wordt in huidige staat, leeg en vrij van huur en overige gebruiksrechten opgeleverd. Het object beschikt over een energielabel B.

Gelegen aan een levendige straat profiteert de ruimte van een uitstekende zichtbaarheid en bereikbaarheid. Tegelijkertijd zorgt de aanwezigheid van een tuin voor een aangename, rustige plek om te ontspannen of informeel te overleggen.

Kortom, een unieke kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een representatieve, sfeervolle en veelzijdige bedrijfsruimte met een onderscheidend karakter.





139

Gebouw

HISTORIE

Het pand aan de Admiraal de Ruijterweg 139 H maakt deel uit van de karakteristieke bebouwing uit de jaren '20 en '30 in Amsterdam-West. Herkenbaar zijn de baksteenarchitectuur en zorgvuldige detaillering die typerend is voor de Amsterdamse Schoolperiode. Deze bouwstijl kenmerkt zich door een solide en ambachtelijke uitstraling, met aandacht voor verhoudingen, gevelcompositie en subtiele ornamenten.

Door de jaren heen heeft deze ruimte verschillende functies vervuld waaronder een apotheek. De combinatie van een karaktervolle bouwstijl en een rijke gebruiksgeschiedenis geeft het pand een authentiek en tijdloos karakter.

Buitenruimte

Er is een ruime tuin van circa 94 m² gelegen op het westen. De tuin is maar liefst 12 meter diep en 8 meter breed. De tuin biedt volop potentie om hier een heerlijke buitenplek van te maken.





DE RIJDT D'ADOPTEER

139

141







Omgeving

DE BAARSJES

Buurt + hotspots

De Baarsjes heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een levendige en gewilde wijk in Amsterdam-West, met een sterke mix van horeca, voorzieningen en stedelijke dynamiek. In de directe omgeving bevinden zich onder andere Fort Negen, De Neef van Fred en Volare, die bijdragen aan een gevarieerd en kwalitatief aanbod.

Daarnaast biedt het nabijgelegen Erasmuspark een toegankelijke groene ruimte voor ontspanning. De combinatie van levendigheid, voorzieningen en goede bereikbaarheid maakt de wijk tot een dynamische en aantrekkelijke omgeving met een prettige balans tussen levendigheid en rust.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto is de locatie goed bereikbaar via de ring A10 (afritten S103 en S104), waardoor zowel Schiphol als andere delen van de stad snel te bereiken zijn.

Ook met het openbaar vervoer is het object goed ontsloten. Op circa vier minuten loopafstand bevindt zich de tramhalte Admiraal de Ruijterweg. Vanaf deze halte rijden onder andere tramlijnen 7, 13 en 19, die directe verbindingen bieden met onder meer Amsterdam Centraal Station en station Amsterdam Sloterdijk. Daarnaast zijn er diverse busverbindingen beschikbaar in de directe omgeving.

Per fiets is de locatie eveneens zeer goed bereikbaar en het centrum van Amsterdam ligt op slechts enkele minuten afstand.

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 170 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- begane grond: 90,11 m² VVO kantoorruimte
- kelder: 79,92 m² VVO kantoorruimte

Tevens is er een tuin van 94,24 m².

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige staat, onder andere voorzien van de volgende voorzieningen:

- zelfstandige entree
- toilet met fontein
- pantry
- huidige vloerafwerking
- cv-installatie met radiatoren
- verlichting
- tuin

Vraagprijs

€ 650.000,- kosten koper.

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'De Baarsjes' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-2'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- detailhandel
- consumentverzorgende dienstverlening
- publieksgerichte zakelijke dienstverlening
- maatschappelijke dienstverlening
- kantoren
- galerieën
- Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte en woonruimte'.

Kadastrale informatie

- Gemeente: Sloten Noord-Holland
- Sectie: L
- Nummer: 3156
- Appartementsindex: A4

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energielabelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse B.

Eigen grond

Het object is gelegen op eigen grond.

Zakelijke lasten

- WOZ-waarde (2025): € 324.000,-
- OZB-E (2025): € 789,26 per jaar
- OZB-G (2025): € 381,69 per jaar
- Rioolrecht (2026): € 192,04 per jaar

Bouwjaar

1914.

Aanvaarding

In nader overleg.

Fundering

Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit het dataportaal van de Gemeente Amsterdam betreffende (de directe omgeving van) het object, als onderdeel van 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

Geen informatie bekend aan verkoper.

Zekerheidsstelling

10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn.

Bijzonderheden

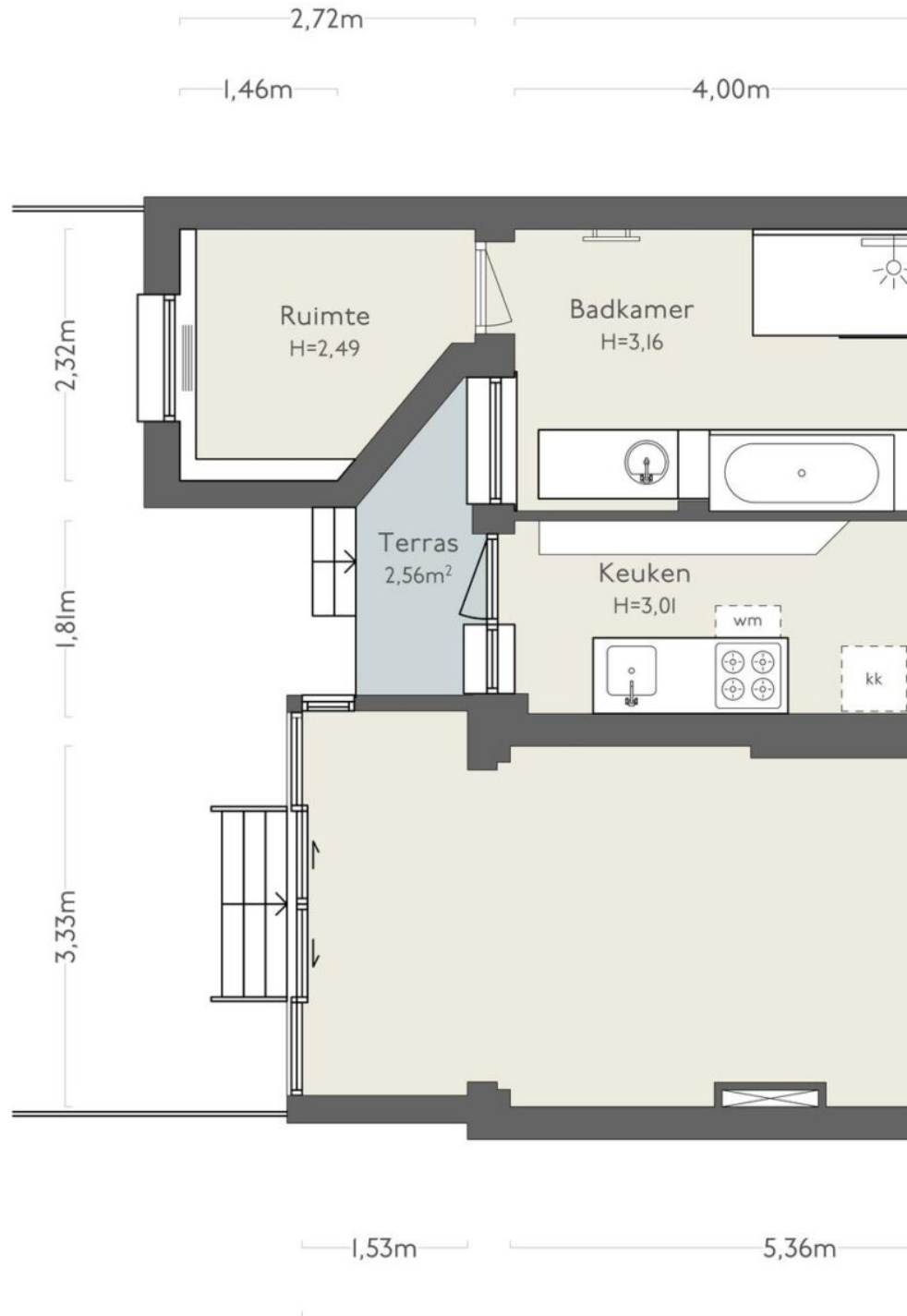
Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat het verkochte in het verleden - nagenoeg voortdurend- verhuurd is geweest.





PLATTEGRONDEN

Tuin
ca. 94,24 m²
Inclusief berging van ca. 2,66m²



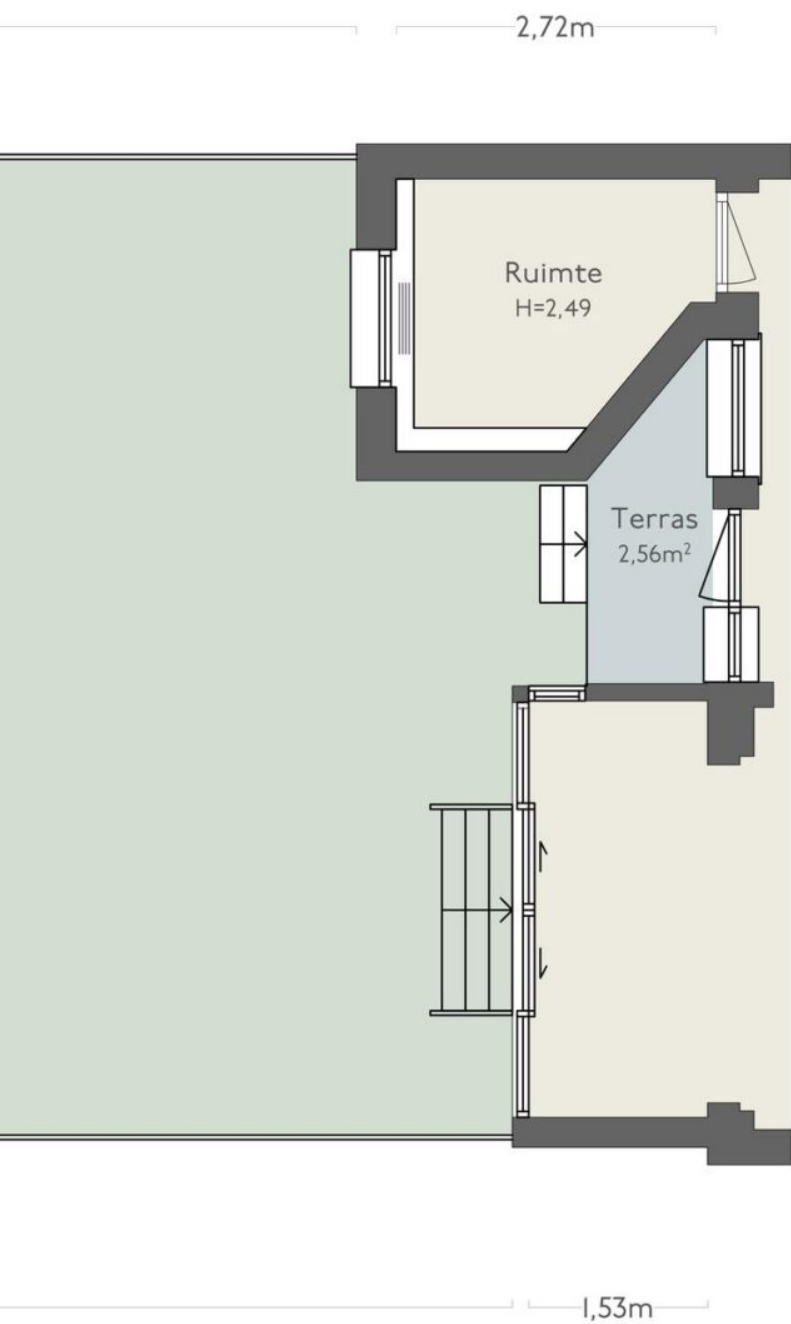


NEN 2580
 EXCL. DRAGENDE WANDEN
 A R C H I M E T R I X

<u>Verhuurbare vloeroppervlakte</u>	<u>Bruto vloeroppervlakte</u>
90,11 m ²	106,57 m ²

De benoeming van gebruiksruidten in de tekening zijn indicatief, het ruimtegebruik kan in werkelijkheid afwijken van de tekening.





NEN 2580

EXCL. DRAGENDE WANDEN
ARCHIMETRIX

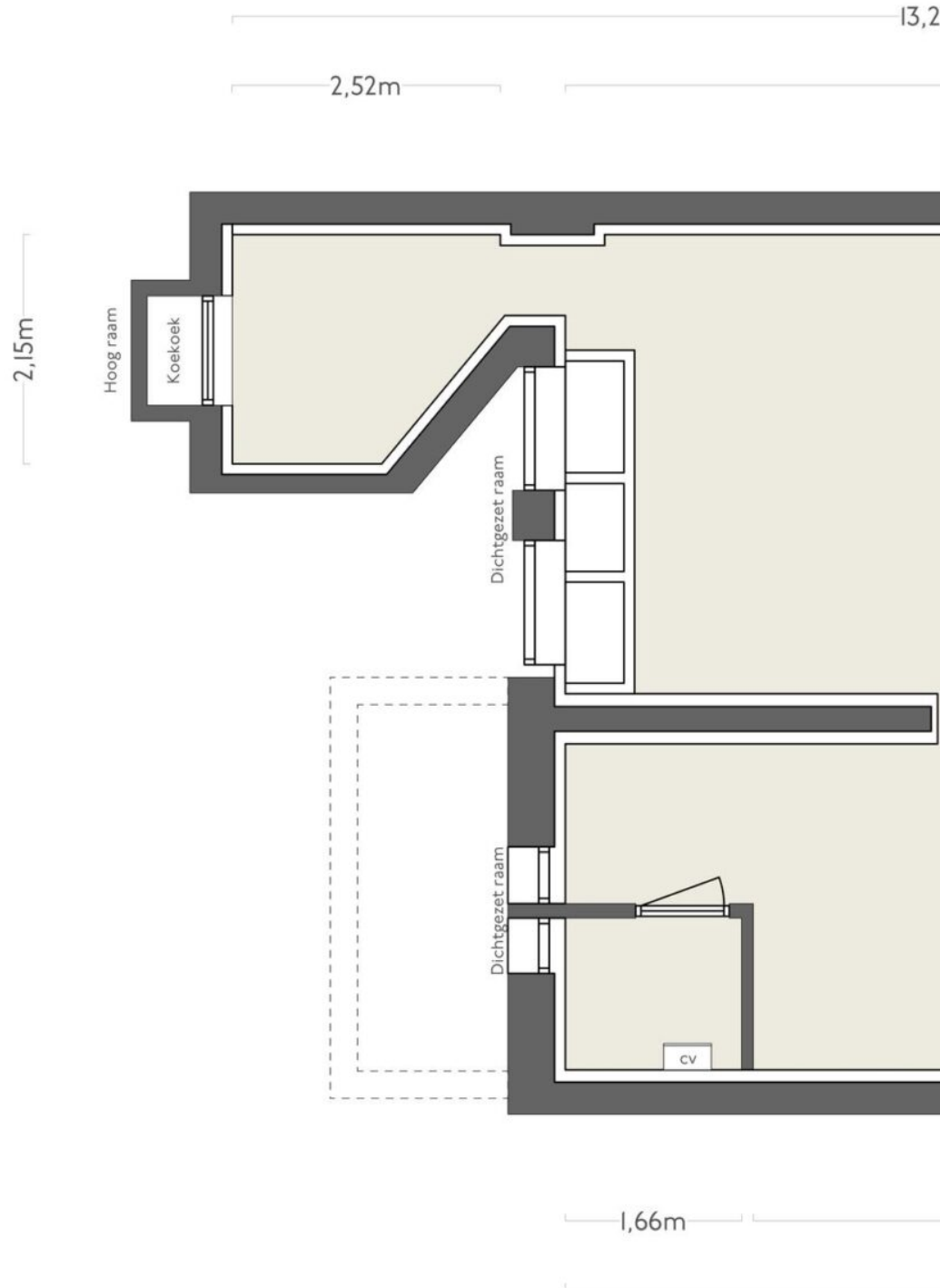
Verhuurbare vloeroppervlakte

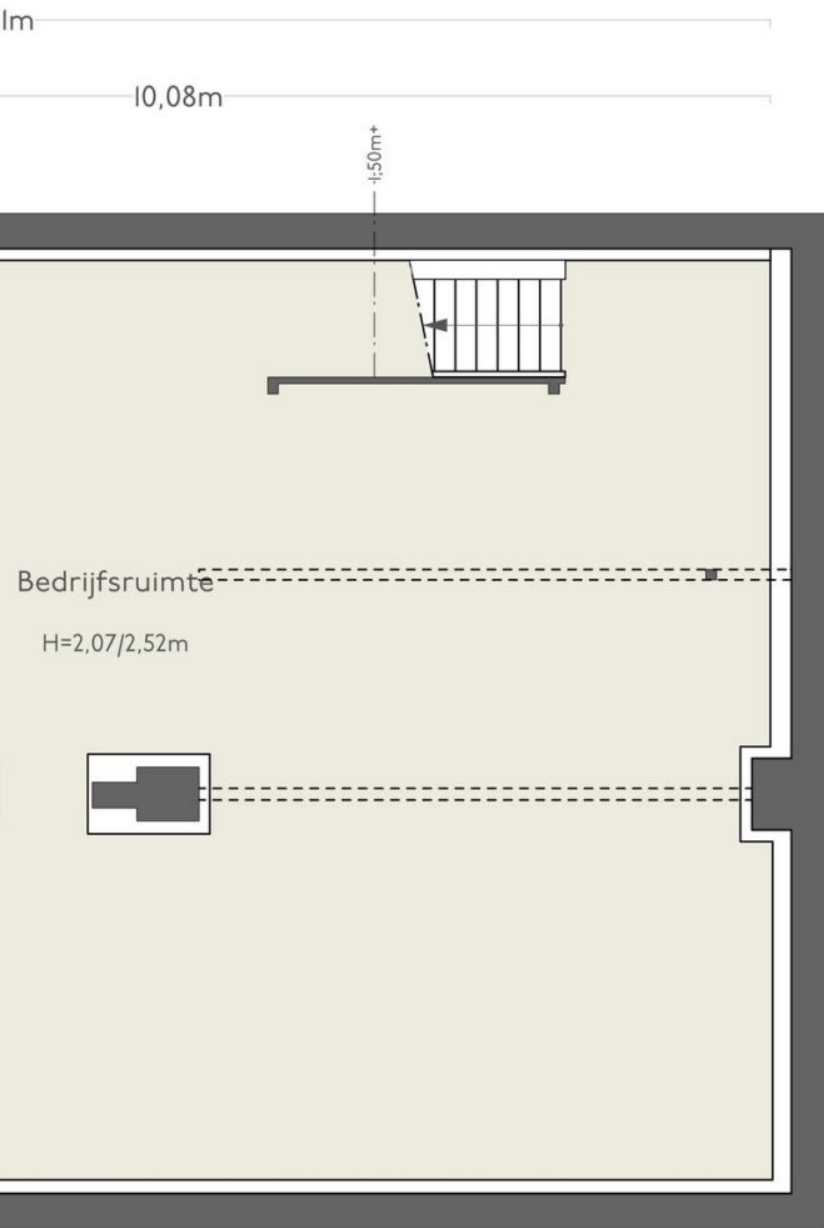
Bruto vloeroppervlakte

n.v.t.

n.v.t.

De benoeming van gebruiksruidten in de tekening zijn indicatief,
het ruimtegebruik kan in werkelijkheid afwijken van de tekening.





NEN 2580
EXCL. DRAGENDE WANDEN
ARCHIMETRIX

Verhuurbare vloeroppervlakte

79,92 m²

Bruto vloeroppervlakte

100,16 m²

De benoeming van gebruiksruidten in de tekening zijn indicatief, het ruimtegebruik kan in werkelijkheid afwijken van de tekening.

32 / BROERSMA - DE ADMIRAAL





DE RIJDT D APOTHEEK

139



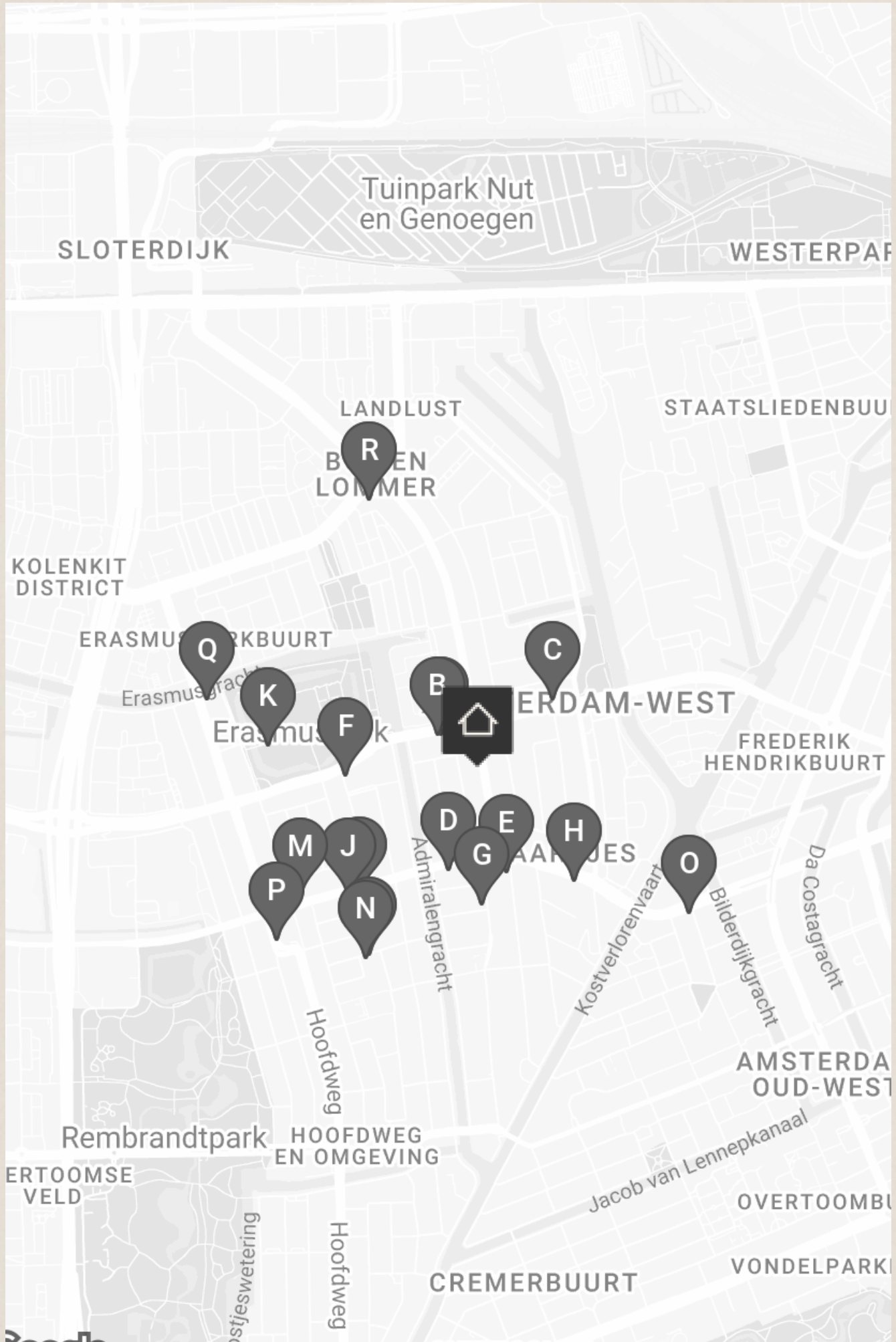
FORT NEGEN



Handwritten menu on a chalkboard sign, listing various bakery items and prices.



BUURTGIDS



A **Ted Amsterdam**
Jan van Galenstraat 143,
1056 BN Amsterdam

Ted Amsterdam is een multifunctionele creatieve ruimte gevestigd in Amsterdam waar interieur, kunst en creativiteit elkaar ontmoeten.

B **Oficina**
Jan van Galenstraat 147,
1056 BN Amsterdam

Bij Oficina bieden ze een wekelijks wisselend ontbijt- en lunchmenu aan, met ingrediënten die passen bij het seizoen. De focus ligt op het vinden van mooie producten uit Amsterdam en de omliggende boerderijen.

C **Ela! Traiterie**
Jan van Galenstraat 68,
1056 CC Amsterdam

De perfecte plek om de smaakvolle Griekse keuken te ontdekken. Ze bereiden hier alles dagvers, met zoveel mogelijk natuurlijke producten. Ze hebben belegde broodes, salades, hele maaltijden maar ook uiteraard mist de pita gyros of souvlaki niet op het menu.

D **Fort Negen bakkerij**
Jan Evertsenstraat 31,
1057 ZX Amsterdam

Bij Fort negen in De Baarsjes kan je zien hoe het brood gebakken wordt.

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 **Broodje Daan**
Jan van Galenstraat 219,
1056 BW Amsterdam

Broodje Daan is een gezellige broodjeszaak met tijdloze prijzen, verwelkomt een gevarieerd publiek. Van 6.00 tot 15.00 uur op werkdagen kunt u genieten van een broodje en vers gezette koffie tegen aantrekkelijke tarieven.

G **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.

H **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.

I **T's teas**
Jan Evertsenstraat 89,
1057 BT Amsterdam

Bij T's teas draait alles om de liefde voor het onderschatte theeblad. Als je van mening bent dat thee maar een saai drankje is, zal je hier geheid van gedachte veranderen.

J **Bar Baarsh**
Jan Evertsenstraat 91,
1057 BS Amsterdam

Een leuke gezellige bar in De Baarsjes waar je terecht kan voor een hapje, drankje of pub quiz op de maandag avond.

K **Terrasmus**
1056 LE Amsterdam

Midden in het groen van het Erasmuspark ligt deze fijne, een beetje verborgen plek waar je kunt ontsnappen aan de stad en kunt ontbijten, lunchen en borrelen. Er wordt gewerkt met de leukste en beste lokale leveranciers.

L **Rotishop Gieta**
Balboastraat 15hs,
1057 VS Amsterdam

Sinds 2008 is Rotishop Gieta een opmerkelijk begrip in de buurt, waar generatiesoude familie-recepten de basis vormen voor hun heerlijke gerechten. Gieta, die velen bij naam kent, verwelkomt een gevarieerde klantenkring voor roti, bara en bami.

M **White label coffee**
Jan Evertsenstraat 136,
1056 EG Amsterdam

White label coffee is een koffiemark met meerdere koffietentjes in Amsterdam. Ze roasten hun eigen koffie waarbij ze kwaliteit, openheid en samenwerking door de hele keten van het koffieproces belangrijk achten.

N **September**
Baffinstraat 1,
1057 SV Amsterdam

September September is een intieme wijnbar en restaurant in De Baarsjes, gerund door drie vrienden Matthew, Valentijn en Lizzy, die elkaar leerden kennen in de horeca en nu hun eigen droomplek neerzetten.

O **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 grillsmak. Deze is te combineren met diverse sauzen zoals de rode-uienchutney en pipiriri.

P **De MercatorMarkt**
Mercatorplein,
1057 CA Amsterdam

De MercatorMarkt wordt de lekkerste en liefste markt in De Baarsjes genoemd en we snappen waarom. Het is een echte buurtmarkt, waar buurtbewoners hun eigen spullen kunnen verkopen en anders is het een kleine onderneming met een goed verhaal.

Q **MasMais Taqueria**
Hoofdweg 456,
1056 DJ Amsterdam

MasMais begon als een BBQ met vrienden in het park. Na een succesvol pop-up avontuur was het tijd voor een vaste plek.

R **Podium Mozaïek**
Bos en Lommerweg 191,
1055 DT Amsterdam

Podium Mozaïek is een grootstedelijk theater met café-restaurant in Amsterdam West, gevestigd in de voormalige Pniëlkerk aan de Bos en Lommerweg.

ADMIRAAL
DE RUIJTERWEG

stadsdeel de baarsjes
MICHIEL ADRIAANSZ. DE RUYTER (1607-1676)
ADMIRAAL VAN HOLLAND EN WEST-FRIESLAND

volare

CAFFÈ
...

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 erfdiensbaarheden, 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