



THE ATRIUM

KEIZERSGRACHT 477 B
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
TOM HUBER & MERIJN
HARTOG

3

The Atrium
KEIZERSGRACHT 477 B

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegrond
INDELING

27

Buurtgids
HOTSPOTS

31

Overige bepalingen
HUUR

37



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



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



THE ATRIUM



ATRIUM

The Atrium

KEIZERSGRACHT 477 B

Welkom op de Keizersgracht; een bijzondere locatie in de iconische grachtengordel van Amsterdam. Hier komt historie, allure, culinaire verfijning en zakelijke dynamiek samen.

Op nummer 477 is een imposant kantoorgebouw gelegen, daterend uit 1895. Met ruim 125 jaar geschiedenis biedt deze locatie een unieke mogelijkheid om te werken aan de toekomst van jouw bedrijf. Verschillende ingrijpende verbouwingen door de jaren heen hebben ertoe geleid dat het gebouw voldoet aan de moderne maatstaven van een kantoorgebruiker, zonder de historische kenmerken te verliezen.

Een volledig gerenoveerde kantoorruimte van circa 525 m² VVO wordt nu te huur aangeboden. Dit betreft de begane grond. Het is eventueel mogelijk om deze ruimte te verbinden met de eerste verdieping die eveneens beschikbaar is, deze verdieping is circa 405 m².

Forme Design Studio heeft een efficiënt ontwerp gemaakt voor deze twee verdiepingen. Hierbij is rekening gehouden met een moderne bedrijfsvoering; open werkplekken, rustige beluimtes, focus werkplekken met privacy, kleine en grote vergaderruimtes en genoeg plek om elkaar te ontmoeten.

Dankzij de aanwezigheid van daklichten en twee ruime binnentuinen is er voldoende daglichttoetreding in de gehele kantoorruimte. De binnentuin zal volledig aangelegd worden waardoor dit als verlenging van de werkplek kan worden gezien. Bijzonder is het volledig instapklare opleveringsniveau van de kantoorruimte. Er is gekozen voor een elegante stijl met natuurlijke kleuren en luxe afwerking van vloeren, sanitair, koelingssysteem en verlichting.

Voor organisaties die zich in een representatief kantoor op een bruisende locatie wensen te vestigen biedt The Atrium een uitstekende vestigingsmogelijkheid met internationale allure en een inspirerende werkomgeving.

Dit object wordt collegiaal met Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs te huur aangeboden.







Historie

Het kantoorgebouw uit 1895 is gebouwd naar ontwerp van de architect Frans Willem Maurits Poggenbeek voor de firma Merrem & La Porte. Deze handelsonderneming ontstond in 1870 toen Pieter Cornelis André de la Porte toetrad tot de bestaande firma Merrem & Co. Het bedrijf was destijds vertegenwoordiger van Krupp; een van de meest invloedrijke staaldynastieën uit de geschiedenis. Krupp-staal werd toegepast in iconische bouwwerken zoals het Empire State Building, de Eiffeltoren, het Duitse parlement en talloze treinstations die de industrialisatie van Europa aandreven.

Gebouw

Architect Poggenbeek was in Amsterdam geboren. Tot zijn oeuvre behoren voornamelijk zakelijke gebouwen. Hij ontwierp in een sobere trant van de architectuurstijlen die aan het einde van de negentiende geliefd waren.

Het gebouw op nummer 477 verving meerdere grachtenhuizen (473, 475, 477, 479) en weerspiegelt de schaalvergroting en economische dynamiek van de Amsterdamse binnenstad rond de eeuwwisseling.

Het oorspronkelijke sobere neorenaissancestijl ontwerp omvatte een rechthoekige plattegrond met een binnenplaats in het midden en vier bouwlagen onder een carrévormig afgeknot zadeldak. De voorgevel kenmerkte zich door de toepassing van korfbogen, metselwerkpatronen, een boogfries en een gestileerde topgevel. Het gebouw behoorde tot de eerste panden in Amsterdam met centrale stoomverwarming en positioneerde daardoor als vroege voorloper op het gebied van vooruitstrevende werkplektechnologie.

Noemenswaardig zijn de authentieke veiligheidsvoorzieningen. Het gebouw was uitgerust met een smalle dienstgang die de kluis scheidde van de aangrenzende In de kluisruimten werden destijds kostbare goederen bewaard. Precies op deze plek zullen nu belcellen worden geplaatst.

In de loop der tijd is het pand zorgvuldig aangepast. Diverse uit- en aanbouwen volgden waarbij ook de indeling veelvuldig is gewijzigd. Opvallend is de verandering van de voorgevel in 1958. Er werd toen toestemming verleend om het metselwerk van de voor gevel “zwart te maken door olie en teer hierop aan te brengen”. Deze laag zou de gevel beschermen tegen verdere verwerking alsmede de gevel verfraaien en trachten om het pand “meer in stijl te geraken met de omgeving”.

Sinds 2005 is het gebouw aangewezen als gemeentelijk monument. Na een laatste grondige renovatie in 2006–2007, waarbij de oorspronkelijke gevel werd hersteld en de hoofdentree opnieuw in gebruik werd genomen, presenteert Keizersgracht 477 zich vandaag als een karaktervol en representatief kantoorgebouw.

Binnentuin

Er zijn twee riante binnentuinen op de begane grond. Hiervan is er een exclusief voor de huurder van de begane grond en een gemeenschappelijk. De binnentuinen worden voorzien van tegelwerk, beplanting en een bar. Zodoende is er ruimte om in stijl te genieten van een kop koffie, informeel werkoverleg, lunch of borrel in de buitenlucht.











Interieur design

Het interieur ontwerp kenmerkt zich door een moderne, hoogwaardige look-and-feel, waarbij het historische karakter en de authenticiteit van het pand zorgvuldig behouden blijven. De zorgvuldig uitgewerkte visuals in de brochure geven een realistische impressie van het beoogde eindresultaat.

Bij het ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de hedendaagse manier van werken. Het kantoorconcept faciliteert zowel ontmoetingen als ruimte om te focussen. Zo worden er diverse inspirerende ontmoetingsplekken gecreëerd, hoogwaardige belruimtes gerealiseerd en flexibele werkplekken ingericht waar teams efficiënt kunnen samenwerken of juist in alle rust geconcentreerd kunnen werken. De verwachting is dat het gehuurde medio Q3 2026 wordt opgeleverd.

KEIZERSGRACHT
CENTRUM

Omgeving

GRACHTENGORDEL-ZUID

Buurt + hotspots

De kantoorruimte is gelegen in het hart van de Grachtengordel-Zuid, ter hoogte van de Leidsestraat. De grachtengordel straalt allure en historie uit met haar imposante grachtenpanden met uiteenlopende bouwstijlen.

Wonen en werken gaat hier op harmonieuze wijze samen. Dit gebied kenmerkt zich door een hoogwaardige mix van representatieve ondernemingen, waaronder modehuizen en advocatenkantoren. Op korte wandelafstand liggen zowel het Vondelpark als de charmante Negen Straatjes – een inspirerende omgeving met een verfijnd aanbod aan boetieks, toonaangevende (inter)nationale merken, delicatessenzaken en gerenommeerde horecagelegenheden zoals Ron Gastrobar Oriental en Restaurant Pastini. Ook de nabijgelegen Nieuwe Spiegelstraat staat bekend om haar levendige en stijlvolle karakter.

Bereikbaarheid

The Atrium is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Op loopafstand aan de Leidsestraat is een tramhalte gelegen waar de lijnen 2, 12 en 17 stoppen. Hierdoor is er een directe verbinding mogelijk met het Centraal Station, Amstelstation en Station Lelylaan. Dankzij de ligging nabij de centrumring S100 zijn er diverse uitval mogelijkheden om met de auto bij de Ringweg A10 te kunnen komen.

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.

Tevens is betaald parkeren mogelijk bij APCOA PARKING Prins & Keizer. Deze parkeergarage is op circa 10 minuten loopafstand gelegen.







KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt 525,3 m² VVO kantoorruimte en is gelegen op de begane grond. Deze ruimte is eventueel te combineren met de ruimte op de eerste verdieping waardoor er een totale metrage van 931,2 m² gecreëerd kan worden. :
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd, in gerenoveerde turn-key staat, met onder andere de volgende voorzieningen: • gemeenschappelijke representatieve entree • cv-installatie met radiatoren • sanitaire voorzieningen • vloerafwerking • fietsenstalling • airconditioning • exclusieve binnentuin op de begane grond • gemeenschappelijke binnentuin op de begane grond • diverse spreek- en belruimtes
Huurprijs	€ 435,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	€ 50,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen: • nutsvoorzieningen (gas-, elektra-, en waterverbruik inclusief algemene ruimtes) • onderhoud E en W installaties • diverse keuringen • schoonmaak en terreinonderhoud • veiligheid • verzekeringen • administratiekosten Een uitgebreid overzicht is op aanvraag beschikbaar.
Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoor van toepassing.

Monumentale status	Gemeentelijk monument.
Energielabelklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
Betalingsverplichting	Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Een eventuele kortere huurtermijn is onder voorwaarden bespreekbaar.
Huuringangsdatum	Verwacht Q3-2026.
Huurprijsindexering	Jaarlijks, voor het eerst 1 (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.
Artist's Impressions	Disclaimer: De interieur beelden geven een indruk van de mogelijke afwerking en sfeer. De uiteindelijke uitvoering kan afwijken, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND





NEN 2580

EXCL. DRAGENDE WANDEN
MEETCERTIFICAAT-B
ARCHIMETRIX

Verhuurbare vloeroppervlakte

525,3m²

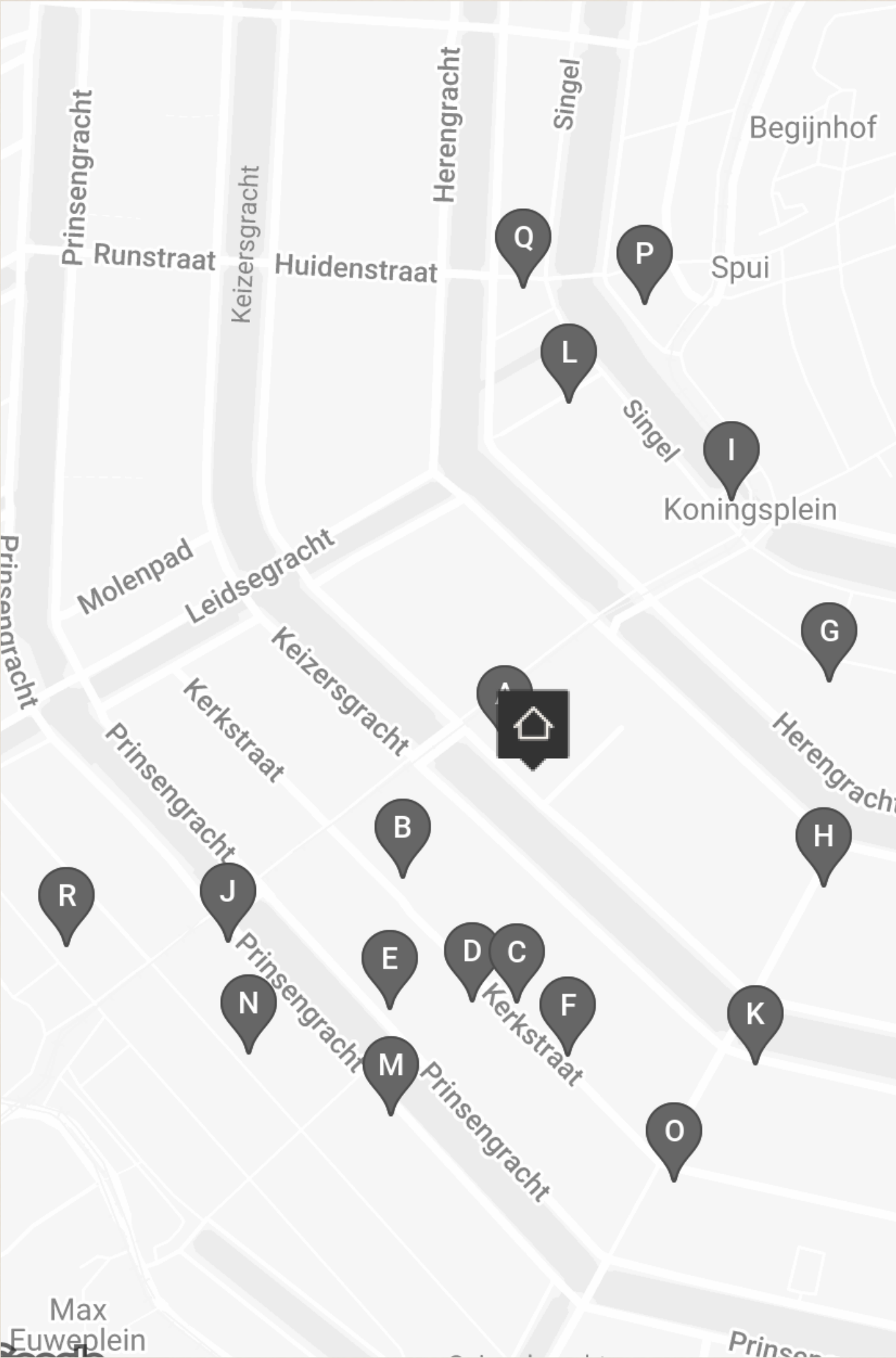
Bruto vloeroppervlakte

669,6m²

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



BUURTGIDS



A **Muuto,**
Keizersgracht 469,
1017 DK Amsterdam

Muuto is geworteld in de Scandinavische ontwerptraditie, gekenmerkt door tijdloze esthetiek, functionaliteit, vakmanschap en een eerlijke expressie. Muuto komt van 'muutos', wat nieuwe perspectieven betekent in het Fins.

B **Yuzu Dining Bar**
Kerkstraat 59,
1017 GC Amsterdam

Bij Yuzu Dining Bar serveren ze geen sushi, maar wel een verscheidenheid aan kleine Japanse gerechten, waaronder edamame en verschillende yakitorispiesjes.

C **Slewe Gallery**
Kerkstraat 105-A,
1017 GD Amsterdam

Slewe Gallery is in 1944 opgericht door Martita Slewe. De galerie is gespecialiseerd in hedendaagse kunst. Het internationaal georiënteerde programma legt vanaf het begin de nadruk op actuele ontwikkelingen in de abstracte kunst, met name in de schilderkunst.

D **Bocca**
Kerkstraat 96H,
1017 GP Amsterdam

Als je goede koffie zegt, kan je inmiddels een boel plekken in Amsterdam opnoemen maar, Bocca is weer even net nog een slagje beter. Hun werkruimte is groot zodat de barista's genoeg ruimte hebben de beste koffie te zetten.

E **Roger Katwijk Galerie**
Prinsengracht 737,
1017 KK Amsterdam

Aan de Prinsengracht 737 kun je de prachtige Roger Katwijk galerie vinden. Een lichte plek voor hedendaagse kunst, abstracte kunst en geabstraheerde figuratie van zowel Nederlandse als internationale kunstenaars.

F **Casa del gusto**
Kerkstraat 121,
1017 GE Amsterdam

Gianni en Gessica hebben een duidelijke toekomstvisie voor Casa del Gusto. 'We willen een klein bedrijf blijven dat met kleinschalige boeren samenwerkt: dat is ons concept. 'Alle boeren met wie wij werken, kennen we persoonlijk.

G **Blik**
Reguliersdwarsstraat 28,
1017 BM Amsterdam

Blik Blik is opgezet door Tijn Verstappen en driesterrenchef Jacob Jan Boerma, samen met gastheer Manuel Broekman en ondernemer Tim Ouborg, als een bistro bar waar eenvoud en kwaliteit samenkomen.

H **Zero Zero**
Nieuwe Spiegelstraat 3A,
1017 DB Amsterdam

Zero Zero is een bakkerij en delicatessenwinkel gelegen in Amsterdam en eigendom van dezelfde eigenaren als Ceppi's. Naast het maken van pizza is Greco gespecialiseerd in het maken van zuurdesembrood.

I **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.

J **De Uitkijk**
Prinsengracht 452,
1017 KE Amsterdam

K **Carmen**
Keizersgracht 600,
1017 EP Amsterdam

Winkel, restaurant en guesthouse. Eigenaren Carmen Atiyah de Baets en Joris ter Meulen Swijtkink openden na enkele jaren gewerkt en gewoond te hebben in Londen deze geweldige hotspot op de Keizersgracht.

L **Pianeta Terra**
Beulingstraat 7,
1017 BA Amsterdam

Fabio van Pianeta Terra, staat bekend als de onbetwiste kampioen van slowfood in de stad. In zijn keuken combineert hij op meesterlijke wijze de fijnste lokale ingrediënten tot authentiek Italiaanse gerechten.

M **Mia Karlova Galerie**
Prinsengracht 510 O,
1017 KH Amsterdam

Mia Karlova Galerie, gelegen aan de Prinsengracht, streeft ernaar een dialoog tot stand te brengen tussen werken van verschillende genres door middel van een gemeenschappelijke emotionele taal.

N **The Madras Diaries**
Lange Leidsedwardsstraat 37-41,
1017 NG Amsterdam

The Madras Diaries is geopend in 2020 en biedt een Zuid-Indiase keuken aan. In deze keuken wordt over het algemeen pittiger gekruid dan wij gewend zijn. Er wordt veel gebruik gemaakt van chili's, zwarte peper, kruidnagel en kardemom.

O **Tokyo Ramen Takeichi**
Kerkstraat 148A,
1017 GR Amsterdam

Deze Japanse ramen keten heeft inmiddels al meerdere vestigingen over de hele wereld. In Amsterdam zijn inmiddels al drie vestigingen. Tokyo Ramen Takeichi is bekend om zijn gezonde ramen met kip en groentebouillon.

P **Two Story**
Singel 395,
1012 WN Amsterdam

Two Story Two Story ontstond vanuit de overtuiging dat kunst voor iedereen is en dat hedendaagse kunst niet afstandelijk of intimiderend hoeft te zijn.

Q **The Lebanese Sajeria**
Wijde Heisteeg 1,
1016 AS Amsterdam

Lange rijen staan er dagelijks voor de vestigingen van de The Lebanese Sajeria in Amsterdam. Deze zaak is begonnen als foodtruck waar de eigenaren Libanees fastfood serveren met een twist.

R **Sushi HANABI**
Leidseplein 10,
1017 PT Amsterdam

Sushi HANABI Hanabi, wat 'vuurwerk' betekent, is een uniek Japans restaurant met twee verdiepingen. Beneden kun je genieten van donburi en yakitori, terwijl je boven kan genieten van een klassieke Edomae-sushi ervaring.

KAAS CHEESE

DE KAASKAMER
VAN AMSTERDAM

OPENINGSTIJDEN:

12:00 - 18:00 UUR
9:00 - 18:00 UUR
ZA: 8:30 - 17:50 UUR
ZO: 12:00 - 17:00 UUR

DE KAASKAMER BEZORGT VAN DI - ZA
GA NAAR KAASKAMER.NL

BOEREN BIOLOGISCHE E

3 leeftijden
Skylger
Mild,
belegen
en pikant

Ze zijn er weer!
**Apostel
hoeve
wijnen**
o.a. Pinot Gris, Cuvee XII
& Riesling



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