



# DE MACHINEFABRIEK

---

ASTERWEG 34  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
ERIK REIJN

3

De Machinefabriek  
ASTERWEG 34

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegronden  
INDELING

31

Buurtgids  
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen  
KOOP

45



# 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 toekomst: 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.



Erik Reijn

Mobiel: +31(0)6 551 95 689

erik@broersma.nl



---

DE  
MACHINEFABRIEK

---

DE MACHINEFABRIEK



# De Machinefabriek

ASTERWEG 34

Aan de Asterweg in Amsterdam Noord wordt een voormalige machinefabriek met buitenterrein te koop aangeboden met ontwikkelingspotentie. Deze rauwe en industriële bedrijfsruimte is gelegen op eigen grond, heeft een oppervlakte van totaal circa 513 m<sup>2</sup> en een (afgesloten) buitenterrein van circa 243 m<sup>2</sup>. De entree van het bedrijfspand is aan de Distelweg, het buitenterrein is toegankelijk via de Asterweg. Het pand beschikt over een overheaddeur, vrije hoogte tot circa zeven meter, een betonvloer en kantooruimte.

Het industriële bedrijfsgebouw is gelegen in het snelst groeiende stadsdeel Amsterdam-Noord, gelegen tussen de Van der Pekbuurt en het IJ. Dit gebied is volop in ontwikkeling waarbij een balans zal ontstaan tussen werken, wonen en ontspanning dichtbij het Centrum van Amsterdam.

Naast gebruik in huidige functie, beschikt het object over ontwikkelingspotentie aangezien de Investeringsnota Buiksloterham 2020 van toepassing is. Deze nota vormt het ontwikkelkader voor onder andere particuliere initiatiefnemers die op eigen grond willen transformeren. Hierdoor zou deels de bestemming Wonen (max 70%) een mogelijkheid kunnen worden en het totale volume kunnen worden vergroot.









# Gebouw

## HISTORIE

De bedrijfsruimte is gebouwd in 1962 ten behoeve van CPM Europe. Zij vestigde hier hun veevoeder machinefabriek om de Europese markt te kunnen bedienen. Precies in het midden van een driehoek die grenst aan de Distelweg, Asterweg en Asterdwarweg ligt het pand op nummer 34. Omringd door de ontwikkeling Wegter Amsterdam bestaande uit 29 appartementen en 1.300 m<sup>2</sup> commerciële ruimten, het hoofdkantoor van Joolz (kinderwagen fabrikant) en het nog te realiseren hotel Mama Shelter. De bouw hiervan is reeds gestart en zal worden voorzien van 150 kamers, een restaurant, bar en roof-top bar.

De Aster ligt direct tegenover het moderne en kleinschalige bedrijvencomplex Asterbaan met daarnaast de Bouwmaat en Yotel Amsterdam. Verderop in de straat is het Eye Collectiecentrum, het Nxt Museum met Cafe Restaurant Metro en diverse klein- en grootschalige kantoren, bedrijfspanden en voorzieningen.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden**

Buiksloterham verandert van een industrieel bedrijventerrein in een circulaire stadswijk gericht op wonen en werken. Het gebied aan de noordelijke IJ-oever is een van de meest veelbelovende gebieden in Amsterdam om te bouwen.

De investeringsnota 2020 laat de plannen zien op het gebied van nieuwbouw van woningen, de ruimte die er is voor bedrijvigheid, groen en maatschappelijke voorzieningen en de plannen over duurzaamheid en hergebruik. Kortom, hoe Buiksloterham verder kan ontwikkelen naar een aangenaam woon-werkgebied.

In 2009 is het bestemmingsplan vastgesteld en in 2010 kwamen de eerste zelfbouwkvavels op de markt. De gebiedsontwikkeling van Buiksloterham loopt tot ongeveer 2030. De investeringsnota maakt onderdeel uit van het verkoopdossier.

### **Buitenterrein**

Het (afgesloten) buitenterrein is toegankelijk via een poort aan de zijde van de Asterweg. Het terrein is circa 243 m<sup>2</sup> groot. Via de overheaddeur is er toegang mogelijk tot het bedrijfspand zelf. Het terrein is geschikt om te laden en lossen of om meerdere auto's te parkeren.













# Omgeving

NOORDERLIJKE IJ-OEVERS-WEST

## **Buurt + hotspots**

Het bedrijventerrein Buiksloterham aan de noordelijke IJ-oever biedt van oudsher ruimte aan industriële bedrijvigheid. Na de ontmanteling van de grootschalige industrie in de jaren '70 en '80 werden delen van het bedrijventerrein opnieuw ingevuld met nieuwere, veelal lichtere vormen van bedrijvigheid. Vanaf eind jaren '90 wordt Buiksloterham ontdekt door de creatieve klasse en doen kunstenaars en bedrijven als architectenbureaus hun intrede.

Momenteel is dit gebied volop in ontwikkeling; wonen en werken in Amsterdam Noord is ongekend populair. In de directe omgeving worden meerdere grootschalige nieuwbouwprojecten gerealiseerd. De (haven)industrie verdwijnt hiermee naar de achtergrond en de leefbaarheid van het gebied verbeterd; onder andere door de toename aan faciliteiten zoals scholen, winkels, restaurants en sportgelegenheden. Steeds meer hippe en lekkere food hotspots zoals Café de Ceuvel, Cafe Restaurant Metro, Bacalar, Vlees & Co Amsterdam en Brunchdale vestigen zich in deze omgeving.

## **Bereikbaarheid**

De Asterweg is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Via de S-II8 of S-II6 is de ringweg A-10 Noord goed bereikbaar. Op circa vijf minuten fietsafstand is de metrohalte Noorderpark gelegen, hiervandaan is een snelle verbinding met het centrum van Amsterdam mogelijk. Het centrum kan ook gemakkelijk bereikt worden middels een oversteek over het IJ met een van de beschikbare veerdiensten.

## **Parkeergelegenheid**

Parkeren is mogelijk op het afgesloten buitenterrein of 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.





LAKSPUITBEDRIJ

MT DR  
CETO  
ACE  
FCM  
VPE

ACE  
FCM  
VPE







---

# KENMERKEN

---

Oppervlakte	<p>De totale oppervlakte bedraagt 513,01 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsruimte en is als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• begane grond: 367,88 m<sup>2</sup> BVO</li><li>• eerste verdieping: 145,13 m<sup>2</sup> BVO</li></ul> <p>Tevens is er een buitenterrein van circa 243 m<sup>2</sup>.</p>
Opleveringsniveau	<p>De bedrijfsruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige casco staat, onder andere voorzien van de volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• entree aan de Distelweg</li><li>• overheaddeur</li><li>• betonnen vloeren</li><li>• vrije hoogte van circa zeven meter</li><li>• afgesloten buitenterrein</li></ul>
Vraagprijs	€ 2.050.000,- kosten koper.
Bestemming	<p>Conform het vigerende bestemmingsplan ' Buiksloterham' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bedrijven</li><li>• kantoren</li><li>• creatieve functies waaronder kantoor</li></ul> <p>Verder is van toepassing de "Investeringsnota Buiksloterham 2020". Deze nota vormt het ontwikkelkader voor o.a. particuliere initiatiefnemers die op eigen grond willen transformeren. Initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan, maar wel passen in geactualiseerde wensen en ambities, kunnen worden getoetst aan de spelregels van deze investeringsnota. Voor informatie over de "Investeringsnota Buiksloterham 2020" wordt uitdrukkelijk verwezen naar het verkoopdossier.</p>



**Kadastrale informatie**

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: K
- Nummer: 9613
- Kadastrale grootte: 6 are 15 centiare

**Monumentale status**

Niet van toepassing.

**Energie-labelklasse**

Voor dit object geldt energielabelklasse G.

**Eigen grond**

Het object is gelegen op eigen grond.

**Zakelijke lasten**

- WOZ-waarde (2024): € 463.000,-
- OZB-E (2024): € 864,88 per jaar
- OZB-G (2024): € 627,37 per jaar
- Rioolrecht (2024): € 166,85 per jaar

<b>Bouwjaar</b>	1962 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).
<b>Aanvaarding</b>	In nader overleg.
<b>Fundering</b>	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.
<b>Milieu</b>	Voor informatie over bodemverontreiniging wordt uitdrukkelijk verwezen naar het verkoopdossier.
<b>Asbest</b>	Voor informatie over asbest wordt nadrukkelijk verwezen naar het verkoopdossier.
<b>Zekerheidsstelling</b>	10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn.





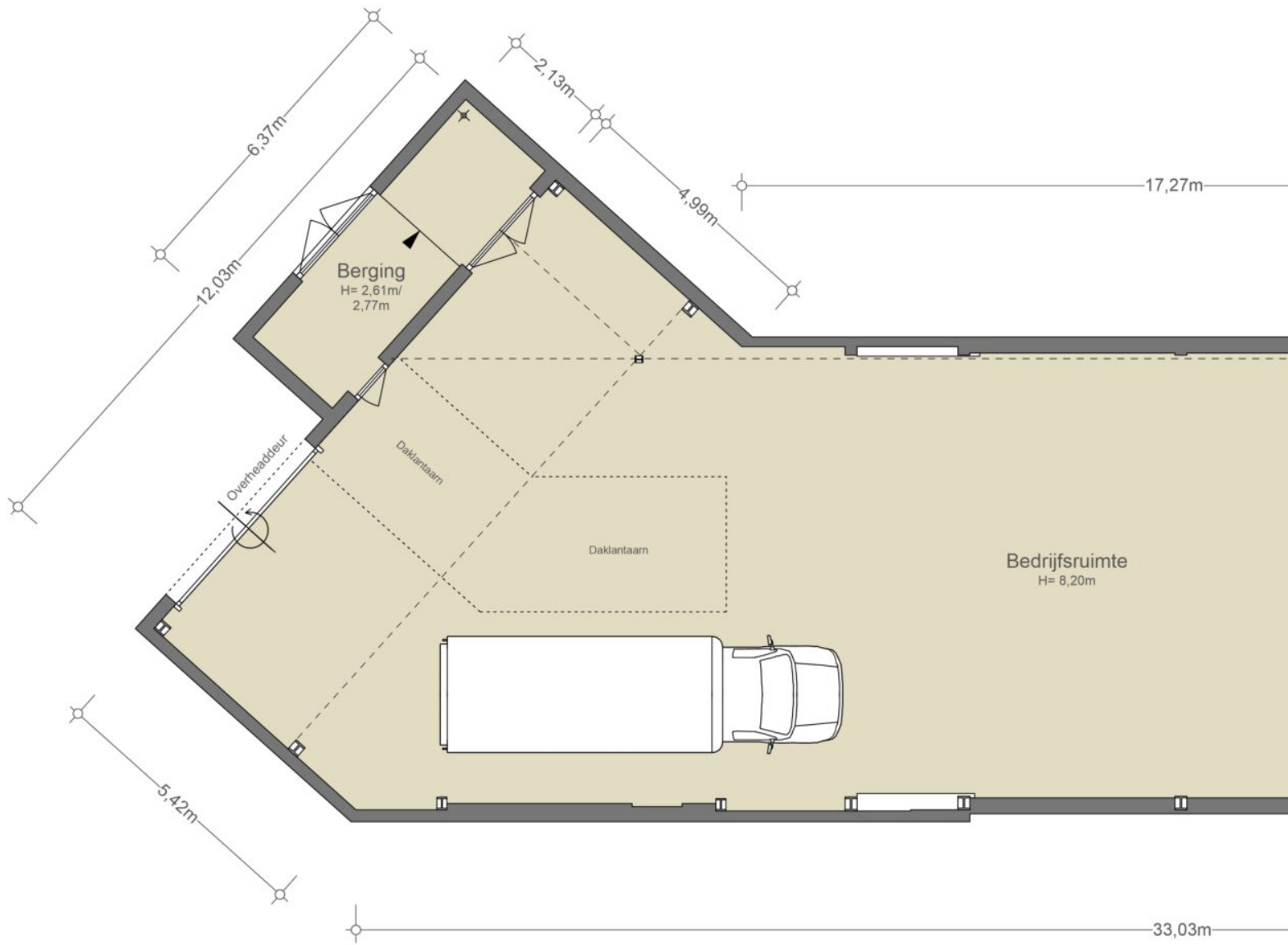




---

# PLATTEGRONDEN

---



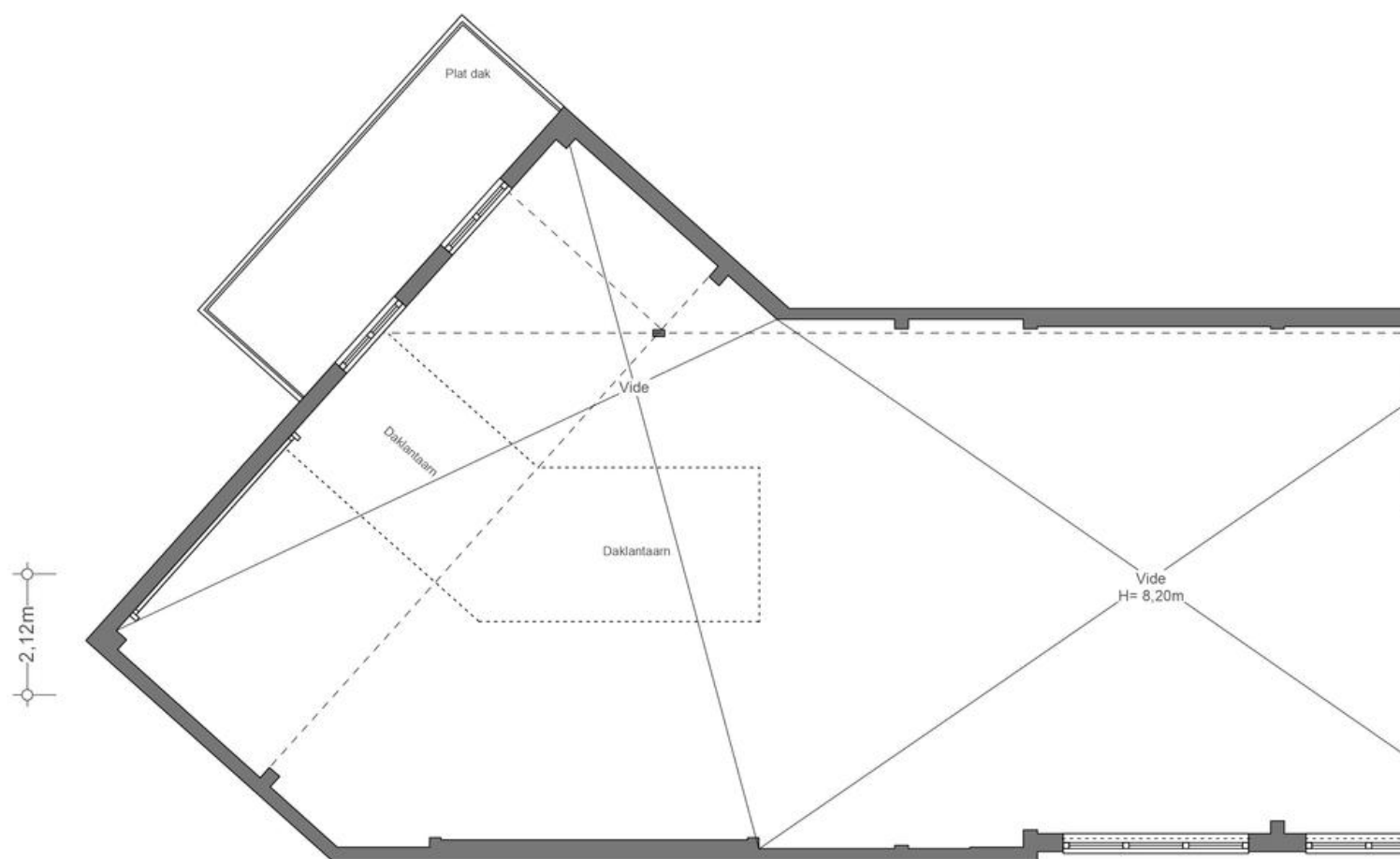


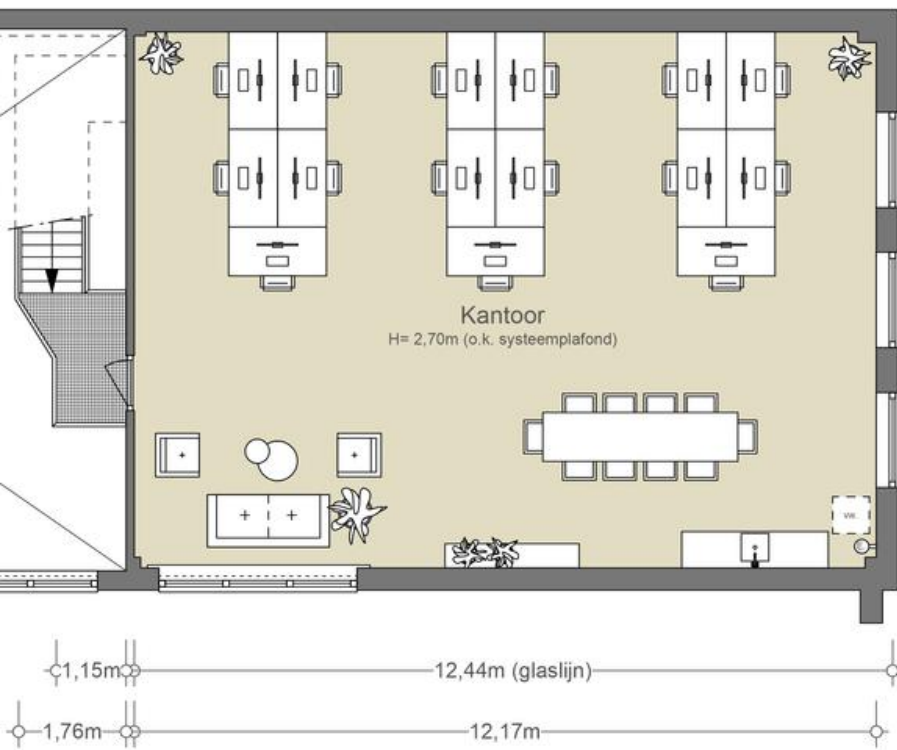


BEGANE GROND  
NEN2580  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
335,46 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte
367,88 m <sup>2</sup>

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

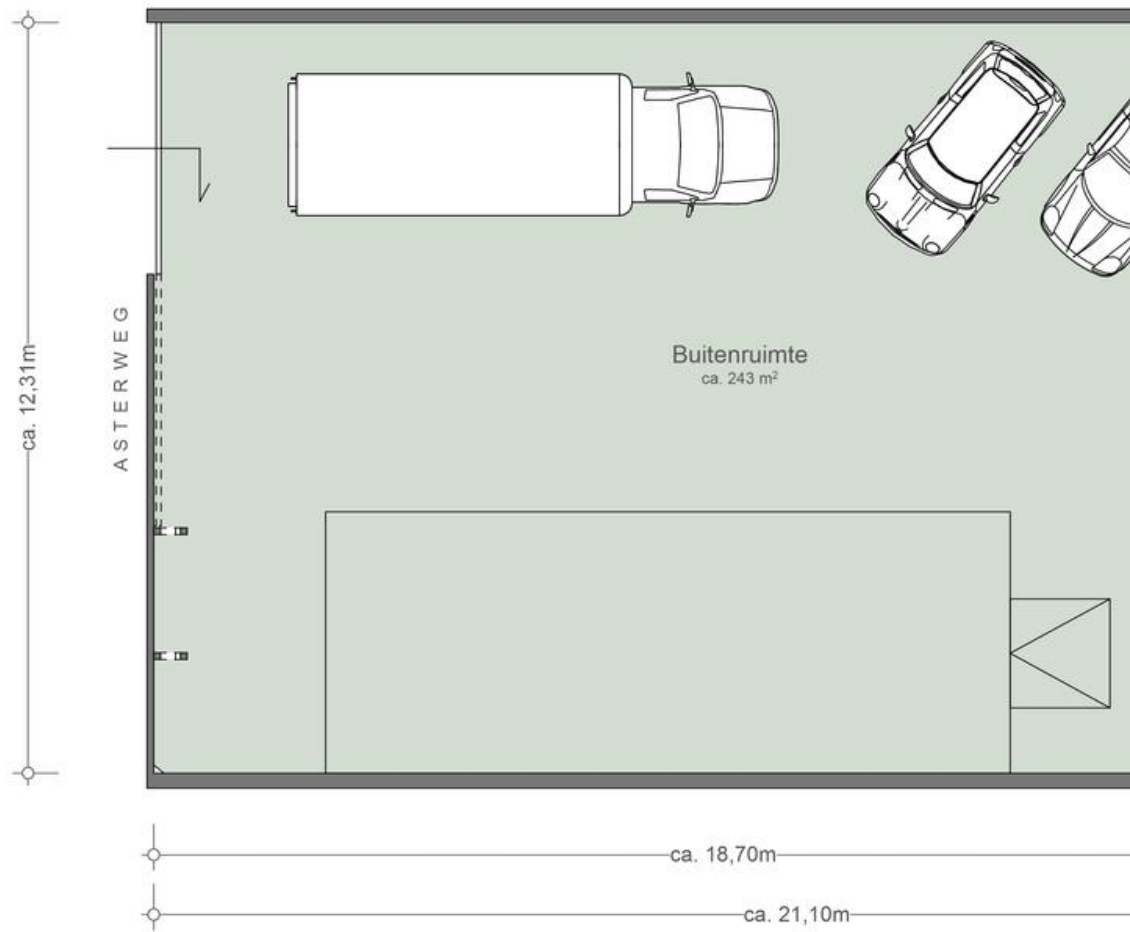


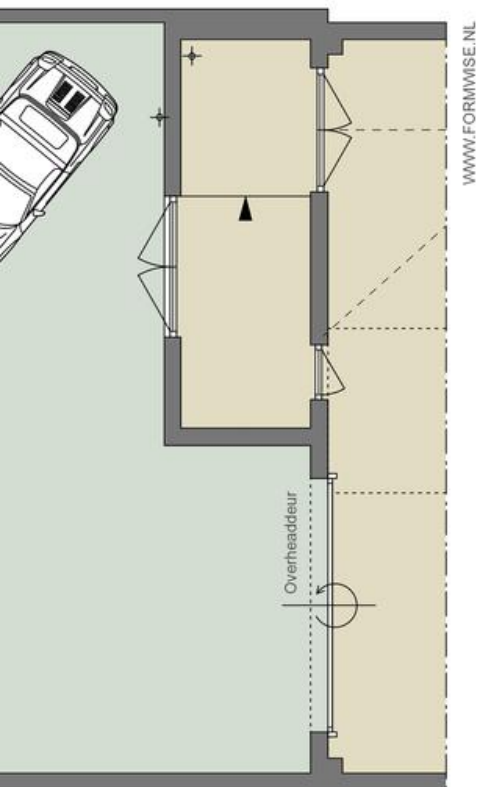


1<sup>e</sup> VERDIEPING  
 NEN2580  
 (excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	109,09 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte	145,13 m <sup>2</sup>

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





BUITENRUIMTE  
 NEN2580  
 (excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte n.v.t.
Bruto vloeroppervlakte n.v.t.

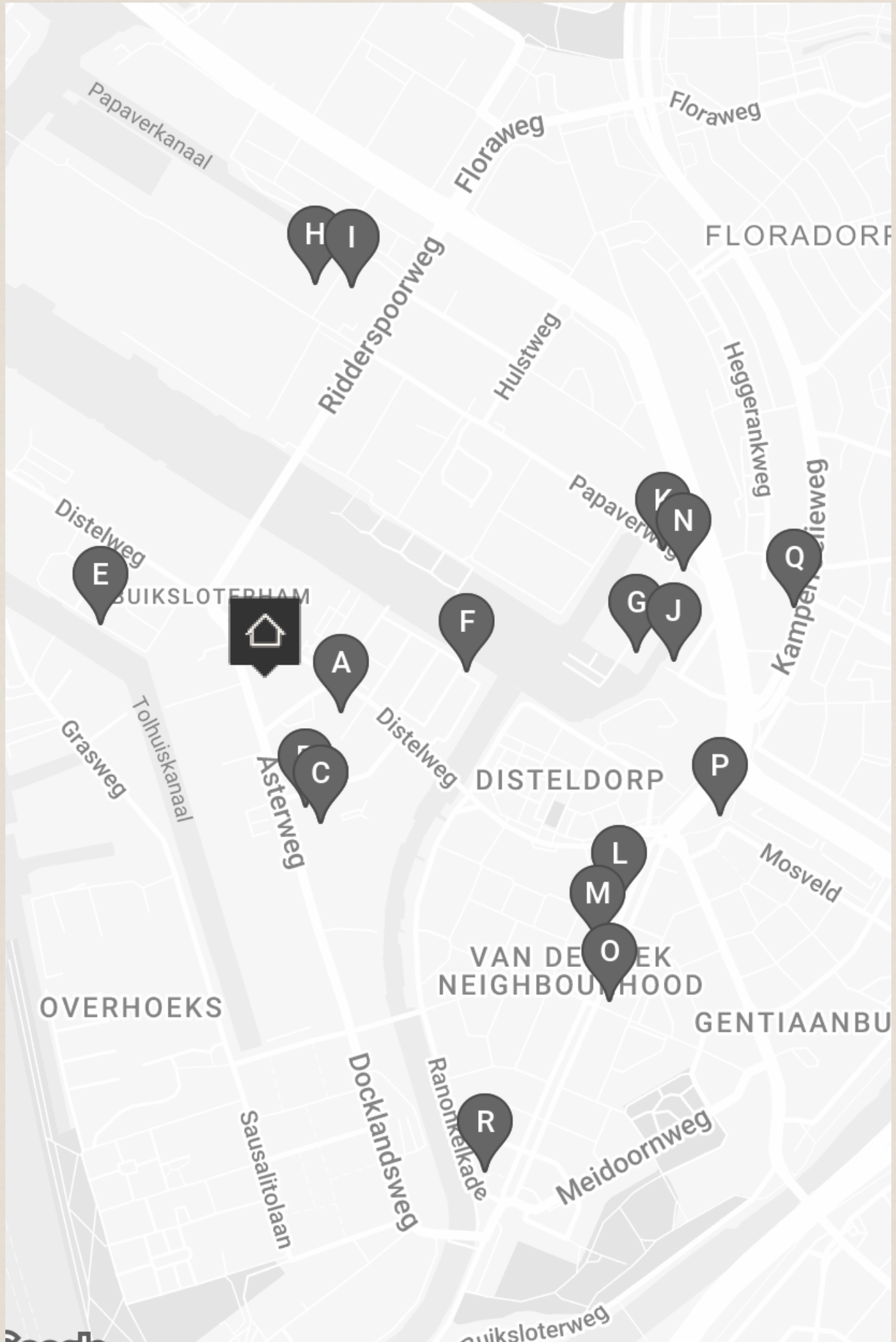
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



---

# BUURTGIDS

---





**A** **De Lokatie Distelweg**  
Distelweg 85,  
1031 HD Amsterdam

In 2020 verkocht De Lokatie maar liefst 858.000 kilo aan spullen vanuit haar drie Amsterdamse kringloopwinkels op Buikslotermeerplein, Distelweg en de Eerste Oosterparkstraat. Alles tweedehands, dus ontzettend duurzaam. De Lokatie op de Distelweg is maar liefst 2.

**C** **Nxt Museum**  
Asterweg 22,  
1031 HP Amsterdam

Nxt Museum laat je opgaan in de mediakunst. Moderne technologieën worden gebruikt voor kunstvormen en dit levert een hele speciale vorm van kunst op.

**E** **Pelusa**  
Leen Jongewaardkade 41,  
1031HS Amsterdam

Pelusa, wat 'pluisje' betekent, is vernoemd naar de koosnaam van niemand minder dan Maradona. Het is een eerbetoon aan de ultieme Argentijnse levensgenieter. Deze gastro buurtkroeg biedt Argentijnse Parilla-gerechten, bereid door chef-kok Steven (voormalig chef bij Lastage en C).

**B** **Bacalar**  
Chrysantenstraat 4,  
1031 HT Amsterdam

Bacalar is opgericht door de voormalige chef van een van de beste taqueria's van de stad (Coba), die besloot zijn eigen zaak te openen.

**D** **Café Restaurant Metro**  
Asterweg 22,  
1031 HP Amsterdam

Café Restaurant Metro is een nieuwe hotspot in Noord voor lekker eten en drinken. Van 's ochtends tot 's avonds werken de bakkerij en keuken samen om eenvoudige gerechten te bereiden met de nadruk op goede producten en groenten.

**F** **Papa Thang**  
Melkdistelstraat 94,  
1031 JX Amsterdam

Papa Thang is het ideaal buurtrestaurant. Chef Thang Pham heeft de hele wereld over gereisd en overal gekookt, maar heeft uiteindelijk toch besloten om terug te gaan naar zijn eigen roots; namelijk Vietnamese streetfood.

**G** **Café de Ceuvel**  
Korte Papaverweg 4,  
1032 KB Amsterdam

Ontsnap aan de stadse drukte en ontdek de Ceuvel in Amsterdam-Noord. Hier bieden ze hoofdzakelijk een vegetarisch menu aan met lokale lekkernijen. Alles is doordacht: veel hergebruik en omringd door bedrijven die de wereld verbeteren.

**H** **Van Dijk en Ko**  
Papaverweg 46,  
1032 KJ Amsterdam

Van Dijk en Ko is een brocante die zich specialiseert in het restaureren en verkopen van curiosa en antiek.

**I** **Neef Louis Design**  
Papaverweg 46,  
1032 KJ Amsterdam

Neef Louis Design in Noord is een bijzondere, veelzijdige bron voor interieur. Een groot aanbod van vintage, design, industrials en antiek. Je kan lange wandelingen maken en komt al gauw een juweeltje tegen.

**J** **Wdstck Gallery**  
Papaverhoek 23,  
1032 JZ Amsterdam

Wdstck is gevestigd in Amsterdam Noord en biedt een scala aan multidisciplinaire objecten met een uitgesproken esthetiek aan die elk een eigen verhaal vertellen.

**K** **De Klaproos**  
Papaverweg 15A,  
1032 KE Amsterdam

De Klaproos is een pop-up pizza en pasta restaurant in Amsterdam-Noord. In de grote, industriële ruimte kan je krokante pizza's eten uit de steenoven eten en natuurwijnen drinken.

**L** **Treasure Depot**  
Van der Pekstraat 107h,  
1031 CW Amsterdam

Bij Treasure Depot aan de Van der Pekstraat kan je terecht voor echte tweedehandse schatten. Na 15 jaar op allerlei markten te hebben gestaan, vonden eigenaren Emmanuelle en Frank het tijd om een echte winkel te openen.

**M** **Kannibalen en Paradijsvogels**  
Van der Pekstraat 91,  
1031 CV Amsterdam

Kannibalen en Paradijsvogels is een Indisch buurt-eethuis waar écht gekookt wordt. Het draait hier allemaal om Indisch en Moluks eten voor zowel kannibalen als paradijsvogels. Voor de kannibalen heb je heerlijke vleesgerechten en voor de paradijsvogels de lekkerste vegetarische gerechten.

**O** **Chateau Karlito**  
Van der Pekstraat 72,  
1031 EE Amsterdam

Het verscholen kleine winkeltje Chateau Karlito aan de Van der Pekstraat verkoopt voornamelijk natuurwijn, maar ook sake, tapijten, keramiek en nog veel meer.

**Q** **Pasoek**  
Kamperfoelieweg 7,  
1032 HD Amsterdam

Bij het Thaise restaurant Pasoek kun je tegenwoordig ook in Amsterdam-Noord terecht voor de Thaise keuken met een authentieke sfeer en vriendelijke service. Je kan hier lunchen, dineren, maar ook eten afhalen of laten bezorgen.

**N** **Cornerstore**  
Papaverweg 11,  
1032 KD Amsterdam

Aan de Papaverweg ligt de Corner Store, een nieuwe parel in Noord van onder andere het team van de Klaproos en de Binnenvisser. Gebaseerd op muziekbaretjes zoals je die in Japan ziet, staan hier kasten vol met platen.

**P** **Slagerij Kaddour**  
Gentiaanstraat 13,  
1031 AE Amsterdam

Bij Kaddour hebben ze een breed scala aan ambachtelijk vers vlees en vleeswaren.

**R** **Fromagerie Abraham Kef**  
Van der Pekplein 1b,  
1031 GZ Amsterdam

Bij Fromagerie Abraham Kef haal je de lekkerste kazen. Al in 1953 opende Abraham Kef een winkel in het centrum van Amsterdam.



---

# 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, kettingsbedingen 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 2011. 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](http://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 eventuele(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**