

# ELLERMANSTRAAT

---

27 EN 27 A  
AMSTERDAM-DUIVENDRECHT



Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

Ellermanstraat 27 en 27 A  
AMSTERDAM-  
DUIVENDRECHT

5

Ontwikkelingsmogelijkheid  
VOLUME SCHETSEN

13

Omgeving  
AMSTEL BUSINESS PARK  
ZUID

19

Kenmerken  
OVERZICHT

21

Plattegronden  
INDELING

27

Overige Bepalingen  
KOOP

32



# Broersma Werken

ELEGANT IN WERKEN EN WONEN

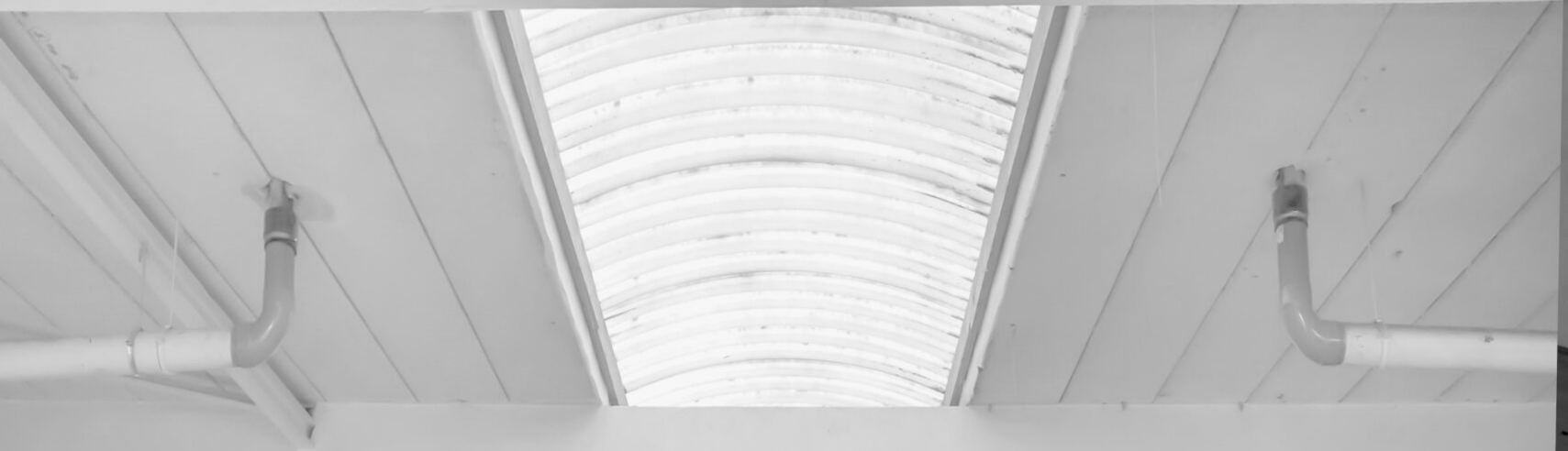
**Broersma Werken.** De bedrijfsmakelaar van Amsterdam die van werken een beleving maakt. Wij verbinden de unieke wensen van onze opdrachtgevers met de juiste objecten in de stad, en dat doen we al meer dan 20 jaar. De specialist in elegante werkbelevingen.

**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.



Merijn Hartog  
Mobiel: +31(0)6 41 808 794  
[merijn@broersma.nl](mailto:merijn@broersma.nl)





---

ELLERMANSTRAAT

---







# Ellermanstraat 27 en 27 A

AMSTERDAM-DUIVENDRECHT

Op Amstel Business Park Zuid wordt een casco bedrijfsruimte met ontwikkelingsmogelijkheid te koop aangeboden. De ruimte heeft een kadastrale grootte van 750 m<sup>2</sup> en wordt leeg en vrij van huur of gebruik verkocht. Op het bedrijventerrein is de laatste jaren al veel gerenoveerd, hebben nieuwbouw ontwikkelingen plaatsgevonden (zoals het nieuwe iconische kantoor van DPG media naar ontwerp van Team V Architectuur, DELVA Landscape Architecture & Urbanism) en zal er ook de komende jaren her-ontwikkeld worden tot een gemengd gebied voor wonen, werken en recreëren.

De casco bedrijfsruimte is verticaal gesplitst in twee delen waarbij tevens een nieuwe erfpachtbestemming (kantoorruimte en bedrijfsruimte) is afgegeven. Het betreft met erfpacht belaste grond waarvan de canon tot en met 2032 is vastgesteld. Er mag ontwikkeld worden op deze locatie. Richtlijnen hierbij zijn 375 m<sup>2</sup> kadastrale grootte per kavel (2 stuks), 12 meter in de hoogte (drie of vier lagen), tot bijvoorbeeld 1000 m<sup>2</sup> kantoor-/bedrijfsruimte per kavel. Hiervoor zijn diverse voorbeeld volume schetsen beschikbaar.







**PORCELANITEDOS**  
cerámicas

PORCELANICO ESMALTADO

144x144x10  
144x144x12  
144x144x15  
144x144x20  
144x144x25  
144x144x30  
144x144x35  
144x144x40  
144x144x45  
144x144x50  
144x144x55  
144x144x60  
144x144x65  
144x144x70  
144x144x75  
144x144x80  
144x144x85  
144x144x90  
144x144x95  
144x144x100

144x144x105  
144x144x110  
144x144x115  
144x144x120  
144x144x125  
144x144x130  
144x144x135  
144x144x140  
144x144x145  
144x144x150

144x144x175  
144x144x200  
144x144x225  
144x144x250  
144x144x275  
144x144x300  
144x144x325  
144x144x350  
144x144x375  
144x144x400

144x144x425  
144x144x450  
144x144x475  
144x144x500  
144x144x525  
144x144x550  
144x144x575  
144x144x600  
144x144x625  
144x144x650

144x144x675  
144x144x700  
144x144x725  
144x144x750  
144x144x775  
144x144x800  
144x144x825  
144x144x850  
144x144x875  
144x144x900

144x144x925  
144x144x950  
144x144x975  
144x144x1000

144x144x1025  
144x144x1050  
144x144x1075  
144x144x1100  
144x144x1125  
144x144x1150  
144x144x1175  
144x144x1200  
144x144x1225  
144x144x1250

144x144x1275  
144x144x1300  
144x144x1325  
144x144x1350  
144x144x1375  
144x144x1400  
144x144x1425  
144x144x1450  
144x144x1475  
144x144x1500

144x144x1525  
144x144x1550  
144x144x1575  
144x144x1600  
144x144x1625  
144x144x1650  
144x144x1675  
144x144x1700  
144x144x1725  
144x144x1750

144x144x1775  
144x144x1800  
144x144x1825  
144x144x1850  
144x144x1875  
144x144x1900  
144x144x1925  
144x144x1950  
144x144x1975  
144x144x2000









27



# Ontwikkelingsmogelijkheid

## **Bestaande bouw**

Het bestaande gebouw betreft een casco bedrijfsruimte uit 1960.

## **Ontwikkelingsmogelijkheid**

Er mag ontwikkeld worden op deze locatie. Richtlijnen hierbij zijn 375 m<sup>2</sup> kadastrale grootte per kavel (2 stuks), 12 meter in de hoogte (drie of vier lagen), tot bijvoorbeeld 1000 m<sup>2</sup> kantoor-/bedrijfsruimte per kavel. Hiervoor zijn diverse voorbeeld volume schetsen beschikbaar.

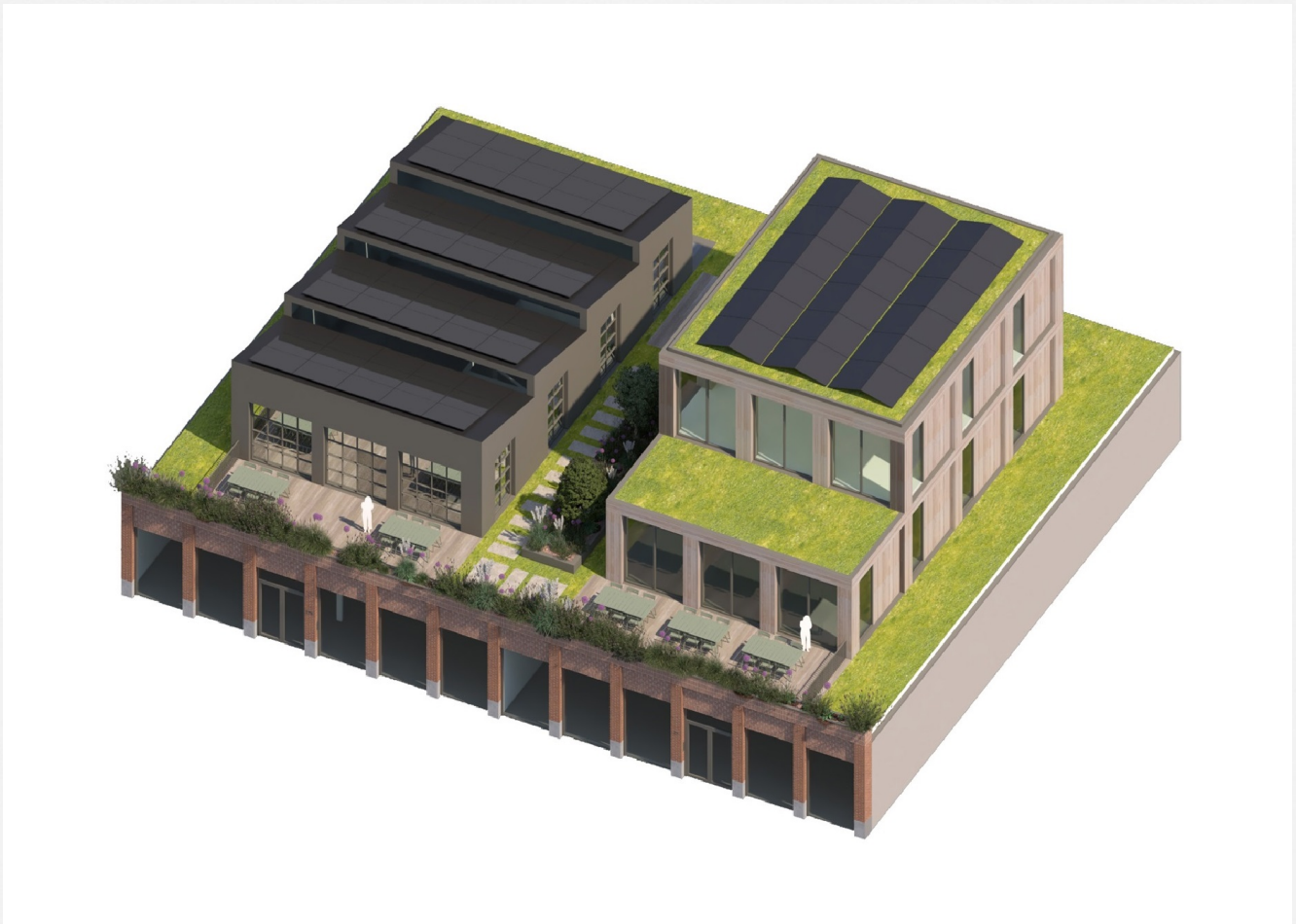
## **Buitenruimte**

De mogelijkheid bestaat om een eigen dakterras te creëren.

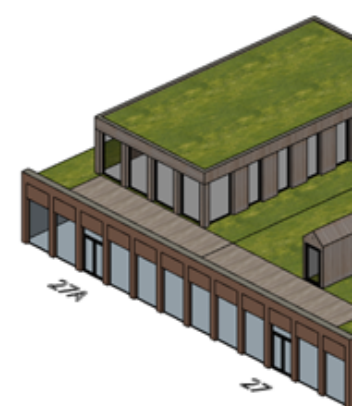
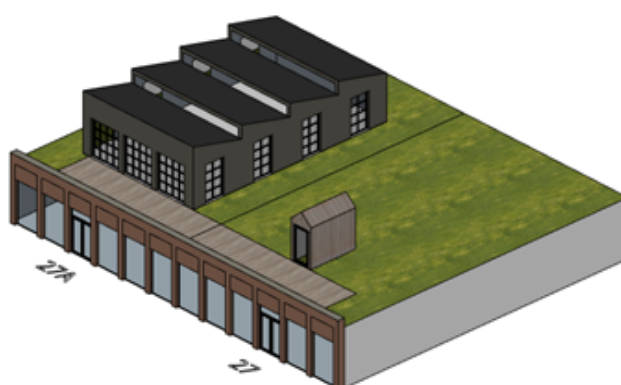
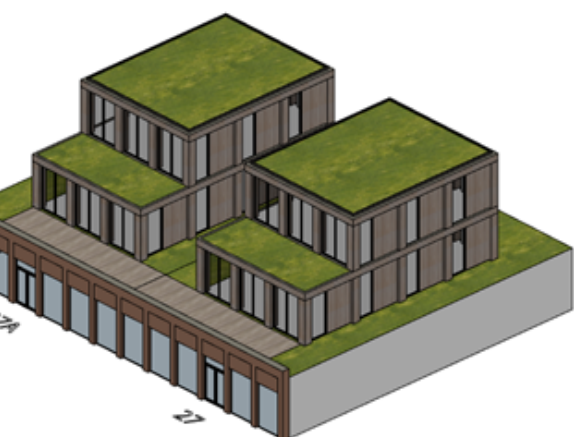
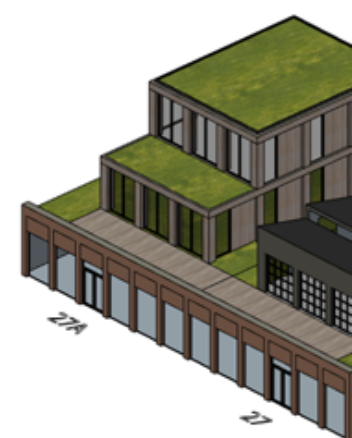
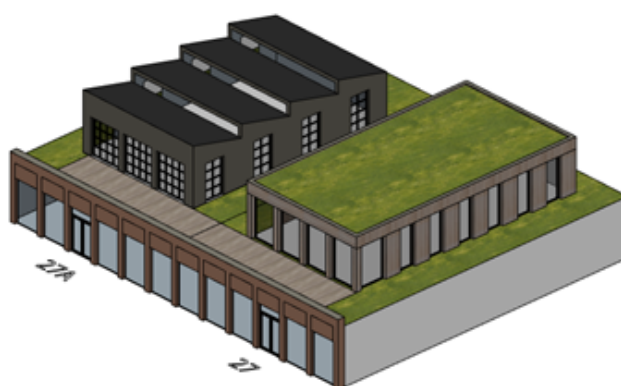
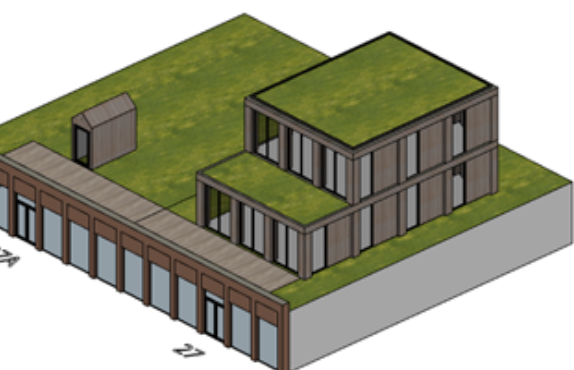
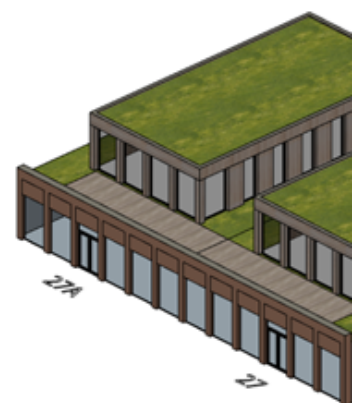
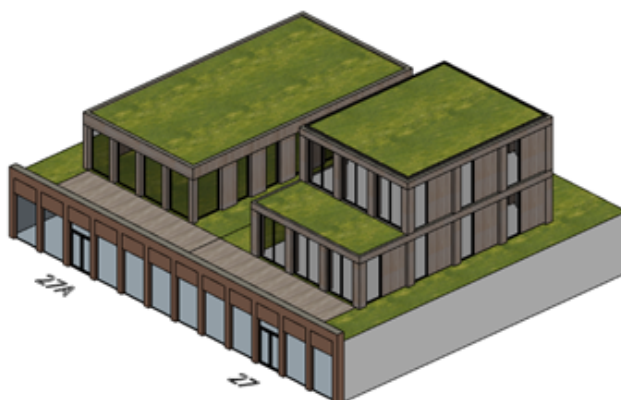
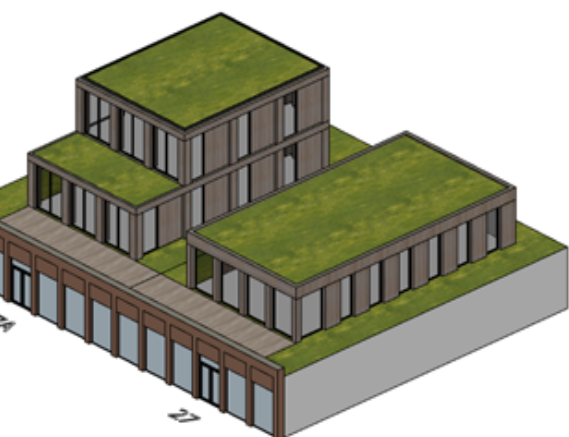


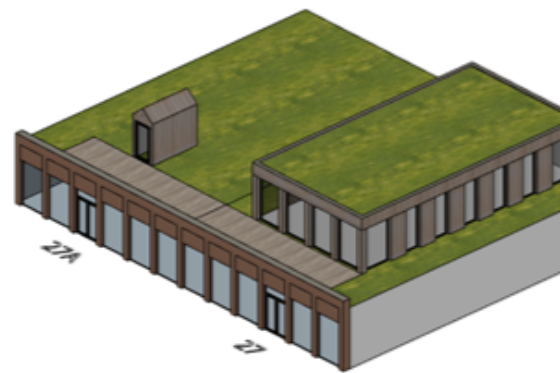
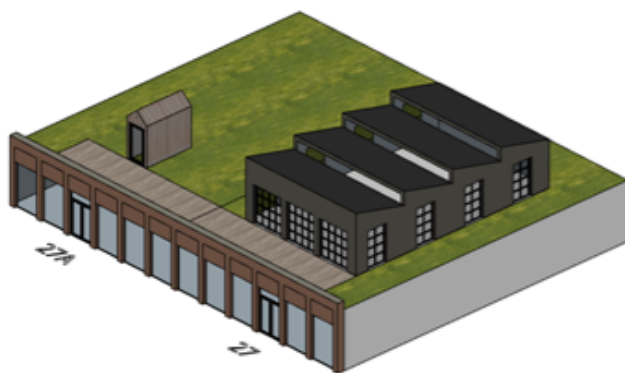
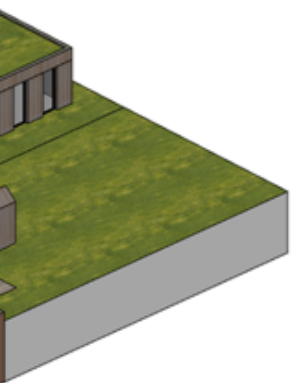
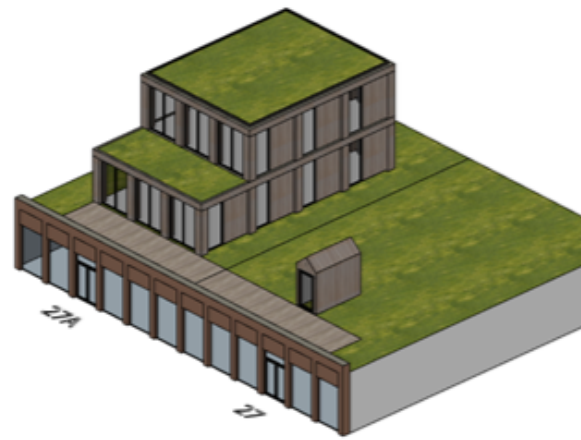
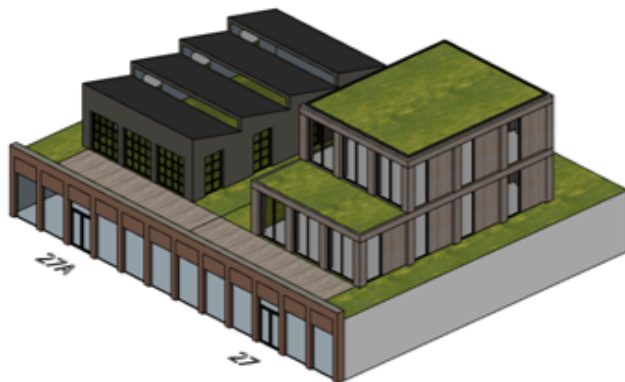
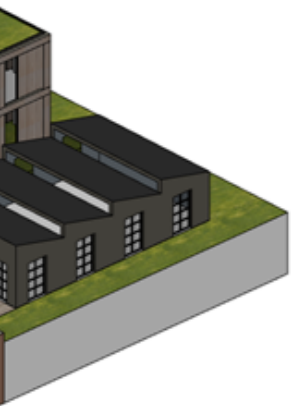
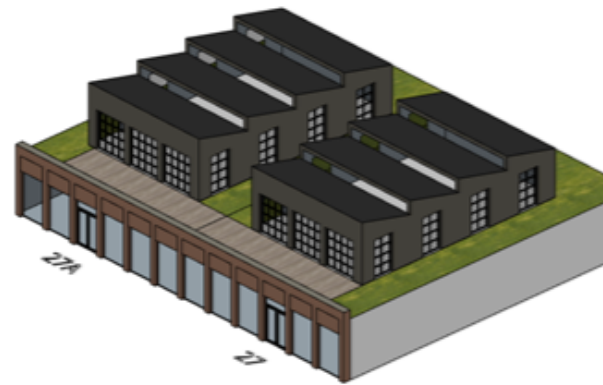
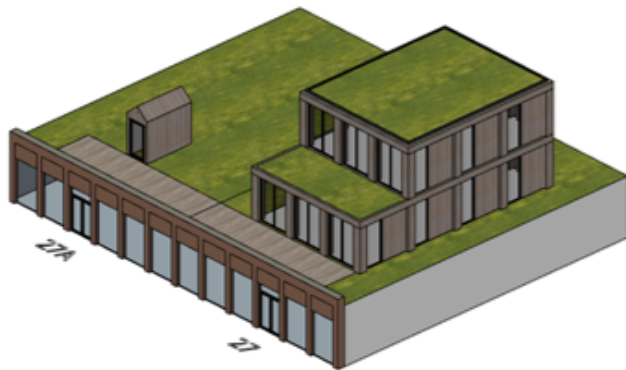
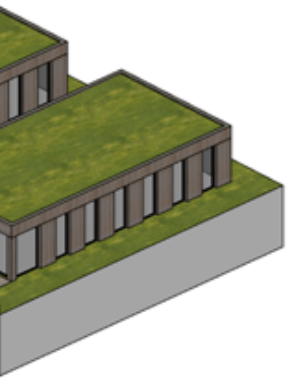


















# Omgeving

## AMSTEL BUSINESS PARK ZUID

### **Buurt + hotspots**

De bedrijfsruimte ligt op Amstel Business Park Zuid en ligt ingeklemd tussen Duivendrecht, Amsterdam en Amsterdam Zuidoost. Het gebied is 180 hectare groot en wordt momenteel her-ontwikkeld tot een gemengd gebied voor wonen, werken en recreëren. In de directe omgeving bevinden zich diverse groothandels zoals de Sligro, Makro en Hanos, evenals het PostNL sorteercentrum en Qmusic (Kauwgomballenfabriek), XNRGY (padel) en in de toekomst het Conscious Hotel.

### **Bereikbaarheid**

De bedrijfsruimte heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van Knooppunt Amstel en de snelweg Ringweg A-10 en A-2. Middels openbaar vervoer is de ruimte te bereiken via metrolijnen 50, 53, 54 vanaf de halte Van der Madeweg of met de trein vanaf NS-station Duivendrecht. Metrostation Van der Madeweg ligt vrijwel naast de Ellermanstraat en trein- en metrostation Duivendrecht is op circa 500 meter loopafstand gelegen.

### **Parkeergelegenheid**

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een zeer ruim vergunningensysteem. Bedrijven kunnen vier parkeervergunningen plus één parkeervergunning per twee medewerkers aanvragen. Het tarief per parkeervergunning per jaar (2024) bedraagt € 496,32. Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-)vergunning is op te vragen via de gemeente Ouder-Amstel.





---

# KENMERKEN

---



<b>Oppervlakte</b>	<p>De totale bestaande oppervlakte bedraagt circa 750 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsruimte en is als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ellermanstraat 27: circa 375 m<sup>2</sup> BVO gelegen op de begane grond</li><li>• Ellermanstraat 27 A: circa 375 m<sup>2</sup> BVO gelegen op de begane grond</li></ul>
<b>Opleveringsniveau</b>	<p>De bedrijfsruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige casco staat.</p>
<b>Vraagprijs</b>	<p>€ 2.350.000,- kosten koper</p>
<b>Bestemming</b>	<p>Conform het vigerende bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Bedrijf-I'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bedrijven</li><li>• creatieve bedrijven</li></ul>
<b>Kadastrale informatie</b>	<p>Ellermanstraat 27 en 27 A</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemeente: Ouder-Amstel</li><li>• Sectie: A</li><li>• Nummer: 1749 en 1750</li><li>• Kadastrale grootte: tweemaal drie are vijfenzeventig centiare</li></ul>

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energieklasse

Niet van toepassing.

Erfpacht

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 1996
- Tijdvak: 1 mei 2022 t/m 30 april 2072
- Canon: € 6.949,00 per jaar

De administratieve ingangsdatum van de splitsing is één november tweeduizend vierentwintig. Door het splitsen van het erfpachtrecht ontstaan de volgende erfpachtrechten:

Erfpachtrecht 1:

Ellermanstraat 27 te Amsterdam-Duivendrecht, kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummer 1749, kavelgrootte ongeveer driehonderd vijfenzeventig vierkante meter (375 m<sup>2</sup>).

Voor erfpachtrecht 1 bedraagt de canon: drieduizend vierhonderd vierenzeventig euro en vijftig cent (€ 3.474,50) op basis van 375 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak.

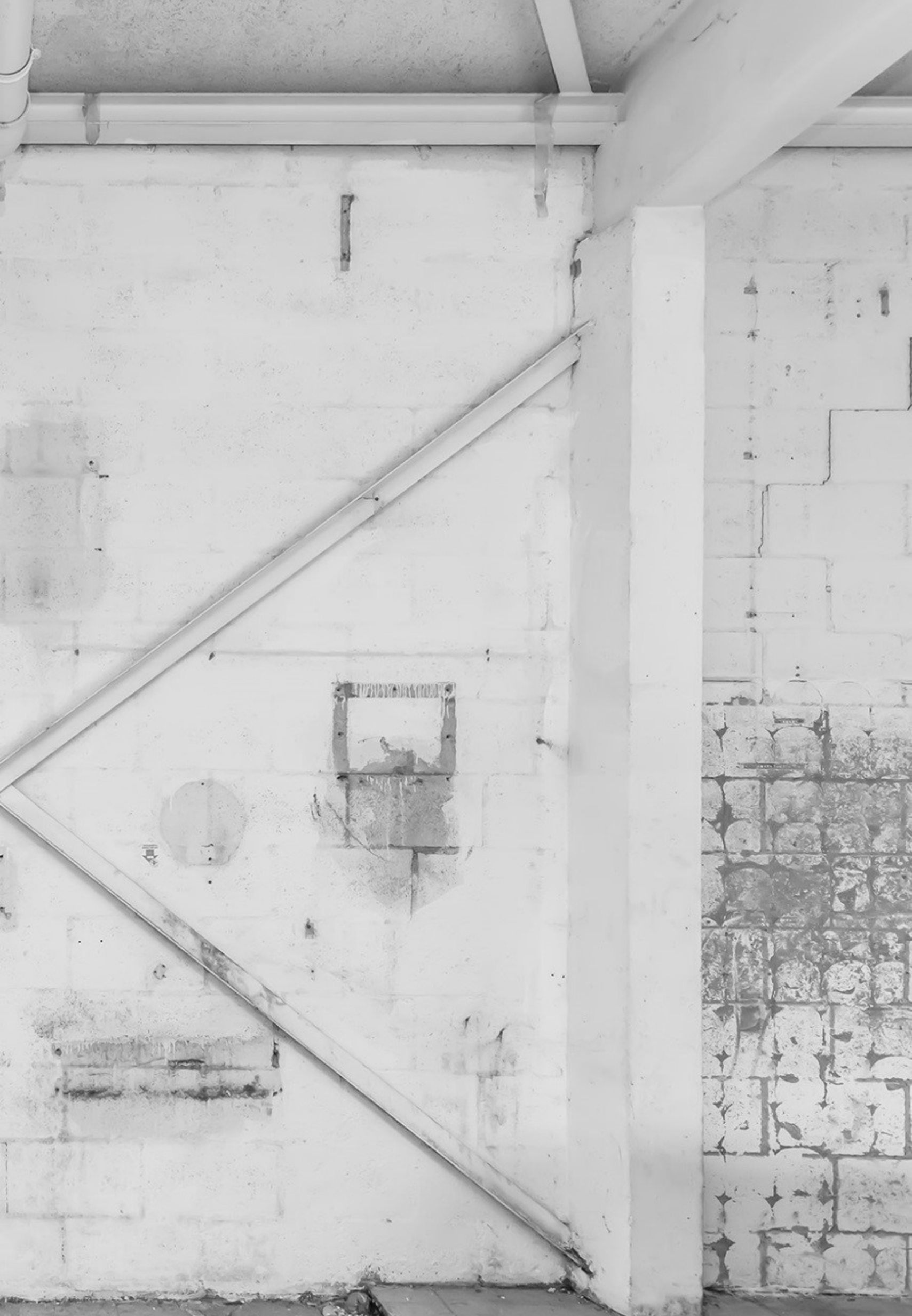
Erfpachtrecht 2:

Ellermanstraat 27-A te Amsterdam-Duivendrecht, kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel, sectie A, nummer 1750, kavelgrootte ongeveer driehonderd vijfenzeventig vierkante meter (375 m<sup>2</sup>).

Voor erfpachtrecht 2 bedraagt de canon: drieduizend vierhonderd vierenzeventig euro en vijftig cent (€ 3.474,50) op basis van 375 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak.



<b>Zakelijke lasten</b>	<p>Ellermanstraat 27</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• WOZ-waarde (2024): € 1.762.000,-</li><li>• OZB-E (2024): € 5.155,61 per jaar</li><li>• OZB-G (2024): € 4.463,14 per jaar</li><li>• Rioolrecht (2023): € 177,17 per jaar per object</li></ul>
<b>Bouwjaar</b>	1960 (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>	Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit de Bodemrapportage van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied betreffende het object, als onderdeel van 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.
<b>Bijzonderheden</b>	<p>Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat het verkochte in het verleden - nagenoeg voortdurend- verhuurd is geweest.</p> <p>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.</p>







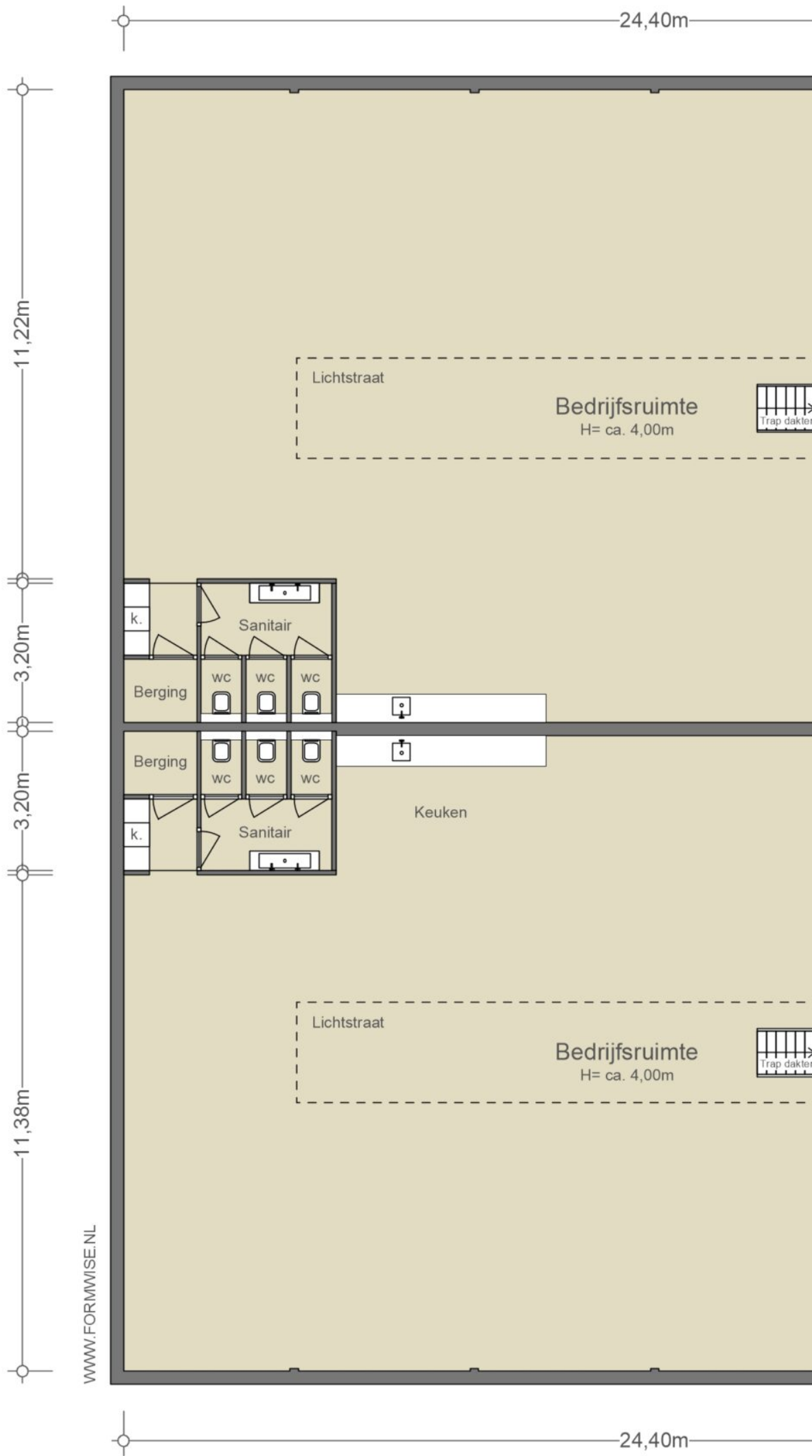


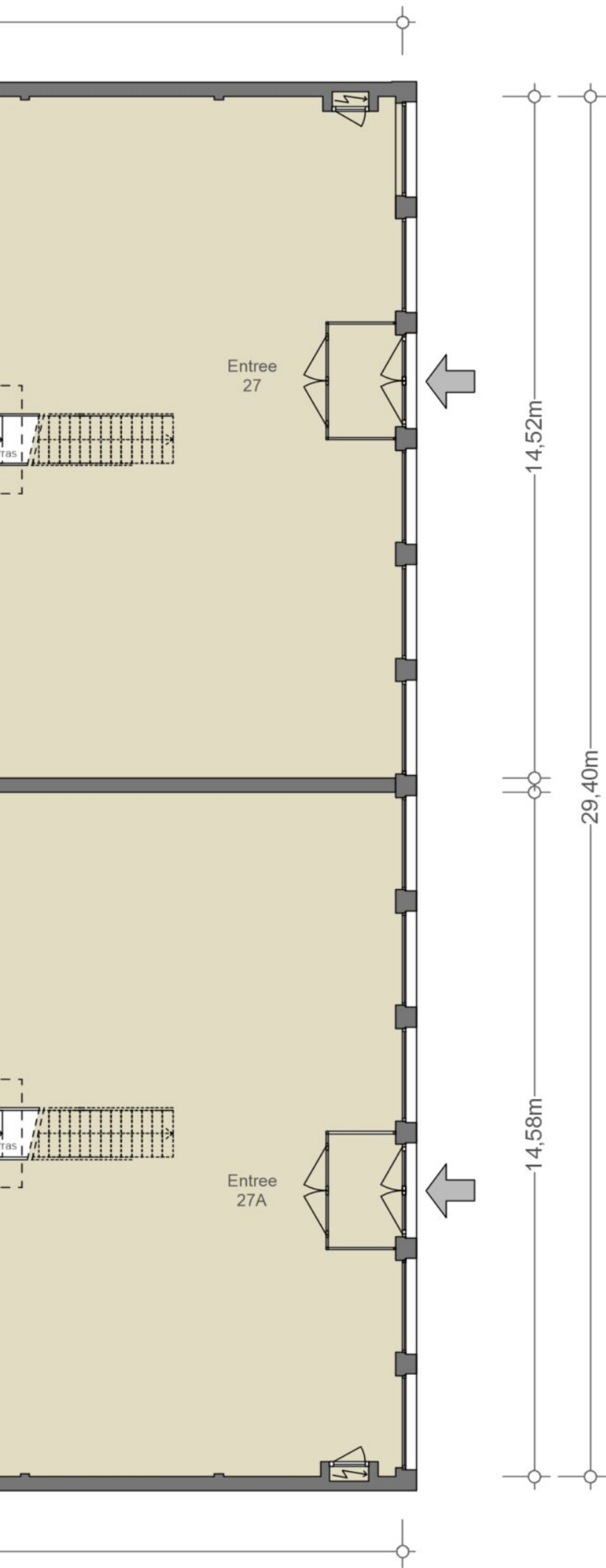
---

# PLATTEGRONDEN

---







**BEGANE GROND**  
**NEN2580**  
(excl. dragende wanden)

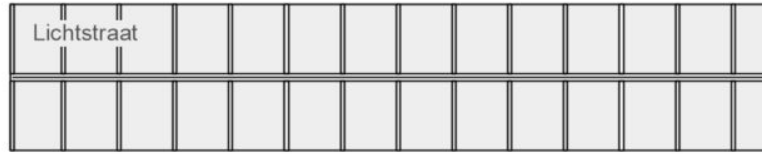
Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 704,25 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte ca. 749,85 m <sup>2</sup>

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.  
Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

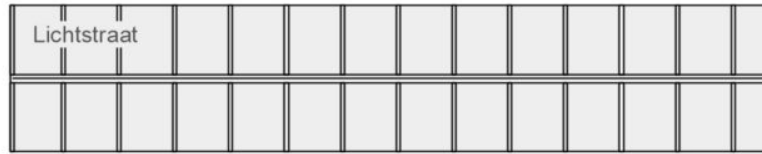


Plat dak

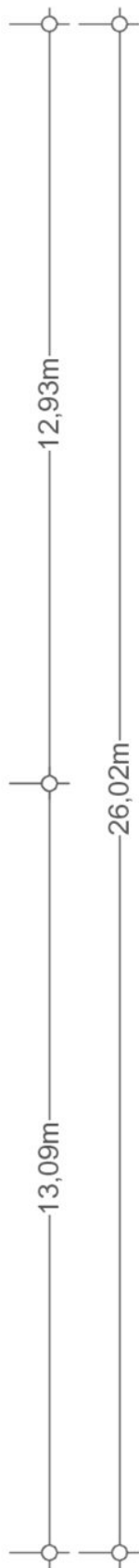
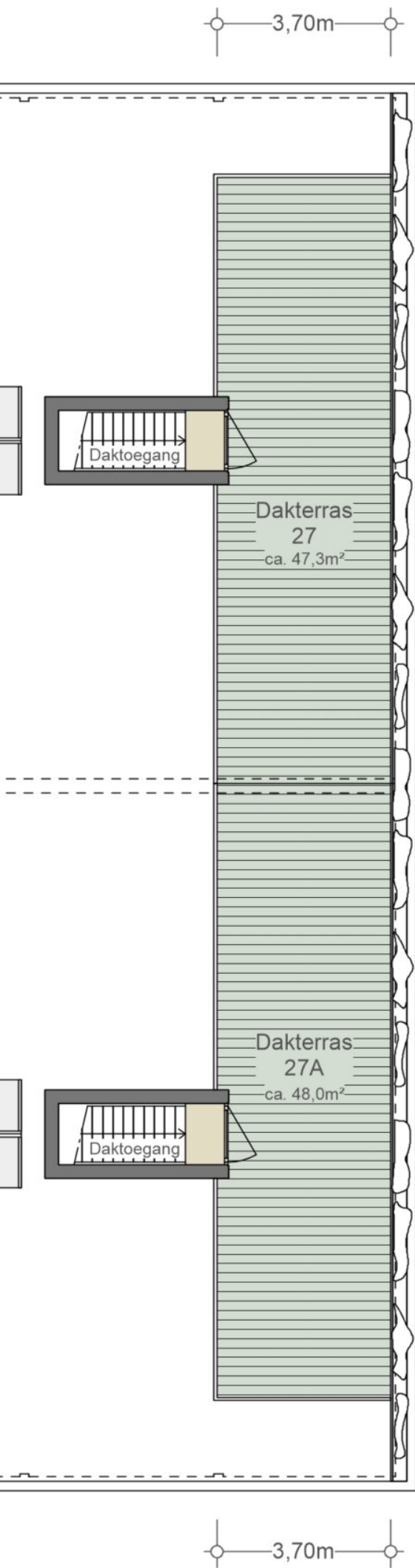
Lichtstraat



Lichtstraat



Plat dak



## DAKTERRAS

### NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

n.v.t.

Bruto vloeroppervlakte

14,7 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



---

# 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 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 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

**VAN DIJK  
& TEN CATE**

De Boelelaan 7  
1083 HJ Amsterdam

Van Dijk & Ten Cate  
+31 (0)20 442 30 60  
info@vandijktencate.com

VANDIJKTENCATE.COM