

# VOORMALIGE SIGARENFABRIEK

---

UTRECHTSEDWARSSTRAAT 13 BG  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

Voormalige sigarenfabriek  
UTRECHTSEDWARSTRAAAT  
13 BG

5

Kenmerken  
OVERZICHT

27

Plattegrond  
INDELING

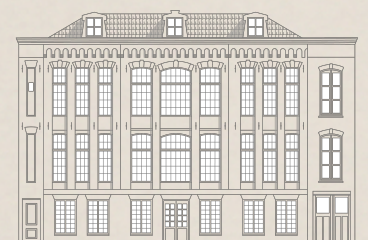
35

Buurtgids  
HOTSPOTS

39

Overige Bepalingen  
HUUR

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 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



---

VOORMALIGE  
SIGARENFABRIEK

---



# Voormalige sigarenfabriek

UTRECHTSEDWARSSTRAAT 13 BG

In een zijstraat van de populaire winkelstraat Utrechtsestraat is een moderne en industriële bedrijfsruimte beschikbaar in een voormalige sigarenfabriek. Het betreft circa 293 m<sup>2</sup> VVO bedrijfsruimte gelegen op de begane grond. Kenmerkend zijn de betonvloer, balken in het plafond en de grote raampartijen aan de gehele voorzijde. De ruimte heeft een open indeling met diverse spreekkamers en beschikt bovendien over een inpandige garage waar het mogelijk is om één auto te parkeren. Zowel met de auto als met openbaar vervoer is deze kantoorruimte uitstekend bereikbaar.











# Historie

## Historie

Het gebouw aan de Utrechtsedwarsstraat is in 1873 verbouwd van paardenstal tot sigarenfabriek door de firma C. Plaat & Zoon in opdracht van de kooplieden Ladner en Chardon. Zij gingen hier sigaren produceren. Petrus Alma Adrianuszoon nam in 1882 de sigarenfabriek over en noemde het pand 'Havana'. In 1913 huisvestte de eerste kantoorgebruiker zich in het pand; Maatschappij voor Goede en Goedkope Lectuur, de uitgever van de Wereldbibliotheek. Tijdens en na de oorlog kende het gebouw diverse gebruikers. Renovaties alsmede funderingsherstel hebben plaatsgevonden gedurende de periode 2001/2002 alsmede in 2020. Derhalve heeft de bedrijfsruimte een moderne uitstraling en afwerking.

## Gebouw

De negen ramen brede voormalige fabriek telt drie verdiepingen. Kenmerkend aan het exterieur zijn de grote raampartijen en de inpandige garage. De authentieke bouwstructuur is nog goed zichtbaar. Door de combinatie met de strakke afwerking aan het interieur is het een smaakvol geheel.





LITBIT  
VERLATEN

U WORDT  
WEGGESLEEPT













# Omgeving

DE WETERINGSCHANS

## **Buurt + hotspots**

De bedrijfsruimte is gelegen in de wijk De Weteringschans. De Utrechtsedwarsstraat is een zijstraat van de populaire winkelstraat Utrechtsestraat. Hier zijn trendy winkels, galeries, gezellige cafés en restaurants gevestigd. Aanraders in de omgeving zijn onder andere Bar Lempicka met haar zonovergoten terras aan de Amstel en Bakhuis Amsterdam voor authentiek brood. Op fietsafstand is de bruisende wijk De Pijp gelegen. In De Pijp is aan lekkere food hotspots geen gebrek; van een lekker ontbijt of een goede kop koffie tot culinaire hoogstandjes zoals Michelin Restaurant Sinne of de luxe brasserie Maris Piper. De Amstel, met aan de overzijde het Amstel hotel en restaurant, is op loopafstand gelegen. Ook op cultureel gebied is dit een historierijke omgeving met onder andere de Magere Burg, Hermitage Amsterdam en het Nationale Opera & Ballet.

## **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend vanwege de op loopafstand gelegen tramhalte aan het Frederiksplein. Hier rijden de lijnen 1, 4, 7, 19 en 24. Tevens is op zes minuten loopafstand de metrohalte Vijzelgracht gelegen waar de Noord-/Zuidlijn rijdt. Deze metrolijn biedt een directe verbinding met Station Amsterdam Centraal. Per auto is het kantoor ook goed bereikbaar. Dit vanwege de ligging nabij de Weesperstraat, één van de toegangswegen van Amsterdam. Deze is te bereiken middels de ringweg A-10 Zuid afslag S-112 via de Wibautstraat of middels de ringweg A-10 Noord afslag S-116 via de IJ-tunnel.

## **Parkeergelegenheid**

Er is een in pandige garage waar één auto kan worden geparkeerd.

Parkeren is tevens 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 293,15 m <sup>2</sup> VVO bedrijfs-/kantoorruimte en is gelegen op de begane grond.
Opleveringsniveau	<p>De bedrijfsruimte wordt opgeleverd, in huidige turn-key staat, met onder andere de volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• eigen entree</li><li>• vloerafwerking</li><li>• verlichtingsarmaturen</li><li>• ruime keuken met bar en apparatuur</li><li>• diverse vergaderruimtes</li><li>• cv installatie met radiatoren</li><li>• toilet met fontein</li><li>• doucheruimte</li></ul> <p>Vertrekkend huurder biedt diverse roerende zaken ter overname aan. Indien gewenst en op verzoek kunnen wij een inventarislijst aanleveren.</p>
Huurprijs	<p>Aanvangshuurprijs: € 290,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.</p> <p>Tweedejaars huurprijs: € 366,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.</p> <p>Derdejaars huurprijs: € 385,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting (prijspeil 2025).</p>
Servicekosten	<p>Niet van toepassing.</p> <p>Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.</p>

Bestemming	Publiekrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
Monumentale status	Gemeentelijk monument.
Energielabelklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met de verhuurder bespreekbaar.
Huuringangsdatum	Per direct.

<b>Huurprijsindexering</b>	Jaarlijks, voor het eerst (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).
<b>Zekerheidsstelling</b>	Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur te vermeerderen met btw.
<b>Huurvoorwaarden</b>	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.
<b>Btw-plicht</b>	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.









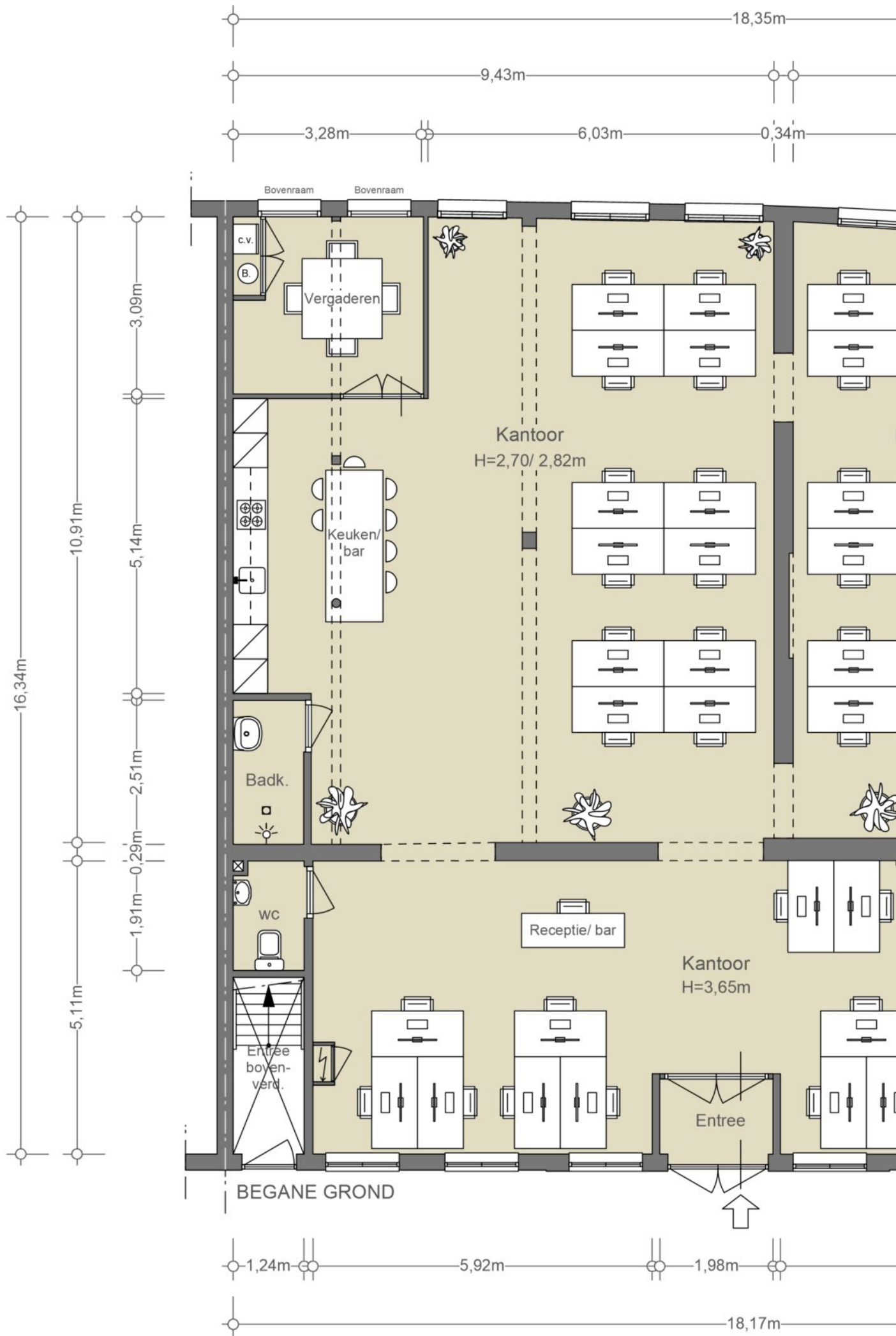


verisure  
**ALARM**  
Centrale Melkamer  
088 088 8999

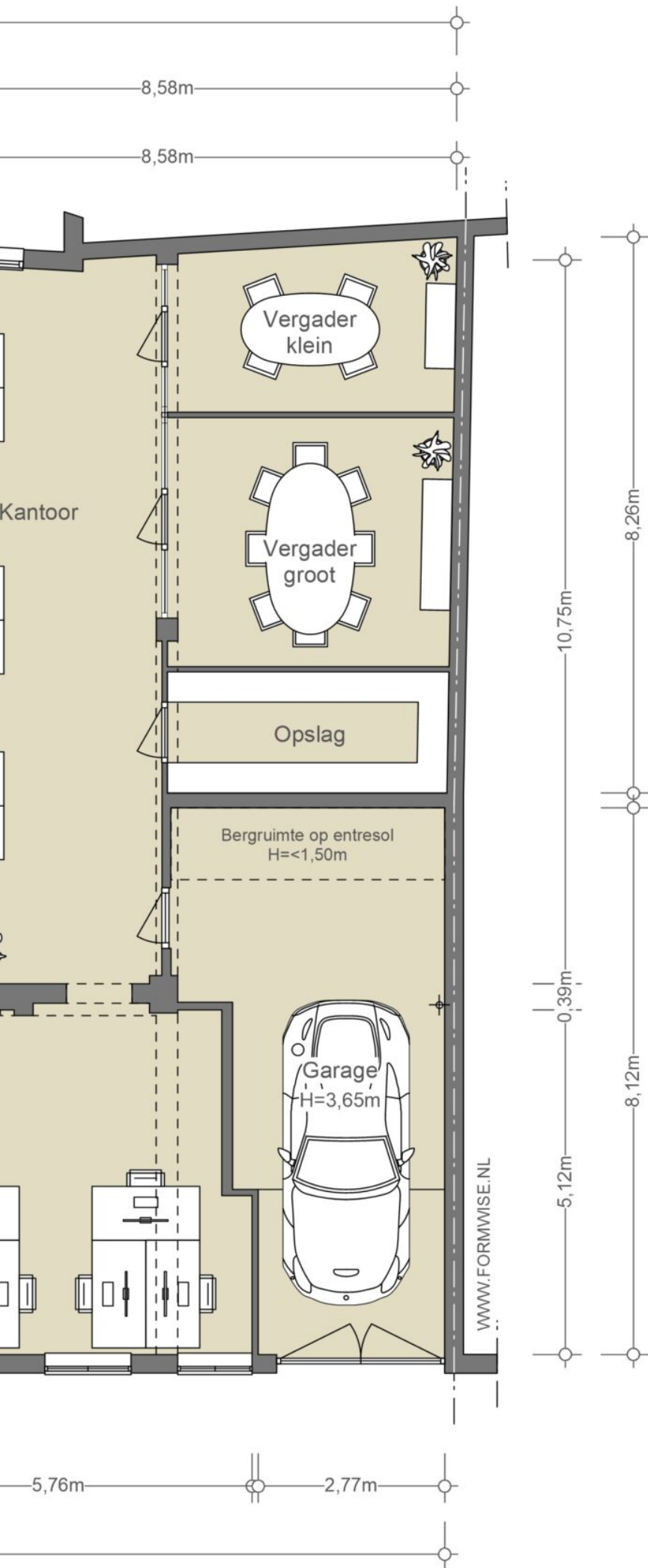
---

# PLATTEGROND

---



- ALTERNATIEVE INDELING KANTOOR



### NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 285 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

ca. 307 m<sup>2</sup>

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

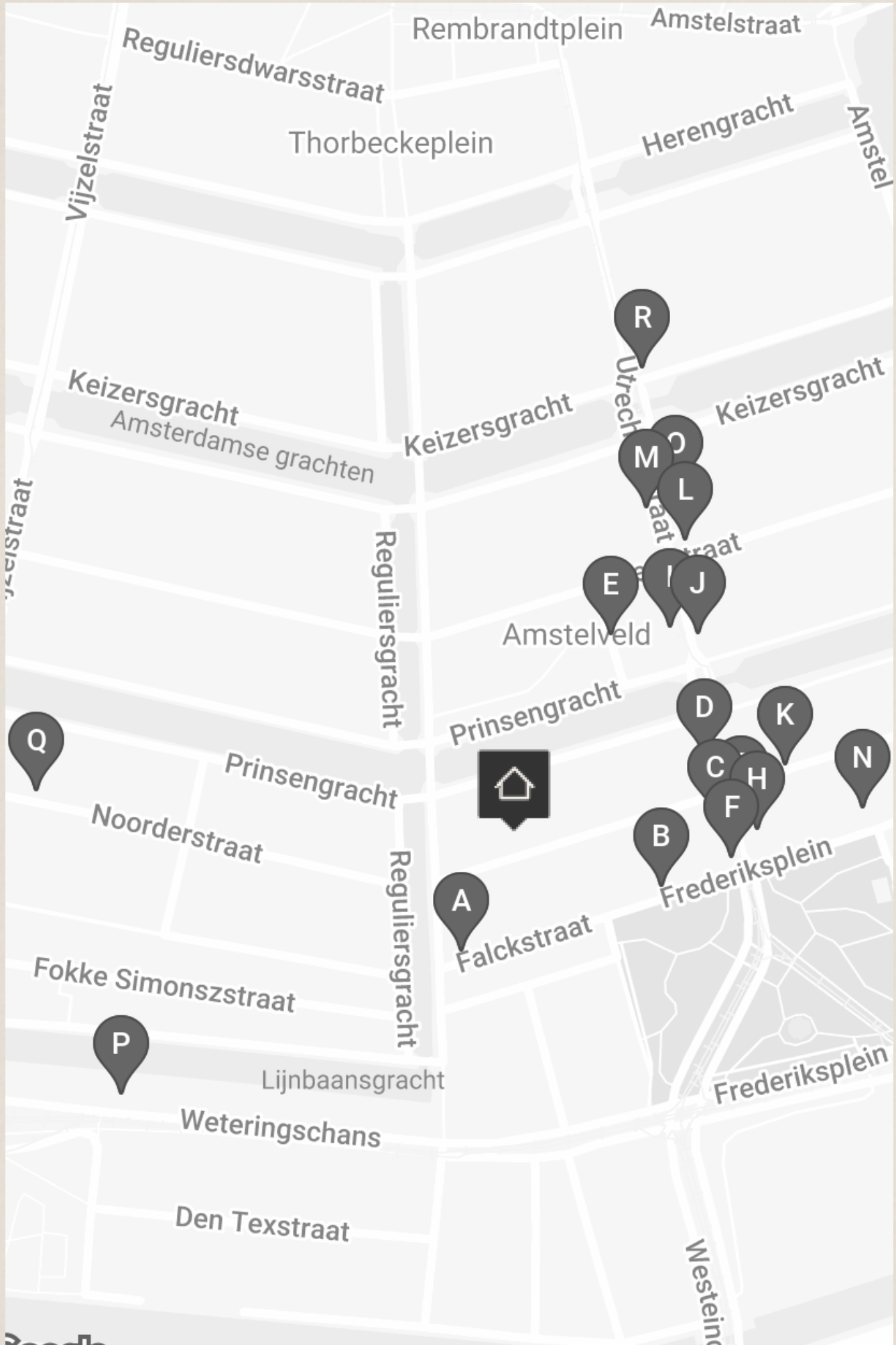
Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



---

# BUURTGIDS

---





**A** **Bouchon du centre**  
Falckstraat 3,  
1017 VV Amsterdam

Op de hoek van de Reguliersgracht vind je 40m2 knus Frankrijk, inclusief traditionele bistro sfeer en rood wit-geruite tafelkleden. De bistro wordt gerund door Hanneke Schouten en is geopend van woensdag tot en met zaterdag.

**B** **Archive store**  
Frederiksplein 16-18,  
1017 XM Amsterdam

Op het Frederiksplein, op het randje van de Pijp, vind je sinds 2015 de Archive store - te herkennen aan de prachtig versierde thema etalages.

**C** **Colima**  
Utrechtsestraat 128,  
1017 VT Amsterdam

Bij Colima in de Utrechtsestraat waan je je in Mexico. Hier staat geen Tex-Mex op het menu, maar de authentieke Mexicaanse keuken en een uitgebreide drankkaart met mezcal en tequila.

**D** **Ku Kitchen & Bar**  
Utrechtsestraat 114,  
1017 VT Amsterdam

Hier serveren ze de klassieke, maar ook minder klassieke Japanse gerechten. Sinds 2014 is deze plek geopend, en het is niks voor niks dat het Kitchen EN bar heet.

**E** **Plantenmarkt Amstelveld**  
Amstelveld,  
1017 VS Amsterdam

Op maandagen het Amstelveld opgaan is een goed idee, je wordt meteen vrolijk van alle kleuren die op je afkomen. 30 kramen vol bloemen en planten waar je je tuin of balkon mee kan opfleuren.

**F** **Café Slijterij Oosterling**  
Utrechtsestraat 140,  
1017 VT Amsterdam

Café Oosterling is een van de enige twee cafe's in Amsterdam met een slijterij-vergunning. Oosterling produceert jenever naar eigen recept. Het café is al 140 jaar in de familie.

**G** **Zoldering**  
Utrechtsestraat 141H,  
1017 VM Amsterdam

Een 1\* Michelin bistro gerund door gerenommeerde en getalenteerde sommeliers en chefs. Er bestaan twee wijnkaarten. Een kaart met 'betaalbare' wijnen onder de 50 euro en een uitgebreide kaart met een grote selectie Champagne en een focus op de Bourgogne.

**H** **Moooi**  
Utrechtsestraat 145-147,  
1017 VM Amsterdam

Opricht door Marcel Wanders & Carsper Vissers in 2001 zet 'Moooi' al meer dan 20 jaar fantastische producten op de markt. De winkels hebben zich in deze 20 jaar dan ook niet voor niets verspreid over de hele wereld.

**I** **Slagerij de Leeuw**  
Utrechtsestraat 92,  
1017 VS Amsterdam

Een begrip in Amsterdam en omstreken. De kwaliteit is heel hoog in deze slagerij, traiteur en delicatessenwinkel. Hij zit al sinds 1966 in de gezellige Utrechtsestraat.

**J** **Patisserie Kuyt**  
Utrechtsestraat 109-III,  
1017 VL Amsterdam

Voor de echte zoetekauw is Patisserie Kuyt een zeer bekende. Klaas Kuyt heeft het geheime recept voor allerlei verfijnde taartjes, cakes, chocola, koekjes en eclairs.

**K** **Fiaschetteria Pistoai**  
Utrechtsedwarsstraat 85A,  
1017 WD Amsterdam

Pistoia is een plek om authentieke geïmporteerde Italiaanse wijnen te proeven terwijl je geniet van de traditionele Toscaanse keuken.

**L** **Restaurant Soenda Kelapa**  
Utrechtsestraat 89,  
1015 VK Amsterdam

Indonesische familiebedrijf biedt een- en tweepersoons rijsttafels, een à-la-cartemenu en verzorgt ook catering klussen. Ze serveren eten geïnspireerd op de West Javaanse keuken. 'Soenda' is namelijk de provincienaam van dat gebied.

**M** **Mobilia**  
Utrechtsestraat 62,  
1017 VR Amsterdam

Mobilia is een prachtige interieurzaak op de Utrechtsestraat. Rini Scherpenisse is de eigenaar van de zaak en runt deze met passie sinds 2001. Gelukkig is hij niet alleen en wordt hij ondersteund door een team jonge en gepassioneerde interieur designers.

**N** **Oocker**  
Frederiksplein 29h,  
1017 XL Amsterdam

Oocker is een nieuwe restobar (restaurant-bar) in Amsterdam. Het is opgezet door de mannen Meyer Viol, Niels van der Werf (voorheen bij The Lobby, Gebr. Hartering en Shiraz) en Stefano Orofino (voorheen bij Domenica).

**O** **Screaming Beans**  
Utrechtsestraat 75,  
1017 VJ Amsterdam

Screaming Beans is een Amsterdams merk dat lokaal en internationaal bekend staat om zijn hoogwaardige koffie. De locatie heeft een prachtige, open bakstenen bar en een rustige zitruimte.

**P** **Sizz**  
Weteringschans 187c,  
1017 XE Amsterdam

Midden in het centrum bevindt zich het Indiase restaurant Sizz. Het eten is zeer smaakvol en de porties zijn royaal en perfect om te delen. De sfeer is uitnodigend en voelt als een ouderwets familierestaurant met een moderne twist.

**Q** **Sukhothai Thanee**  
Noorderstraat 19h,  
1017 TR Amsterdam

Misschien komt de naam van dit restaurant je bekend voor. Want de eigenaren van dit restaurant bezaten vroeger de succesvolle streetfood stal in Amsterdam, namelijk Sukhothai Streetfood Expres.

**R** **Van Leeuwen**  
Keizersgracht 711HS,  
1017 DX Amsterdam

Café Van Leeuwen is een op en top Amsterdams café, beroemd om zijn ouderwets gezellige borrels.



---

# OVERIGE BEPALINGEN

---

**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.

### **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](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.

**Broersma.**  
**Elegant in werken**  
**en wonen.**

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

**Broersma Werken**  
+31 (0)20 305 97 97  
werken@broersma.nl

**BROERSMA.NL**