

# PAKHUYS ELBURG- FRANEKER

---

ENTREPOTDOK 28 A & B  
AMSTERDAM



Over Broersma Werken  
NICK VERBERNE

3

Pakhuis Elburg-Franeker  
ENTREPOTDOK 28 A & B

5

Kenmerken  
OVERZICHT

17

Plattegronden  
INDELING

25

Buurtgids  
HOTSPOTS

31

Overige Bepalingen  
KOOP

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.



Nick Verberne  
Mobiel: +31(0)6 81 85 57 41  
nick@broersma.nl







---

PAKHUYS  
ELBURG-  
FRANEKER

---





Franeker

28

29

SVT



Woning 28 en 29

SVT

SVT



# Pakhuys Elburg–Franeker

ENTREPOTDOK 28 A & B

Unieke koopmogelijkheid voor een kantoorruimte in een historisch pakhuis aan het Entrepotdok aan de oostkant van het centrum van Amsterdam. De kantoorruimte maakt onderdeel uit van een voormalig pakhuizencomplex welke gelegen is in directe nabijheid van Artis, de IJ-tunnel en het Centraal Station. Het pakhuizencomplex is gekenmerkt als rijksmonument.

De kantoorruimte is circa 139 m<sup>2</sup> VVO en gelegen in het souterrain en op de bel-etage. Het betreft de adressen Entrepotdok 28 A en B. Deze verkoop omvat twee appartementsrechten welke gelegen zijn op erfpacht grond en waarvoor de voortdurende erfpacht is afgekocht tot en met 31 december 2037. De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige casco staat. Verkoper zal voor zijn risico en rekening, en in overleg met koper, het verkochte zowel technisch splitsen als een fysieke afscheiding realiseren.

















# Historie

## GEBOUW

Het pakhuis is gebouwd als onderdeel van een pakhuizencomplex. Kenmerkend voor het rijksmonument is de tuitgevel. Het Entrepotdok is gebouwd in opdracht van de rijksoverheid. Het dok is aangelegd in 1827, ingevoerde goederen moesten hier worden opgeslagen tot de invoerrechten waren betaald. Het complex bestaat uit magazijnen, kaden en havens. Alle 84 pakhuizen aan het Entrepotdok hebben nu de status 'beschermde monument'.







# Omgeving

OOSTELIJKE EILANDEN/KADIJKEN

## **Buurt + hotspots**

Het Entrepotdok is het grootste bewoonde pakhuizencomplex van Amsterdam en betreft een mix tussen wonen en werken. Naast een prestigieus woongebied, kenmerken de Kadijken zich ook als een werkgebied waar diverse creatieve bedrijven en organisaties zijn gevestigd.

## **Bereikbaarheid**

Het Pakhuys is vanwege haar ligging nabij de IJ-tunnel uitstekend bereikbaar met de auto. Via de S-116 is de kantoorruimte vanaf afrit I6 ringweg A-10 (Noord) binnen 10 minuten te bereiken. Op loopafstand aan de Wittenburgergracht is de bushalte van lijn 22 gelegen welke een directe verbindingen met het Centraal Station heeft. Tevens is aan de Sarphatistraat ook de tramhalte van lijn 7 gelegen.

## **Parkeergelegenheid**

Op acht minuten loopafstand is parkeergarage Markenhoven aan de Anne Frankstraat gelegen. Hier zijn verschillende parkeerabonnementen beschikbaar.















---

# KENMERKEN

---



**Oppervlakte**

De totale oppervlakte bedraagt circa 139,55 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- ♦ souterrain: 66,15 m<sup>2</sup> VVO
- ♦ bel-etage: 73,40 m<sup>2</sup> VVO

**Opleveringsniveau**

De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige casco staat. Verkoper zal voor zijn risico en rekening, en in overleg met koper, het verkochte zowel technisch splitsen als een fysieke afscheiding realiseren.

**Vraagprijs**

€ 695.000,- kosten koper.



## Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-I'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- wonen
- short stay
- kantoren
- kantoren met baliefunctie
- galeries
- detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte'.

Op basis van de erfpachtakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte'.

## Kadastrale informatie

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: O
- Nummer: 4282
- Appartementsindex: A-22 | Entrepotdok 28 A
- Appartementsindex: A-52 | Laagte Kadijk 187 (kadastraal bekend als Entrepotdok 28 B)



Monumentale status

Rijksmonument.

Energielabelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse B.

Erfpacht

Entrepotdok 28 A

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 1966
- Tijdvak: 1 november 1985 t/m 31 oktober 2037
- Canon: afgekocht t/m 31 oktober 2037
- Bestemming: bedrijfsruimte

Laagte Kadijk 187 (kadastraal bekend als Entrepotdok 28 B)

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 1966
- Tijdvak: 1 november 1985 t/m 31 oktober 2037
- Canon: afgekocht t/m 31 oktober 2037
- Bestemming: bedrijfsruimte



Zakelijke lasten

Pro Memorie.

Bouwjaar

1900 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

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.













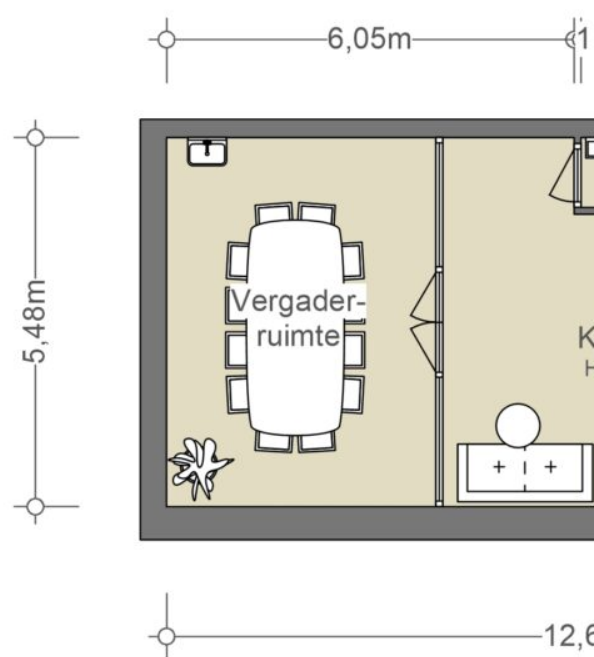


---

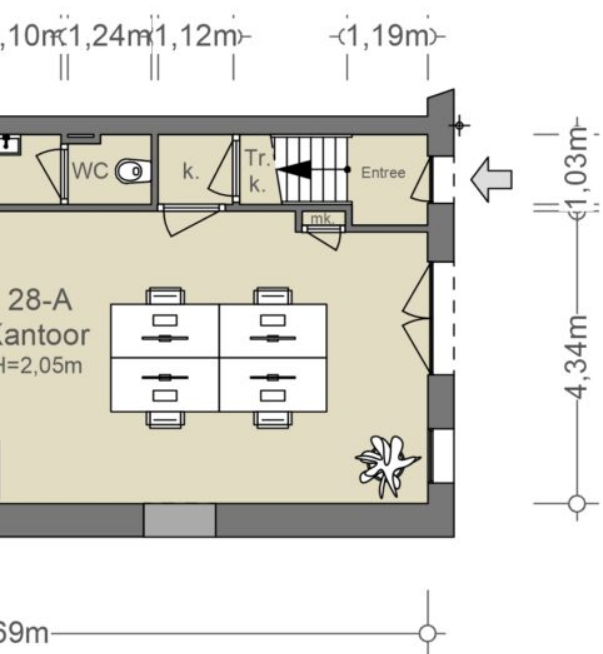
# PLATTEGRONDEN

---









## 28-A

### SOUTERRAIN

#### NEN2580

(excl. dragende wanden)

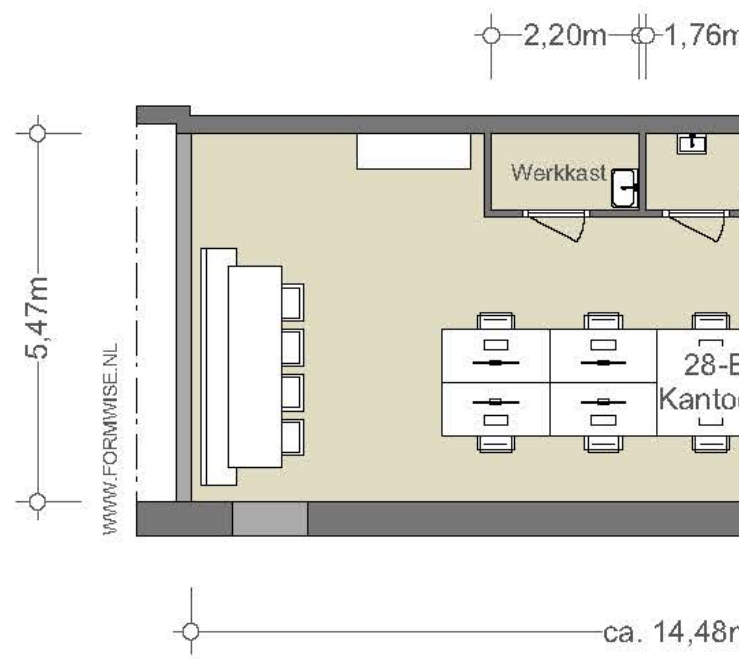
Verhuurbare vloeroppervlakte  
ca. 66,15 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte  
ca. 78,90 m<sup>2</sup>

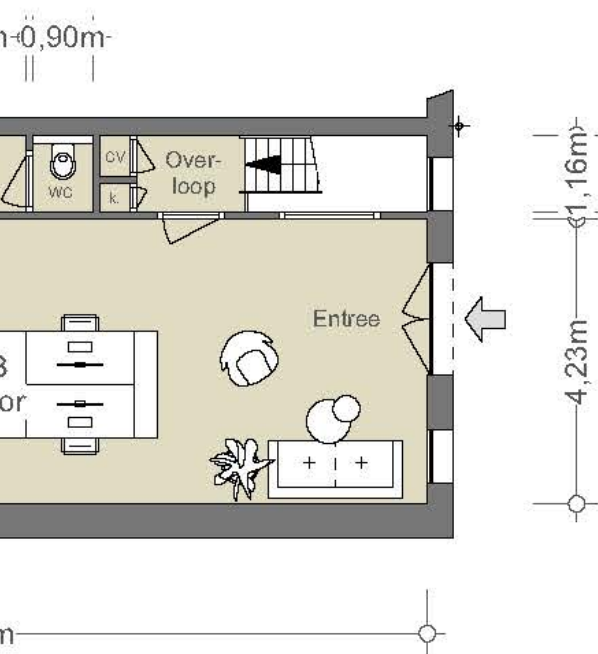
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.









## 28-B

### BEL-ETAGE

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte  
ca. 73,40 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte  
ca. 87,60 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





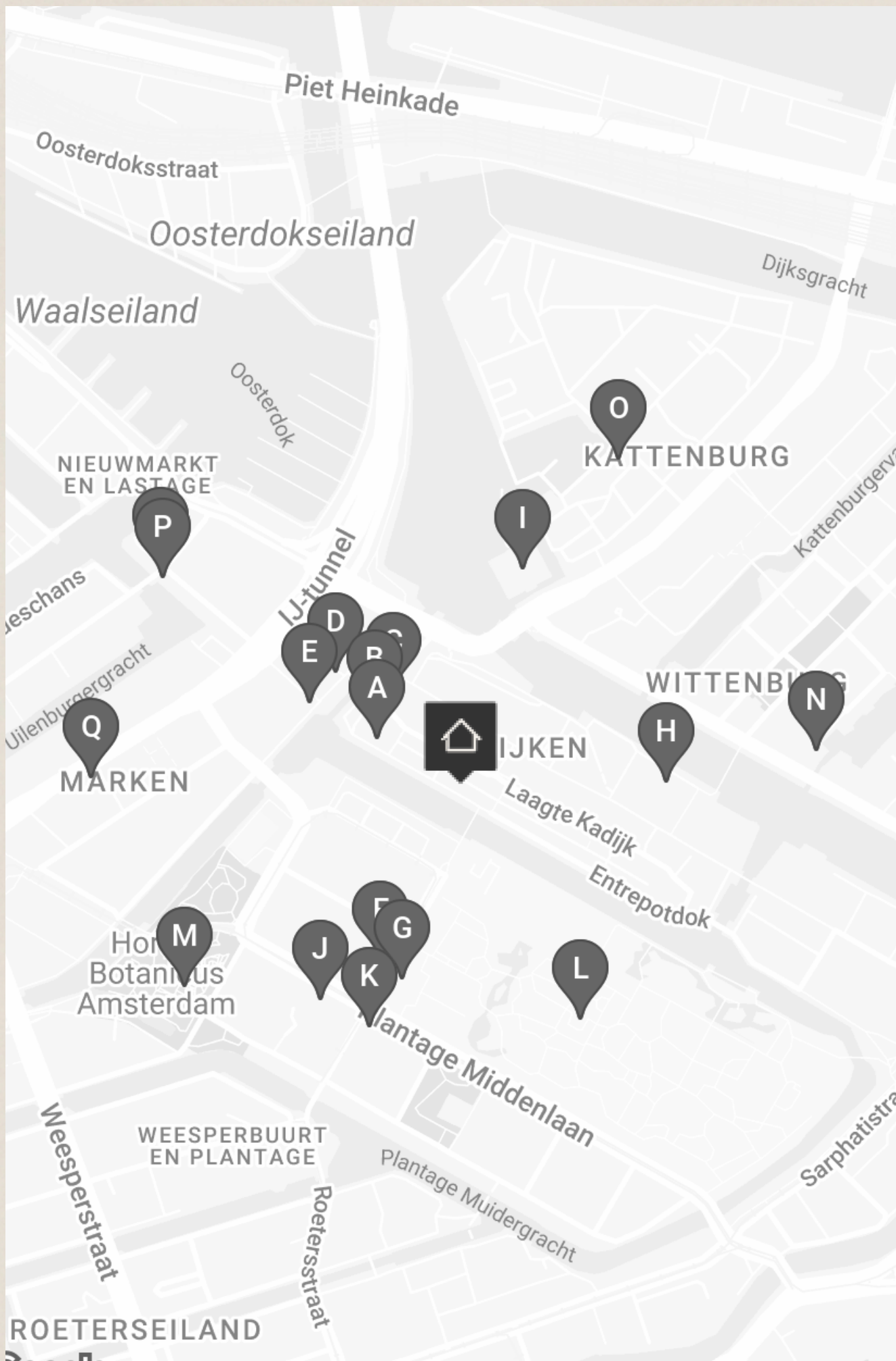


---

# BUURTGIDS

---







**A** **Restaurant Entrepot**  
Entrepotdok 8,  
1018 AD Amsterdam

Dit restaurant zit, (verrassend genoeg) gevestigd op het Entrepotdok. Een van de mooiste stukjes Amsterdam, prachtige grachten maar haast onaangeraakt door toeristen.

**B** **Sotto Pizza**  
Kadijksplein 4,  
1018 AB Amsterdam

Sotto Pizza is één van de top 10 Italiaanse restaurants in Amsterdam. Het restaurant opende haar deuren in 2021, maar is sindsdien een begrip onder de pizza-liefhebbers.

**C** **A Tavola**  
Kadijksplein 9,  
1018 AC Amsterdam

Italiaanse keuken met gerechten gebaseerd op klassieke familierecepten. De wortels van A Tavola liggen in Palomonte, een klein dorpje in de provincie Salerno, een vruchtbaar gebied doordat het op vulkanische grond ligt.

**D** **Café Scharrebier**  
Rapenburgerplein 1,  
1011 VA Amsterdam

Café Scharrebier is een erkend proeflokaal van Brandbieren en lid van de Amsterdamse Brandslang. Maak kennis met het unieke karakter van elk van de Brand bieren in ons Brand Proeflokaal.

**E** **Café de Druif**  
Rapenburgerplein 83,  
1011 VJ Amsterdam

Café de Druif is een van de oudste proeflokalen in Amsterdam. Tijdens de Gouden Eeuw kregen hier matrozen druiven als cadeau en zo is het aan zijn naam gekomen. Tegenwoordig is het een ontmoetingsplek voor veel stamgasten.

**F** **Borrl Kitchen Deli**  
Plantage Kerklaan 41,  
1018 CV Amsterdam

Het team van Borrl Kitchen heeft nu ook Borrl Kitchen Deli waar je restaurantkwaliteit borrelhappen, brood en andere delicatessen kunt halen. Ook leuk: ze hebben ook een goede Borrl Box, allerlei verschillende hapjes voor thuis.



**G** **De Plantage**  
Plantage Kerklaan 36,  
1018 CZ Amsterdam

Bij De Plantage kom je voor de klassieke, statige Amsterdamse grandeur. Bij de bijzondere plek naast/in Artis kan je terecht voor alles en meer: een prima kop koffie met een ontbijtje, een snelle of langzame lunch of een uitgebreid diner.

**H** **Galerie Franzis Engels**  
Nieuwevaart 200,  
1018 ZN Amsterdam

Op een steenworp afstand van het Centraal Station kun je Galerie Franzis Engels vinden. Een galerie voor hedendaagse kunst met wel vier verdiepingen. Op de bovenste verdieping worden zowel solo- als thematische tentoonstellingen gehouden.

**I** **Scheepvaartmuseum**  
Kattenburgerplein 1,  
1018 KK Amsterdam

Ontdek de scheepvaart en de maritieme geschiedenis van Nederland in het scheepvaartmuseum.

**J** **Café Eik en Linde**  
Plantage Middenlaan 22A,  
1018 DE Amsterdam

Café Eik en Linde is een echte Amsterdamse bruine kroeg met een lange geschiedenis. Tegenwoordig komt hier een gemêleerd publiek samen dat reikt van stamgasten en biljarters tot studenten en toeristen.

**K** **Box Sociaal**  
Plantage Middenlaan 30A,  
1018 DG Amsterdam

Box Sociaal is in de eerste plaats een ontbijt- en brunchrestaurant, maar biedt ook diner- en drankopties aan. Het menu is geïnspireerd op Australië. De gerechten worden bereid met duurzame en lokale producten.

**L** **Artis**  
Plantage Kerklaan 38-40,  
1018 CZ Amsterdam

Artis is de oudste dierentuin van Nederland, het werd in 1838 opgericht met het doel om de natuur dichterbij de mensen te brengen.



**M** **Hortus Botanicus**  
Plantage Middenlaan 2a,  
1018 DD Amsterdam

De Hortus Botanicus Amsterdam is een van de oudste botanische tuinen ter wereld. Ook de Oranjerie, het bijbehorende grand café, is een eeuwenoud monument waar je – zelfs midden in de winter – heerlijk tot rust komt.

**N** **Frank's Smokehouse**  
Wittenburgergracht 303,  
1018 ZL Amsterdam

Al meer dan twintig jaar bevindt Frank's rokerij zich in Amsterdam, nog op dezelfde plek waar de eerste echte winkel werd geopend op de Wittenburgergracht.

**O** **Pension Homeland**  
Kattenburgerstraat 5,  
1018 JA Amsterdam

Pension Homeland biedt niet alleen een heerlijke overnachtingsplek in het centrum, maar ook verrukkelijk eten. Chef Jerrey staat bekend om zijn zelfgemaakte charcuterie, zoals salami's.

**P** **Restaurant R21**  
Peperstraat 23,  
1011 TJ Amsterdam

Chef Orlando David (werkte voorheen o.a.voor Oud Sluis van Sergio Herman \*\*\*) opende in de Peperstraat tegenover Gebr Hartering een fine dining restaurant.

**Q** **Arclinea**  
Valkenburgerstraat 167-A,  
1011 MJ Amsterdam

Bij Arclinea Amsterdam helpen ze je graag bij het creëren van je Italiaanse droomkeuken. De keukens behoren door hun professionaliteit, klasse en tijdloosheid tot de absolute top van het keukendesign.

**R** **Hiding in Plain Sight**  
Rapenburg 18,  
1011 TX Amsterdam

Voor Hiding in Plain Sight moet je even op je fiets vanuit het centrum. Naast de IJtunnel ligt deze knusse cocktailbar waar je unieke cocktails kunt zippen vanaf je barkruk of vanaf luie stoelen op de bovenverdieping.







---

# 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](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**