



SCHELDESTRAAT 10
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
ERIK REIJN

3

Scheldestraat 10
KANTOORRUIMTE

5

Kenmerken
OVERZICHT

27

Plattegronden
INDELING

35

Buurtgids
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen
KOOP

49



Over Broersma Werken

ERIK REIJN

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.



Erik Reijn

Mobiel: +31(0)6 551 95 689

erik@broersma.nl



SCHELDESTRAAT

10



Scheldestraat 10

KANTOORRUIMTE

De zelfstandige kantoorruimte aan de Scheldestraat 10 is gelegen op een zicht locatie in één van de bekendste winkelstraten uit de Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid. De ruimte van circa 180 m² VVO is gelegen in het souterrain en op de begane grond en beschikt tevens over een grote recent ingerichte stadstuin met veranda op het westen van bijna 93 m².

Verkoper heeft de ruimte in 2021/2022 verbouwd tot een duurzame (gasloze) kantoorruimte met moderne afwerking. Kenmerkend zijn de scheidingswanden van glas in aluminium frames, houten visgraat vloer, strakke wand- en plafondafwerking inclusief inbouwspots en moderne keuken (voorzien van apparatuur incl. een Quooker kraan) en sanitair.

De voorgevel is ruim 9 meter breed en voorzien van twee charmante erkers met veel glas. Het souterrain heeft veel daglichtinval door haar grote ramen aan de achterzijde met zicht op de stadstuin en het beloopbare glazen paneel op de begane grond.

De ruimte is in uitstekende staat van onderhoud en wordt leeg en vrij van huur opgeleverd. Het betreft één appartementsrecht welke te koop wordt aangeboden en deze maakt onderdeel uit van een kleinschalige VvE. Het gebouw is gelegen op met erfpacht belaste grond. De erfpacht is afgekocht tot en met 30 november 2052.

Vanwege haar aantrekkelijke ligging, brede bestemming en indeling biedt dit object een uitstekende koopmogelijkheid voor een eigenaar gebruiker of investeerder.











Historie

Gebouw

Het blok, waar deze kantoorruimte onderdeel van uitmaakt, is gebouwd in 1929 naar ontwerp van architect Gerrit Jan Rutgers. De etagewoningen (eerste tot en met vierde verdieping) en winkels (begane grond en souterrain) zijn gebouwd in de Amsterdamse School stijl en gekenmerkt als gemeentelijk monument.

Aan de overzijde van de Scheldestraat is nog een vergelijkbaar blok gebouwd. Samen vormen deze blokken, met hun kenmerkende torenachtige verhogingen, een poort tot Plan Zuid. Het Plan Zuid is een stedenbouwkundig plan voor Amsterdam-Zuid, dat in het begin van de 20e eeuw werd ontworpen door de architect Hendrik Petrus Berlage.

Het gehele pand bevindt zich aan de buitenzijde in goede staat van onderhoud.

De kantoor is in 2021/2022 verbouwd tot duurzame (gasloze) kantoorruimte en beschikt over vier kantoor kamers en een pantry op de begane grond. In het souterrain zijn drie kantoor kamers, een installatieruimte, toiletgroep en een ruime keuken gelegen.

Buitenruimte

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime recent ingerichte stadstuin met een ligging op het westen. Hierdoor is er veel zonlicht in de middag en avond. De tuin is bereikbaar vanaf een balkon gelegen op de begane grond. Rondom is de tuin voorzien van een schutting. Aan de achterzijde is een grote U vormige plantenbak met bepaling gecreëerd. De tuin is verder voorzien van grint en een prachtige boom. Dankzij deze indeling en de ligging op het westen is de tuin ideaal voor een lunch of borrel.















Omgeving

SCHELDEBUURT

Buurt + hotspots

De kantoorruimte is gelegen op een zicht locatie in de zeer levendige Scheldestraat in de Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid. De Scheldestraat is het verlengde van de bekende Ferdinand Bolstraat in De Pijp. De winkelstraat kent een verscheidenheid aan soorten winkels; van kinder- en modewinkels tot restaurants, van een bloemist tot ijssalon en van apotheek tot kapsalon. Deze winkels voorzien in de dagelijkse behoeften van bewoners uit de omgeving.

In de nabije omgeving zijn RAI Amsterdam gelegen, Hotel Okura Amsterdam en The Harbor Club Amsterdam Zuid. Aan de kant van de Ferdinand Bolstraat is het groene Sarphatipark gelegen en aan de andere uiteinde van de Scheldestraat is het mooi Beatrixpark gelegen.

Bereikbaarheid

De kantoorruimte is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Dit vanwege haar ligging nabij de S109. Vanaf de ringweg A10 Zuid is via afslag 9 Amsterdam-Buitenveldert de kantoor-/winkelruimte binnen enkele minuten te bereiken.

Op circa 10 minuten loopafstand is metrostation Europaplein gelegen waar de Noord/Zuidlijn een snelle ondergrondse verbinding biedt met zowel Amsterdam Zuid als Noord. Treinstation Amsterdam Rai is gelegen op 10 minuten fietsafstand. Hier vertrekken tevens diverse bus en tramlijnen.

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.





L'OREAL KOFFIJBERG HAIRDRESSERS KERASTASE PARIS

AVONDVERKOOP

AVOND WINKEL

NIGHTSHOP

SUPERMARKT

パーマーケット

NIGHTSHOP
7 DAGEN PER
WEEK OPEN
GEOPEND
TOY 4 'OR
ITS

SUPERMARKT

パーマーケット







KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 180,33 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 93,89 m² VVO
- begane grond: 86,44 m² VVO

Tevens is er een stadstuin met veranda van bijna 93 m².

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige staat, onder andere voorzien van de volgende voorzieningen:

- representatieve entree
- gestucte wanden en plafonds
- parketvloeren op begane grond en vlakke betonnen vloer in souterrain
- led verlichting (spots)
- kozijnen voorzien van isolatieglas
- scheidingswanden van glas in aluminium frames
- toiletgroep
- luxe keuken (incl. Quooker kraan) met inbouwapparatuur in het souterrain
- luxe pantry (incl. Quooker kraan) op begane grond
- verwarming en koeling middels luchtbehandelingssysteem met WTW
- huidige databekabeling
- balkon op de begane grond
- stadstuin
- gasloos

Vraagprijs

€ 1.250.000,- kosten koper.

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-2'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- detailhandel
- consumentverzorgende dienstverlening
- zakelijke dienstverlening

Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van

Bestemming (vervolg)

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

Op basis van de privaatrechtelijke bestemming (erfpacht en splitsingsakte) is de ruimte enkel geschikt voor gebruik als 'winkelruimte'.

Op basis van de publiekrechtelijke bestemming (bestemmingsplan) is tevens de bestemming kantoor mogelijk.

Kadastrale informatie

Gemeente: Amsterdam

Sectie: V

Nummer: I0480

Appartementsindex: A-I

Monumentale status

Gemeentelijk monument.

Energielabelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse PM.

Erfpacht

Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 1994

Tijdvak: 1 december 1927 t/m 30 november 2052

Canon: afgekocht tot en met 30 november 2052

Bestemming: winkelruimte

Zakelijke lasten

WOZ-waarde (2025): € 434.000,-

OZB-E (2025): € 1.057,22 per jaar

OZB-G (2025): € 785,10 per jaar

Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar

VvE-bijdrage (2025): € 400,- per maand

Bouwjaar

1929 (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.???

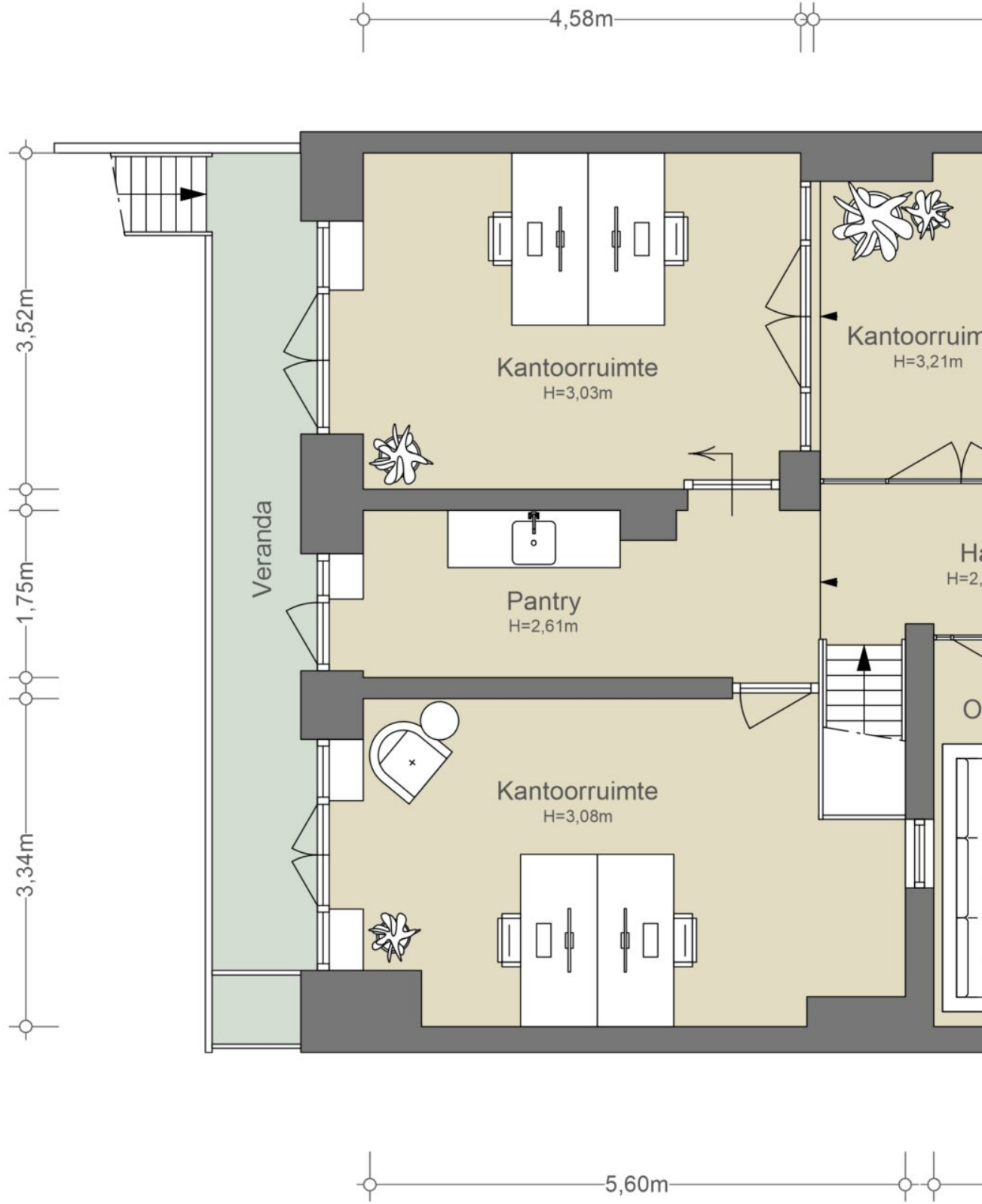




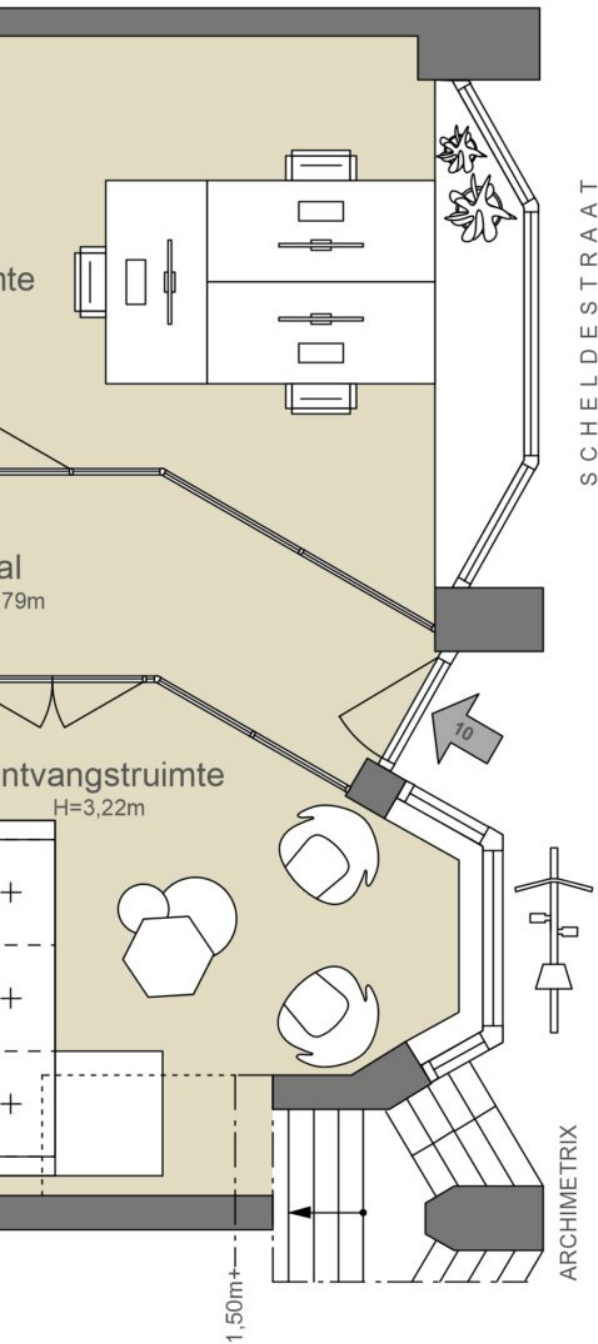




PLATTEGRONDEN



5,17m



SCHELDESTRAAT

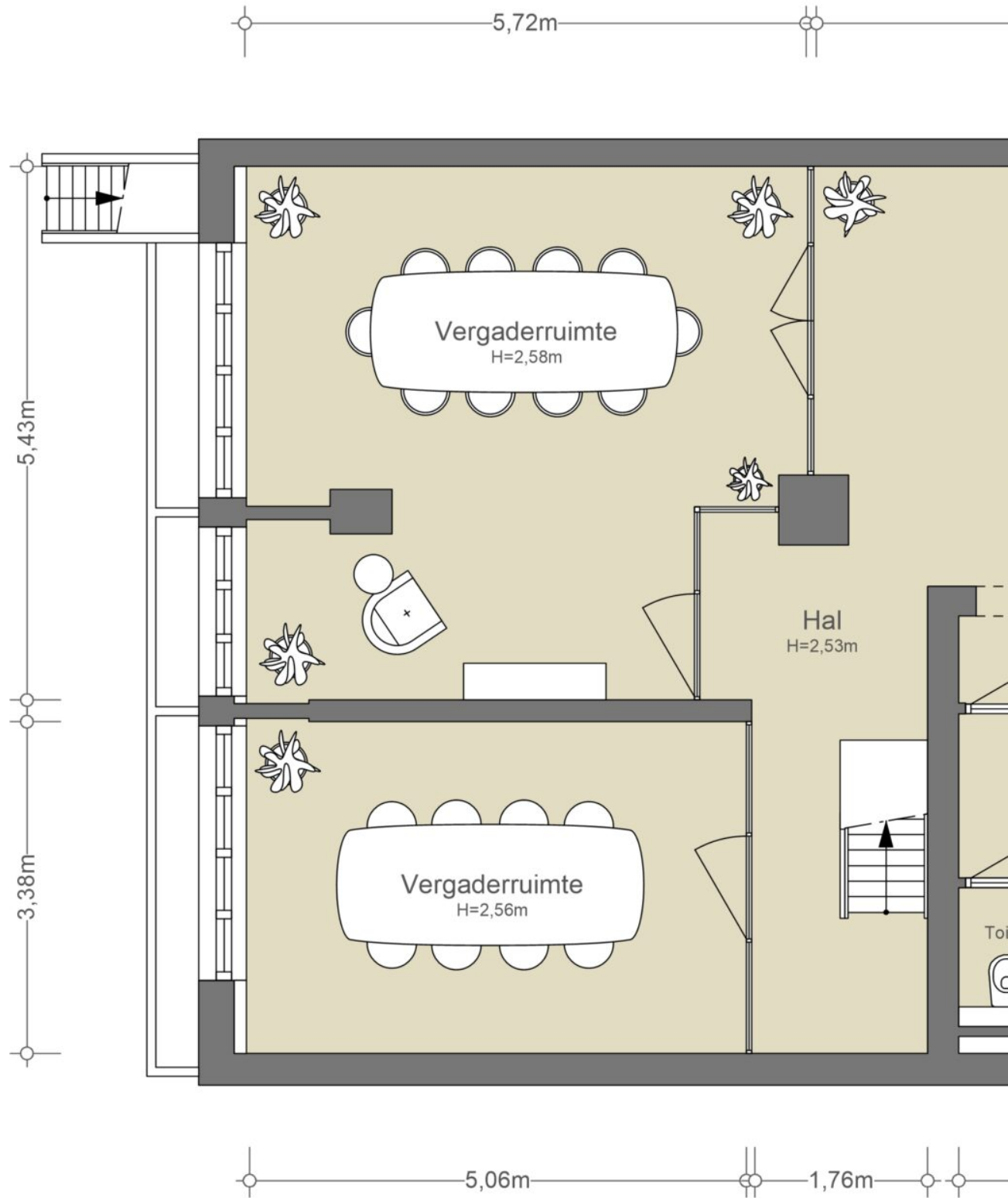


BEGANE GROND

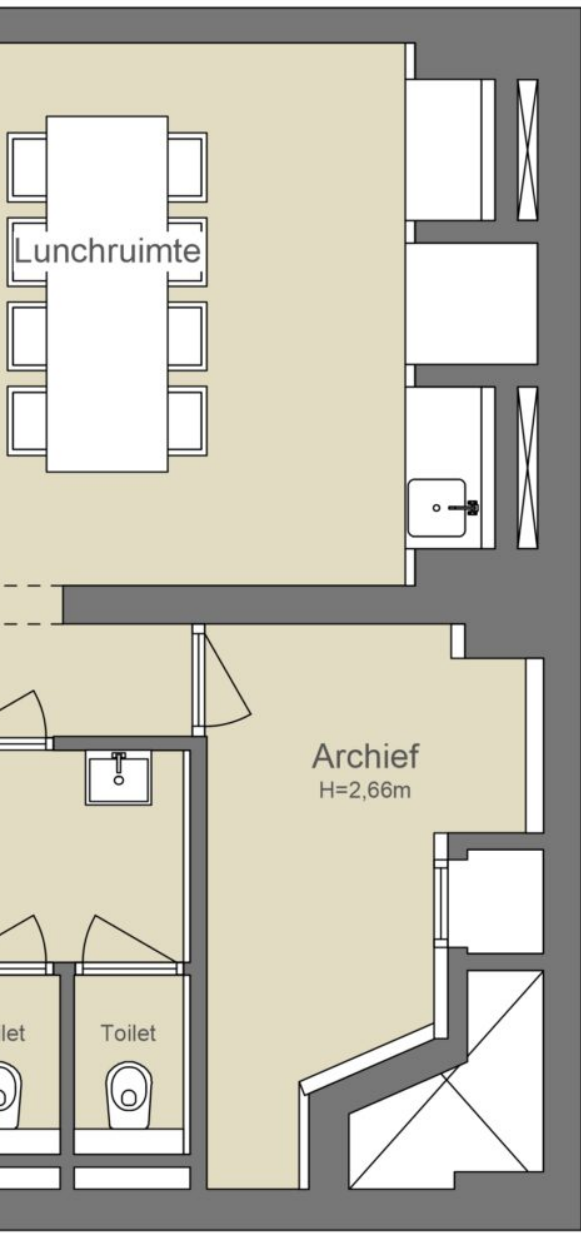
NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte 86,44 m²
Bruto vloeroppervlakte

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



5,72m



4,25m

4,45m

1,91m 2,58m

SOUTERRAIN

NEN2580

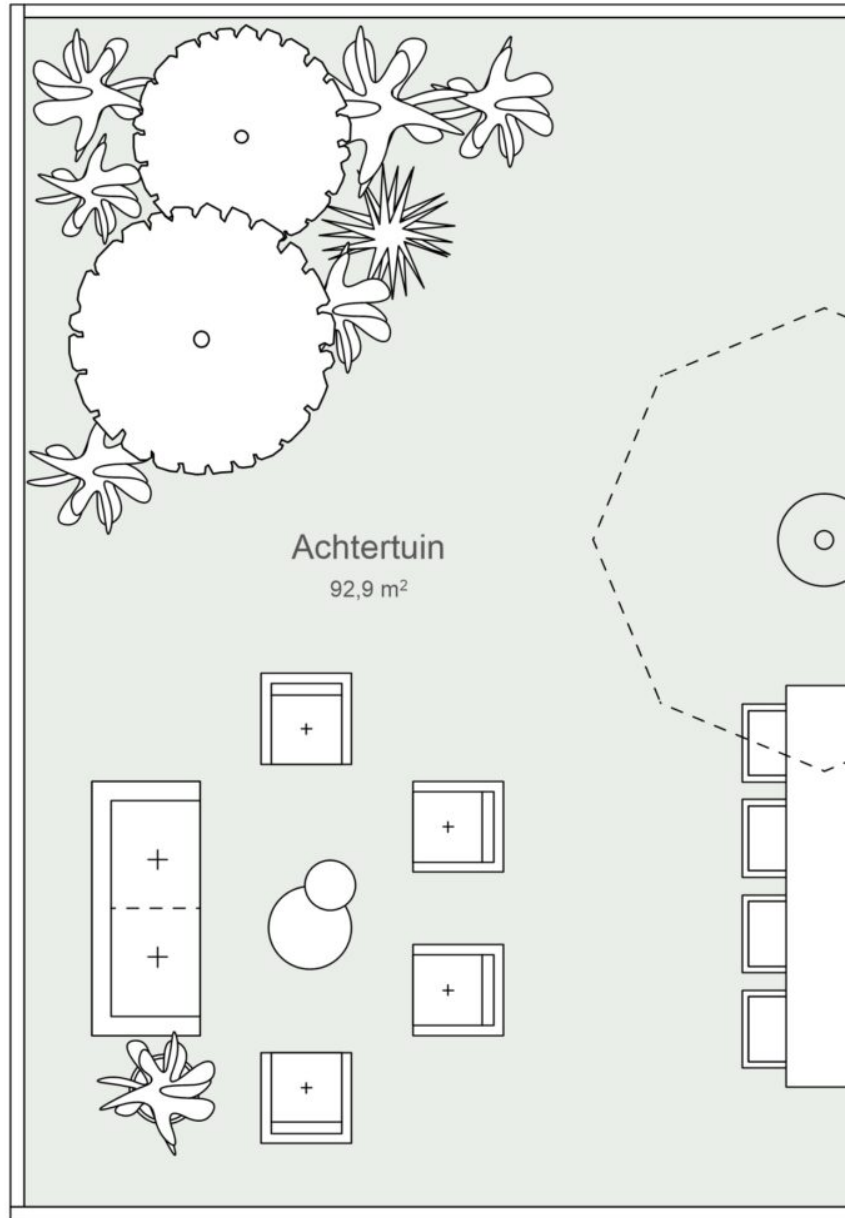
(excl. dragende wanden)

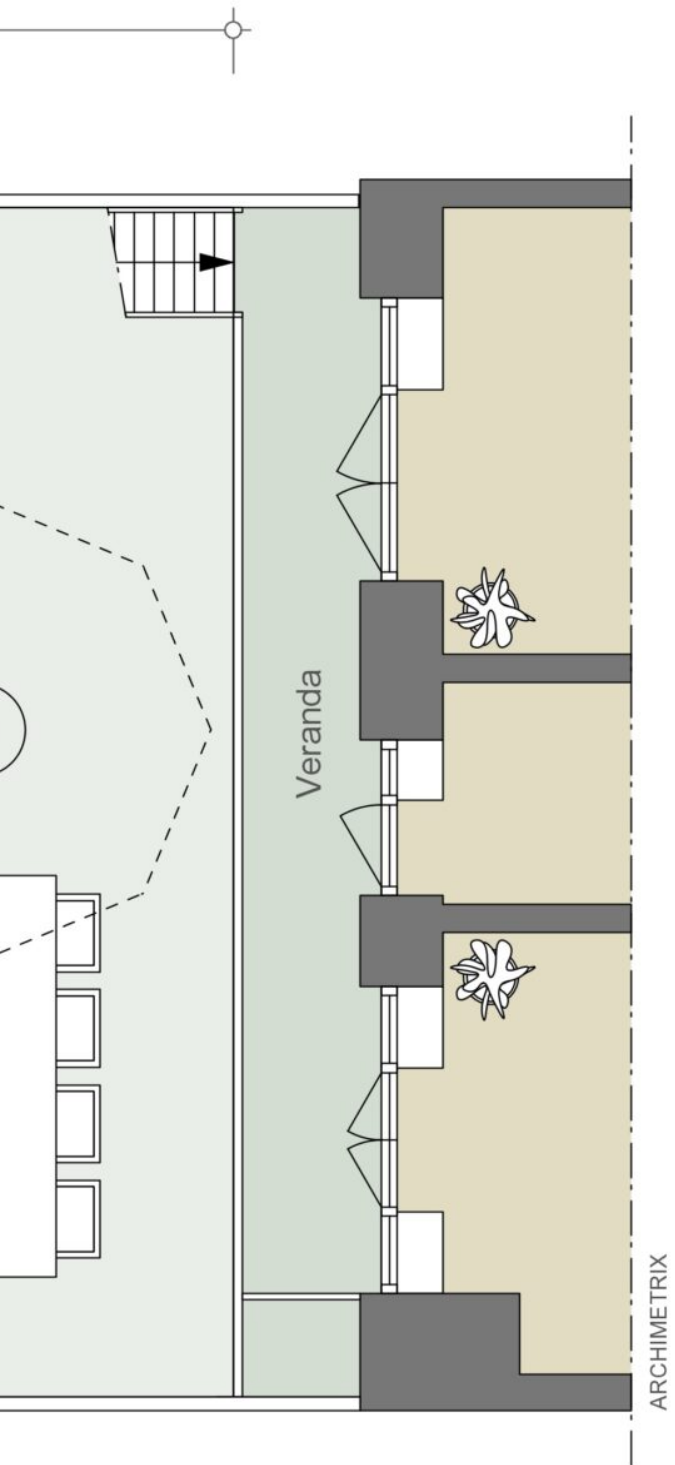
Verhuurbare vloeroppervlakte
93,89 m²
Bruto vloeroppervlakte

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

8,31m

9,37m





ACHTERTUIN

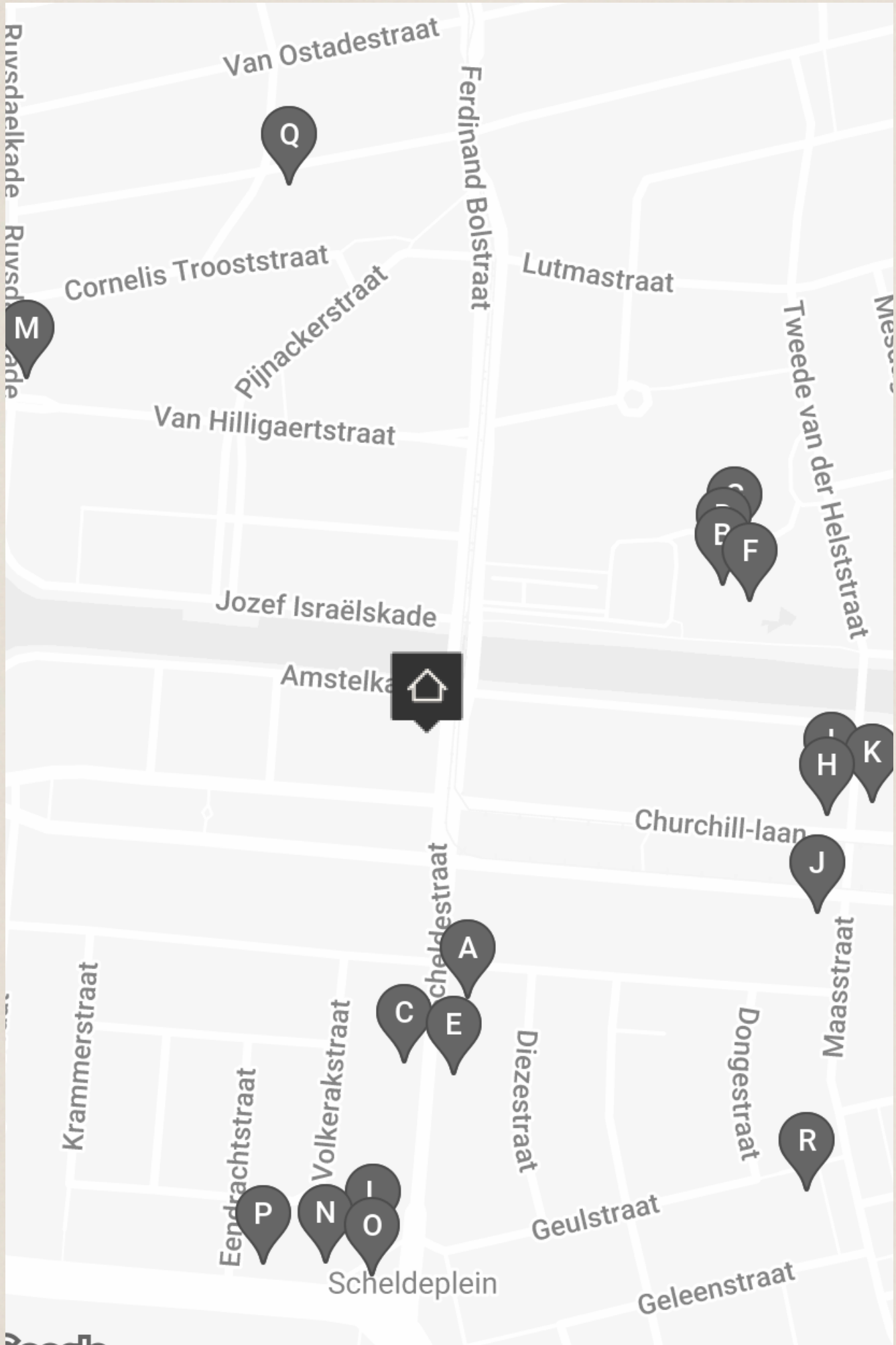
NEN2580

(excl. dragende wanden)

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



BUURTGIDS



A **Vinnies**
Scheldestraat 45BG,
1078 GG Amsterdam

Bij Vinnies draait het om goed en eerlijk eten. Dit restaurant serveert ook all-day ontbijt en lunch. Je kunt bijvoorbeeld kiezen uit lekkere broodjes, gerechten met ei en zelfs Marokkaanse couscous of linzensoep.

B **Serre**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Onder leiding van Chef de Cuisine Bram Postel biedt Serre een à-la-cartemenu en het Bibendum-menu, een drie- of viergangenervaring met uitstekende prijs-kwaliteitverhouding, bekroond met een Bib Gourmand door Michelin.

C **Venetië IJS**
Scheldestraat 68,
1078 GM Amsterdam

Bij Venetië hebben ze ambachtelijk Italiaans ijs. Het zijn veelal Italiaanse mensen die de bolletjes scheppen en dat merk je dan ook aan hun charmante accent en hun vriendelijke glimlach.

D **Teppanyaki Restaurant Sazanka**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Sazanka is een teppanyaki restaurant in hotel Okura aan de Ferdinand bolstraat. Deze vorm van voedselbereiding uit de Japanse keuken draait om de teppan, een hete ijzeren plaat om op te bakken.

E **Feduzzi**
Scheldestraat 63,
1078 GH Amsterdam

Feduzzi is opgezet in 1981 door de Italiaanse familie Feduzzi en was daarmee de allereerste Italiaanse delicatessenwinkel in Nederland.

F **Yamazato (*)**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Als de naam Yamazato je niets zegt, is het wellicht makkelijker om te denken aan het Okura hotel.

G **Ciel Bleu**
Ferdinand Bolstraat 333,
1072 LH Amsterdam

Het gastronomische restaurant Ciel Bleu zit in het welbekende Okura Hotel. Het hotel dat boven Amsterdam Zuid uittorent. Verwacht bij Ciel Bleu diner van hoog niveau.

H **Grammes**
Maasstraat 16,
1078 HJ Amsterdam

Na maar liefst 10 jaar training in de beste patisserieën in Parijs en New York, brengt Chef Maxime Papin zijn kennis en technieken naar Amsterdam.

I **Mangi Amore**
Maasstraat 12,
1078 HJ Amsterdam

Bij Mangi Amore kun je terecht voor heerlijke authentieke pizza's zoals die in de Italiaanse pizza-stad Napoli worden gegeten.

J **Pizza Project Zuid**
Maasstraat 18,
1078 HK Amsterdam

Het begon met een pizzaoven in hun achtertuin. Elke vrijdag stond er een rij voor hun woning met vrienden en familie die een pizza kwamen halen. Inmiddels hebben Idske en Bas twee vestigingen en een foodtruck.

K **Poelier Jonker**
Maasstraat 19,
1078 HB Amsterdam

Poelier Jonker in de Maasstaat bestaat al meer dan 45 jaar. Anno 1974 is het bedrijf opgezet door de familie Jonker en is vandaag de dag nog steeds in het bezit van de familie.

L **Visaandeschelde**
Scheldeplein 4,
1078 GR Amsterdam

Al meer dan 20 jaar een begrip in Amsterdam Zuid. Zoals ze zelf zeggen is hun culinaire passie het omtoveren van dagverse vis en seizoensproducten tot spannende en heerlijke gerechten. En daarmee is eigenlijk bijna alles al gezegd.

M **KID**
Ruysdaelkade 25I,
1072 AX Amsterdam

Levy Byron, Joshua Styns en Steven Mamahit begonnen tijdens de pandemie. Het concept begon als pop-up en heeft nu een vaste locatie op de Ruysdaelkade. Het menu is inmiddels fors uitgebreid. Yakitori van kip met kaffir lime en chillies.

N **Sab's Deli**
Scheldeplein 20,
1078 GR Amsterdam

Bij Sab's Deli ligt de focus op echt lekker, maar net wat specialer dan normaal, en uiteraard waar mogelijk duurzame en lokale producten. Al deze dingen samen vormen het merk 'Sab's'.

O **Pisa IJs**
Scheldeplein 22,
1072 GJ Amsterdam

Bij deze bescheiden ijswinkel bij Amsterdam RAI ben je aan het goede adres voor heerlijk Italiaans ijs. Sinds 1935 kun je hier terecht voor ambachtelijk ijs in meer dan 60 verschillende (wisselende) smaken per seizoen.

P **Hakata Senpachi**
Wielingenstraat 16,
1078 KK Amsterdam

Prachtig Japans eten en de lekkerste saké's; dat is Hakata Senpachi. Dit restaurant aan de Wielingenstraat bestaat al langer dan 20 jaar en heeft in al die jaren altijd haar authentieke japanse sfeer behouden.

Q **En Japanese kitchen & Sake bar**
Dusartstraat 53 h,
1072 HP Amsterdam

En Japanese kitchen & Sake bar En Japanese kitchen & Sake bar opent in 2015 zijn deuren. Chef Ken Osawa en Ryuji Ikemizu (restaurant manager), die voorheen bij Yamazato werkten, brengen de originele Japanse keuken in zicht.

R **Hummus bistro d&a**
Maasstraat 72,
1078 HL Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.



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.

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