

ACHILLES

ACHILLESSTRAAT 89
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
ERIK REIJN

3

Achilles
ACHILLESSTRAAT 89

5

Kenmerken
OVERZICHT

25

Plattegronden
INDELING

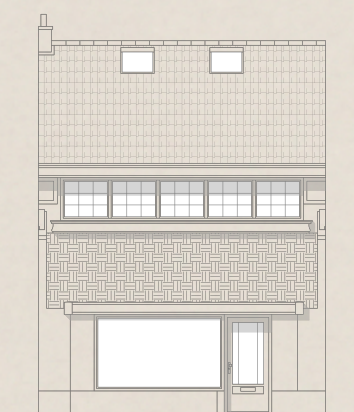
33

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



ACHILLES



Achilles

ACHILLESSTRAAT 89

Zelfstandige kantoorruimte gelegen aan de Achillesstraat 89 in de Stadionbuurt van Amsterdam Zuid. De representatieve kantoorruimte is totaal 137 m² groot, speels ingericht en waarbij de verschillende verdiepingen zijn verbonden via een fraaie trap van glas en staal.

De begane grond bestaat uit grote open ontvangst-/werkruimte met spreekkamer die af te scheiden is met een stalen portaal voorzien van glas. De eerste verdieping bestaat uit grote open werkruimte met keuken en vide. De tweede verdieping heeft beperkte sta hoogte maar geschikt voor een werkplek of lounge en is voorzien van 4 grote dakramen.

Het pand is gebouwd omstreeks 1930, betreft een gemeentelijk monument en is geheel gerenoveerd in 2016. Het gehele pand bevindt zich in goede staat van onderhoud en is gelegen op erfpacht grond met 5 jaarlijkse canon indexering.

Vanwege de bestemming is wonen mogelijk vanaf de eerste verdieping en behoort de combinatie Wonen & Werken tot de mogelijkheden.

Via een mandelige zaak zijn de eigenaren van Achillesstraat 85, 87 en 89 gedeeld eigenaar van de sokkel met het beeld "ruiter te paard" die op de hoek van het bouwblok is geplaatst.

ner









Trompenaars
Hampden-Turner
Culture for Business

Trompenaars
Hampden-Turner
Culture for Business





Historie

GEBOUW

Aan de Achillesstraat 77-91 bevinden zich aan weerszijden van de Van Tuyll Van Serooskerkenweg twee opvallende blokken met zelfstandige winkel-/kantoorruimtes. Naar ontwerp van architect G.J. Rutgers zijn tussen 1929 en 1931 deze blokken in de Amsterdamse Schoolstijl gebouwd. Bij deze expressionistische bouwstijl draait alles om de uiterlijke vorm, die stevig en massief is. Kenmerkend zijn de ladderramen: vensters die door een groot aantal roeden verdeeld zijn.

De blokken zijn gekenmerkt als gemeentelijk monument. Opvallend zijn de in eenvoud gestileerde beelden die zijn geplaatst op twee hoge bakstenen pilaren bij de ingang van het Van Tuyll van Serooskerken plein. Deze zijn gemaakt door beeldhouwer Anton Rädecker en stellen een ruiter en polospeler voor.









use

fromagerie l'amuse

123



125



Nieuw bij L'Amuse
 EST. Sparkling
 TEA - NON-Alcohol 2,95
 VAN KESBEKE:
 mosterd-kaviaar
 ingemaakte Pieljes
 Huisgemaakt of Gewoka?
 Picante sauce
 voor uw lokale kaas of uw burger
 Honing-dille mosterd
 op je broodje ham...



Omgeving

STADIONBUURT

Buurt + hotspots

De kantoorruimte is gelegen op een historische plek in de Stadionbuurt in Amsterdam Zuid. Deze buurt is onlosmakend verbonden met de Olympische spelen van 1928 in Amsterdam. Met de aanwezigheid van het Olympische Stadion, het Amsterdamse Bos en diverse (groene) parken is er ruim voldoende gelegenheid voor sport en ontspanning. Kenmerkend voor de uitstraling van deze buurt is de alom aanwezige architectuur van de Amsterdamse Schoolstijl. Dit geeft de buurt een chique en statige uitstraling.

Zowel het Olympiaplein als het opnieuw ingerichte Stadionplein zijn bruisende middelpunten van deze buurt. Hier zijn verschillende winkels, voorzieningen en leuke horecagelegenheden te vinden. Echte hotspots zijn Spaghetteria, Vascobelo V-Bar en de De Drie Graefjes Zuid. Lekkere boodschappen zijn te halen bij STACH, Marqt of Le Fournil de Sébastien Amsterdam

De Beethovenstraat (met al haar winkels en voorzieningen) is op slechts vijf minuten fietsafstand gelegen.

Bereikbaarheid

De kantoorruimte is zowel eigen vervoer vanaf Ringweg A10 (afslag S108) als met openbaar vervoer, uitstekend bereikbaar. Station Amsterdam Zuid met haar diverse trein, metro en busverbindingen is op 10 minuten loopafstand gelegen.

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.











KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 137,65 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- kelder: 25,82 m² VVO
- begane grond: 51,28 m² VVO
- eerste verdieping: 51,70 m² VVO
- tweede verdieping: 8,85 m² VVO

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
- fraaie trap van glas en staal
- stalen en glazen scheidingswand v.v. openslaande deuren
- kozijnen voorzien van isolatieglas
- diverse sanitaire ruimten
- keuken met inbouwapparatuur op de eerste verdieping
- centrale verwarming middels radiatoren
- patchkast v.v. databekabeling

Vraagprijs

€ 985.000,- kosten koper.

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan ' Stadion- en Beethovenbuurt 2012' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-I' met de nadere functieaanduiding "Dienstverlening" en "Specifieke vorm van gemengd – alle bouwlagen". Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- woningen (uitsluitend tweede bouwlaag en hoger)
- detailhandel
- consument verzorgende dienstverlening
- zakelijke dienstverlening
- maatschappelijke dienstverlening

Op basis van de erfpachtakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'winkel, kantoor- en/of bedrijfsruimte'.

Kadastrale informatie

Achillesstraat 89

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AB
- Nummer: 1855
- Kadastrale grootte: 61 centiare

Het onverdeeld ¼ aandeel (sokkel met het beeld "ruiter te paard"):

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AB
- Nummer: 2585
- Kadastrale grootte: 14 centiare

Monumentale status

Gemeentelijk monument.

Energielabelklasse

Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.

Erfpacht

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 1994
- Tijdvak: 16 februari 2005 t/m 15 februari 2055
- Canon: € 1.733,93 per jaar, betreft periode 16 februari 2020 t/m 15 februari 2025
- Bestemming: winkel, kantoor- en/of bedrijfsruimte

Zakelijke lasten

- WOZ-waarde (2023): € 781.000,-
- OZB-E (2023): € 1.492,49 per jaar
- OZB-G (2024): € 1.069,97 per jaar
- Rioolrecht (2024): € 166,85 per jaar

Bouwjaar

1930 (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.



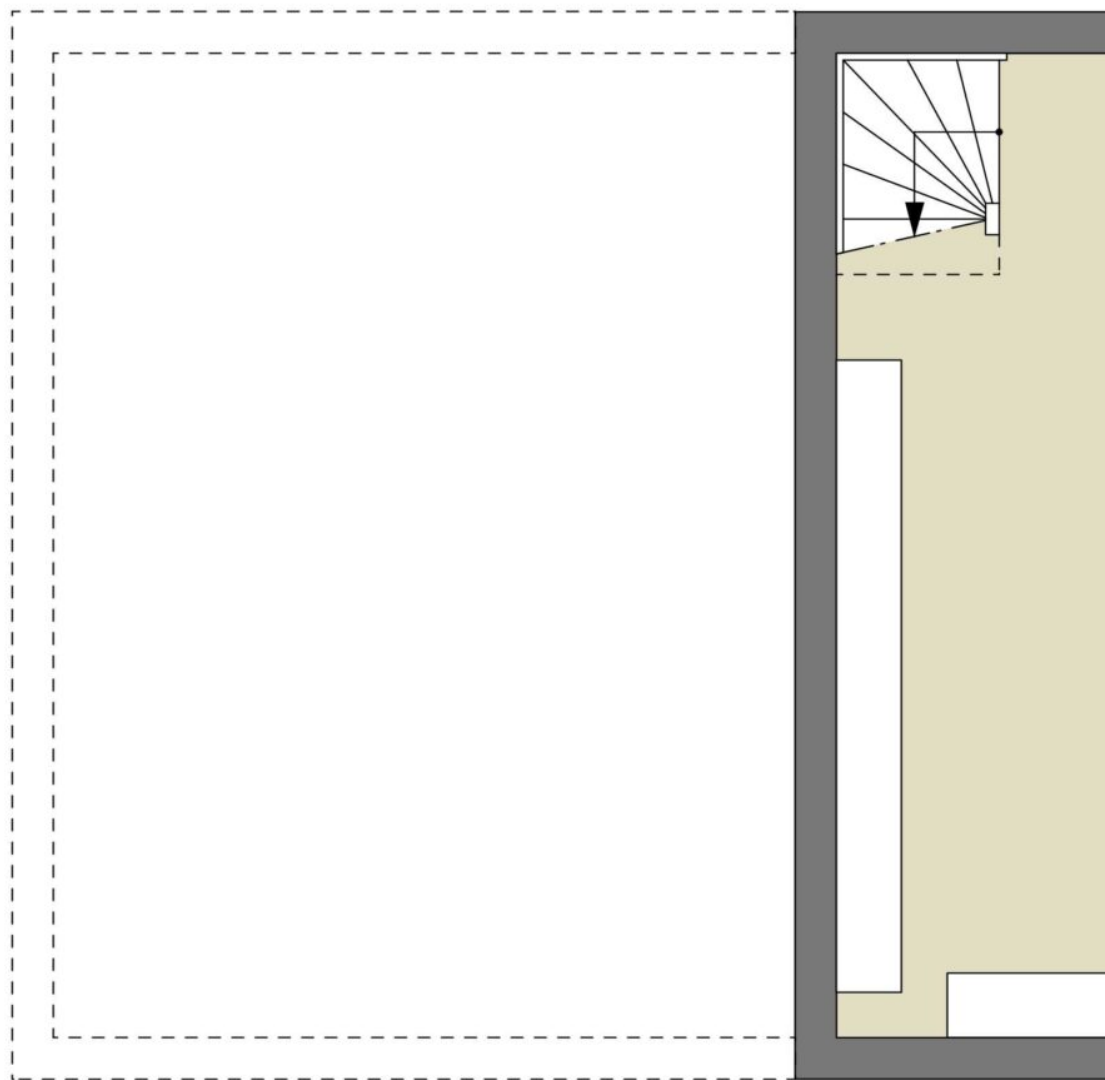


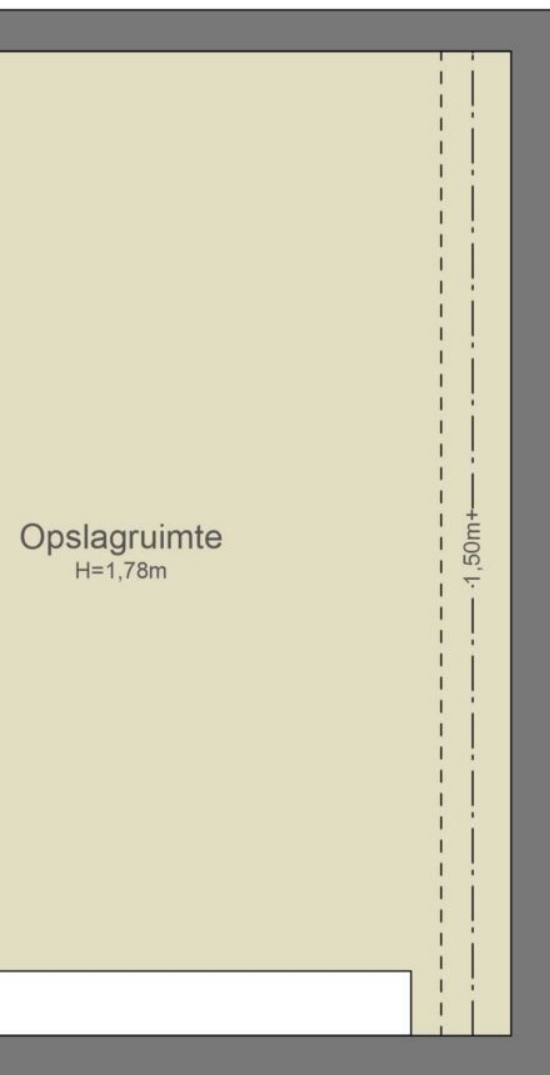




PLATTEGRONDEN

WWW.FORMWISE.NL





KELDER NEN2580

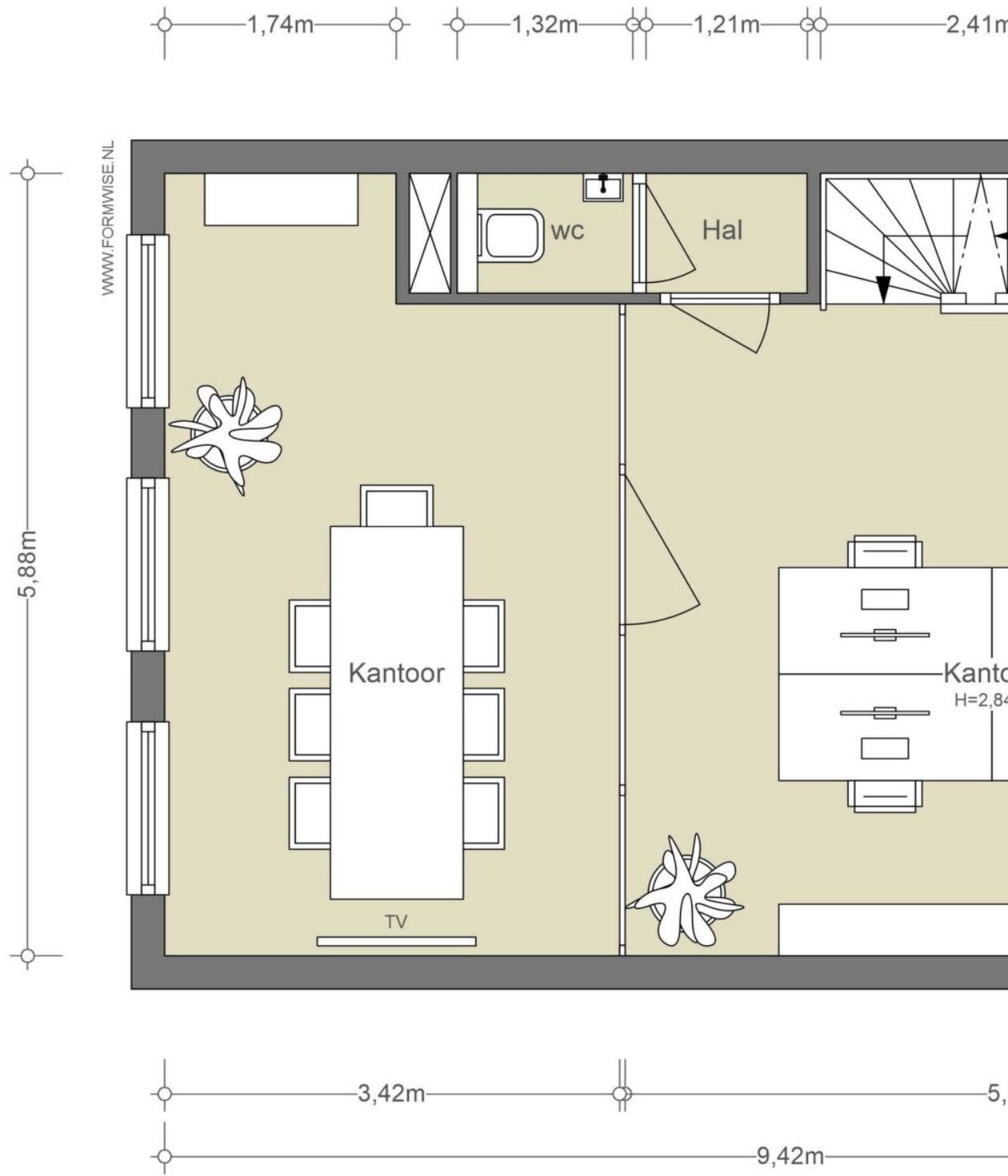
(excl. dragende wanden)

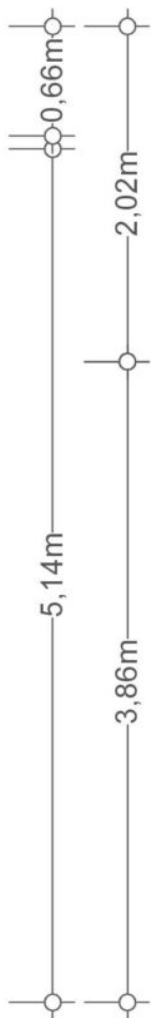
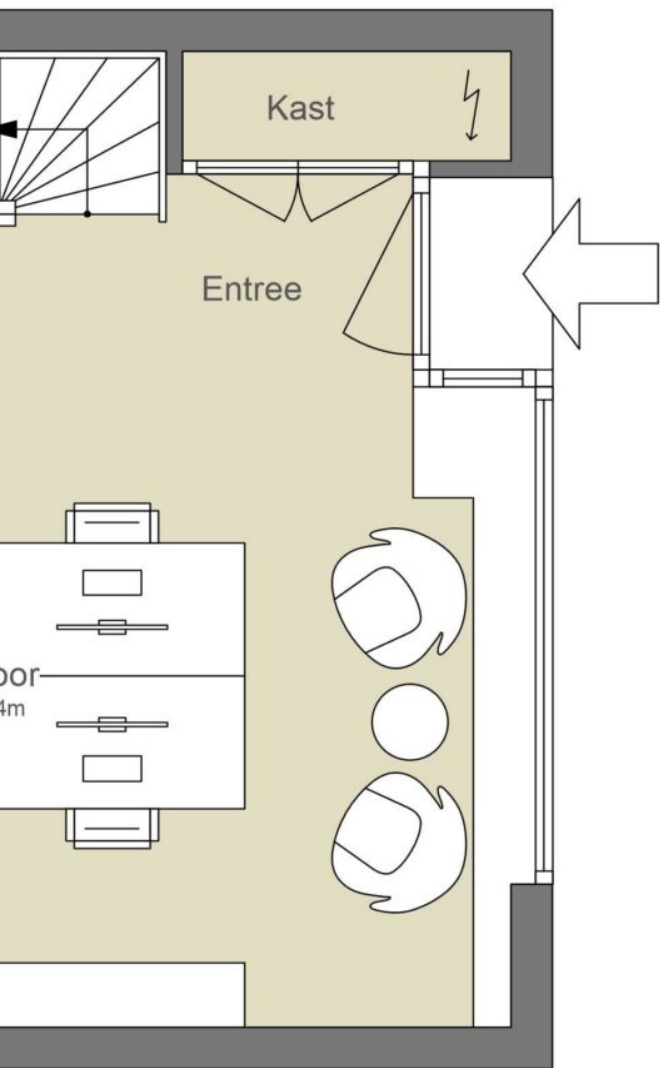
Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 25,82 m ²
--

Bruto vloeroppervlakte ca. 31,93 m ²
--

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 51,28 m²

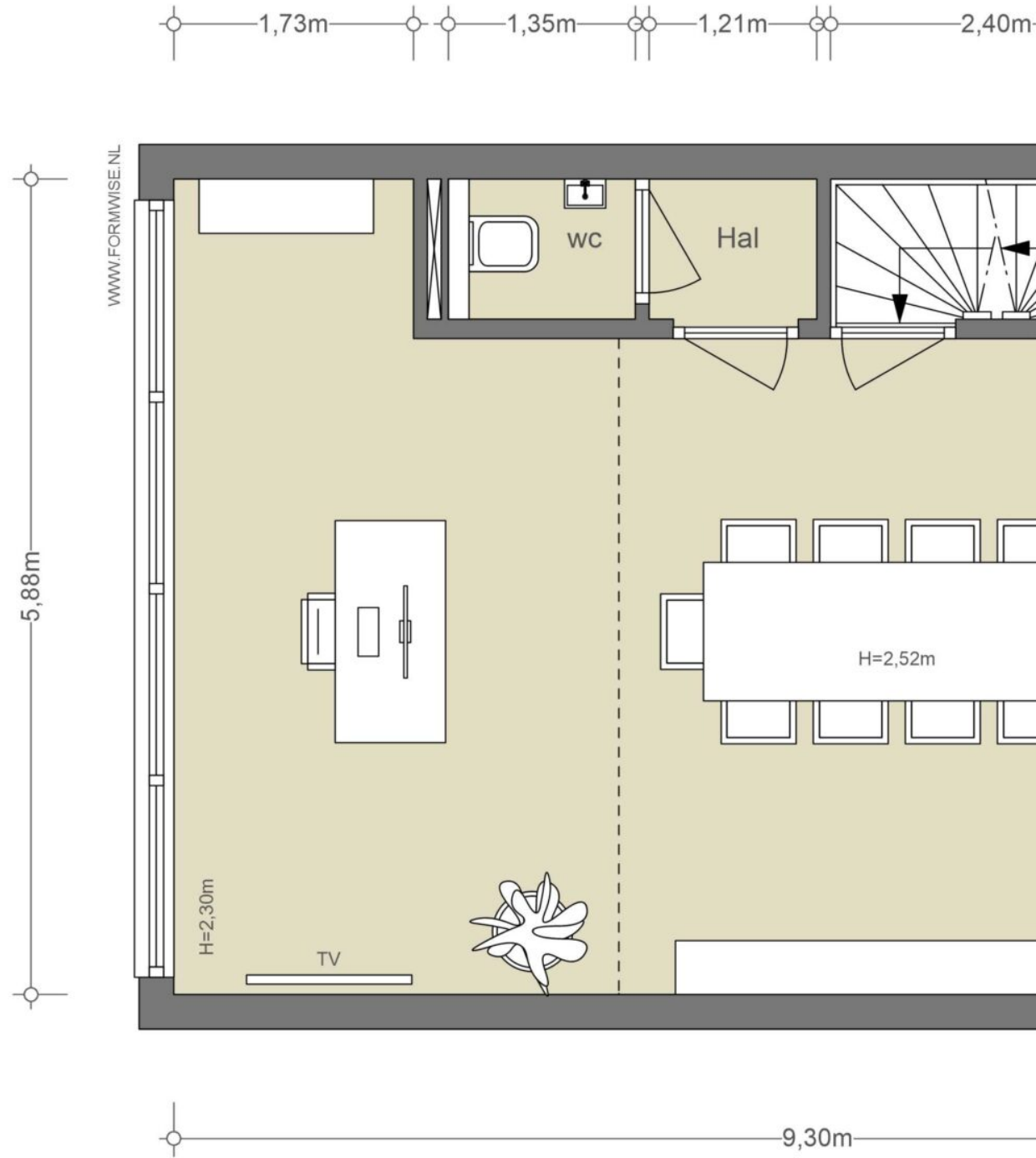
Bruto vloeroppervlakte

ca. 59,55 m²

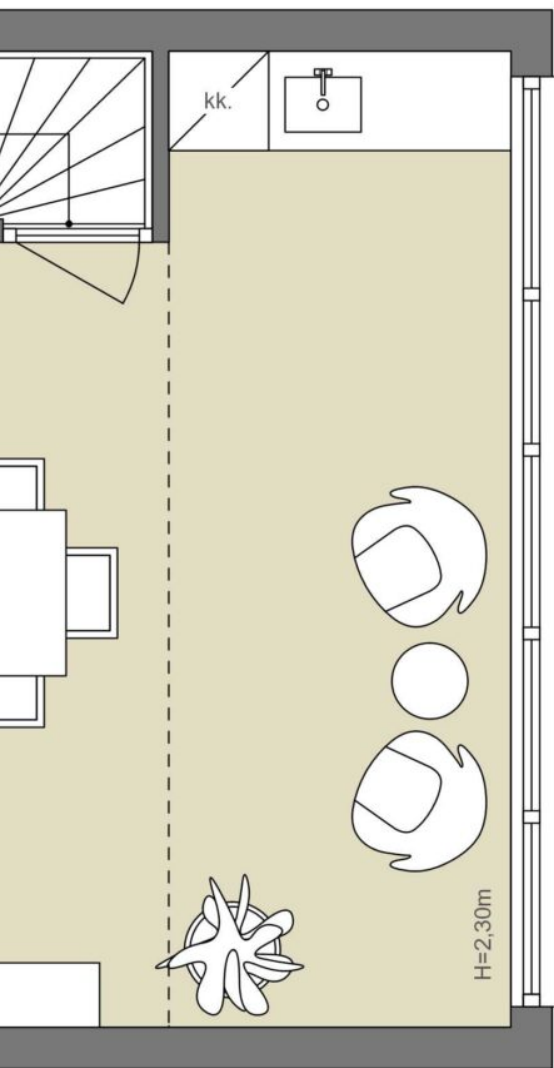
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





2,06m



1,01m

4,73m

1e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

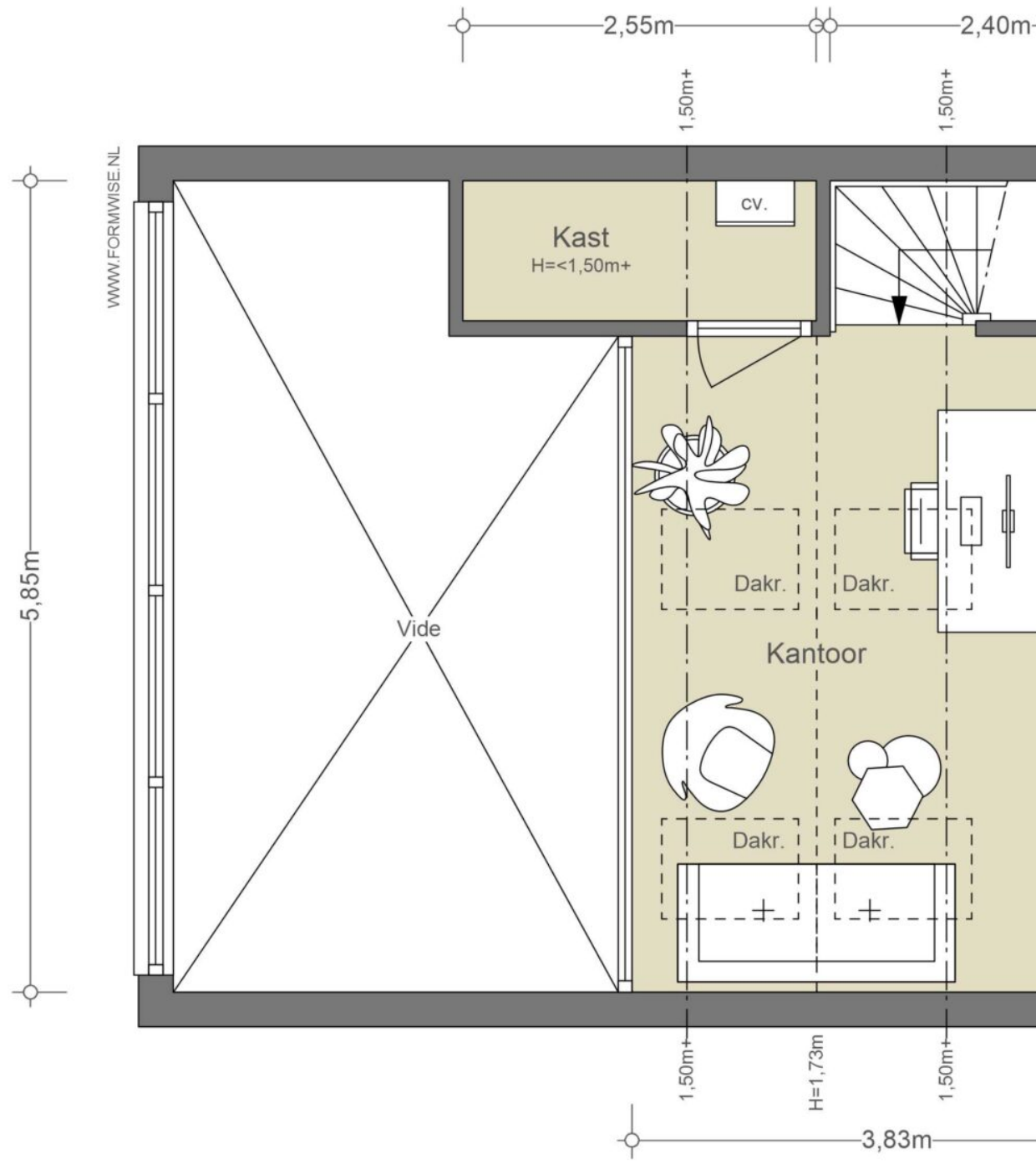
ca. 51,70 m²

Bruto vloeroppervlakte

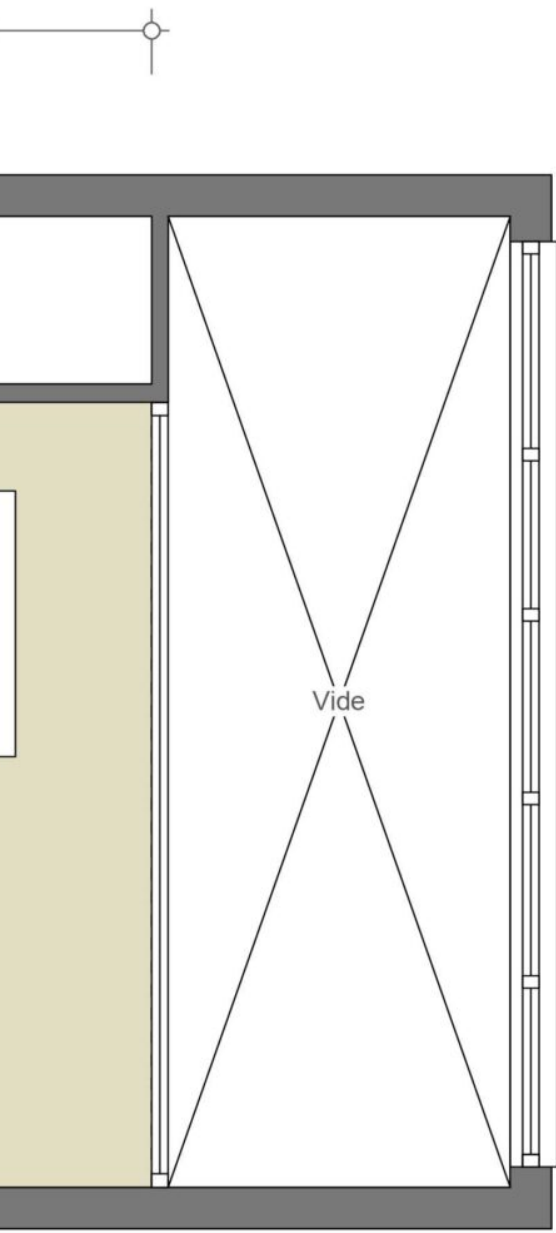
ca. 60,50 m²

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



x



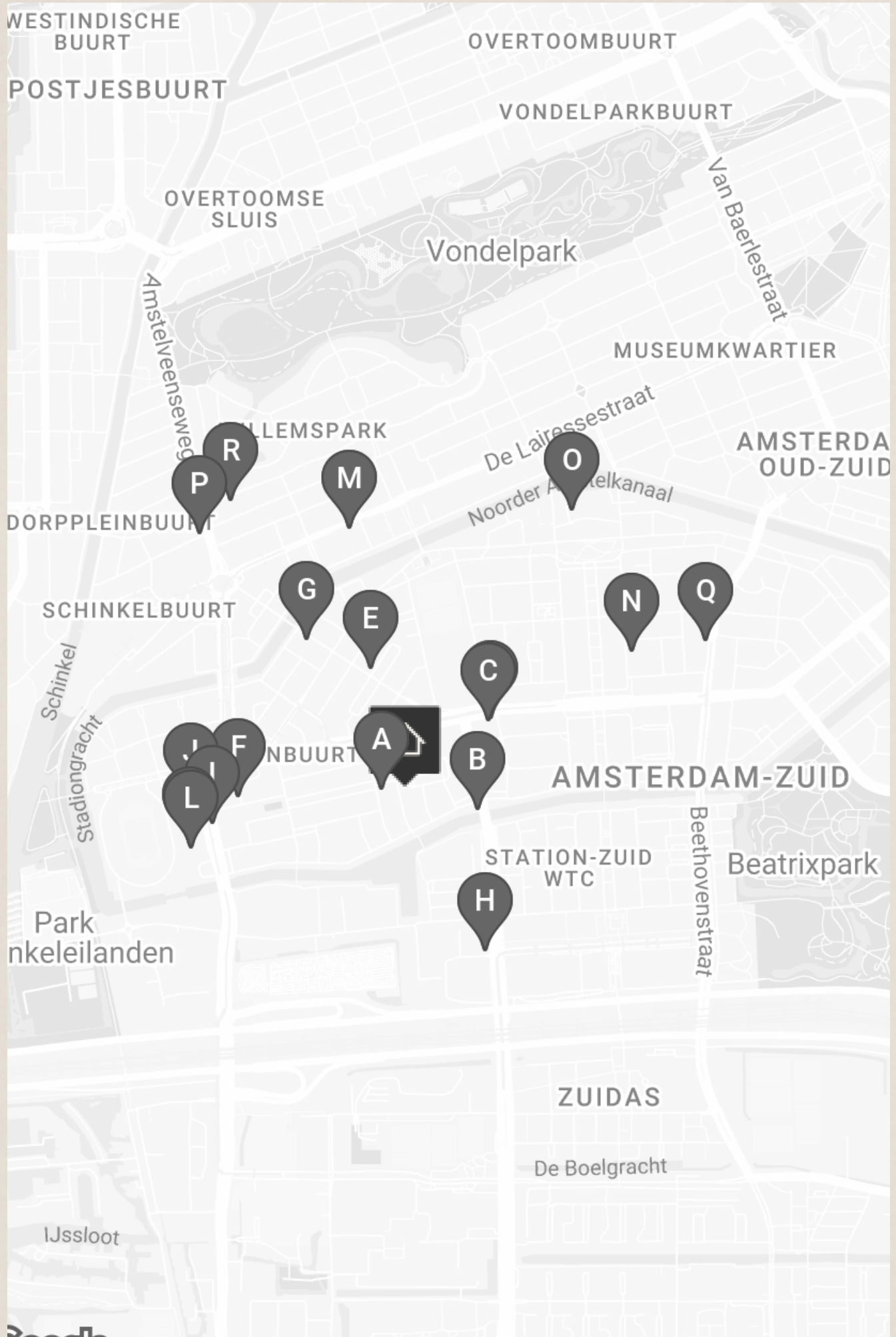
2e VERDIEPING
NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 8,85 m ²
Bruto vloeroppervlakte ca. 31,0m ²

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



BUURTGIDS



A **Umeno**
Agamemnonstraat 27,
1076 LP Amsterdam

Umeno is een van de oudste Japanse restaurants in Amsterdam dat geliefd is bij haar vaste lokale gasten.

B **De Frietsteeg**
Stadionkade 73 /A,
1076 BJ Amsterdam

De Frietsteeg is een snackbar aan de gracht in de Stadionbuurt. Ze serveren hier heerlijke krokante frietjes en vele andere snacks. De frieten worden met de hand gesneden en je hebt keus uit meer dan 20 sauzen.

C **L'Amuse**
Olympiaplein III,
1077 CV Amsterdam

Volgens sommigen is dit de beste kaaswinkel van Nederland. Ze hebben een indrukwekkend breed assortiment van de lekkerste kazen. Ook heerlijke wijn, salami, ham en olijfolie is hier te koop.

D **The Coffee District**
Olympiaplein III,
1077 CV Amsterdam

The Coffee District Eigenaren Adil Loukane en Rosa Loukane begonnen met een hole-in-the-wall coffeeshop in een modewinkel in Zuid. Toen de winkel de deuren sloot, grepen Adil en Rosa hun kans en besloten om hun eigen koffiebar te openen.

E **Slagerij Zikking & Zoon**
Marathonweg 5I,
1076 TB Amsterdam

Slagerij Zikking & Zoon zit aan de Marathonweg en is een begrip in Amsterdam. Eigenaar Robert Zikking is een geboren en getogen Amsterdammer die samen met zijn vrouw in 1995 gepassioneerd en vol zelfvertrouwen een eigen zaak begon.

F **Vascobelo**
Stadionplein 100,
1076 CK Amsterdam

Vascobelo, van origine uit Antwerpen, was bedoeld als een café waar mensen zouden komen voor een unieke koffie ervaring. Inmiddels is de keten aan Vascobelo Café-Brasseries bekend van veel meer dan alleen dat.

G **Sjefietshe al Paso**
Marathonweg 8HS,
1076 TE Amsterdam

Met "Al Paso" breidt Sjefietshe zijn aanbod van visburgers uit naar Amsterdam-Zuid, inclusief een nieuwe variant van hun beroemde "hotdoctopus".

H **Diez Gallery**
Parnassusweg 220,
1076 AV Amsterdam

Diez is een Amsterdamse kunstgalerie met een internationale uitstraling, opgericht in 2022 door Diego Diez. De tentoonstellingen worden samengesteld in samenwerking met kunstenaars die affiniteit hebben met Diez's interesses en zullen zowel internationaal als nationaal talent presenteren in Amsterdam.

I **Stadionpleinmarkt**
Stadionplein,
1076 CJ Amsterdam

Op het mooie Stadionplein, midden in Oud-Zuid vind je elke zaterdag de Stadionpleinmarkt. Ze gaan om 09:00 open en zijn dus een ideale markt voor mensen die op zaterdag vroeg hun weekboodschappen gedaan willen hebben.

J **NENI**
Stadionplein 8,
1076 CM Amsterdam

NENI is een Midden-oosters restaurant gevestigd aan het Stadionplein. De naam is een samenstelling van de voorletters van de vier zonen van Haya Molcho; de drijfveer van deze zaak. Haya is geboren in Tel-Aviv en heeft daar psychologie gestudeerd.

K **Restaurant Wils**
Stadionplein 26,
1076 CM Amsterdam

Deze unieke culinaire hotspot opent zijn deuren in 2019 dankzij chef Joris Bijdendijk. Het restaurant bevindt zich naast het Olympische stadion.

L **Wils Bakery & Café**
Stadionplein 24,
1076 CM Amsterdam

In Amsterdam Zuid vind je nu Wils Bakery Café op de begane grond. Een mix van bakkerij en Franse bistro. Wils is een nieuwe onderneming van chef Joris Bijdendijk en de Vermaat Groep (Vermaat bezit Rijks en Wils).

M **Perfume Lounge**
Cornelis Krusemanstraat 25,
1075 NC Amsterdam

Bij de 'Perfume lounge' richten ze zich op het maken en adviseren van geuren voor bedrijven en organisaties en wat reuk kan toevoegen aan een merk of organisatie.

N **Flower fusion**
Rubensstraat 45,
1077 MJ Amsterdam

Elke zaterdag van 9:30 tot 17:00 kunt u Ilona Bokma van Flowerfusion vinden op de ZuiderMRKT. Unieke en schitterende bloemen waardoor je het gevoel krijgt middenin een pluktuin te staan.

O **Roberto's Restaurant Amsterdam**
Apollolaan 138,
1077 BG Amsterdam

In de top tien Italiaanse restaurants van Amsterdam mag Roberto's niet ontbreken. Het restaurant is gelegen in het Hilton hotel, waar de iconische Italiaanse keuken sinds 25 jaar de borden vult.

P **Bonnie**
Amstelveenseweg 226h,
1075 XT Amsterdam

Bonnie, een charmante bistro gelegen in Amsterdam-Zuid. Bij Bonnie draait alles om genieten; van lekkere maaltijden tot zorgvuldig geselecteerde wijnen die perfect aansluiten. Vooral de Bonnie's double cheeseburger is een aanrader.

Q **Winebar QV**
Beethovenstraat 58,
1077 JK Amsterdam

Bij Winebar QV kan je in principe de hele dag doorbrengen alsof je in Italië bent. Je begint met een Italiaanse espresso, luncht met een warme maaltijd en sluit af met een goed glas wijn met bijbehorend een Italiaanse aperitivo.

R **Wijnhuis Amsterdam**
Koninginneweg 255,
1075 CV Amsterdam

Hoewel ze bij Wijnhuis Amsterdam al meer dan 25 jaar professioneel wijn proeven en selecteren, is het wijnhuis in Amsterdam een vrij recente toevoeging aan hun verhaal.



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.acc.sumedia.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