

# BIOTHEATER

---

MIDDENWEG 20 S  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
TOM HUBER

3

Biotheater  
MIDDENWEG 20S

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegrond  
INDELING

31

Buurtgids  
HOTSPOTS

35

Overige bepalingen  
KOOP

41

# Over Broersma Werken

TOM HUBER

**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 toekomst: 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.



Tom Huber

Mobiel: +31(0)6 22 59 14 77

tom@broersma.nl



---

# BIOTHEATER

---



# Biotheater

MIDDENWEG 20 S

Aan de Middenweg 20 S in Watergraafsmeer in Amsterdam Oost wordt een charmante bedrijfs-/atelierruimte met ruime stadstuin te koop aangeboden. Het betreft een nieuwbouw ruimte van circa 50 m<sup>2</sup> gelegen op de begane grond. De ruimte maakt onderdeel uit van een kleinschalig woon-/werkcomplex bestaande uit een woongebouw met 12 stijlvolle appartementen, zes atelierruimten (gelegen in een binnentuin) en een bruisende horecaruimte. Het complex is gebouwd op de plek van het voormalige 'BIO-Theater', een iconische bioscoop. Via het hoofdgebouw is er toegang tot de binnentuin. De beschikbare bedrijfs-/atelierruimte heeft een open indeling met pantry en douche-/toiletruimte. Het turn-key opleveringsniveau maakt het tot een aantrekkelijke ruimte om te vestigen voor bedrijven die actief zijn in de creatieve sector. Met een rustige ligging in het binnenhof biedt dit object een uitstekende balans tussen enerzijds een goede bereikbaarheid vanaf de snelweg en anderzijds een snelle verbinding met de binnenstad.









TE HUUR  
ad hoc

TE HUUR  
ad hoc

TE HUUR  
ad hoc

TE HUUR  
ad hoc

TE HUUR  
ad hoc  
367,5M<sup>2</sup>  
FORECA  
TE HUUR  
ad hoc  
705 13 23  
GO

# Historie

## Gebouw

Op de historische locatie van het voormalige 'BIO-Theater', een iconische bioscoop die sinds 1975 niet meer in gebruik was, is nu een schitterend nieuwbouwcomplex verrezen. Het complex bestaat uit een woongebouw met 12 stijlvolle appartementen, 6 atelier-/bedrijfsruimten en een bruisende horecaruimte. Het complex aan de Middenweg is in 2024 opgeleverd.

De oorspronkelijke bioscoopgevel, ooit een opvallend wit herkenningspunt te midden van de klassieke Amsterdamse panden, diende als inspiratie. Nu prijkt er een gevel van Hagemeister-Farsund steen, een bijzondere keuze die doet denken aan de serene schoonheid van Scandinavische winterlandschappen. Deze steen, met zijn zachte pasteltinten, subtiele nerfstructuur, rafelige randen en bruine sintering, behoudt het lichte karakter van de oude gevel, terwijl het naadloos opgaat in de historische omgeving.

## Buitenruimte

Bij het verkochte behoort een ingerichte (gemeenschappelijke) stadstuin van circa 32 m<sup>2</sup>.





20R ATELIER ARLMAN









# Omgeving

WATERGRAAFSMEER

## **Buurt + hotspots**

De bedrijfs-/atelierruimte is gelegen aan de S-II3 in Watergraafsmeer in Amsterdam Oost. Met een rustige ligging in een binnenhof biedt dit object een uitstekende balans tussen enerzijds een goede bereikbaarheid vanaf de snelweg en anderzijds een snelle verbinding met de binnenstad.

Op loopafstand is Winkelcentrum Oostpoort gelegen met een breed scala aan winkels, voorzieningen en horecagelegenheden. Aan groenvoorzieningen is ook geen gebrek want zowel Het Oosterpark als Park Frankendael zijn nabijgelegen. In Park Frankendael is de bijzondere food-hotspot Restaurant De Kas gevestigd. Park De Meer, waar onder andere Jaap Eden IJbaan is gevestigd, biedt voldoende sportmogelijkheden.

## **Bereikbaarheid**

De bedrijfs-/atelierruimte is gelegen op een uitstekend bereikbare locatie langs de S-II3.

De S-II3 (Linnaeusstraat/Middenweg) is de Oostelijke verbinding tussen de Centrumring S-I00, welke via knooppunt I3 Amsterdam-Watergraafsmeer (Ringweg A-I0), richting Diemen loopt. In 2025/2026 zullen aan de S-II3 onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden. De trambaan en oude kabels en leidingen worden vervangen. De kruispunten worden veiliger en overzichtelijker gemaakt. In de straten komt er meer ruimte voor fietsers, voetganger, trams en groen.

Op loopafstand is de halte voor tramlijn I9 (Amsterdam West – Diemen) gelegen welke onder andere bij Station Sloterdijk stopt. Op circa 10 minuten loopafstand is treinstation Amsterdam Muiderpoort gelegen. Op circa vijf minuten fietsafstand is treinstations Amsterdam Amstel gelegen.

## **Parkeergelegenheid**

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Informatie over de actuele beschikbaarheid, voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-) vergunning en eventuele wachttijd is op te vragen via de gemeente Amsterdam.

Tevens is betaald parkeren mogelijk bij Q-Park Oostpoort gelegen onder Winkelcentrum Oostpoort.











---

# KENMERKEN

---

<b>Oppervlakte</b>	<p>De totale oppervlakte bedraagt 50,72 m<sup>2</sup> VVO bedrijfs-/atelierruimte en is gelegen op de begane grond.</p> <p>Tevens is er een (gemeenschappelijke) tuin van 31,8 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Opleveringsniveau</b>	<p>De bedrijfs-/atelierruimte wordt opgeleverd in huidige staat, leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten waarbij wordt opgemerkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• eigenaar de huidige ruimte niet in gebruik heeft genomen</li></ul> <p>De bedrijfs-/atelierruimte is onder andere voorzien van de navolgende aanwezige voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• representatieve gemeenschappelijke entree</li><li>• eigen entree</li><li>• gemeenschappelijke stadstuin</li><li>• eigen voortuin</li><li>• toilet, fontein en douche</li><li>• vloerverwarming</li></ul>
<b>Vraagprijs</b>	€ 365.000 vrij op naam, exclusief btw.
<b>Bestemming</b>	'bedrijfs-/atelierruimte'



**Kadastrale informatie**

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: A
- Nummer: 5476
- Kadastrale grootte: 91 centiare

**Monumentale status**

Niet van toepassing.

**Energie-labelklasse**

Voor dit object geldt energie-labelklasse PM.

**Eigen grond**

Het object is gelegen op eigen grond.

**Zakelijke lasten**

- WOZ-waarde: Pro Memorie.
- Reinigingsrecht (2025): € 520,00 per jaar exclusief 21 % btw
- Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar

**Bouwjaar**

1912 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

**Aanvaarding**

In nader overleg.

<b>Fundering</b>	Het gebouw is voorzien van betonnen fundering op betonpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. Voor nadere informatie verwijzen wij naar 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>Asbest</b>	Geen informatie bekend aan verkoper.
<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>	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.









Le Perron

MIDDENWEG  
WATERGRAAFSMEER

Biologische Bakkerij

BIOLOGISCH • SPELT • DESEM • BELEGDE BROODJES WARMES DRANKEN • TO GO

BIOLOGISCHE  
BAKKERIJ

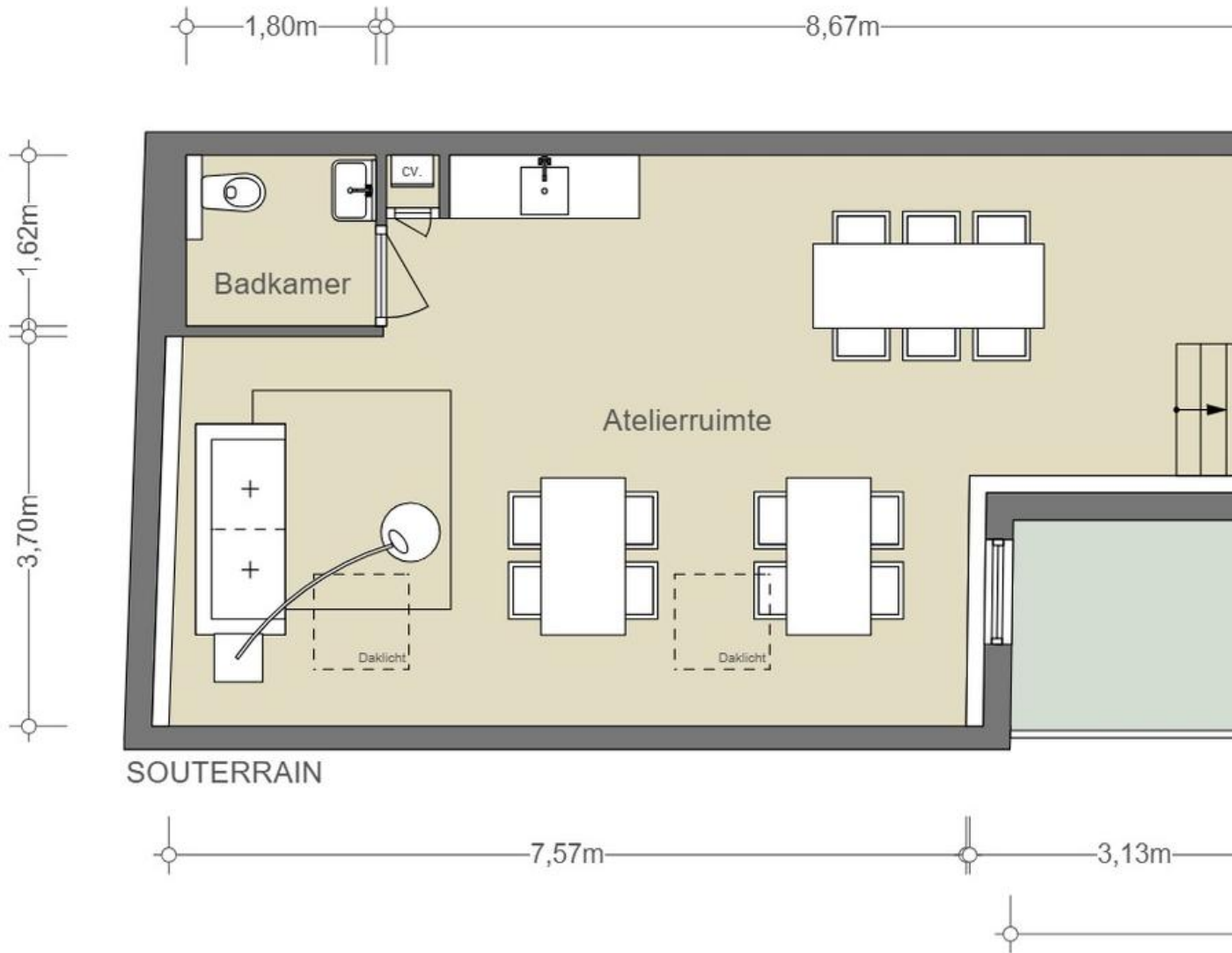
FREE WIFI

BIOLANGERIE traditioneel

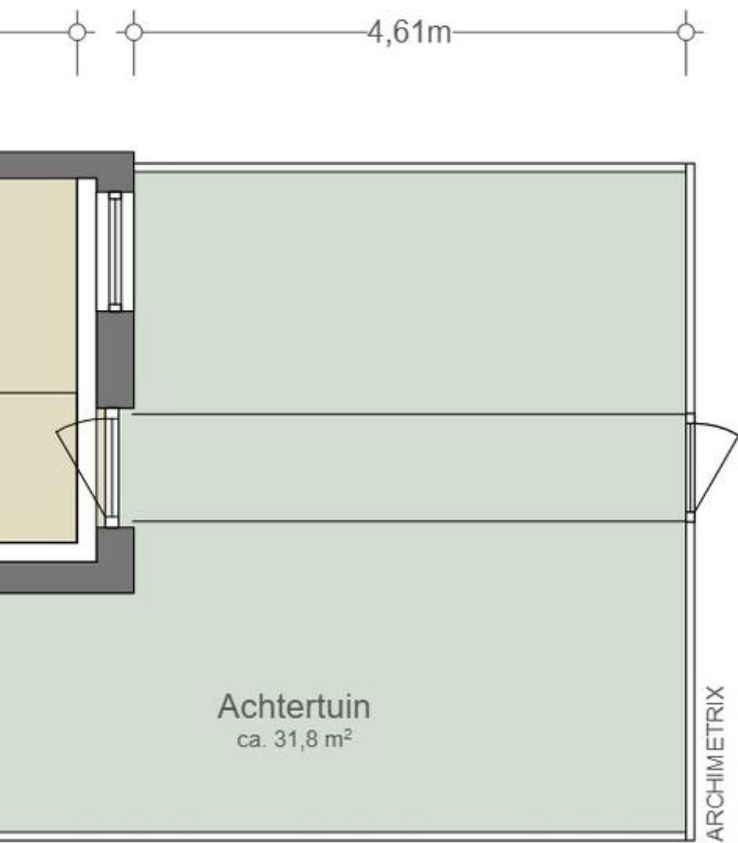
---

# PLATTEGROND

---







## BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 50,72m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

ca. 58,38m<sup>2</sup>

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



---

# BUURTGIDS

---



**A** **Slagerij de Wit**  
Wakkerstraat 13,  
1097 CB Amsterdam

Slagerij de Wit is al meer dan 35 jaar een begrip in Watergraafsmeer. Als een van de weinige zelf slachtende slagers in Amsterdam, staat Slagerij de Wit bekend om kwaliteit, het maken van worsten én zijn culinaire expertise.

**B** **La Vallade**  
Ringdijk 23,  
1097 AB Amsterdam

In La Vallade waan je je voor even in Frankrijk, waar de zon schijnt en het eten heerlijk is. In 1989 werd dit restaurant opgericht, en sindsdien is het unieke concept een hit bij de Amsterdammers.

**C** **Wakuli**  
Linnaeusstraat 237a,  
1093 EP Amsterdam

Wakuli ontleent aan het Swahili-woord 'wakulima', wat boer betekent. Hier vind je kwaliteitskoffie die op duurzame wijze is verkregen tegen betaalbare prijzen.

**D** **The Cottage**  
Linnaeusstraat 88,  
1092 CP Amsterdam

Comfort is het sleutelwoord bij The Cottage. In de knusse, oude bar kan je genieten van ontbijt, lunch, diner en allerlei snacks.

**E** **Fuku Ramen**  
Ingogostraat 14A,  
1092 HZ Amsterdam

Fuku Ramen, is het restaurant van ramenchef Jakub (voorheen chef bij restaurant de Kas) verwelkomt gasten met zijn unieke aanbod. Jakub heeft zijn opleiding voltooid aan de Miyajima Ramen School in Osaka.

**F** **Blend Coffee & Wine**  
Oranje-Vrijstaatplein 40,  
1093 NG Amsterdam

Bij Blend serveren ze Italiaanse koffie, wijnen van over de hele wereld, smaakvolle tapas en dat allemaal in het mooie Watergraafsmeer aan het water waar de hele dag de zon op staat.

**G** **Rum Baba**  
Pretoriusstraat 33h,  
1092 EX Amsterdam

Op de hoek van de Pretoriusstraat in een prachtig pand bevindt zich Rum Baba. Hier kan je terecht voor van alles, maar voornamelijk voor koffie. Het kleurrijke, hippe interieur zie je terug in de huisstijl van hun producten.

**H** **The Cottage Shop & Deli**  
Linnaeusstraat 76,  
1092 CN Amsterdam

Op slechts een steenworp afstand van The Cottage is de delicatessen winkel geopend. Hier verwelkomen ze je met koffie, scones, broodjes en nog meer huisgemaakte producten. Op dit moment bieden ze vier broodjesopties aan, waaronder één vegetarische.

**I** **Elsa's cafe**  
Middenweg 73,  
1098 AE Amsterdam

Het bekende bruincafé op de Middenweg tegenover Park Frankendael is al tientallen jaren een begrip in de Watergraafsmeer. Een echt buurtcafé met goed bier en saté en spareribs op de kaart. De ossenworst is een borrel specialiteit van Elsa's.

**J** **Bar restaurant 1900**  
Hogeweg 48,  
1098 CE Amsterdam

Midden in de Watergraafsmeer, op het mooie plein bij de fontein, zit Bar restaurant 1900. Van heerlijke broodjes, goede koffie tot een lekkere daghap in de avond en een koud biertje van de tap.

**K** **Restaurant de Kas (\*)**  
Kamerlingh Onneslaan 3,  
1097 DE Amsterdam

Al sinds 2001 kweekt de Kas in hun eigen tuinen zo'n 300 soorten groenten, kruiden en fruit. Met als motto in de ochtend geoogst en in de middag op het bord.

**L** **Olives & More Oost**  
Laing's Nekstraat 31HS,  
1092 GT Amsterdam

De eigenaren proefden heerlijke olijven in allerlei landen maar terug in Amsterdam, konden ze ze nauwelijks vinden. Daarom importeren ze nu zelf direct van de boer.

**M** **Framer Framed**  
Oranje-Vrijstaatkade 71,  
1093 KS Amsterdam

Het project Framer Framed startte in 2009, met als doel om de positie van transculturele kunst in Nederlandse kunstinstellingen ter discussie te stellen. Dit gebeurde door middel van reizend programma langs Nederlandse musea waar kritische tentoonstelling analyses werden georganiseerd.

**O** **Pure markt**  
Amsterdam

De naam zegt het al, deze markt draait om puur eten op een ambachtelijke manier. Elke zondag van de laatste maand in Park Frankendael, het Amstelpark of het Beatrixpark.

**Q** **Restaurant Merkelbach**  
Middenweg 72,  
1097 BS Amsterdam

In een van de oudste herenhuizen van de stad, gelegen in Park Frankendael, vind je restaurant Merkelbach. Patron cuisiner Geert Burema was ooit grondlegger van Slow Food in Amsterdam en op de kaart van Merkelbach prijken nog altijd regionale specialiteiten.

**N** **Olido**  
Hogeweg 62,  
1098 CG Amsterdam

Sinds 2018 delen Enrico Cantelmi en Tommaso Morelli de passie en liefde voor Italiaans eten. Alle ingrediënten worden rechtstreeks uit Italië geïmporteerd. Van klassieke antipasti tot authentieke houtoven Italiaanse pizza's.

**P** **Baking Lab**  
Linnaeusstraat 99,  
1093 EL Amsterdam

Bij Baking Lab zijn ze gespecialiseerd in zuurdesem, maar hebben ze ook onweerstaanbare gebakjes als canelé. Daarnaast bieden ze een volledig vegetarisch, ontbijt- en lunchmenu aan met tal van vegan opties. De winkel heeft een rustieke uitstraling met hout interieur.

**R** **Bakkerij Mas**  
Newtonstraat 101,  
1098 HC Amsterdam

Eigenaresse Suzanne Corbeek was ooit filmproducente, maar haar carrière nam een onverwachte wending door de komst van Covid-19. Ze ontdekte haar passie voor bakken en raakte al snel geïnteresseerd in het maken van haar eigen desem.





---

# 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**