



# THE EDWARDIAN

---

ACHTERGRACHT 17 - 19  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
NICK VERBERNE

3

The Edwardian  
ACHTERGRACHT 17 - 19

5

Kenmerken  
OVERZICHT

21

Plattegronden  
INDELING

29

Buurtgids  
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen  
HUUR

49



# 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 maken 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



---

THE  
EDWARDIAN

---



# The Edwardian

ACHTERGRACHT 17 - 19

Het monumentale Edwardian is gelegen aan de charmante Achtergracht, tussen de Utrechtsestraat en de Amstel, in het centrum van Amsterdam. Deze kantoorruimte van totaal 785 m<sup>2</sup> heeft een magistrale gevel, herkenbaar van de Edwardian architectuur. Het imponerende gebouw met hoge plafonds en lichte, open vloervelden bestaat uit vier verdiepingen en een souterrain. Voor bedrijven die op zoek zijn naar een fantastische locatie en zich willen vestigen in een pand met een unieke uitstraling is dit een prachtige plek om kantoor te houden in het hart van Amsterdam.











# Historie

## Gebouw

Op deze plaats stonden ooit twee panden en hier werd in 1916-1917 onder opdracht van Hartog Speijer één pand gebouwd met bestemming magazijn met sponsenwasserij, kantoren en woning. De architect was Harry Elte, de latere schoonzoon van Speijer. Boven de vensters van de begane grond is een tegeltableau van carduus aardewerk van Plateelbakkerij "De Distel" te Amsterdam aangebracht.

## Buitenruimte

Het gebouw beschikt over twee terrassen aan de achterzijde.





THE









# Omgeving

DE WETERINGSCHANS

## **Buurt + hotspots**

Aan de rand van de bekende Amsterdamse Grachtengordel is De Weteringschans gelegen. De kantoorruimte ligt om de hoek van het groene Frederiksplein. Nabij gelegen is de Amstel met het Amstel Hotel en Restaurant op steenworp afstand. De Utrechtsestraat met al haar voorzieningen, winkels en restaurants is op loopafstand gelegen. Op fietsafstand is de bruisende Pijp gelegen met de populaire Albert Cuypstraat, de Van Woustraat en de Ferdinand Bolstraat. Ook hier is geen gebrek aan hippe winkels en kleinschalige koffietentjes, luxe restaurants en gezellige (lunch)cafés.

## **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid van het kantoorgebouw is per openbaar vervoer uitstekend vanwege de nabij gelegen metrohalte Weesperplein. Deze ligt op zes minuten loopafstand aan de overzijde van de Amstel. Metrolijnen 51, 53 en 54 bieden een directe verbinding met Centraal Station. Op loopafstand aan het Frederiksplein bevinden zich ook de tramhaltes van de lijnen 1, 4, 7 en 19. Per auto is het kantoorgebouw goed bereikbaar via de Sarphatistraat. Dit is een zijstraat van de Weesperstraat, één van de toegangswegen van Amsterdam. Vanaf de ringweg A-10 Zuid afslag S-II2 via de Wibautstraat of vanaf de ringweg A-10 Noord afslag S-II6 via de IJ-tunnel.

## **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.





ENTROUW

VRIENDEN



---

# KENMERKEN

---

**Oppervlakte**

De totale oppervlakte bedraagt 785,2 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 146,3 m<sup>2</sup> VVO
- begane grond: 257,3 m<sup>2</sup> VVO
- tussenverdieping: 15,0 m<sup>2</sup> VVO
- eerste verdieping: 151,2 m<sup>2</sup> VVO
- tweede verdieping: 110,4 m<sup>2</sup> VVO
- derde verdieping: 105,0 m<sup>2</sup> VVO

**Opleveringsniveau**

De kantoorruimte wordt opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen:

- cv-installatie met radiatoren
- sanitaire voorzieningen

Het huidige inbouwpakket bestaande uit vloerbedekking, basis verlichting, keuken en pantry's worden om niet ter beschikking gesteld.

**Huurprijs**

€ 200.000,- per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

**Servicekosten**

Niet van toepassing

Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.

<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Gemeentelijk monument.
<b>Energielabelklasse</b>	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	Per direct.

**Huurprijsindexering**

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).

**Zekerheidsstelling**

Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.

**Huurvoorwaarden**

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.

**Btw-plicht**

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.







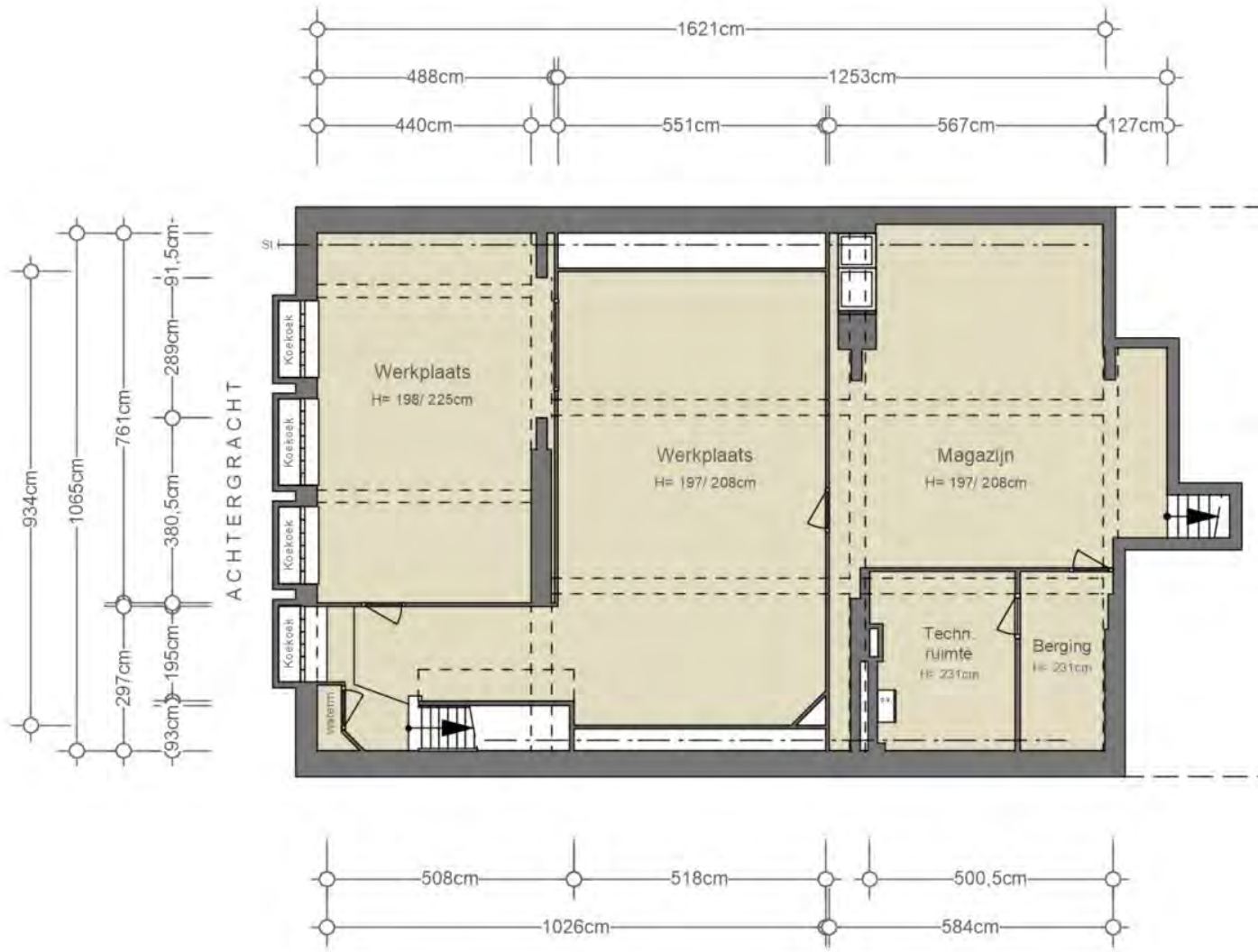




---

# PLATTEGRONDEN

---





SOUTERRAIN  
NEN2580 | AG 17-19  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

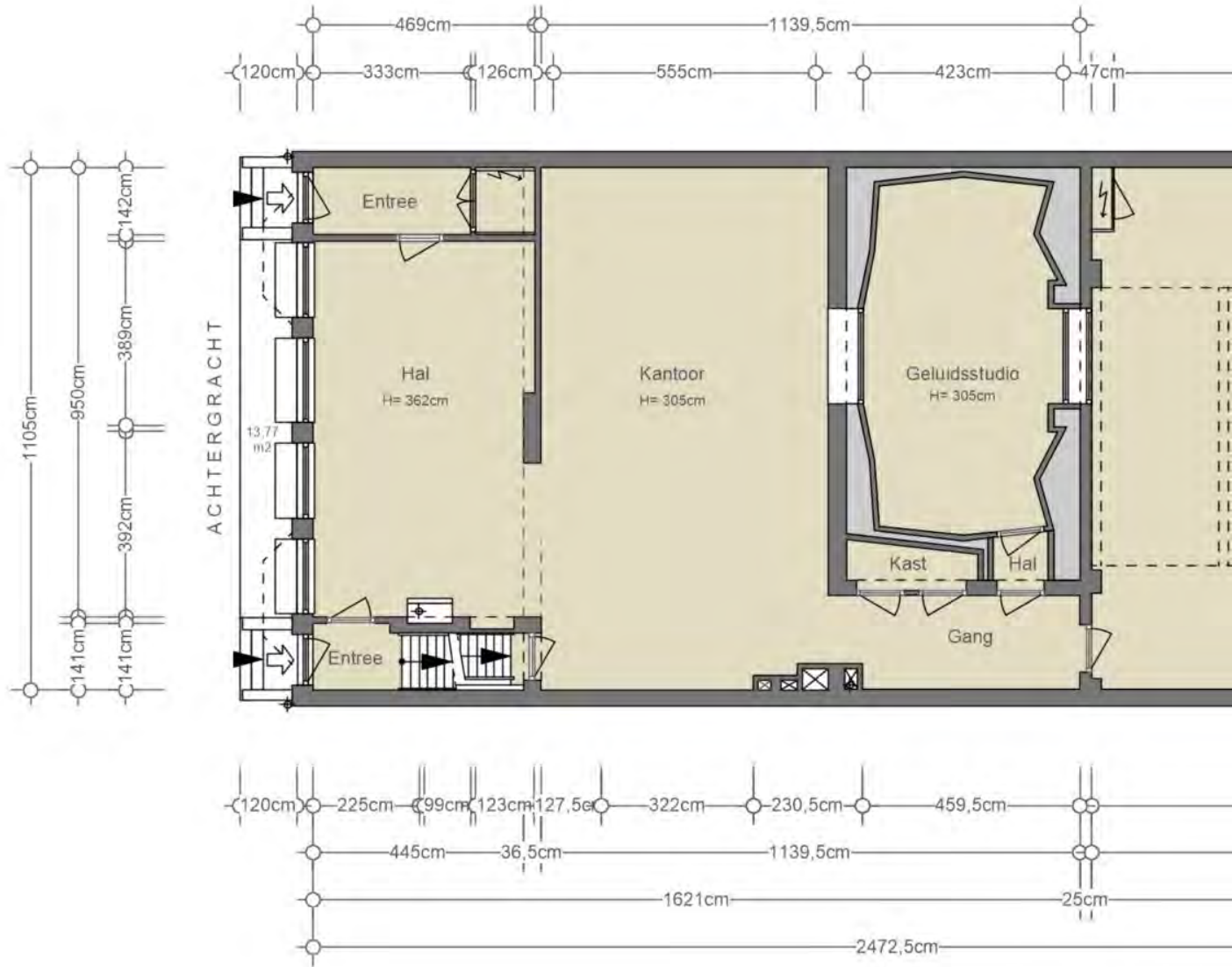
ca. 146,30 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

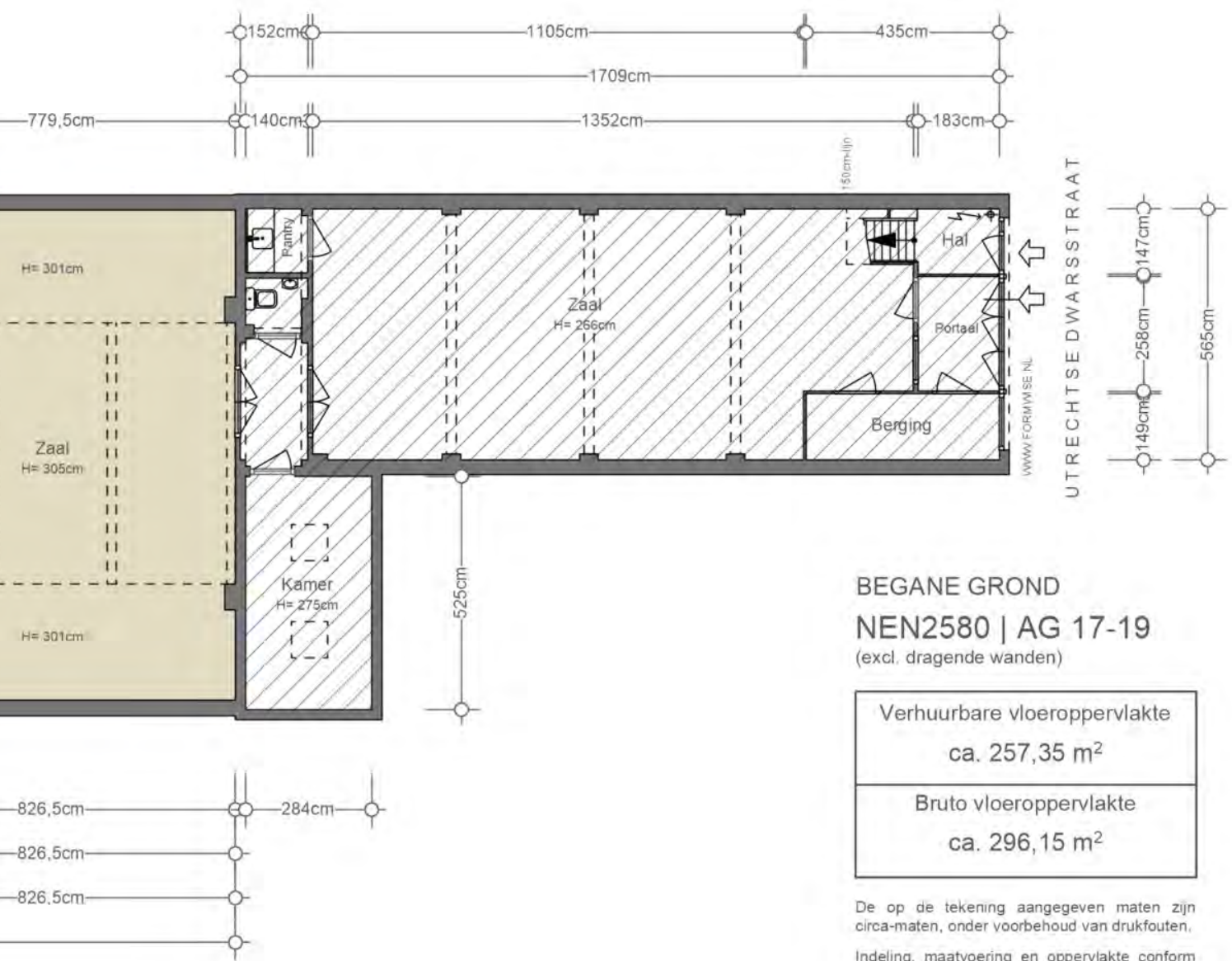
ca. 206,10 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.







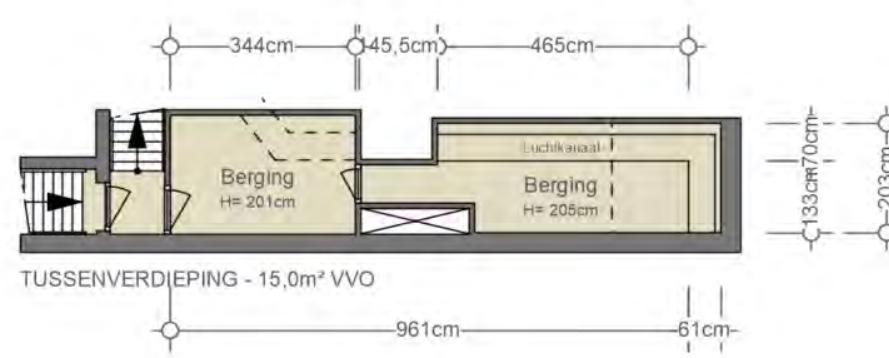
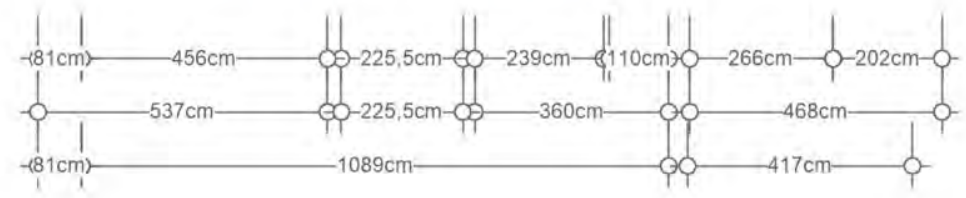
**BEGANE GROND**  
**NEN2580 | AG 17-19**  
(excl. dragende wanden)

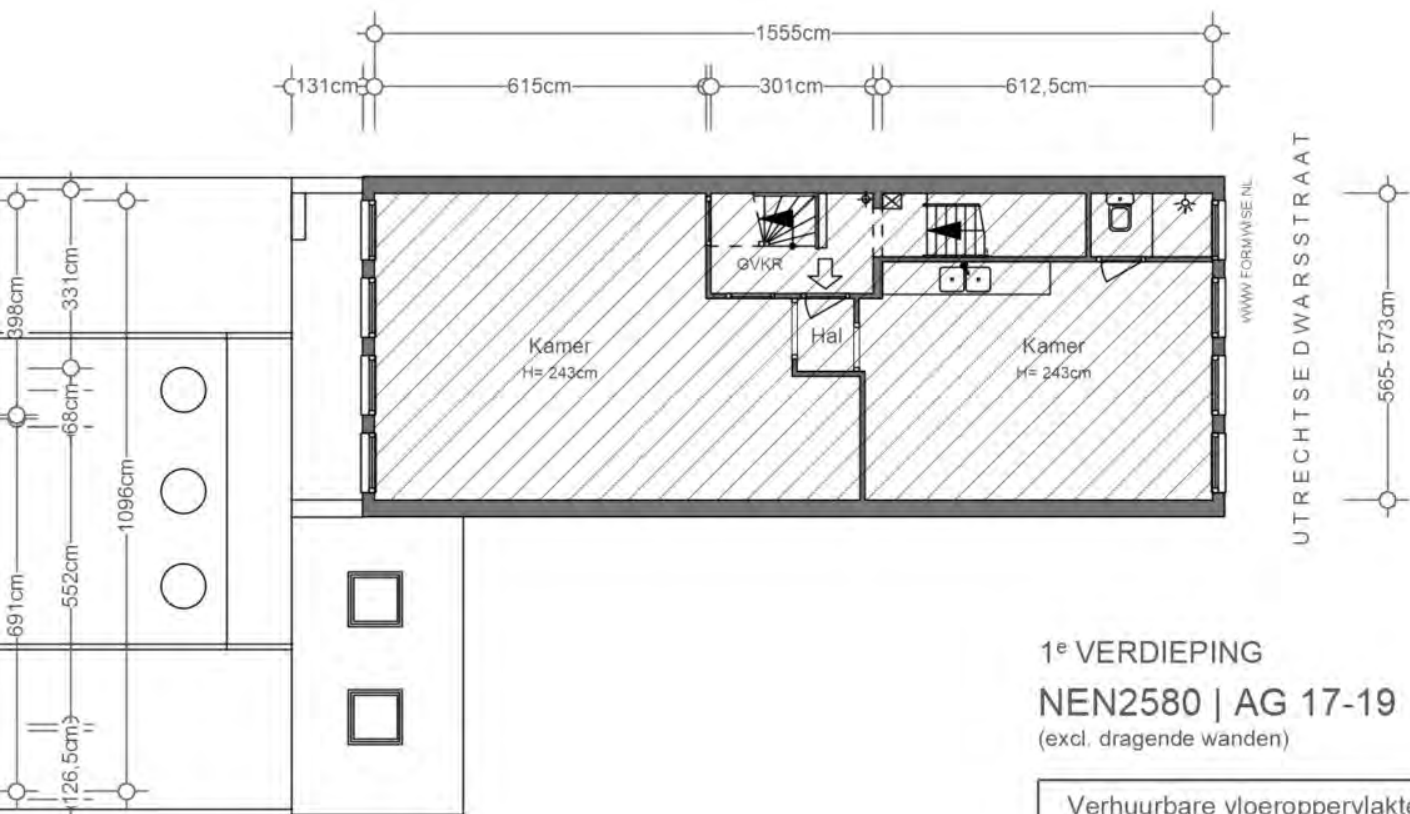
Verhuurbare vloeroppervlakte  
ca. 257,35 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte  
ca. 296,15 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





1<sup>e</sup> VERDIEPING

**NEN2580 | AG 17-19**

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 151,25 m<sup>2</sup> + 15,0 m<sup>2</sup>

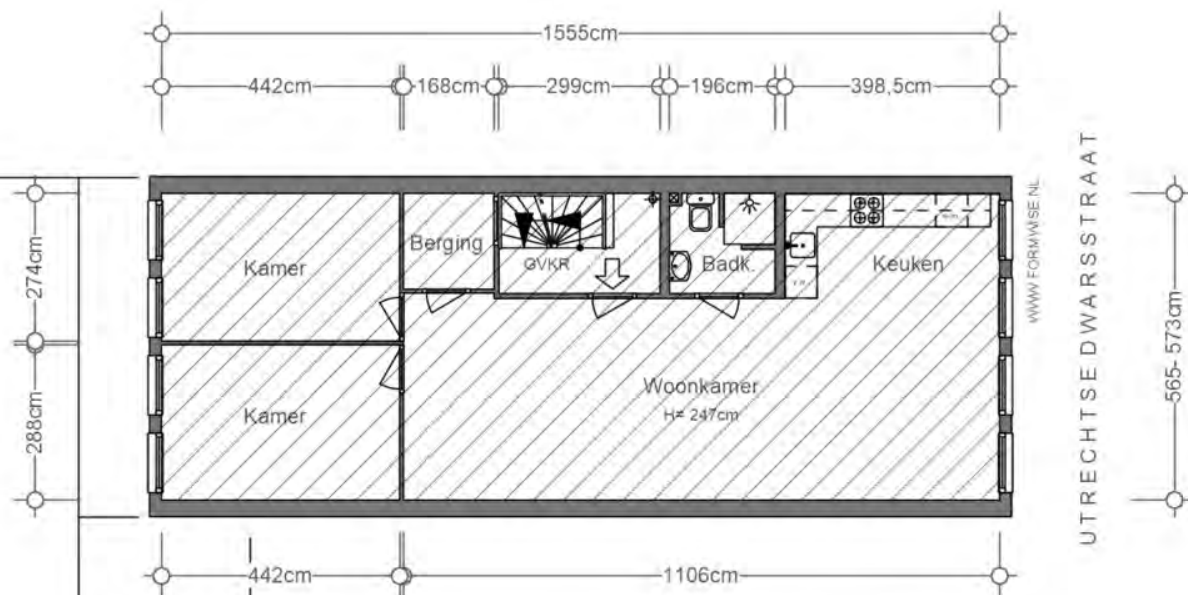
Bruto vloeroppervlakte

ca. 183,0 m<sup>2</sup> + 30,0 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





2<sup>e</sup> VERDIEPING

**NEN2580 | AG 17-19**

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 110,40 m<sup>2</sup>

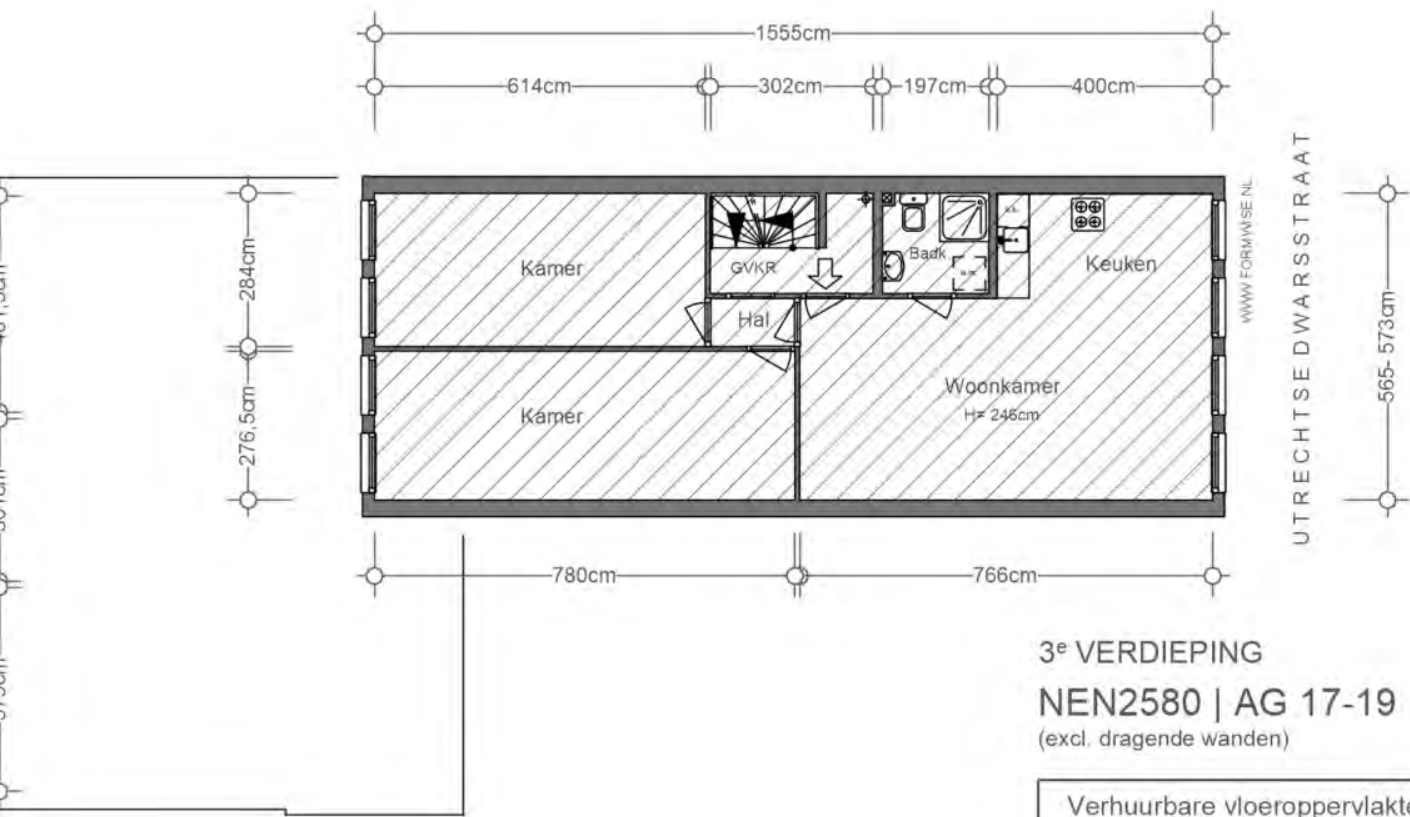
Bruto vloeroppervlakte

ca. 138,50 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





3<sup>e</sup> VERDIEPING

NEN2580 | AG 17-19

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 105,0 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

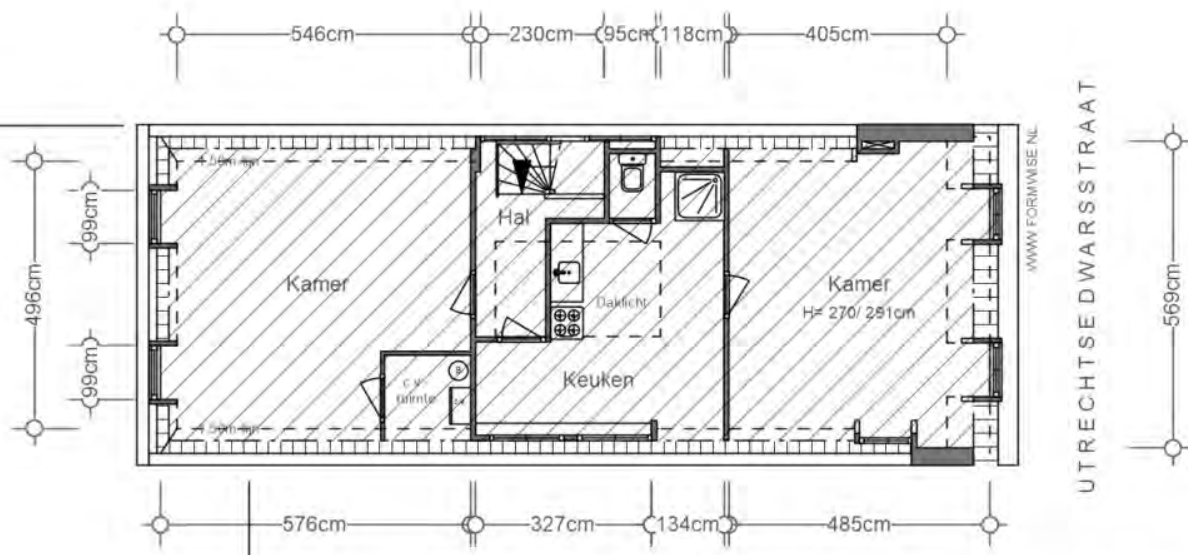
ca. 135,10 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.







DAKAANZICHT/ 4<sup>e</sup> VERD.  
**NEN2580 | AG 17-19**  
 (excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte n.v.t.
Bruto vloeroppervlakte n.v.t.

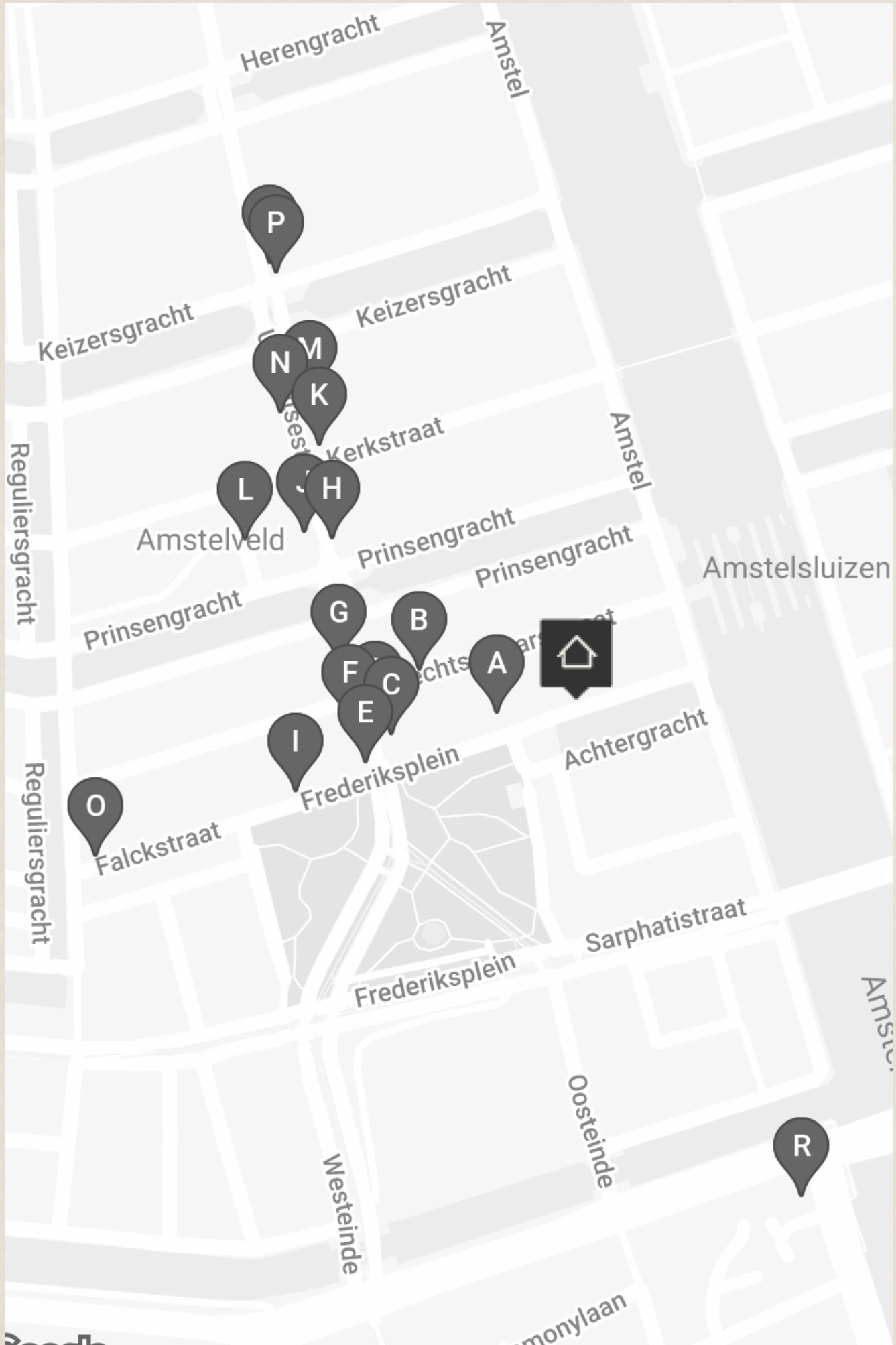
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.  
 Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



---

# BUURTGIDS

---



**A** **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).

**B** **Fiaschetteria Pistoia**  
Utrechtsedwardsstraat 85A,  
1017 WD Amsterdam

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

**C** **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.

**D** **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.

**E** **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.

**F** **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.

**G** **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.

**H** **Pâtisserie Kuyt**  
Utrechtsestraat 109-III,  
1017 VL Amsterdam

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

**I** **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.

**J** **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.

**K** **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.

**L** **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.

**M** **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.

**N** **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.

**O** **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 witgeruite tafelkleden. De bistro wordt gerund door Hanneke Schouten en is geopend van woensdag tot en met zaterdag.

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

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

**Q** **Bistro de la Mer**  
Utrechtsestraat 57,  
1017 VJ Amsterdam

Na de succesvolle openingen van 212 en restaurant de Juwelier, opent het chef duo Richard van Oostenbrugge en Thomas Groot wederom een succesvol restaurant. Bistro de la Mer bevindt zich maar een paar deuren verder op de Utrechtsestraat.

**R** **Nicemakers**  
Stadhouderskade 160,  
1074 BC Amsterdam

Interieurontwerpers Joyce en Dax Roll zijn partners in het leven en in design, samen staan zij bekend als 'Nicemakers'.





---

# OVERIGE BEPALINGEN

---

### **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.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.

**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.

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

Koningslaan 14  
1075 AC Amsterdam

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

**BROERSMA.NL**