



VOORMALIGE WODAN VERFFABRIEK

DONKER CURTIUSSTRAAT 23 A EN C
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
DIRK RICHELLE

3

Voormalige Wodan verffabriek
DONKER CURTIUSSTRAAT
23 A EN C

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegronden
INDELING

31

Buurtgids
HOTSPOTS

39

Overige Bepalingen
HUUR

45



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.



Dirk Richelle

Mobiel: +31(0)6 29 14 94 49

dirk@broersma.nl



VOORMALIGE
WODAN
VERFFABRIEK



Voormalige Wodan verffabriek

DONKER CURTIUSSTRAAT 23 A EN C

In het kleinschalige bedrijfsverzamelgebouw aan de Donker Curtiusstraat 21-25 is een kantoorruimte van circa 207 m² beschikbaar. De beschikbare ruimte is verdeeld over de begane grond en eerste verdieping en voorzien van een kamerindeling. Door de grote raampartijen op de zuid-/westkant is er veel daglichtinval, waaronder in de grote spreekkamer. Kenmerkend zijn de monumentale details zoals glas-in-lood ramen en stalen kozijnen met roedeverdeling. De kantoorruimte is uitermate geschikt voor creatieve kantoorgebruikers die veel waarde hechten aan eigen identiteit, goede bereikbaarheid en mogelijkheid om te parkeren.







Data
Science
Lab

23A



Historie

GEBOUW

De kantoorruimte is gelegen in de voormalige Wodan verffabriek uit 1941. Naar ontwerp van Lau Peters is deze fabriek met bakstenen gevels en stalen kozijnen gerealiseerd. Het voorste deel van het gebouw was in gebruik als kantoor en de fabriek was gehuisvest in het achterste deel. Sinds 2016 is het gebouw gekenmerkt als Gemeentelijk monument. Tegenwoordig huisvest het diverse kleinschalige creatieve bedrijven.





Donker Curtiusstraat
25 A t/m K ↑

Wijk 10
Burgemeester van der Meulenstraat 10







Omgeving

STAATSLIEDENBUURT

Buurt + hotspots

De Donker Curtiusstraat is gelegen in de levendige Westerparkbuurt in Amsterdam West. Vanaf deze centrale locatie is zowel lopend als met de fiets de charmante Jordaan, het levendige stadscentrum en het prachtige Westerpark bereikbaar. Het Westerpark is vooral bekend vanwege de Westergasfabriek waar regelmatig exposities, markten en festivals worden gehouden. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het groene Frederik Hendrikplantsoen, de Kattensloot die direct achter het gebouw gelegen is, fraaie architectuur, een bruisend nachtleven en een creatieve cultuur.

Bereikbaarheid

De kantoorruimte is makkelijk bereikbaar met zowel de auto als met het openbaar vervoer. De bushalte (lijn 18) ligt direct aan de Van Hallstraat en geeft een directe verbinding met Centraal Station. Daarnaast bevindt zich op loopafstand de tramhalte voor lijn 3 aan het Frederik Hendrikplantsoen. Met de auto is binnen tien minuten via de s103 de ringweg A10 te bereiken.

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	<p>De totale oppervlakte bedraagt 207,13 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• begane grond: 96,83 m² VVO• eerste verdieping: 110,30 m² VVO
Opleveringsniveau	<p>De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none">• zelfstandige entree• diverse vergaderruimtes• diverse werkkamers• pantry's de begane grond en eerste verdieping• verlichtingsarmaturen• houten vloerafwerking• cv-installatie met radiatoren• akoestisch spuitplafond (spreekkamer)• sanitaire voorzieningen per verdieping
Huurprijs	€ 265,- per m ² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	<p>€ 20,51 per maand te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:</p> <ul style="list-style-type: none">• waterverbruik• rioolontstopping• onderhoud cv• administratiekosten <p>Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/elektra en eventuele overige voorzieningen.</p>

Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
Monumentale status	Niet van toepassing.
Energielabelklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.
Huuringangsdatum	Per 1 november 2024.

Huurprijsindexering	Jaarlijks, voor het eerst l (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.

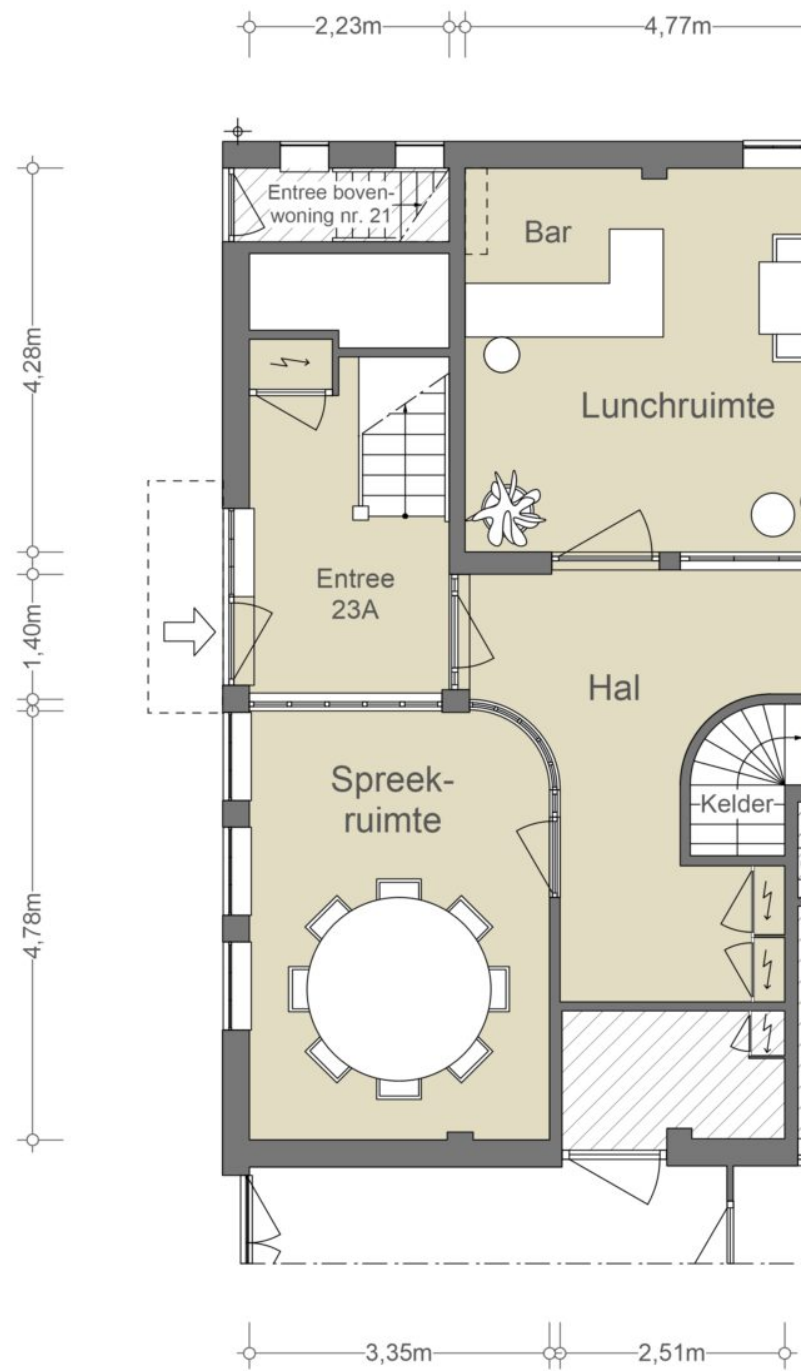


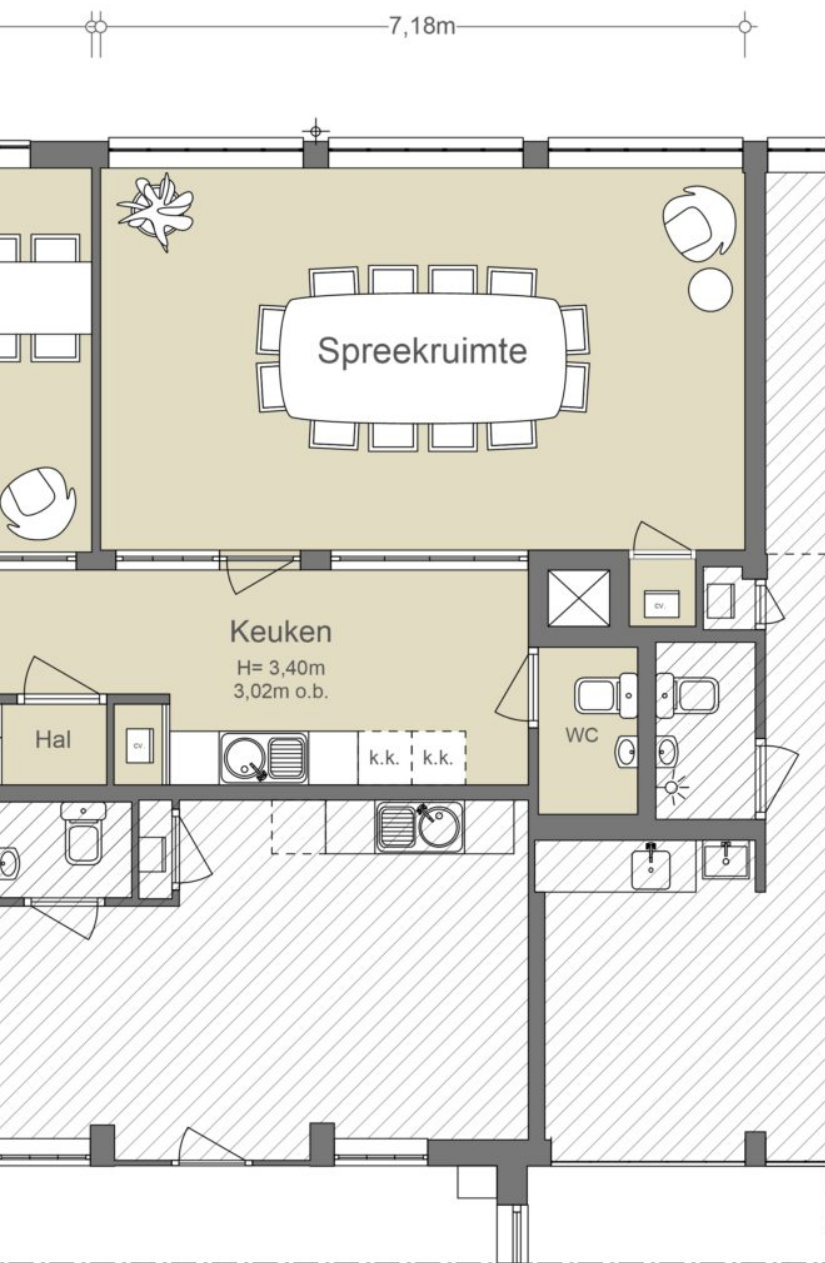






PLATTEGRONDEN





BEGANE GROND

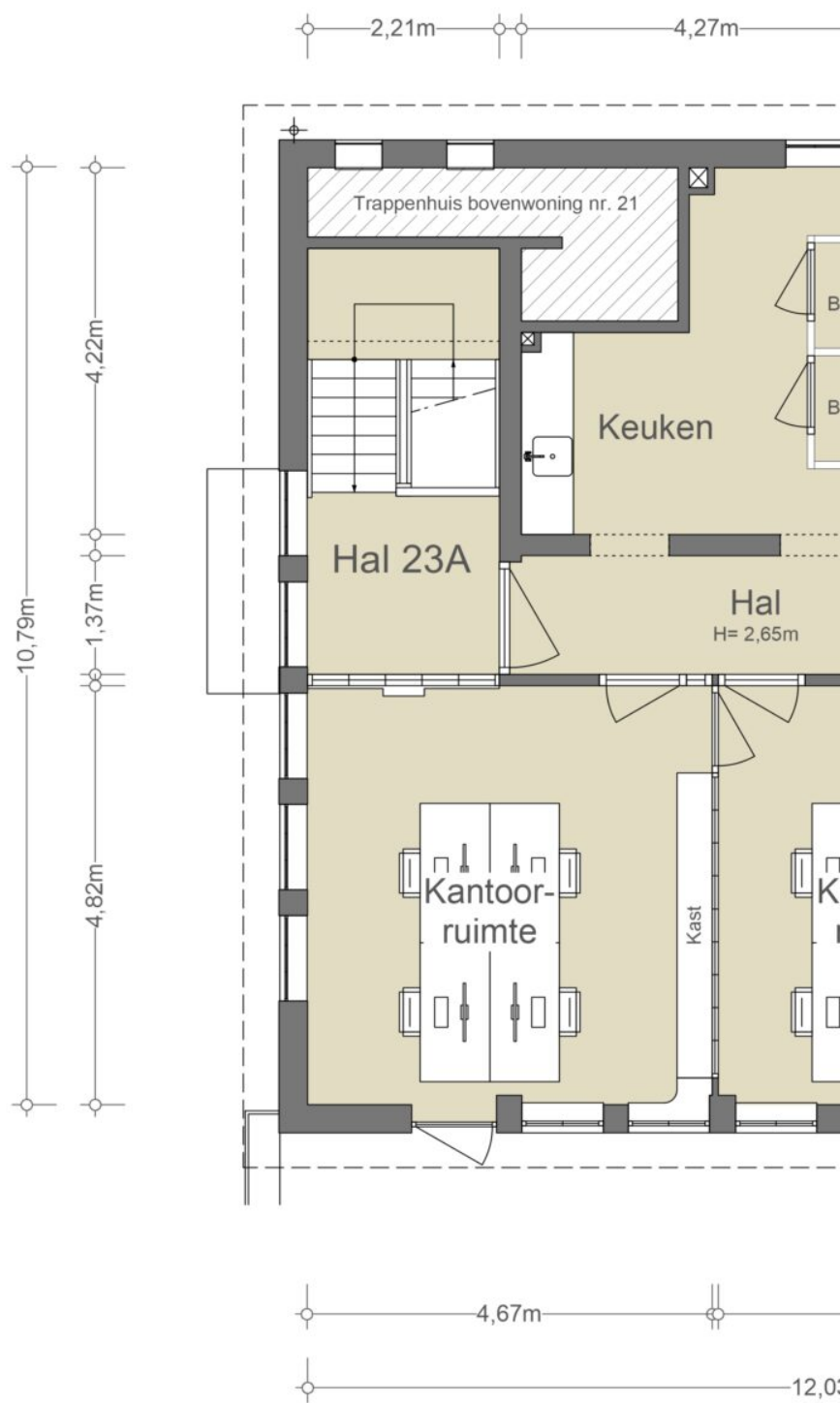
NEN2580

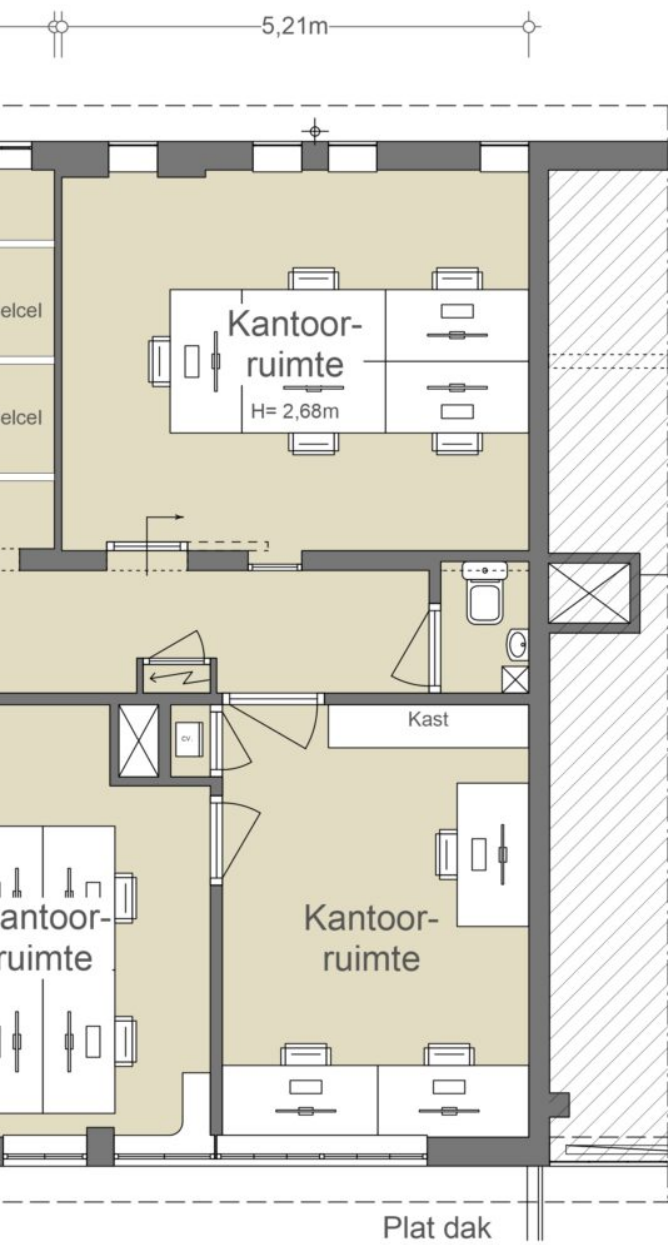
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	103,40 m ²
Bruto vloeroppervlakte	123,86 m ²

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





1^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
110,30 m ²
Bruto vloeroppervlakte
134,97 m ²

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

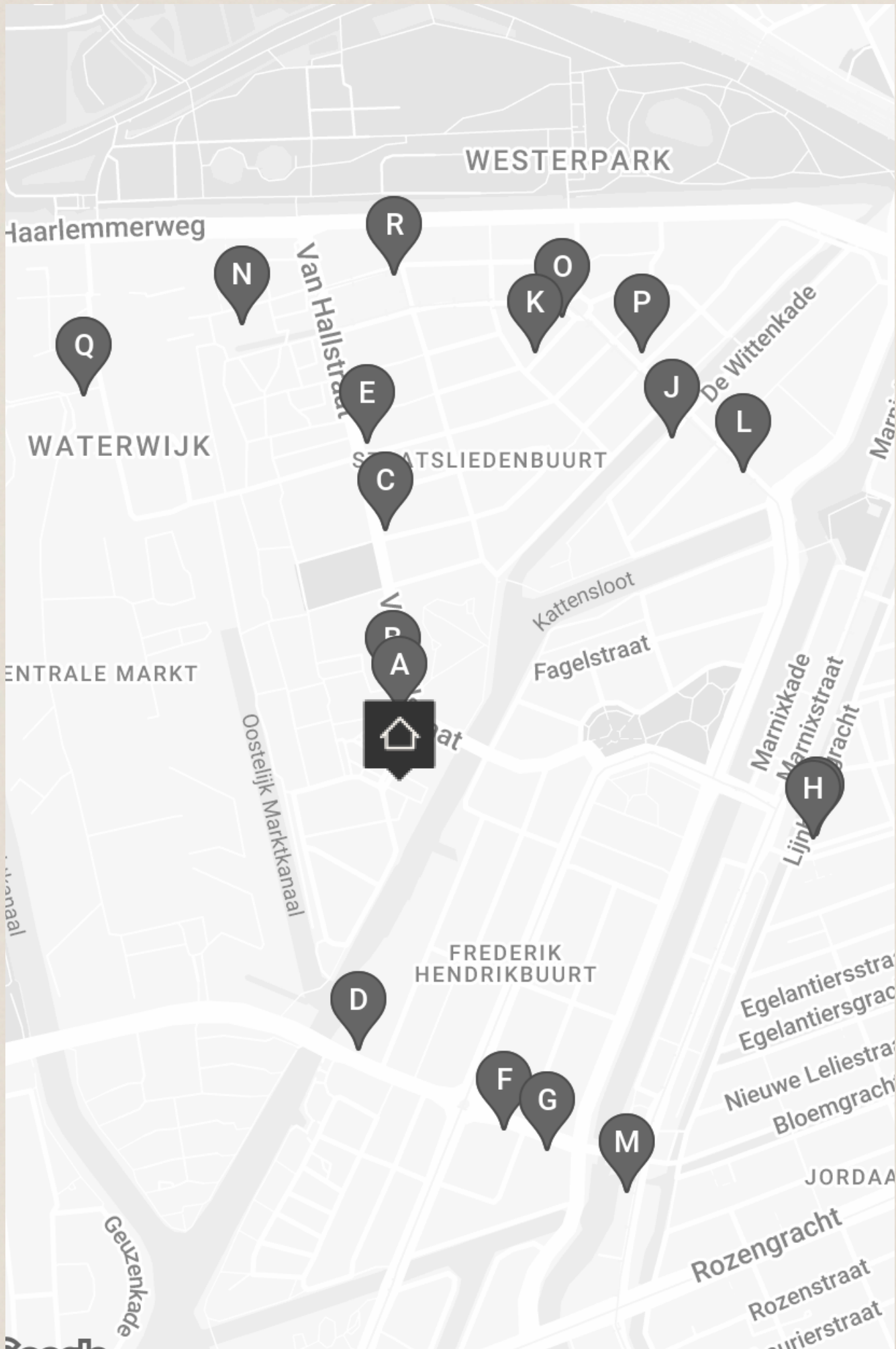
Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.







BUURTGIDS



A **Back to Black**
Van Hallstraat 268,
1051 HM Amsterdam

Back to Black is een koffiebar met een eigen branderij aan de Weteringstraat. Bij Back to Black wordt elk stap in het productieproces van koffie met passie en vakmanschap uitgevoerd.

B **Vleesch noch Visch**
Schaepmanstraat 2,
1051 JC Amsterdam

Bij Vleesch noch Visch kan je legendarisch vegetarisch eten. Er wordt gekookt met eerlijke vegetarische ingrediënten die je vlees doen vergeten.

C **Ao Bar Amsterdam**
Van Hallstraat 97,
1051 HA Amsterdam

De barista's van Ao serveren speciale koffie's, cocktails en sandwiches. Ao is Japans voor blauw, wat je terug ziet in het super strakke en minimalistische interieur, gekleurd in blauw wit. De koffiebonen worden gebrand door Monks Coffee Roasters.

D **Kringloop West**
Tweede Hugo de Grootstraat 70,
1052 LG Amsterdam

Voor mooie spullen met een zacht prijsje ben je bij Kringloop West aan het goede adres. Hier krijgen oude meubels een nieuw jasje in samenwerking met de meubelmakers van De Opwaardeerkamer.

E **De Buurman**
Van Hallstraat 65,
1051 GZ Amsterdam

Bij snackbar de Buurman vind je heerlijke snacks met een goed verhaal erachter. Eigenaar Yayha Amhed Faruk staat elke dag met passie in zijn zaak.

F **Mitsos**
Tweede Hugo de Grootstraat 25,
1052 LB Amsterdam

Mitsos Traiterie is al bijna 30 jaar een begrip in de Frederik Hendrikbuurt in Amsterdam als het gaat om lekker en gezond Grieks eten.

G **Baked by Salvo**
Tweede Hugo de Grootstraat 9,
1052 LA Amsterdam

Baked by Salvo is de perfecte locatie voor degenen die op zoek zijn naar authentiek Italiaans gebak, broodjes, taarten, hartige gerechten en speciale koffie. Bij Salvo staat het vinden van mooie producten van lokale en Italiaanse boeren centraal.

H **Café de Parel**
Westerstraat 266,
1015 MT Amsterdam

Aan het einde van de mooie Westerstraat staat al vele jaren een lichtelijk onopvallend groen café.

I **The Good Companion**
Westerstraat 264,
1015 MT Amsterdam

Gelegen middenin de Jordaan vind je The Good Companion. Duurzame vis en dagverse producten staan hier vooraan.

J **Kringloopwinkel Kerk & Buurt**
De Wittenkade III,
1052 AG Amsterdam

Deze kringloopwinkel is gevestigd in een wel heel bijzondere locatie: de kelder van de Nassaukerk die gebouwd is in jaren '20 stijl.

K **Bella Storia**
Bentinckstraat 26,
1051 GL Amsterdam

Bella Storia bestaat uit drie delen: de trattoria, de pizzeria en de alimentari. De trattoria is het restaurant, de pizzeria biedt pizza's uit de steenoven en afhaal mogelijkheden en de alimentari is een winkel met Italiaanse producten.

L **Wang's Flavour**
Tweede Nassastraat,
1052 BJ Amsterdam

Wang's Flavour, gevestigd in de Tweede Nassastraat, is een must-visit voor liefhebbers van de Zhejiang-keuken. De frisse en milde smaken van deze keuken komen terug in de originele gerechten op het menu.

M **Time&style**
Marnixstraat 148,
1016 TE Amsterdam

Time & Style is het meubelmerk van Prestige Japan Inc. Aan de Marnixstraat bevindt zich hun eerste winkel buiten Japan. Time & Style ontwerpt en produceert verschillende soorten dagelijkse gebruiksvoorwerpen, zoals meubels, lampen, serviesgoed en handdoeken.

O **Hippo vintage design**
Van Limburg Stirumplein 26 (22-24,
1051 BE Amsterdam

Hippo Vintage-Design is een gezellig klein winkeltje op de hoek van het Limburg Stirumplein dat zich specialiseert in tweedehands en vintage interieur items. De winkel heeft een gezellige sfeer en staat vol met unieke en interessante hebbedingetjes.

Q **RataPlan**
Van Slingelandtstraat 39,
1051 CG Amsterdam

Lekker struinen tussen alle kringloopkoopjes van RataPlan, met ruime keuze aan tweedehands spullen. Deze kringloopwinkel is ruim 1.000 vierkante meter en telt drie verdiepingen. Met meubels, boeken, kleding, beddengoed, huishoudelijke apparaten, serviesgoed en een mooie collectie tweedehands fietsen.

N **Café Restaurant Amsterdam**
Watertorenplein 6,
1051 PA Amsterdam

Voor de steak, fruit de mer of de sticky toffee cake. Café Restaurant Amsterdam is altijd even goed. In het oude Machinepomp gebouw op het Watertorenplein bevindt zich sinds 1996 dit restaurant.

P **Cafe Beurre**
Van Limburg Stirumstraat 115,
1051 BA Amsterdam

Café Beurre is een laagdrempelige plek waar je zonder reservering altijd welkom bent. Het restaurant heeft een voorliefde voor groenten en boter, en gebruikt geen vlees of vis in hun gerechten.

R **Pendergast**
Groen van Prinstererstraat 14,
1051 EG Amsterdam

Pendergast is een moderne rokerij geïnspireerd op de cultuur van Kansas City. Bij Pendergast komen kruispunt Amerikaanse en Nederlandse gerechten samen. Ze bieden een selectie van fijne vleeswaren, langzaam gerookt op Hollands fruithout en een seizoensgebonden verse groenten.



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 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.

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