

PATCH22

JOHAN VAN HASSELTKADE 202
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

Patch22
JOHAN VAN
HASSELTKADE 202

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegronden
INDELING

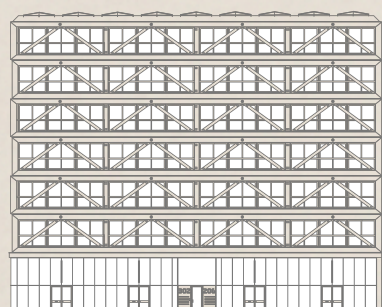
31

Buurtgids
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen
KOOP

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 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.



Merijn Hartog
Mobiel: +31(0)6 41 808 794
merijn@broersma.nl



PATCH22



Patch22

JOHAN VAN HASSELTKADE 202

In het duurzame woon-werkgebouw Patch22 in Amsterdam Noord is een zelfstandige en creatieve kantoorruimte met parkeerplaats beschikbaar voor de verkoop. De ruimte van circa 332 m² is gelegen op de begane grond met een entresol verdieping. Een berging van 5 m² en een parkeerplaats achter de kantoorruimte maken tevens onderdeel uit van deze verkoop.

Het betreft een totaal van drie appartementsrechten welke onderdeel uitmaken van een VvE en belast zijn met erfpacht. Het betreft voortdurende erfpacht welke jaarlijks moet worden voldaan. De ruimte leent zich uitermate goed voor een eigenaar gebruiker en is in het verleden nagenoeg voortdurend verhuurd geweest. De ruimte wordt momenteel ook te huur aangeboden, maar de verkoop is leeg en vrij van huur. Het object wordt verkocht met btw. In overleg met verkoper is een btw vrij verkoop bespreekbaar.

Kenmerkend voor de kantoorruimte met energielabel A zijn de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde waardoor er veel daglichttoetreding is. De industriële ruimte biedt op de verdieping ruim 20 werkplekken en beschikt op de begane grond tevens over belhokken, twee spreekkamers, een riante keuken, voldoende lounge mogelijkheden en eveneens nog meerdere werkplekken. Het kantoor wordt turn-key opgeleverd en biedt uitzicht over het water.









Historie

GEBOUW

Patch22 is duurzaam ontworpen door FRANTZEN et al architecten in opdracht van Lemniskade Projecten in 2015/2016. Het belangrijkste criterium bij de bouw was duurzaamheid en dit doel is bereikt door energiezuinigheid, de toepassing van hernieuwbare grondstoffen en zeer flexibele indelingsmogelijkheden. Zo is het dak volledig gevuld met zonnepanelen, wordt regenwater opgevangen en hergebruikt en wordt warmte opgewekt met CO₂-neutrale pelletketels. Het dertig meter hoge woon-werkgebouw van totaal 5.400 m² is vervaardigd met hout als voornaamste constructie- en gevelmateriaal. Er zijn vijf eengezinswoningen en 26 totaal verschillende woonwerkruimtes gerealiseerd. Aan de achterzijde is er een afgesloten parkeerterrein.











Omgeving

NOORDELIJKE IJ-OEVERS - WEST

Buurt + hotspots

Het store woon-werkgebouw Patch22 is gelegen in de buurt Buiksloterham, een wijk in (woon)ontwikkeling in Amsterdam-Noord, nabij het centrumgebied Overhoeks en de Noordelijke IJ-oeveren. Diverse kantoorgebruikers, hotels, musea (onder andere het Next Museum en het Eye Film Museum) en horecagelegenheden zoals de Klaproos en Café de Ceuvel met veganistische gerechten en zelfgemaakte dranken op de kaart zijn hier te vinden. Het levendige NDSM-werf met locaties zoals Loetje, Helling 7 en stadsstrand PLeek liggen op korte fietsafstand. Op loopafstand ligt het groene Noorderpark voor ontspanning na een werkdag.

Bereikbaarheid

Het kantoorgebouw is uitstekend te bereiken met zowel het eigen vervoer als met het openbaar vervoer. Het metrostation Noorderpark met de Noord-Zuid lijn is op circa 10 minuten loopafstand en maar één halte verwijderd van het Centraal Station. Verder is de snelste aansluiting met het openbaar vervoer buslijnen 35 en 38. Daarnaast is de Ring A-10 met eigen vervoer op enkele minuten afstand te bereiken. Via het pontje is de binnenstad van Amsterdam eveneens goed bereikbaar met de fiets.

Parkeergelegenheid

Er wordt een parkeerplaats aan de achterzijde van de kantoorruimte op een afgesloten parkeerterrein te koop aangeboden.

Parkeren is tevens 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.





H. Schrijver b
ebedrijf - Smederij - Plaatwe

mood
zblud

LEMONAD+

+
id







KENMERKEN

Oppervlakte	<p>De totale oppervlakte bedraagt 331,69 m² VVO-kantoorruimte en is als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">• 187,40 m² VVO-kantoorruimte op de begane grond (inclusief de berging)• 144,29 m² VVO-kantoorruimte op de entresol verdieping
Parkeergelegenheid	<p>Er wordt een parkeerplaats aan de achterzijde van de kantoorruimte op een afgesloten parkeerterrein te koop aangeboden.</p>
Opleveringsniveau	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• eigen entree• deels betonvloer• deels houtenvloer• ruime keuken met apparatuur• inbouwkasten• transparante scheidingswanden• twee vergaderruimtes• glasvezelaansluiting• mechanische ventilatie• airconditioning (deels)• kabelgoten met ledverlichting• basis verlichtingsarmaturen• toiletten• databekabeling• externe berging• parkeerplaats
Vraagprijs kantoorruimte incl. berging	<p>€ 1.380.000,- kosten koper. Het object wordt verkocht zonder btw.</p>
Vraagprijs parkeerplaats	<p>€ 35.000,- kosten koper.</p>
Bestemming	<p>Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buiksloterham' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd, waaronder bedrijf'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • bedrijven • kantoren • horeca I, III en IV • creatieve functies • wegen ten behoeve van de ontsluiting van gebouwen • gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen • groenvoorzieningen • infrastructurele voorzieningen <p>Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'commerciële ruimte' (A92), 'parkeerplaats' (A23) en 'berging' (A104).</p> <p>Op basis van de erfpachtakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'commerciële ruimte op de begane grond en de eerste verdieping' (A92), 'parkeerplaats op het maaiveld ten behoeve van de woonwerkwoonings en de kantoorruimten' (A23) en 'berging' (A104).</p>
Kadastrale informatie	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente: Amsterdam • Sectie: K • Nummer: 9626 • Appartementindex: A-23 (Parkeerplaats) • Appartementindex: A-92 (Kantoorruimte) • Appartementindex: A-104 (Berging)
Monumentale status	Niet van toepassing.
Energielabelklasse	Voor dit object geldt energielabelklasse A.
Zakelijke lasten	<ul style="list-style-type: none"> • Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar
Erfpacht	<p>Parkeerplaats – A23</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000 • Tijdvak: 16 november 2014 t/m 15 november 2064 • Canon: € 61,51 (16 november 2024 t/m 15 november 2025) • Canon: € 62,86 (16 november 2025 t/m 15 november 2026) • Bestemming: parkeerplaats

	<p>Kantoorruimte – A92</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000 • Tijdvak: 16 november 2014 t/m 15 november 2064 • Canon: € 1.475,01 (16 november 2024 t/m 15 november 2025) • Canon: € 1.507,46 (16 november 2025 t/m 15 november 2026) • Bestemming: bedrijfsruimte
	<p>Berging – A104</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000 • Tijdvak: 16 november 2014 t/m 15 november 2064 • Canon: afgekocht t/m 15 november 2064 • Bestemming: berging
Bouwjaar	2016 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).
Aanvaarding en levering	In nader overleg (kan spoedig). Leeg en ontruimt en vrij van huur.
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.
Bijzonderheden	Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat het verkochte in het verleden – nagenoeg voortdurend- verhuurd is geweest. 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.

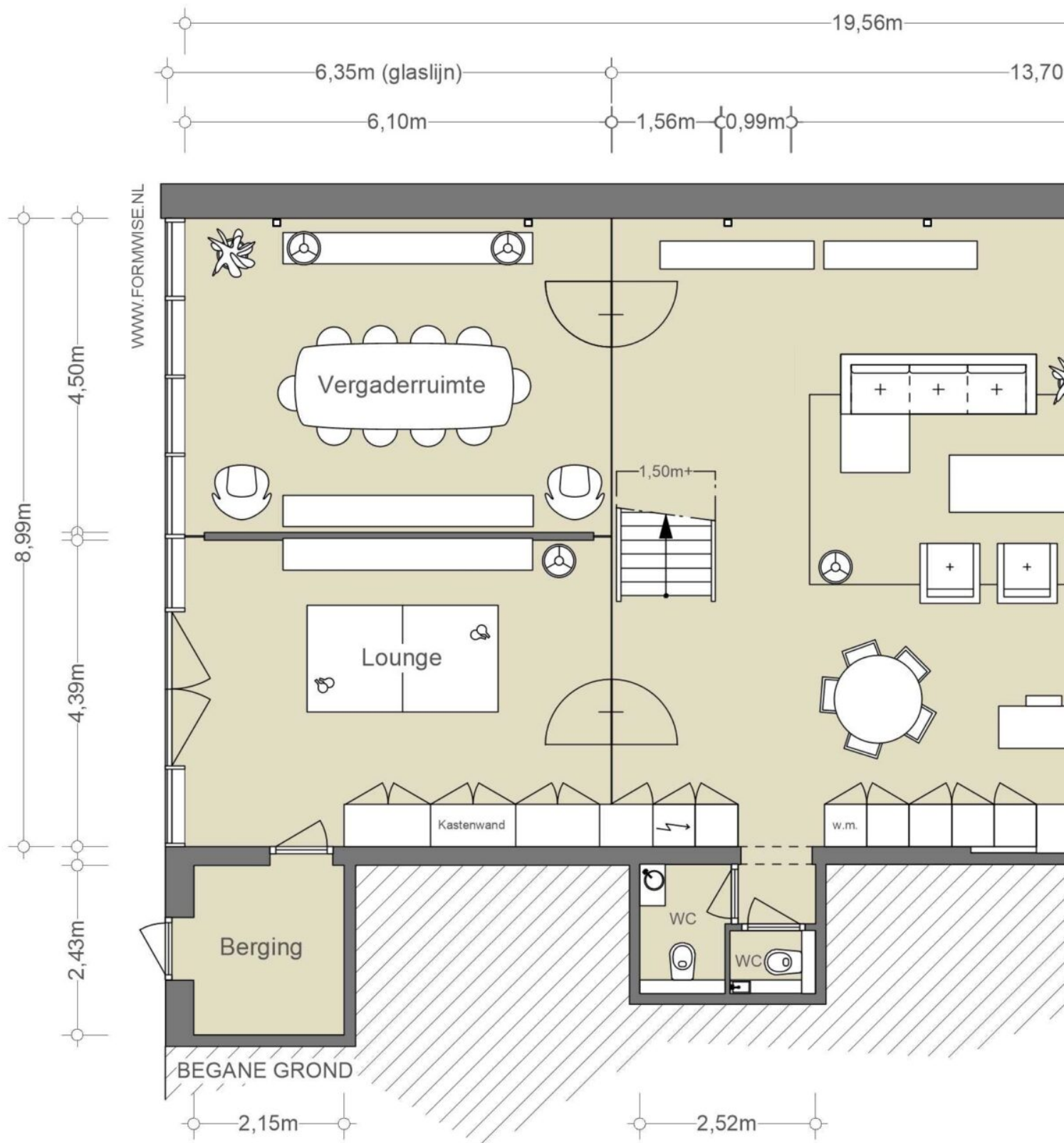


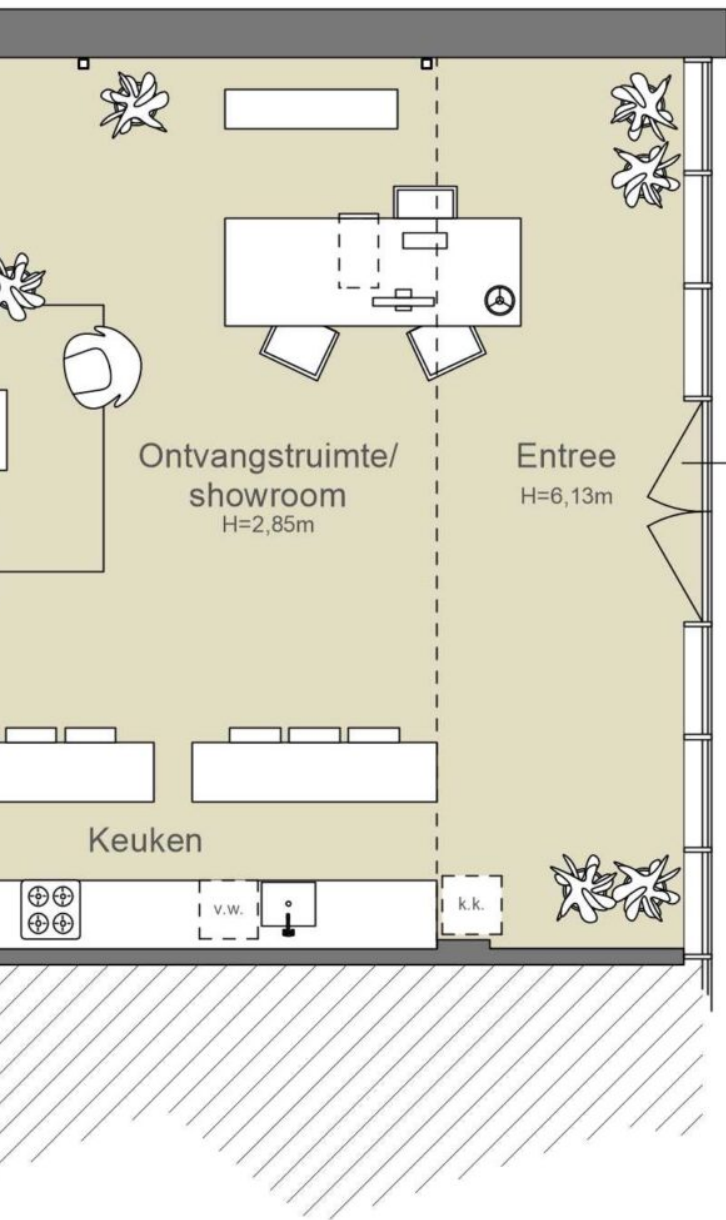






PLATTEGRONDEN





JOHAN VAN HASSELTKADE



BEGANE GROND

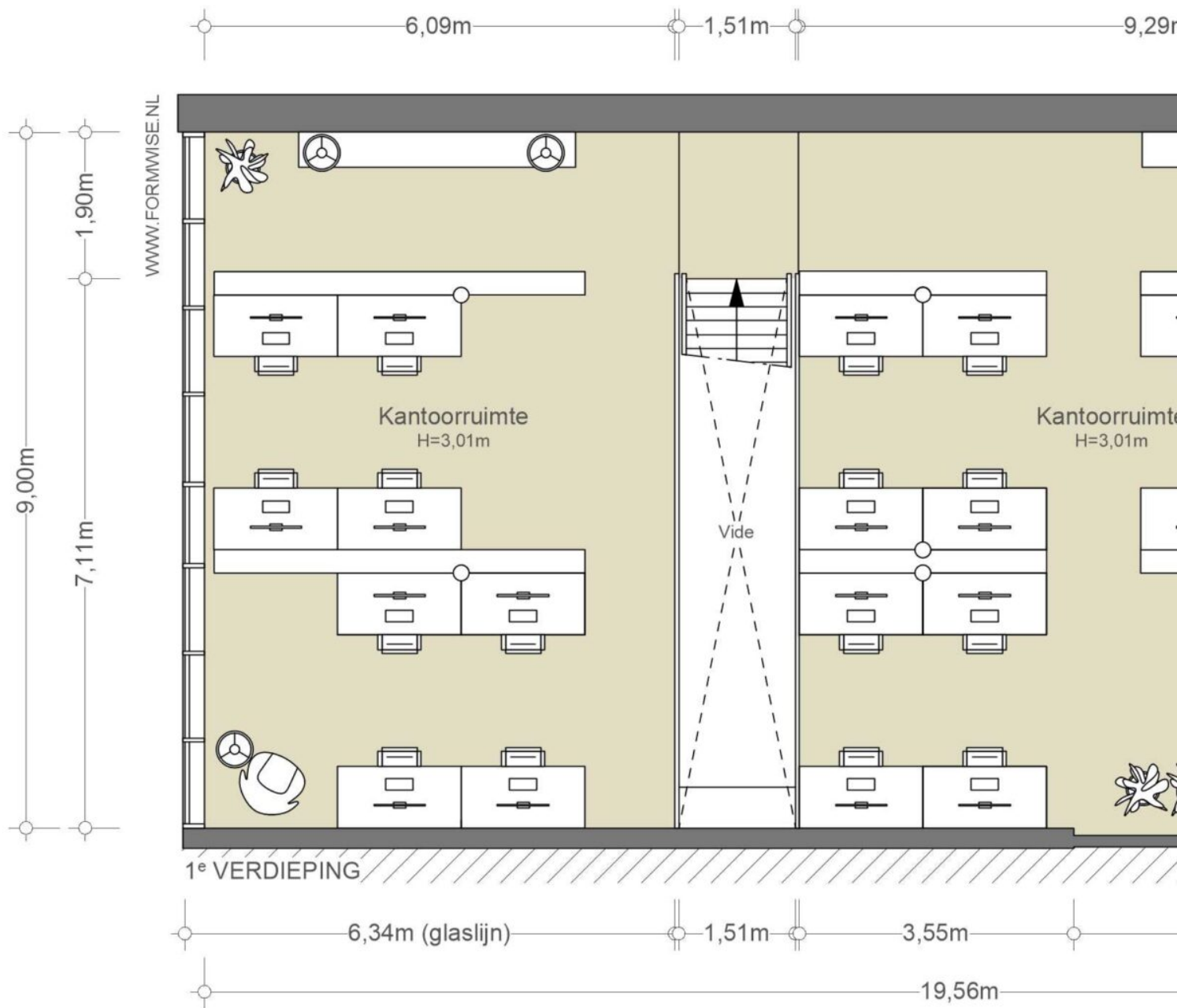
NEN2580

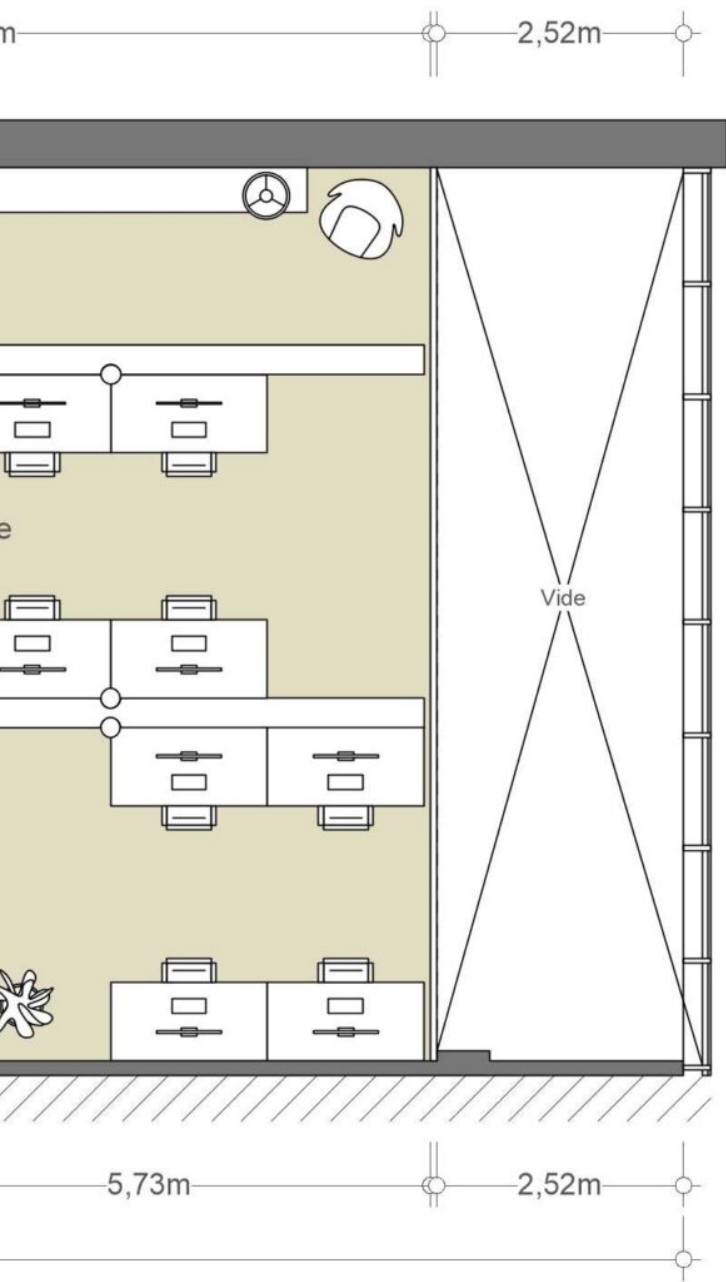
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte 187,40 m ²
Bruto vloeroppervlakte 206,43 m ²

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





JOHAN VAN HASSELTKADE



BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
144,29 m ²
Bruto vloeroppervlakte
165,59 m ²

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

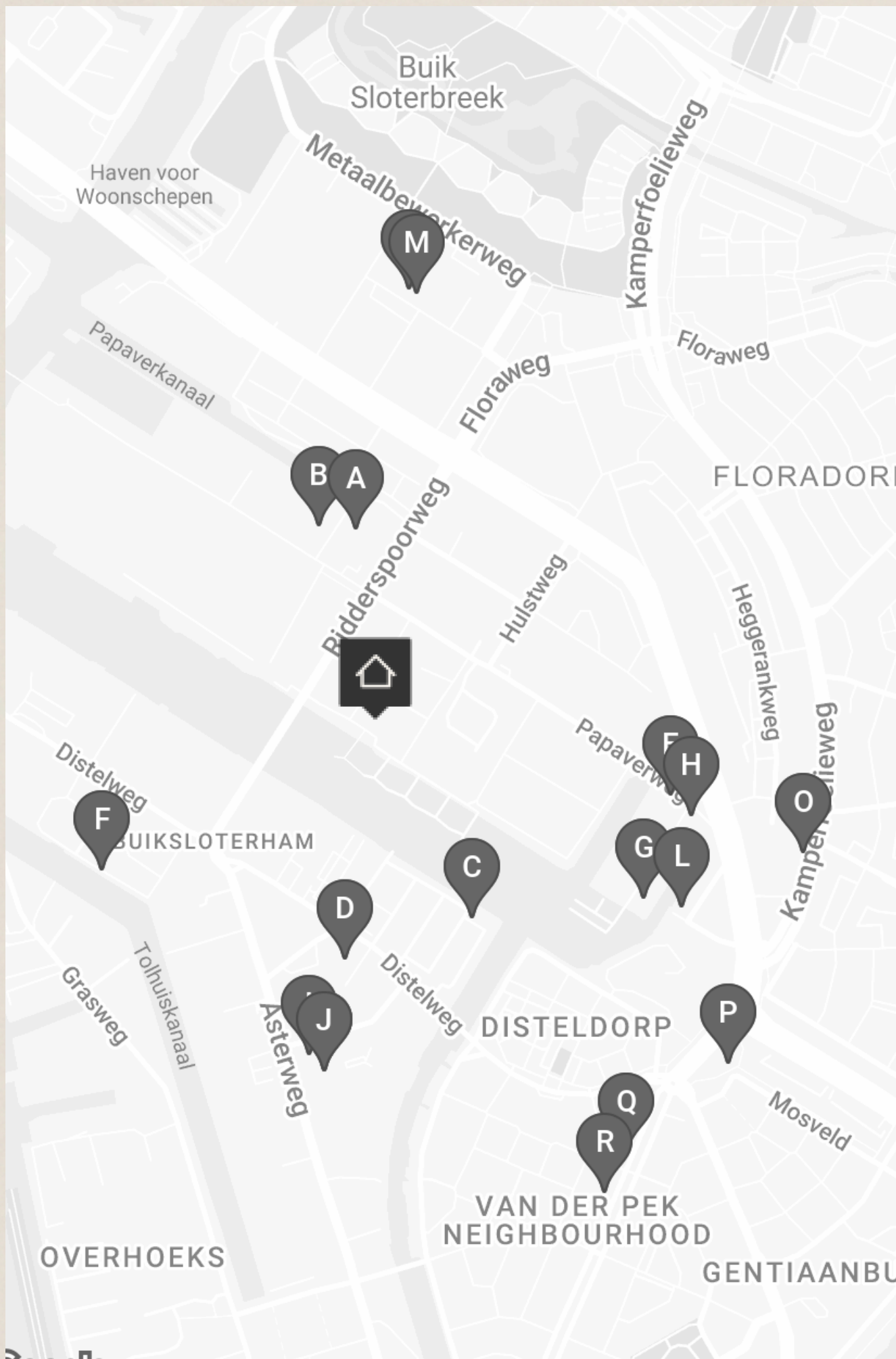
Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.







BUURTGIDS



A **Neef Louis Design**
Papaverweg 46,
1032 KJ Amsterdam

Neef Louis Design in Noord is een bijzondere, veelzijdige bron voor interieur. Een groot aanbod van vintage, design, industrials en antiek. Je kan lange wandelingen maken en komt al gauw een juweeltje tegen.

B **Van Dijk en Ko**
Papaverweg 46,
1032 KJ Amsterdam

Van Dijk en Ko is een brocante die zich specialiseert in het restaureren en verkopen van curiosa en antiek.

C **Papa Thang**
Melkdistelstraat 94,
1031 JX Amsterdam

Papa Thang is het ideaal buurtrestaurant. Chef Thang Pham heeft de hele wereld over gereisd en overal gekookt, maar heeft uiteindelijk toch besloten om terug te gaan naar zijn eigen roots; namelijk Vietnamese streetfood.

D **De Lokatie Distelweg**
Distelweg 85,
1031 HD Amsterdam

In 2020 verkocht De Lokatie maar liefst 858.000 kilo aan spullen vanuit haar drie Amsterdamse kringloopwinkels op Buikslotermeerplein, Distelweg en de Eerste Oosterparkstraat. Alles tweedehands, dus ontzettend duurzaam. De Lokatie op de Distelweg is maar liefst 2.

E **De Klaproos**
Papaverweg 15A,
1032 KE Amsterdam

De Klaproos is een pop-up pizza en pasta restaurant in Amsterdam-Noord. In de grote, industriële ruimte kan je krokante pizza's eten uit de steenoven eten en natuurwijnen drinken.

F **Pelusa**
Leen Jongewaardkade 41,
1031HS Amsterdam

Pelusa, wat 'pluisje' betekent, is vernoemd naar de koosnaam van niemand minder dan Maradona. Het is een eerbetoon aan de ultieme Argentijnse levensgenieter. Deze gastro buurtkroeg biedt Argentijnse Parilla-gerechten, bereid door chef-kok Steven (voormalig chef bij Lastage en C).

G **Café de Ceuvel**
Korte Papaverweg 4,
1032 KB Amsterdam

Ontsnap aan de stadse drukte en ontdek de Ceuvel in Amsterdam-Noord. Hier bieden ze hoofdzakelijk een vegetarisch menu aan met lokale lekkernijen. Alles is doordacht: veel hergebruik en omringd door bedrijven die de wereld verbeteren.

H **Cornerstore**
Papaverweg 11,
1032 KD Amsterdam

Aan de Papaverweg ligt de Corner Store, een nieuwe parel in Noord van onder andere het team van de Klaproos en de Binnenvisser. Gebaseerd op muziekbaretjes zoals je die in Japan ziet, staan hier kasten vol met platen.

I **Bacalar**
Chrysantenstraat 4,
1031 HT Amsterdam

Bacalar is opgericht door de voormalige chef van een van de beste taqueria's van de stad (Coba), die besloot zijn eigen zaak te openen.

J **Nxt Museum**
Asterweg 22,
1031 HP Amsterdam

Nxt Museum laat je opgaan in de mediakunst. Moderne technologieën worden gebruikt voor kunstvormen en dit levert een hele speciale vorm van kunst op.

K **Café Restaurant Metro**
Asterweg 22,
1031 HP Amsterdam

Café Restaurant Metro is een nieuwe hotspot in Noord voor lekker eten en drinken. Van 's ochtends tot 's avonds werken de bakkerij en keuken samen om eenvoudige gerechten te bereiden met de nadruk op goede producten en groenten.

L **Wdstck Gallery**
Papaverhoek 23,
1032 JZ Amsterdam

Wdstck is gevestigd in Amsterdam Noord en biedt een scala aan multidisciplinaire objecten met een uitgesproken esthetiek aan die elk een eigen verhaal vertellen.

M **Kringloop Winkel Amsterdam**
Slijperweg 18,
1032 KV Amsterdam

Kringloop Winkel Amsterdam heeft inmiddels vier locaties in de stad. Met boeken, huishoudelijke apparaten, kleding, meubels, muziek, speelgoed en gereedschap. Kortom, alles wat je in een kringloopwinkel kunt verwachten. Genoeg redenen om een middagje rond te struinen.

N **Milieu Brigade**
Slijperweg 18B,
1032 KV Amsterdam

Zin om naar nog meer verborgen schatten te graven in eigen stad? Dan is kringloop de Milieu Brigade de uitgelezen plek voor een middagje rondneuzen. Ze halen spullen uit bedrijfspanden, inboedels en particuliere woningen.

O **Pasoek**
Kamperfoelieweg 7,
1032 HD Amsterdam

Bij het Thaise restaurant Pasoek kun je tegenwoordig ook in Amsterdam-Noord terecht voor de Thaise keuken met een authentieke sfeer en vriendelijke service. Je kan hier lunchen, dineren, maar ook eten afhalen of laten bezorgen.

P **Slagerij Kaddour**
Gentiaanstraat 13,
1031 AE Amsterdam

Bij Kaddour hebben ze een breed scala aan ambachtelijk vers vlees en vleeswaren.

Q **Treasure Depot**
Van der Pekstraat 107h,
1031 CW Amsterdam

Bij Treasure Depot aan de Van der Pekstraat kan je terecht voor echte tweedehandse schatten. Na 15 jaar op allerlei markten te hebben gestaan, vonden eigenaren Emmanuelle en Frank het tijd om een echte winkel te openen.

R **Kannibalen en Paradijsvogels**
Van der Pekstraat 91,
1031 CV Amsterdam

Kannibalen en Paradijsvogels is een Indisch buurt-eethuis waar écht gekookt wordt. Het draait hier allemaal om Indisch en Moluks eten voor zowel kannibalen als paradijsvogels. Voor de kannibalen heb je heerlijke vleesgerechten en voor de paradijsvogels de lekkerste vegetarische 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 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.

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.

Bronnen

Lemniskade Projecten BV en architect FRANTZEN et al.
Fotografie Luuk Kramer & Flare Department.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL