



# BURGERMEESTER NICOLAAS WITSEN

---

NICOLAAS WITSENKADE 38  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
HANS VOS

3

Burgermeester Nicolaas  
Witsen  
NICOLAAS WITSENKADE  
38

5

Kenmerken  
OVERZICHT

21

Plattegrond  
INDELING

25

Buurtgids  
HOTSPOTS

29

Overige bepalingen  
HUUR

35



# Over Broersma Werken

HANS VOS

**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.



Hans Vos

Mobiel: +31(0)6 54 66 04 08

[hans@broersma.nl](mailto:hans@broersma.nl)



---

BURGERMEESTER  
NICOLAAS  
WITSEN

---



NICOLAAS WITSENKADE  
CENTRUM

# Burgermeester Nicolaas Witsen

NICOLAAS WITSENKADE 38

Voor de verhuur is een kantoorruimte met prachtige hoekligging aan de Nicolaas Witsenkade en Pieter Pauwstraat beschikbaar. Het betreft de begane grond van circa 156 m<sup>2</sup> VVO van een bijzonder Victoriaanse herenhuis.

Door de hoekligging en het aanwezige daklicht in de uitbouw is het object voorzien van veel daglichtinval. Het interieur is geheel gerenoveerd en beschikt derhalve over zowel klassieke elementen als over een moderne en smaakvolle strakke afwerking.

Met een ligging nabij het Frederiksplein, de Utrechtsestraat en de Sarphatistraat is aan food-hotspots voor een lunch of borrel geen gebrek. Dankzij de ligging aan de centrumring S-100 is de bereikbaarheid met de auto uitstekend.

Mede hierdoor leent deze kantoorruimte zich uitstekend voor zakelijke- en financiële dienstverleners maar ook creatieve partijen die op een mooie locatie in een bijzonder pand zich wensen te vestigen.

















# Historie

## GEBOUW

Het bijzondere herenhuis op de hoek van de Nicolaas Witsenkade en de Pieter Pauwstraat is gebouwd in de neo-Venetiaanse stijl. Het betreft een ontwerp van Eduard Cuypers. Deze uitzonderlijke bouwstijl is uniek voor Amsterdam. Opvallend is de keur van het baksteen, de erker aan de zijkant en de kleurrijke uit houd gesneden sierconsoles aan de gevel.

Het herenhuis is gebouwd in 1891 in opdracht van David Sanders, een joodse diamantenhandelaar, die er met zijn gezin is gaan wonen. Diverse bewoners vanuit de diamantenindustrie volgden in de jaren daarop. Vanaf 1939 is het herenhuis in gebruik genomen als kantoorruimte. Vanaf 1983 tot 2008 bood het bijzondere pand onderdak aan bordelen, eerst aan sociëteit Eldorado en later aan club Elegance.

Het interieur van het herenhuis is geheel gerenoveerd en beschikt derhalve over zowel klassieke elementen (bijvoorbeeld de hal) en over een moderne en smaakvolle strakke afwerking. De Nicolaas Witsenkade is vernoemd naar voormalig burgermeester van Amsterdam Nicolaas Witsen. Hij was tussen 1682 en 1705 meerdere malen burgermeester van de stad.

### Indeling

De beschikbare kantoorruimte is gelegen op de gehele begane grond. Tijdens een renovatie is aan de achterzijde een ruime uitbouw gerealiseerd. Vanbinnen is de originele gevel nog altijd zichtbaar. Kenmerkend voor de uitbouw zijn de grote openslaande deuren aan de straatzijde en het daklicht. De afwerking is modern en strak met gestucte wanden en een gestukt plafond met inbouwspots. Victoriaanse elementen zoals een tegelvloer, kozijnen, trapbalustrade en glas in lood in de hal en het trappenhuis geven het een bijzonder klassiek karakter. De bovengelige verdiepingen zijn reeds verhuurd.







# Omgeving

## DE WETERINGSCHANS

### **Buurt + hotspots**

Aan de rand van de bekende Amsterdamse Grachtengordel is De Weteringschans gelegen. Het kantoorgebouw ligt vlakbij De Nederlandsche Bank en het groene Frederiksplein. Met de Amstel, Magere Brug en het Amstel Hotel op een steenworp afstand gelegen, ademt deze locatie een tijdloze elegantie uit.

De Utrechtsestraat met al haar voorzieningen, winkels en restaurants is op loopafstand van het kantoorgebouw "Cornelis" gelegen. Bijzonder in deze straat is het Japanse restaurant Ku Kitchen & Bar, Bistro de la Mer en het naastgelegen restaurant De Juwelier, eveneens aan de Utrechtsestraat, zijn beide een perfecte mix tussen bistro en chic. Patisserie Kuyt is met haar smakelijke en sierlijk assortiment ook zeker een bezoek waard voor liefhebbers van alle goede dingen des levens.

Ook een echte 'hotspot' in de buurt is de Italiaanse traiteur Uliveto gelegen aan de Weteringschans. Op fietsafstand is de bruisende buurt De Pijp gelegen met de populaire Albert Cuypstraat en markt, de Van Woustraat en de Ferdinand Bolstraat. Ook hier is geen gebrek aan hippe winkels, kleinschalige koffietentjes zoals CT Coffee & Coconuts, luxe restaurants zoals sterrenrestaurant Maris Piper en gezellige (lunch)cafés.

### **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid van het kantoorgebouw per openbaar vervoer is uitstekend vanwege de nabij gelegen metro- en tramhaltes aan de Vijzelgracht en aan het Weesperplein. De Vijzelgracht ligt op circa zeven minuten lopen. Hier passeert de Noord/Zuidlijn en er is aan de Weteringschans een tramhalte voor tramlijn 24. Tevens bevinden zich op loopafstand aan het Frederiksplein de tramhaltes van de lijnen 1, 4, 7, 14 en 19.

Met de auto is het kantoorgebouw goed bereikbaar via de Weesperstraat/Wibautstraat en centrumring S-100, één van de belangrijkste toegangswegen van Amsterdam. Vanaf de ringweg A-10 Zuid afslag S-112 via de Wibautstraat of vanaf de ringweg A-10 Noord afslag S-116 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.







Veren met toegestaan  
tussen 06:00 en 20:00 uur

Le Biss  
כשר

Biss

ATM  
SUPERMARKET  
FOOD  
VAPE & GIFTS  
MARKET & MORE

ILoveAGODE

ZONE  
30

ZONE  
ma t/m za van  
06.30 - 20.00 uur  
laden en lossen  
toegestaan van  
06.30 - 11.00 en  
16.30 - 21.00 uur

Verboten voor fietsers en scooterrijders  
MA t/m ZA van 6:30u tot 21u.  
op- en afbouw markt  
en voorkom  
boete van € 95.

Verbod voor fietsers  
MA t/m ZA van 6:30u tot 21u.  
op- en afbouw markt  
en voorkom  
boete van € 95.

---

# KENMERKEN

---

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 156 m <sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is gelegen op de begane grond.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige turn-key staat, met onder andere de volgende voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeenschappelijke representatieve entree</li> <li>• eigen (zij)entree</li> <li>• cv-installatie met radiatoren</li> <li>• sanitaire voorzieningen</li> <li>• pantry</li> <li>• vloerafwerking</li> <li>• wand- en plafonduafwerking</li> </ul> inbouw plafond spots
Huurprijs	€ 425,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Voorschot servicekosten	€ 45,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gasverbruik ten behoeve van cv-installatie gehuurde en gemeenschappelijke ruimte</li> <li>• elektraverbruik gehuurde en gemeenschappelijke ruimte</li> <li>• waterverbruik gehuurde en gemeenschappelijke ruimte</li> <li>• schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimte</li> <li>• levering sanitaire voorzieningen gemeenschappelijke toiletgroep</li> <li>• glasbewassing</li> <li>• onderhoud intercom</li> <li>• onderhoud buitenverlichting</li> <li>• glasverzekering</li> <li>• onderhoudskosten diverse installaties</li> <li>• 5% administratiekosten</li> </ul>
Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
Monumentale status	Rijksmonument.
Energieklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.

<b>Betalingsverplichting</b>	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Een eventuele kortere huurtermijn is onder voorwaarden bespreekbaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	In nader overleg.
<b>Huurprijsindexering</b>	Jaarlijks, voor het eerst 1 (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).
<b>Zekerheidsstelling</b>	Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.
<b>Huurvoorwaarden</b>	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.
<b>Btw-plicht</b>	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.

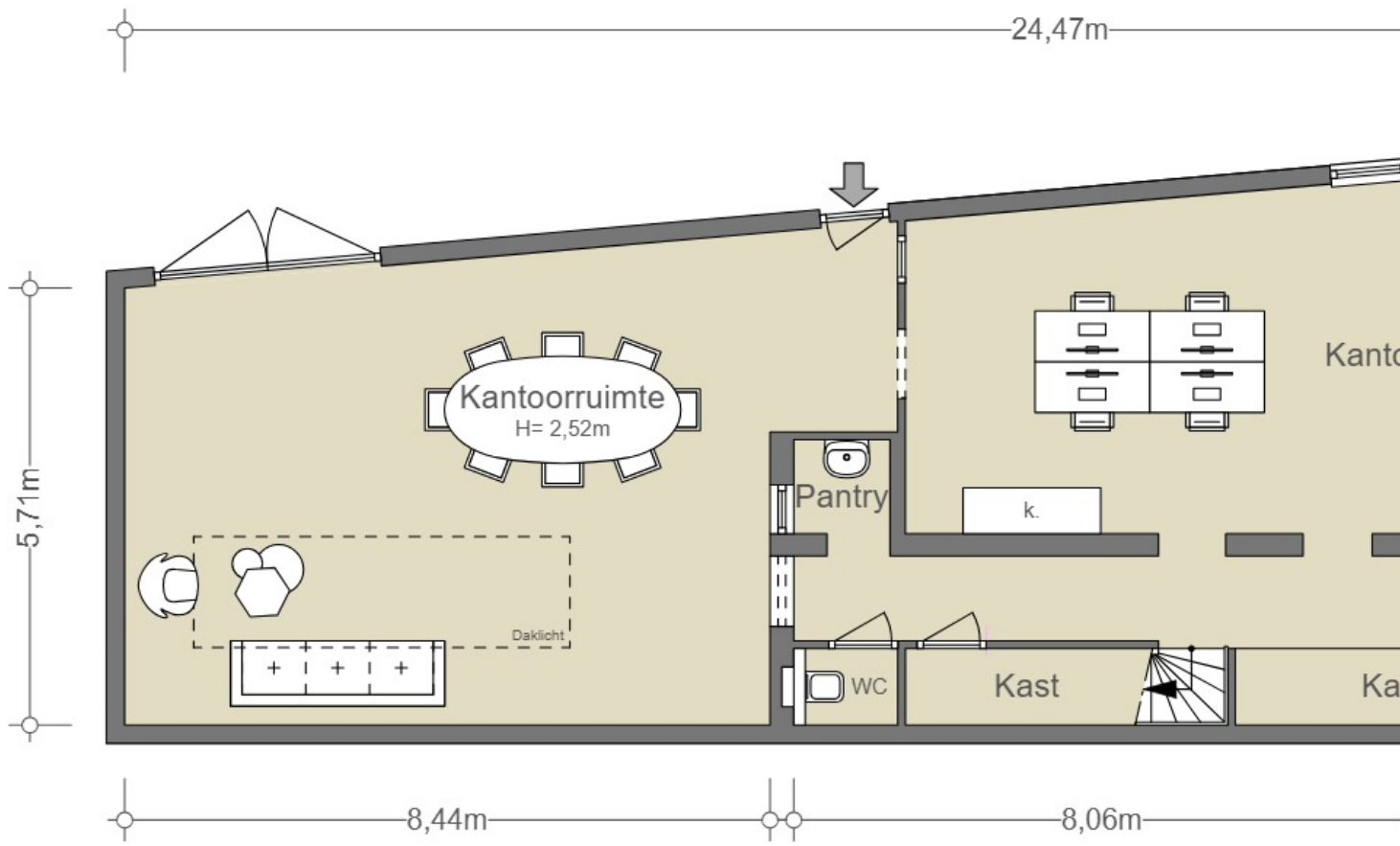


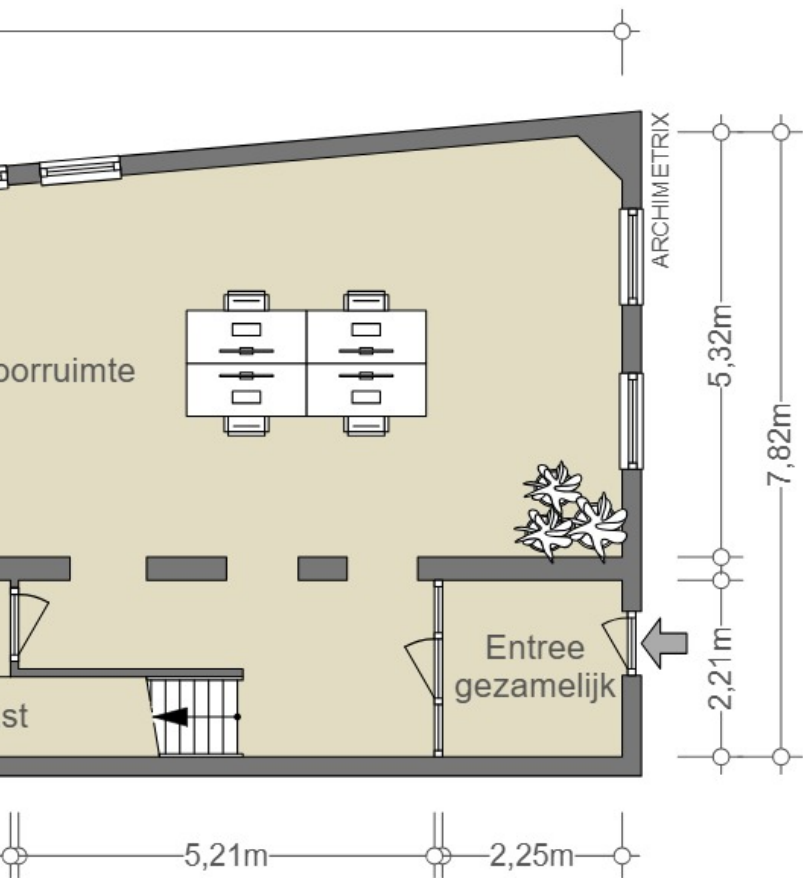


---

# PLATTEGROND

---





## BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

155,87 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

179,50 m<sup>2</sup>

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



SARDPHAAT

VERVOLG CEINTUURBAAN  
VOORBIJ SARDPHATIPARK

CEINTUURBAAN  
500P-340P



snijfietsen  
niet  
toegestaan

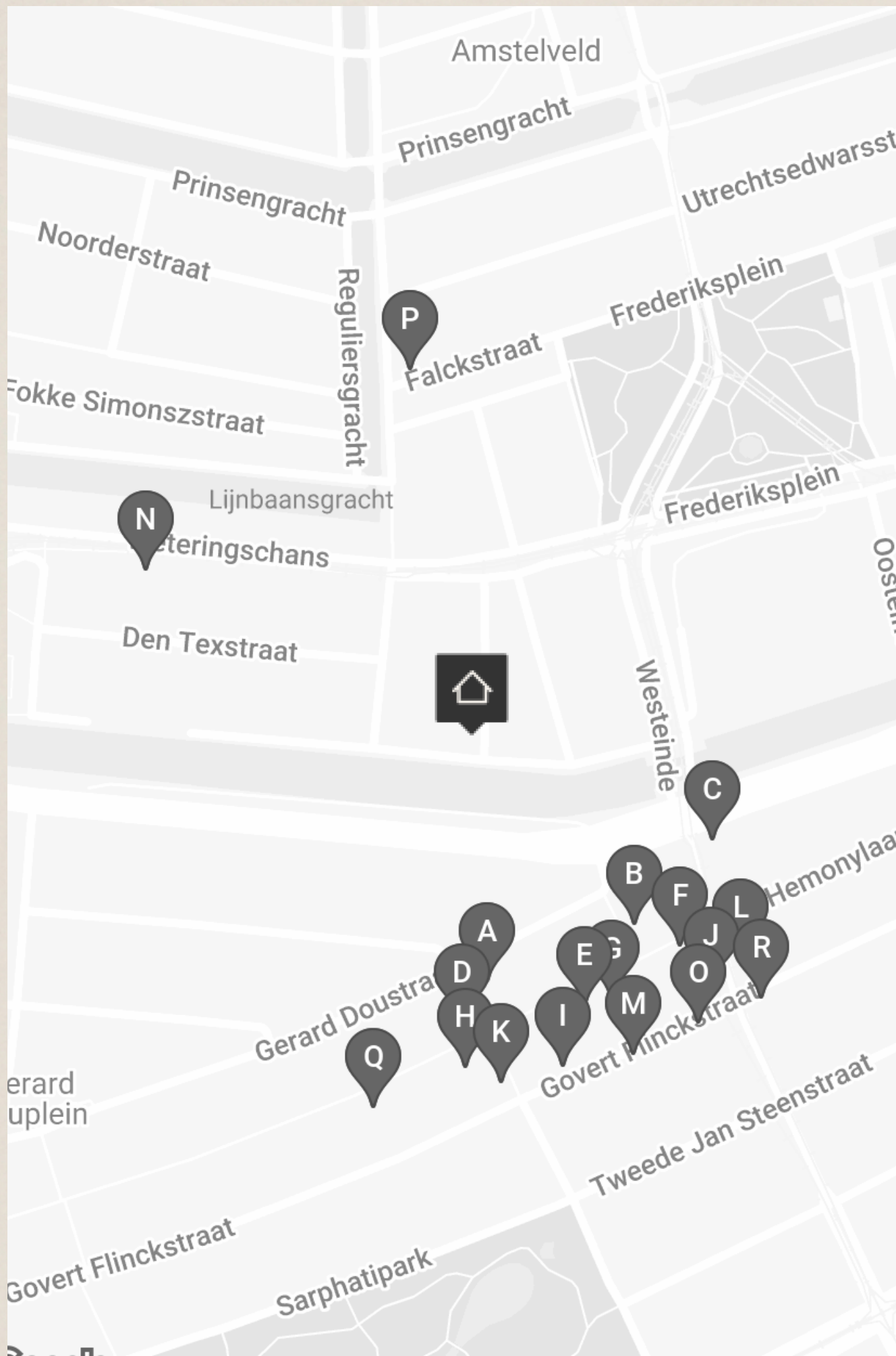
CAFÉ  
SARDPHAAT

CAFÉ  
SARDPHAAT

---

# BUURTGIDS

---



**A** **Warung Swietie**  
Eerste Sweelinckstraat 1,  
1073 CK Amsterdam

Warung Swietie Lelydorp is een Surinaams restaurant op een steenworp afstand van de Albert Cuyp Markt. Het staat bekend om saotosoep en roti, die beiden voor een hele betaalbare prijs over de toonbank vliegen.

**B** **C&C Asianmarkt**  
Albert Cuypstraat 267,  
1073 BH Amsterdam

Aan het einde/of het begin van de Albert Cuyp ligt de C&C Asian Supermarket. De winkel is een begrip voor eenieder die tijdens het koken opeens bijzondere ingrediënten nodig heeft.

**C** **Saravana Bhavan**  
Stadhouderskade 123-124,  
1074 AV Amsterdam

Wie echt goed Indiaas wilt eten, en de sfeer van een echt Indiaas restaurant wilt proeven, moet naar Saravana Bhavan gaan, op het hoekje van de drukke Stadhouderskade en de van Wou straat zit hier dit grote restaurant.

**D** **Badcuyp**  
Eerste Sweelinckstraat 10,  
1073 CM Amsterdam

Een geweldige locatie (een voormalig badhuis - voorheen Escobar) en een superjong team.

**E** **Osakaball**  
Albert Cuypstraat 250 HS,  
1073 BP Amsterdam

The Osaka streetfood kraam staat op maandag op de Ten Katemarkt en van dinsdag tot en met zaterdag op de Albert Cuypmarkt. The kraam heel gedurende het jaar heel wat trouwe klanten opgebouwd met hun authentieke Japanse dishes.

**F** **La Biss Kosher Streetfood**  
Albert Cuypstraat 278,  
1073 BR Amsterdam

La Biss is geen gewone sandwichbar; los van het feit dat de sandwiches uiteraard kosher zijn worden ze met zorg en precisie gemaakt met de beste en meest verse ingrediënten.

**G Ranchi**  
Albert Cuypstraat 260,  
1073 BR Amsterdam

Ranchi is een Japanse broodjeszaak gerund door Sebastiaan en Christiaan Roosink. Een broodje in Japanse stijl wordt ook wel Sando genoemd. Keuzes zijn bijvoorbeeld een chicken sando (met krokante kip) of de beroemde tamago sando met eiersalade.

**H De Japanner**  
Albert Cuypstraat 228,  
1073 BN Amsterdam

De Japanner is inmiddels een fenomeen geworden in zowel de Pijp als in Oud-West. De vestiging in de Pijp zit op de Albert Cuyp markt, wat het gemakkelijk maakt om binnen te stappen nadat je ergens een biertje hebt gedaan.

**I Arles**  
Govert Flinckstraat 25I,  
1073 BX Amsterdam

Numa Muller, de chef uit Arles, creëert elke maand een nieuw 3, 4 en 5 gangen menu. Zijn neo-bistro gerechten zijn eenvoudig doch verrassend door de bijzondere combinaties van de Franse keuken met invloeden van buitenaf.

**J Broodje Popov**  
Van Woustraat 20,  
1073 LL Amsterdam

Broodje Popov is al 50 jaar een broodjeszaak zoals deze bedoeld is. Gewoon een dik belegd broodje zoals je hem wil. Ze staan bekend om hun philly cheese steak en smashed hamburger met kaas, augurken, burgersaus en heerlijke gefrituurde uitjes.

**K Il Pastificio**  
Eerste Sweelinckstraat 18,  
1073 CM Amsterdam

Een pastafabriek; zo noemt Il Pastificio zichzelf. Hier maken ze zelf Italiaanse pasta op authentieke wijze. Elke dag zijn ze bezig met het bereiden van verse producten. Het aanbod is groot: van fusilli tot conchiglie tot rigatoni napoletani.

**L Tjin's**  
Van Woustraat 17,  
1074 AA Amsterdam

Rond deze kleine broodjeszaak verzamelen zich vaak groepen mensen voor de deur voor een snelle snack. Tjin maakt al meer dan 40 jaar surinaamse broodjes en hapjes op basis van familie recept.



**M** **Restaurant Mont Blanc**  
Govert Flinkckstraat 308,  
1073 CJ Amsterdam

Chef Thibault en zijn vrouw Dieuwertje Gordijn runnen al jaren succesvol Bistrot des Alpes. In oktober 2021 hebben zij op de Govert Flinkckstraat 308 een nieuw restaurant geopend. Hier kan je op culinaire ontdekkingsreis rondom de Mont Blanc.

**N** **Japans restaurant An**  
Weteringschans 76,  
1017 XR Amsterdam

Gelegen aan de Weteringschans 76 in Amsterdam, is Japans Restaurant An sinds 1989 een begrip voor authentieke, huisgemaakte Japanse gerechten. Het restaurant specialiseert zich in traditionele Japanse maaltijden zoals ze thuis bereid worden, met pure, verse en gezonde ingrediënten.

**O** **101 Gowrie**  
Govert Flinkckstraat 326HS,  
1073 CJ Amsterdam

De jonge Australische chef Alex Haupt met Japanse en Duitse roots kookt naar eigen zeggen 'Gaijin cuisine'.

**P** **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.

**Q** **Rise Bakery**  
Albert Cuypstraat 208H,  
1073 BM Amsterdam

De drie eigenaren van Rise Bakery ontmoetten elkaar in Londen waar ze allemaal in de horeca werkten.

**R** **Café Biljart van Wou**  
Van Woustraat 25,  
1074 AB Amsterdam

Café Biljart van Wou is een typisch buurtcafé waar het stil wordt als de buurtbewoners op vakantie zijn.



---

# 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](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**