

# ERASMUS

---

ERASMUSGRACHT 23 H  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
TOM HUBER

3

---

Erasmus  
ERASMUSGRACHT 23 H

5

---

Kenmerken  
OVERZICHT

23

---

Plattegronden  
INDELING

31

---

Buurtgids  
HOTSPOTS

37

---

Overige bepalingen  
KOOP

43

---

# 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 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.



Tom Huber

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

tom@broersma.nl



23H

NEE-NEE

---

ERASMUS

---



# Erasmus

ERASMUSGRACHT 23 H

Ontdek 'Erasmus'; een aantrekkelijke mogelijkheid om kantoor te houden in een gerenoveerde kantoorruimte, gelegen op eigen grond. Het pand heeft een prachtige hoekligging direct aan de Erasmusgracht in Bos en Lommer in Amsterdam West.

De kantoorruimte is circa 96 m<sup>2</sup> VVO groot en verdeeld over de begane grond en het souterrain. De ruimte is gerenoveerd en voorzien van een nette keuken en sanitair. Het object beschikt over energielabel B. Het hoekpand is onderdeel van een kleinschalige VvE bestaande uit in totaal vijf appartementsrechten. Deze verkoop omvat één appartementsrecht.

Het gebied Bos en Lommer in Amsterdam West is in razend tempo hip en happening geworden. Mede dankzij de uitstekende bereikbaarheid met zowel de auto als met het openbaar vervoer biedt 'Erasmus' een aantrekkelijke koopmogelijkheid voor een eigenaar/gebruiker.







ORTELUSSTRAAT  
RUC EN LONNER

Welkom in de  
Fluweelen Ortelius  
een zeer groene straat  
met betrokken bewoners.



De straat is  
vervuld met de  
betreffende cartograaf  
Abraham Ortelius  
(1527 - 1598),  
kaartvervaardiger van  
brabant. Hij was een  
van de grondleggers  
van de Atlas.



De strake Orteliusstraat  
is ontworpen door de  
Amsterdamse School-  
architect Johan van der Mey  
(1878 - 1946).



# Gebouw

## HISTORIE

Het hoekpand is gebouwd in 1935 en recent gerenoveerd. Daarbij is een kamerindeling gemaakt en nieuw sanitair en een nieuwe keuken geplaatst. De huidige verkoper heeft een nieuwe vloer gelegd en het schilderwerk gedaan. Boven de kantoorruimte zijn vier appartementen gelegen.













# Omgeving

ERASMUSPARK

## Buurt + hotspots

Het gebied Bos en Lommer in Amsterdam West is in razend tempo hip en happening geworden. Bijzondere speciaalzaken, toffe kledingboetiekjes, populaire horecagelegenheden en volop groen van het Erasmuspark en het Rembrandtpark dragen hier allemaal aan bij. De Jan Evertsenstraat is een aantrekkelijke winkelstraat met een gevarieerd aanbod van voorzieningen en eetgelegenheden.

## Bereikbaarheid

De kantoorruimte is goed te bereiken per openbaar vervoer via verschillende busverbindingen (lijn 15 en 21)- en tramverbindingen (lijn 7 en 13). Deze bieden een snelle verbinding met diverse treinstations en andere delen van de (binnen)stad. Het meest dichtstbij zijnde treinstation, Amsterdam Sloterdijk, ligt op korte afstand en biedt zowel trein- als metroverbindingen naar het stadscentrum en andere belangrijke regio's. Met de auto is de ringweg A-10 binnen drie minuten 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.





GÄTTENSTRÄT  
88 11 8000









---

# KENMERKEN

---

Oppervlakte	<p>De totale oppervlakte bedraagt 96,47 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• souterrain: 24,21 m<sup>2</sup> VVO</li><li>• begane grond: 72,26 m<sup>2</sup> VVO</li></ul>
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"><li>• eigen entree</li><li>• vloerafwerking</li><li>• verlichtingsarmaturen</li><li>• keuken met inbouwapparatuur</li><li>• toilet met wasbak en douchevoorzieningen</li></ul> <p>Derhalve wordt de ruimte 'as-is where is' verkocht.</p>
Vraagprijs	€ 410.000,- kosten koper
Bestemming	<p>Conform het vigerende bestemmingsplan 'Erasmuspark-Robert Schottburt' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-3'.</p> <p>Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• consument verzorgende dienstverlening</li><li>• publieksgerichte zakelijke dienstverlening</li><li>• maatschappelijke dienstverlening</li><li>• kantoren</li><li>• bedrijf</li></ul> <p>Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte'.</p>



**Kadastrale informatie**

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: L
- Nummer: 3072
- Appartementsindex: A-3

**Monumentale status**

Niet van toepassing.

**Energieklasse**

Voor dit object geldt energielabelklasse B.

**Eigen grond**

Het object is gelegen op eigen grond.

**Zakelijke lasten**

- WOZ-waarde (waarde peildatum I-I-2023): € 113.000,-
- OZB-E (2024): € 211,08 per jaar
- OZB-G (2024): € 153,12 per jaar
- Rioolrecht (2025): € 185,20 per jaar
- VvE-bijdrage (2025): € 191,73 per maand

**Bouwjaar**

1935 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

**Aanvaarding**

In nader overleg.

**Fundering**

Voor nadere informatie over de fundering wordt nadrukkelijk verwezen naar 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.









BAR BROERSMA

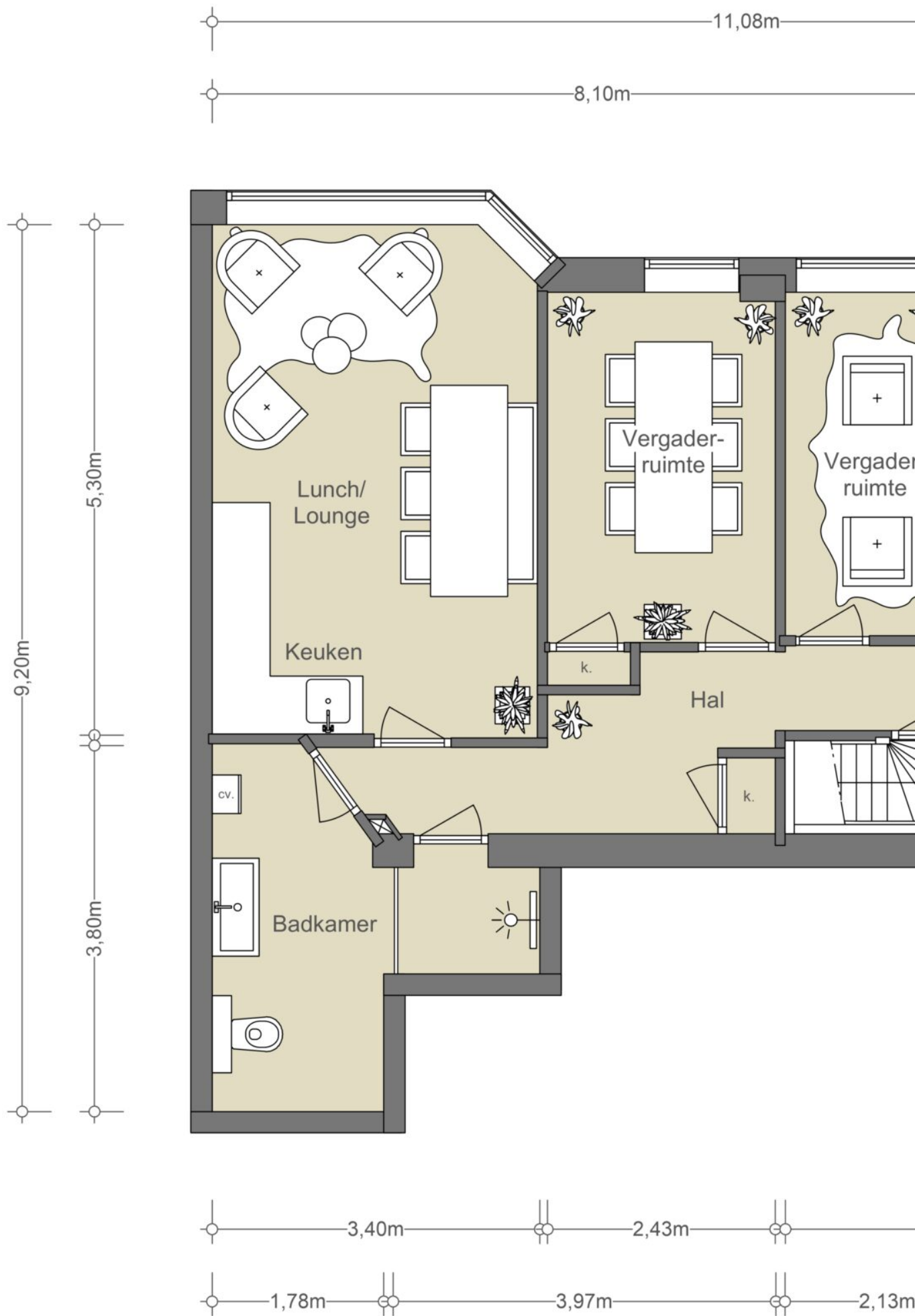
WIJENSEN  
GEZOCHT  
SHIFTLEADERS  
& BEDIENING  
info@barbroersma.nl

BAR BROERSMA

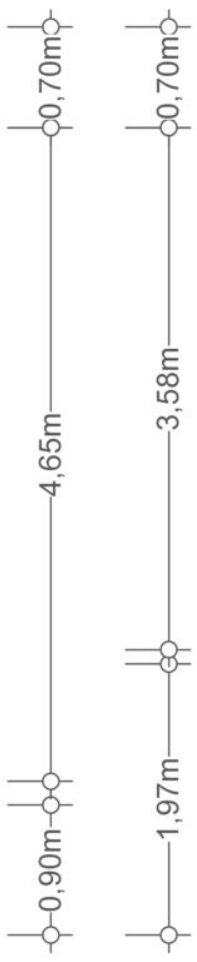
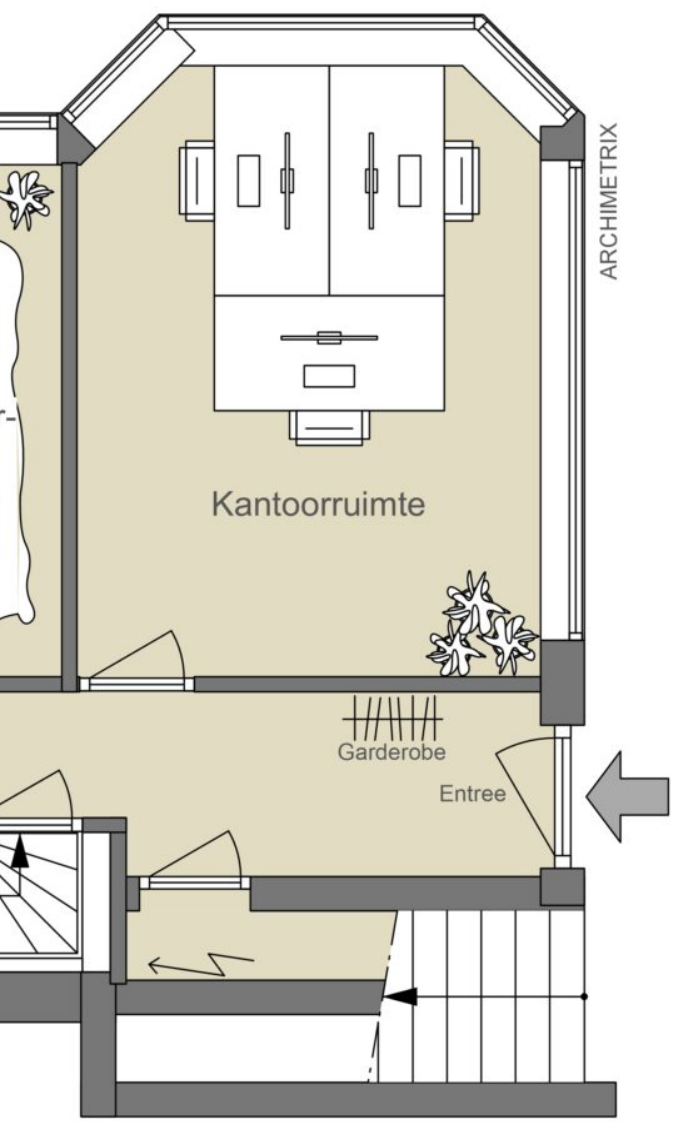
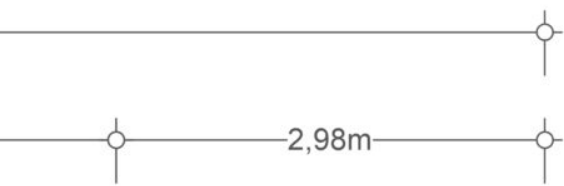
---

# PLATTEGRONDEN

---







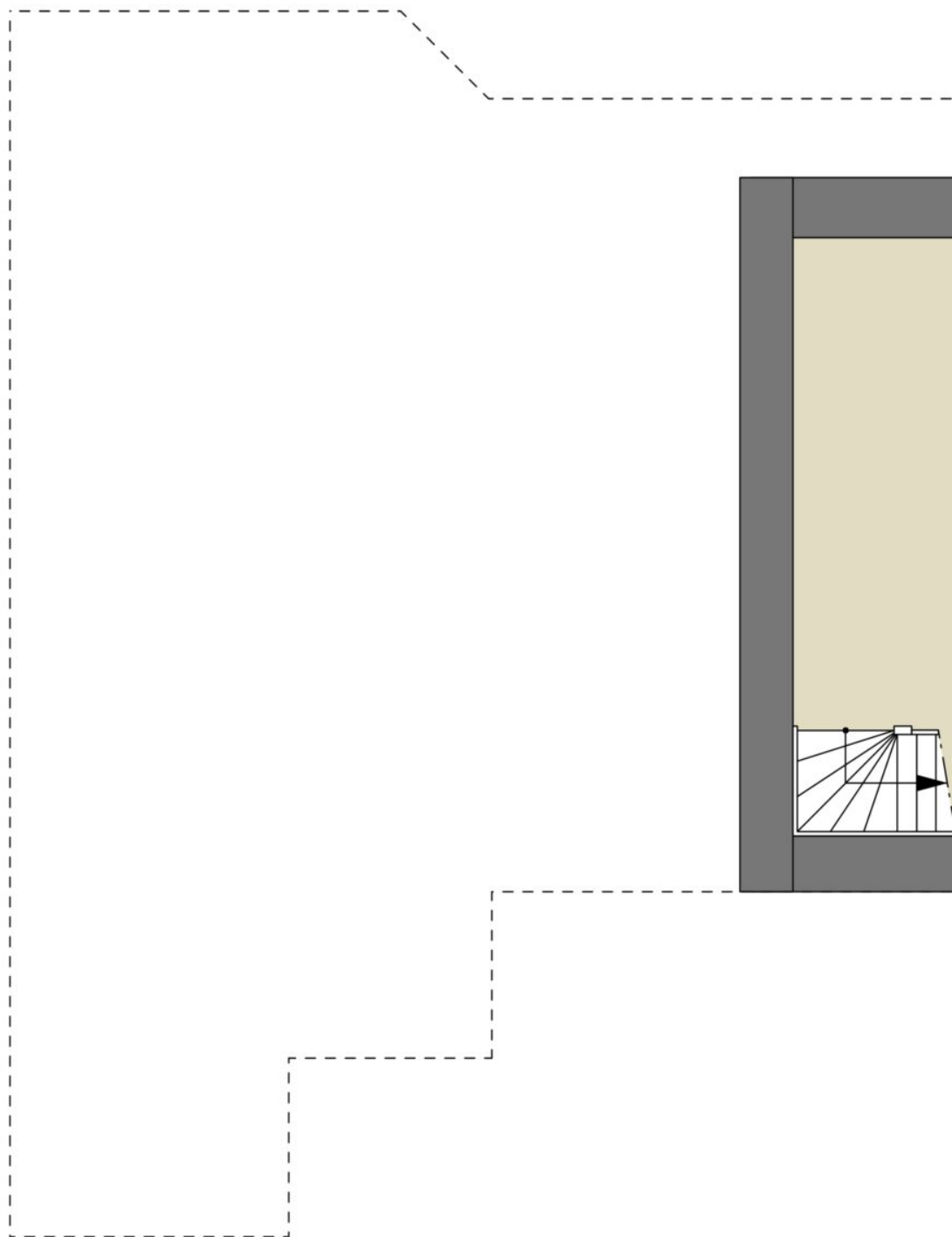
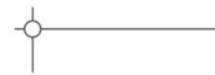
**BEGANE GROND**

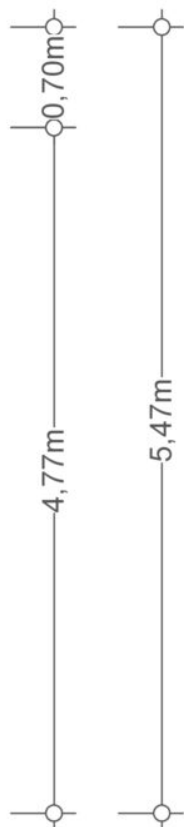
**NEN2580**  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
<b>72,26 m<sup>2</sup></b>
Bruto vloeroppervlakte
<b>81,57 m<sup>2</sup></b>

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







## SOUTERRAIN

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
------------------------------

24,21 m <sup>2</sup>
----------------------

Bruto vloeroppervlakte
------------------------

34,15 m <sup>2</sup>
----------------------

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



ZONE  
P

30

Parkeringsgebied  
niet geldig na 19:00 op  
19.00 - 19.00 uur

snorfietsen  
niet  
toegestaan

SELMA'S

EST. 2016  
NORDIC BAKERY & SPECIALTY COFFEE

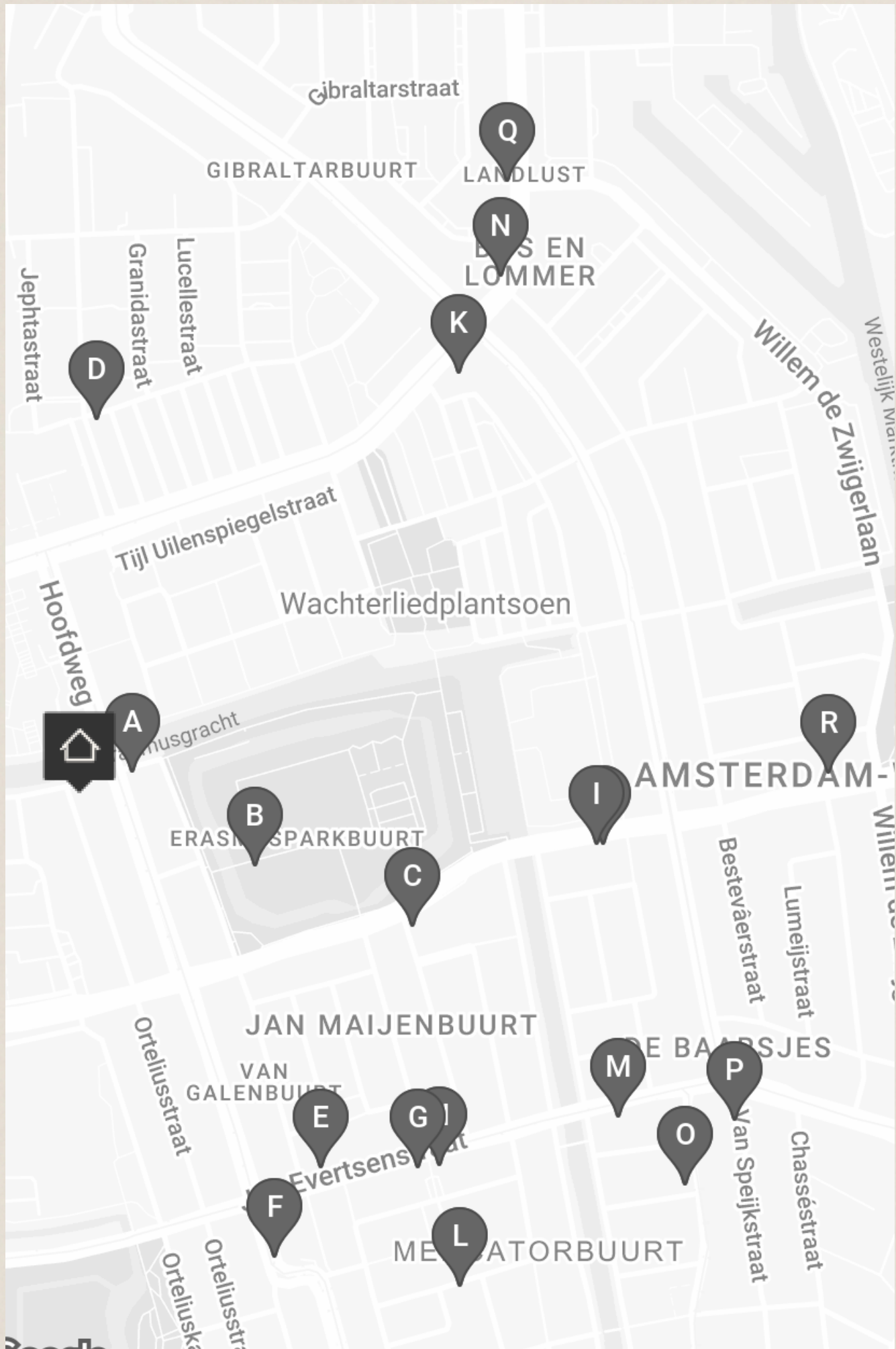
SELMA'S  
EST. 2016  
NORDIC BAKERY & SPECIALTY COFFEE

70

---

# BUURTGIDS

---



**A** **MasMais Taqueria**  
Hoofdweg 456,  
1056 DJ Amsterdam

MasMais begon als een BBQ met vrienden in het park. Na een succesvol pop-up avontuur was het tijd voor een vaste plek.

**B** **Terrasmus**  
1056 LE Amsterdam

Midden in het groen van het Erasmuspark ligt deze fijne, een beetje verborgen plek waar je kunt ontsnappen aan de stad en kunt ontbijten, lunchen en borrelen. Er wordt gewerkt met de leukste en beste lokale leveranciers.

**C** **Broodje Daan**  
Jan van Galenstraat 219,  
1056 BW Amsterdam

Broodje Daan is een gezellige broodjeszaak met tijdloze prijzen, verwelkomt een gevarieerd publiek. Van 6.00 tot 15.00 uur op werkdagen kunt u genieten van een broodje en vers gezette koffie tegen aantrekkelijke tarieven.

**D** **Bakkerij Al Maghrib**  
Gulden Winckelplantsoen 44,  
1055 EN Amsterdam

Deze Marokkaanse familiebakkerij bakt heerlijk brood en banket sinds 2005. Met een breed assortiment is deze plek een echte buurtbakker geworden met terugkerende liefhebbers.

**E** **White label coffee**  
Jan Evertsenstraat 136,  
1056 EG Amsterdam

White label coffee is een koffiemark met meerdere koffietentjes in Amsterdam. Ze roasten hun eigen koffie waarbij ze kwaliteit, openheid en samenwerking door de hele keten van het koffieproces belangrijk achten.

**F** **De MercatorMarkt**  
Mercatorplein,  
1057 CA Amsterdam

De MercatorMarkt wordt de lekkerste en liefste markt in De Baarsjes genoemd en we snappen waarom. Het is een echte buurtmarkt, waar buurtbewoners hun eigen spullen kunnen verkopen en anders is het een kleine onderneming met een goed verhaal.

**G** **Bar Baarsh**  
Jan Evertsenstraat 91,  
1057 BS Amsterdam

Een leuke gezellige bar in De Baarsjes waar je terecht kan voor een hapje, drankje of pub quiz op de maandag avond.

**H** **T's teas**  
Jan Evertsenstraat 89,  
1057 BT Amsterdam

Bij T's teas draait alles om de liefde voor het onderschatte theeblad. Als je van mening bent dat thee maar een saai drankje is, zal je hier geheid van gedachte veranderen.

**I** **Oficina**  
Jan van Galenstraat 147,  
1056 BN Amsterdam

Bij Oficina bieden ze een wekelijks wisselend ontbijt- en lunchmenu aan, met ingrediënten die passen bij het seizoen. De focus ligt op het vinden van mooie producten uit Amsterdam en de omliggende boerderijen.

**J** **Ted Amsterdam**  
Jan van Galenstraat 143,  
1056 BN Amsterdam

Ted.Amsterdam is een multifunctionele creatieve ruimte gevestigd in Amsterdam waar interieur, kunst en creativiteit elkaar ontmoeten.

**K** **Podium Mozaïek**  
Bos en Lommerweg 191,  
1055 DT Amsterdam

Podium Mozaïek is een grootstedelijk theater met café-restaurant in Amsterdam West, gevestigd in de voormalige Pniëlkerk aan de Bos en Lommerweg.

**L** **Rotishop Gieta**  
Balboastraat 15hs,  
1057 VS Amsterdam

Sinds 2008 is Rotishop Gieta een opmerkelijk begrip in de buurt, waar generatiesoude familie-recepten de basis vormen voor hun heerlijke gerechten. Gieta, die velen bij naam kent, verwelkomt een gevarieerde klantenkring voor roti, bara en bami.



**M** **Fort Negen bakkerij**  
Jan Evertsenstraat 31,  
1057 ZX Amsterdam

Bij Fort negen in De Baarsjes kan je zien hoe het brood gebakken wordt.

**N** **Friedhats FUKU café**  
Bos en Lommerweg 136 HS,  
1055 ED Amsterdam

FUKU is het allereerste café van Friedhats; een micro koffie branderij in Amsterdam. De zaak is opgezet door vrienden Lex Wenneker en Dylan Sedgwick.

**O** **Sham West**  
Witte de Withstraat 125-H,  
1057 XR Amsterdam

Restaurant Sham is het allereerste Syrische restaurant in Amsterdam. Chefs ervaren in de Syrische cuisine staan elke dag in de keuken om prachtige Syrische gerechten klaar te bereiden, zoals Baba Ganoush, Fatoush en Foul Muqalla.

**P** **Thai Thai Poppetje**  
Van Speijkstraat 157HS,  
1057 GX Amsterdam

Thai Thai Poppetje is een authentiek Thais streetfoodrestaurant dat de nadruk legt op versheid. Op hun beperkte kaart vind je klassiekers zoals viskoekjes, maar ook originele creaties zoals bitterballen van rode curryrijst met een smeelige vulling en een knapperig korstje.

**Q** **No Man's Art Gallery**  
Bos en Lommerweg 90,  
1055 EC Amsterdam

No Man's Art Gallery begon in 2011 als een reizende pop-up galerie met toegang tot buitenlandse kunstmarkten voor kunstenaars vroeg in hun carrières. Zo waren er tussen 2011-2022 verschillende pop-ups over de hele wereld te zien.

**R** **Ela! Traiterie**  
Jan van Galenstraat 68,  
1056 CC Amsterdam

De perfecte plek om de smaakvolle Griekse keuken te ontdekken. Ze bereiden hier alles dagvers, met zoveel mogelijk natuurlijke producten. Ze hebben belegde broodes, salades, hele maaltijden maar ook uiteraard mist de pita gyros of souvlaki niet op het menu.



7



ULMUS

bread & pastry

Ma. Gesloten

Di. - Vr. 8 - 16 uur

Za. 9 - 16 uur

Zo. 9 - 15 uur

geopend

Ulmus  
zuurdesembakkerij

---

# 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**