



BEULINCK

BEULINGSTRAAT 8 - 14
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

Beulinck
BEULINGSTRAAT 8 - 14

5

Kenmerken
OVERZICHT

25

Plattegronden
INDELING

33

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 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



BEULINCK



Beulinck

BEULINGSTRAAT 8 - 14

Het neoclassicistische "Beulinck" is een prestigieus project van DME Amsterdam, gelegen in een charmante zijstraat van de Herengracht, ter hoogte van het Spui. Het negen ramen brede monument aan de Beulingstraat is reeds hoogwaardig ontwikkeld tot stijlvolle en duurzame kantoorruimte.

Het totale gebouw omvat circa 848 m² VVO-kantoorruimte, waarbij drie zelfstandige kantoorruimtes met eigen entree en een lift zijn gerealiseerd. Twee van deze ruimtes zijn reeds verhuurd. Daarmee is alleen de imposante begane grond nog beschikbaar voor de verhuur. Het totale metrage hiervan is circa 275 m² VVO.

Het luxe turn-key opleveringsniveau van deze kantoorruimte omvat een Domotica systeem voor integrale bediening van alle installaties, evenals een op maat gemaakte keuken met eiland, massief houten vloerafwerking, toepassing van calacatta marmer en klassiek deur- en raambeslag van Griffwerk. De zorgvuldig gekozen kleuren, hoogwaardige materialen en markante details geven een ongekend indrukwekkend resultaat.

Het hele kantoorgebouw is recent volledig gemoderniseerd, duurzaam en gasloos opgeleverd met energielabel A+++ en BREAAAM-NL In-Use kwalificatieniveau 'Excellent'. Dit is een buitengewoon hoge duurzaamheidsscore. Het hoge comfort en klimaatniveau worden onder andere bereikt door de toepassing van warmtepompen, zonnepanelen en WTW installaties.

Het imponerende gebouw is ideaal voor bedrijven die comfort en luxe zoeken en zich willen vestigen in een volledig verduurzaamd pand met een unieke uitstraling op een prachtige plek in de grachtengordel van Amsterdam.





Historie

Historie

De Beulingstraat is vernoemd naar één van de bewoners, Gerrit Jansz Beulinck, die hier omstreeks 1660 heeft gewoond. Het gebouw aan nummer 8 – 14 is gebouwd in 1857 en door architect Hamer in opdracht van het Algemeen Ziekenfonds in 1876 verbouwd tot hoofdkantoor, waar ze meer dan 100 jaar gevestigd bleven. DME Amsterdam is pas de derde eigenaar van het pand en heeft dit iconische gebouw door verduurzaming en een tijdloos ontwerp gereed gemaakt voor de toekomst.

Gebouw

Beulingstraat 8 – 14 heeft een neoclassicistische bouwstijl. Deze bouwstijl uit het einde van de 18e eeuw komt tot uiting in de symmetrische indeling, het typisch Griekse driehoekige fronton aan de bovenkant van de ingangspartij en de gepleisterde zuilen.

De authenticiteit van de gevels wordt benadrukt door schilderwerk in historische kleuren, grondige reiniging van het metselwerk, vervanging van de knipvoeg en gepleisterde details.



Interieur design

Het ontwerp van "Beulinck" creëert een verfijnde balans tussen eigentijds design enerzijds en behoud van de klassieke elementen die tekenend zijn voor het markante gebouw anderzijds. Zorgvuldig gekozen kleuren, details en hoogwaardige materialen nemen je mee in een wereld van comfort en warmte. Het open vloerveld op de begane grond in combinatie met het hoge plafond met sierlijsten benadrukken het lichte en ruimtelijke gevoel.

De vloerafwerking bestaat uit massief eikenhouten vloeren in Hongaarse punt met vloerverwarming en hoge witte sierplinten, travertin natuurstenen tegels in de facilitaire ruimtes (zowel op de begane grond als in het souterrain) en marmer maatwerk in de sanitaire ruimtes. Het plafond is voorzien van tijdloze ornamenten. Stijlvolle akoestische oplossingen kunnen volledig worden geïntegreerd in de wanden. Voor de sierlijke entree in het midden van het gebouw is gekozen voor een fraaie rondgebogen glaspartij met stalen witte profilering.

De maatwerk keuken met eiland is uitgevoerd met een marmeren natuurstenen werkblad en eikenhouten kasten. Deze is voorzien van Siemens inbouwapparatuur en een Quooker kraan. Het lichtplan omvat prachtige Flor modular licht spots. De sanitaire ruimtes zijn vervaardigd in Italiaans Calacatta Crema marmer maatwerk. Het Loxone smart-office bedieningssysteem creëert een gebruiksgemak waarbij alle installaties digitaal bediend kunnen worden.

M

DMF AMSTERDAM

Beulinck

Indeling

Op de begane grond is in het midden van het gebouw de entree – met entreesluis met rond gebogen stalen wanden – en lobby gesitueerd. In het midden van de ruimte aan de achterzijde is een uitgebreide keuken met eiland en ruimte voor een loungegedeelte. Aan de linkerzijde en aan de rechterzijde is voldoende ruimte om werkplekken te creëren. Via een trap kan het souterrain bereikt worden, welke in gebruik genomen kan worden als locker/garderobe ruimte en meeting room.



Duurzaamheid en techniek

Het gemeentelijk monument is recent volledig verduurzaamd op basis van het BREEAM-NL keurmerk, dé internationale standaard voor gebouwen op het gebied van duurzaamheid. De Beulingstraat 8 – 14 zal een BREEAM-NL In-Use kwalificatieniveau 'Excellent' krijgen. Onlangs is het energielabel A+++ uitgegeven.

Het pand is recent voorzien van zonnepanelen, twee warmtepompen, airco's (type Mitsubishi A++) en een warmte terugwin installatie op iedere verdieping (Mitsubishi Lossnay). Het gebouw is volledig gasloos.

'Beulinck' is volledig hoogwaardig geïsoleerd door middel van een zogeheten 'box in box principe', welke bijdraagt aan het reduceren van warmteverlies in de winter en een maximale koeling in de zomer. De op maat gemaakte HR ++ glas achterzet ramen leveren hier ook een bijdrage aan.

Verder wordt er gebruik gemaakt van diverse waterbesparende voorzieningen en wordt het stroom verbruik geminimaliseerd door de toepassingen van ledverlichting en de mogelijkheid om dit gemakkelijk te kunnen bedienen door middel van de Loxone touchpanels. Deze touchscreens zorgen tevens voor de bediening van de intercom, het beheren van het binnenklimaat, het regelen van de temperatuur en bediening van de verlichting.

Omdat DME Amsterdam veel waarde hecht aan comfort, klimaat en duurzaamheid zijn er bewuste keuzes gemaakt tijdens de bouw en afbouw. De materialen die zijn toegepast bij de afbouw zijn geselecteerd op circulariteit en een lage CO₂ uitstoot.



Omgeving

GRACHTENGORDEL-ZUID

Buurt en hotspots

“Beulinck” ligt op de grens tussen de Grachtengordel-West en de Grachtengordel-Zuid, onderdeel van Unesco Werelderfgoed, met op steenworpafstand het Spui. De Beulingstraat is een charmante zijstraat van de Herengracht en het Singel, midden in het hart van het Amsterdamse centrum, aan de rand van de bruisende Negen Straatjes. Hier voeren handel, ambacht en cultuur vanouds de boventoon en 400 jaar later behoudt deze wijk zijn karakter met schilderachtige boetieks, hoogwaardige horeca en monumentale grachtenhuizen.

Naast typisch Nederlandse lekkernijen van Banketbakkerij Het Koekemantje en De Kaaskamer van Amsterdam, kan men bij bakkerij Wolf terecht voor de beste desembroden en á la carte lunch. Een hip onderkomen in het Hoxton Hotel of dineren en overnachten in het high-end Pulitzer. In hotel The Dylan huist de informele Bar Brasserie OCCO en het met een Michelinster bekroonde Restaurant Vinkeles.

In de Beulingstraat zelf is direct tegenover het kantoor op nummer 9 het intieme restaurant Beulings en op nummer 7 het Italiaanse restaurant Pianeta Terra gevestigd. Beide restaurants zijn recent verkozen tot één van de beste restaurants van Amsterdam (Top 20) met restaurant Beulings zelfs op nummer 1. Met recht is de Beulingstraat een zeer culinaire plek te noemen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid middels het openbaar vervoer is uitstekend. Op loopafstand is de tramhalte aan het Koningsplein waar de tramlijnen 2, 12 en 13 stoppen. Tevens is op vijf minuten loopafstand de metrohalte Rokin waar metrolijn 52 (Noord/Zuidlijn) stopt. Deze geeft een directe verbinding met het centraal station. Vanaf de centrumring S-100 is via de Rozengracht of de Elandsgracht de kantoorruimte bereikbaar. De centrumring S-100 is te bereiken via de S-105, vanaf de snelweg Ring A-10.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Tevens is parkeren mogelijk bij Q-Park Kalverstraat op vijf minuten loopafstand en bij APCOA PARKING Prins & Keizer – Amsterdam welke op tien minuten loopafstand is gelegen. Om de hoek bij de Keizersgracht 481-485 is er mogelijkheid om te parkeren in de garage via ParkBee. Op vijf minuten afstand is ook Garage Molenpad aan het Molenpad 16 gelegen waar geparkeerd kan worden middels parkeerabonnement.

Wij kunnen voor u informeren naar de actuele beschikbaarheid van de verschillende parkeermogelijkheden en abonnementen.



M
RESHAPING
CITY ICONS
FOR RENT
070 305 97 97
BROERSMA.NL



8-10







KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt circa 275 m² VVO-kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 60,0 m²
- begane grond: 214,7 m²

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt volledig gerenoveerd en turn-key opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen:

- luxe en stijlvolle eigen entree
- videofooninstallatie met elektrische deuropener (Loxone Domotica) en individueel tag-systeem
- wand- en plafondafwerking
- nieuw stucwerk en schilderwerk
- design deur- en raambeslag
- twee warmtepompen
- zonnepanelen
- verwarming middels vloerverwarming en (bij)verwarming/koeling middels airconditioning
- WTW-installatie
- hoogwaardig frisse lucht ventilatie systeem (gezond gebouw klasse B)
- akoestische maatwerk voorbereid
- ontwerp lichtplan
- elektriciteit en verlichtingsarmaturen (en enkele ophangarmaturen)
- sanitaire voorzieningen (luxe toiletten)
- massief houten vloeren (Hongaarse punt)
- luxe keuken met eiland voorzien van diverse inbouwapparatuur
- databekabeling CAT 7
- voorgevel/tuin voorzien van groen/beplanting

Huurprijs

Op aanvraag.

Servicekosten (algemeen)

€ 35,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:

- bewassen van ramen en houtwerk
- reinigen van de toegangsdeur incl. bellentableau, deurbeslag en omliggend houtwerk
- preventief spuiten tegen onkruid incl. onkruidvrij maken
- onderhoud van groene borders
- schoonmaken van de goten en zonnepanelen
- onderhoud zonnepanelen en warmtepompen
- jaarlijks onderhoud lift
- maandelijks gsm abonnement lift
- klimaattechniek airco
- onderhoud automatische zonwering
- klimaattechniek onderhoud WTW
- klimaattechniek jaarlijkse controle WTW
- BBMI taken
- jaarlijks onderhoud BMI
- doormelden centrale
- brandblussers
- glasverzekering
- 5 % administratiekosten

Servicekosten (levering diensten)

€ 15,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, bij maandelijke vooruitbetaling te voldoen en met jaarlijkse nacalculatie, ten behoeve van de navolgende leveringen:

- elektraverbruik
- waterverbruik

Bestemming

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.

Monumentale status

Gemeentelijk monument.

Energieklasse

Wegens monumentale status is deze kantoorruimte niet labelplichtig. Echter is, dankzij de duurzame verbouwing, het monument in tegenstelling tot vele anderen monumenten en gebouwen, erg energiezuinig. Energieklasse A+++ is recent afgegeven.

	<p>Tevens wordt er een certificaat aangevraagd bij het keurmerk BREEAM, dé internationale standaard voor gebouwen op het gebied van duurzaamheid. Dit staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Dit keurmerk geeft de mate van duurzaamheid van een gebouw aan. De Beulingstraat 8 – 10 zal het niveau 'BREEAM Excellent' behalen. Een gebouw met een BREEAM-NL certificaat is een gezond gebouw. Dat betekent dat er onder andere aandacht is voor binnenklimaat, ventilatie en licht.</p>
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurperioden zijn in overleg bespreekbaar.
Huuringangsdatum	Per direct.
Huurprijsindexering	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).
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.









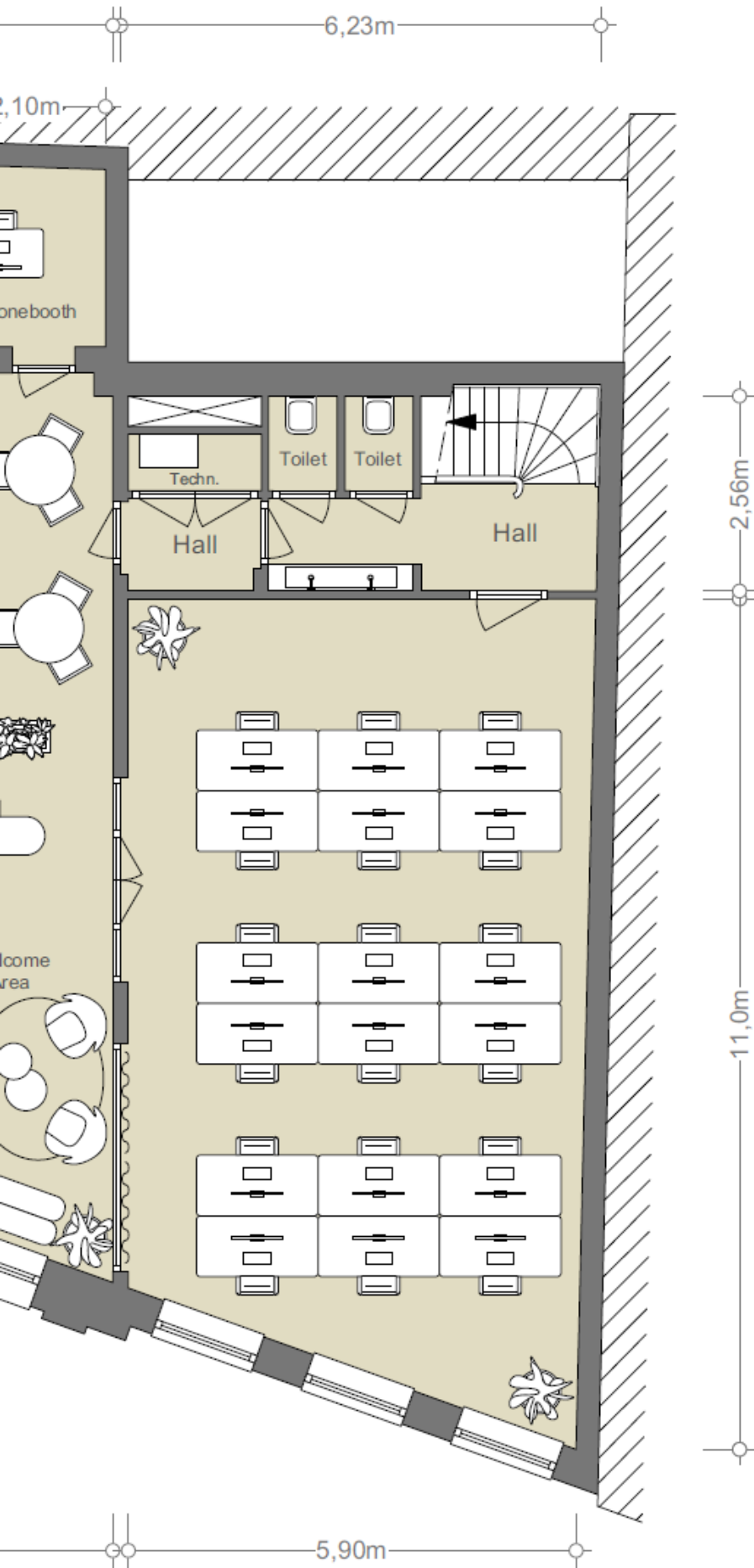
PLATTEGRONDEN



Beulingstraat - Ground Floor

28 FTE - fixed desks
28 flex desks/ dining area





GROUND FLOOR

NEN2580

(excl. load-bearing walls)

Lettable floor area appr. 214,77 sqm

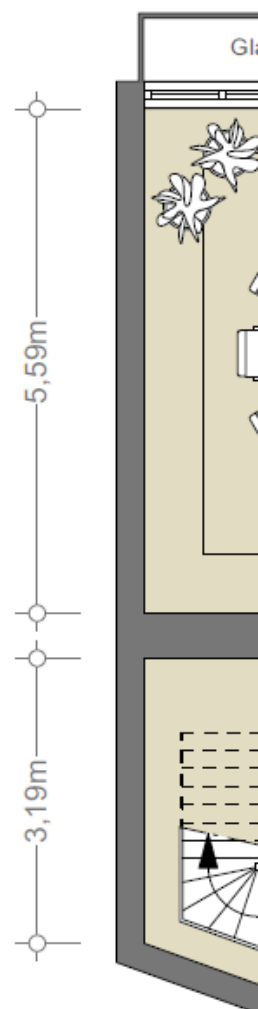
Gross floor area appr. 238,50 sqm

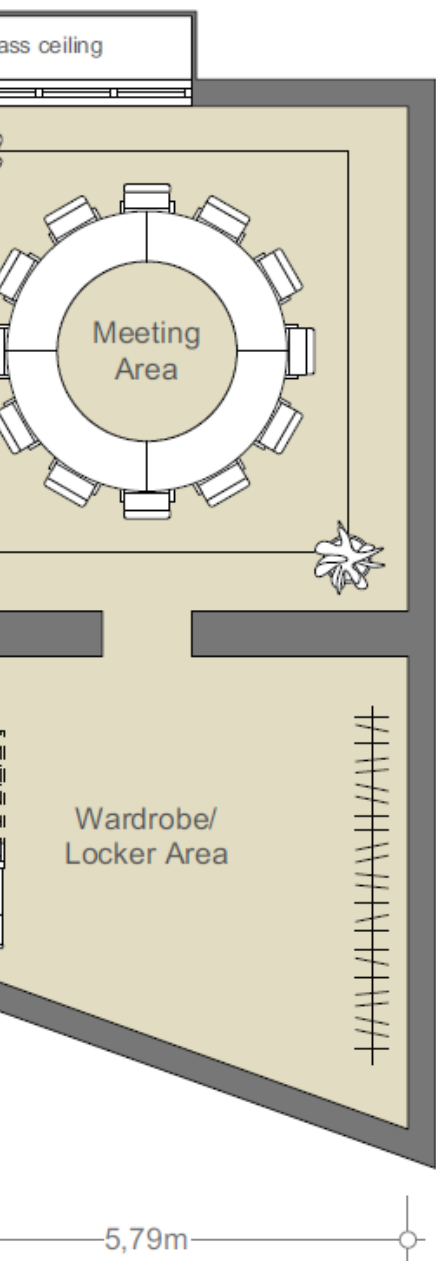
All dimensions on the drawing are approximate sizes, subject to printing errors.

Layout, dimensions and surface according to declaration third party.

Beulingstraat 8 - 14 | Basement

12 pax. - meeting area





BASEMENT

NEN2580

(excl. load-bearing walls)

<p>Lettable floor area appr. 60,0 sqm</p>

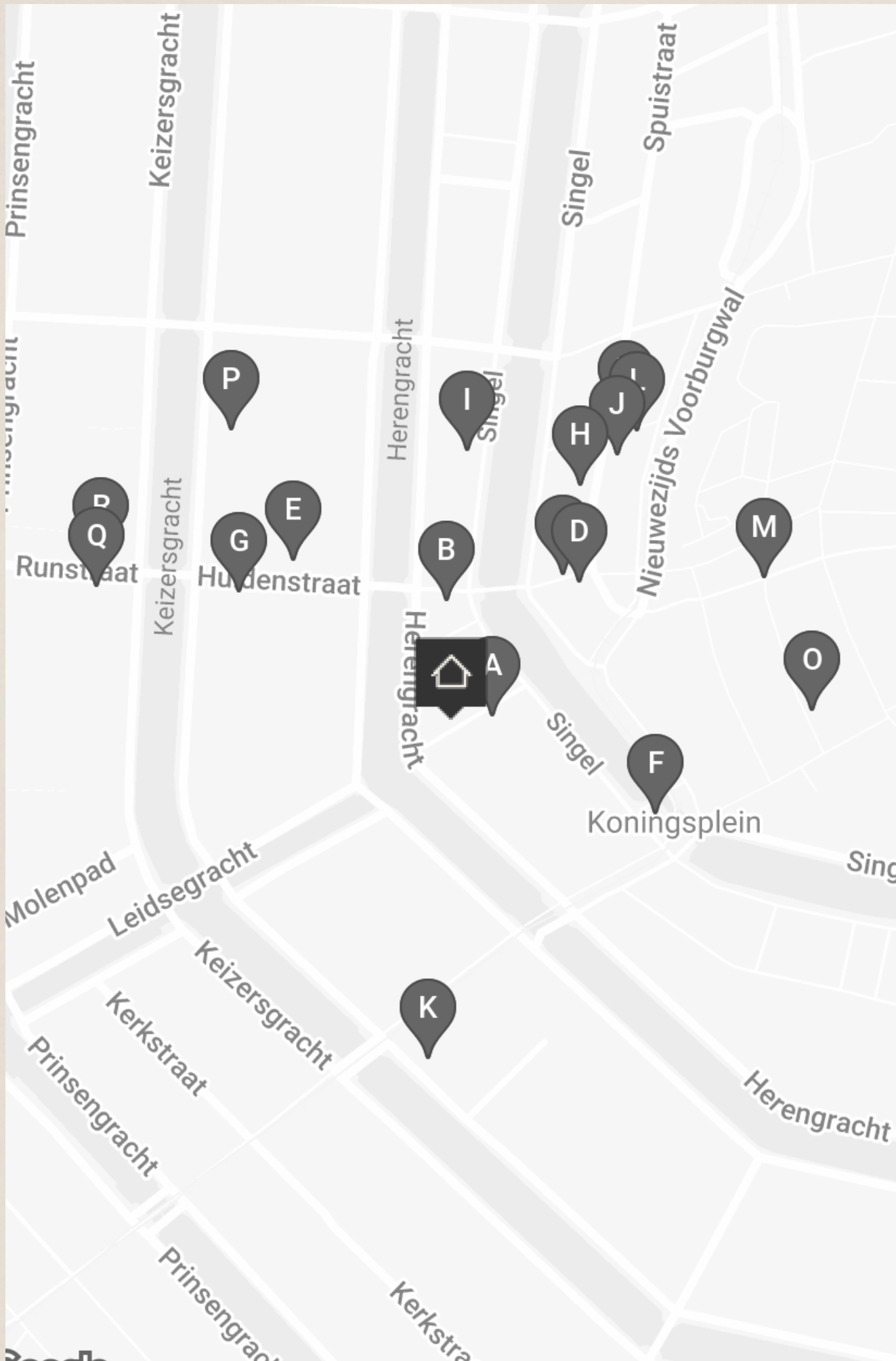
<p>Gross floor area appr. 69,9 sqm</p>
--

All dimensions on the drawing are approximate sizes, subject to printing errors.

Layout, dimensions and surface according to declaration third party,



BUURTGIDS



A **Pianeta Terra**
Beulingstraat 7,
1017 BA Amsterdam

Fabio van Pianeta Terra, staat bekend als de onbetwiste kampioen van slowfood in de stad. In zijn keuken combineert hij op meesterlijke wijze de fijnste lokale ingrediënten tot authentiek Italiaanse gerechten.

B **The Lebanese Sajeria**
Wijde Heisteeg 1,
1016 AS Amsterdam

Lange rijen staan er dagelijks voor de vestigingen van de The Lebanese Sajeria in Amsterdam. Deze zaak is begonnen als foodtruck waar de eigenaren Libanees fastfood serveren met een twist.

C **Van Stapele koekmakerij**
Heisteeg 4,
1012 WC Amsterdam

Ze verkopen maar één soort koekje, maken geen reclame, en de winkel zit verstopt in de Heisteeg. Toch is deze klassieke koekmakerij niet te missen door de lange rij die er dag in dag uit staat.

D **Hoppe**
Spui 18-20,
1012 XA Amsterdam

Dit café is een klassieker: sinds 1670 is Café Hoppe al gevestigd aan het centrale plein genaamd t' Spui.

E **Chocolaterie Pompadour**
Huidenstraat 12,
1016 ES Amsterdam

Chocolaterie Pompadour is een patisserie aan de Huidenstraat. Alles draait hier om vakmanschap, pure producten en passie voor chocolade en gebak. Elk chocolaatje wordt met zorg gemaakt en prachtig gedecoreerd.

F **Frens Haringhandel**
1017 AW Amsterdam

Frens Haringhandel is nog een van de weinige viskramen in Amsterdam waar je heerlijke verse haring en andere vis kan bestellen op de traditioneel Hollandse manier.

G **Café de Pels**
Huidenstraat 25,
1016 ER Amsterdam

Café de Pels is een echt intellectueel creatief café. Menig boek of column is hier geschreven, goede gesprekken worden hier gevoerd en leuke of stomme grappen zijn hier uitgetoet.

H **Sagardi**
Spuistraat 304,
1012 VX Amsterdam

In 2020 opent Sagardi zijn deuren. Het is een deel van de Spaanse groep Sagardi Restaurant, wat zit gevestigd over heel Europa.

I **Ellen de Bruijne Projects**
Singel 372,
1016 AH Amsterdam

J **Koffiesalon**
Spuistraat 281,
1012 VR Amsterdam

De allerlekkerste Italiaanse koffie gemaakt door goede barista's. De service is heel erg goed en je proeft dat de koffie gemaakt is door experts. Je kan hier ook terecht voor simpele en lekkere ontbijthapjes.

K **Muuto,**
Keizersgracht 469,
1017 DK Amsterdam

Muuto is geworteld in de Scandinavische ontwerptraditie, gekenmerkt door tijdloze esthetiek, functionaliteit, vakmanschap en een eerlijke expressie. Muuto komt van 'muutos', wat nieuwe perspectieven betekent in het Fins.

L **Hay House**
Spuistraat 281,
1012 VR Amsterdam

Hay House is een centraal gelegen, indrukwekkende design woonwinkel. Voor bijzondere meubels, verlichting en diverse woonaccessoires kan je hier terecht.

M **Boekenmarkt Spui**
Spui,
1012 WX Amsterdam

De Boekenmarkt op het Spui wordt iedere vrijdag, het hele jaar door, gehouden van 10.00 – 18.00 uur. Alleen in geval van overmacht (zoals bijvoorbeeld heel slecht weer) gaat de markt niet door.

N **Oaxaca**
Spuistraat 279,
1012 VR Amsterdam

Bij Oaxaca presenteert chef Joan Bagur de traditionele Mexicaanse keuken te midden van de prachtig gerenoveerde oude panden van Haesje Claes aan het Spui.

O **Bhatti Pasel**
Voetboogstraat 23,
1012 XK Amsterdam

Na jaren ervaring opdoen in top restaurants en hotels in verschillende landen, opent Tika Pun zijn eigen deuren van Bhatti Pasel. Een authentiek Nepalees restaurant midden in Amsterdam.

P **De BorzoGallery**
Keizersgracht 321,
1016 EE Amsterdam

De BorzoGallery gelegen aan de Keizersgracht is toonaangevend op het gebied van NUL/Zero, minimalisme en conceptuele kunst. Het koppelen van het nabije verleden aan de hedendaagse kunst is een van de belangrijkste speerpunten.

Q **Kaaskamer**
Runstraat 7,
1016 GJ Amsterdam

De naam zegt het al; bij de Kaaskamer kan je terecht voor kaas. Van de vloer tot het plafond is deze winkel gevuld met kaas waarbij vakmanschap en traditie voorop staan.

R **Screaming Beans**
Runstraat 6,
1016 GK Amsterdam

Screaming Beans is een Amsterdams merk dat lokaal en internationaal bekend staat om zijn hoogwaardige koffie. Deze locatie bevindt zich te midden in de historische Negen Straatjes van Amsterdam.



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. 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.

Renders

De weergegeven renders zijn slechts ter impressie in deze verhuurbrochure opgenomen, om de mogelijkheden voor high-end furnishing weer te geven.

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL