

# 1495

---

IJBURGLAAN 1495  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
ERIK REIJN

3

1495  
IJBURGLAAN 1495

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegronden  
INDELING

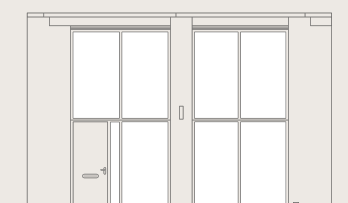
31

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 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.



Erik Reijn

Mobiel: +31(0)6 551 95 689

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



---

1495

---



# 1495

## IJBURGLAAN

Representatieve kantoor-/winkelruimte van circa 100 m<sup>2</sup> VVO te huur aangeboden in turn-key staat. De zelfstandige ruimte is gelegen op de begane grond met een verdiepingsvloer. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. De begane grond heeft een representatieve entree met fraaie plafondhoogte en een groot etalagefront. Kenmerkend voor de verdiepingsvloer is de open indeling met keuken waardoor diverse indelingsmogelijkheden ontstaan. Dankzij de ligging aan de IJburglaan is de bereikbaarheid uitstekend. Tevens ligt de ruimte op een mooie zicht locatie vanaf deze belangrijke verkeersader op IJburg en is er een mogelijkheid om, in nader overleg, een parkeerplaats te huren in de ondergelegen parkeergarage.











# Gebouw

## Historie

IJburg, gelegen aan de oostkant van Amsterdam, bestaat uit 4 gerealiseerde eilanden (Steigereiland, Rieteiland, Haveneiland, Centrumeiland) en 2 eilanden welke nog volop in ontwikkeling zijn (Strandeiland en Buiteneiland). Totaal betreft het ongeveer 20.000 woningen voor 50.000 bewoners.

IJburg is nu niet meer weg te denken uit Amsterdam. Het is een nieuwe woonwijk met een heel eigen karakter. Waterrijk, met originele architectuur en populair bij gezinnen met opgroeiende kinderen.

Het eerste idee voor IJburg dateert uit 1965. De gemeenteraad stemde uiteindelijk in 1996 in met de bouw van IJburg. In 1999 begon de aanleg van de eerste fase van IJburg. In 2013 is de aanleg van de tweede fase van IJburg begonnen. In 2023 is de aanleg van het laatste eiland begonnen; Buiteneiland. Dit wordt een natuureiland met sport-, recreatie- en cultuurvoorzieningen.

## Gebouw

De kantoor-/winkelruimte maakt onderdeel uit van Haveneiland Noord. Het pand is gebouwd in 2007.

















# Omgeving

## IJBURG

### **Buurt + hotspots**

De kantoor-/winkelruimte is gelegen op een zicht locatie aan de IJburglaan. De IJburglaan is de hoofdader op IJburg waar diverse kantoren, winkels en horecagelegenheden aan zijn gelegen.

De jachthaven van IJburg, waar restaurants met terrassen zorgdragen voor een prettige woon- en werkomgeving, is gelegen op circa tien minuten loopafstand. Voor ontspanning na een werkdag is de boulevard van IJburg aan de Bert Haanstrakade of het Diemerpark een ideale locatie om te wandelen of te hardlopen.

### **Bereikbaarheid**

De kantoor-/winkelruimte is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. IJburg ligt op circa vijf minuten van Ringweg Oost en op circa 15 minuten van de binnenstad van Amsterdam. Via de Oostelijke Ontsluiting IJburg is de snelweg A1 binnen enkele minuten bereikbaar. Aan de IJburglaan is de halte voor tramlijn 26 en buslijn 66. Hierdoor zijn er directe verbindingen mogelijk met P+R Zeeburg, Amsterdam Centraal Station en Station Bijlmer Arena.

### **Parkeergelegenheid**

In de ondergelegen parkeergarage is tegen betaling een parkeerplaats beschikbaar.

Daarnaast is parkeren 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.



Lijn Richt  
26 Cen  
26 Cen  
26 Cen

26

2131

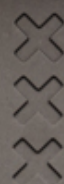
ting	Vertrek
traal Station	00:00
traal Station	7 min
traal Station	15 min

00:00 00:00 00:00 00:00  
00:00 00:00 00:00 00:00  
00:00 00:00 00:00 00:00

JCDecaux

me  
eo

**NIER IKKJK  
JE ALLES**





---

# KENMERKEN

---

<b>Oppervlakte</b>	<p>De totale oppervlakte bedraagt circa 100 m<sup>2</sup> VVO kantoor-/winkelruimte en is als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• begane grond: 36,6 m<sup>2</sup> kantoor-/winkelruimte</li><li>• verdiepingsvloer: 63,2 m<sup>2</sup> kantoor-/winkelruimte</li></ul>
<b>Parkeren</b>	<p>In de ondergelegen parkeergarage is in nader overleg een parkeerplaats beschikbaar.</p>
<b>Opleveringsniveau</b>	<p>De kantoor-/winkelruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zelfstandige entree</li><li>• sanitaire voorzieningen</li><li>• stadsverwarming met radiatoren</li><li>• keuken</li><li>• verlichting</li></ul>
<b>Huurprijs kantoorruimte</b>	<p>€ 2.500,- per maand te vermeerderen met omzetbelasting.</p>
<b>Huurprijs parkeerplaats</b>	<p>€ 150,- per maand te vermeerderen met omzetbelasting.</p>
<b>Servicekosten</b>	<p>Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van stadsverwarming/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.</p>



<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, kantoren en maatschappelijke dienstverlening van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Niet van toepassing.
<b>Energielabelklasse</b>	Voor dit object geldt energielabelklasse A.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	In nader overleg.

<b>Huurprijsindexering</b>	<p>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).</p>
<b>Zekerheidsstelling</b>	<p>Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.</p>
<b>Huurvoorwaarden</b>	<p>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.</p> <p>Of</p> <p>Op basis van de Modelhuurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (R.O.Z. model oktober 2012), met de bijbehorende algemene bepalingen, eventueel door verhuurder aan te vullen met bijzondere bepalingen.</p>
<b>Btw-plicht</b>	<p>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.</p>



MA Dress  
Dress for you're already famous.



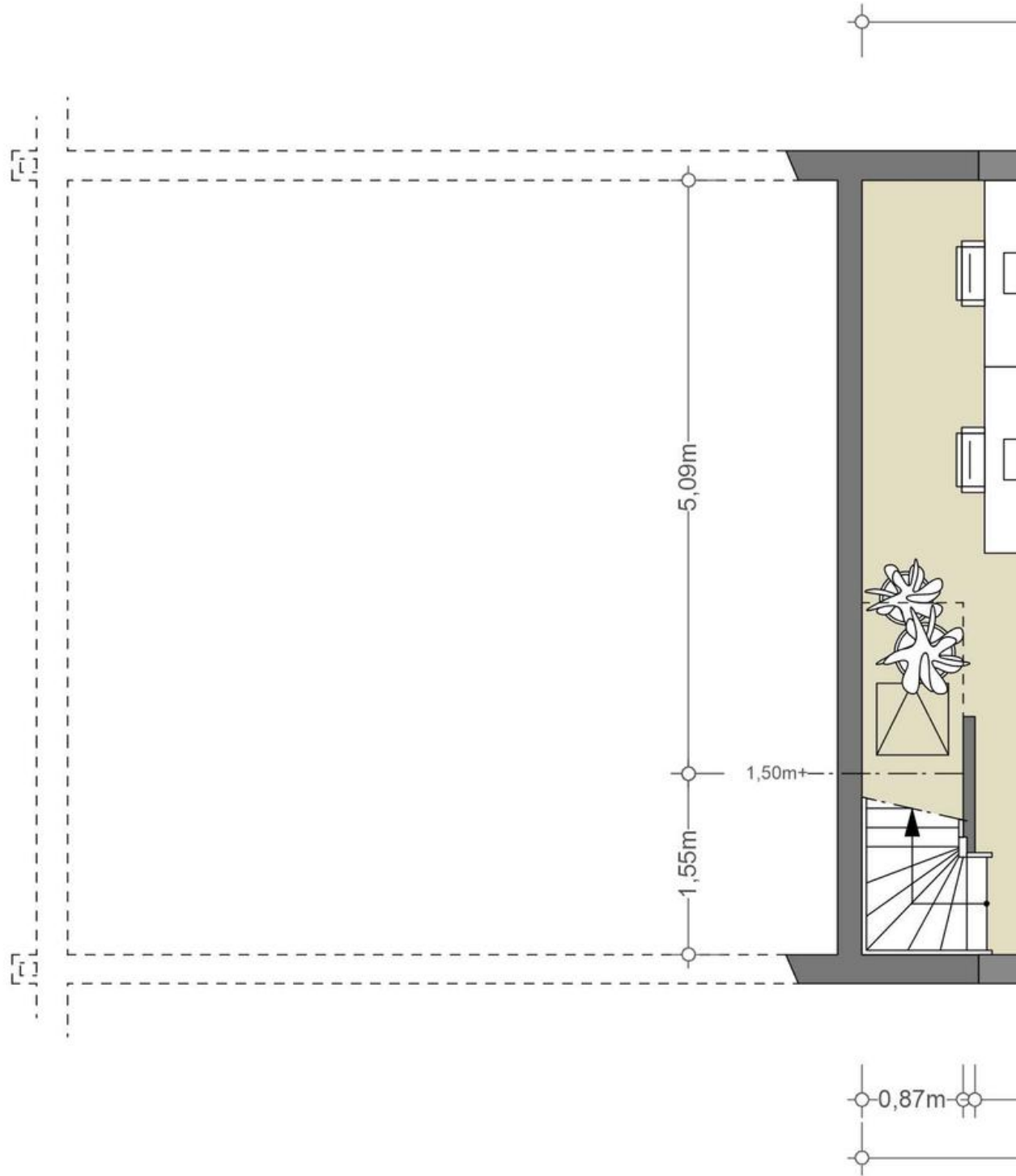




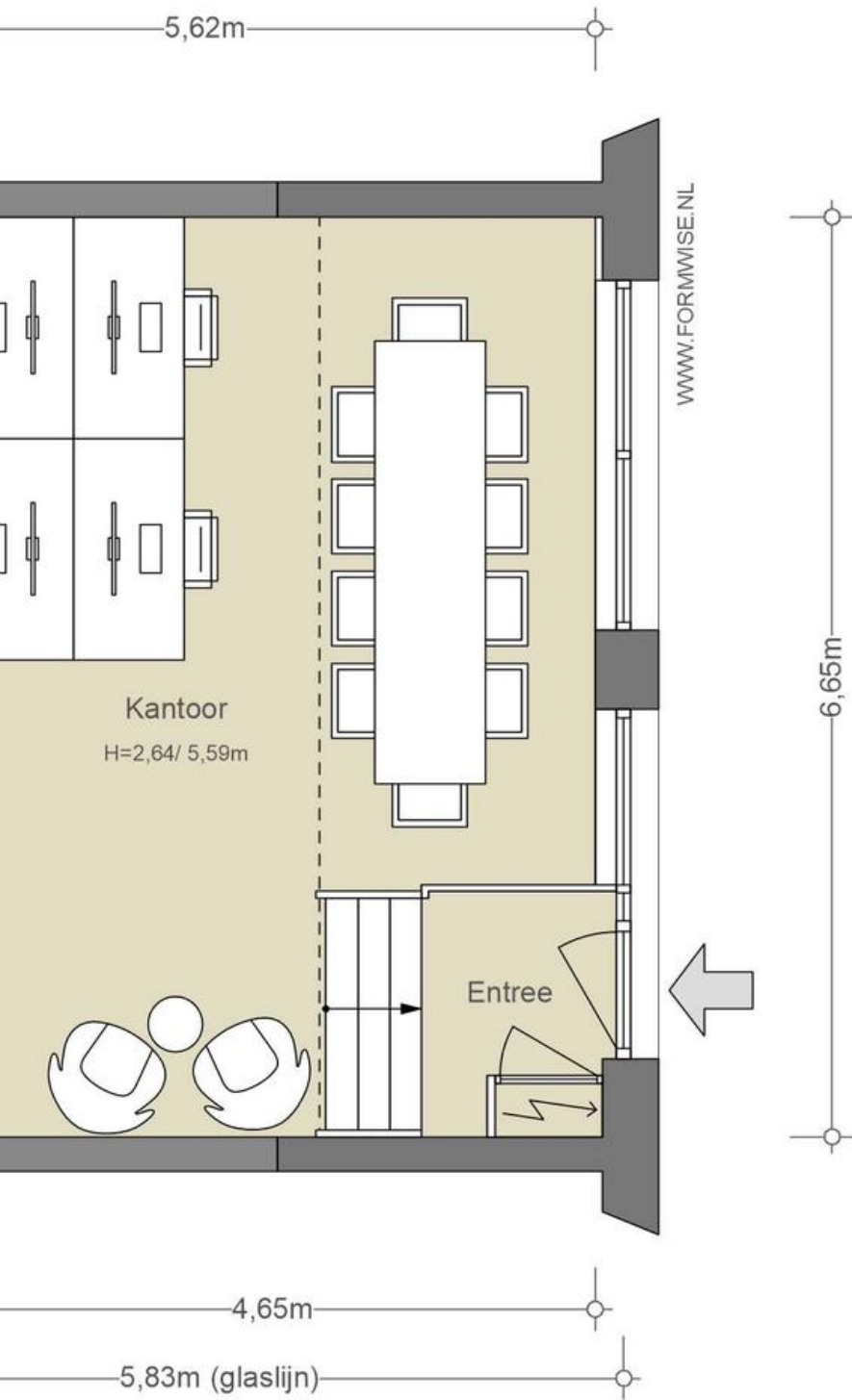
---

# PLATTEGRONDEN

---







## BEGANE GROND

### NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

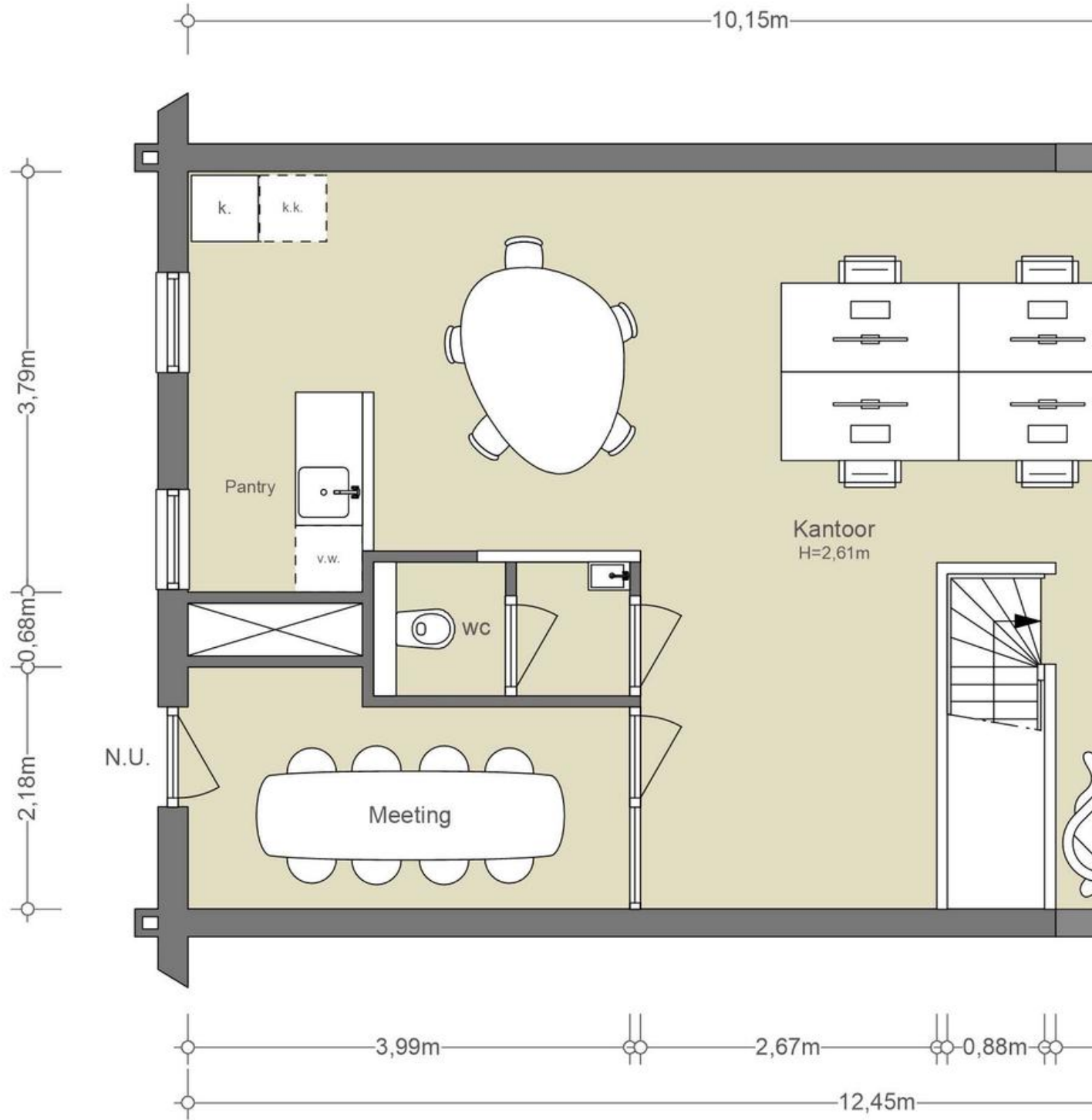
36,56 m<sup>2</sup>

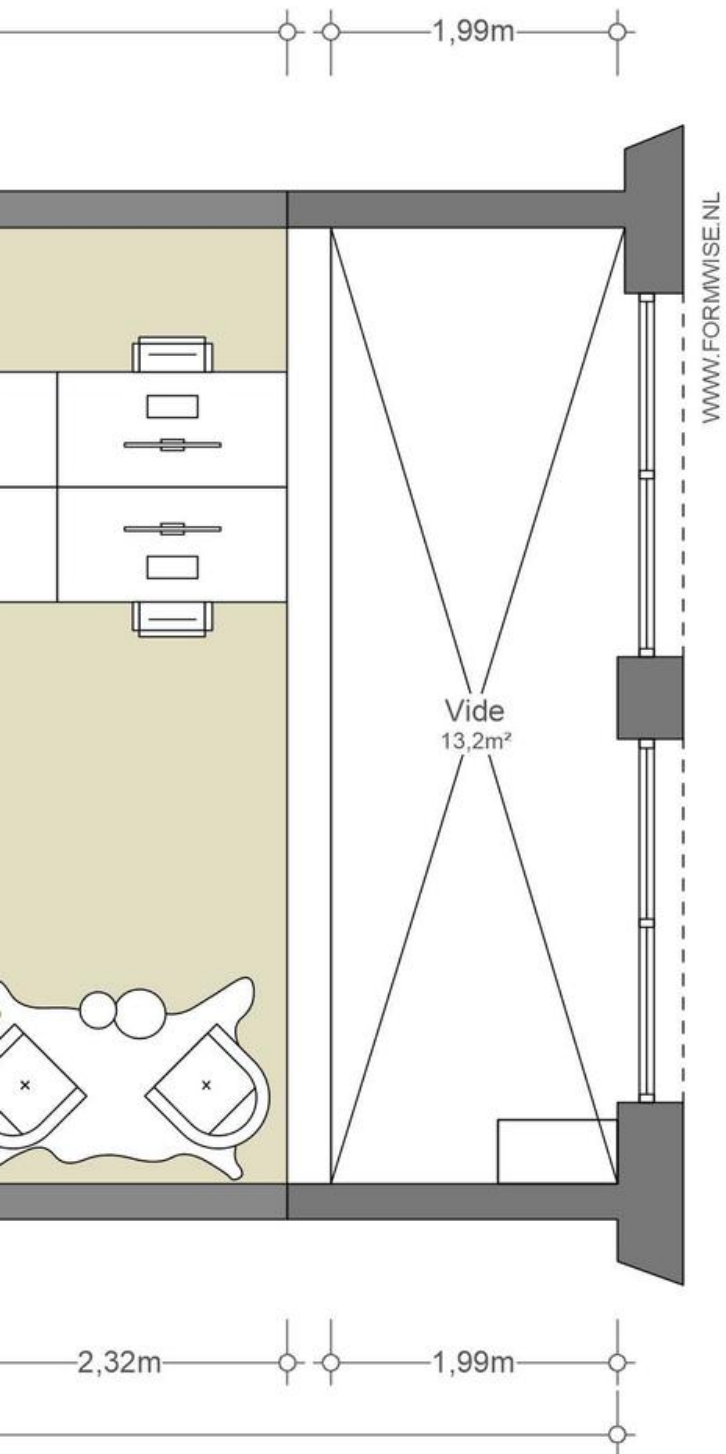
Bruto vloeroppervlakte

42,64 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





## 1<sup>e</sup> VERDIEPING

### NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

63,20 m<sup>2</sup>

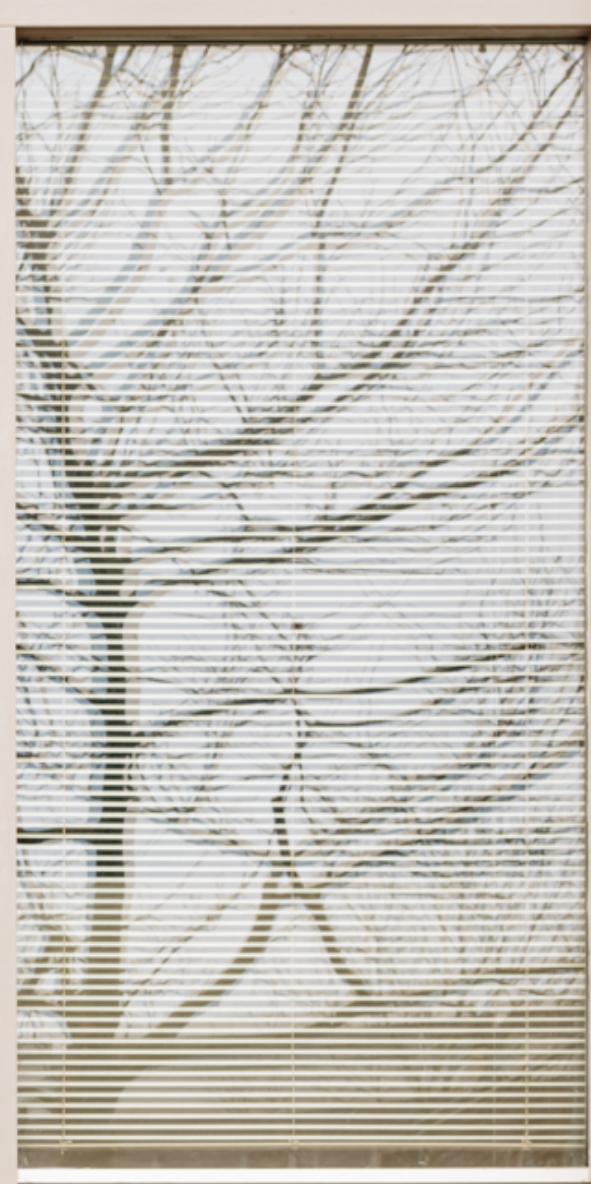
Bruto vloeroppervlakte

77,58 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



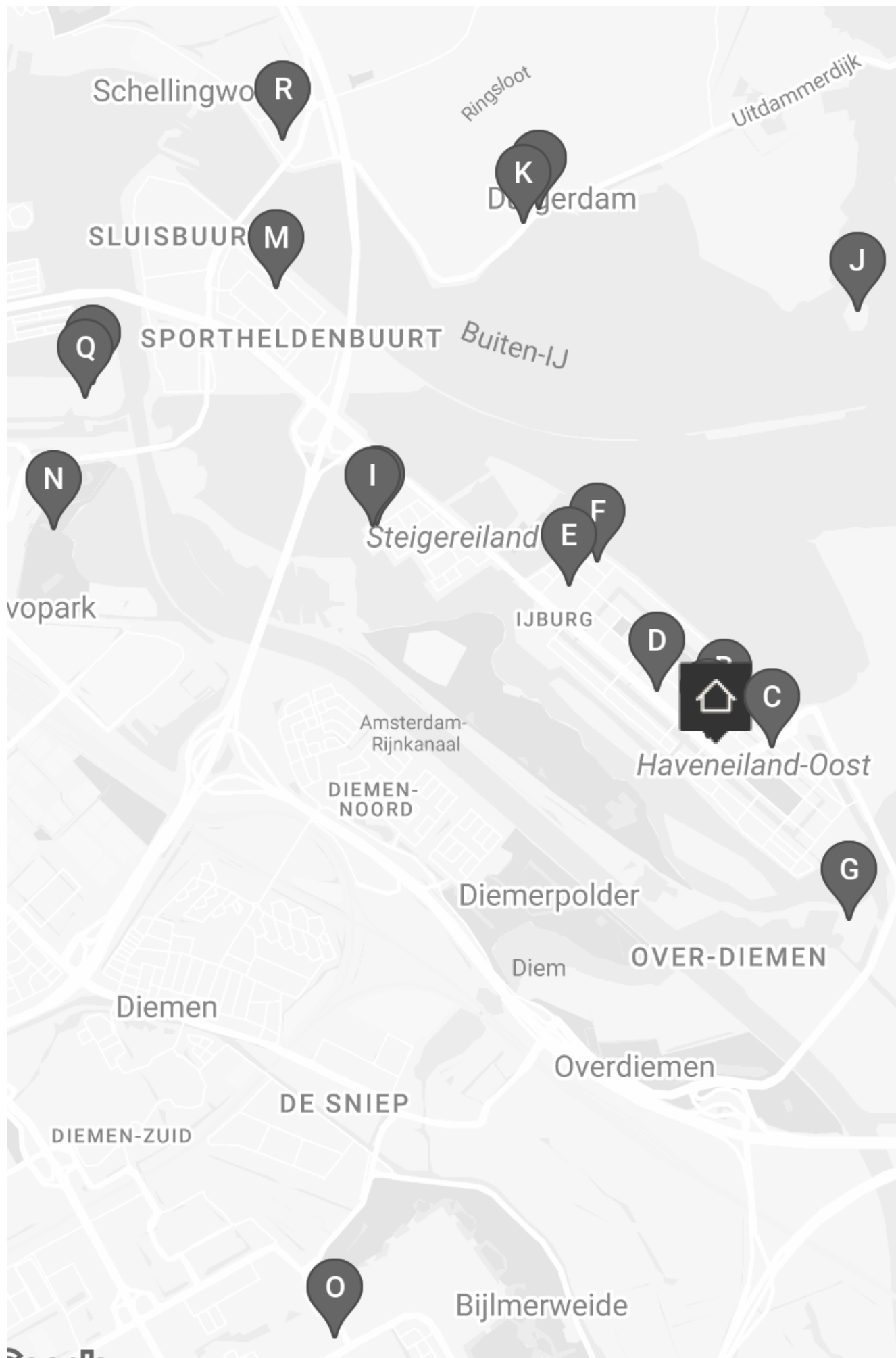




---

# BUURTGIDS

---





**A** **Espressofabriek**  
IJburglaan 1489,  
1087 KM Amsterdam

De Espressofabriek heeft meerdere vestigingen in Amsterdam; bij de Westergas, IJburg en bij Zeeburgereiland. Bij de Espressofabriek kun je de lekkerste koffie, cappuchino, en natuurlijk espresso halen.

**C** **Slagerij Kaddour**  
Pampuslaan 22,  
1087 LA Amsterdam

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

**E** **De REURING markt**  
Joris Ivensplein,  
1087 BP Amsterdam

De REURING markt strijkt elke zaterdag neer van 09:00 tot 16:00 en is een kleine maar fijne markt op IJburg. De gezellige sfeer van IJburg en de goede kwaliteit van producten staan hier voorop.

**B** **NAP Amsterdam**  
Krijn Taconiskade 124,  
1087 HV Amsterdam

NAP Amsterdam is prachtig gelegen aan de haven in IJburg. Ze hebben een heerlijk buitenterras aan het water en prachtig interieur. Op de menukaart staan allerlei verschillende gerechten; van tagliatelle tot hamburgers.

**D** **Restaurant Mchi**  
IJburglaan 1295,  
1087 JJ Amsterdam

Bij restaurant Mchi draait het om proeven, eten en delen. In dit Aziatische restaurant werken ze volgens een shared-dining concept en kun je samen genieten van allerlei verse gerechtjes van hoge kwaliteit.

**F** **Joink**  
Bert Haanstrakade 100,  
1087 DN Amsterdam

Sinds 2011 kopen en verkoopt Joink voornamelijk vintage designmeubels, met de nadruk op de ontwerpen van Charles en Ray Eames. Bijna alle items worden gevonden in de EU en de Verenigde Staten; gekocht van particulieren, nalatenschappen, veilingen en vintage dealers.

**G** **Paviljoen Puur**  
Overdiemerweg 37,  
1111 PP Diemen

Paviljoen puur is een spectaculaire locatie midden in het Diemerpark. Het paviljoen kan afgehuurd worden voor trouwfeesten en zakelijke evenementen, maar je kunt hier ook informeel een hapje komen eten.

**H** **Design020**  
Pedro de Medinalaan 89-91,  
1086 XP Amsterdam

Op de westelijke punt van het Steigereiland vind je Design020; een groot woonwarenhuis met allerlei designmeubels van aanbieders zoals woonwinkel Kasstoor & Wonen 2000 en andere showrooms.

**I** **Kasstoor**  
Pedro de Medinalaan 91,  
1086 XK Amsterdam

De Kasstoor biedt sophisticated Amsterdam living. Deze zaak is al langer dan 100 jaar toonaangevend op het gebied van top design meubelen. Kasstoor is expert in het samenbrengen van klassieke en moderne ideeën.

**J** **Vuurtoreneiland**  
Amsterdam

Echt iets speciaals plannen? Dan ben je bij Vuurtoren eiland aan het juiste adres. Een uitstapje voor de echte foodie en wijnliefhebber.

**K** **Theetante Durgerdam**  
Durgerdammerdijk 53,  
1026 CA Amsterdam

In het dijkhuis aan het IJsselmeer ligt Theetante Durgerdam. Hier worden de heerlijkste huisgemaakte taarten met een warme kop koffie of thee geserveerd.

**L** **Restaurant de Mark**  
Durgerdammerdijk 73,  
1026 CB Amsterdam

Laat je omringen door de gastvrije sociale sfeer van het restaurant De Mark aan het meer. Of dat nu bij de open haard in de eetkamer is, in de wijnkamer of op het terras aan het water.

**M** **Espressofabriek**  
Roepie Kruizestraat 2,  
1095 MD Amsterdam

De Espressofabriek heeft meerdere vestigingen in Amsterdam; bij de Westergas, IJburg en bij Zeeburgereiland. Bij de Espressofabriek kun je de lekkerste koffie, cappuchino, en natuurlijk espresso halen.

**N** **Distilleerderij 't nieuwe diep**  
Flevopark 13a,  
1095 KE Amsterdam

Distilleerderij 't nieuwe diep bevindt zich op een mooie rustige plek in het Flevopark.

**O** **Toko Kai Hing**  
Harriët Freezerstraat 108A,  
1103 JP Amsterdam

Bij Toko Kai Hing in winkelcentrum Ganzenhoef, ook wel toko Omoe genoemd, vind je een unieke combinatie van Chinese en Surinaamse cultuur en producten. Naast Chinese draken en lampions aan het plafond, worden de lekkerste Surinaamse gerechten hier verkocht.

**P** **Jēki**  
Cruquiusweg 89F,  
1019 AG Amsterdam

**Jēki** De naam 'Jēki' (wat Stoom betekent in het Japans) verwijst naar het 'Gemaal de Cruquius', de grootste stoommachine ter wereld. De koffie wordt hier gemaakt met de bonen van Stooker, dat zit dus wel goed.

**Q** **Krux brouwerf**  
Cruquiusweg 83D,  
1019 AT Amsterdam

Krux brouwerf Vroeger was Cruquiuseiland één grote werf. Nu is er alleen nog een brouwerf over. Eentje waar bier wordt gebrouwen en waar je ook kan komen drinken. Volgens zeggen de kleinste brouwerij van Amsterdam.

**R** **Landmarkt Schellingwoude**  
Schellingwouderdijk 339,  
1023 NK Amsterdam

Landmarkt Schellingwoude is een grote overdekte supermarkt met producten voornamelijk van lokale ondernemers en kleine telers. De Landmarkt staat bekend om zijn ambachtelijke leveranciers uit de buurt en heeft dan ook een heel breed assortiment aan goede producten.



---

# 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](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**