

# KAREL DOORMAN

---

KAREL DOORMANSTRAAT 103 A  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
DIRK RICHELLE

3

Karel Doorman  
KAREL DOORMANSTRAAT  
103 A

5

Kenmerken  
OVERZICHT

21

Plattegrond  
INDELING

29

Buurtgids  
HOTSPOTS

35

Overige bepalingen  
HUUR

41

# Over Broersma Werken

DIRK RICHELLE

**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.



Dirk Richelle

Mobiel: +31(0)6 29 14 94 49

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



---

KAREL  
DOORMAN

---



# Karel Doorman

KAREL DOORMANSTRAAT 103 A

Zelfstandige kantoor-/winkelruimte te huur van circa 58 m<sup>2</sup> VVO gelegen aan de Karel Doormanstraat 103 A in Amsterdam West. De ruimte wordt opgeleverd met een hoogwaardig opleveringsniveau en beschikt over een eigen buitenruimte. De ruimte is geheel gelegen op de begane grond en heeft een breed front met veel zichtbaarheid en natuurlijk lichtinval. Bovendien beschikt de ruimte over een energielabel A. Dankzij het brede bestemmingsplan op deze locatie biedt de ruimte tal van mogelijkheden voor diverse ondernemers.









# Gebouw

## Gebouw

De kantoor-/winkelruimte is gebouwd in 1937 naar ontwerp van Piet Vorking in de Amsterdamse School stijl. Deze bouwstijl is een architectuurstroming uit 1910 – 1940 en wordt gekenmerkt door het gebruik van baksteen, organische vormen en decoratieve elementen.

## Historie

De Karel Doormanstraat heette oorspronkelijk de Zeven Provinciënstraat maar werd in 1947 gewijzigd naar de huidige naam ter ere van Karel Doorman, een commandant van de Nederlands-Indische marine wie sneuvelde in 1942 tijdens de Slag in de Javazee tegen de Japanners.

## Buitenruimte

De zonnige buitenruimte bevindt zich aan de achterzijde van het pand gelegen op het zuiden. De buitenruimte van circa 18 m<sup>2</sup> biedt de ideale plek voor een kop koffie, belafsprak of een gezellige lunch in de frisse lucht.







# Omgeving

LANDLUST

## Buurt + hotspots

De kantoor-/winkelruimte is gelegen in Amsterdam West nabij onder andere het Westerpark, Erasmuspark en Food Center Amsterdam. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen, zoals buurtwinkels, cafés en scholen, die bijdragen aan een levendige en toegankelijke sfeer. Tevens is in deze wijk Podium Mozaïek te vinden waar gasten kunnen genieten van het restaurant en/ of van een divers cultureel programma met theater, muziek, dans en film.

## Bereikbaarheid

De kantoor-/winkelruimte is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer.

Via de Willem de Zwijgerlaan is de afslag S104 van de ringweg A10 gemakkelijk en snel te bereiken met de auto. Bushalte Charlotte De Bourbonstraat gelegen aan de Willem de Zwijgerlaan verbindt Amsterdam met Haarlem en Zandvoort en stopt op loopafstand van de ruimte. Tevens bevindt zich op loopafstand een bus-/tramhalte gelegen aan de Admiraal de Ruijterweg. Op deze halte stopt tram 19 en bussen 15, 21, 282. Deze lijnen zorgen voor een rechtstreekse verbinding met onder andere Station Amsterdam Zuid en Amsterdam Centraal Station.

## 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.







BEAUTY STUDIO  
*Charlene's Lash*  
LASH EXTENSION & LASH LIFT

ERBEL DOORHOUTLAAT  
WEL 1000  
Tandartsen  
Praktijk B.V.







---

# KENMERKEN

---

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 58,3 m<sup>2</sup> VVO kantoor-/winkelruimte gelegen op de begane grond.

Tevens is er een buitenruimte van 18,1 m<sup>2</sup>.

Opleveringsniveau

De kantoor-/winkelruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- representatieve entree
- luxe keuken met inbouwapparatuur
- verwarming middels radiatoren
- gestuukte wanden en plafonds
- verlichtingsarmaturen
- toilet met fontein
- buitenruimte

Huurprijs

€ 1.790,- per maand te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

Pro memorie.

Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.

<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoor-/winkelruimte 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.

**Huurprijsindexering**

Jaarlijks, voor het eerst (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.

Of

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.

**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.







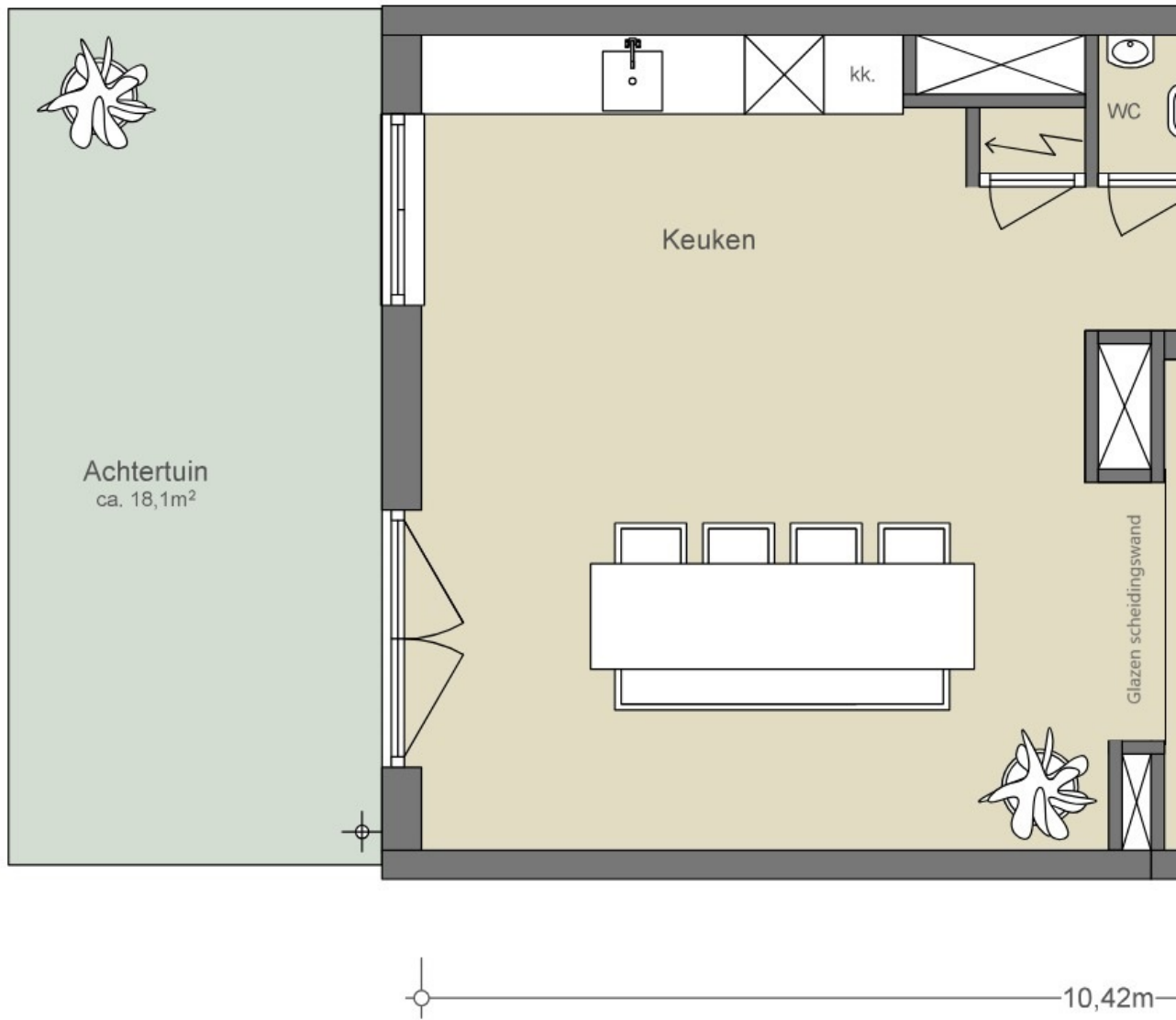


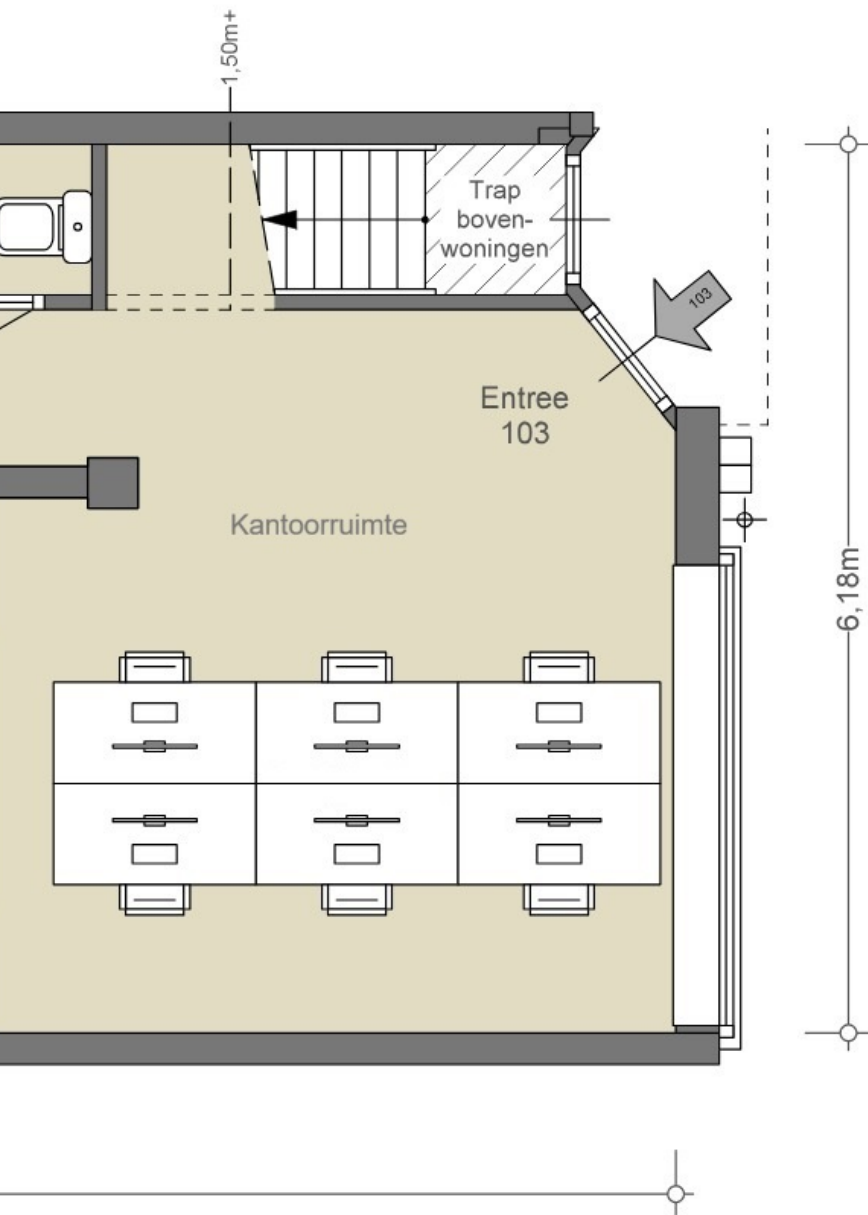


---

# PLATTEGROND

---





**BEGANE GROND**  
**NEN2580**  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 59,74 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

ca. 68,81 m<sup>2</sup>

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







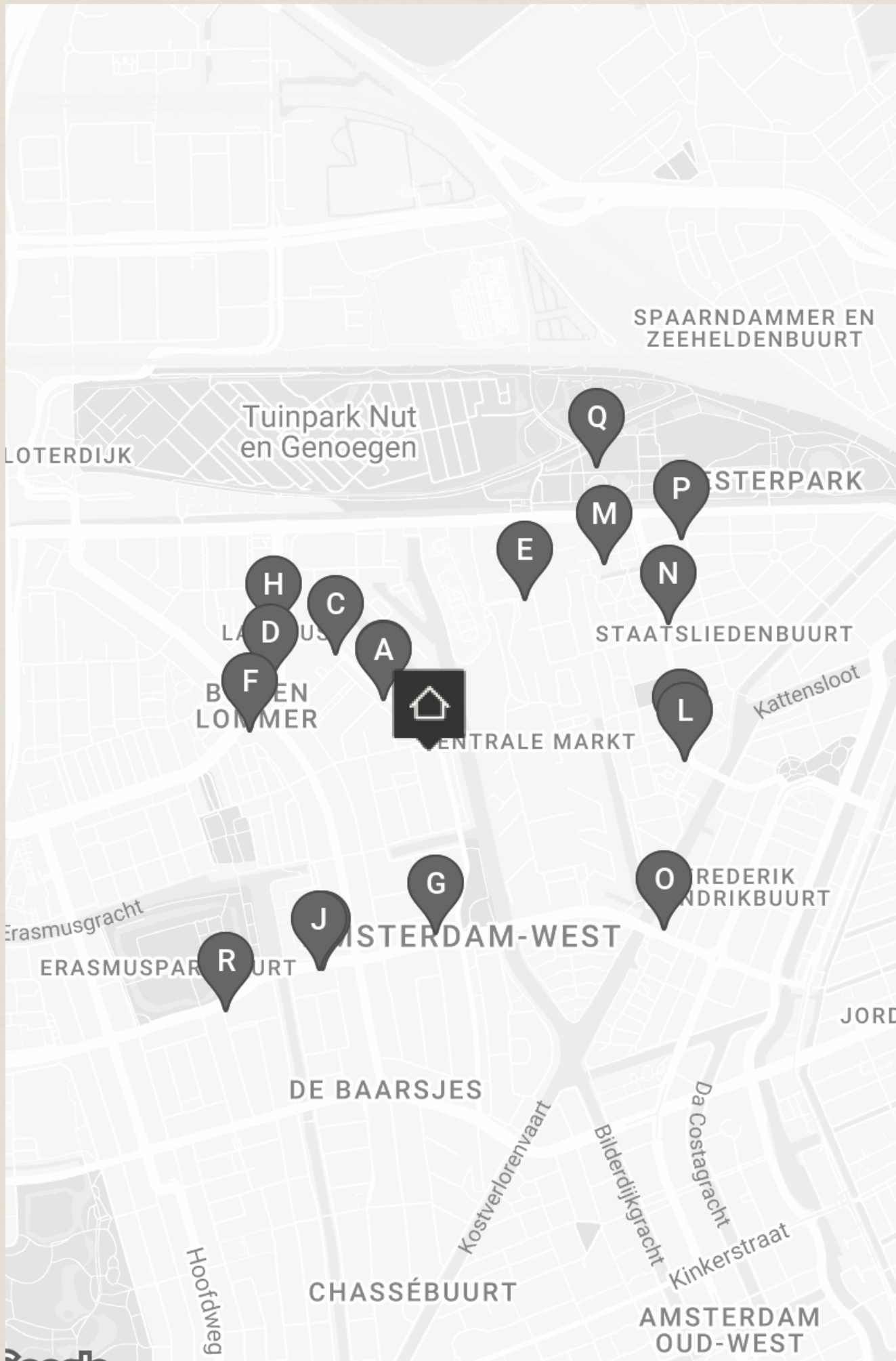


WESTERGASBRUG

---

# BUURTGIDS

---



**A** **No Man's Art Gallery Kiosk**  
Willem de Zwijgerlaan 327,  
1055 RA 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.

**B** **No Man's Art Gallery**  
Willem de Zwijgerlaan 327,  
1055 RA Amsterdam

No Man's Art Gallery begon als een reizen pop-up galerie met de missie om de toegang tot buitenlandse kunstmarkten mogelijk te maken voor opkomende kunstenaars.

**C** **Lupe**  
Willem de Zwijgerlaan 333,  
1055 RB Amsterdam

Pedro & Juan Mouneu, twee broers uit Mexico City, misten de authentieke Mexicaanse smaak in Amsterdam. Met Lupe, vernoemd naar de Mexicaanse beschermheilige, brengen ze een Mexicaans eetcafé naar Amsterdam waar authentieke gerechten en dranken samenkomen.

**D** **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.

**E** **RataPlan**  
Van Slingelandtstraat 39,  
1051 CG Amsterdam

Lekker struinen tussen alle kringloopkoopjes van RataPlan, met ruime keuze aan tweedehands spullen. Deze kringloopwinkel is ruim 1.000 vierkante meter en telt drie verdiepingen. Met meubels, boeken, kleding, beddengoed, huishoudelijke apparaten, serviesgoed en een mooie collectie tweedehands fietsen.

**F** **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.

**G** **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.

**H** **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.

**I** **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.

**J** **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.

**K** **Vleesch noch Visch**  
Schaepmanstraat 2,  
1051 JC Amsterdam

Bij Vleesch noch Visch kan je legendarisch vegetarisch eten. Er wordt gekookt met eerlijke vegetarische ingrediënten die je vlees doen vergeten.

**L** **Back to Black**  
Van Hallstraat 268,  
1051 HM Amsterdam

Back to Black is een koffiebar met een eigen branderij aan de Weteringstraat. Bij Back to Black wordt elk stap in het productieproces van koffie met passie en vakmanschap uitgevoerd.

**M** **Café Restaurant Amsterdam**  
Watertorenplein 6,  
1051 PA Amsterdam

Voor de steak, fruit de mer of de sticky toffee cake. Café Restaurant Amsterdam is altijd even goed. In het oude Machinepomp gebouw op het Watertorenplein bevindt zich sinds 1996 dit restaurant.

**N** **De Buurman**  
Van Hallstraat 65,  
1051 GZ Amsterdam

Bij snackbar de Buurman vind je heerlijke snacks met een goed verhaal erachter. Eigenaar Yayha Amhed Faruk staat elke dag met passie in zijn zaak.

**O** **Kringloop West**  
Tweede Hugo de Grootstraat 70,  
1052 LG Amsterdam

Voor mooie spullen met een zacht prijsje ben je bij Kringloop West aan het goede adres. Hier krijgen oude meubels een nieuw jasje in samenwerking met de meubelmakers van De Opwaardekamer.

**P** **Pendergast**  
Groen van Prinstererstraat 14,  
1051 EG Amsterdam

Pendergast is een moderne rokerij geïnspireerd op de cultuur van Kansas City. Bij Pendergast komen kruispunt Amerikaanse en Nederlandse gerechten samen. Ze bieden een selectie van fijne vleeswaren, langzaam gerookt op Hollands fruithout en een seizoensgebonden verse groenten.

**Q** **Mossel & Gin**  
Gosschalklaan 12,  
1014 DC Amsterdam

Het is niet moeilijk te raden wat er op het menu staat bij Mossel & Gin. Dit ijzersterke concept draait al jaren goed en chef Josh Selter kreeg zelfs hun befaamde Gin Mayo in de schappen van de Albert Heijn.

**R** **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.





---

# 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**