



# DE PASSEERDERIJ

---

PASSEERDEERSGRACHT 18  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
TOM HUBER

3

De Passeerderij  
PASSEERDESGRACHT 18

5

Kenmerken  
OVERZICHT

21

Plattegronden  
INDELING

29

Buurtgids  
HOTSPOTS

35

Overige bepalingen  
HUUR

41



# 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 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



---

DE  
PASSEERDERIJ

---



# De Passeerderij

PASSEERDEERSGRACHT 18

In de Jordaan, in het centrum van Amsterdam is op de Passeersgracht een kantoorruimte van circa 513 m<sup>2</sup> beschikbaar. De ruimte is verdeeld over het souterrain, welke zich uitstekend leent voor gebruik als edit suite of podcast studio, en de begane grond en voorzien van een patio van circa 12 m<sup>2</sup>. Het kantoor is in 2009 volledig gerenoveerd waarbij gebruik gemaakt is van hoogwaardige materialen en afwerking. De ruimte is verbonden met de Eerste Passeerdersdwarsstraat 74 welke nog naar dezelfde maatstaven, voor oplevering, wordt verbouwd. Kenmerkend zijn de stoere entree, brickwall en een aanzienlijke vrije hoogte tot ruim 3 meter en glazen scheidingswanden. Ook de patio is rondom voorzien van glazen scheidingswanden en zwart stalen kozijnen waardoor er voldoende daglichttoetreding in de ruimte is. Voor een creatieve ondernemer die zich graag op een goed bereikbare locatie in Amsterdam wil vestigen is dit stoere en doch moderne kantoor een uitstekende vestigingsmogelijkheid.





RAOKE



WIJNGROOTHANDEL LE TONNEAU





# Historie

PASSEERDEGRACHT 18

## Historie

In de 16<sup>e</sup> eeuw was leerlooierij in Amsterdam van groot belang. De bereiding van het Spaanse leer werd passeerderij genoemd. Na 1631 moesten deze werkzaamheden vanaf deze locatie naar een plek buiten de stad plaats verplaatst worden in verband met de stank overlast die hierbij gepaard ging.

## Gebouw

Het kantoor aan de Passeerdersgracht is gebouwd in 1908 naar ontwerp van architect Ligthart.

## Verbouwing

De verbouwing aan de Eerste Passeerdersdwarsstraat 74 is gepland en wordt binnenkort aangevangen. De verwachting is dat deze verbouwing rond Q3 is afgerond. Middels een kleine gang worden de twee ruimtes aan elkaar verbonden.

## Buitenruimte

De gedeelde patio is rondom voorzien van glazen scheidingswanden met zwart stalen kozijnen. Hierdoor is er dankzij de patio veel daglichttoetreding in de kantoorruimte. De patio is circa 12 m<sup>2</sup> groot.











# Omgeving

JORDAAN

## **Buurt + hotspots**

De Passeerdersgracht is een korte gracht tussen de Prinsengracht en Lijnbaansgracht in gelegen in de Jordaan. Met haar ligging aan de rand van het centrum van Amsterdam is het een aantrekkelijke locatie voor zowel wonen als werken. In de directe omgeving is de winkelstraat Elandsgracht gelegen met een verscheidenheid aan winkels en voorzieningen. Populaire cafés, restaurants en bakkerijen zijn te vinden in de aangrenzende negen straatjes. Op circa 10 minuten loopafstand is, voorbij de drukte en levendigheid van het Leidseplein en de Leidsestraat, het groene en rustige Vondelpark gelegen.

## **Bereikbaarheid**

Het kantoor heeft een ligging nabij de centrumring S-100 en is daarom op verschillende manieren goed te bereiken. De snelste route naar de Ringweg A10 is via de S106 (Overtoom).

Op de kruising van de Elandsgracht en Marnixstraat zijn een tweetal tramhaltes gelegen. De tramlijnen 2, 5, 7, 12, 17 en 19 geven een goede verbinding met de diverse stadsdelen van Amsterdam. Tevens is op de Marnixstraat busstation Elandsgracht gelegen wat een vertrekpunt is voor diverse buslijnen.

## **Parkeergelegenheid**

Op loopafstand is aan de Marnixstraat Qpark Europarking gelegen waar verschillende parkeerabonnement beschikbaar zijn.

Parkeren is tevens 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.







---

# KENMERKEN

---

**Oppervlakte**

De totale oppervlakte bedraagt circa 513,36 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: circa 117,16 m<sup>2</sup> VVO
- begane grond: circa 396,20 m<sup>2</sup> VVO

Tevens is er een gedeelde patio van circa 12 m<sup>2</sup>.

Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 94,47 m<sup>2</sup>.

**Opleveringsniveau**

De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige turn-key staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- eigen entree
- keuken v.v. apparatuur
- betonvloer
- toiletgroepen
- vergaderruimte
- centrale verwarming met radiatoren
- verlichting
- intercom
- (inbouw) boekenplanken bij de trap
- daklicht
- patio

**Huurprijs**

€ 400,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

**Servicekosten**

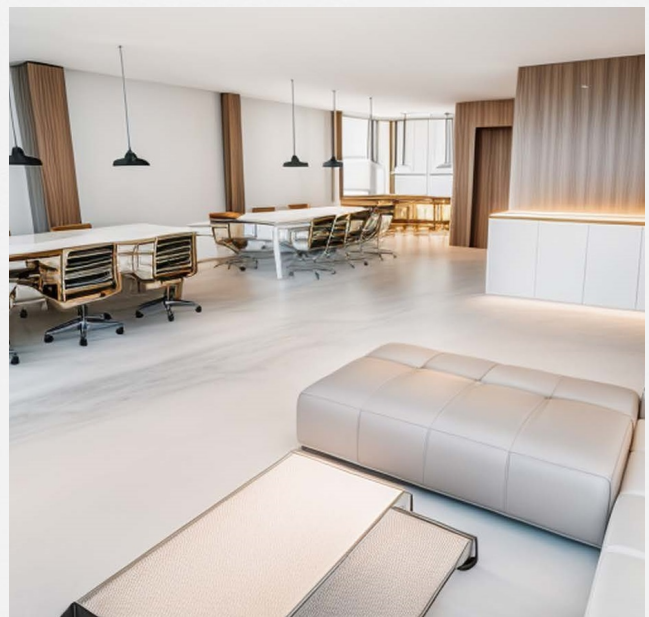
Niet van toepassing.

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 kantoorruimte 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. Een eventuele kortere huurtermijn is onder voorwaarden bespreekbaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	In nader overleg, doch snel.

<b>Huurprijsindexering</b>	Jaarlijks, voor het eerst l (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.







18

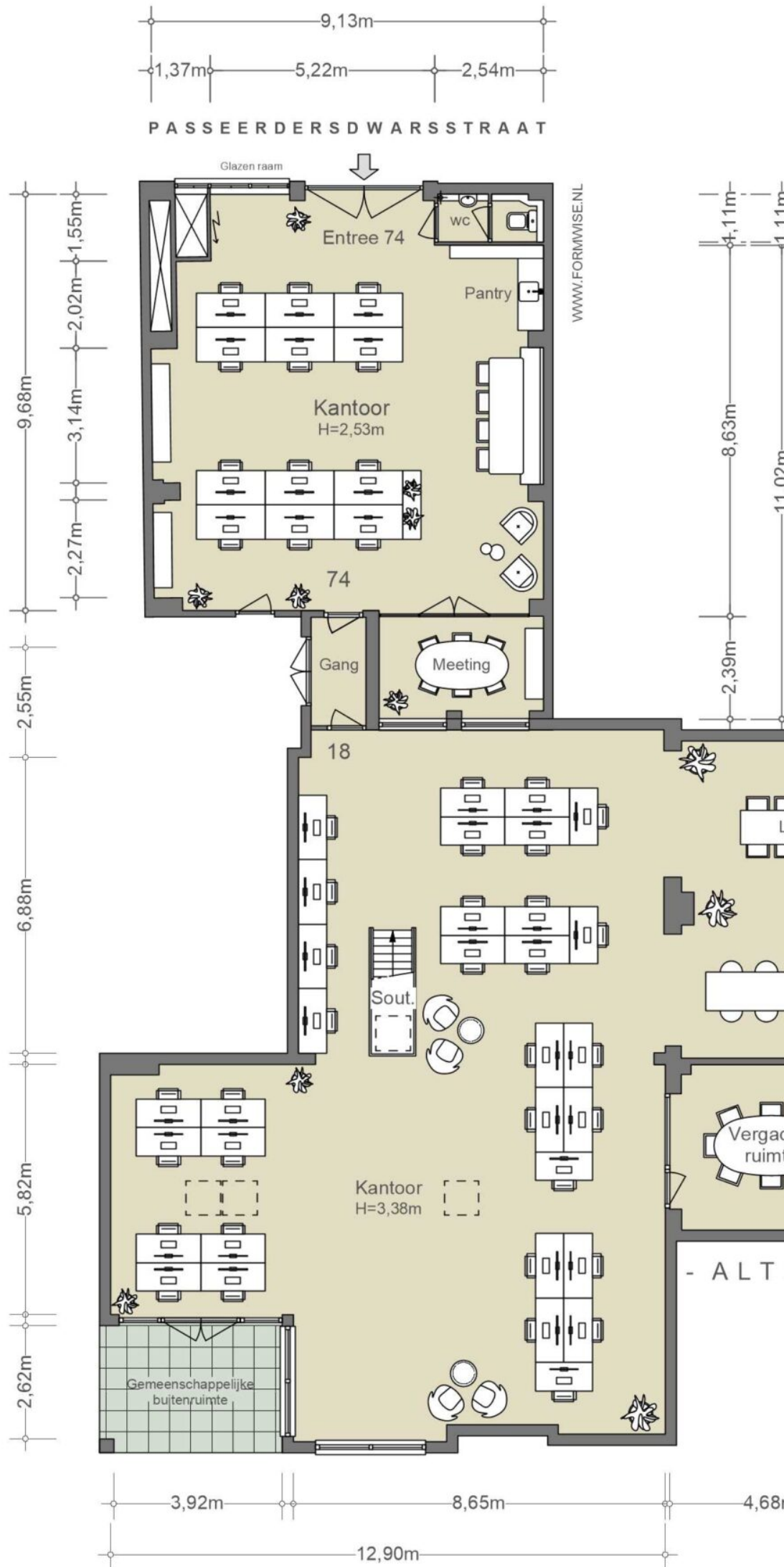


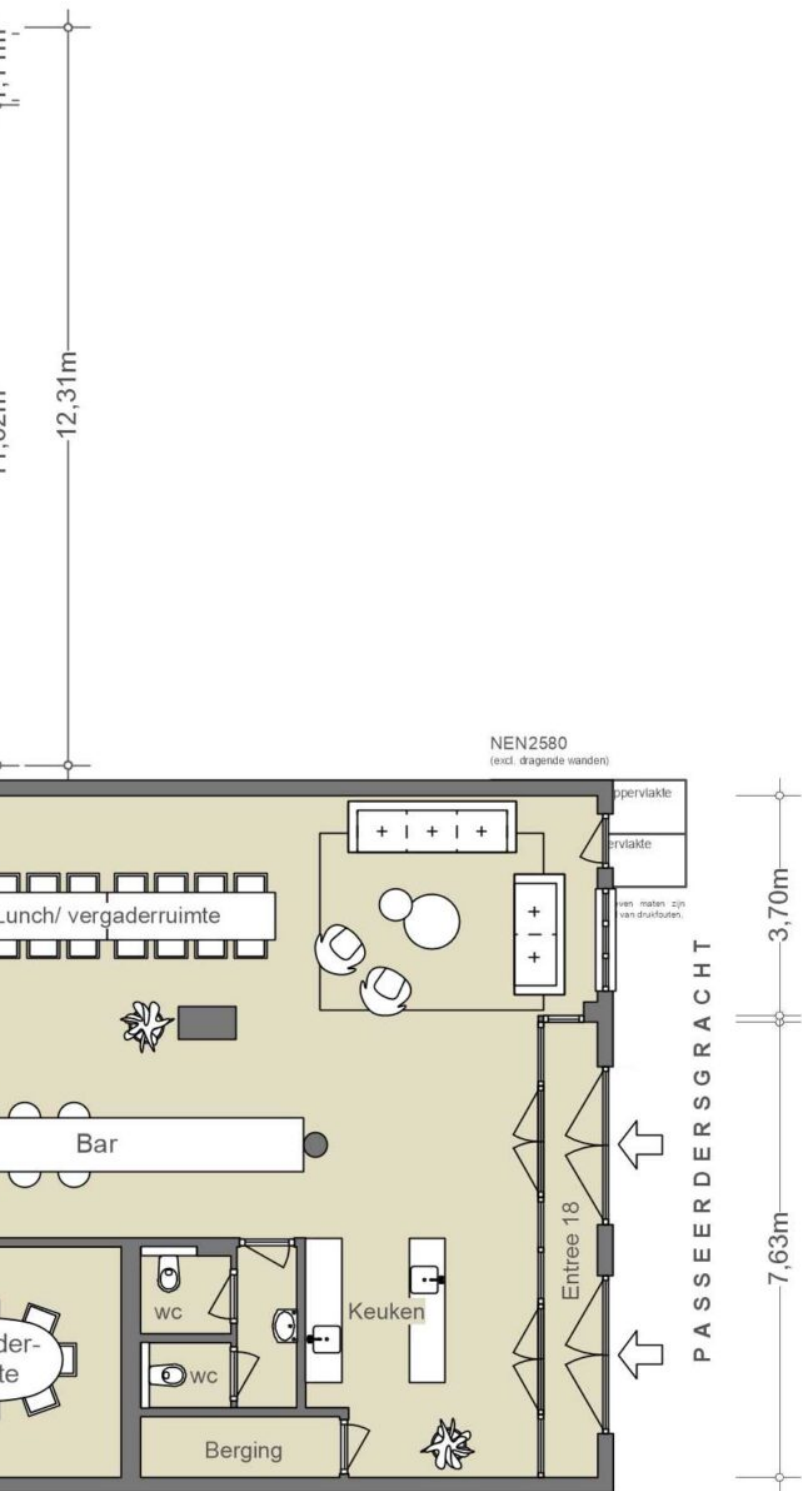
Dit object is beveiligd door:  
 **EuropeSecurity**  
safety through technology  
EuropeSecurity.nl Tel: +31 (0)20 612 1166

---

# PLATTEGRONDEN

---





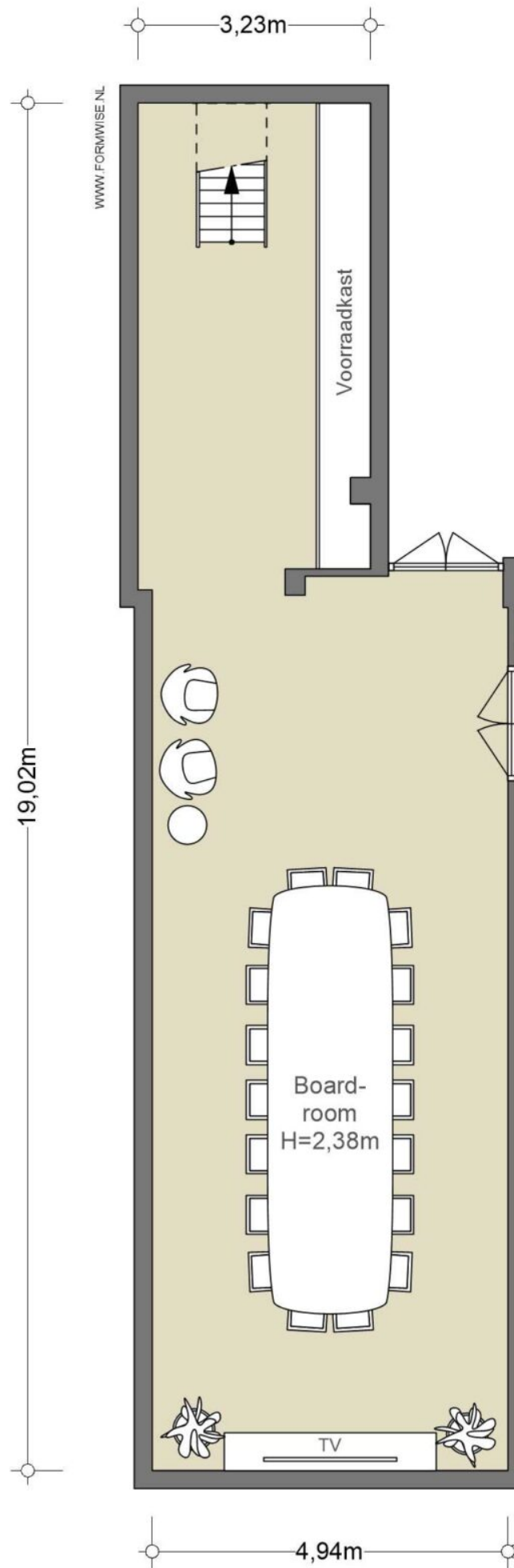
ALTERNATIEVE INDELING -

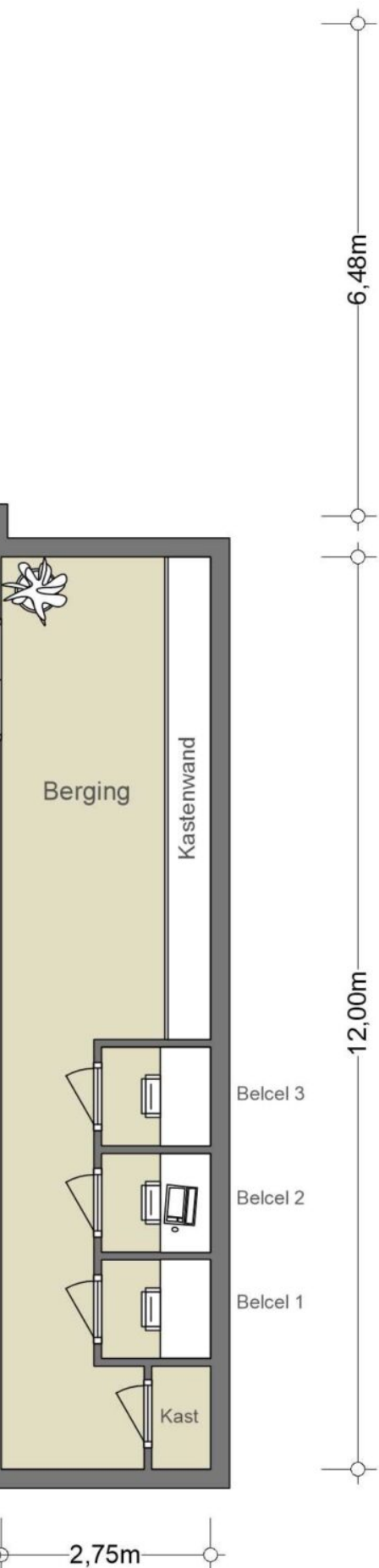


BEGANE GROND  
**NEN2580**  
 (excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 403 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte ca. 431 m <sup>2</sup>

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden. Niet door Formwise op locatie gemeten.





## SOUTERRAIN

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 115,70 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

ca. 124,0 m<sup>2</sup>

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

Niet door Formwise op locatie gemeten.

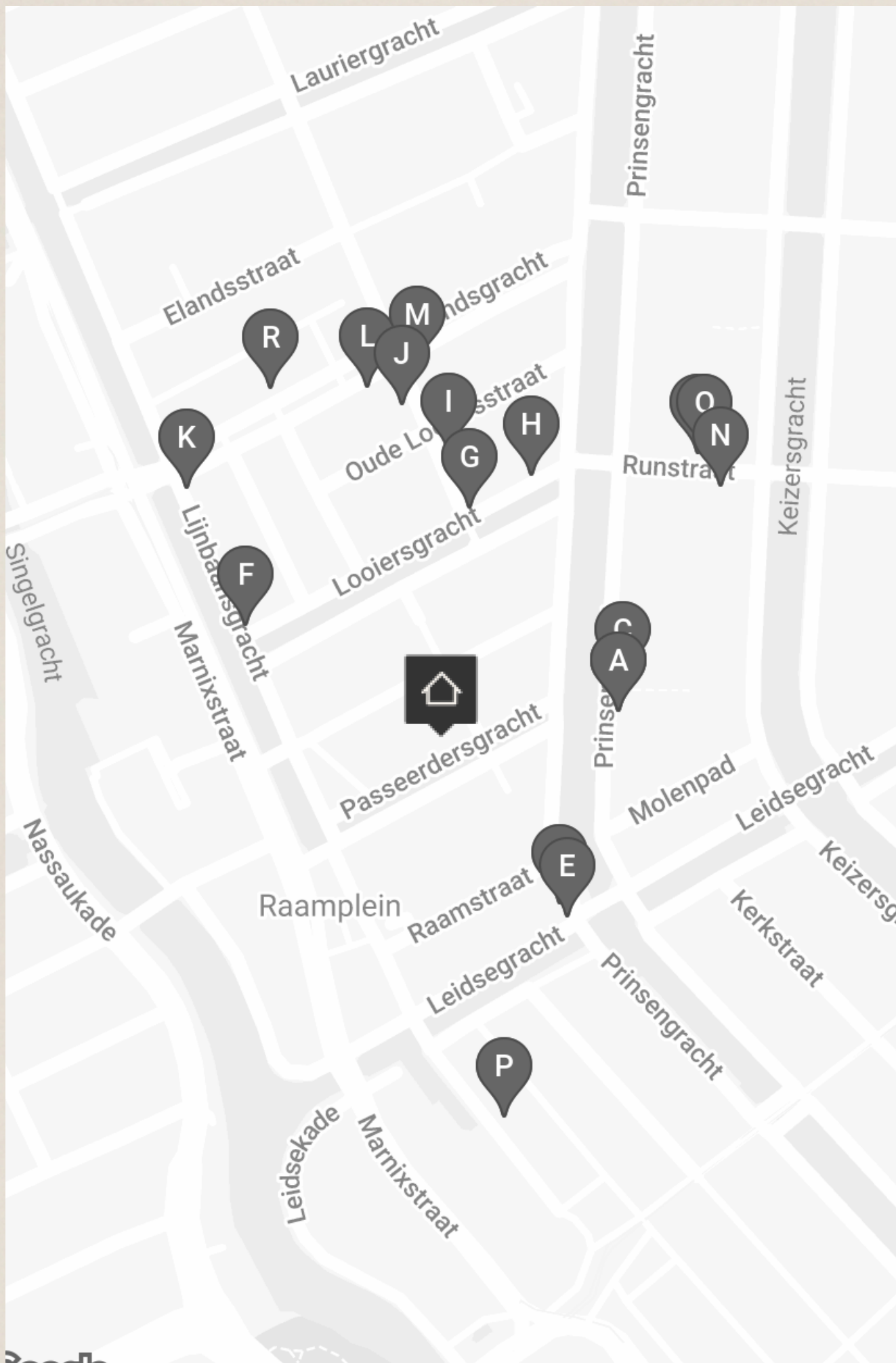
PASSEERDERS  
GRACHT CENTRUM



---

# BUURTGIDS

---



**A** **The Frozen fountain**  
Prinsengracht 645,  
1016 HV Amsterdam

Of je nou een tourist of ras-amsterdammer bent, het blijft heerlijk om door de negen straatjes te struinen. The frozen fountain is één van die winkels waar je ogen naar afdwalen wanneer je de etalage met excentrieke design meubels passeert.

**B** **Galerie Wim van Krimpen**  
Prinsengracht 645,  
1016 HV Amsterdam

Sinds 1991 is Galerie Wim van Krimpen gehuisvest aan de Prinsengracht. Wim van Krimpen is een van de meest gewaardeerde museumdirecteuren van Nederland daarbij staat hij wereldwijd ook bekend als een verwoed kunstverzamelaar.

**C** **Galerie Madé van Krimpen**  
Prinsengracht 615H,  
1016 HT Amsterdam

Galerie Madé van Krimpen, voorheen bekend als Multiplemadé, presenteert een mix van tentoonstellingen die werk tonen van zowel gevestigde als opkomende kunstenaars.

**D** **Sinck**  
Prinsengracht 422,  
1016 JC Amsterdam

Teamleider Timo van der Stad is samen met Chef-kok Sander Bierenbroodspot en sommelier Sabas Joosten (eerder de Librije), restaurant en wijnbar Sinck gestart. Bij Sinck gaan ze voor kwaliteit én voor een lage drempel.

**E** **Café de Pieper**  
Prinsengracht 424,  
1016 JC Amsterdam

Café de Pieper is familiebedrijf met veel stamgasten. Het is een klassiek, maar gezellig café met houten lambrisering, waar je bier, cider en worst kunt krijgen.

**F** **Café de Jonge Wees**  
Looiersgracht 144,  
1016 VT Amsterdam

Café De Jonge Wees, gelegen aan de Looiersgracht 144, is een typische bruine buurtkroeg die de basis legt voor de welbekende Amsterdamse gezelligheid met een uitgebreide selectie bieren, jenever en borrelhappen.

**G** **FEST**  
Looiersgracht 40B,  
1016 VS Amsterdam

FEST is een Nederlands interieurmerk dat in 2013 is gestart door Femke Furnée. De kerngedachte achter FEST: een mooie omgeving toegankelijk maken, voor iedereen. FEST biedt high-end meubels en woonaccessoires – zonder dat daar een high-end prijskaartje aan hangt.

**H** **Foodware**  
Looiersgracht 12,  
1016 VS Amsterdam

Foodware is de plek voor eerlijk voedsel: vers bereid en zonder kunstmatige toevoegingen. Combineer verschillende gerechten tot een maaltijd door te kiezen uit een assortiment van vis-, vlees- of vegetarische ingrediënten.

**I** **Bar Parry**  
Eerste Looiersdwarsstraat 15,  
1016 VL Amsterdam

Restaurant Balthazar's Keuken – dat al eerder op deze site geprezen werd – heeft ook een jonger broertje/zusje: Bar Parry. Houd je van (natuur)wijn? Dan is deze wijnbar echt wat voor jou.

**J** **Pazzi**  
Eerste Looiersdwarsstraat 4,  
1016 VM Amsterdam

De houtoven pizza's van Pazzi zijn sinds 2010 te vinden in elk stadsdeel van Amsterdam. De formule is simpel, elke locatie heeft een knus interieur waardoor je bij binnenkomst wordt begroet door een gemoedelijke Italiaanse sfeer.

**K** **Vindict wine**  
Elandsgracht 113,  
1016 TT Amsterdam

Vindict wine is te vinden aan de rand van de Jordaan op de Elandsgracht. Omdat ze niet alleen van wijn houden maar ook van ontwerpen en bouwen, hebben ze deze prachtplek een eigen en duurzaam design gegeven.

**L** **Misc store**  
Elandsgracht 59,  
1016 TN Amsterdam

Goed nieuws voor iedereen die houdt van stationary en andere mooie items.

**M** **Ela Restobar**  
Elandsgracht 45,  
1016 TN Amsterdam

ELA Restobar verwelkomt je graag in hun 'all-day' food concept. In de ochtend en middag is het de ideale locatie voor een heerlijke kop Spaanse koffie, een smakelijke lunch of een (zakelijke) bijeenkomst.

**N** **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.

**O** **Café de Doffer**  
Runstraat 14,  
1016 GK Amsterdam

Café in de 9-straatjes met een knus terras en een eenvoudige doch goede menukaart. Je kan hier ook terecht voor lunch en borrelhapjes.

**P** **Cinecenter**  
Lijnbaansgracht 236,  
1017 PH Amsterdam

Klein filmhuis met onder andere goede arthouse films. Zit aangesloten in het Cineville netwerk, dus met een Cineville pas kan je ook hier terecht. Ook leuk om van tevoren of na afloop een drankje te drinken.

**Q** **Restaurant Smelt**  
Runstraat 12,  
1016 GK Amsterdam

Smelt is een gezellig en sfeervol restaurant in de 9 straatjes van Amsterdam. Het restaurant is gespecialiseerd in kaasfondue en biedt vijf verschillende soorten kaas aan.

**R** **Slagerij Siem van der Gragt**  
Elandsgracht 116A1,  
1016 VB Amsterdam

Slagerij Siem van der Gragt is al sinds 1966 een goede bekende in de Amsterdamse binnenstad. Siem begon zijn winkel in de Tweede Laurierdwarsstraat en verhuisde in 1977 naar de Elandsgracht.



---

# 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**