



DE VERFFABRIEK

CRUQUIUSWEG 104 A
AMSTERDAM

Designvisie HET SIGMA FABRIEKSGEBOUW	5
--	---

Woonkamer en keuken WONEN EN KOKEN	9
---------------------------------------	---

Slaapkamer en badkamer SLAPEN EN BADEN	19
---	----

Buurtgids OOST	29
-------------------	----

Bereikbaarheid	37
----------------	----

Kenmerken	42
-----------	----



De Verffabriek

DANIËL DE BONT & GLENN VAN DER ZANDEN / BROERSMA
WERKEN & WONEN

Wonen op Cruquiseiland: een historische plek met een levendige mix van wonen en werken. Ooit waren hier de havens en industrie van Amsterdam, nu een bruisende stadswijk met bijzondere architectuur. Door de oorsprong als haven is het gebied zeer waterrijk, en er is van alles te doen op en om het water. Het appartement is gesitueerd in de voormalige SIGMA verffabriek, waar het industriële karakter is gecombineerd met modern wonen. Dankzij de vele raampartijen wordt het appartement rijkelijk gevuld met natuurlijk licht. De open indeling en hoge plafonds geven het de uitstraling van een loft.

De Verffabriek

A historic location with a vibrant blend of residential and working spaces. Once home to Amsterdam's harbors and industry, it has now transformed into a bustling urban district with remarkable architecture. Thanks to its origins as a harbor, the area is rich in waterways, offering plenty of opportunities for activities on and around the water.

The apartment is situated in the former SIGMA paint factory, where industrial character has been seamlessly combined with modern living. The numerous large windows fill the apartment with abundant natural light, while the open layout and high ceilings give it the charm of a loft.



Daniël de Bont
Mobiel: +31 6 34 56 71 72
daniel@broersma.nl



Glenn van der Zanden
Mobiel: +31 6 20 34 75 55
glenn@broersma.nl



Designvisie

HET SIGMA FABRIEKSGEBOUW IS BEHOUDEN OM DE GESCHIEDENIS
ZICHTBAAR TE HOUDEN IN DE TRANSFORMATIE VAN DEZE
INDUSTRIËLE OMGEVING

In de bocht naar het Cruquiussterrein zijn rond twee bestaande gebouwen vijf nieuwe wooncomplexen gerealiseerd. Het Sigma fabrieksgebouw, het grootste oude gebouw in de omgeving, is behouden om de geschiedenis zichtbaar te houden in de transformatie van deze industriële omgeving.

Monumentenzorg pleitte voor een dominante positie van het hoofdgebouw, wat betekende dat het als belangrijkste volume zichtbaar moest blijven bij binnenkomst van Cruquius. Daarnaast is de authentieke lakstokerij achter de fabriek behouden vanwege zijn betekenis voor de schaal en sfeer van het gebied. Hierdoor is een samenhangend geheel ontstaan waarin de zakelijke architectuur van de fabriek de omliggende gebouwen heeft beïnvloed.

Design vision

In the curve leading to the Cruquius area, five new residential buildings have been constructed around two existing structures. The Sigma factory building, the largest historic structure in the vicinity, has been preserved to keep the area's industrial history visible during its transformation. Heritage preservation authorities advocated for a dominant position of the main building, ensuring it remained the most prominent volume upon entering Cruquius. Additionally, the original lacquer distillery behind the factory has been retained due to its significance in shaping the scale and atmosphere of the area. The result is a cohesive ensemble where the industrial architecture of the factory has influenced the surrounding buildings.







WOONKAMER EN KEUKEN



Wonen en koken

DE AUTHENTIEKE DETAILS VAN HET VOORMALIGE PAKHUIS ZORGEN VOOR EEN UNIEKE SFEER

De royale woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en wordt gekenmerkt door grote, industrieel ogende raampartijen die een overvloed aan natuurlijk licht bieden. Door de hoekligging en glaspartijen ontstaat een ruimtelijk gevoel. De authentieke details van het voormalige pakhuis zorgen voor een unieke sfeer.

De keuken vormt het hart van de woning en is ontworpen met oog voor stijl en functionaliteit. Het keukeneiland, uitgevoerd in een donker kleurpalet met lichte houten accenten, biedt ruimte om te koken en samen te komen. De Bulthaup keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van Gaggenau en moderne voorzieningen, zoals een Quooker en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Living and cooking

The spacious living room is located at the front of the apartment and is characterized by large, industrial-style windows that provide an abundance of natural light.

The corner location and expansive glass panels create a sense of openness, while the authentic details of the former warehouse add a unique atmosphere. The kitchen forms the heart of the home and has been designed with a focus on style and functionality. The kitchen island, finished in a dark color palette with light wooden accents, offers a space for both cooking and socializing. The Bulthaup kitchen is equipped with high-quality built-in appliances from Gaggenau and modern features, such as a Quooker and a Bora induction cooktop with integrated extraction.















SLAAPKAMER EN BADKAMER



Slapen en baden

DE BADKAMER MET EEN VRIJSTAAND ZWART BAD EN EEN RUIME INLOOPDOUCHE GEEFT EEN LUXE SPA-ERVARING

De slaapkamer is een oase van rust, met een ensuite inloopkast en directe toegang tot de studeerkamer. Deze studeerkamer is ideaal voor thuiswerken of als leesruimte. Bij mooi weer kunnen hier de ramen volledig open worden gezet. De badkamer is een echte blikvanger, uitgevoerd in moderne grijs tinten met een strak design. Een vrijstaand zwart bad en een ruime inloopdouche bieden een luxe spa-ervaring. Het ronde spiegelontwerp en de minimalistische wastafel versterken de eigentijdse uitstraling, terwijl geïntegreerde verlichting een warme ambiance creëert.

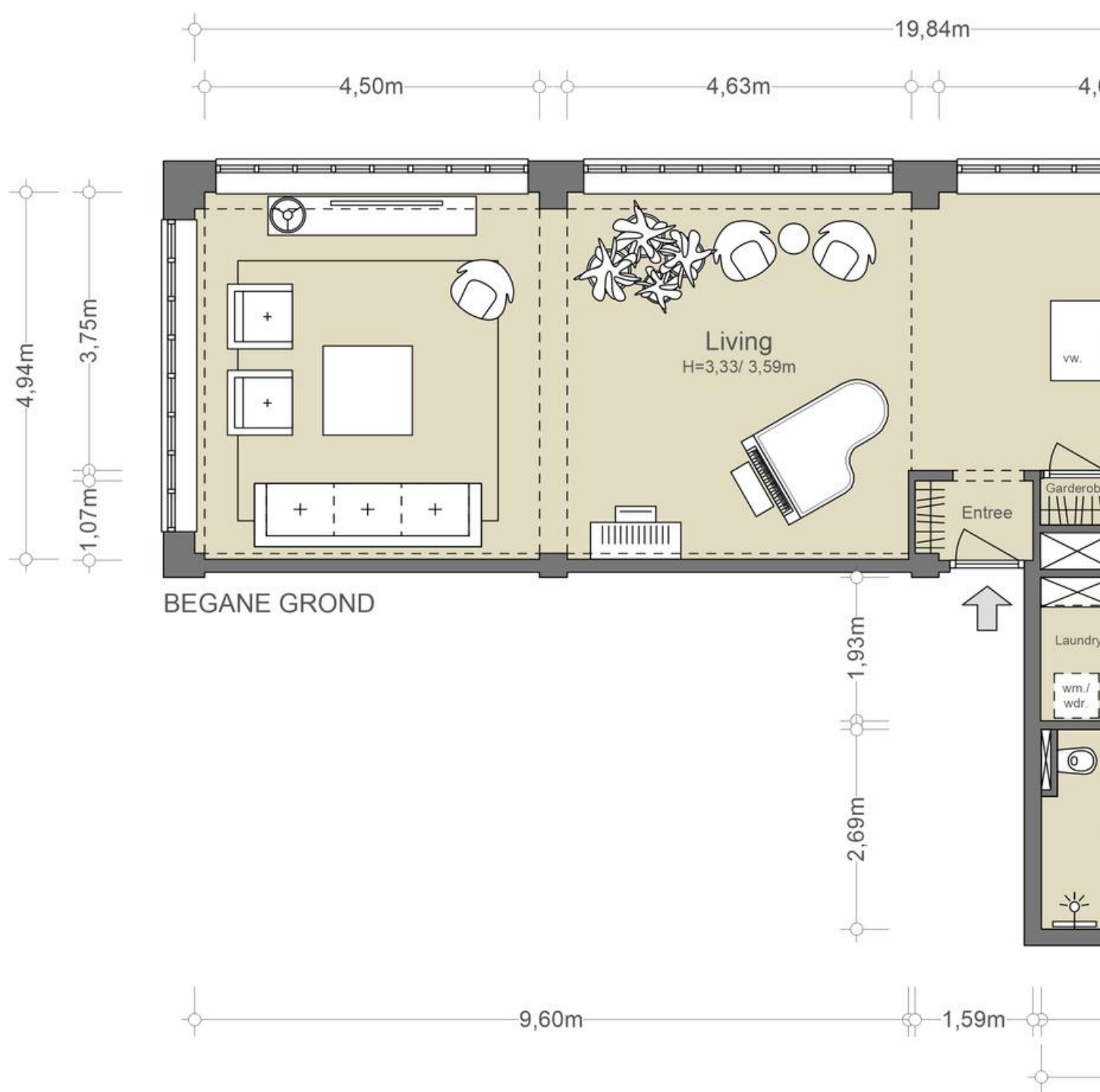
Sleeping and bathing

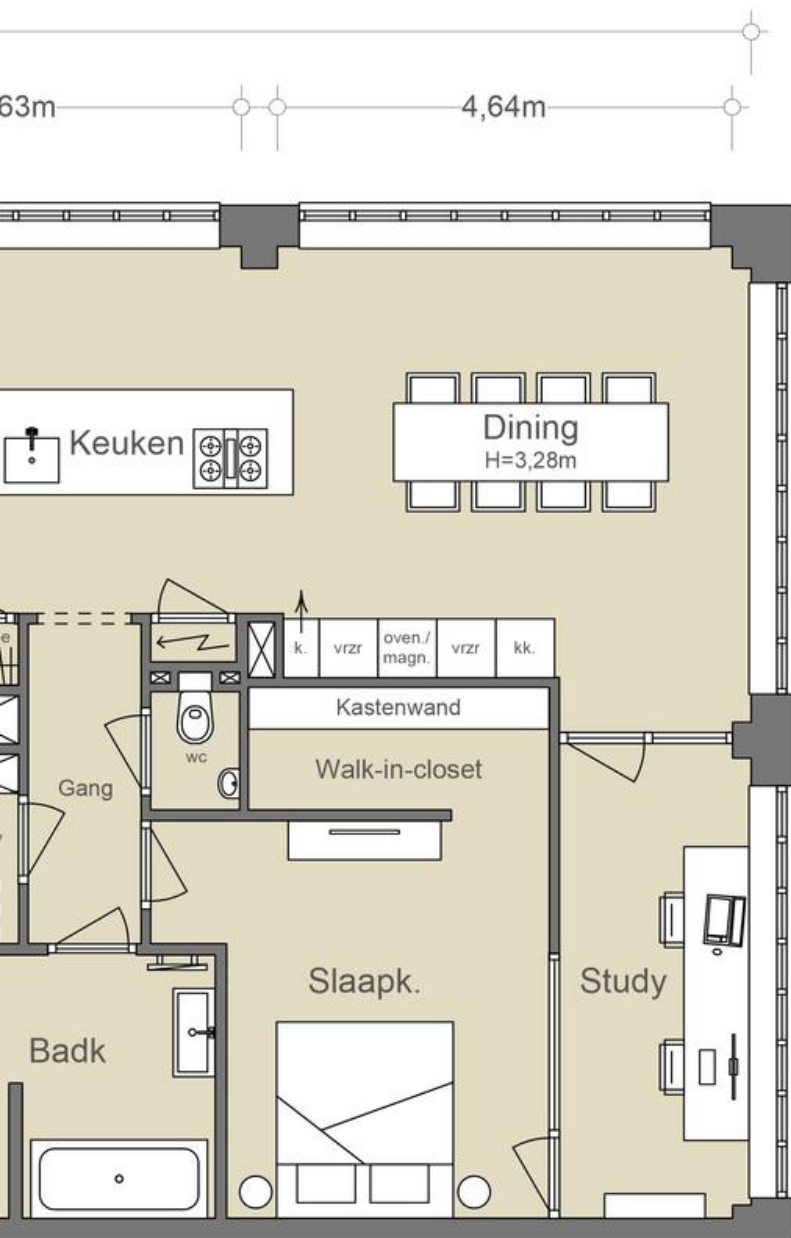
The bedroom is a tranquil retreat, featuring an ensuite walk-in closet and direct access to the study.

This study is ideal for working from home or serving as a reading space. On sunny days, the windows here can be fully opened. The bathroom is a true eye-catcher, finished in modern gray tones with a sleek design. A freestanding black bathtub and a spacious walk-in shower provide a luxurious spa experience. The round mirror design and minimalist sink enhance the contemporary aesthetic, while integrated lighting creates a warm and inviting ambiance.









NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
139,30 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

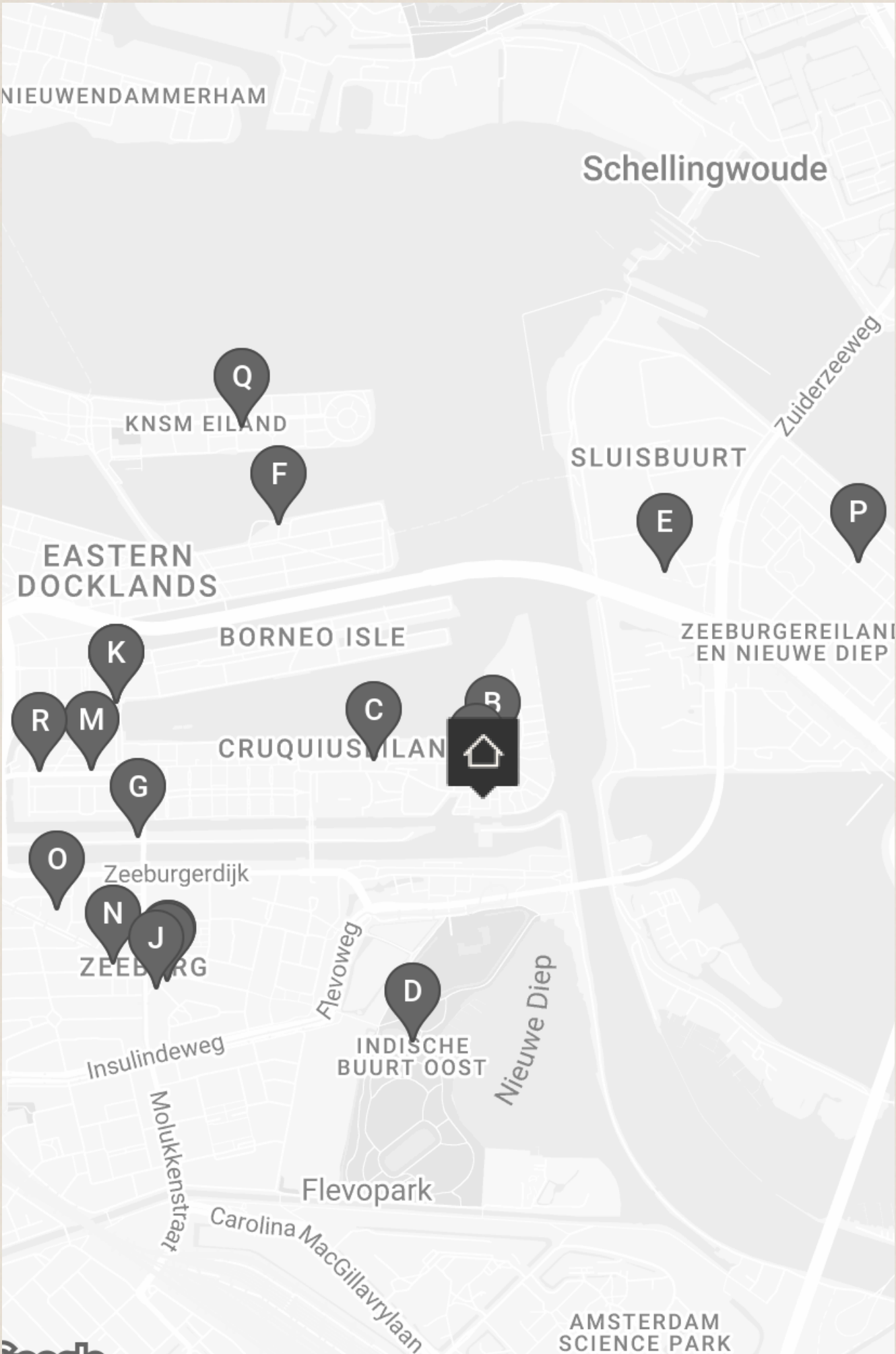
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.







BUURTGIDS



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

Krux brouwerf Vroeger was Cruquiseiland 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.

B **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.

C **Millie Vanillie**
Bottelarijstraat 1,
1019 VC Amsterdam

Bij Millie Vanillie wordt van s'morgens vroeg tot 's avonds laat gebakken. Het assortiment bestaat onder andere uit verse zuurdesembroden en patisserie zoals kardemom buns en custard buns. Daarnaast wordt er bij Millie Vanillie ook heerlijke koffie geserveerd.

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

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

E **Bar Baggerbeest**
Rudi van Dantzigstraat 1,
1095 PK Amsterdam

Een plek om wat te drinken, een hapje te eten, nieuwe mensen te ontmoeten en te verbinden. Stil je honger met overheerlijke steenoven pizza's. Lust je dorst met een van de (biologische) wijnen, eerlijke koffie of (Amsterdams) bier.

F **Frankly Amsterdam**
Ertskade 272,
1019 BB Amsterdam

Het jonge Nederlandse bedrijf Frankly Amsterdam – met oprichter Femke Derks aan het roer – ontwerpt, produceert en verkoopt kleden, bedlinnen, plaids en sjaals. Producten in zachte naturel tinten die warme, comfort en rust toevoegen aan ieder interieur.

G Restaurant Larette Veelaan 15, 1019 AP Amsterdam

Restaurant Larette is een nieuw restaurant en cocktailbar in Amsterdam-Oost. Tijdens de lunch serveren ze 'American style sandwiches'. Het is geïnspireerd op de New York Meatpacking District, een van de hipste wijken van NYC.

H Wilde Zwijnen Javaplein 23, 1095 CJ Amsterdam

Wilde Zwijnen is een mooi restaurant gelegen aan het Javaplein in Amsterdam-Oost. Het eten is heerlijk, het personeel aardig en de sfeer is fijn. De kaart is vast, maar vooral gefocust op seizoensgebonden gerechten, die in gangen worden geserveerd.

I Bar bachrach Javaplein 25, 1095 HR Amsterdam

Bar Bachrach is zowel een bar als een restaurant. Je vindt hier modern midden-Oosters eten, denk bijvoorbeeld aan halloumi met biet of een Jeruzalem bagel. Chefkok Yaniv stelt met zorg de gerechten samen met verschillende verse seizoensgebonden producten.

J Found in Sweden Javaplein 31HS, 1095 CJ Amsterdam

Found in Sweden, gelegen op het Javaplein in Amsterdam Oost, is een vintage winkel die trouw is aan zijn naam. Alles in de winkel is zorgvuldig geselecteerd uit Zweden, variërend van mid-century dressoirs tot lampen en tafelkleden.

K Thull's deli C. van Eesterenlaan, Amsterdam

Thulls deli is een echte goede traiteur. Ze maken heerlijke dagvers-maaltijden met mediterrane invloeden om mee te nemen. Je kan er naast maaltijden ook heerlijke royaal belegde broodjes afhalen die vers gemaakt worden door de vriendelijke verkopers.

L Biomarkt Zeeburg C. van Eesterenlaan, Amsterdam

Al meer dan 10 jaar is er iedere woensdag biologische markt op de Van Eesterenlaan in Zeeburg. Groente, fruit, noten, kaas, olijven, raw food, brood, paddenstoelen, vegetarische roti, pizza, Libanese mezze, vis en gegrilde kippetjes.

M **Museum Perron Oost**
Cruquiusweg 11,
1019 AT Amsterdam

Met een oppervlakte van 6 m2 is Museum Perron Oost in het Oostelijk Havengebied misschien wel het kleinste museum ter wereld.

N **De Jonge Admiraal**
Javastraat 149,
1094 HE Amsterdam

Aan het einde van de Javastraat, tegen het Javaplein aan vind je De Jonge Admiraal. Ze serveren hier heerlijke koffies, goede broodjes en heerlijke taart van Majesteit Taart, een taartenwinkel verderop in de Javastraat.

O **Studio/K**
Timorplein 62,
1094 CC Amsterdam

Studio/K is een bioscoop, restaurant en cultureel podium aan het Timorplein in Amsterdam Oost. Dagelijks draaien hier de mooiste speelfilms van nationale en internationale herkomst. Ook organiseert Studio/K muziekavonden en dansfeesten.

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

Goede koffie en lekkere taartjes: je vindt het bij de nieuwe Espressofabriek op Zeeburgereiland. In de middag kun je er ook fijn borrelen met een goed aanbod natuurwijnen. De locatie bevindt zich onder de grond.

Q **Paon Bali**
Levantplein 84,
1019 MB Amsterdam

Paon Bali Amsterdam (voorheen Catering Enak Sekali) is gespecialiseerd in de authentieke Balinese keuken. Bali heeft een eigen, uitgebreide keuken. In vergelijking met andere keukens uit Indonesië is het pittiger en minder zoet. Daarnaast wordt varkensvlees ook vaker gebruikt.

R **Foer**
Cruquiusweg 9,
1019 AT Amsterdam

Bij Foer bepalen de seizoenen het menu, waardoor het aanbod constant in beweging is. Het eten is bijzonder en experimenteel. De chef Steven Broere kookt een mix tussen modern Nederlands eten, met een Noorse toevoeging.





EN INSULINDE

PÉTANQUE





BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid

Cruquiseiland is getransformeerd tot een levendig woon- en werkgebied waarin moderne architectuur wordt afgewisseld met gerestaureerde historische panden. Diverse creatieve bedrijven uit de mode-, interieur-, architectuur- en mediabranche hebben zich hier gevestigd. Aan de Entrepothaven, gelegen tussen Cruquiseiland en Borneo-eiland, zijn horecagelegenheden zoals The Harbour Club Amsterdam Oost en Cruquius Local te vinden. In het nabijgelegen Flevopark is Proeflokaal 't Nieuwe Diep een verborgen hotspot, met een terras aan het Nieuwe Diep en omringd door groen. Aan het einde van de straat is een vestiging van Albert Heijn gelegen.

Bereikbaarheid

Het appartement is uitstekend bereikbaar met de fiets, auto en het openbaar vervoer. De Ring A10 is binnen vijf autominuten te bereiken via afslag SI08 (Oud-Zuid). Tramlijn 3 verbindt het gebied met de Frederik Hendrikbuurt via De Pijp en Amsterdam Zuid, terwijl buslijnen 22, 37 en 65 naar Station Noord, Sloterdijk, Muiderpoort en Amstel rijden. Met de fiets is Station Muiderpoort binnen tien minuten te bereiken. In de toekomst zal er in de buurt een brug naar het Flevopark worden gebouwd.

Parkeergelegenheid

Het appartement beschikt over twee privéparkeerplaatsen in de ondergelegen garage. Voor dit adres is het niet mogelijk een parkeervergunning aan te vragen. Daarnaast beschikt het appartement over een separate berging.

Neighborhood guide

Cruquiseiland has been transformed into a vibrant residential and business area, where modern architecture is seamlessly combined with restored historic buildings. Numerous creative companies from the fashion, interior design, architecture, and media industries have established themselves here. At the Entrepothaven, located between Cruquiseiland and Borneo Island, you will find dining establishments such as The Harbour Club Amsterdam East and Cruquius Local. Nearby, Flevopark is home to Proeflokaal 't Nieuwe Diep, a hidden gem surrounded by greenery, featuring a terrace overlooking the Nieuwe Diep. There is a branch of Albert Heijn at the end of the street.

Accessibility

The apartment is easily accessible by bike, car, and public transport. The A10 ring road can be reached within five minutes by car via exit SI08 (Oud-Zuid). Tram line 3 connects the area to Frederik Hendrikbuurt via De Pijp and Amsterdam Zuid, while bus lines 22, 37, and 65 travel to Noord Station, Sloterdijk, Muiderpoort, and Amstel Station. Station Muiderpoort is reachable by bike within ten minutes. A bridge to Flevopark will be built nearby in the future.

Parking

The apartment includes two private parking spaces in the underground garage. Please note that it is not possible to apply for a parking permit at this address. Additionally, the apartment comes with a separate storage unit.



Wat de bewoners gaan missen

We zijn naar Cruquiseiland verhuisd omdat het dicht bij de binnenstad van Amsterdam ligt, maar ook aanvoelt als een levendig eiland waar mensen elkaar kennen. De bewoners vormen een leuke mix van jong en oud: studenten, expats, mensen met en zonder kinderen. Het eiland zelf biedt een mooie mix van industriële panden, nieuwbouw, restaurants (zoals Contessa en Papa Aswa), cafés (zoals brouwerij Krux en CanCanteen), een heerlijke bakker (Millie Vanillie) en een Albert Heijn om de hoek. Binnenkort komt er ook een brug richting het Flevopark, waar we tennissen en zwemmen. In de zomer kun je ook zwemmen en zonnebaden bij de zwemsteiger op de Zeeburgerkade. Daarnaast waren we weg van het historische karakter van de voormalige SIGMA verffabriek, waarin ons appartement is gesitueerd. Veel authentieke elementen zijn bewaard gebleven, zoals de vorm van de balkenstructuur en de hoge plafonds. We hebben de details van het appartement met veel zorg en liefde ingericht en hoogwaardig laten afwerken. We genieten van het loftgevoel, het gelijkvloers wonen en de gezamenlijke tuin. Ook de doorkijk naar het water en het uitzicht op het terras en park van de horeca tegenover ons pand maken het bijzonder. We gaan de sfeer en de beleving van ons huis zeker missen, net als alle gezelligheid met vrienden en burens: aan onze keukentafel, buiten in de zon achter ons huis of bij brouwerij Krux. Binnenkort gaan we terug naar onze roots in Drenthe. We willen graag dicht bij onze ouders wonen (in verband met mantelzorg) en meer in de natuur zijn waarin we zijn opgegroeid. We zullen daar opnieuw een historische woning inrichten. Tegelijkertijd zullen we de sfeer van Amsterdam, Cruquiseiland en ons heerlijke huis zeker gaan missen...

What the owners will miss

We moved to Cruquiseiland because it is close to the city center of Amsterdam, but it also feels like a vibrant island where people know each other. The residents are a wonderful mix of young and old: students, expats, and people with and without children. The island itself offers a great combination of industrial buildings, modern architecture, restaurants (such as Contessa and Papa Aswa), cafés (like brewery Krux and CanCanteen), a lovely bakery (Millie Vanillie), and an Albert Heijn just around the corner. Soon, there will be a bridge connecting to Flevopark, where we enjoy tennis and swimming. In summer, you can also swim and sunbathe at the swimming pier on Zeeburgerkade. Additionally, we were captivated by the historical charm of the former SIGMA paint factory, where our apartment is located. Many authentic elements have been preserved, such as the beam structure and high ceilings. We have carefully and lovingly designed the apartment's interior and finished it with high-quality materials. We enjoy the loft-like atmosphere, the single-level living, and the shared garden. The views of the water and the terrace and park of the restaurants across from our building add to its charm. We will undoubtedly miss the ambiance and experience of our home, as well as the good times with friends and neighbors: at our kitchen table, outside in the sun behind our house, or at brewery Krux. Soon, we will be returning to our roots in Drenthe. We want to live closer to our parents (to help with caregiving) and enjoy the natural surroundings where we grew up. We plan to furnish another historic home there. At the same time, we will deeply miss the vibe of Amsterdam, Cruquiseiland, and our wonderful home...



Vraagprijs	• € 1.180.000,- Kosten koper
Vertrekken	• 3 kamers • 1 slaapkamers • 1 badkamers
Onderhoud	• Intern: Goed tot uitstekend • Extern: Goed tot uitstekend
Oppervlakten & Inhoud	• Woonoppervlakte: 139 m² • Externe bergruimte: 34 m² • Inhoud: 501 m³
Bouwjaar	• 2021
Installaties	• Balansventilatie • Lift • Mechanische ventilatie • Schuifpui
Ligging	• Aan park • Aan rustige weg • In woonwijk
Parkeren	• Op eigen terrein • Inpandig • Parkeerkelder • Parkeerplaats
Type verwarming	• Aardwarmte • Vloerverwarming geheel • Warmtepomp

Type warmwater

- Aardwarmte

Bestemming

- Woonruimte

Eigendomssoort

- Volle eigendom

Kadastraal

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: A
- Nummers: 8445, 8400
- Indexnummers: 2, I3, I3

Duurzaamheid

- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A

Soort

- Appartement
- Benedenwoning

Welke woonlaag

- I

Bijzonderheden

- Toegankelijk voor ouderen

Overige kenmerken

- OZB ('24) € 467,08 per jaar
- Rioolrecht ('25) € 185,20 per jaar
- Servicekosten VvE € 278,19 per maand (appartement)
- Servicekosten VvE € 71,84 per maand (parkeerplaatsen)
- Servicekosten VvE € 18,92 per maand (berging)

Broersma.
Elegant in werken
en wonen.

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Wonen
+31 (0)20 305 97 77
wonen@broersma.nl

BROERSMA.NL