



BEULINCK

BEULINGSTRAAT 8 - 10
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

Beulinck
BEULINGSTRAAT 8 - 10

5

Kenmerken
OVERZICHT

30

Plattegronden
INDELING

38

Buurtgids
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen
HUUR

49



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 - 10

Het neoclassicistische “Beulinck” is één van de nieuwste projecten van DME Amsterdam, gelegen in een charmante zijstraat van de Herengracht, ter hoogte van het Spui. Het negen ramen brede monument aan de Beulingstraat wordt hoogwaardig ontwikkeld tot stijlvolle kantoorruimte van maar liefst 862 m² met een magistrale glazen loft verdieping. Het zelfstandige kantoorgebouw wordt volledig gemoderniseerd en duurzaam opgeleverd; gasloos met onder andere warmtepompen, zonnepanelen en WTW installaties.

Het imponerende gebouw met hoge plafonds en lichte, open vloervelden bestaat uit vier verdiepingen en een souterrain en beschikt tevens over een sfeervolle patio. Voor bedrijven die comfort en luxe zoeken en zich willen vestigen in een duurzaam pand met een unieke uitstraling is dit een prachtige plek om kantoor te houden in het hart van Amsterdam.





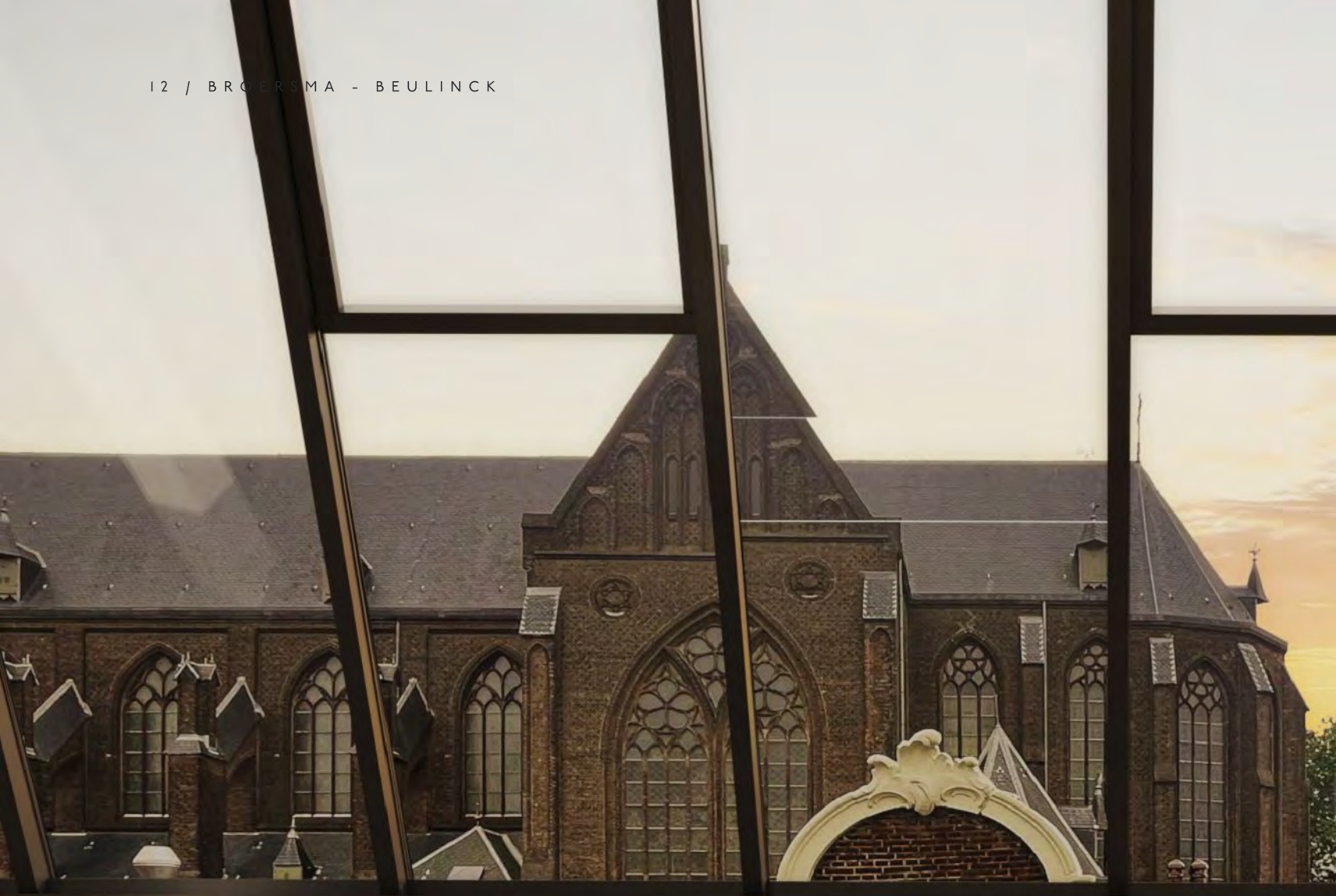


Historie

GEBOUW

Beulingstraat 8 – 10 heeft een neoclassicistische bouwstijl. Deze bouwstijl uit het einde van de 18e eeuw heeft een aantal typische kenmerken die aan de buitenzijde van het gebouw goed zichtbaar zijn. Het meest opvallend is het tempelfront in het midden. Het hele gebouw is symmetrisch ingedeeld met een aantal klassieke elementen. De gepleisterde zuilen, de sierlijke ronde boog boven de voordeur van nummer 8 en de kroonlijst rondom het middelste raam onderstrepen de neoclassicistische invloeden. Het typisch Griekse driehoekige fronton aan de bovenkant is gebruikt om de ingangspartij uit te lichten.

De authenticiteit van de gevels wordt benadrukt door schilderwerk in historische kleuren en grondige reiniging van het metselwerk en gepleisterde details. De lichtstraten op de bovenste verdiepingen worden vervangen door zwarte aluminium puien. Het high-end karakter wordt versterkt door gevelverlichting en zwarte zonneluifels voor de negen ramen op de tweede verdieping.



Het interieur design

Het ontwerp van “Beulinck” is geïnspireerd op een klassiek kantoor. Zorgvuldig gekozen kleuren, materialen en chique details nemen je mee in een wereld van comfort en warmte. De open vloervelden in combinatie met de hoge plafonds met sierlijsten benadrukken het lichte en ruimtelijke gevoel door het gehele gebouw.

De vloerafwerking bestaat uit massief houten Versailles vloeren met vloerverwarming op alle verdiepingen. De wanden en plafonds worden voorzien van sierlijke ornamenten. De keuken en pantry's worden uitgevoerd met marmer werkbladen en lichte, ronde notenhouten kasten. Dit geeft samen met het lichte en natuurlijke kleurgebruik in het interieur een gevoel van sereniteit. In het hele pand is veel aandacht besteed aan de verlichting. Het lichtplan omvat fraaie modular wandspots, moderne zwarte plafond tracks en fraaie design Lodes hanglampen in een aantal gemeenschappelijke vertrekken.

Naast voldoende luxe toiletgroepen op alle verdiepingen (met uitzondering van de loft) wordt de tweede verdieping tevens opgeleverd met een badkamer. De badkamer is afgewerkt met marmer, fraai lijstwerk en een douche. In het pand zijn twee trappenhuizen aanwezig alsmede een lift. De nieuwe lift wordt voorzien van zwarte deuren en heeft een doorlopende Versailles vloer vanaf de begane grond. Het witte interieur in de lift zorgt ervoor dat de afgesloten ruimte fris en licht aanvoelt.



Indeling

In het pand is een souterrain aanwezig welke wordt voorzien van koekoek ramen waardoor er sprake is van voldoende lichtinval. Aan de achterzijde van het pand wordt een patio gecreëerd. De sfeervolle patio wordt voorzien van terracotta tegels, lichte wanden en olijfbomen. Dit is een heerlijke plek voor ontspanning tijdens een werkdag. Op de begane grond is in het midden bij huisnummer 8 de entree met zeer royale lobby gesitueerd. Aan de linkerkant is een complete keuken met lunchgedeelte en aan de rechterkant zijn voldoende werkplekken.

Op de eerste en tweede verdieping zijn eveneens veel werkplekken gecreëerd alsmede afgesloten spreekruimtes, toiletgroepen en pantry's met apparatuur. De spreekruimtes worden voorzien van indrukwekkende blank eikenhouten glazen wandafscheidings. Op de derde verdieping is de meesterlijke glazen loft gelegen met schitterend uitzicht over Amsterdam. Deze wordt ingericht met lunchtafels, een bar en een grote keuken met apparatuur.

Tenslotte is er nog een glazen dakhuisje aanwezig welke een prachtig uitzicht over de stad biedt. Hier wordt een baropstelling met kruiken gerealiseerd. Dit biedt de mogelijkheid voor een aantal flexibele en rustige werkplekken.



Duurzaamheid

De grondige en duurzame renovatie is gestart in 2022 en is naar verwachting eind 2023 gereed. Het gemeentelijk monument wordt volledig verduurzaamd op basis van het BREEAM-NL keurmerk, dé internationale standaard voor gebouwen op het gebied van duurzaamheid. DME Amsterdam streeft voor haar projecten altijd minimaal naar een BREEAM-NL In-Use kwalificatieniveau 'Very Good'.

Het pand wordt voorzien van zonnepanelen, twee warmtepompen (niveau A+++), Airco's (type Mitsubishi A++) en een warmte terugwin installatie op iedere verdieping (Itho Daalderop A++). Het gebouw is volledig gasloos. Het pand wordt volledig hoogwaardig geïsoleerd door middel van een zogeheten 'box in box principe'. Dit betekent dat er voorzetwanden worden geplaatst aan de voor- en achtergevel en vloer- en dakisolatie wordt toegepast. Dit draagt bij aan het reduceren van warmteverlies in de winter en een maximale koeling in de zomer. De 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 LED verlichting middels regelsystemen zoals sensoren en timer functies.

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







Omgeving

De 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 in het hart van het Amsterdamse centrum, aan de rand van het bruisende Negen Straatjes gebied. 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 Koekemannetje en De Kaaskamer van Amsterdam, kan men bij bakkerij Wolf terecht voor de beste desembroden en a la carte lunch. Een hip onderkomen in het Hoxton Hotel of dineren en overnachten in het high-end Pulitzer. Hotel The Dylan huist de informele Bar Brasserie OCCO en het met een Michelin Ster 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 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.

De 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 ook 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.

De 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 parkeerabonnementen. Wij kunnen voor u informeren naar de actuele beschikbaarheid.

















KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 862,1 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 67,3 m² VVO
- begane grond: 206,5 m² VVO
- eerste verdieping: 195,1 m² VVO
- tweede verdieping: 203,3 m² VVO
- derde verdieping: 185,3 m² VVO

Tevens is er een dakhuis van 4,6 m² VVO.

Opleveringsniveau

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

- luxe en stijlvolle entree
- videofooninstallatie met elektrische deuropener op elke verdieping
- wand- en plafondafwerking (stuc- en schilderwerk)
- warmtepompen (twee stuks)
- zonnepanelen
- verwarming/koeling d.m.v. vloerverwarming en (bij)verwarming/koeling middels airco's
- luchtklimaat beheersing middels WTW installaties
- design lichtplan
- sanitaire voorzieningen (luxe toiletten en badkamer)
- Versailles massief houten vloer
- twee luxe keukens v.v. diverse apparatuur
- twee luxe pantry's v.v. diverse apparatuur
- lift
- open vloervelden
- patio (eigen buitenruimte)

Huurprijs

Op aanvraag.

Servicekosten

€ 30,- 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
- groen onderhoud
- schoonmaken van de goten en zonnepanelen
- onderhoud zonnepanelen en warmtepomp
- jaarlijks onderhoud liften
- maandelijks gsm abonnement liften
- klimaattechniek airco
- klimaattechniek onderhoud WTW
- klimaattechniek jaarlijkse controle WTW
- BBMI taken
- jaarlijks onderhoud BMI
- doormelden centrale
- brandblussers
- administratiekosten

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

Bestemming

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.

Monumentale status

Gemeentelijk monument.

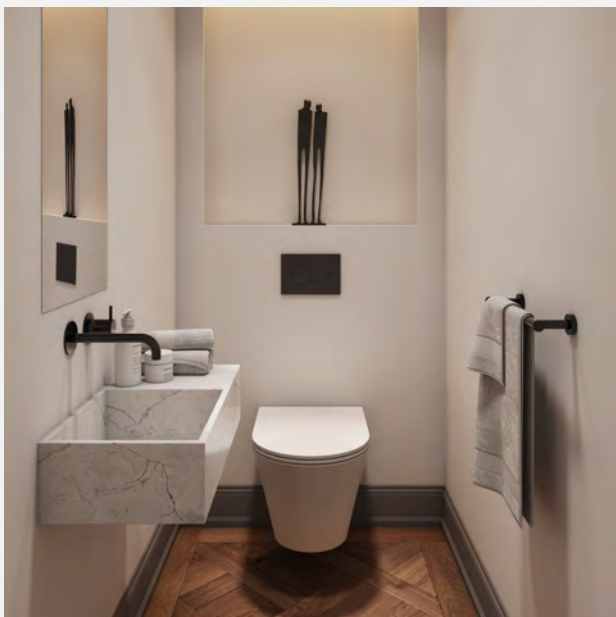
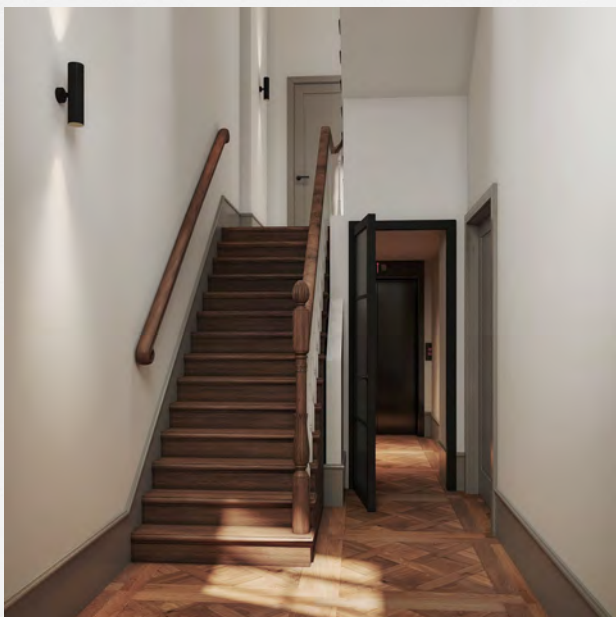
Energie-labelklasse

Wegens monumentale status is deze kantoorruimte niet labelplichtig. Echter is, dankzij de duurzame verbouwing, het monument in tegenstelling tot vele anderen, erg energiezuinig. De verwachting is dat na afloop van de verbouwing het pand minimaal energie-labelklasse A++ zal krijgen.

	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. Hierbij wordt verwacht om minimaal het niveau 'BREEAM Very Good' te behalen. Een gebouw met een BREEAM-NL certificaat is een gezond gebouw. Dat betekent dat er aandacht is voor binnenklimaat, ventilatie, licht en vluchtige organische stoffen.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurperioden zijn in overleg bespreekbaar.
Huuringangsdatum	In nader overleg. Streefdatum oplevering Q4-2023.
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.

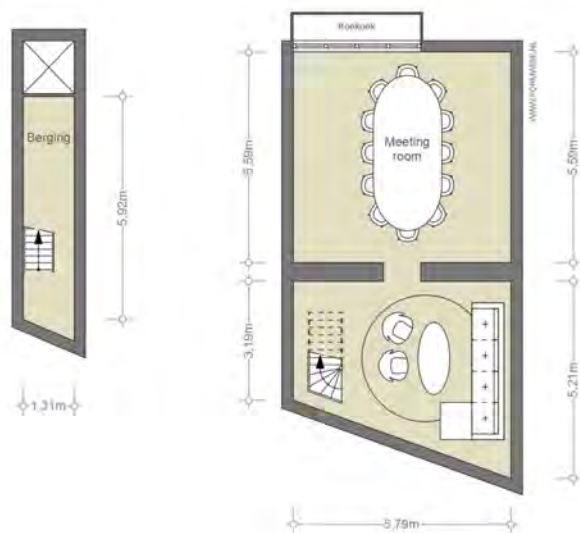








PLATTEGRONDEN



SOUTERRAIN

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
ca. 67,33 m²

Bruto vloeroppervlakte
ca. 85,70 m²

De op de tekening aangegeven meet- en omtrekkingslijnen zijn onder voorbehoud van constructieve en andere omstandigheden en representatieve conform gegeven worden.



BEGANE GROND

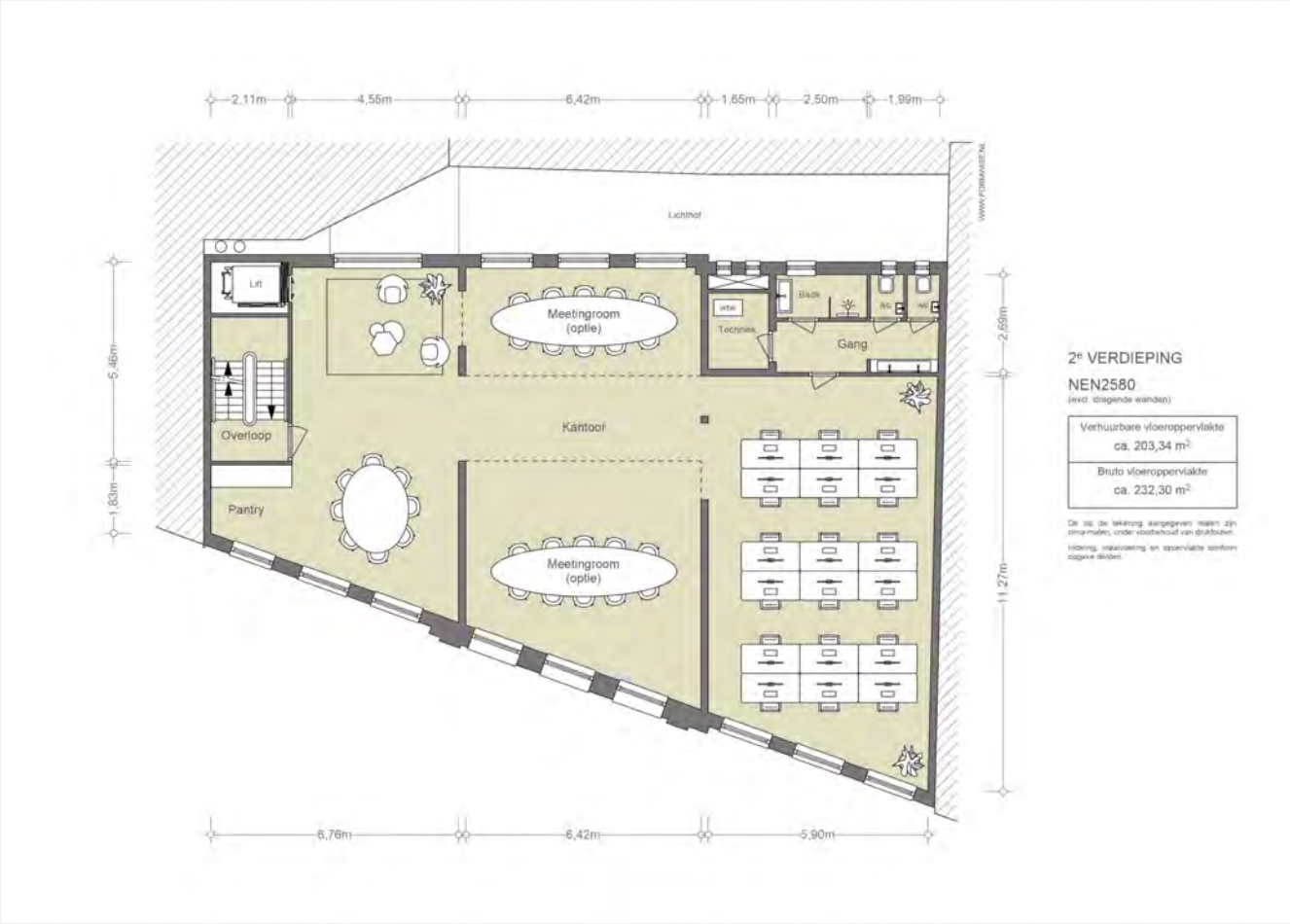
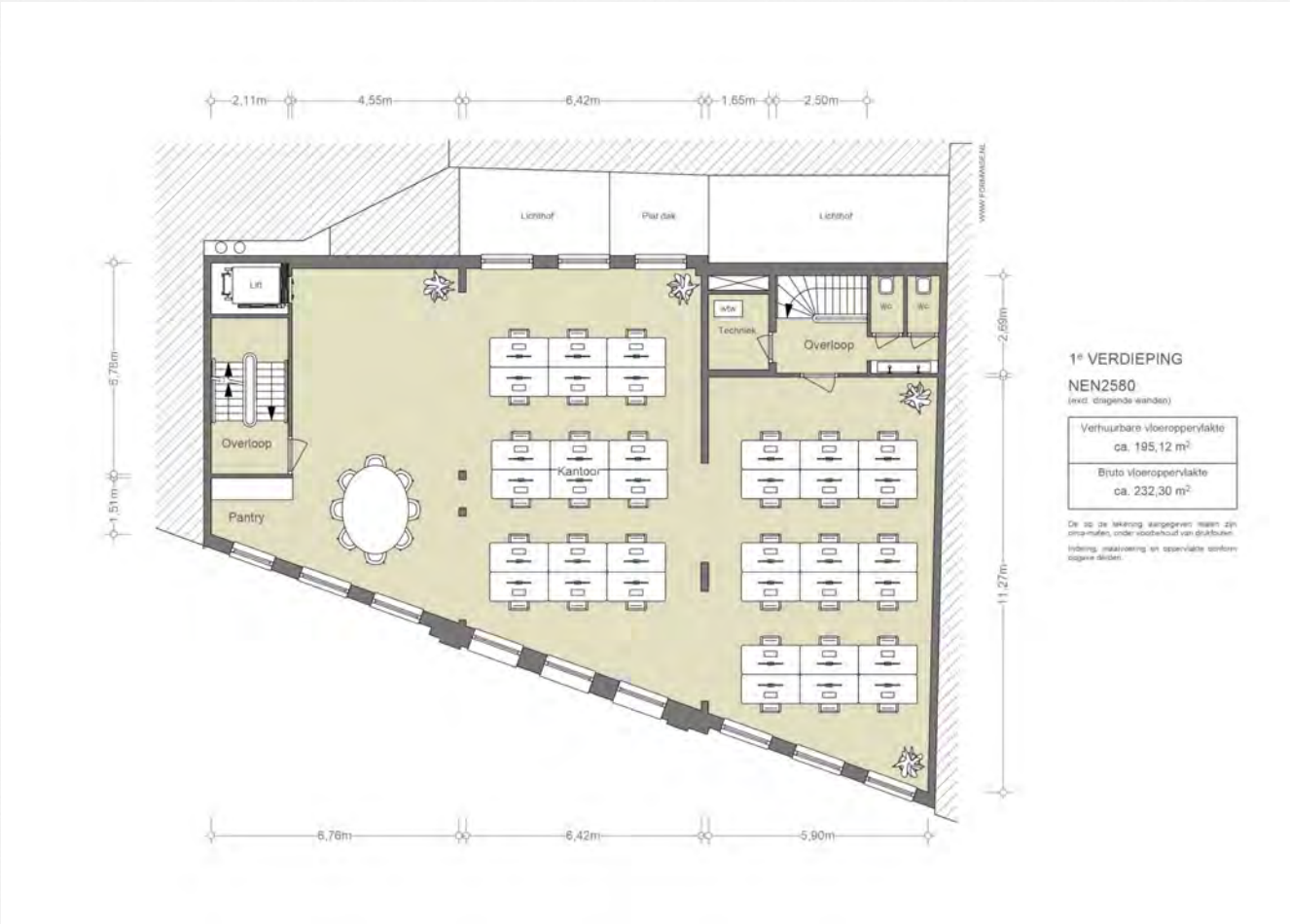
NEN2580

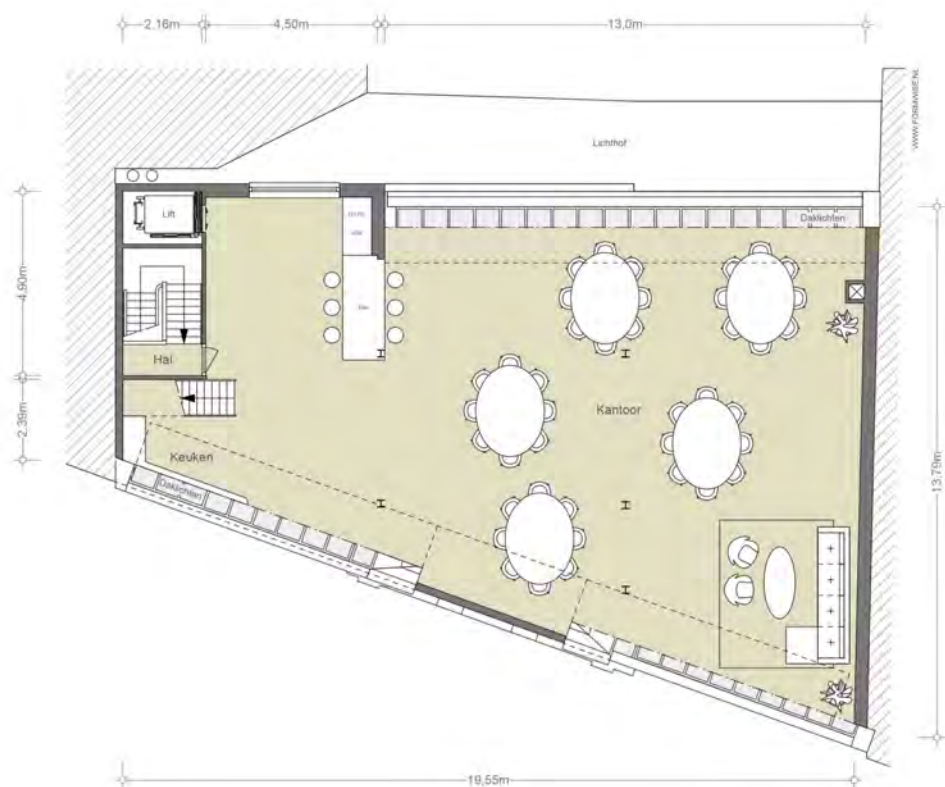
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
ca. 206,50 m²

Bruto vloeroppervlakte
ca. 238,50 m²

De op de tekening aangegeven meet- en omtrekkingslijnen zijn onder voorbehoud van constructieve en andere omstandigheden en representatieve conform gegeven worden.





3e VERDIEPING

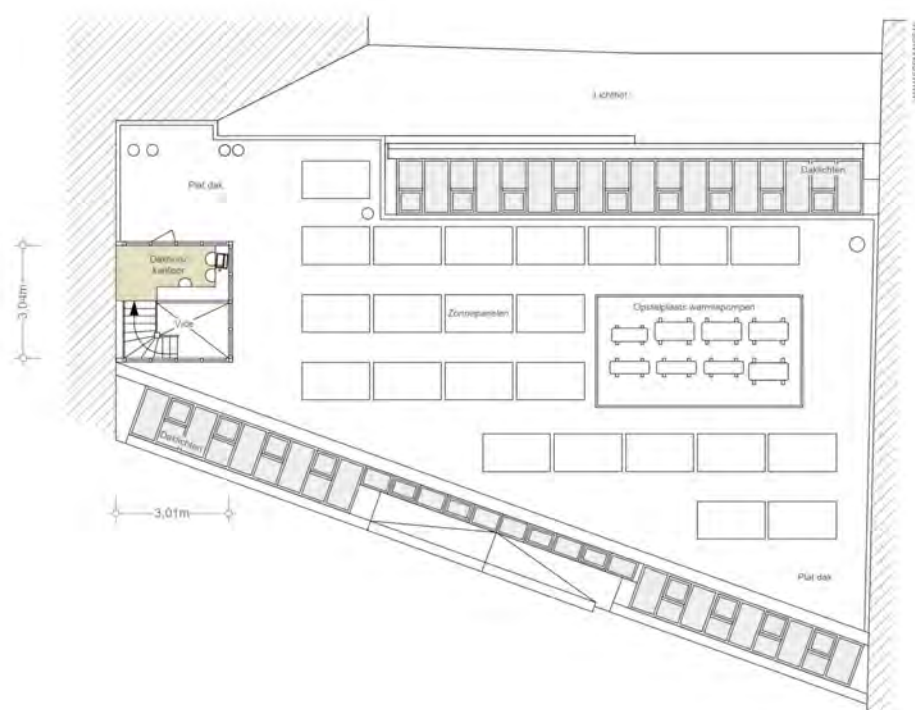
NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
ca. 185,30 m²

Bruto vloeroppervlakte
ca. 223,40 m²

De op de tekening aangegeven maten zijn
grondmaten, onder voorbehoud van goedgekeurde
inbreng, realisering en oppervlakte conform
opgegeven details.



4e VERDIEPING - dak

NEN2580

(excl. dragende wanden)

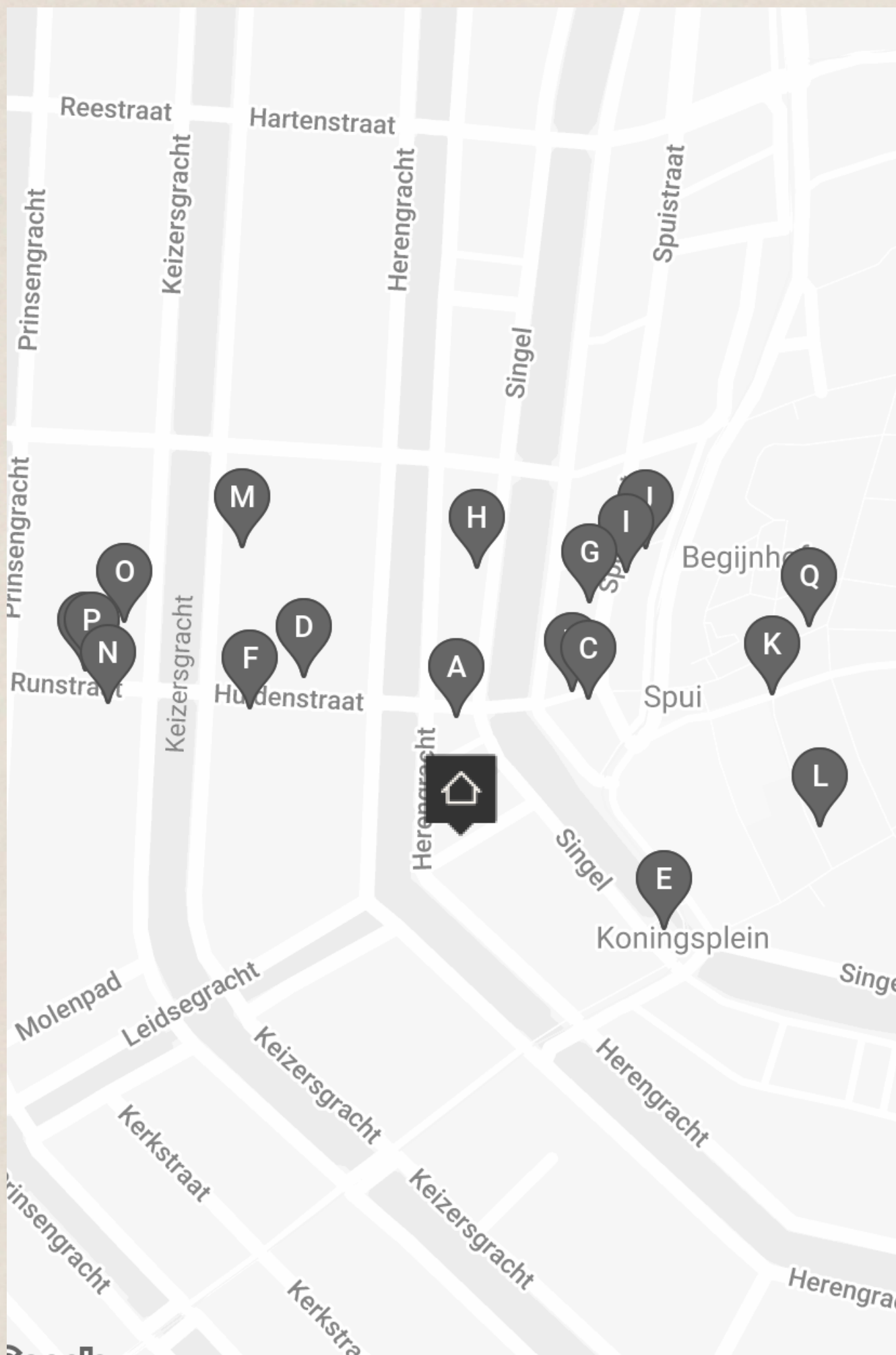
Verhuurbare vloeroppervlakte
ca. 4,80 m²

Bruto vloeroppervlakte
ca. 10,70 m²

De op de tekening aangegeven maten zijn
grondmaten, onder voorbehoud van goedgekeurde
inbreng, realisering en oppervlakte conform
opgegeven details.



BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **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.

D **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.

E **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.

F **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 uitgetest.

G **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.

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

I **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.

J **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.

K **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.

L **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.

M **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.

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 **Vinkeles**
Keizersgracht 384,
1016 GB Amsterdam

Omsloten door hotel Dylan, is restaurant Vinkeles klein Frankrijk dichtbij huis. Met een prachtige locatie aan de Keizersgracht is het restaurant bij uitstek een chique aangelegenheid.

P **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.

Q **Café de Dokter**
Rozenboomsteeg 4,
1012 PR Amsterdam

Café de Dokter ook wel 't Doktertje, is opgericht door een chirurg van het Binnengasthuis. Hij opende het café als ontmoetingsplaats voor artsen en studenten. Tegenwoordig komen de bezoekers overal en nergens vandaan.

R **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.



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.

**Broersma.
Elegant in werken
en wonen.**

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

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

BROERSMA.NL