



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

te Amsterdam

TE HUUR

- Zuid
- Gerenoveerde kantoorruimte
- Tuin en tuinhuis
- 270 m²

Prijs: € 95.000,- per jaar

MAKELAARS:

Erik Reijn en Nick Verberne

M. +31 6 551 95 689
+31 6 818 55 741

E. erik@broersma.nl
nick@broersma.nl





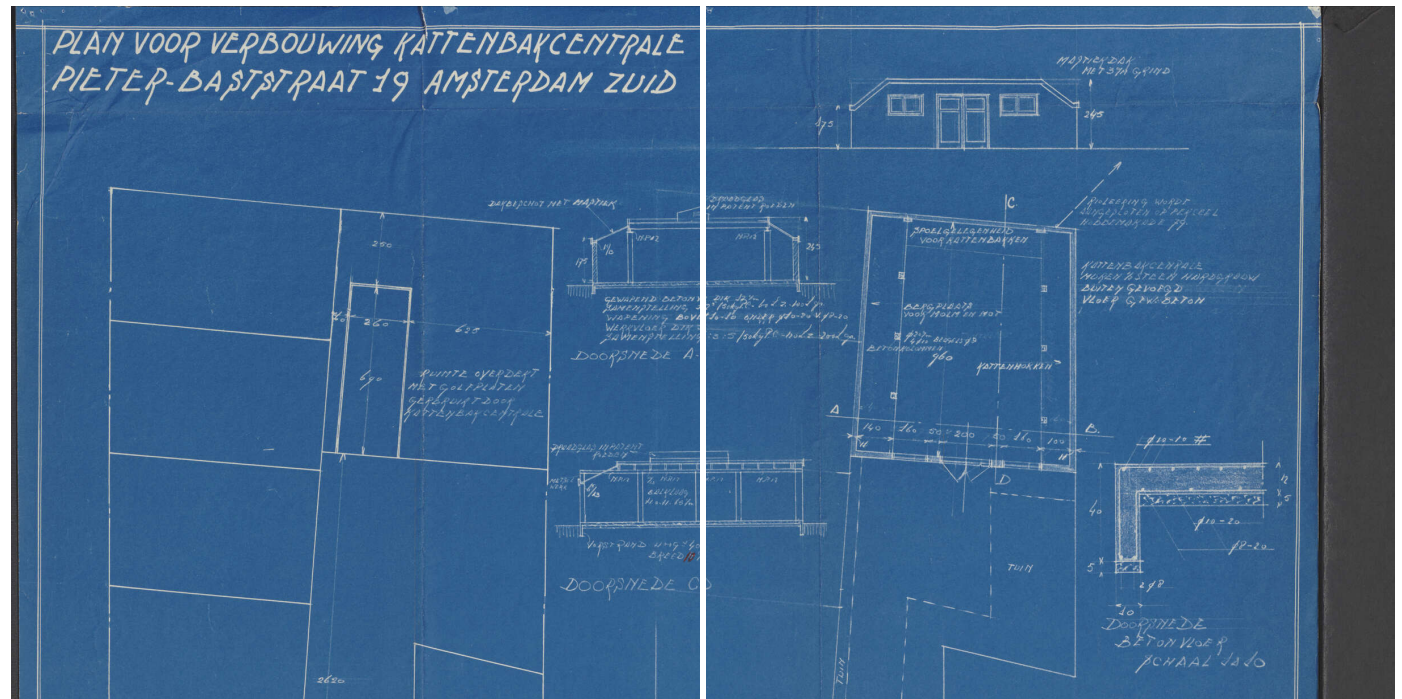
Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Algemeen

'De Kattenbak Centrale' is een kantoorruimte van circa 270 m² gelegen aan de Pieter Baststraat in Amsterdam Zuid. De kantoorruimte wordt hoogwaardig gerenoveerd en zeer duurzaam verbouwd, naar ontwerp van architect Jan Loerakker, waardoor deze aan alle moderne maatstaven die een kantoorgebruiker wenst voldoet.

Kenmerkend is het open karakter van de ruimte op de begane grond in combinatie met de fraaie plafondhoogte met glazen sheddak waardoor en veel daglichttoetreding is. De ruimte is voorzien van een nieuwe souterrainbak en aanbouw. Hierbij is rekening gehouden met daglichttoetreding door middel van een wolfskuil aan de voorzijde en een koekoek aan de achterzijde van de ruimte. Het hele kantoor wordt voorzien van de meest moderne CO₂ gestuurde luchtbehandelingsinstallaties die de kans op virusbesmetting aanzienlijk verkleinen. In combinatie met warmtepompen en vloerverwarming draagt dit bij aan het verwachte energielabel A+ of A++.

Aan de achterzijde is een mooie nieuw aangelegde stadstuin met riant tuinhuis welke ook ingericht wordt als kantoor. Voor een kantoorgebruiker die veel waarde aan comfort hecht, een luxe uitstraling wenst en zich graag wil vestigen in dit prestigieuze woon- en werkgebied is dit een unieke mogelijkheid.





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

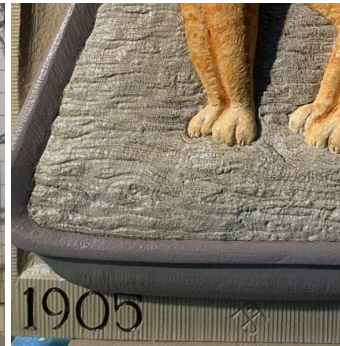
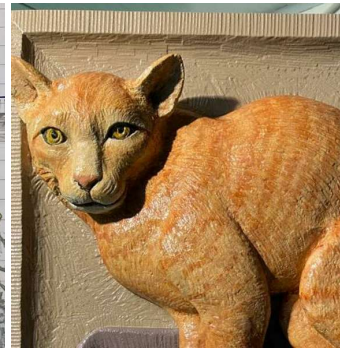
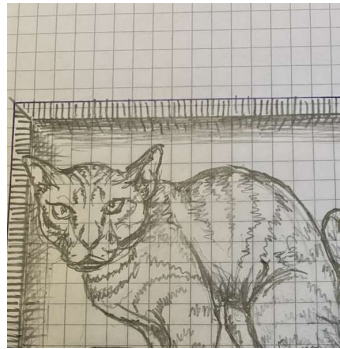
Algemeen

Historie

Het gebouw stamt uit 1905 en heeft sindsdien meerdere verbouwingen ondergaan. Het bijgebouw stamt uit 1926 en is in 1937 verbouwd tot 'De Kattenbak Centrale' naar ontwerp van de bouwkundige C. de Groot.

De zogeheten kattenbakcentrale was in de jaren '30 een servicedienst voor mensen die katten hielden. Iedere dag werden hier gebruikte kattenbakken schoongemaakt en schone bakken weer naar de mensen toegebracht. Vandaar dat op de blauwdrukken spoelgelegenheden te zien zijn.

Om deze geschiedenis te eren wordt er een gevelsteen met de afbeelding van een kat, naar ontwerp van natuursteenwerker Tobias Snoep, geplaatst.





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Algemeen

Indeling

Via een representatieve entree, welke voorzien is van marmer en hardsteen, is de kantoorruimte toegankelijk. De entree wordt gedeeld met de bewoners van de bovengelegen woningen. De kantoorruimte op de begane grond is groot genoeg voor minimaal 12 werkplekken. Bij de ingang van de kantoorruimte op de begane grond is de speciaal ontworpen stalentrap, in de kleur zwart-groen, naar het souterrain. In het souterrain wordt een ruime keuken met lunchruimte geplaatst met toiletten en een doucheruimte. Tevens is het mogelijk om een afgesloten vergaderruimte te creëren.

Aan de achterzijde van de kantoorruimte op de begane grond is de tuin te betreden via openslaande deuren. Via de tuin is het tuinhuis te bereiken welke tevens beschikt over een pantry en toiletten. Deze riante ruimte kan op verschillende manieren gebruikt worden. Er zijn mogelijkheden om een vergaderruimte te creëren maar het is ook denkbaar om deze ruimte als een artistieke presentatieruimte in te richten.

Interieur design

Met veel zorg en aandacht is het ontwerp voor het interieur tot stand gekomen zodat er een optimale werkbeleving en sfeer ontstaat in de kantoorruimte. Het ontwerp en de realisatie daarvan is naar de hand van architect Jan Loerakker. Deze zeer talentvolle architect is woonachtig in Kopenhagen en komt uit een echte architectenfamilie. Zo heeft zijn grootvader het voormalig kantongerechtsgebouw aan de Zuidas ontworpen. Dit wordt momenteel onder leiding van het team van Rem Koolhaas, waar Jan Loerakker onderdeel van uitmaakt, verbouwd tot het nieuwe Zuidasmuseum.

De keuken in het souterrain is van het hoogwaardige Deense merk Kvik en wordt ingericht inclusief een kookeiland, Quooker en wijnkast. Het model VEDA in de kleur 'green' is greepeloos met een 'touch systeem' en wordt voorzien van een extra breed beuken laminaat werkblad. Het inbouwapparatuur (vaatwasser, koelkast/vriezer en combi magnetron) is van het merk Bosch.

De pantry in het tuinhuis is eveneens van Kvik en het type VEDA green greepeloos met hetzelfde werkblad. De pantry wordt voorzien van een Zanussi (inbouw)koelkast, Bosch vaatwasser en Quooker.

De zorgvuldig gekozen kleuren voor het interieur design geven een gevoel van rust, warmte en eenheid. RAL 6012 is een elegante zwart-groene kleur die wordt aangebracht op de kozijnen van de glazen deur bij de entree, bij het koekoek raam en bij de daklichten in het tuinhuis. Ook het frame van de glazen scheidingswand van de garage krijgt deze mooie kleur. De wanden worden allen gestuct en geschilderd met Keim gebroken wit.

Voor het sanitair is gekozen voor de elegante meubels van Villeroy & Boch. Het tegelwerk van het Franse merk Winckelmans heeft de kleur 'dark green'. De ruimtes worden voorzien van verlichting van het moderne merk Maretti. Er is gekozen voor zwarte railsystemen met spots. In overleg met de huurder worden de vloeren afgewerkt met een Forbo Eurocol BetonDesign vloer of duurzame Forbo Eurocol LiquidDesign betonlook gietvloer.

Het interieur design kan aangepast worden naar de wensen van, en op kosten van, de huurder. De renders met inrichting zijn slechts ter indicatie.



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Algemeen

Duurzaamheid

Bij de huidige verbouwing staat duurzaamheid hoog in het vaandel. De kantoorruimte is optimaal geïsoleerd. Tevens wordt het gebouw gasloos en voorzien van warmtepompen. De plaatsing van nieuwe kozijnen met HR+++ glas zorgt voor een goede isolatie. Tevens wordt er vloerverwarming aangelegd en een luchtverwarmingsinstallatie geplaatst. Dankzij deze aanpassingen is de verwachting dat minimaal energielabelklasse A+ wordt gerealiseerd na afronding van de verbouwing.

Het belangrijkste thema van het renovatieplan, gemaakt in Corona tijd, is ventilatie en klimaat. Het verwarming-/ventilatieplan is ontworpen door de ingenieurs van Amstelijs. De hoogwaardige Mitsubishi/OC Verhulst CO2 gestuurde luchtbehandelingsinstallatie zorgt voor een optimaal klimaat en prettige atmosfeer met een zeer laag CO2 gehalte. Dit draagt bij aan het comfort en de arbeidsproductiviteit. De zichtbare CO2 meters maken de waardes inzichtelijk. Wanneer er meer mensen in de ruimte aanwezig zijn zullen de systemen harder draaien en dus meer lucht verplaatsen en zuiveren. Dit zorgt ervoor dat er minder virus overdracht plaats vindt.

Het luchtbehandelingssysteem bestaat uit een WTW-unit en een systeem voor koeling/airconditioning. Hiermee is de temperatuur per ruimte apart in te stellen. Ondanks de zware eisen aan deze systemen zijn de berekeningen voor het energieverbruik zeer gunstig. Rapportages met verbruiksberkeningen zijn op aanvraag beschikbaar.

Techniek

De kantoorruimte wordt voorzien van circa vijftien dubbele data-aansluitingen op de begane grond en circa acht dubbele aansluitingen in het souterrain. In het tuinhuis worden eveneens circa acht data-aansluitingen geplaatst en circa twee enkele aansluitingen. De inbouwbekabeling van het tuinhuis is geschikt tot 10 GB. Alle ruimtes worden voorzien van acces points en de patchkast wordt ingebouwd in de technische ruimte in het souterrain.

De buitenruimte

Het tuinontwerp is gemaakt door Buro Mien Ruys tuin- en landschapsarchitecten. Hierbij is rekening gehouden met de schaduw van de monumentale kastanjeboom in de achtergelegen tuin van Hobbemakade 79. De tuin is gelegen op het oosten waardoor van de ochtendzon genoten kan worden. Gedurende de dag draait de zon langzaam uit de tuin weg.

Tegen de kantoorruimte en het tuinhuis aan wordt een grint strook geplaatst. De tuin wordt bestraat met 60x60cm tegels. Aan de zijkanen komt een nieuwe schutting met voorlans kleine boompjes en bodembedekkers zodat de tuin mooi groen wordt. Er wordt tevens een plateau met vogelbad geplaatst.

De tuin is circa 90 m² groot en wordt voorzien van automatische besproeiing en vier buitenlampen.



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Algemeen

De omgeving

De kantoorruimte ligt in de kleinste buurt van Amsterdam. Duivelseiland is onderdeel van het Museumkwartier in Amsterdam Oud-Zuid, nabij de Roelof Hartstraat en het Roelof Hartplein. Hier bevinden zich voldoende voorzieningen waaronder winkels, cafés en restaurants, zoals Café Wildschut en de vestiging waar ooit Café Restaurant Loetje is ontstaan.

Daarnaast bevinden zich op loopafstand het Museumplein met het Van Gogh Museum, het Stedelijk Museum en het Rijksmuseum. De winkelstraten Van Baerlestraat en de Beethovenstraat in Zuid zijn nabijgelegen, evenals de Ceintuurbaan in De Pijp. Voor gezelligheid is winkelstraat Cornelis Schuytstraat met haar diverse horecagelegenheden een aanrader. Hotspots hier zijn Restaurant Oud-Zuid, Sardegna Amsterdam en Brasserie Van Dam.

Naast een prestigieus woongebied, kenmerkt deze locatie zich ook als een werkgebied waar diverse representatieve bedrijven en organisaties zijn gevestigd.

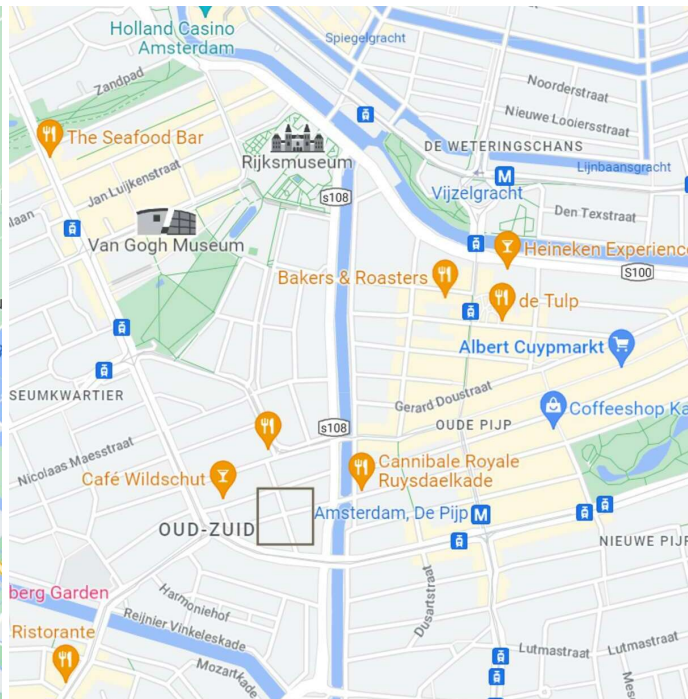
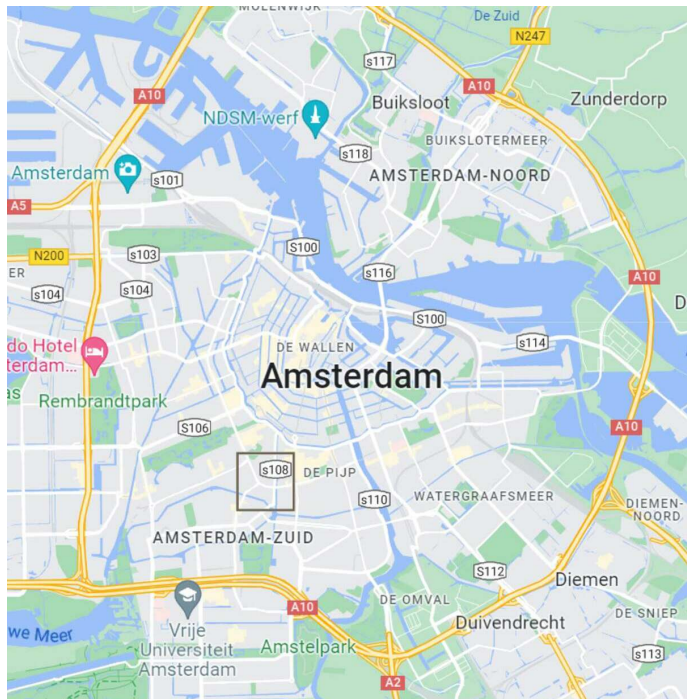
De parkeergelegenheid

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.



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Ligging & bereikbaarheid



Bereikbaarheid

'De Kattenbak Centrale' is zowel met eigen vervoer vanaf de Ringweg A10 (afslag S109) als met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Tramlijnen 3, 5, 12 en 24 stoppen bij de tramhalte aan het Roelof Hartplein. Deze tramlijnen rijden door de Roelof Hartstraat en geven een directe verbinding met Centraal Station, Westergasfabriek en VUmc. Op zes minuten loopafstand is metrohalte 'De Pijp' van de Noord/Zuidlijn (metrolijn 52) gelegen.



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Overige bepalingen

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt circa 270 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: circa 80 m² VVO;
- begane grond: circa 108 m² VVO;
- tuinhuis: circa 82 m² VVO;

Tevens is er een tuin van circa 90 m².

Plattegrondtekeningen met de indeling van de Pieter Baststraat 19 H in Amsterdam zijn als bijlagen bij deze brochure opgenomen.

Na afronding van de verbouwing zal een NEN2580 meetrapport worden opgesteld om de exacte VVO metrage vast te stellen.

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt opgeleverd in hoogwaardige en gerenoveerde (turnkey) staat, onder andere voorzien van de navolgende aanwezige voorzieningen:

- gezamenlijke representatieve entree met marmeren en hardstenen vloer;
- nieuw aangelegde stadstuin inclusief automatische besproeiing en verlichting;
- videofooninstallatie met elektrische deuropener;
- vloerafwerking (in overleg);
- CO2 gestuurde klimaatinstallatie;
- warmtepompen;
- nieuw schilderwerk;
- gestuukte wanden en plafonds;
- Maretti design LED verlichting;
- databekabeling en wifi spots;
- glasvezel;
- luxe keuken met kookeiland in de kantoorruimte;
- luxe sanitaire ruimten voorzien van een douche in de kantoorruimte;
- luxe pantry met inbouwapparatuur in het tuinhuis;
- luxe toiletten in het tuinhuis.

Huurprijs

€ 95.000,- per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

Er worden kosten in rekening gebracht voor het onderhoud van de tuin (vier keer per jaar) en onderhoud van de gebouwgebonden installaties. Vanwege de bewuste keuzes voor zeer duurzame installaties (klimaat, warm water, verlichting) is de verwachting dat de servicekosten minimaal zullen zijn.

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



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Overige bepalingen

Bestemming

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing. Dit geldt eveneens voor het tuinhuis.

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energielabelklasse

Na voltooiing van de renovatiewerkzaamheden zal een nieuw energielabel worden aangevraagd. Tijdens de verbouwing zijn bewuste keuzes gemaakt om het gebouw te verduurzamen waardoor verwacht wordt energielabelklasse A+ of A++ te behalen.

Betalingsverplichting

Per kwartaal bestaat de betalingsverplichting van huurder uit de huurprijs plus de servicekosten, beide te vermeerderen met btw en te voldoen bij vooruitbetaling.

Huurtermijn

Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van telkens vijf jaar.

Huuringangsdatum

In nader overleg. Verwachte oplevering is per 1 mei 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

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.

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.



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Overige bepalingen

Voorbehoud Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V.

Deze vrijblijvende informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid hiervan wordt door Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V. 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 Bedrijfsmakelaardij B.V. noch haar opdrachtgevers op enige wijze gebonden, ook niet tot het doen van enig tegenbod.

Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V. 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.

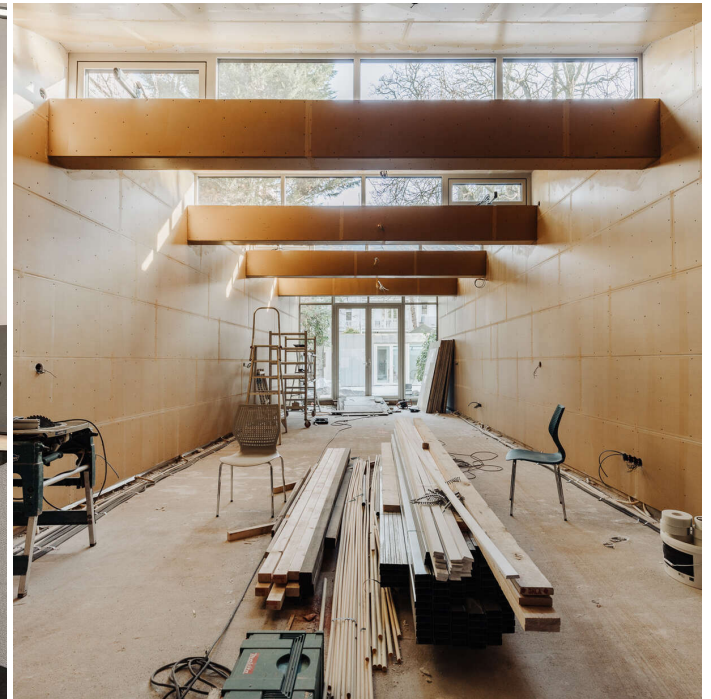
Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V. is een besloten vennootschap, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34121232. Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V. verleent al haar diensten op grond van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2011. De algemene voorwaarden 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 www.broersma.nl.

De aansprakelijkheid van Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V. is in alle omstandigheden en jegens eenieder beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V. in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd.



Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Interieur in beeld - kantoorruimte





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

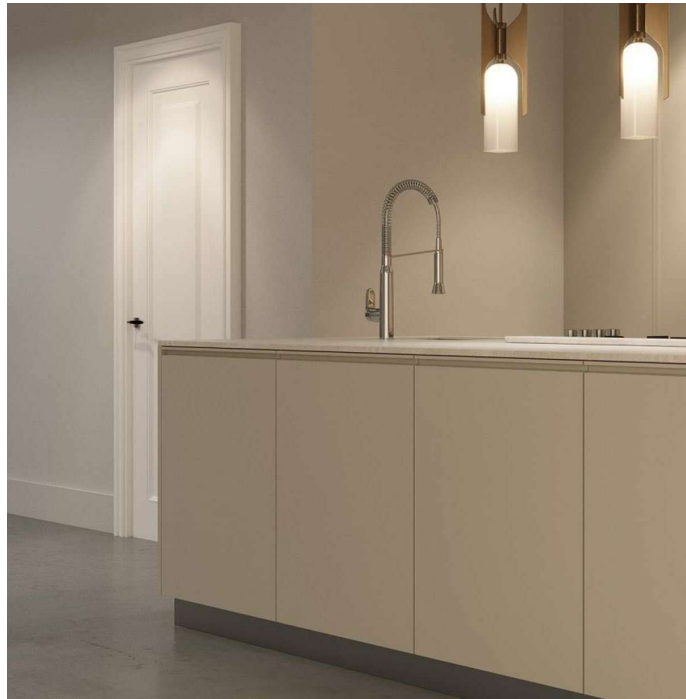
Interieur in beeld - tuinhuis





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Interieur in beeld





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

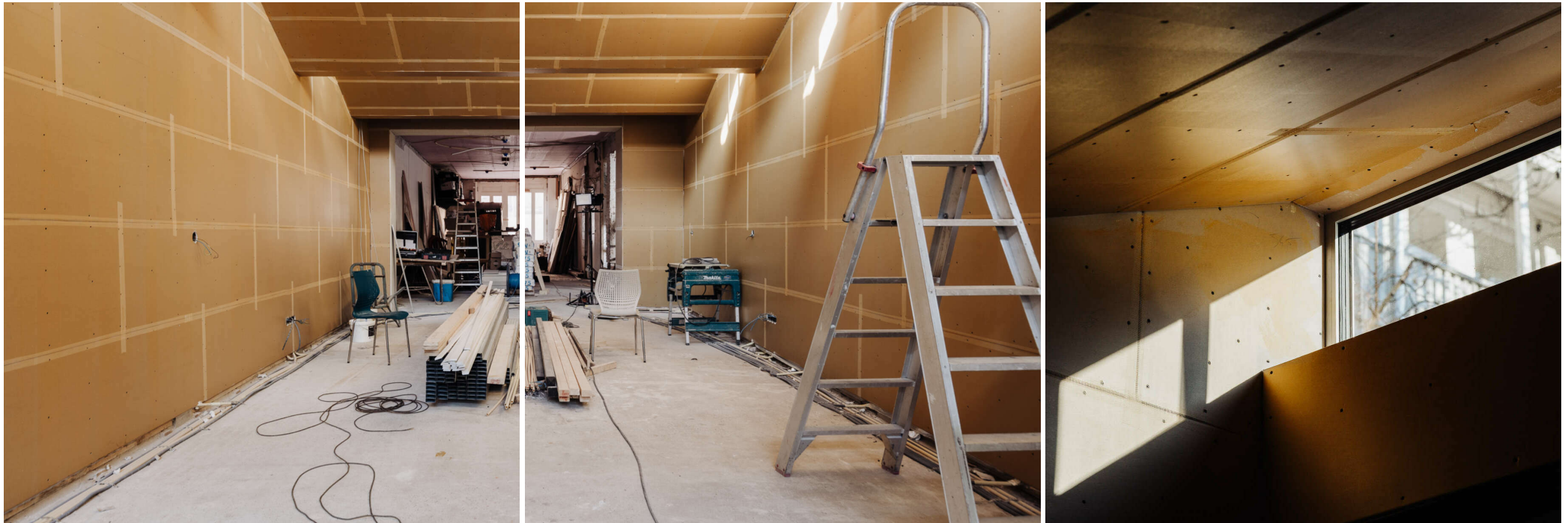
Interieur in beeld





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

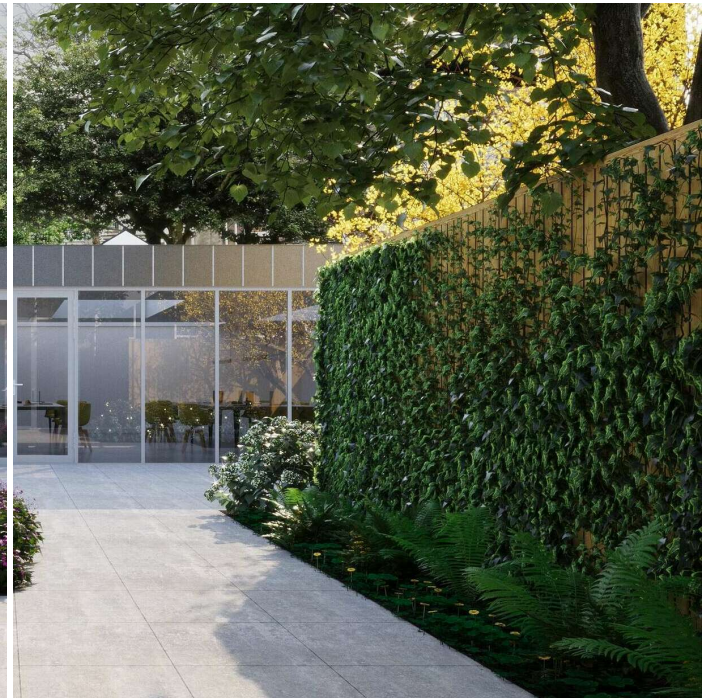
Interieur in beeld





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Exterieur in beeld





Pieter Baststraat 19 H | De Kattenbak Centrale

Exterieur in beeld





Broersma Bedrijfsmakelaardij

Algemeen

Broersma Bedrijfsmakelaardij is een belangrijke speler op het gebied van bedrijfsonroerendgoed in Amsterdam en de Noordelijke Randstad. U kunt bij ons terecht voor deskundige begeleiding bij aan- en verkoop, huur, verhuur en taxaties van kantoren, winkels en bedrijfsruimten.

Broersma Bedrijfsmakelaardij kan bogen op een lange geschiedenis. In 1928 werd het makelaarskantoor Broersma opgericht. In 1998 splitste dit kantoor zich op in een woningmakelaardij en een bedrijfsmakelaardij. Zo ontstond Broersma Bedrijfsmakelaardij, een onafhankelijke en zelfstandige organisatie onder de leiding van Hans Vos en Erik Reijn. Een slagvaardig en commercieel team met grote knowhow en expertise.

Uw bedrijfsmakelaar in en rondom Amsterdam

Veel ondernemers in en rondom Amsterdam weten de weg naar ons kantoor te vinden, want Broersma Bedrijfsmakelaardij is sterk in het MKB.

Daarnaast rekenen wij beleggers, investeerders en (semi)overheidsinstellingen tot onze trouwe klanten. Wij adviseren deze opdrachtgevers op het gebied van:

- Aanhuur en aankoop;
- Verhuur en verkoop;
- Beleggingen;
- Taxaties;
- Consultancy.

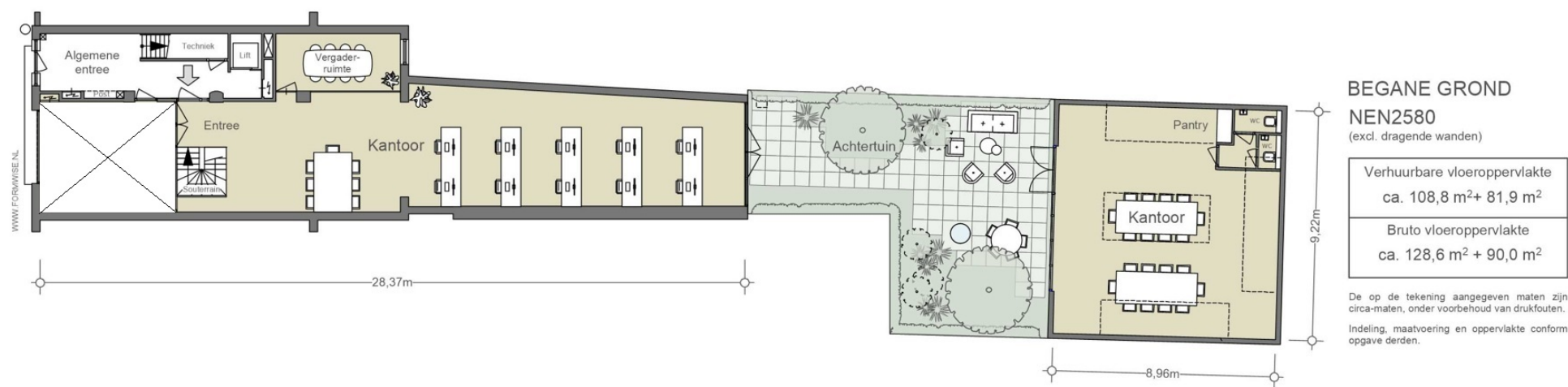
Waarom kiezen voor Broersma Bedrijfsmakelaardij

Gedegen kennis van de dynamische vastgoedmarkt en een uitgebreid regionaal netwerk combineren wij met een persoonlijke, betrokken aanpak. Dat maakt Broersma Bedrijfsmakelaardij tot een uiterst betrouwbare partner. Uw belang staat bij ons altijd voorop. Het lidmaatschap van de beroepsorganisaties NVM Bog en MVA garandeert onze onafhankelijkheid en deskundigheid. Ook zijn wij VastgoedCert gecertificeerd (RT/RMT).

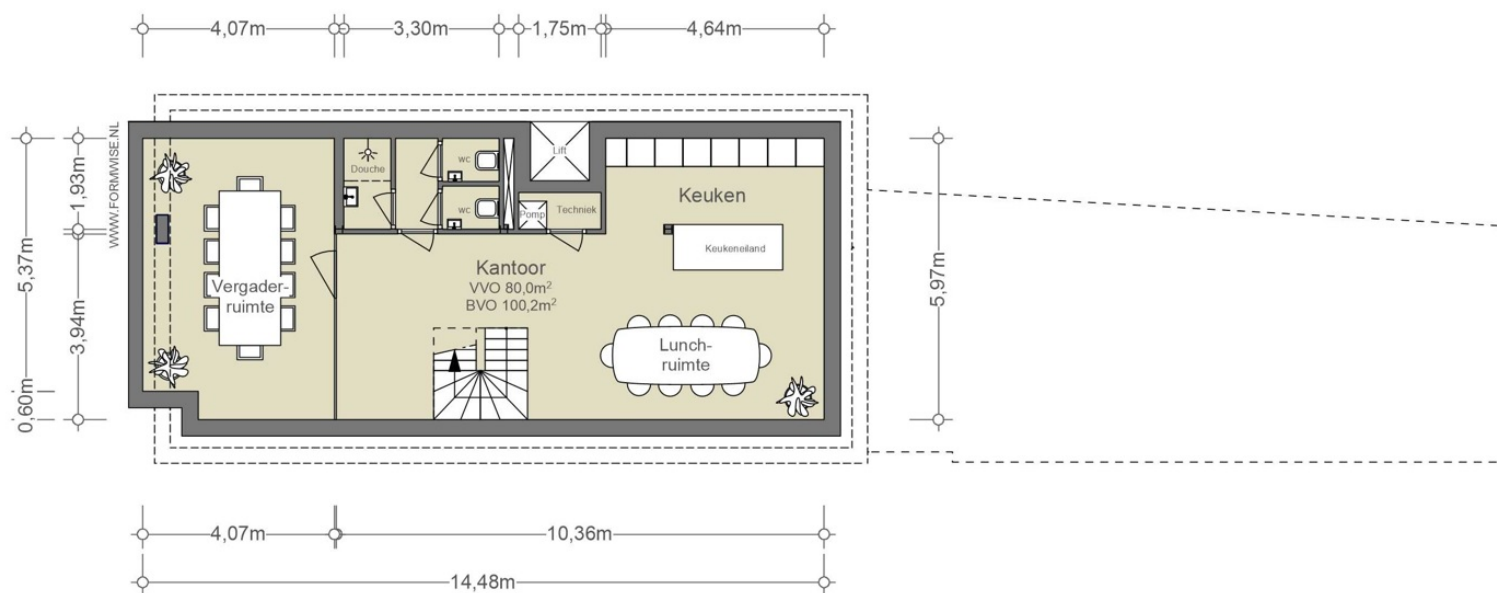
Inlichtingen

Broersma Bedrijfsmakelaardij B.V.
Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Tel: 020 305 97 97
Fax: 020 305 97 98
E-mail: bog@broersma.nl
www.broersma.nl/bog



Plattegrond: overzichtstekening



SOUTERRAIN

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
ca. 80,0 m ²
Bruto vloeroppervlakte
ca. 100,2 m ²

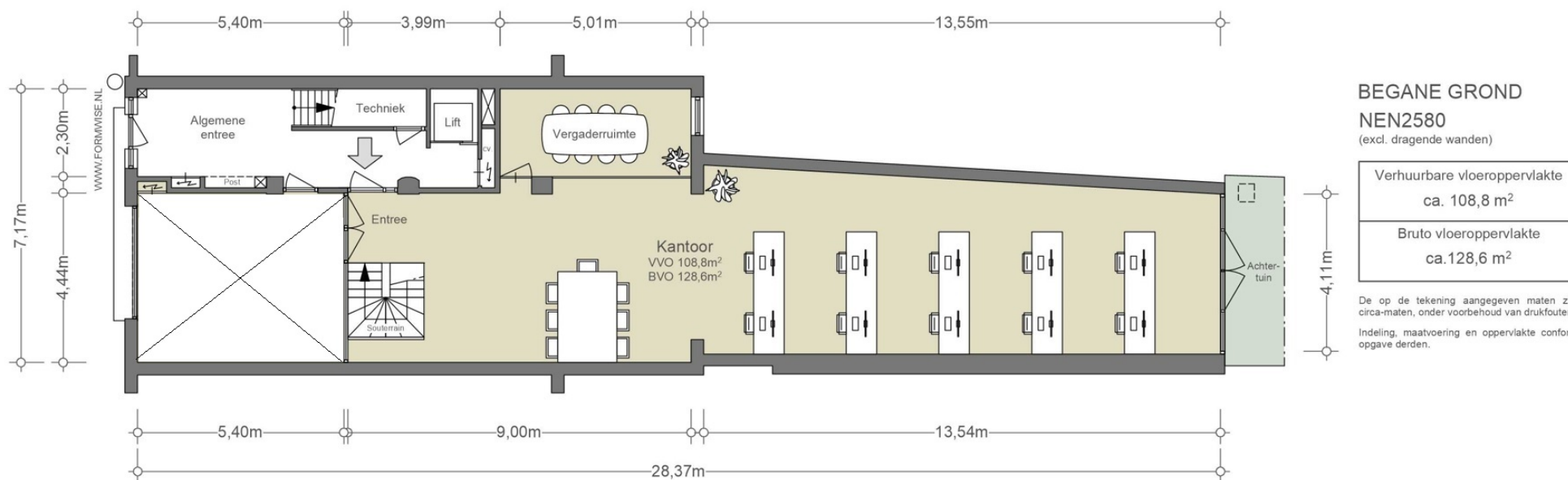
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

Plattegrond: souterrain

BROERSMA

BEDRIJFSMAKELAARDIJ



Plattegrond: begane grond



TUINHUIS - KANTOOR NEN2580 (excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
ca. 81,9 m²

Bruto vloeroppervlakte
ca. 90,0 m²

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