



# 'T KOETSHUYS

---

PLANTAGE MIDDENLAAN 21  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

't Koetshuys  
PLANTAGE MIDDENLAAN  
21

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegrond  
INDELING

31

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 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](mailto:merijn@broersma.nl)



---

'T KOETSHUYS

---



# 't Koetshuys

PLANTAGE MIDDENLAAN 21

In de welbekende en luxe Plantage buurt in Amsterdam-Oost staat het charmante gebouw 't Koetshuys. Dit historische gebouw dateert uit 1865 en is in mei 2019 volledig gerenoveerd zodat het voldoet aan de wensen en behoeften van een moderne kantoorgebruiker. Bij de renovatie is rekening gehouden met duurzaamheid door het plaatsen van een hoogwaardige luchtbehandelingsinstallatie met koeling en WTW zodat de kantoorruimte beschikt over een energielabel A. De gehele begane grond van circa 880 m<sup>2</sup> VVO is te huur. Er bestaat de mogelijkheid tot het parkeren van meerdere auto's in de kantoorruimte.

Uniek aan 't Koetshuys is het zeer grote daklicht met stalen constructie waardoor er veel daglichttoetreding is en de aanwezigheid van een ruime, open werkvloer zonder kolommen. De kantoorruimte is hoogwaardig afgewerkt, inclusief stijlvolle verlichting, luxueuze sanitaire voorzieningen en een patio aan de achterzijde.

Het kantoor is uitermate geschikt voor creatieve gebruikers die de voorkeur geven aan een werkomgeving binnen een historisch gebouw. De ruimte onderscheidt zich door een speels interieur en een open kantoorindeling. Bovendien is de kantoorruimte volledig afgestemd op moderne eisen voor kantoorgebruik, waarbij functionaliteit, duurzaamheid en hedendaags design samenkomen.











# Historie

## Gebouw

't Koetshuys met stal is een ontwerp van de architect Laarman en werd hoogstwaarschijnlijk op verzoek van likeurstoker Schmitz in 1888 gebouwd. Jacob de Vries was de koetsier die destijds samen met zijn gezin op nummer 19 woonde. De likeurstoker Schmitz was de toenmalige bewoner van nummer 21. In 1920 werd het koetshuis tijdelijk gebruikt door het Koloniaal Instituut, samen met nummer 21. Later werd het een garage en daarna een dansschool. De begane grond van het gebouw is nu beschikbaar als kantoorruimte. De bovengelegen verdiepingen worden bewoond.

## Buitenruimte

Aan de achterzijde bevindt zich een exclusieve patio van circa 22 m<sup>2</sup> welke toegankelijk is via openslaande deuren vanuit de kantoorruimte. Deze patio leent zich uitstekend voor een gezellige lunch of borrel.













# Omgeving

## PLANTAGE BUURT

### **Buurt + hotspots**

Het gebouw ligt in de beroemde Plantage buurt, een historische wijk die al sinds de 17e eeuw een belangrijk onderdeel van de stad is. Deze buurt fungeert als een groene oase te midden van het bruisende stadsleven. Een juweel in de omgeving is Hortus Botanicus, dit is één van Europa's oudste botanische tuinen. Verderop wordt de schoonheid van de natuur gevierd in dierentuin ARTIS, welke sinds 1838 een monument is. Deze omgeving herbergt diverse culturele schatten, waaronder het Rembrandthuis, het Joods Historisch Museum en het Verzetsmuseum.

De Plantage buurt staat bekend om haar talloze terrassen op unieke locaties. Een voorbeeld is restaurant Bloem, gehuisvest in een 17e-eeuws pakhuis, met een terras dat uitkijkt over het water van het Entrepotdok. Ook het terras van Café-Restaurant De Plantage biedt een prachtig uitzicht op de ingang van dierentuin ARTIS. Op het sfeervolle Kadijksplein is het bijzondere Italiaanse restaurant A Tavola gevestigd, evenals het gezellige eetcafé Orloff en Café Kadijk.

### **Bereikbaarheid**

Met de auto is de Plantage Middenlaan gemakkelijk bereikbaar via de ring A10 (afslag S112) en de Gooiseweg en Wibautstraat. Vanuit de binnenstad is de locatie goed bereikbaar via de Mauritskade. Tramlijn I4 (richting Flevopark) rijdt door de straat heen en biedt een uitstekende verbinding naar Station Amsterdam Centraal en andere stadsdelen van Amsterdam.

### **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.

Op zes minuten loopafstand is parkeergarage Markenhoven gelegen waar diverse parkeerabonnementen beschikbaar zijn. Tevens bestaat er de mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren in de kantooruimte.











---

# KENMERKEN

---

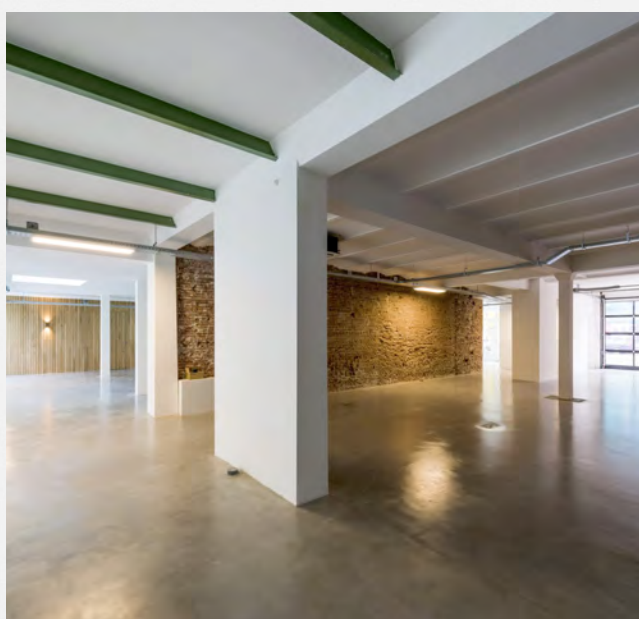
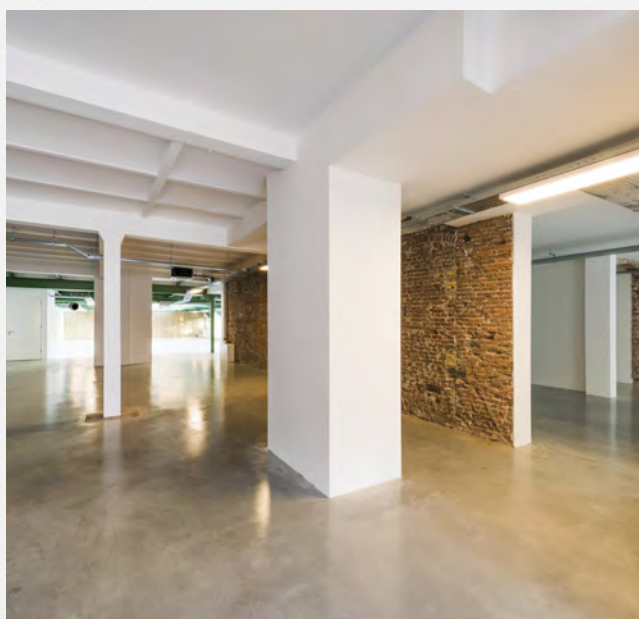
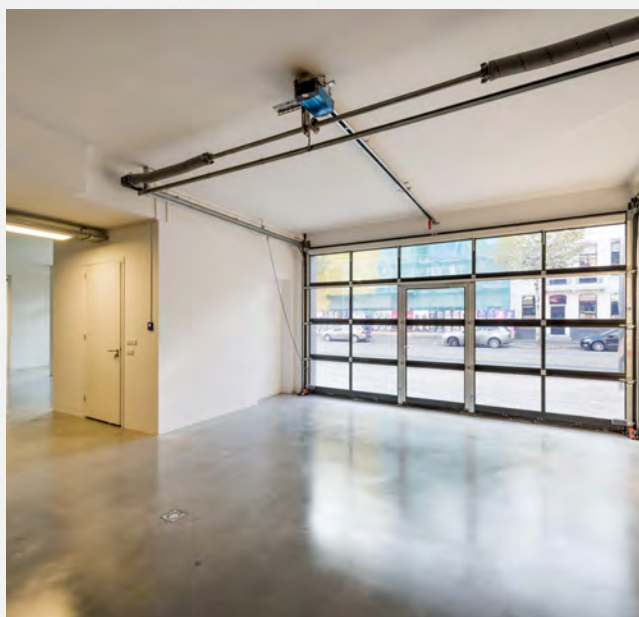
Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 880 m <sup>2</sup> VVO kantoorruimte gelegen op de begane grond. Tevens is er een patio van circa 22 m <sup>2</sup> .
Opleveringsniveau	<p>De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• eigen ruime entree</li><li>• overheaddeur voorzien van glas</li><li>• gevulderde betonvloer</li><li>• sanitaire voorzieningen incl. douche</li><li>• patio aan de achterzijde</li><li>• lichtstraat</li><li>• verlichtingsarmaturen</li><li>• vloerverwarming</li><li>• aansluitingen pantry/keuken</li><li>• luchtbehandelingsinstallatie met koeling</li><li>• WTW unit</li><li>• brandmeldinstallatie</li></ul>
Huurprijs	€ 395,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	<p>Pro memorie.</p> <p>Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.</p>



<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Gemeentelijk monument.
<b>Energielabelklasse</b>	Voor dit object geldt energielabelklasse A.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	In nader overleg.

<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.





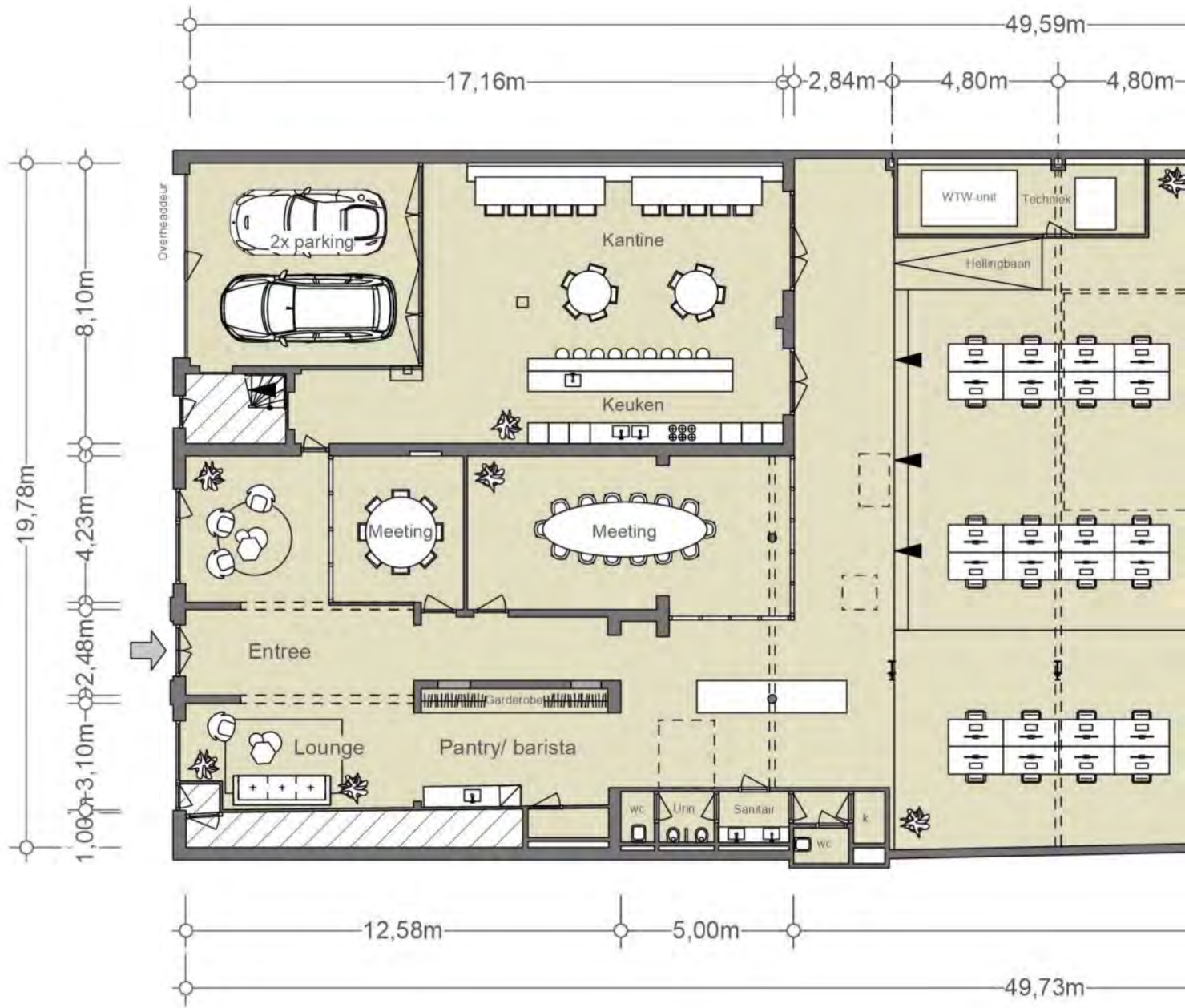




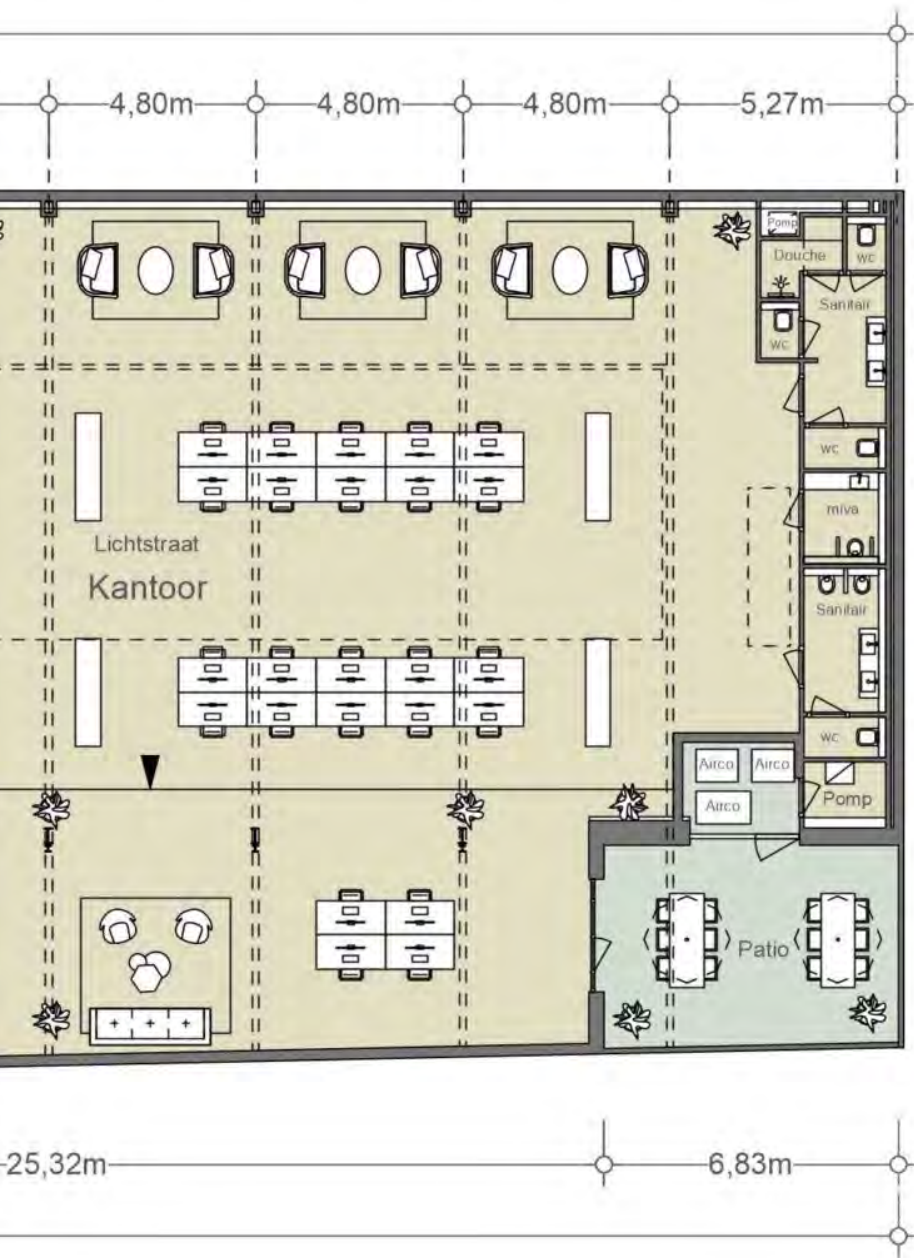
---

# PLATTEGROND

---







WWW.FORMWISE.NL



---

# BUURTGIDS

---



**A** **Café Eik en Linde**  
Plantage Middenlaan 22A,  
1018 DE Amsterdam

Café Eik en Linde is een echte Amsterdamse bruine kroeg met een lange geschiedenis. Tegenwoordig komt hier een gemêleerd publiek samen dat reikt van stamgasten en biljarters tot studenten en toeristen.

**B** **Borrl Kitchen Deli**  
Plantage Kerklaan 41,  
1018 CV Amsterdam

Het team van Borrl Kitchen heeft nu ook Borrl Kitchen Deli waar je restaurantkwaliteit borrelhappen, brood en andere delicatessen kunt halen. Ook leuk: ze hebben ook een goede Borrl Box, allerlei verschillende hapjes voor thuis.

**C** **De Plantage**  
Plantage Kerklaan 36,  
1018 CZ Amsterdam

Bij De Plantage kom je voor de klassieke, statige Amsterdamse grandeur. Bij de bijzondere plek naast/in Artis kan je terecht voor alles en meer: een prima kop koffie met een ontbijtje, een snelle of langzame lunch of een uitgebreid diner.

**D** **Hortus Botanicus**  
Plantage Middenlaan 2a,  
1018 DD Amsterdam

De Hortus Botanicus Amsterdam is een van de oudste botanische tuinen ter wereld. Ook de Oranjerie, het bijbehorende grand café, is een eeuwenoud monument waar je – zelfs midden in de winter – heerlijk tot rust komt.

**E** **Restaurant Entrepot**  
Entrepotdok 8,  
1018 AD Amsterdam

Dit restaurant zit, (verrassend genoeg) gevestigd op het Entrepotdok. Een van de mooiste stukjes Amsterdam, prachtige grachten maar haast onaangeraakt door toeristen.

**F** **Café de Druif**  
Rapenburgerplein 83,  
1011 VJ Amsterdam

Café de Druif is een van de oudste proeflokalen in Amsterdam. Tijdens de Gouden Eeuw kregen hier matrozen druiven als cadeau en zo is het aan zijn naam gekomen. Tegenwoordig is het een ontmoetingsplek voor veel stamgasten.

**G** **Sotto Pizza**  
Kadijksplein 4,  
1018 AB Amsterdam

Sotto Pizza is één van de top 10 Italiaanse restaurants in Amsterdam. Het restaurant opende haar deuren in 2021, maar is sindsdien een begrip onder de pizza-liefhebbers.

**H** **Arclinea**  
Valkenburgerstraat 167-A,  
1011 MJ Amsterdam

Bij Arclinea Amsterdam helpen ze je graag bij het creëren van je Italiaanse droomkeuken. De keukens behoren door hun professionaliteit, klasse en tijdloosheid tot de absolute top van het keukendesign.

**I** **Baden baden**  
Valkenburgerstraat 201A,  
1011 MJ Amsterdam

Baden Baden Interior is een badkamer- en interieurwinkel die in 2000 werd opgericht. De winkel bestaat uit een regelmatig wisselende eclectische mix van meubelen, design, kunst, objecten en accessoires.

**J** **A Tavola**  
Kadijksplein 9,  
1018 AC Amsterdam

Italiaanse keuken met gerechten gebaseerd op klassieke familierecepten. De wortels van A Tavola liggen in Palomonte, een klein dorpje in de provincie Salerno, een vruchtbaar gebied doordat het op vulkanische grond ligt.

**K** **Café Scharrebier**  
Rapenburgerplein 1,  
1011 VA Amsterdam

Café Scharrebier is een erkend proeflokaal van Brandbieren en lid van de Amsterdamse Brandslang. Maak kennis met het unieke karakter van elk van de Brand bieren in ons Brand Proeflokaal.

**L** **Artis**  
Plantage Kerklaan 38-40,  
1018 CZ Amsterdam

Artis is de oudste dierentuin van Nederland, het werd in 1838 opgericht met het doel om de natuur dichterbij de mensen te brengen.

**M** **De Bakkerszonen**  
Roetersstraat 21,  
1018 WE Amsterdam

Bij De Bakkerszonen kun je dagelijks terecht voor de lekkerste broden, taarten, en croissants. Deze zaak heeft meerdere vestigingen in Amsterdam, waaronder een vestiging in Noord en een vestiging bij Roeterseiland.

**N** **Filmtheater Kriterion**  
Roetersstraat 170,  
1018 WE Amsterdam

Filmtheater Kriterion is een van de eerste projecten van Stichting Kriterion en wordt sinds 1945 volledig gerund door studenten. Je vind het filmtheater naast het Roeterseiland campus complex van de Universiteit van Amsterdam.

**O** **Hermitage**  
Amstel 51,  
1018 EJ Amsterdam

'Het voormalige Hermitage museum gaat nauw samenwerken met British Museum, Centre Pompidou en Smithsonian American Art Museum. H'ART Museum opent vensters op de wereld en toont de verbindende kracht van kunst.

**P** **Amsterdam Museum**  
Amstel 51,  
1018 EJ Amsterdam

In het voormalige Burgerweeshuis van Amsterdam bevindt zich sinds 1975 het Amsterdam Museum. In 1926 opende het museum in de Waag en sindsdien fungeert het museum als ware schatkamer van de stad.

**Q** **Galerie Franzis Engels**  
Nieuwevaart 200,  
1018 ZN Amsterdam

Op een steenworp afstand van het Centraal Station kun je Galerie Franzis Engels vinden. Een galerie voor hedendaagse kunst met wel vier verdiepingen. Op de bovenste verdieping worden zowel solo- als thematische tentoonstellingen gehouden.

**R** **Hiding in Plain Sight**  
Rapenburg 18,  
1011 TX Amsterdam

Voor Hiding in Plain Sight moet je even op je fiets vanuit het centrum. Naast de IJtunnel ligt deze knusse cocktailbar waar je unieke cocktails kunt zippen vanaf je barkruk of vanaf luie stoelen op de bovenverdieping.





---

# 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](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**