



# DE GARAGE

---

OVERTOOM 197-4  
AMSTERDAM



Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

De Garage  
OVERTOOM 197-4

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegronden  
INDELING

31

Buurtgids  
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen  
HUUR

45





# 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.

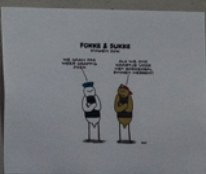
**De juiste ruimte biedt meer dan alleen het juiste aantal vierkante meters.** Of je nu een werkplek zoekt die wortels geeft aan de identiteit van je bedrijf of een investering wilt maken die in de toekomst naar je toekomt: Broersma luistert, adviseert en anticipeert op het vinden van de juiste panden, 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 6 41 808 794  
[merijn@broersma.nl](mailto:merijn@broersma.nl)





IE & SUKKE  
DU WEL DOOR TE DRINGEN  
GEEN  
BOESCHALITT  
?!





---

DE GARAGE

---







# De Garage

OVERTOOM 197-4

In het monumentale gebouw aan de Overtoom 197-205 is op de vierde verdieping een industriële en turnkey kantoorruimte van circa 452 m<sup>2</sup> beschikbaar. Er is een gezamenlijke entree op de begane grond en voor twee auto's is er parkeergelegenheid in de interne parkeergarage. De verdieping is te bereiken via het trappenhuis of via de stoere – van origine en nog steeds functionerende – autolift.

Kenmerkend voor de kantoor-/bedrijfsruimte is de vrije hoogte en velen hoge raampartijen aan de voorzijde en aan beide zijkanten. Het koepelvormige dak met zichtbare betonnen constructiebalken bevat een grote hoeveelheid aan lichtkoepels waardoor de stoere ruimte heel licht en prettig aanvoelt. In contrast met de rauwe uitstraling staan de vier spreekwerkkamers die in het midden van de ruimte gebouwd zijn. Door het gebruik van hout en glas en de strakke afwerking hebben deze ruimtes een moderne uitstraling. Hierdoor ontstaat er een mooie balans in het geheel. Kortom, een uitnodigende kantoor-/bedrijfsruimte welke ideaal is voor een creatief bedrijf.

















# Historie

## HET GEBOUW

Het gebouw aan de Overtoom 197-205 is een gemeentelijk monument en is gebouwd in 1925 naar ontwerp van architect Harmen van Jaarsveld jr. De oorspronkelijke functie was een garage met showroom maar later is de ruimte ook gebruikt als werkplaats en magazijn. Autohandel- en garagebedrijf v/h C.L. de Groot was hier oorspronkelijk gehuisvest. Vanaf 1988 zat hier veilinghuis De Zon. Heden ten dagen is nog steeds een link naar deze historie te zien. Op de gevel zijn nog steeds de geverfde bakstenen van Veilingsgebouw De Zon te zien. Momenteel is op de begane grond een autoverhuurbedrijf gevestigd en de overige verdiepingen zijn in gebruik als kantoorruimtes door diverse creatieve partijen, waaronder architecten.























# Omgeving

## **Buurt + hotspots**

De Overtoom kent een rijke geschiedenis en is ontwikkeld van pelgrimspad tot verkeersader. Maar de bekende Amsterdamse Overtoom is meer dan dat alleen, de straat kenmerkt zich als een échte hotspot staat in Amsterdam West. Werken en wonen komen hier samen waardoor er steeds meer hippe winkels en boetieks vestigen, leuke en lekkere café's en restaurants en bijvoorbeeld ook hippe sportgelegenheden.

Een luxe van het werken aan de Overtoom is het Vondelpark welke als achtertuin kan worden beschouwd. Via de achtergelegen Vondelstraat is een voetgangerstoegang tot het park waardoor een wandeling in de lunchpauze een zeer aantrekkelijke optie is.

## **Bereikbaarheid**

Vanwege de ligging aan de Overtoom is de kantoor-/bedrijfsruimte uitstekend bereikbaar met het eigen vervoer. Vanaf de ringweg A-10, afrit 6, is via de belangrijke verkeersader S106, de kantoor-/bedrijfsruimte binnen 10 minuten te bereiken. Aan het begin van de Overtoom sluit de S106 aan op de centrumring S100 waardoor ook vanuit andere delen van de stad het kantoor uitstekend te bereiken is.

De kantoor-/bedrijfsruimte is middels openbaar vervoer goed te bereiken. Direct aan de Overtoom is de tramhalte voor de lijnen 1 en 17 en om de hoek aan de Eerste Constantijn Huygenstraat is de tramhalte van lijn 3. Via deze tramlijnen zijn verschillende delen van de stad en treinstations, waaronder het Centraal Station, bereikbaar.

## **Parkeergelegenheid**

Er zijn tegen betaling twee parkeerplaatsen beschikbaar in het pand.

Teven is parkeren 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.









Geef moer met een boek

Theo Tjissenplein  
JARDIN  
JAN WOLKERSPLEIN

ZOU MOEDER TOCH NIET  
LIEVER EEN BOEK HEBBEN?

LAD  
LAD















---

# KENMERKEN

---



Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 452 m <sup>2</sup> VVO kantoor-/bedrijfsruimte en is gelegen op de vierde verdieping.
Opleveringsniveau	<p>De kantoor-/bedrijfsruimte wordt opgeleverd in huidige staat, met onder andere de navolgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeenschappelijke entree</li> <li>• fietsenstalling op de begane grond</li> <li>• cv-installatie met radiatoren</li> <li>• databekabeling</li> <li>• vloerafwerking (gietvloer)</li> <li>• basis elektra</li> <li>• eigen toiletgroep</li> <li>• eigen keuken met apparatuur</li> <li>• verlichtingsarmaturen</li> <li>• diverse werk-/spreekkamers</li> <li>• autolift / personen lift</li> </ul>
Servicekosten	<p>€ 65,- per m<sup>2</sup> per jaar op basis van een voorschotbedrag, te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gas en elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke ruimten</li> <li>• gas en elektriciteitsverbruik gehuurde</li> <li>• waterverbruik inclusief vastrecht</li> <li>• onderhoud en periodieke controle van de verwarmingsinstallatie(s)</li> <li>• onderhoud en periodieke controle van de lift installaties</li> <li>• onderhoud en periodieke controle van de brandmeldinstallatie en blusmiddelen</li> <li>• onderhoud en periodieke controle van de ontruimingsinstallatie</li> <li>• onderhoud en periodieke controle van de elektrische installatie(s) (scope I0)</li> <li>• administratiekosten 5%</li> </ul> <p>Het gehuurde is voorzien van eigen tussenmeters (gas en elektra).</p>
Huurprijs kantoorruimte	€ 275,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Huurprijs parkeerplaats	€ 4.000,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.



<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoor-/bedrijfsruimte van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Gemeentelijk monument.
<b>Energielabelklasse</b>	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met de Verhuurder bespreekbaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	Per 31 augustus 2023.



**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.

















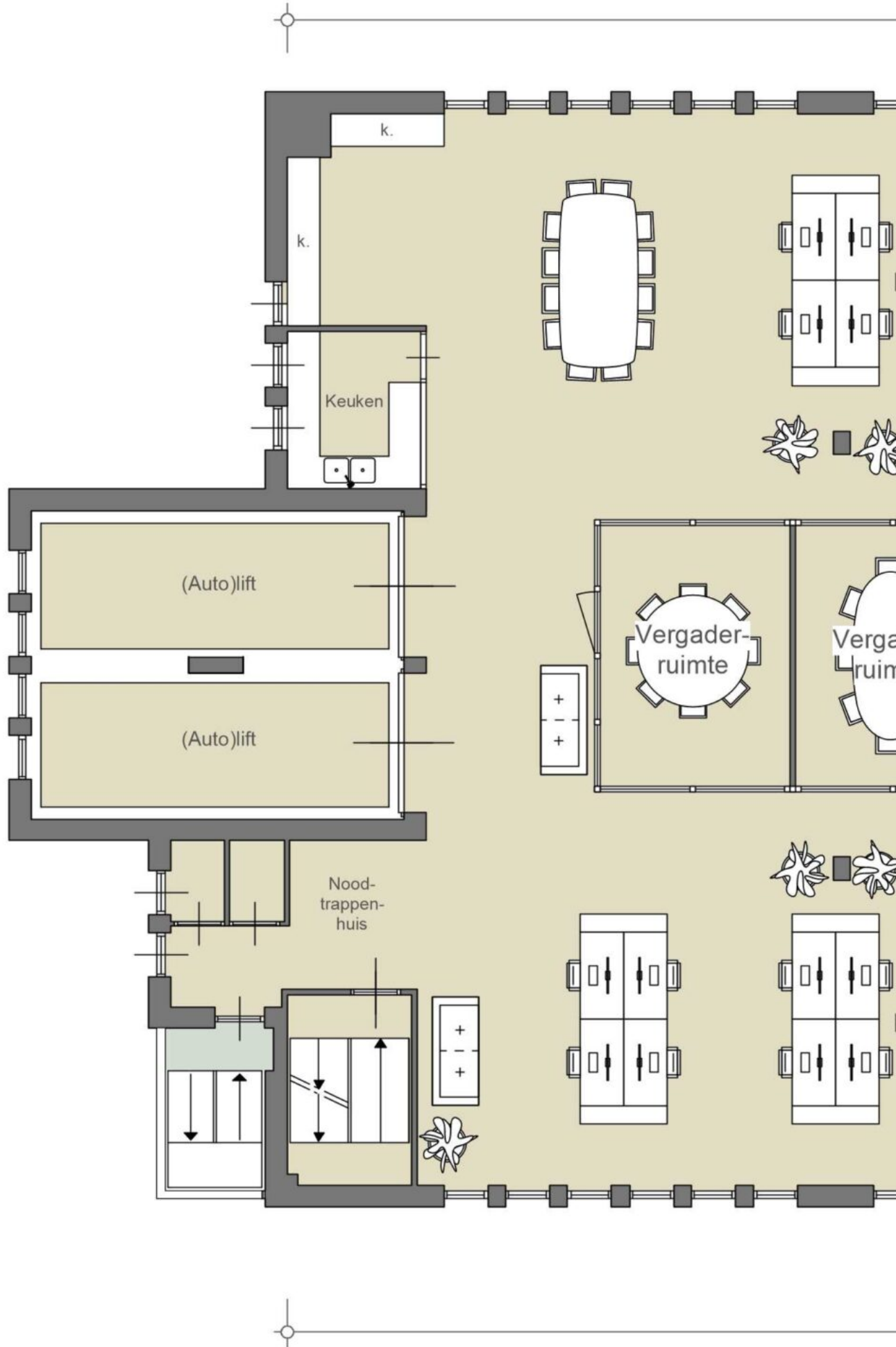


---

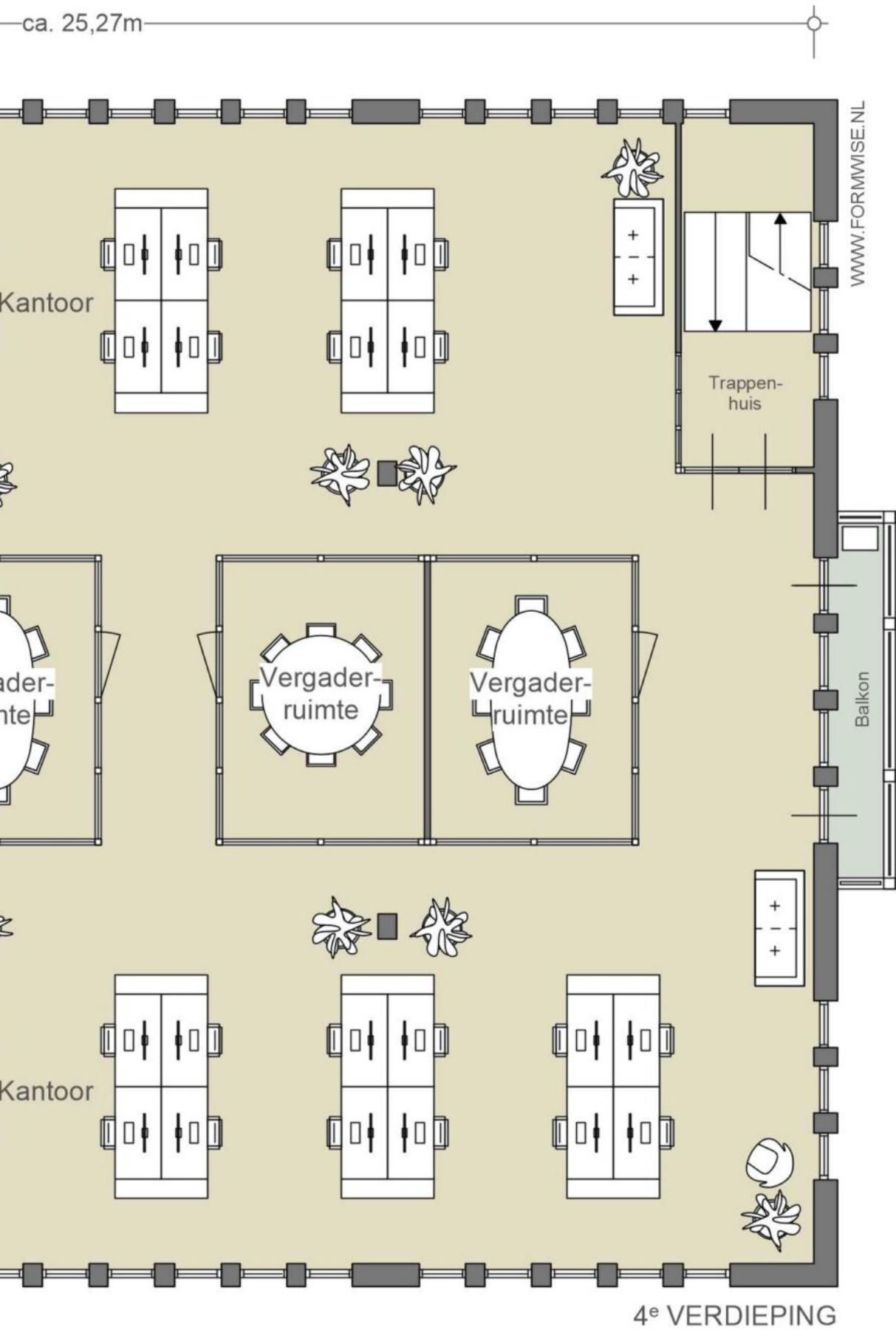
# PLATTEGRONDEN

---









ca. 25,27m

ca. 19,71m

4<sup>e</sup> VERDIEPING

ca. 25,27m







ARTOOM  
D-WEST















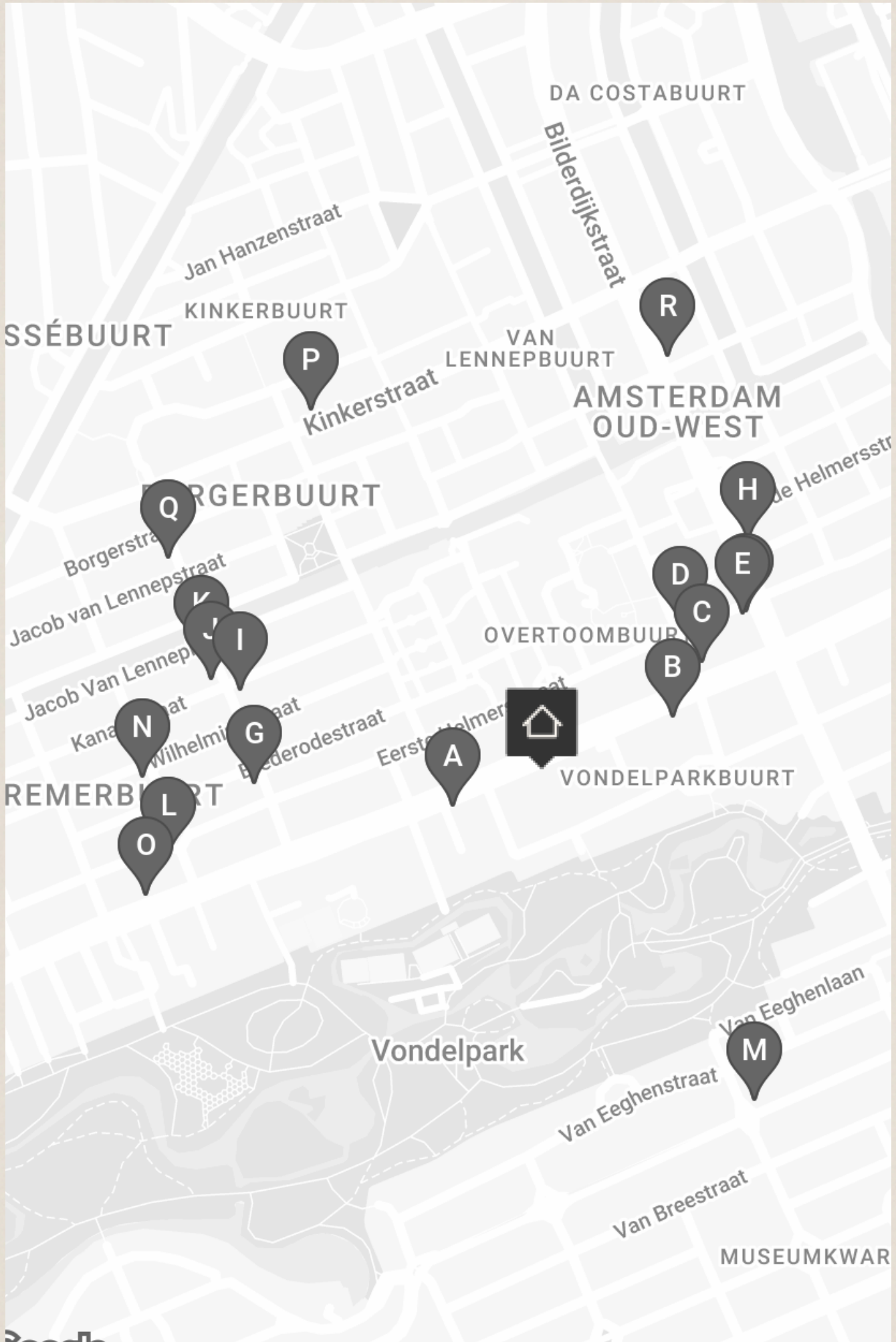


---

# BUURTGIDS

---







**A** **Olivity**  
Overtoom 239,  
1054 HV Amsterdam

Olivity staat bekend om olijfolie en delicatessen, maar er is veel meer dan alleen dat! Olivity verkoopt niet alleen heerlijke Griekse producten van producenten uit heel Griekenland, maar gebruikt de keuken ook om workshops te houden.

**B** **Contempera**  
Overtoom 135,  
1054 HG Amsterdam

In een voormalige bioscoop aan de Overtoom vind je Contempera. Een interieurwinkel, ontwerpstudio en high-end art galerie in een. Internationale allure gaat hier hand in hand met de Nederlandse nuchterheid.

**C** **Peperwortel**  
Overtoom 140,  
1054 HN Amsterdam

Al in 1995 openden de twee vriendinnen Elianne en Sasja de Peperwortel.

**D** **Arjan**  
Eerste Helmersstraat 84-C,  
1054 DL Amsterdam

Het herkenbare "Arjan boeket" zie je bij menig fietser op de schouder langskomen. De boeketten zijn te vinden bij Arjan Bloemen aan de Eerste Helmersstraat in Amsterdam.

**E** **Vleck wijnen**  
Eerste Helmersstraat 63 hs,  
1054 DC Amsterdam

Vleck wijnen is een van de eerste wijnimporteurs van natuurwijnen in Nederland. De wijnen worden direct van de boer uit Frankrijk gekocht; van wijngaard naar winkel.

**F** **Koffiesalon**  
Eerste Constantijn Huygensstraat 82,  
1054 BX 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.



**G** **Levain et le vin**  
Jan Pieter Heijestraat 168,  
1054 ML Amsterdam

In deze hippe bakkerij in Oud-West proef je het meest heerlijke zuurdesem brood, en zijn ze gespecialiseerd in natuurwijn.

**H** **The Bab**  
Eerste Constantijn Huygensstraat 41H,  
1054 BR Amsterdam

Het Koreaanse restaurant The Bab heeft de authentieke smaak die je zou verwachten van een Koreaans restaurant, maar dan zonder al te fancy te zijn.

**I** **Flo's Appetizing**  
Jan Pieter Heijestraat 121,  
1054 ME Amsterdam

Bij Flo's Appetizing ben je aan het juiste adres voor handgemaakte Amerikaanse bagels. Eigenaresse Heather Eddy maakt elke dag met passie de meest verse bagels met gevarieerde toppings voor je klaar. Favoriet is de pastrami of gegrilde kaas en ei.

**J** **Saffraan Traiteur**  
Jan Pieter Heijestraat 128,  
1054 MH Amsterdam

Sinds 1998 wordt er in Saffraan elke dag met aandacht en passie gekookt. Saffraan staat bekend om zijn ambachtelijke mediterrane en mondiale kookstijl. Alle producten worden met grote zorg geselecteerd. Zo halen ze o.a.

**K** **Café Cómodo**  
Jan Pieter Heijestraat 110,  
1054 MH Amsterdam

Café Cómodo is een bistro in Amsterdam-West die doet denken aan de warme, comfortabele sferen van Latijns-Amerika.

**L** **Vegan Junk Food Bar**  
Staringplein 22,  
1054 VL Amsterdam

De naam zegt het al, al het junk food in dit restaurant is geheel plant-based. Het concept heeft al velen vleeseters doen zwichten tot een plantaardig alternatief en heeft inmiddels vier locaties in Amsterdam.



**M** **George W.P.A**  
Willemsparkweg 74,  
1071 HK Amsterdam

George W.P.A is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch.

**N** **Barrica**  
Wilhelminastraat 109,  
1054 WB Amsterdam

Bij Barrica kan je terecht voor wijn en eten. Je begeeft je hier in Mediterrane sferen met een Italiaanse en Spaanse wijn- en menukaart én het warme, gezellige interieur.

**O** **Chabrol**  
Overtoom 444,  
1054 JW Amsterdam

Al meer dan dertig jaar is Chabrol een gevestigde wijnwinkel in Amsterdam en omstreken. Chabrol is gegroeid van een kleine wijnwinkel in de buurt naar een importeur van unieke, organische wijnen.

**P** **Sababa**  
Kinkerstraat 230,  
1053 EN Amsterdam

De eigenaar van Sababa wilde goede, perfecte falafel. Ze zijn verschillende combinaties gaan uitproberen, producten gaan proeven en zo ontstond hun perfecte falafel broodje.

**Q** **Holy Ravioli**  
Jan Pieter Heijestraat 88,  
1053 GS Amsterdam

Holy Ravioli is een pastawinkel in Amsterdam-West. Er zijn maar liefst 15 verschillende soorten ravioli en bij iedere ravioli hoort een passende pesto, boter, chutney, saus of kaas.

**R** **De Japanner**  
Bilderdijkstraat 203,  
1053 KS Amsterdam

De Japanner is inmiddels een fenomeen geworden in zowel de Pijp als in Oud-West. Het concept is simpel en straight-forward: heerlijk Japans fingerfood wat gepaard gaat met ofwel een cocktail, Japans biertje, saké of een non-alcoholisch alternatief natuurlijk.







---

# 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**