



GEBOUW WERKSPOOR

OOSTENBURGERVOORSTRAAT 83
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
NICK VERBERNE

3

Gebouw Werkspoor
OOSTENBURGERVOORSTRAAT
83

5

Kenmerken
INDELING

23

Plattegrond
INDELING

31

Buurtgids
HOTSPOTS

37

Algemene bepalingen
HUUR

43



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.



Nick Verberne
Mobiel: +31(0)6 81 85 57 41
nick@broersma.nl



GEBOUW WERKSPOOR



Gebouw Werkspoor

OOSTENBURGERVOORSTRAAT 83

De beschikbare kantoorruimte is gelegen in *Gebouw Werkspoor* op de Oostelijke Eilanden aan de oostkant van het Centrum van Amsterdam. Vanwege de ligging nabij de IJ-tunnel en de Piet Heintunnel is het kantoor uitstekend bereikbaar met de auto. Tevens zijn er op voorgelegen parkeerterrein vier parkeerplaatsen beschikbaar. De kantoorruimte van 434 m² is gelegen op de tweede verdieping en is inclusief een glazen loopbrug. Het monumentale gebouw is recent gerenoveerd met behoud van haar industriële uitstraling. Vanwege haar maatvoering, indeling en ligging is deze kantoorruimte uitermate geschikt voor een creatieve onderneming.







Historie

Historie

Het eiland Oostenburg was vanouds een industriegebied met 17e -eeuwse scheepswerven. Paul van Vlissingen richtte in dit gebouw in 1826 een reparatiewerkplaats voor stoommachines op. In 1850 was het bedrijf, de Fabriek van Stoom- en Andere Werktuigen, al de grootste machinewerkplaats van Nederland, met zo'n 1000 werknemers. In 1891 veranderde de naam van het bedrijf naar Nederlandsche Fabriek van Werktuigen en Spoorwegmaterieel. Het telegramadres '*Werkspoor*' werd al snel de gangbare naam. De fabricage werd in 1916 verplaatst naar Utrecht en na de Tweede Wereldoorlog volgde een fusie met werktuigbouwer Stork (1954) en de overname door het Finse concern Wärtsilä (1989). In de jaren 1990 kwam een einde aan de bedrijvigheid op Oostenburg.

Gebouw

Gebouw Werkspoor is gebouwd in 1903 naar ontwerp van F.W.M. Poggenbeek als bedrijfsgebouw voor de firma Werkspoor (vult "Nederlandsche Fabriek voor Werktuigen en Spoorwegmaterieel. Dit gedeelte was het voormalige hospitaal. Het gebouw is later flink gewijzigd, onder meer met de komst van een extra verdieping. Via een luchtbrug is het verbonden met het in 1913 gebouwde kantoor van Werkspoor.

Renovatie

Het object is in zijn geheel gerenoveerd met behoud van de originele details en materialen. Bij de recente renovatie zijn er onder andere airco units geplaatst. Daarnaast heeft de ruimte op de tweede verdieping nu een open karakter gekregen doordat er muren zijn verwijderd. Hierdoor is de ruimte nu rondom voorzien van daglicht.

Buitenruimte

Verhuurder is voornemens om de bestaande bij de entree van *Gebouw Werkspoor* te vernieuwen en te verfraaien.











Anne & Max

Anne & Max
ONTBIJT KOFFIE THEE ZOET LUNCH HIGH TEA BORREL TO GO

ONTBIJT
KOFFIE
THEE
ZOET
LUNCH
HIGH TEA
BORREL
TO GO

Jouw Huis

Omgeving

Buurt + hotspots

Gebouw Werkspoor ligt op het voormalige Stork-terrein op Oostenburg, onderdeel van de Oostelijke Eilanden nabij het centrum van Amsterdam. Oostenburg was eeuwenlang het centrum van handel en industrie. Nu wordt het getransformeerd tot woonwijk in een stoere en creatieve omgeving waar Wonen en Werken op ideale wijze kan worden gecombineerd. De verwachting is dat begin 2024 het eerste gedeelte van de Van Gendthallen zal gaan openen. Dit zal een enorme bedrijvigheid met zich meebrengen, in deze ontwikkeling bevinden zich vijf monumentale fabriekshallen uit eind 19e eeuw welke nu op een duurzame manier worden klaargemaakt voor de toekomst. In de nieuwe bestemming zal ruimte zijn voor een mix van startups, bedrijven, winkels, horeca, sport en cultuur.

Op dit moment is de levendige Czaar Peterstraat een middelpunt van het eiland. In deze straat bevinden zich verschillende voorzieningen, waaronder winkels en cafés. Daarnaast bevinden zich op loopafstand Het Scheepvaartmuseum, ARTIS en het Funenpark.

Bereikbaarheid

Gebouw Werkspoor is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer vanwege haar ligging aan de oostkant van het Centrum van Amsterdam, nabij de IJ-tunnel en Piet Heintunnel. Via de IJ-tunnel is de Ringweg A10 met al haar uitvalswegen gemakkelijk en snel te bereiken.

Aan de Oostenburgergracht stopt buslijn 22 waardoor een directe verbinding mogelijk is met het Centraal Station, Station Sloterdijk en het Muiderpoortstation. Op loopafstand aan de Czaar Peterstraat bevindt zich bovendien de tramhalte voor lijn 7 aan de Zeerburgerdijk de tramhalte voor lijn 14.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op eigen afgesloten terrein. Hier zijn vier plaatsen beschikbaar.

Parkeren is daarnaast ook 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.











KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 434 m ² VVO kantoorruimte en is gelegen op de tweede verdieping.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige gerenoveerde staat, met onder andere de volgende voorzieningen: • representatieve entree met beton vloer • gestucte wanden en plafonds met ruw steens muren op de tweede etage • deels nieuw schilderwerk • Senso gietvloer op de tweede etage • verlichting • diverse kamers • diverse gerenoveerde sanitaire groepen • luxe keuken met inbouwapparatuur • centrale verwarming middels radiatoren • huidige databekabeling • videofooninstallatie met elektrische deuropener • zonwering • archiefruimte • nieuwe airco units (zowel verwarmen als koelen)
Huurprijs kantoorruimte	€ 325,- per m ² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Huurprijs archiefruimte	€ 175,- per m ² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Huurprijs parkeerplaats	€ 3.000,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	€ 17,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.

Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
Monumentale status	Gemeentelijk monument.
Energielabelklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig. Echter is het gebouw duurzaam en beschikt de eerste verdieping over een energielabelklasse A en de tweede verdieping over een energielabelklasse B.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Een eventuele kortere huurtermijn is onder voorwaarden bespreekbaar.
Huuringangsdatum	Per direct.

Huurprijsindexering

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).

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.

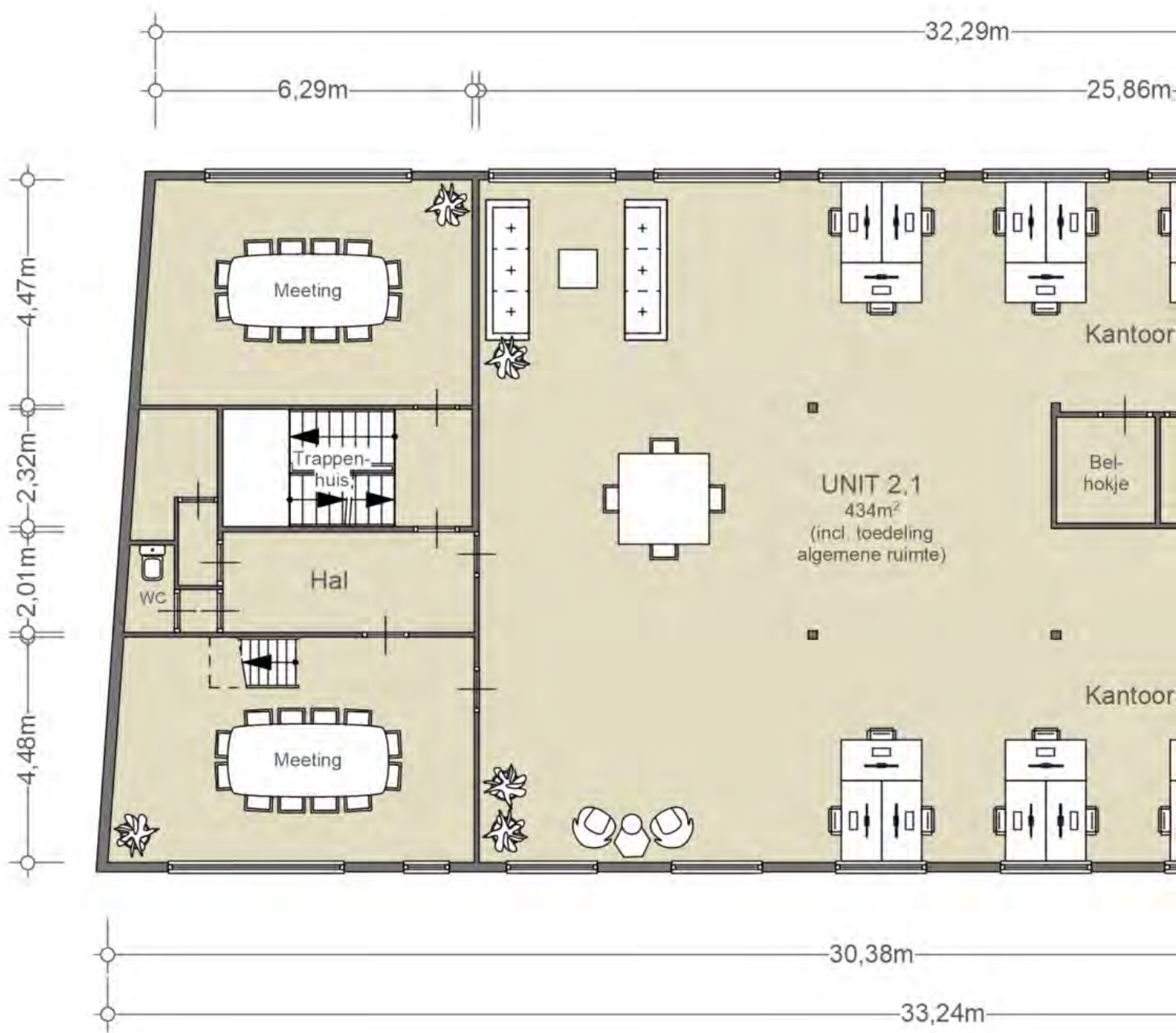


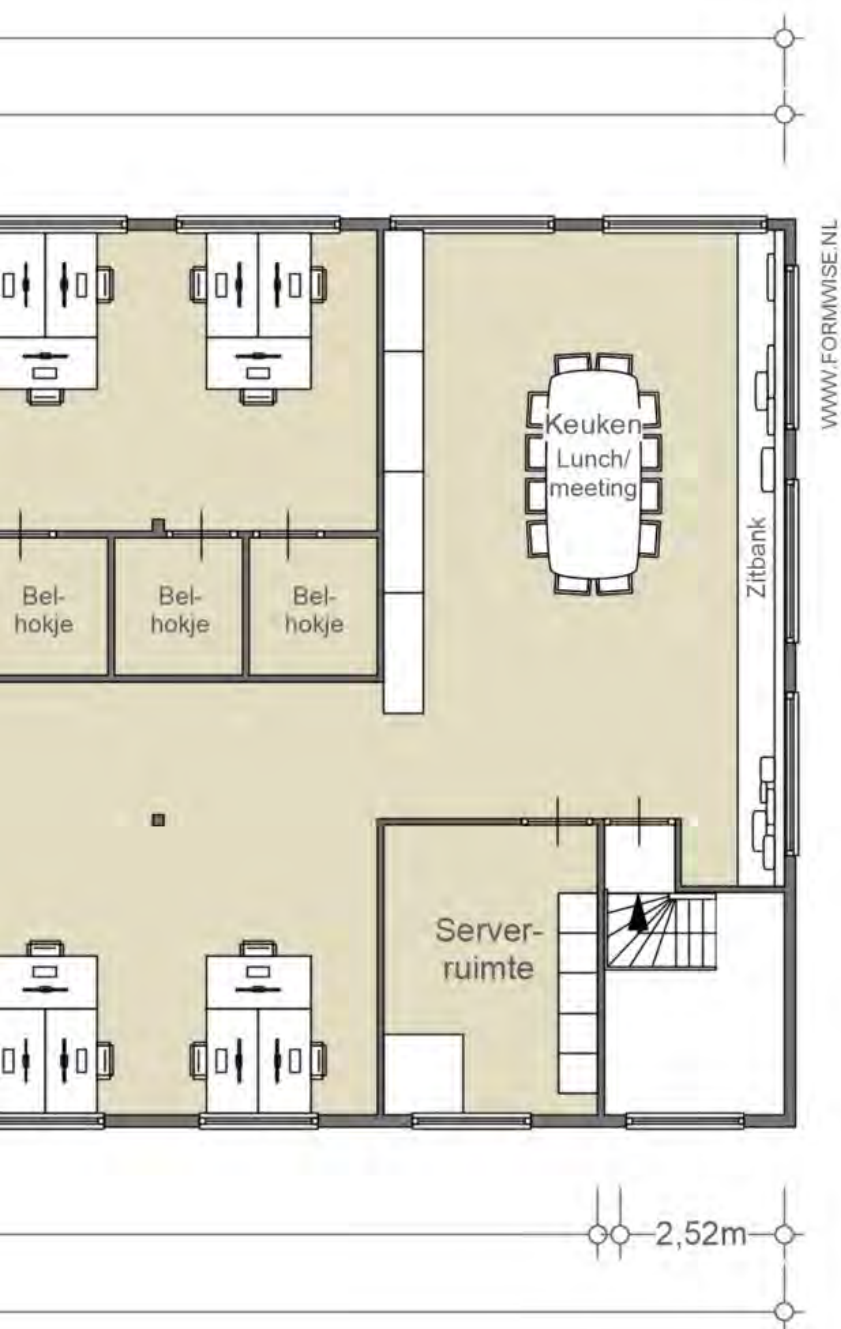






PLATTEGROND





2^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 434 m ²
--

Bruto vloeroppervlakte ca. 463 m ²
--

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.
VVO incl. toedeling algemene ruimte.





champagne
IN THE
MORNING



BUURTGIDS



A **Coulisse**
Oostenburgergracht 75,
1018 NC Amsterdam

Coulisse is gevestigd in de ontvangsthal van een voormalig theater. Oprichters Simon en Tim streven naar hoogwaardige kwaliteit met een verwelkomende laagdrempeligheid, of zoals ze het zelf noemen 'easy fine dining'.

B **Frank's Smokehouse**
Wittenburgergracht 303,
1018 ZL Amsterdam

Al meer dan twintig jaar bevindt Frank's rokerij zich in Amsterdam, nog op dezelfde plek waar de eerste echte winkel werd geopend op de Wittenburgergracht.

C **Enoteca Sprezzatura**
Czaar Peterstraat 118,
1018 PT Amsterdam

Sprezzatura betekent in het Italiaans: virtuositeit, iets met speels gemak doen zodat de overtuigingskracht er vanaf spat. Enoteca Sprezzatura importeert bijzondere veelal biologische Italiaanse wijnen. De inkoop wordt gedaan bij kleinschalige wijnmakers vanuit heel Italië.

D **Fromagerie Abraham Kef**
Czaar Peterstraat 137,
1018 PH Amsterdam

Bij Fromagerie Abraham Kef haal je de lekkerste kazen. Al in 1953 opende Abraham Kef een winkel in het centrum van Amsterdam.

E **Dreamboat**
Czaar Peterstraat 145,
1018 PH Amsterdam

Met de overtuiging in het achterhoofd, dat schoonheid leidt tot geluk wat leidt tot leukere mensen, is in 2015 Dreamboat Store opgericht. Zoals de naam al doet vermoeden, vind je bij Dreamboat de designitems van je dromen.

F **Brouwerij 't IJ**
Funenkade 7,
1018 AL Amsterdam

Brouwerij 't IJ is een bier brouwerij gevestigd in een oud badhuis en is goed te herkennen, omdat deze naast de molen De Gooyer ligt. Ze maken speciaalbieren en deze zijn gewoon gemaakt van Amsterdams leidingwater.

G Barreto
Czaar Peterstraat 171,
1018 PJ Amsterdam

Barreto wordt gerund door de Italiaanse eigenaar. Het is gevestigd in Amsterdam-Oost op de hoek van de Czaar Peterstraat en de Lijndenstraat. Het is een plek waar je elkaar kan ontmoeten voor ontbijt of een late lunch.

H Mondo Mediterraneo
Czaar Peterstraat 174,
1018 PX Amsterdam

Voor de lunch en avondeten. Deze traiteur en ristorante kookt de authentieke landelijke Midditerraanse keuken. Je kan hier informeel lekker een hapje eten naast de open keuken, waardoor je een kijkje krijgt in hoe deze heerlijke gerechten bereid worden.

I VRR
Conradstraat 471,
1018 NE Amsterdam

In het Voormalig Rosa & Rita zit VRR (vandaar de naam), samen met Stadsbakkerij As. Het is opgericht door de eigenaren van Hotel de Goudfazant.

J 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.

K Stadsbakkerij As
Conradstraat 471,
1018 NE Amsterdam

Het zuurdesembrood van deze stadsbakkerij behoort tot de beste van de stad. Ooit een restaurant, maar herrezen als bakkerij in Amsterdam Oost met aan het stuur Godfather van het brood: Efraim Bolado van der Meij.

L Best döner
Dapperstraat 4,
1093 BT Amsterdam

Hasan Karaca staat sinds 1990 met zijn kraam op de Dappermarkt in Amsterdam-Oost. Eerst verkocht hij allerlei verschillen producten totdat hij in 2003 besloot te beginnen met een kebabkraam.

M **Alex + Pinard**
Dapperstraat 10,
1093 BT Amsterdam

Behalve dat wijnbar Alex + Pinard een waslijst aan natuurlijke wijnen heeft, zorgen ze ook voor bijpassende gerechten.

N **Boi Boi**
Dapperstraat 12HS,
1093 BV Amsterdam

Boi Boi is een gezellige plek dicht bij de bruisende Dapper Market. Strijk neer in in de hippe tent, geniet van de met graffiti bespoten decoraties en neem de tijd voor de smaakvolle gerechten.

O **Fortune Flea**
Zeeburgerpad 26 BG,
1019 AA Amsterdam

Elke zaterdag en zondag is de Vintage interieurwinkel van Zoë open op het Zeeburgerpad in Amsterdam Oost, gepositioneerd in een gave oude loods aan het water.

P **Scheepvaartmuseum**
Kattenburgerplein 1,
1018 KK Amsterdam

Ontdek de scheepvaart en de maritieme geschiedenis van Nederland in het scheepvaartmuseum.

Q **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.

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.

OOSTENBURGER-
VOORSTRAAT 
NRS 182-316



ALGEMENE 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