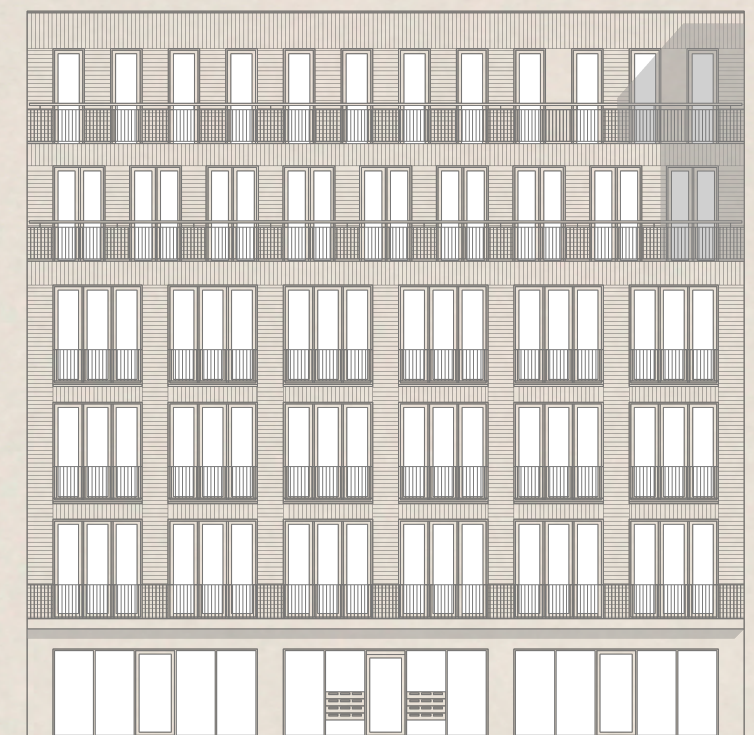




DE FOTOGRAAF

KRIJN TACONISKADE 340 - 342
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
ERIK REIJN

3

De Fotograaf
KRIJN TACONISKADE 340
-342

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegrond
INDELING

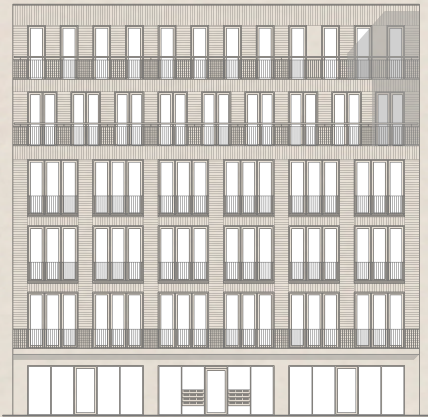
31

Buurtgids
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen
KOOP

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.



Erik Reijn

Mobiel: +31(0)6 551 95 689

erik@broersma.nl



DE
FOTOGRAAF



De Fotograaf

KRIJN TACONISKADE 340 - 342

Aantrekkelijke beleggingsmogelijkheid direct aan de jachthaven van IJburg. Het betreft een zelfstandige kantoorruimte welke thans verhuurd is aan een koffiebedrijf. Deze kantoorruimte maakt onderdeel uit van het kantoor-/woongebouw Haveneiland Oost Blok 48ab uit 2008 en is gelegen op de tweede verdieping. Het (hoofd)appartementenrecht wat te koop wordt aangeboden maakt onderdeel uit van een VvE bestaande uit 20 kantoor-/woonunits op de eerste tot en met vijfde verdieping, gelegen op erfpacht grond welke is afgekocht tot en met 31 mei 2056.

In nader overleg is huidige huurovereenkomst opzegbaar waardoor de kantoorruimte per 1 mei 2024 leeg, vrij van huur en gebruik, is op te leveren. Hierdoor is het mogelijk om de kantoorruimte ook voor eigen gebruik te verwerven.

De moderne en duurzame kantoorruimte aan de Krijn Taconiskade 340-342 is circa 171,4 m² VVO exclusief aandeel in de algemene ruimten en bestaat uit een grote open ruimte met een (spreek)kamer en berging. De gehele ruimte beschikt over een hoogte van maar liefst 3,15 meter. De ruimte is bereikbaar middels een lift en trappenhuis vanuit de centrale entree op de begane grond. Er zijn gedeelte toiletfaciliteiten in de hal op de tweede verdieping. Aan de voorzijde is een breed front met veel lichtinval en een geweldig uitzicht over de jachthaven van IJburg. Aan de achterzijde bevindt zich in de "binnentuin" de overbouwde parkeergarage waar het mogelijk is om een parkeerplaats te huren.







Historie

GEBOUW

Historie

IJburg, gelegen aan de oostkant van Amsterdam, bestaat uit 4 gerealiseerde eilanden (Steigereiland, Rieteiland, Haveneiland, Centrumeiland) en 2 eilanden welke nog volop in ontwikkeling zijn (Strandeiland en Buiteneiland). Totaal betreft het ongeveer 20.000 woningen voor 50.000 bewoners.

IJburg is nu niet meer weg te denken uit Amsterdam. Het is een nieuwe woonwijk met een heel eigen karakter. Waterrijk, met originele architectuur en populair bij gezinnen met opgroeiende kinderen.

Het eerste idee voor IJburg dateert uit 1965. De gemeenteraad stemde uiteindelijk in 1996 in met de bouw van IJburg. In 1999 begon de aanleg van de eerste fase van IJburg. In 2013 is de aanleg van de tweede fase van IJburg begonnen. In 2023 is de aanleg van het laatste eiland, Buiteneiland, begonnen. Dit wordt een natuureiland met voorzieningen zoals sport, recreatie en cultuur.

De straatnamen op het Haveneiland hebben bijna allemaal te maken met fotografen, filmmakers, journalisten en acteurs. Zo was Krijn Taconis een fotojournalist die in 1944-1945 deel uit maakte van de illegale fotografengroep De Ondergedoken Camera.

Gebouw

Het beleggingsobject aan de Krijn Taconiskade is onderdeel van het hoogwaardige Haveneiland Oost Blok 48ab. Het blok bestaat uit een viertal gebouwen met een combinatie aan functies van woningen, kantoren en bedrijfsruimten. Het ontwerp is van Pim Köther van Köther Salman Koedijk Architecten. In 2008 is het gebouwd in opdracht van De Key door Heddes Bouw.

Aan de westkant grenst het blok aan de Binnenkant: een onderdeel van het havenkwartier, gericht op recreatie bij de binnenhaven met cafés en terrassen aan de kade. De gevel aan de haven bestaat uit vier panden die om en om een woon- en een werkfunctie hebben. De woonpanden bestaan uit een mix van koop- en huurwoningen. Alle panden hebben een eigen ontsluiting en geveluitwerking. De gehele begane grond heeft een bedrijfs- en/of horecafunctie.

Indeling

De lichte en moderne kantoorruimte heeft een L vorm. De entree vanuit de algemene lift hal is in het midden van het kantoor. Aan de voorzijde (de kant van de jachthaven) zijn vier Franse balkons met een vouw pui. Hier is ook voldoende ruimte voor minstens acht werkplekken. Via openslaande deuren in de glazen scheidingswand is de aparte spreek/werkruimte te betreden. Aan de achterzijde is een overdekt glazenwassers balkon met over de gehele breedte een schuifbare zonnewering. Hier is ook de smaakvolle keuken en lounge hoek. Ook hier is nog voldoende plek voor minstens twee werkplekken. De ruimte is voorzien van een lichte gietvloer, industriële verlichting en het plafond is niet afgewerkt waardoor de ruimte een stoer uiterlijk heeft.











Omgeving

Buurt + hotspots

De kantoorruimte is gelegen op één van de mooiste plekken van het Haveneiland-Oost op IJburg. Direct aan de jachthaven van IJburg waar restaurants met terrassen zorg dragen voor een prettige woon- en werkomgeving. Voor ontspanning na een werkdag is de boulevard van IJburg aan de Bert Haanstrakade een ideale locatie om de wandelen of hardlopen of het Diemerpark welke aan de andere kant van het eiland gelegen is. Winkelcentrum IJburg is op circa tien minuten loopafstand gelegen.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Haveneiland-Oost ligt op circa 5 minuten van Ringweg Oost en op circa 15 minuten van de binnenstad van Amsterdam. Via de Oostelijke Ontsluiting IJburg is de snelweg A1 binnen enkele minuten bereikbaar. Aan de IJburglaan is de halte voor tramlijn 26 en buslijn 66. Hierdoor zijn er directe verbindingen mogelijk met P+R Zeeburg, Amsterdam Centraal Station en Station Bijlmer Arena.

Parkeergelegenheid

Er zijn parkeerplaatsen gesitueerd in de garage onder de gemeenschappelijke binnentuin van Blok 48. Het is mogelijk om hier plaatsen te huren.

Parkeren is tevens 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 171,4 m ² VVO kantoorruimte exclusief aandeel in de algemene ruimten en is gelegen op de tweede verdieping.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd in huidige (verhuurde) staat, waarbij wordt opgemerkt dat: • verhuurder de bedrijfsruimte in casco staat heeft verhuurd aan huurder; • huurder de bedrijfsruimte thans gebruikt met het aanwezige (eigen) inbouwpakket. Per 1 mei 2024 is het mogelijk de kantoorruimte leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten op te leveren.
Kerngegevens huurovereenkomst	Gehuurde: Krijn Taconiskade 340-342 Huurder: Aroma Club VOF Huurovereenkomst: o.b.v. art. 7:230a BW (Model ROZ 2015) Huuringangsdatum: 1 oktober 2020 Huurtermijn: lopende tot en met 30 april 2024 Opzegtermijn: tenminste 6 maanden Verlengingsperiode: Telkens 1 jaar Opzegtermijn: Tenminste 6 maanden Actuele huurprijs: € 39.168,60 per jaar (juni 2023) Omzetbelasting: Er is WEL geopteerd voor met omzetbelasting (btw) belaste verhuur Gebruik: 'kantoorruimte'. Zekerheid: Waarborgsom à € 7.348,90
Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan ‘IJburg 1e fase (2014)’ is de publiekrechtelijke bestemming van het object ‘Gemengd-3’. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- creatieve functies
- kantoren
- wonen

Op basis van de gewijzigde splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: ‘Kantoorruimte danwel Woonruimte’.

Op basis van de erfpachtakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: ‘Kantoorruimte – Overig’.

Het gebruiksdoel uit de BAG-registratie is: ‘Kantoorfunctie’.

Voordat de kantoorruimte als woonruimte in gebruik kan worden genomen, zal er derhalve voorafgaande publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemming bij de gemeente aangevraagd moeten worden.

Kadastrale informatie

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AU
- Nummer: I529
- Appartementsindex: A-32

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energie labelklasse

Voor dit object geldt energielabelklasse A+++.

Erfpacht

- Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000
- Tijdvak: 1 juni 2006 t/m 31 mei 2056
- Canon: afgekocht t/m 31 mei 2056
- Bestemming: kantoorruimte

Zakelijke lasten

- WOZ-waarde Krijn Taconiskade 340 (2022): € 151.000,-
- WOZ-waarde Krijn Taconiskade 342 (2022): € 253.000,-
- Rioolrecht (2023): € 160,43 per jaar per object
- VvE-bijdrage (2023): € 344,16 per maand

Bouwjaar

2008 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

Aanvaarding

In nader overleg.

Fundering

Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit het dataportaal van de Gemeente Amsterdam betreffende (de directe omgeving van) het object, als onderdeel van het verkoopdossier.

Milieu

Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit de Bodemrapportage van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied betreffende het object, als onderdeel van het verkoopdossier.

Asbest

Geen informatie bekend aan verkoper.

Zekerheidsstelling

10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn.

Bijzonderheden

Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat het verkochte in het verleden - nagenoeg voortdurend- verhuurd is geweest.

Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt of zou hebben gebruikt. In dit kader komen verkoper en koper uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen en/of gebreken volledig voor rekening en risico van koper komen.









PLATTEGROND





2^e VERDIEPING
340-342
NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte 171,40m ²
Bruto vloeroppervlakte 184,86m ²

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



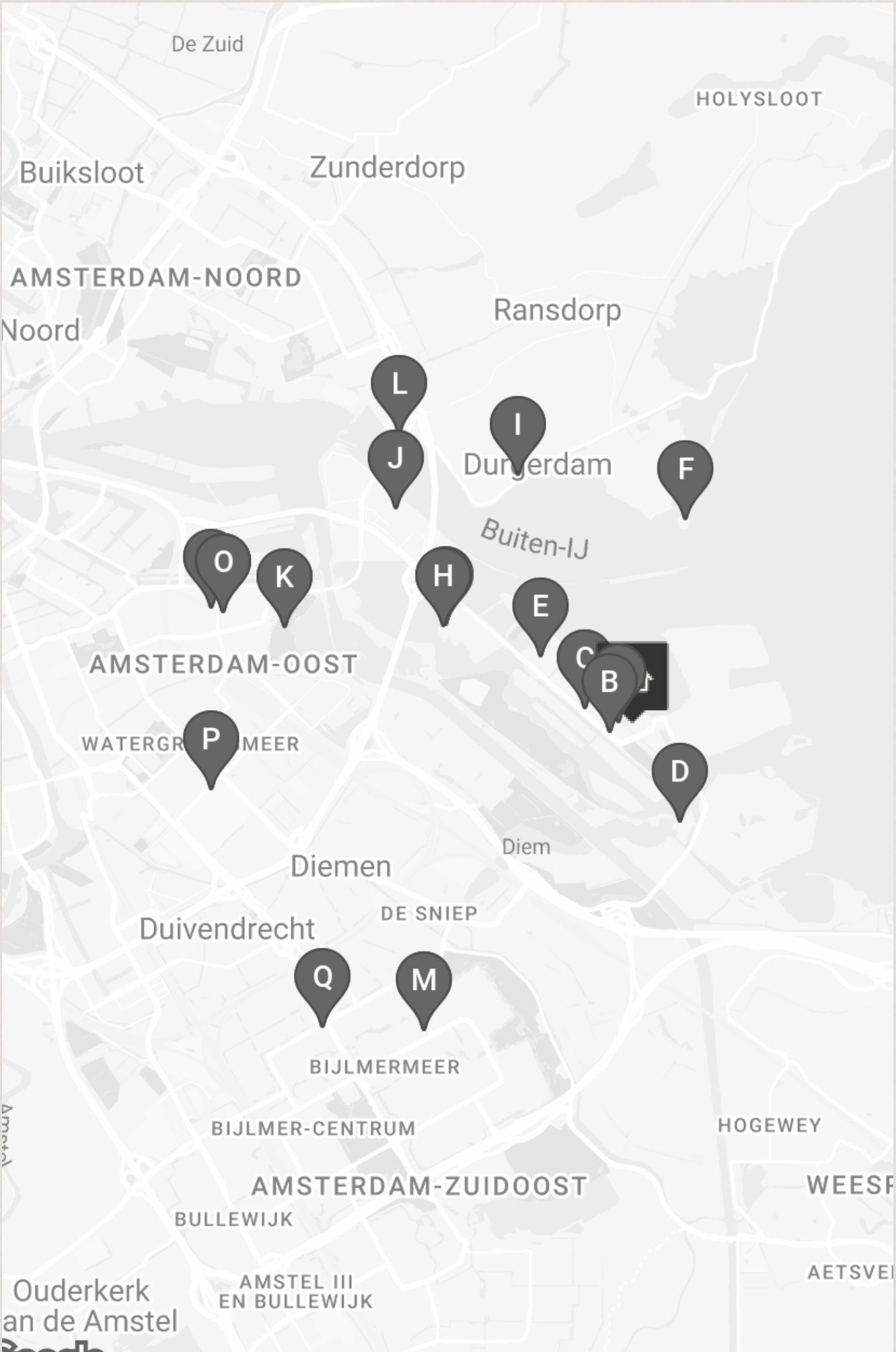








BUURTGIDS



A **NAP Amsterdam**
Krijn Taconiskade 124,
1087 HV Amsterdam

NAP Amsterdam is prachtig gelegen aan de haven in IJburg. Ze hebben een heerlijk buitenterras aan het water en prachtig interieur. Op de menukaart staan allerlei verschillende gerechten; van tagliatelle tot hamburgers.

B **Espressofabriek**
IJburglaan 1489,
1087 KM Amsterdam

De Espressofabriek heeft meerdere vestigingen in Amsterdam; bij de Westergas, IJburg en bij Zeeburgereiland. Bij de Espressofabriek kun je de lekkerste koffie, cappuchino, en natuurlijk espresso halen.

C **Restaurant Mchi**
IJburglaan 1295,
1087 JJ Amsterdam

Bij restaurant Mchi draait het om proeven, eten en delen. In dit Aziatische restaurant werken ze volgens een shared-dining concept en kun je samen genieten van allerlei verse gerechtjes van hoge kwaliteit.

D **Paviljoen Puur**
Overdiemerweg 37,
1111 PP Diemen

Paviljoen puur is een spectaculaire locatie midden in het Diemerpark. Het paviljoen kan afgehuurd worden voor trouwfeesten en zakelijke evenementen, maar je kunt hier ook informeel een hapje komen eten.

E **De REURING markt**
Joris Ivensplein,
1087 BP Amsterdam

De REURING markt strijkt elke zaterdag neer van 09:00 tot 16:00 en is een kleine maar fijne markt op IJburg. De gezellige sfeer van IJburg en de goede kwaliteit van producten staan hier voorop.

F **Vuurtoreneiland**
Amsterdam

Echt iets speciaals plannen? Dan ben je bij Vuurtoren eiland aan het juiste adres. Een uitstapje voor de echte foodie en wijnliefhebber.

G **Design020**
Pedro de Medinalaan 89-91,
1086 XP Amsterdam

Op de westelijke punt van het Steigereiland vind je Design020; een groot woonwarenhuis met allerlei designmeubels van aanbieders zoals woonwinkel Kasstoor & Wonen 2000 en andere showrooms.

H **Kasstoor**
Pedro de Medinalaan 91,
1086 XK Amsterdam

De Kasstoor biedt sophisticated Amsterdam living. Deze zaak is al langer dan 100 jaar toonaangevend op het gebied van top design meubelen. Kasstoor is expert in het samenbrengen van klassieke en moderne ideeën.

I **Theetante Durgerdam**
Durgerdammerdijk 53,
1026 CA Amsterdam

In het dijkhuis aan het IJsselmeer ligt Theetante Durgerdam. Hier worden de heerlijkste huisgemaakte taarten met een warme kop koffie of thee geserveerd.

J **Espressofabriek**
Roepie Kruizestraat 2,
1095 MD Amsterdam

De Espressofabriek heeft meerdere vestigingen in Amsterdam; bij de Westergas, IJburg en bij Zeeburgereiland. Bij de Espressofabriek kun je de lekkerste koffie, cappuchino, en natuurlijk espresso halen.

K **Distilleerderij 't nieuwe diep**
Flevopark 13a,
1095 KE Amsterdam

Distilleerderij 't nieuwe diep bevindt zich op een mooie rustige plek in het Flevopark.

L **Landmarkt Schellingwoude**
Schellingwouderdijk 339,
1023 NK Amsterdam

Landmarkt Schellingwoude is een grote overdekte supermarkt met producten voornamelijk van lokale ondernemers en kleine telers. De Landmarkt staat bekend om zijn ambachtelijke leveranciers uit de buurt en heeft dan ook een heel breed assortiment aan goede producten.

M **Toko Kai Hing**
Harriët Freezerstraat 108A,
1103 JP Amsterdam

Bij Toko Kai Hing in winkelcentrum Ganzenhoef, ook wel toko Omoe genoemd, vind je een unieke combinatie van Chinese en Surinaamse cultuur en producten. Naast Chinese draken en lampions aan het plafond, worden de lekkerste Surinaamse gerechten hier verkocht.

N **Wilde Zwijnen**
Javaplein 23,
1095 CJ Amsterdam

Wilde Zwijnen is een mooi restaurant gelegen aan het Javaplein in Amsterdam-Oost. Het eten is heerlijk, het personeel aardig en de sfeer is fijn. De kaart is vast, maar vooral gefocust op seizoensgebonden gerechten, die in gangen worden geserveerd.

O **Bar bachrach**
Javaplein 25,
1095 HR Amsterdam

Bar Bachrach is zowel een bar als een restaurant. Je vindt hier modern midden-Oosters eten, denk bijvoorbeeld aan halloumi met biet of een Jeruzalem bagel. Chefkok Yaniv stelt met zorg de gerechten samen met verschillende verse seizoensgebonden producten.

P **Museum Tot Zover**
Kruislaan 124,
1097 GA Amsterdam

Naast de mooie begraafplaats De Nieuwe Ooster bevindt zich Het Nederlands Uitvaart Museum Tot Zover: een museum over hoe er wordt omgegaan met de dood.

Q **World of food**
Develstein 100,
1102 AK Amsterdam

World of Food is één van de leukste en grootste foodhallen in Nederland. Deze locatie biedt een multiculturele verzameling van allerlei soorten streetfood.

R **Café Pleinzicht**
Borneostraat 112,
1094 CR Amsterdam

Café Pleinzicht aan de Borneostraat is een typisch voorbeeld van een écht Amsterdams bruin café. In deze kroeg hangt een heerlijke sfeer en je kunt hier wekelijks genieten van Amsterdamse gezelligheid.



begane grond			
1	332	...	338
2	340	...	346
3	348	...	354
4	356	...	362
5	364	...	370

OVERIGE BEPALINGEN

Voorbehoud verkoper

Deze verkoop geschiedt onder het uitdrukkelijk voorbehoud van:

- Gunning door verkoper, alsmede;
- Schriftelijke goedkeuring van de voltallige directie van verkoper, alsmede;
- Een verkoper conveniërende vorm en inhoud van de op te maken koop- en leveringsakte ("subject to contract").

Bijzonderheden

Koper wordt in staat gesteld, na voorafgaand overleg met Broersma Werken en tot aan het moment van tekenen van de koopakte, het verkochte uitgebreid (bouwkundig en anderszins) te onderzoeken. Koper verklaart dat verkoper daarmee afdoende aan zijn mededelingsplicht heeft voldaan en dat koper op een voor haar conveniërende wijze uitputtend van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

Verkoper en koper komen uitdrukkelijk overeen dat het verkochte wordt verkocht en geleverd "as is", waaronder verkoper en koper verstaan dat:

- De artikelen 7:17, 7:20, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten, alsmede;
- Door verkoper geen impliciete of expliciete garanties worden verleend met betrekking tot het verkochte behoudens voor zover deze expliciet en schriftelijk zijn opgenomen in de koopakte.

Koper verklaart uitdrukkelijk het verkochte bij levering te aanvaarden in de feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het verkochte, alsmede de feitelijke staat van onder andere (doch niet uitsluitend) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties.

Koper verklaart voorts uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen mede blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht en akte(n) van (onder)splitsing en/of enig openbaar register of openbare informatiebron.

Koper en verkoper komen uitdrukkelijk overeen dat in de koopprijs de feitelijke staat van het verkochte en een integrale afkoop van alle aan het verkochte verbonden risico's, gebreken en/of (nog) uit te voeren herstellingen verdisconteerd zijn, ongeacht de aard en omvang daarvan en ongeacht in welke mate voornoemde elementen zijn onderzocht door koper en/of besproken tussen verkoper en koper.

Koper vrijwaart verkoper ter zake van enige vordering, alsmede enige vordering van derden, uit hoofde van enig hiervoor genoemd artikellid en/of verband houdende met de staat van het verkochte bij levering. Koper vrijwaart verkoper voorts voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, feitelijke of juridische aard.

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.acc.sumedia.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.

Privacy & Wwft

Geïnteresseerden verklaren in het kader van deze verkoop op voorhand:

- In te stemmen met de verwerking van hun gegevens conform de Privacyverklaring Broersma;
- Volledige medewerking te verlenen aan alle mogelijk noodzakelijke onderzoeken op basis van de vigerende wet- en regelgeving, waaronder tenminste begrepen de Wwft. Broersma conformeert zich uitdrukkelijk aan de wettelijke geheimhoudingsplicht betreffende een eventuele(e) vermoeden en/of melding in het kader van de Wwft.

Toelichtingsclausule NEN 2580

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/verhuurbaar/gebruiks-) vloeroppervlakte. 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