



# DE NIEUWE VAART

---

CRUQUIUSWEG 94  
AMSTERDAM

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Over Broersma Werken<br>MERIJN HARTOG | 3 |
|---------------------------------------|---|

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| De Nieuwe Vaart<br>CRUQUIUSWEG 94 C | 5 |
|-------------------------------------|---|

|                        |    |
|------------------------|----|
| Kenmerken<br>OVERZICHT | 23 |
|------------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Plattegronden<br>INDELING | 31 |
|---------------------------|----|

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Buurtgids<br>HOTSPOTS | 39 |
|-----------------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Overige bepalingen<br>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(0)6 41 808 794  
[merijn@broersma.nl](mailto:merijn@broersma.nl)



---

# DE NIEUWE VAART

---



# De Nieuwe Vaart

CRUQUIUSWEG 94 C

Deze creatieve maar representatieve kantoor/-showroomruimte van circa 298 m<sup>2</sup> is gelegen op de begane grond en entresol verdieping van bedrijvencomplex De Nieuwe Vaart op het Cruquiseiland in Amsterdam Oost. De ruimte is enkele jaren geleden volledig gerenoveerd en voorzien van een modern en eigentijds inbouwpakket. De speelse indeling met vide, aanzienlijke vrije hoogte en grote raampartijen zijn kenmerkend voor deze aantrekkelijke ruimte. De smaakvolle kantoor/-showroomruimte is vanwege haar maatvoering, indeling, bestemming en ligging uitermate geschikt voor de creatieve industrie. De bereikbaarheid met de auto is goed vanwege de ligging nabij de A10. Er zijn tevens ook twee parkeerplaatsen beschikbaar bij het gehuurde.









# Gebouw

## HISTORIE

De Nieuwe Vaart is gebouwd in 2007 in opdracht van Sikking Vastgoed. Het ontwerp is gemaakt door Dirk Jan van Wieringhen Borski, Martijn Bleichrodt van architectenbureau BNB Architecten. Het gebouw biedt een combinatie van werken wonen doordat er naast de 65 bedrijfsunits ook vier woningen zijn gelegen in het gebouw.











# Omgeving

## **Buurt + hotspots**

Het Cruquiseiland wordt getransformeerd naar een levendig woon- en werkgebied met nieuwe architectuur afgewisseld met gerestaureerde historische gebouwen. Diverse creatieve bedrijven uit de mode-, interieur-, architectuur- en media-branche hebben zich reeds op het Cruquiseiland gevestigd. Aan de Entrepothaven, die tussen het Cruquiseiland en het Borneo eiland in gelegen is, zijn diverse horecagelegenheden gevestigd zoals The Harbour Club Amsterdam Oost en Cruquius Local. In het nabijgelegen Flevopark is Proeflokaal 't Nieuwe Diep een echte hotspot verscholen tussen het groen en met een terras aan het Nieuwe Diep.

## **Bereikbaarheid**

Vanwege de gunstige ligging binnen de ring van Amsterdam, nabij de doorgaande weg Zeeburgerdijk en afslag S114, is bedrijvencomplex De Nieuwe Vaart goed te bereiken met het eigen vervoer, zowel vanuit buiten de stad als vanuit het centrum van Amsterdam. Per openbaar vervoer is de kantoor/-bedrijfsruimte goed te bereiken. De halte van buslijnen 22 en 65 ligt op loopafstand van de locatie. Hierdoor is een directe verbinding mogelijk met Station Muiderpoort, Station Zuid en Station Amsterdam Centraal. Tevens is op loopafstand de halte van tramlijnen 3 en 14 gelegen.

## **Parkeergelegenheid**

Er zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar bij het gehuurde op het binnenterrein van gebouw De Nieuwe Vaart.

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             | <p>De totale oppervlakte bedraagt 297,69 m<sup>2</sup> VVO kantoor-/showroomruimte en is als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• begane grond: 166,86 m<sup>2</sup> VVO</li><li>• entresol verdieping: 130,83 m<sup>2</sup> VVO</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Opleveringsniveau       | <p>De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• eigen entree</li><li>• gietvloer</li><li>• akoestisch plafond (deels)</li><li>• transparante scheidingswanden</li><li>• toiletgroep</li><li>• doucheruimte</li><li>• opslagruimte</li><li>• mechanische ventilatie met koeling en verwarming</li><li>• keuken met apparatuur</li><li>• data bekabeling</li><li>• verlichtingsarmaturen</li><li>• verlichtingsspots</li><li>• twee vergaderruimtes</li></ul> |
| Huurprijs kantoorruimte | € 265,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Huurprijs parkeerplaats | € 2.750,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Servicekosten           | € 33,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting. Het betreft een voorschot bedrag met jaarlijkse nacalculatie en verrekening. Dit bedrag is inclusief de energie kosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                       |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestemming            | Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming 'bedrijven 3' van toepassing. De nadere functieaanduiding is "creatieve functies" zijnde: kunsten, media en entertainment, creatieve zakelijke dienstverlening. |
| Monumentale status    | Niet van toepassing. Geen monument.                                                                                                                                                                         |
| Energielabelklasse    | Voor dit object geldt energielabelklasse A+++.                                                                                                                                                              |
| Betalingsverplichting | Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.                                                                                                                                                                   |
| Huurtermijn           | Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met Verhuurder 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.





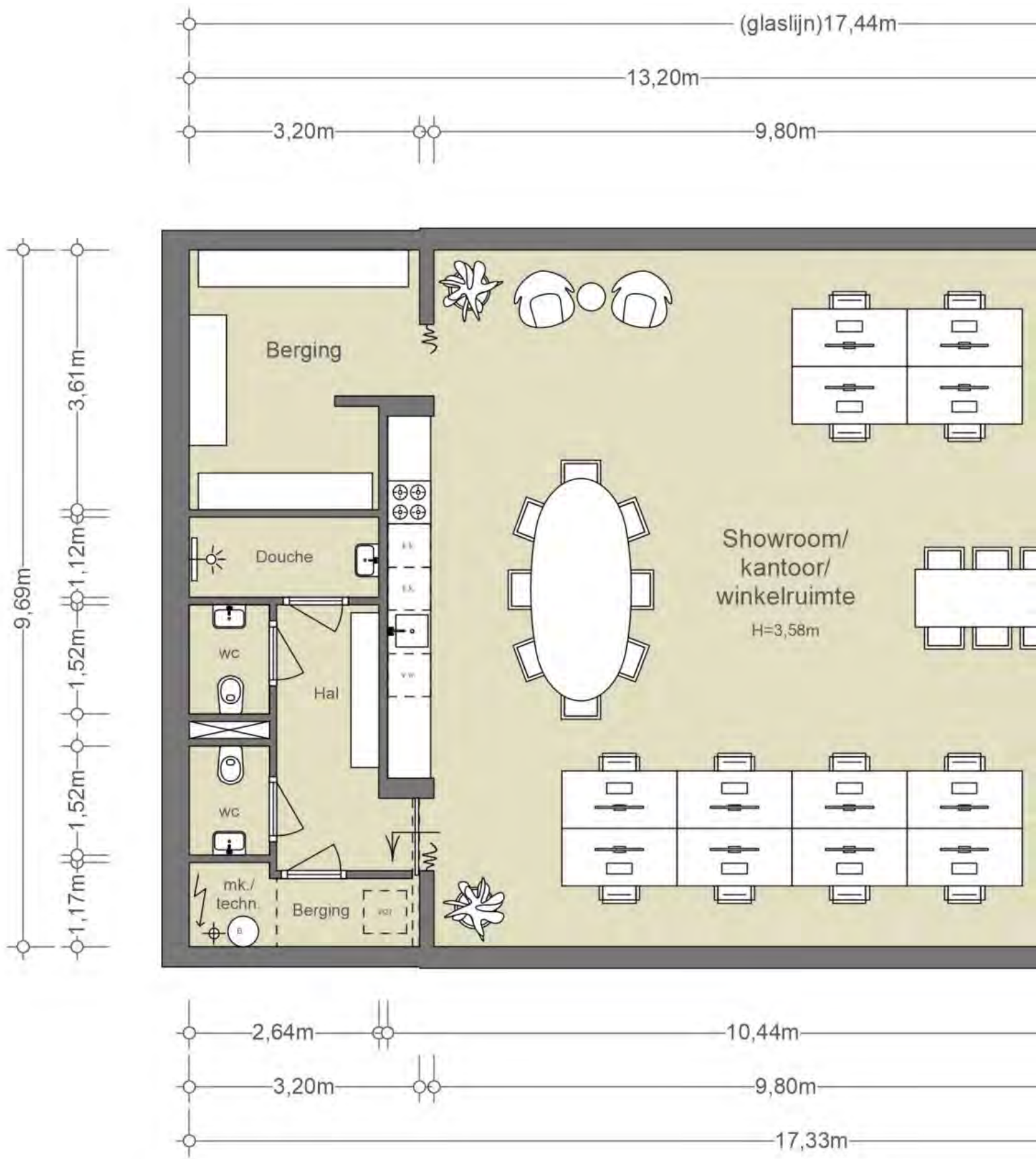


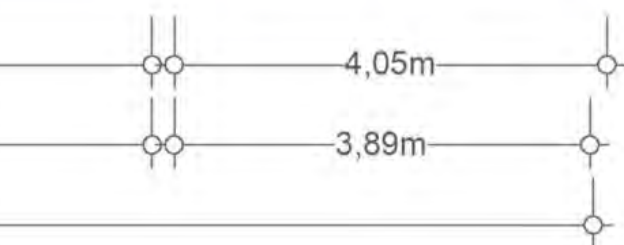
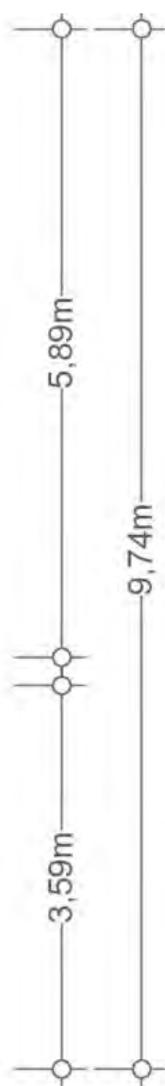
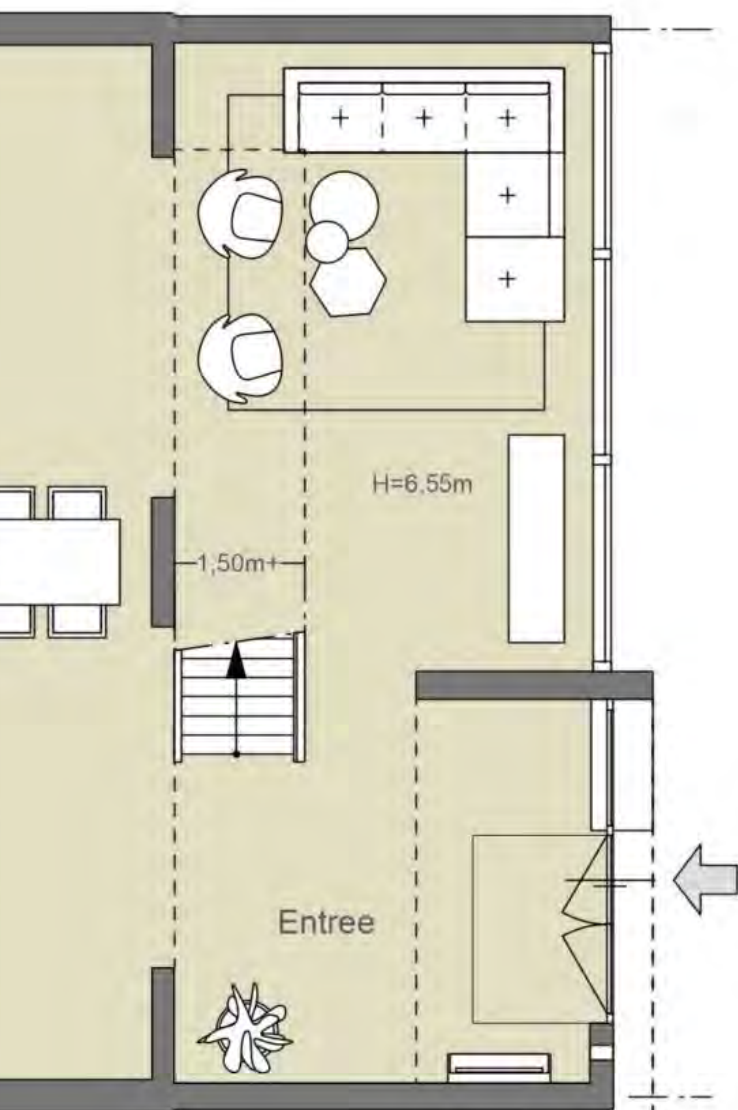
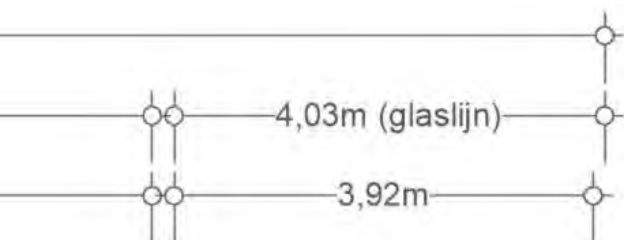


---

# PLATTEGRONDEN

---





## BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

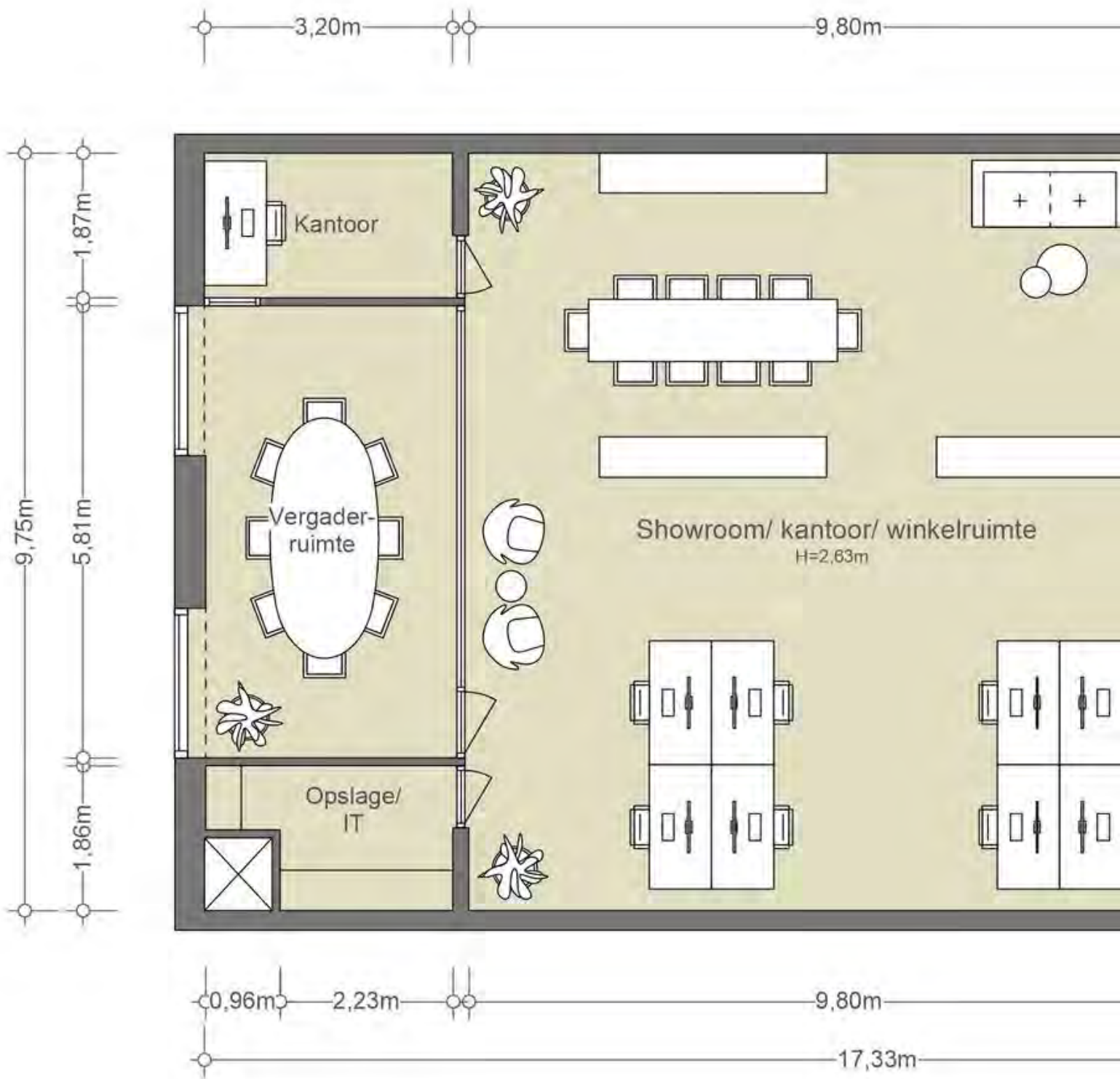
166,86 m<sup>2</sup>

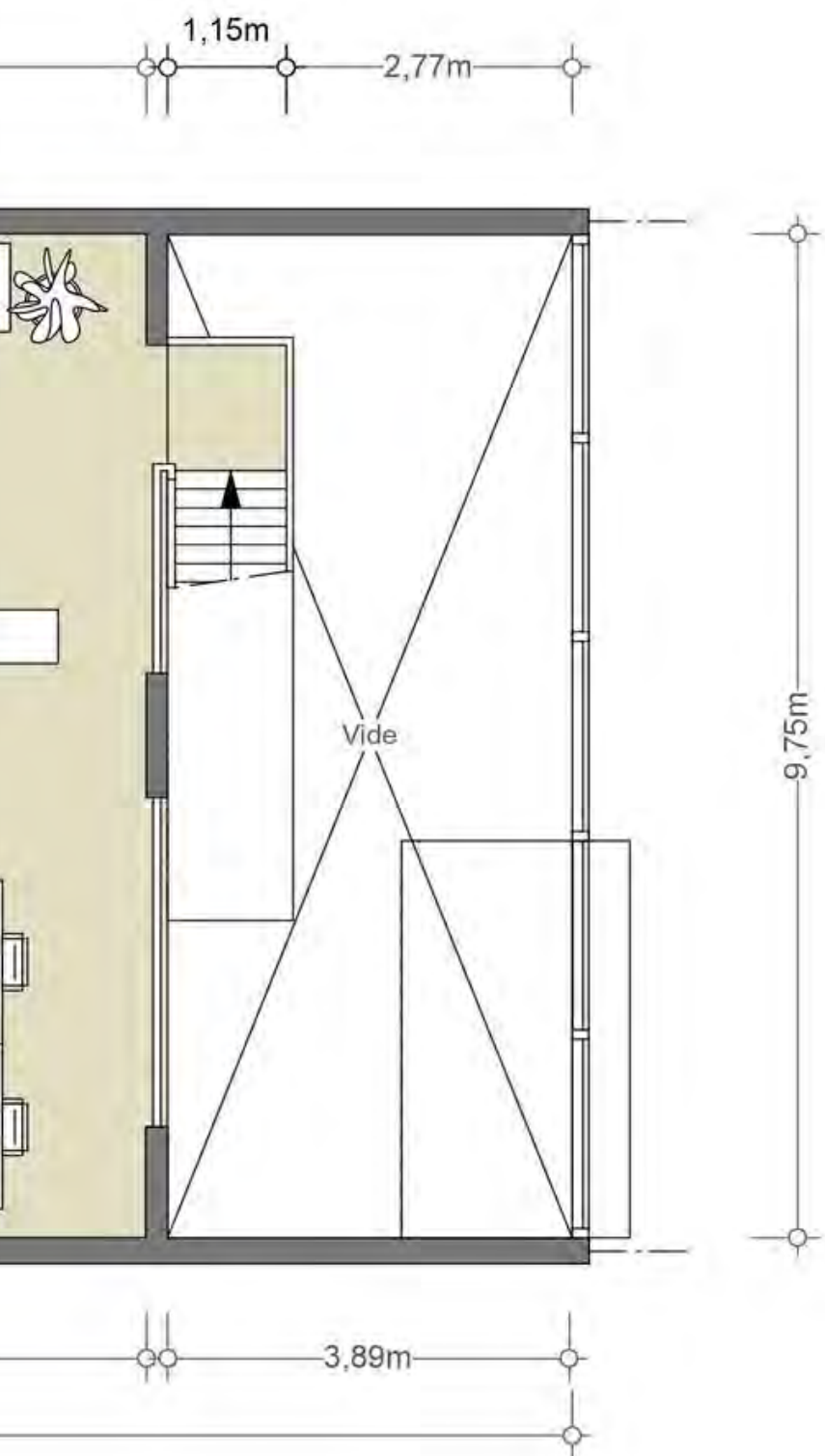
Bruto vloeroppervlakte

178,72 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





## 1<sup>e</sup> VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

|                              |
|------------------------------|
| Verhuurbare vloeroppervlakte |
| 130,83 m <sup>2</sup>        |
| Bruto vloeroppervlakte       |
| 147,30 m <sup>2</sup>        |

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



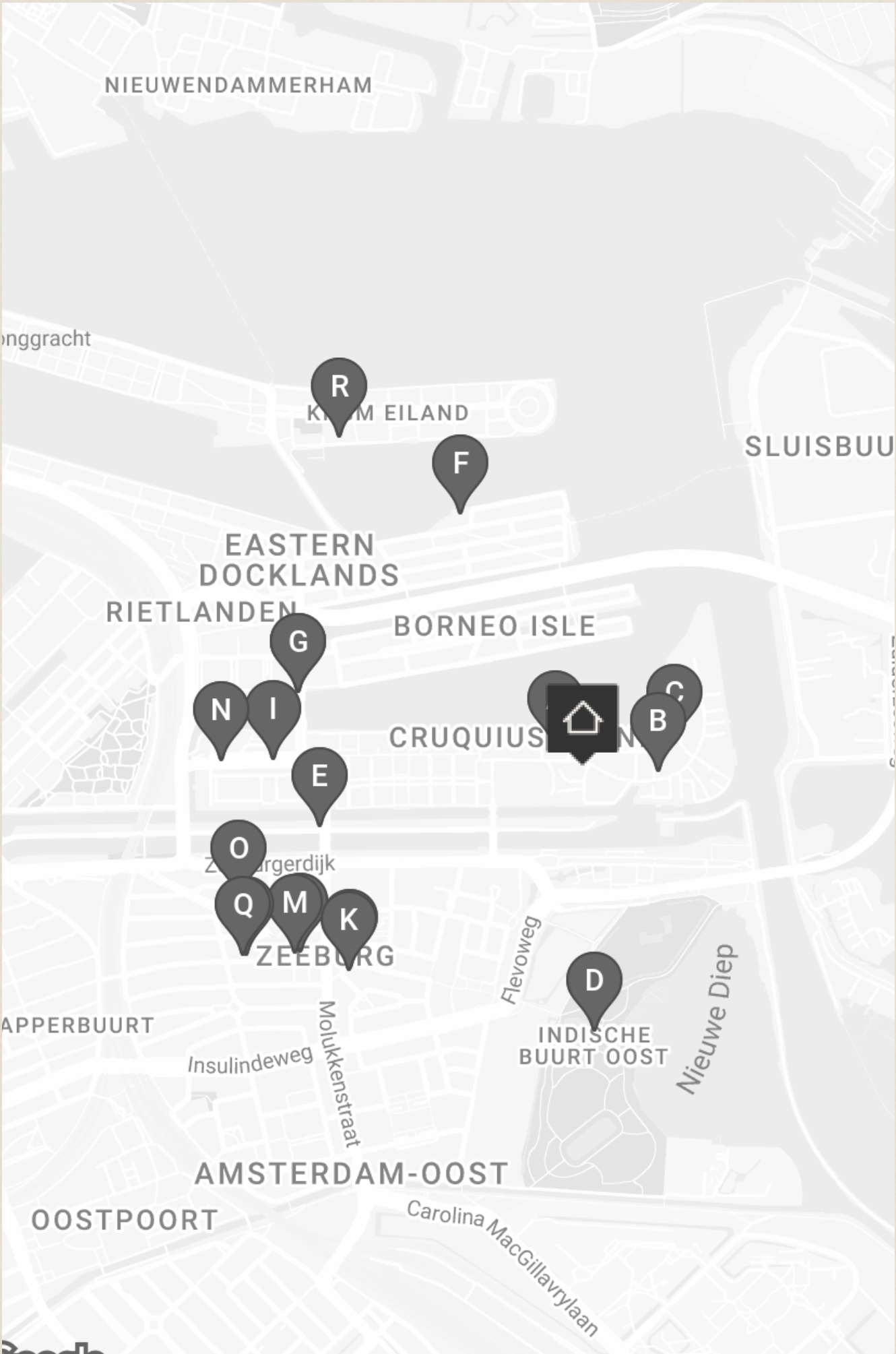




---

# BUURTGIDS

---



**A** **Millie Vanillie**  
Bottelarijstraat 1,  
1019 VC Amsterdam

Millie Vanillie Bij Millie Vanillie wordt van s'morgens vroeg tot 's avonds laat gebakken. Het assortiment bestaat onder andere uit verse zuurdesembroden en patisserie zoals kardemom buns en custard buns. Daarnaast wordt er bij Millie Vanillie ook heerlijke koffie geserveerd.

**B** **Krux brouwerf**  
Cruquiusweg 83D,  
1019 AT Amsterdam

Krux brouwerf Vroeger was Cruquiseiland één grote werf. Nu is er alleen nog een brouwerf over. Eentje waar bier wordt gebrouwen en waar je ook kan komen drinken. Volgens zeggen de kleinste brouwerij van Amsterdam.

**C** **Jēki**  
Cruquiusweg 89F,  
1019 AG Amsterdam

Jēki De naam 'Jēki' (wat Stoom betekent in het Japans) verwijst naar het 'Gemaal de Cruquius', de grootste stoommachine ter wereld. De koffie wordt hier gemaakt met de bonen van Stoker, dat zit dus wel goed.

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

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

**E** **Restaurant Larette**  
Veelaan 15,  
1019 AP Amsterdam

Restaurant Larette is een nieuw restaurant en cocktailbar in Amsterdam-Oost. Tijdens de lunch serveren ze 'American style sandwiches'. Het is geïnspireerd op de New York Meatpacking District, een van de hipste wijken van NYC.

**F** **Frankly Amsterdam**  
Ertskade 272,  
1019 BB Amsterdam

Het jonge Nederlandse bedrijf Frankly Amsterdam – met oprichter Femke Derks aan het roer – ontwerpt, produceert en verkoopt kleden, bedlinnen, plaids en sjaals. Producten in zachte naturel tinten die warme, comfort en rust toevoegen aan ieder interieur.

## **G** **Thull's deli** C. van Eesterenlaan, Amsterdam

Thulls deli is een echte goede traiteur. Ze maken heerlijke dagvers-maaltijden met mediterrane invloeden om mee te nemen. Je kan er naast maaltijden ook heerlijke royaal belegde broodjes afhalen die vers gemaakt worden door de vriendelijke verkopers.

## **H** **Biomarkt Zeeburg** C. van Eesterenlaan, Amsterdam

Al meer dan 10 jaar is er iedere woensdag biologische markt op de Van Eesterenlaan in Zeeburg. Groente, fruit, noten, kaas, olijven, raw food, brood, paddenstoelen, vegetarische roti, pizza, Libanese mezze, vis en gegrilde kippetjes.

## **I** **Museum Perron Oost** Cruquiusweg 11, 1019 AT Amsterdam

Met een oppervlakte van 6 m2 is Museum Perron Oost in het Oostelijk Havengebied misschien wel het kleinste museum ter wereld.

## **J** **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.

## **K** **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.

## **L** **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.

**M** **De Jonge Admiraal**  
Javastraat 149,  
1094 HE Amsterdam

Aan het einde van de Javastraat, tegen het Javaplein aan vind je De Jonge Admiraal. Ze serveren hier heerlijke koffies, goede broodjes en heerlijke taart van Majesteit Taart, een taartenwinkel verderop in de Javastraat.

**N** **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.

**O** **Studio/K**  
Timorplein 62,  
1094 CC Amsterdam

Studio/K is een bioscoop, restaurant en cultureel podium aan het Timorplein in Amsterdam Oost. Dagelijks draaien hier de mooiste speelfilms van nationale en internationale herkomst. Ook organiseert Studio/K muziekavonden en dansfeesten.

**P** **Buurtkringloop**  
Javastraat 105,  
1094 HC Amsterdam

De Buurtkringloop is een kringloopwinkel en ontmoetingsplek voor bewoners van de Indische buurt. Geopend dankzij crowdfunding en het winnen van de publieksprijs ter waarde van 2.500 euro bij 'Boost je Buurt'.

**Q** **Lale Kasabi**  
Javastraat 101,  
1094 HG Amsterdam

De buurtsuper Lale Kasabi is al meerdere keren uitgeroepen tot beste buurtsuper van Amsterdam. Eigenaar en oprichter Mustafa werkt elke dag met passie in zijn winkel.

**R** **Bisou Gallery**  
Levantkade 85,  
1019 MJ Amsterdam

Bisou Gallery is ontstaan uit Rademaker zijn liefde voor kunst en interieur. Hij begon in 2016 met een 'Instagram only gallery', maar sinds 2020 is er een fysieke plek op het KNSM Eiland in Amsterdam Oost.



---

# 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**