



AATJE

WITTENBURGERGRACHT 239
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

Aatje
WITTENBURGERGRACHT
239

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegronden
INDELING

33

Buurtgids
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen
HUUR

49



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 doen 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

e
DELKWEG
N LIEF FROM
WISSTUAT
DUDE
s
ut
ction
S
KINO
A SP
ELLAROCKA
NI!



AATJE



Aatje

WITTENBURGERGRACHT 239

Aan de Wittenburgergracht 239, in het creatieve en levendige Wittenburg in Amsterdam, bevindt zich een karaktervol kantoorgebouw van circa 396 m², verdeeld over drie verdiepingen en een souterrain. De bestemming is kantoor en galerie, wat de ruimte flexibel inzetbaar maakt voor uiteenlopende professionele en creatieve doeleinden.

Het pand deed jarenlang dienst als atelier en woning van de gerenommeerde kunstenaar Aatje Veldhoen, bekend als pionier van de grafische kunst in Nederland en een toonaangevend figuur in de Amsterdamse kunstscene van de jaren zestig en zeventig.

De indeling biedt hoge plafonds, veel daglicht en een prettige balans tussen open werkvloeren en gesloten vergaderruimtes. Aan de achterzijde bevindt zich een groene, ruime tuin. Met eigen entree, pantry's, sanitaire voorzieningen en een inspirerende omgeving met horeca en voorzieningen om de hoek, is dit een elegante en functionele werkplek op een rustige, maar stedelijke plek in het centrum.







Gebouw

HISTORIE

De kantoorruimte is gebouwd in 1847 en is opgetrokken in een 19e-eeuwse stijl die kenmerkend is voor de ontwikkeling van Wittenburg in die periode. De gevel is symmetrisch vormgegeven, met hoge ramen en ingetogen details die passen bij de zakelijke en ambachtelijke functies die dit gebied toen vervulde. Het pand is onderdeel van de historische stadsuitbreiding op de Oostelijke Eilanden, waar wonen en werken al sinds de 17e eeuw hand in hand gaan.

Door de jaren heen is het gebouw meerdere malen aangepast en gemoderniseerd, met behoud van zijn oorspronkelijke karakter. Recentelijk is het kantoorgebouw volledig gerenoveerd, waarbij originele elementen zoals de hoge plafonds en klassieke gevel bewaard zijn gebleven. Tegelijkertijd zijn eigentijdse voorzieningen toegevoegd om het comfort en de functionaliteit voor kantoorgebruik te optimaliseren.

Buitenruimte

De stadstuin van circa 76 m² is te betreden vanuit het souterrain en via het dakterras op de bel-etage; daarnaast beschikt de kantoorruimte over een tweede dakterras op de tweede verdieping en een balkon op de eerste verdieping.











Omgeving

OOSTELIJKE EILANDEN/KADIJKEN

Buurt + hotspots

Het gebouw bevindt zich in Wittenburg, aan de oostzijde van het centrum van Amsterdam, in het dynamische gebied dat bekendstaat als de Eilandenboulevard. Dit gebied, gevormd door Kattenburg, Wittenburg, Oostenburg en de Kadijken, fungeert als een aantrekkelijke verbindingroute tussen het Kadijksplein en de levendige Czaar Peterbuurt.

De Eilandenboulevard ontwikkelt zich de laatste jaren tot een gewilde plek om te wonen en te werken, met een mix van historische charme en creatieve bedrijvigheid. In de directe omgeving zijn diverse toonaangevende organisaties gevestigd en bevinden zich bekende culturele iconen zoals Het Scheepvaartmuseum, dierentuin ARTIS, Museum 't Kromhout en NEMO Science Museum East. Daarnaast biedt de buurt een breed aanbod aan eigentijdse horeca, waaronder Café Kadijk, Restaurant Entrepot, Bakers & Roasters en Brouwerij 't IJ, evenals de voorzieningen en winkels in de nabijgelegen Czaar Peterstraat. Het Funenpark, Centraal Station en andere voorzieningen liggen op korte fiets- of loopafstand, waardoor dit een uitstekend ontsloten en inspirerende locatie is.

Bereikbaarheid

Het kantoorgebouw is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Vlak voor het kantoorgebouw is de bushalte voor lijn 22 welke een directe verbinden met Centraal Station biedt. Om de hoek aan het begin van de Czaar Peterstraat is de halte van tramlijn 7. Het Centraal Station is slechts zeven minuten fietsen. Met de auto is de ringweg Oost binnen 10 minuten bereikbaar via de S-II4 (Piet Heintunnel). Ook de ringweg Noord is uitstekende bereikbaar via de S-II6 (IJtunnel).

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 (amsterdam.nl). Ook is betaald parkeren mogelijk bij Q-Park Oostenburg. Vanaf het gebouw is het naar deze parkeergarage circa 10 minuten lopen via de Czaar Peterstraat.











KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 395,9 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 113,35 m² VVO
- bel etage: 84,13 m² VVO
- eerste verdieping: 105,27 m² VVO
- tweede verdieping: 93,15 m² VVO

Tevens beschikt de kantoorruimte over een tuin van circa 76 m², een dakterras op de bel-etage van circa 18 m², een balkon op de eerste verdieping van circa 4 m² en een dakterras op de tweede verdieping van circa 18 m².

Opleveringsniveau

Het kantoorgebouw wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- eigen entree
- parketvloeren
- verlichtingsarmaturen en inbouwarmaturen
- diverse sanitaire groepen
- diverse keukens / pantry's
- centrale verwarming middels radiatoren
- diverse buitenruimtes
- enkele vergaderkamers
- databekabeling
- eigen internetverbinding
- eigen tuin

Huurprijs

€ 300,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

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, echter enkel in de eerste en tweede bouwlaag.
Monumentale status	Niet van toepassing.
Energielabelklasse	Voor dit object geldt energielabelklasse B.
Betalingsverplichting	Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar.
Huuringangsdatum	In overleg, vanaf 1 september 2025.

Huurprijsindexering

Jaarlijks, voor het eerst 1 (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 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

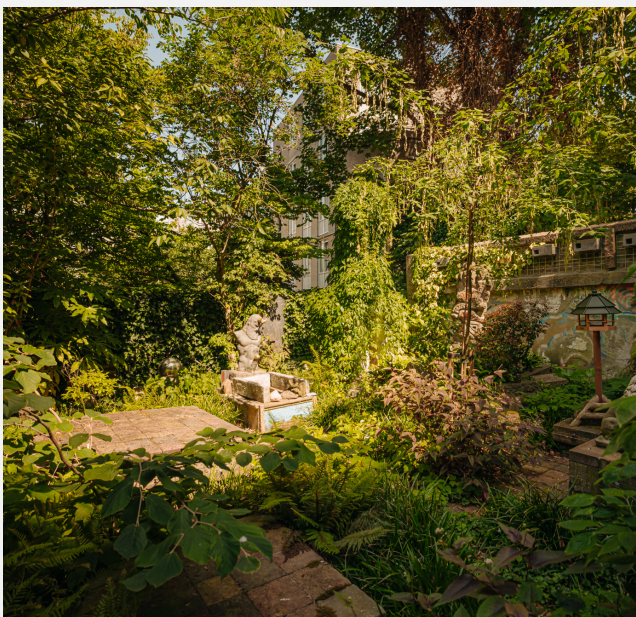
Huurder verklaart dat hij voor tenminste 90% met omzetbelasting belaste prestaties verricht. Indien huurder op enig moment niet meer aan dit criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel volledig door huurder wordt gecompenseerd.







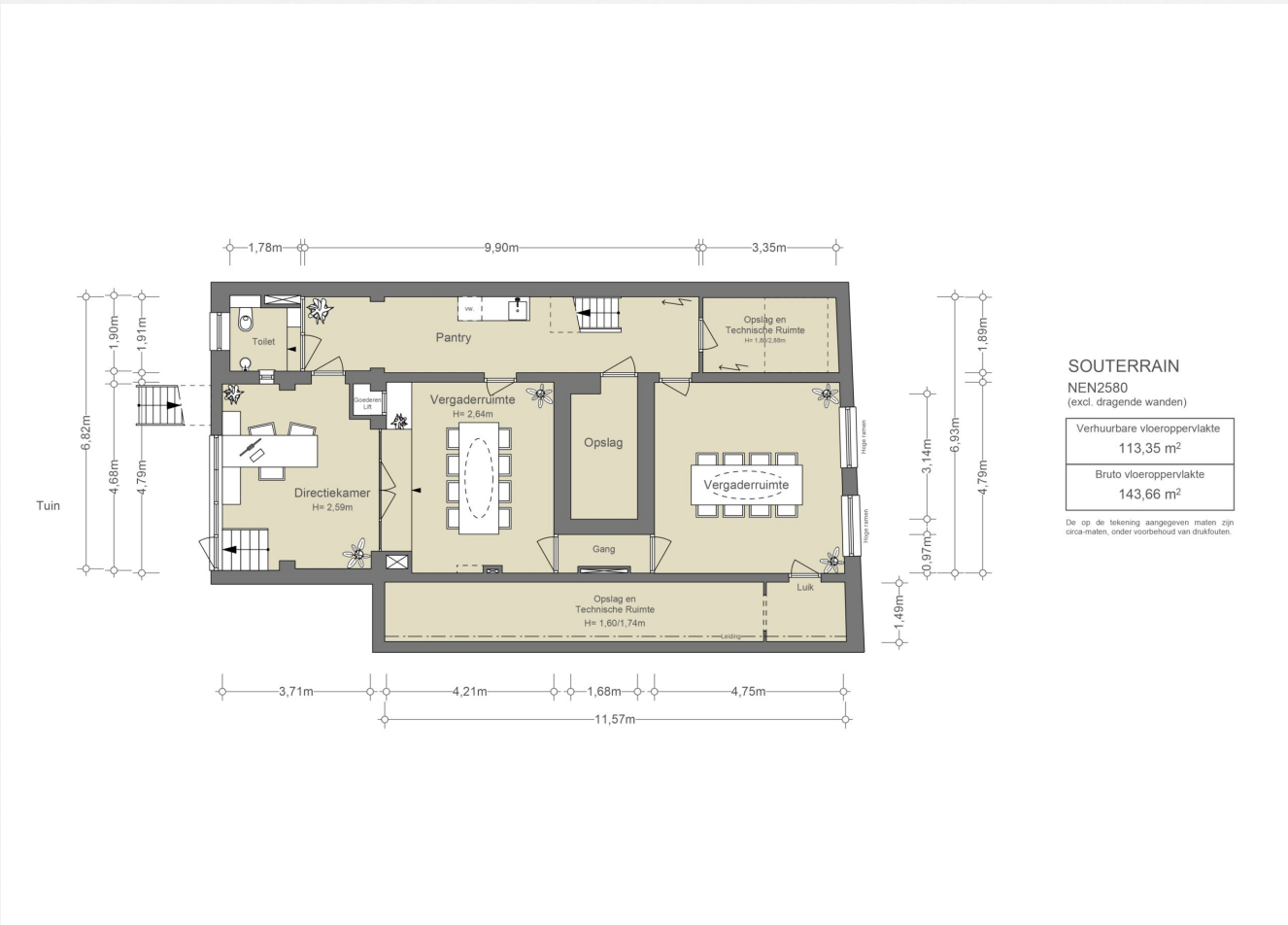


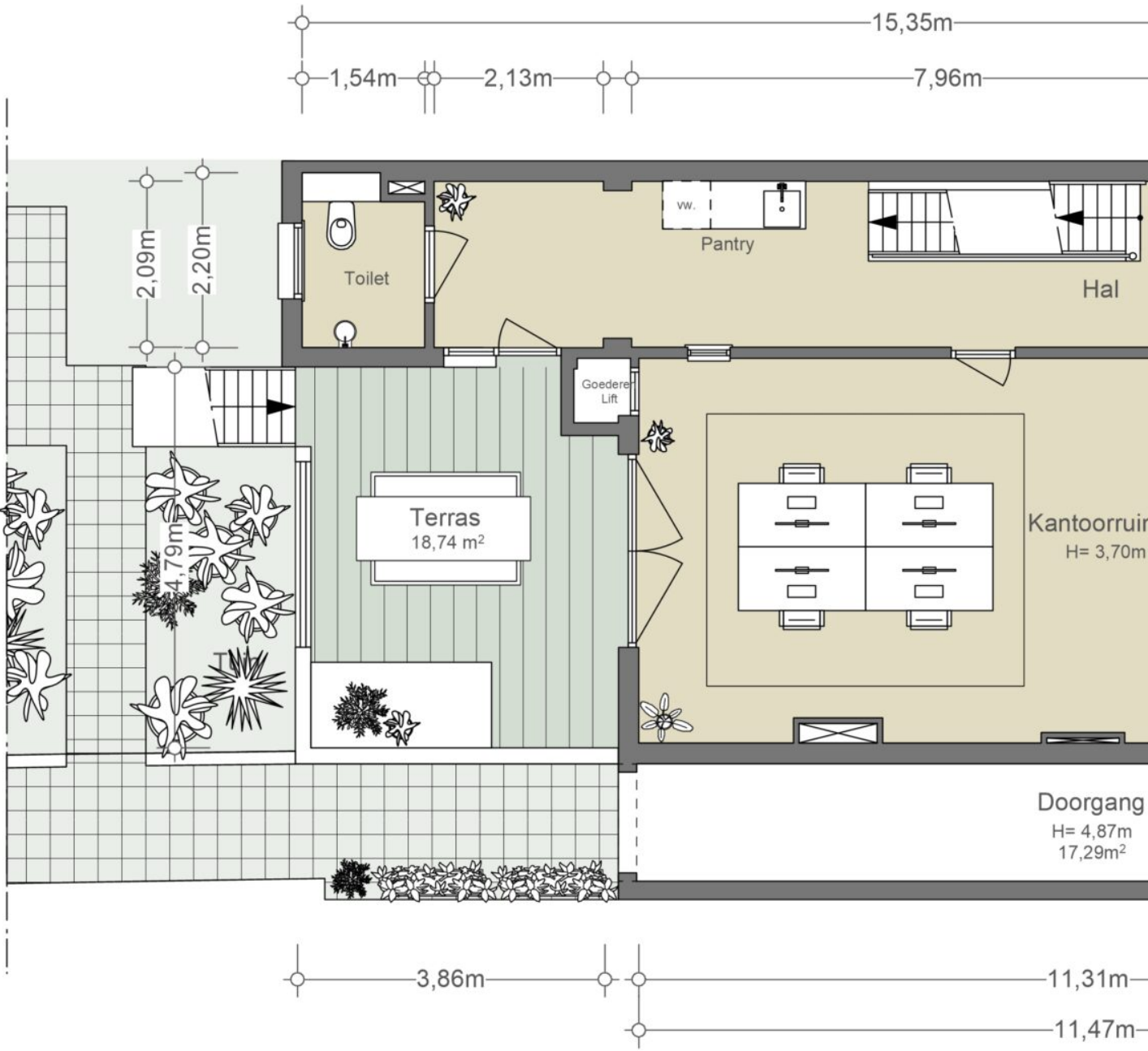


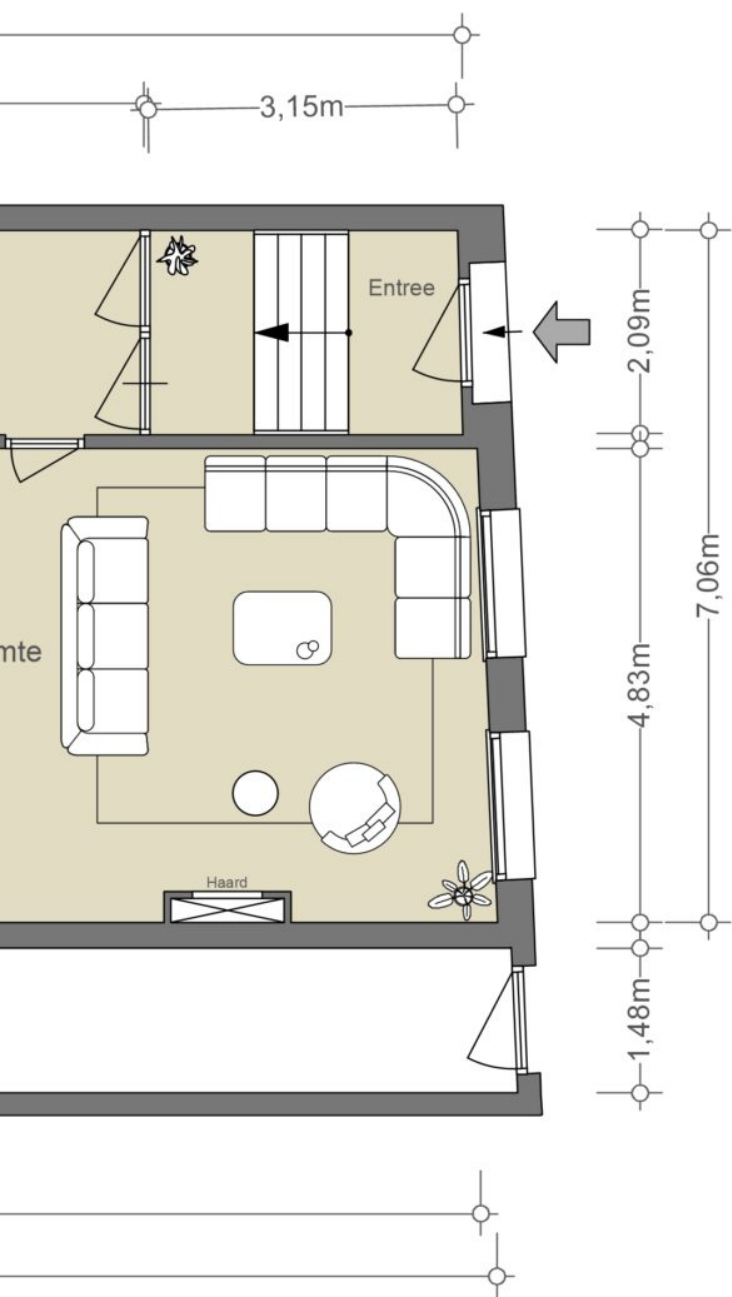


PLATTEGRONDEN









BEL ETAGE

NEN2580

(excl. dragende wanden)

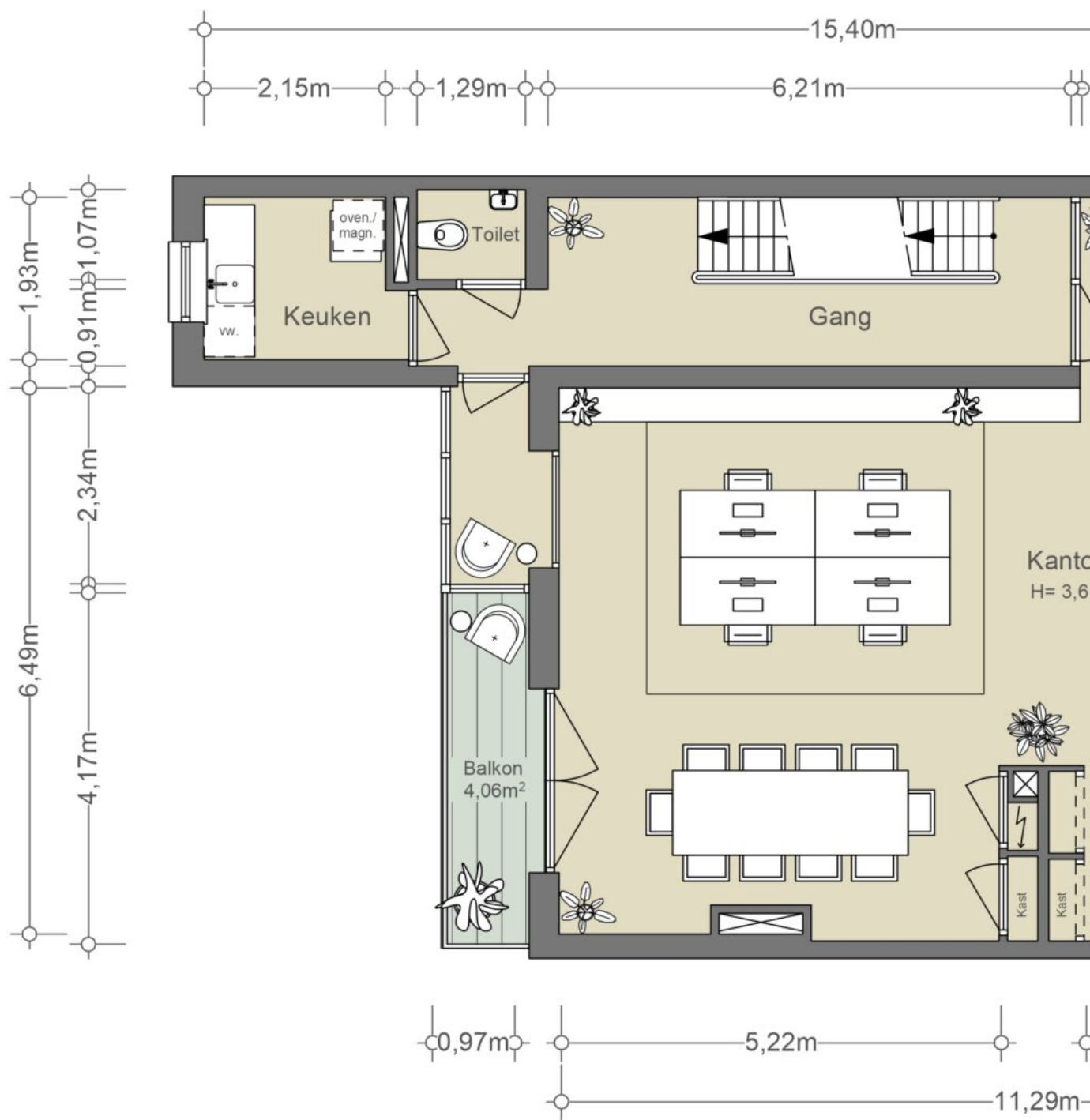
Verhuurbare vloeroppervlakte

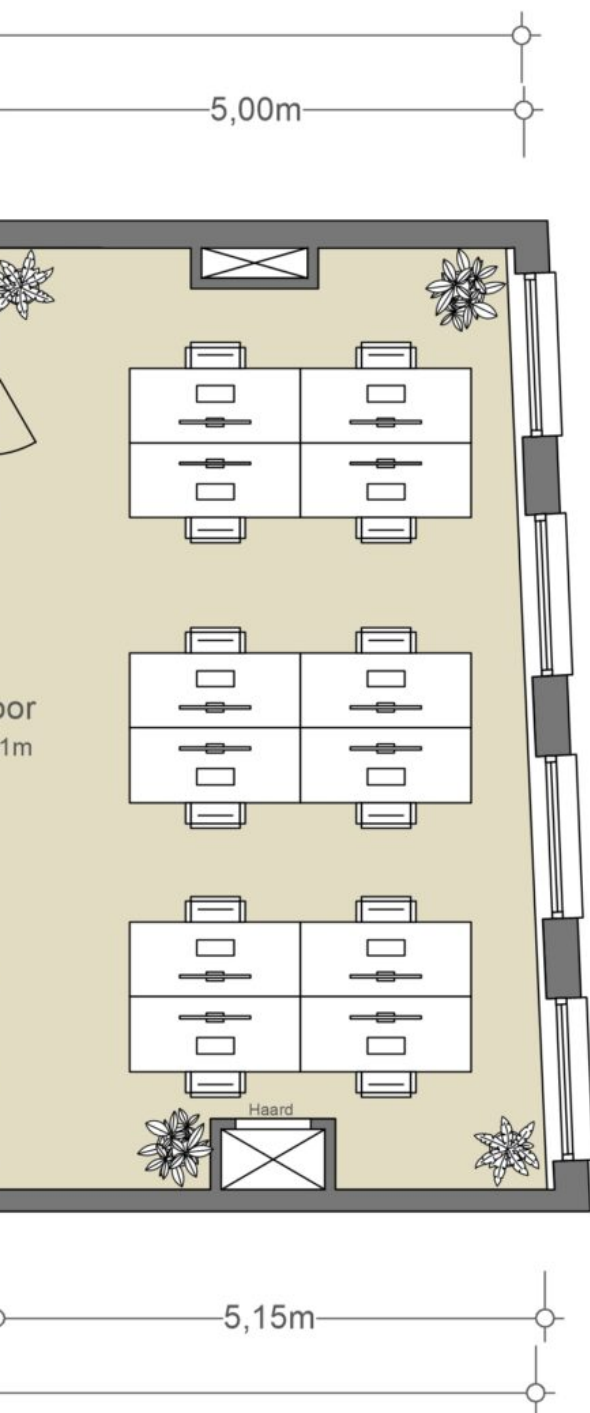
84,13 m²

Bruto vloeroppervlakte

105,77 m²

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





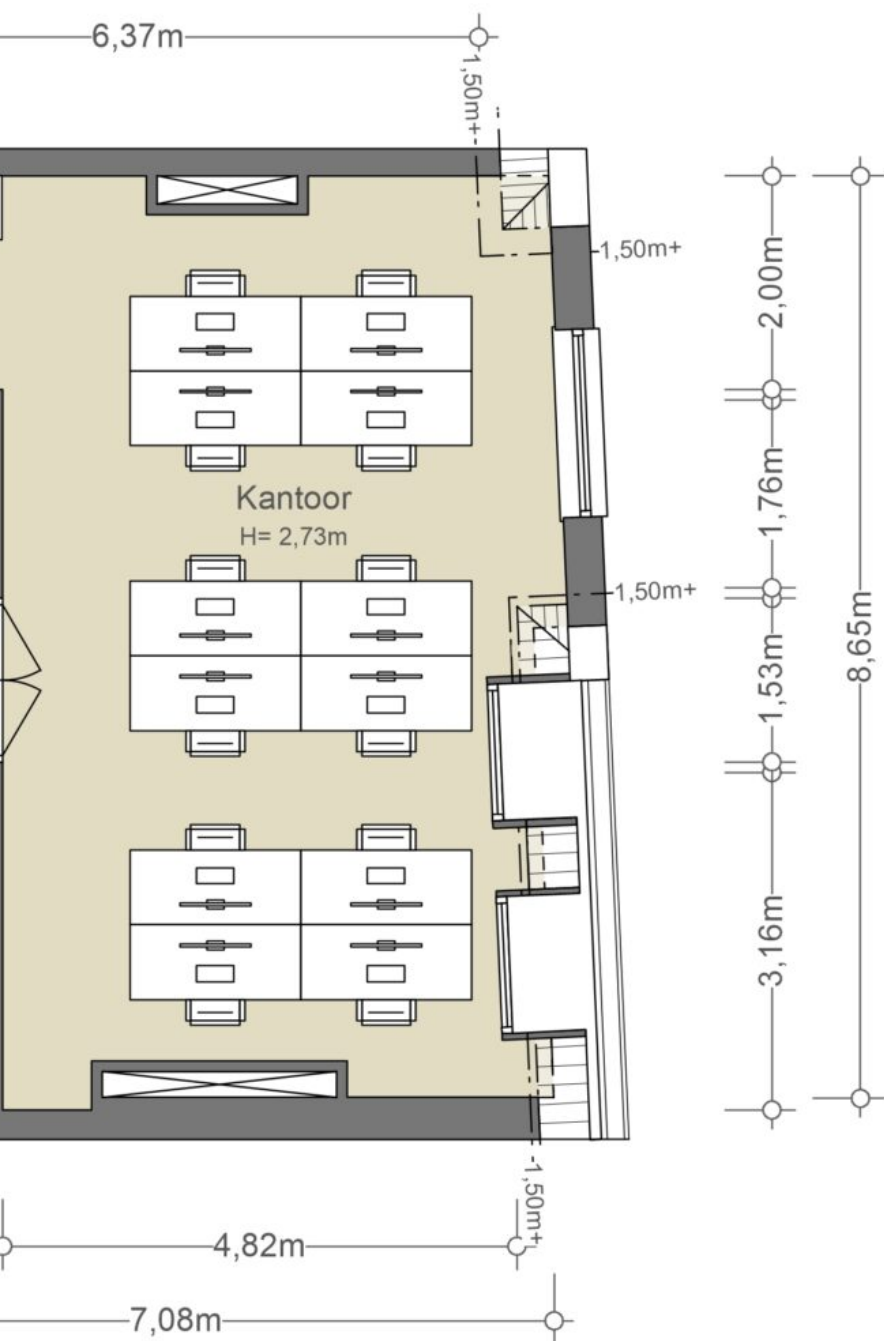
1^e VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
105,27 m ²
Bruto vloeroppervlakte
124,43 m ²

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





2^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

93,15 m²

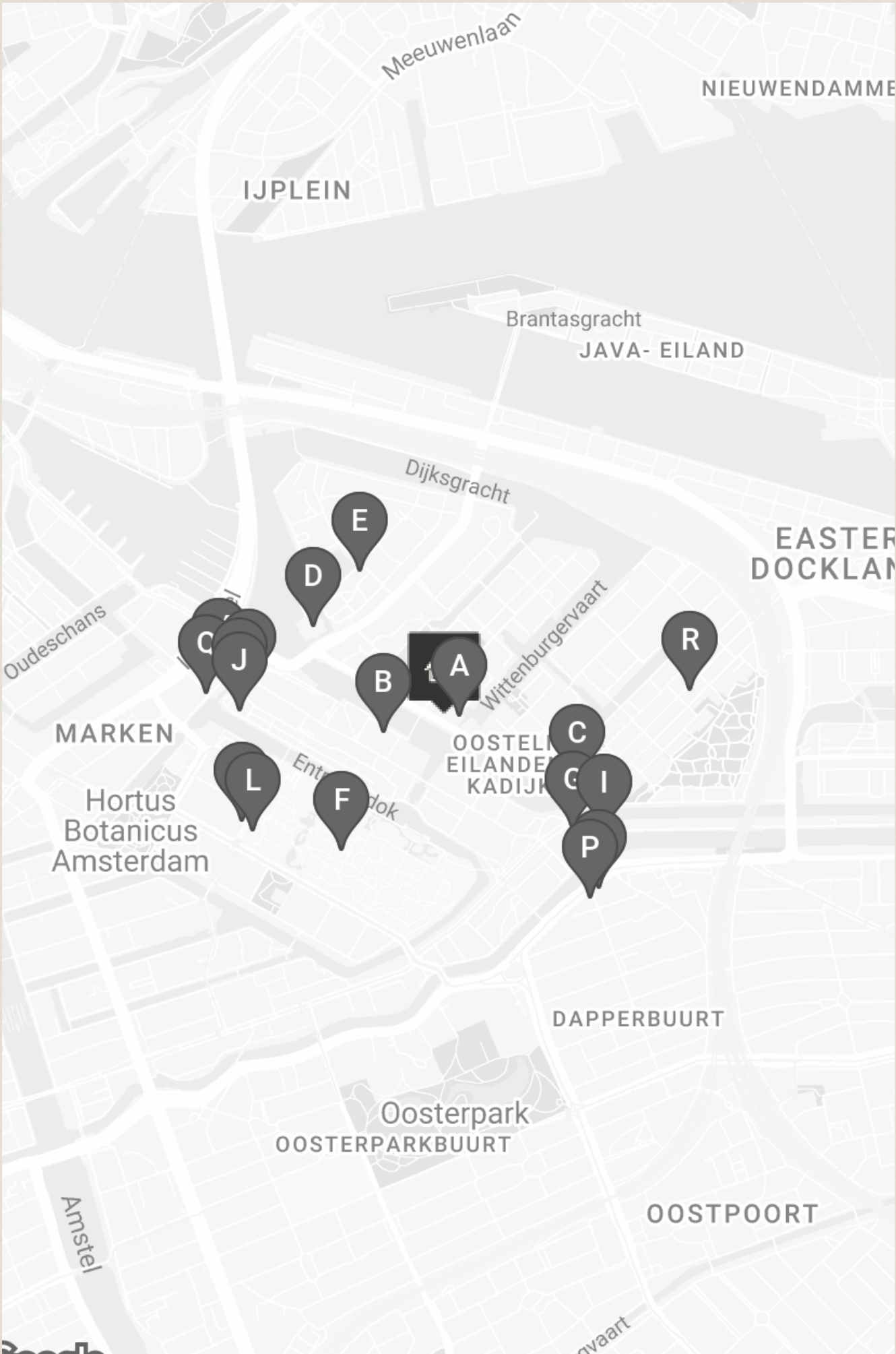
Bruto vloeroppervlakte

114,66 m²

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



BUURTGIDS



A **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.

B **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.

C **Hummus Bistro D&A**
Oostenburgergracht 185,
1018 ND Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

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

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

E **Pension Homeland**
Kattenburgerstraat 5,
1018 JA Amsterdam

Pension Homeland biedt niet alleen een heerlijke overnachtingsplek in het centrum, maar ook verrukkelijk eten. Chef Jerrey staat bekend om zijn zelfgemaakte charcuterie, zoals salami's.

F **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.

G **Burritos Anonymous** Zeeburgerstraat 4, 1018 AG Amsterdam

Bij Burritos Anonymous geloven ze dat geluk door de maag gaat. De onweerstaanbare creaties combineren verse groenten, smakelijke rijst, knapperige bonen, gesmolten kaas en een zachte bloemtortilla.

H **A Tavola** Kadiksplein 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.

I **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.

J **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.

K **Sotto Pizza** Kadiksplein 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.

L **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.

M **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.

N **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.

O **Café Wu**
Dapperstraat 1,
1093 BK Amsterdam

Café Wu is een moderne bistro, geïnspireerd door de Chinese keuken en cultuur. Timo de Beurs (voorheen slagerij de beurs) serveert spannende gerechten van klassiek Chinees tot een vrije interpretatie hiervan met Europese technieken en producten.

P **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.

Q **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.

R **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.



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 2023. 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