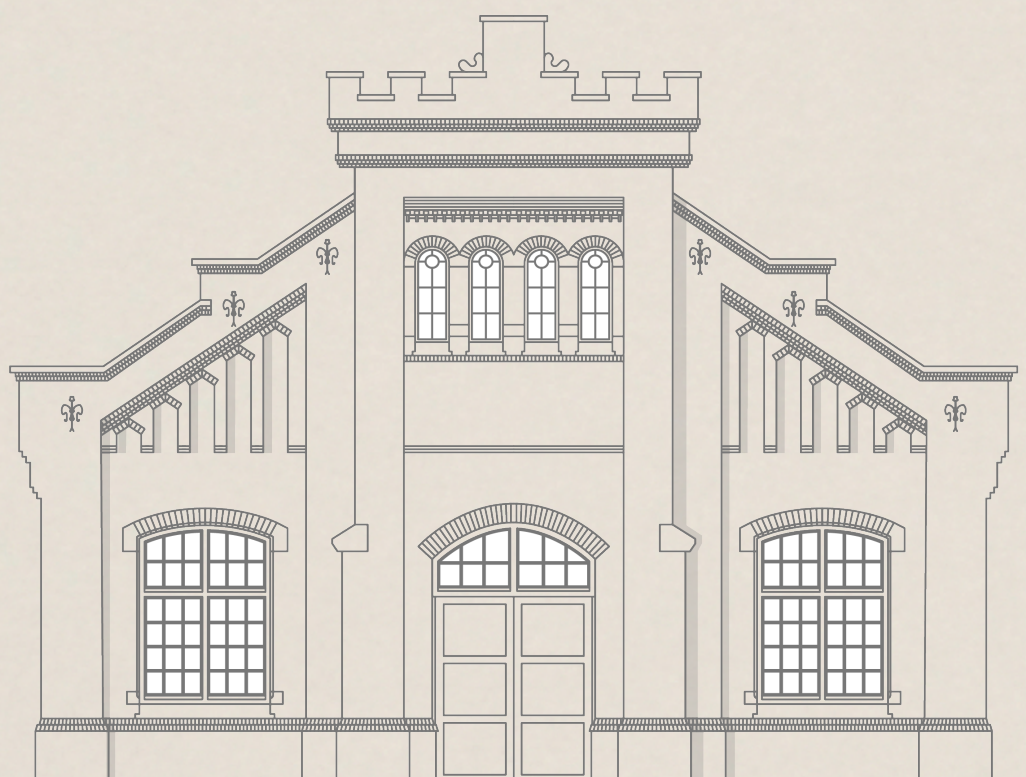




VOORMALIGE MACHINEPOMPGEBOUW

WATERTORENPLEIN 8
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG & ERIK
REIJN

3

Voormalige
Machinepompgebouw
WATERTORENPLEIN 8

5

Kenmerken
OVERZICHT

27

Plattegronden
INDELING

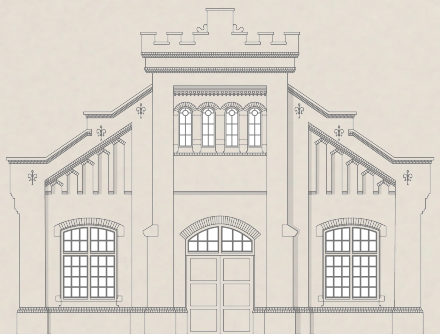
35

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



Erik Reijn
Mobiel: +31(0)6 551 95 689
erik@broersma.nl



VOORMALIGE MACHINEPOMPGEBOUW



Voormalige Machinepompgebouw

WATERTORENPLEIN 8

Op een bijzondere locatie aan de rand van het Westerpark is in het voormalige machinepompgebouw een zeer karakteristieke zelfstandige kantoorruimte voor de verhuur beschikbaar. Het gaat om een onderhuurperiode van maximaal twee jaar. Het betreft circa 1.055 m² VVO kantoorruimte verdeeld over de begane grond en eerste en tweede verdieping. Het interieur van het historische gebouw is verrassend modern en heeft een praktische indeling en smaakvolle inrichting. Enkele jaren geleden is het gebouw volledig gerenoveerd met gebruik van hoogwaardige materialen en afwerking.

De zelfstandige kantoorruimte in dit markante gebouw wordt volledig turn-key verhuurd. Dit is inclusief (en niet gelimiteerd tot) schoonmaak, stijlvol meubilair, snelle internetverbinding, diverse planten en een koffiemachine. Geen verborgen kosten of praktische zorgen – na de sleuteloverdracht kun een nieuwe gebruiker direct aan de slag en profiteren van een zorgeloze, full-service werkomgeving.

De ruimte is ingericht als een creatieve kantooromgeving met flexibele open werkplekken, zithoeken en vergaderruimtes. Het geheel creëert een informele, ontspannen sfeer die uitnodigt tot samenwerking en inspiratie. Er zijn een aantal opvallende architectonische en esthetische kenmerken zoals de centrale spiltrap, glazen wanden en entree, een schouwspel van dynamisch lichtinval dankzij de oorspronkelijke rondboogvensters en zwevende elementen zoals bijzondere lampen en planten.

De open indeling en aanzienlijke vrije hoogte zorgen ervoor dat de structuur van het oorspronkelijke gebouw nog altijd goed zichtbaar is. Juist door de combinatie van (oude) ruwe materialen (zoals betonvloeren, zwarte staalconstructies en hout) met moderne afwerking is er een verfijnde balans van historische robuustheid en eigentijdse elegantie.

Ontdek snel deze mogelijkheid om kantoor te houden in industrieel erfgoed met een moderne, creatieve twist.









Gebouw

HISTORIE

Het kantoorgebouw is gevestigd in het voormalige machinepompgebouw van het Pompstation Haarlemmerweg en dateert uit 1899. Het gebouw heeft een Hollandse classicistische bouwstijl. Opvallend zijn de bakstenen kantelen boven op de toren die doen denken aan een Middeleeuws kasteel of stadspoort. Ook de lange, smalle boogramen met natuurstenen omlijsting zijn typerend voor het gebouw evenals de verticale lijnen en pilasters die de hoogte benadrukken.

Het hele gebouw bestaat uit vier geschakelde hallen. De linker hal diende als werkplaats en magazijn, in de twee middelste hallen stonden de pompen en de rechter hal was het ketelgebouw. Tot aan de sluiting in 1996 pompten de machine schoon drinkwater uit de reservoirs de stad in. In een van de hallen is nu het populaire Café Restaurant Amsterdam gevestigd.











Omgeving

WESTER PARK

Buurt + hotspots

Het Westerpark is een levendige en inspirerende omgeving aan de rand van het centrum van Amsterdam, waar historie, cultuur en creativiteit samenkomen. Het gebied kenmerkt zich door een unieke mix van monumentale industriële architectuur, bruisende horeca, creatieve bedrijven en groene ruimte. Van hippe koffiebars en culinaire hotspots tot kunstgaleries en evenementenlocaties – het Westerpark is een dynamische plek die leeft, werkt en inspireert. Dankzij de centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid per fiets, auto en openbaar vervoer is het een geliefde vestigingslocatie voor innovatieve ondernemers en creatieve professionals.

Bereikbaarheid

Het kantoor is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Via de S102 is er met de auto een snelle aansluiting op de ringweg A10. Station Amsterdam Sloterdijk ligt op slechts enkele minuten fietsen. Diverse tram- en buslijnen verbinden de locatie direct met andere delen van de stad.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk bij Q-Park Westerpark. Parkeren is eveneens mogelijk op de openbare weg rondom het Westerpark 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 en/of bij Q-Park.



















KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt 1.055,8 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- begane grond: 448,7 m² VVO
- eerste verdieping: 343,5 m² VVO
- tweede verdieping: 263,6 m² VVO

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige turn-key staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- eigen representatieve entree
- gietvloeren
- led-verlichtingsarmaturen
- diverse sanitaire groepen
- luxe keuken met inbouwapparatuur
- centrale verwarming
- mechanische ventilatie met koeling
- huidige databekabeling
- buitenruimte aan de achterzijde (niet officieel)
- diverse spreekkamers
- eigen internet aansluiting
- meubilair (bureaus, bureaustoelen)

Huurprijs

Prijs op aanvraag.

Servicekosten

€ 55,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:

- noodverlichtingsinstallatie/noodstroominstallatie
- warmtelevering middels stadsverwarming inclusief vastrecht, verrekening op basis van vierkante
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht voor de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimtes
- individueel elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht
- waterverbruik inclusief vastrecht
- controle, stroomverbruik, onderhouden keuringskosten ten behoeve van de lift

Full service model

Bestemming

Onderhoud en periodieke controle van:

- verwarmingsinstallaties
- liftinstallatie
- noodverlichtingsinstallaties/noodstroominstallatie
- luchtbehandelingsinstallatie(s)
- hydrofoorinstallatie(s)
- brandmeldinstallatie(s)
- brandblusmiddelen
- ontruimingsinstallatie(s)
- schoonmaakkosten, buitenbeglazing, terrassen en terreinen, liften
- schoonhouden en onderhoud van de verlichtingsinstallaties van de gemeenschappelijke ruimten, buitenbeglazing, de buitenplaatsen, behorende bij het gebouw
- periodiek reinigen daken
- ontstopping riolering
- vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimtes
- telecommunicatiekosten van lift-, alarm-, brandmeld- en storingsinstallatie
- voor rekening van huurder komen de belastingen en heffingen die bij verhuurder in rekening worden gebracht
- eventuele postbezorging PostNL
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemden leveringen en diensten

Bovenstaande lijst is niet limitatief.

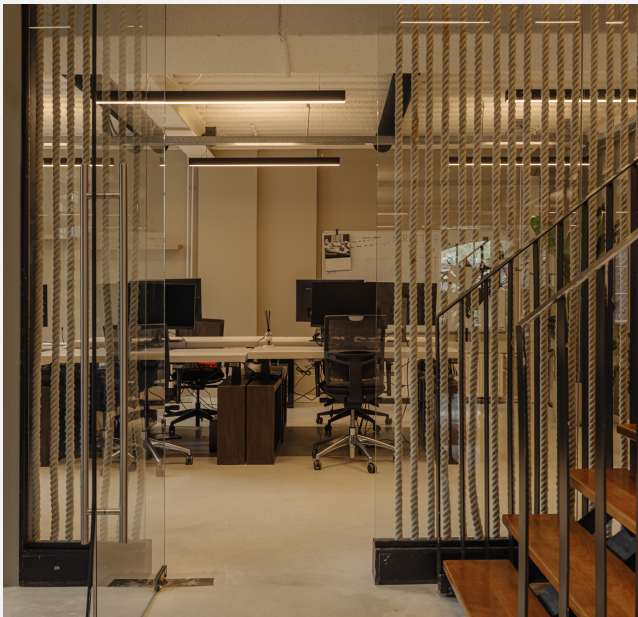
€ 75,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:

- sanitaire voorzieningen (Burgman)
- schoonmaak geheel ruimte (BioBlink)
- verzorging planten (Leafy Life)
- koffie machine (WMF I500S)
- abonnement Planten (Van Ginkel)
- security /alarm
- waterkoeler (Eden Springs)internet en internet onderhoud

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.

Monumentale status	Rijksmonument.
Energielabelklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Twee jaar. Kortere huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar.
Huuringangsdatum	Per direct.
Huurprijsindexering	Jaarlijks 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 (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.

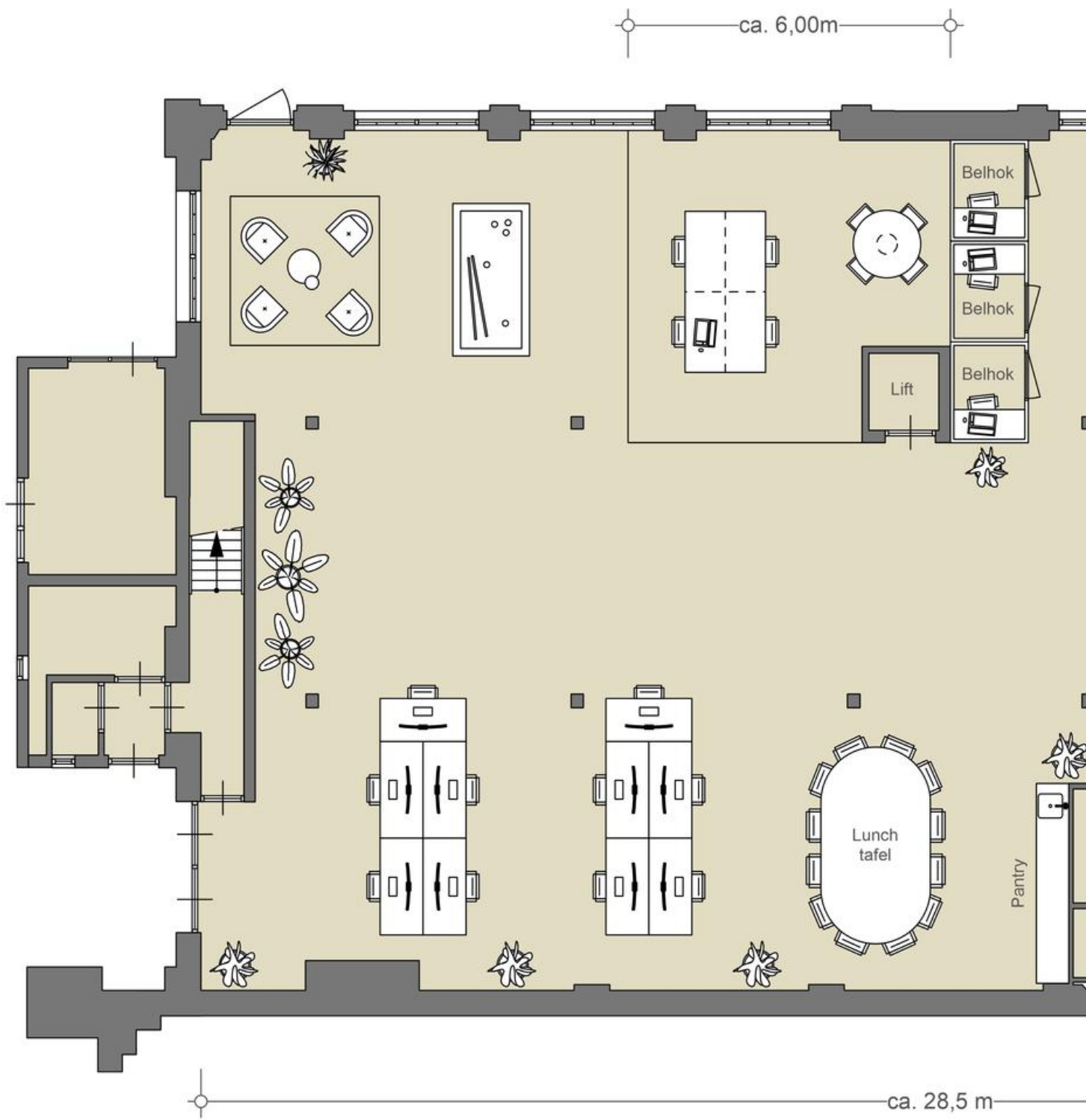


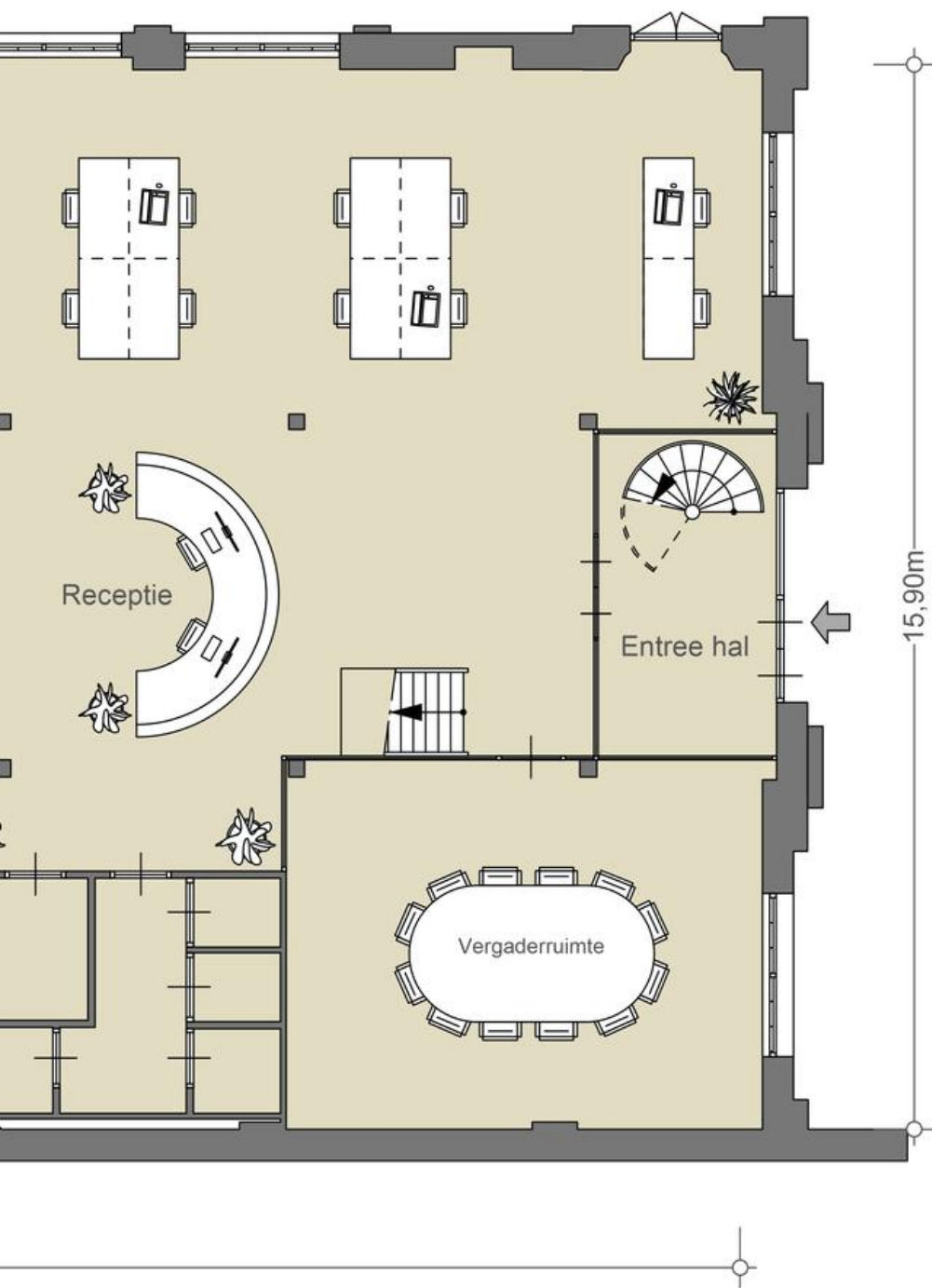






PLATTEGRONDEN





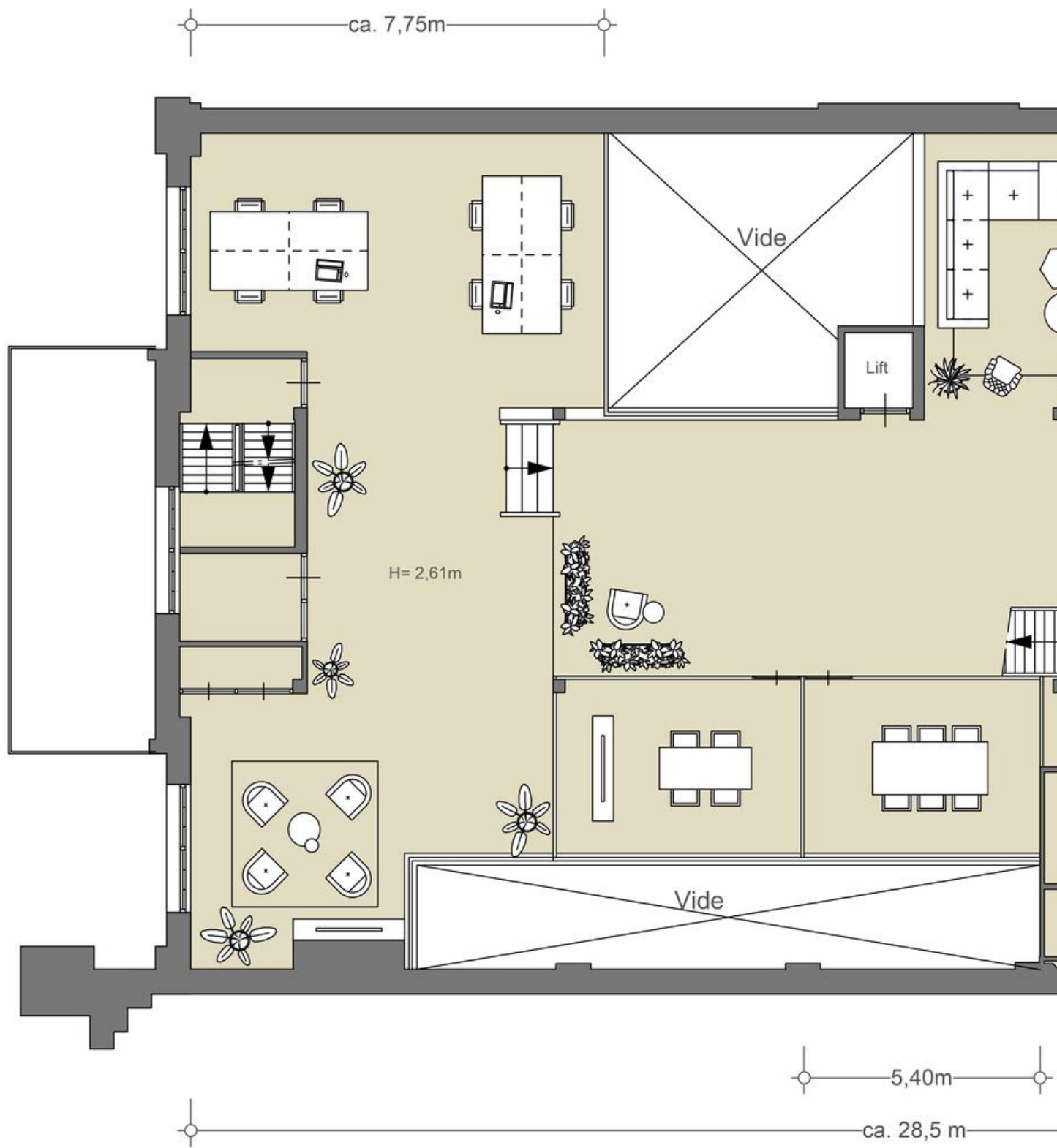
BEGANE GROND

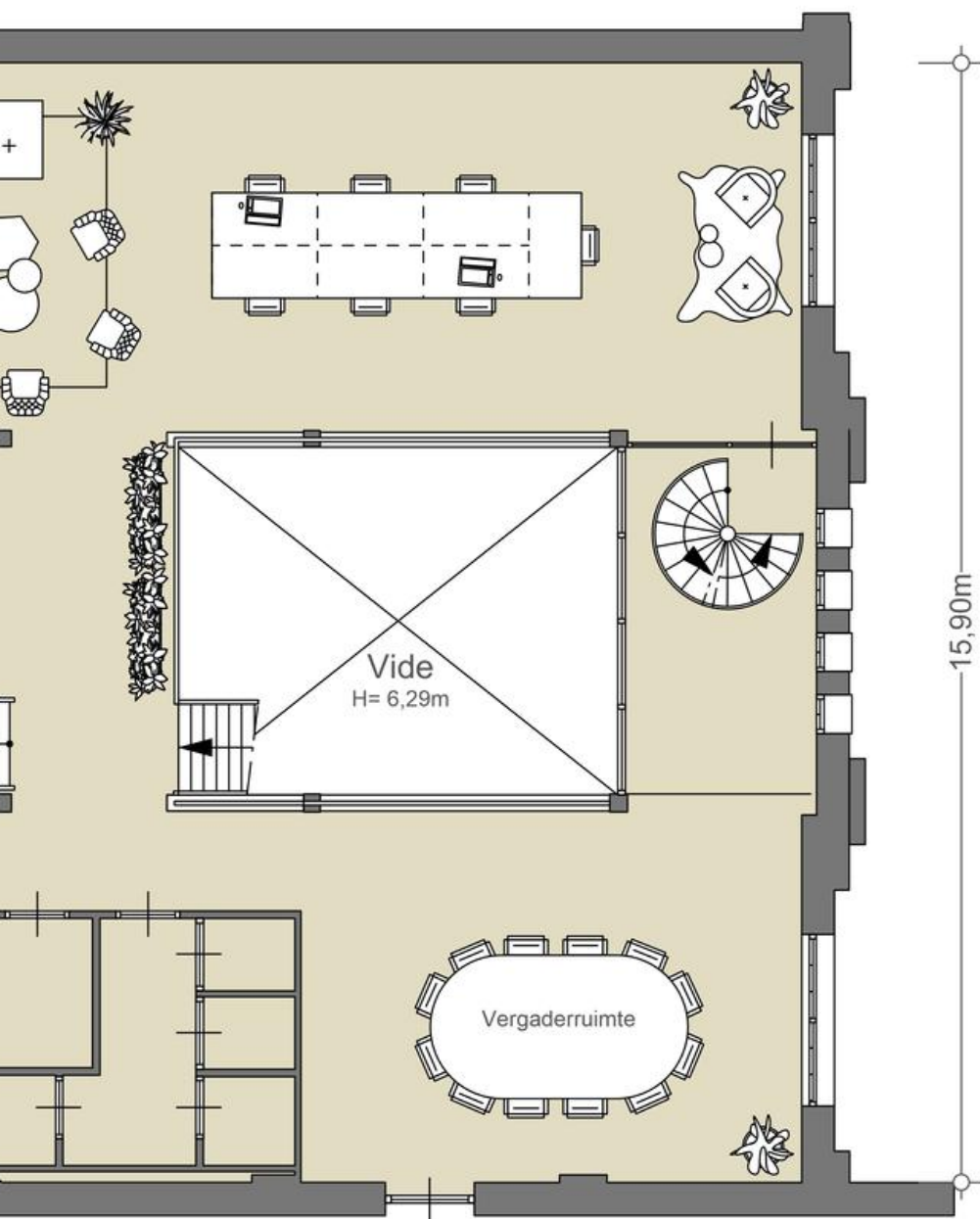
NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
448,7 m ²

Bruto vloeroppervlakte

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





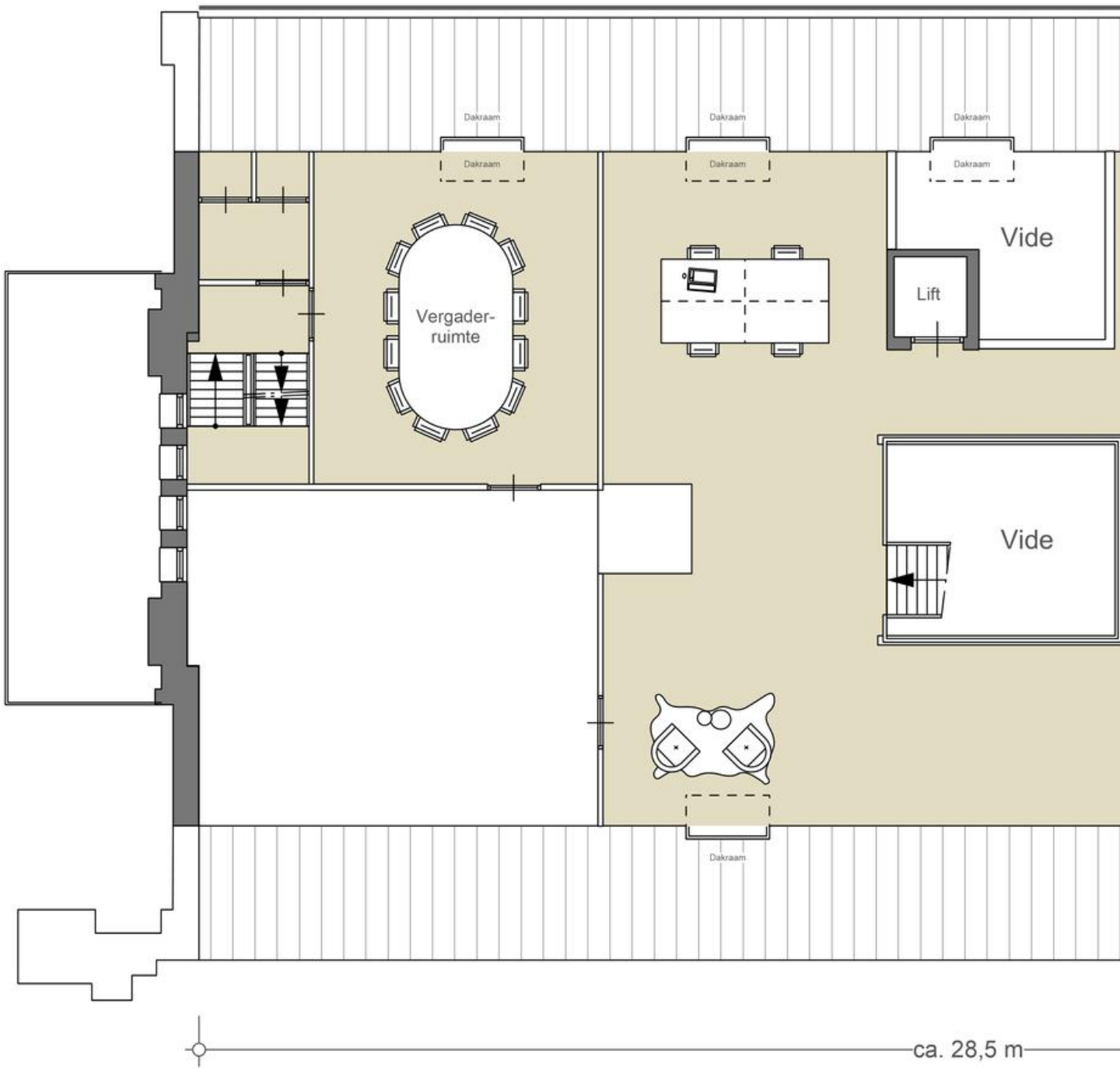
1^e VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
343,5 m²

Bruto vloeroppervlakte

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





2^e VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

263,3 m²

Bruto vloeroppervlakte

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



WESTERGASBRUG

BUURTGIDS



A **Café Restaurant Amsterdam**
Watertorenplein 6,
1051 PA Amsterdam

Voor de steak, fruit de mer of de sticky toffee cake. Café Restaurant Amsterdam is altijd even goed. In het oude Machinepomp gebouw op het Watertorenplein bevindt zich sinds 1996 dit restaurant.

B **RataPlan**
Van Slingelandtstraat 39,
1051 CG Amsterdam

Lekker struinen tussen alle kringloopkoopjes van RataPlan, met ruime keuze aan tweedehands spullen. Deze kringloopwinkel is ruim 1.000 vierkante meter en telt drie verdiepingen. Met meubels, boeken, kleding, beddengoed, huishoudelijke apparaten, serviesgoed en een mooie collectie tweedehands fietsen.

C **Pendergast**
Groen van Prinstererstraat 14,
1051 EG Amsterdam

Pendergast is een moderne rokerij geïnspireerd op de cultuur van Kansas City. Bij Pendergast komen kruispunt Amerikaanse en Nederlandse gerechten samen. Ze bieden een selectie van fijne vleeswaren, langzaam gerookt op Hollands fruithout en een seizoensgebonden verse groenten.

D **Mossel & Gin**
Gosschalklaan 12,
1014 DC Amsterdam

Het is niet moeilijk te raden wat er op het menu staat bij Mossel & Gin. Dit ijzersterke concept draait al jaren goed en chef Josh Selter kreeg zelfs hun befaamde Gin Mayo in de schappen van de Albert Heijn.

E **De Buurman**
Van Hallstraat 65,
1051 GZ Amsterdam

Bij snackbar de Buurman vind je heerlijke snacks met een goed verhaal erachter. Eigenaar Yayha Amhed Faruk staat elke dag met passie in zijn zaak.

F **Espressofabriek**
Pazzanistraat 39,
1014 DB 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.

G **Cantine de Caron** Pazzanistraat 8, 1014 DB Amsterdam

Cantine de Caron in Westerpark is alweer het vierde restaurant van de bekende chef Alain Caron en zijn zonen.

H **Bella Storia** Bentinckstraat 26, 1051 GL Amsterdam

Bella Storia bestaat uit drie delen: de trattoria, de pizzeria en de alimentari. De trattoria is het restaurant, de pizzeria biedt pizza's uit de steenoven en afhaalmogelijkheden en de alimentari is een winkel met Italiaanse producten.

I **Het Ketelhuis** Pazzanistraat 4, 1014 DB Amsterdam

Het Ketelhuis is een filmtheater dat gevestigd is op het Westergasterrein. Het werd gesticht als broedplek en vertoningsplek voor de Nederlandse filmindustrie in 1999.

J **Sunday Market** Pazzanistraat 7, 1014 DB Amsterdam

Elke eerste zondag van de maand is er Sunday Market Westergas. Een hippe funky shopping plek voor veel verschillende dingen. Art, fashion, design, vintage & deli, eten uit alle werelddelen, muziek en nog veel meer.

K **Chez Nina** Van Limburg Stirumplein 10 A, 1051 BE Amsterdam

Chez Nina is het gelijknamige restaurant van de Zweedse chef-kok en bestsellerauteur Nina Olsson in Amsterdam. Nina Olsson brengt haar populaire kookstijl naar een nieuwe hotspot in het hart van Amsterdam.

L **Vleesch noch Visch** Schaepmanstraat 2, 1051 JC Amsterdam

Bij Vleesch noch Visch kan je legendarisch vegetarisch eten. Er wordt gekookt met eerlijke vegetarische ingrediënten die je vlees doen vergeten.

M **Cafe Beurre**
Van Limburg Stirumstraat 115,
1051 BA Amsterdam

Café Beurre is een laagdrempelige plek waar je zonder reservering altijd welkom bent. Het restaurant heeft een voorliefde voor groenten en boter, en gebruikt geen vlees of vis in hun gerechten.

N **Back to Black**
Van Hallstraat 268,
1051 HM Amsterdam

Back to Black is een koffiebar met een eigen branderij aan de Weteringstraat. Bij Back to Black wordt elk stap in het productieproces van koffie met passie en vakmanschap uitgevoerd.

O **Kringloopwinkel Kerk & Buurt**
De Wittenkade 111,
1052 AG Amsterdam

Deze kringloopwinkel is gevestigd in een wel heel bijzondere locatie: de kelder van de Nassaukerk die gebouwd is in jaren '20 stijl.

P **No Man's Art Gallery**
Willem de Zwijgerlaan 327,
1055 RA Amsterdam

No Man's Art Gallery begon als een reizen pop-up galerie met de missie om de toegang tot buitenlandse kunstmarkten mogelijk te maken voor opkomende kunstenaars.

Q **No Man's Art Gallery Kiosk**
Willem de Zwijgerlaan 327,
1055 RA Amsterdam

No Man's Art Gallery begon in 2011 als een reizende pop-up galerie met toegang tot buitenlandse kunstmarkten voor kunstenaars vroeg in hun carrières. Zo waren er tussen 2011-2022 verschillende pop-ups over de hele wereld te zien.

R **Wang's Flavour**
Tweede Nassastraat,
1052 BJ Amsterdam

Wang's Flavour, gevestigd in de Tweede Nassastraat, is een must-visit voor liefhebbers van de Zhejiang-keuken. De frisse en milde smaken van deze keuken komen terug in de originele gerechten op het menu.



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