



DE GARAGE

OVERTOOM 197 - 2
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

De Garage
OVERTOOM 197 - 2

5

Kenmerken
OVERZICHT

23

Plattegrond
INDELING

31

Buurtgids
HOTSPOTS

35

Overige Bepalingen
HUUR

41



Over Broersma Werken

MERIJN HARTOG

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



DE GARAGE



De Garage

OVERTOOM 197 - 2

In het monumentale gebouw 'De Garage' aan de Overtoom 197 is op de tweede verdieping een industriële en turn-key kantoorruimte van circa 452 m² VVO beschikbaar. Kenmerkend zijn het hoge plafond voorzien van robuuste balken en de grote hoeveelheid raampartijen aan de voorzijde en aan beide zijkanten.

Er is een gezamenlijke entree op de begane grond en voor twee auto's is er parkeergelegenheid in de interne parkeergarage. De verdieping is te bereiken via het trappenhuis of via de stoere – van origine en nog steeds functionerende – autolift.

Vanwege de ligging aan de Overtoom is deze kantoorruimte zowel met openbaar vervoer als met eigen vervoer uitstekend bereikbaar. Ontspannen tijdens de lunch of na werktijd kan gemakkelijk in het achtergelegen Vondelpark of bij een van de velen food hotspots die de Overtoom rijk is. Deze stoere ruimte op een geweldige plek is uitermate geschikt voor creatieve bedrijven.









Gebouw

HISTORIE

Het gebouw aan de Overtoom 197 is een gemeentelijk monument en is gebouwd in 1925 naar ontwerp van architect Harmen van Jaarsveld jr.. De oorspronkelijke functie was een garage met showroom maar later is de ruimte ook gebruikt als werkplaats en magazijn. Autohandel- en garagebedrijf v/h C.L. de Groot was hier oorspronkelijk gehuisvest. Vanaf 1988 vestigde veilinghuis De Zon zich in dit gebouw. Heden ten dagen is nog steeds een link naar deze historie te zien. Op de gevel zijn nog steeds de geverfde bakstenen van Veilingsgebouw De Zon te zien. Momenteel is op de begane grond een autoverhuurbedrijf gevestigd en de overige verdiepingen zijn in gebruik als kantoorruimtes door diverse creatieve partijen.











JOH. BROERMA - DE GARAGE

Het Documentaire
Paviljoen

Het Documentaire
Paviljoen

Het Documentaire
Paviljoen

Omgeving

VONDELPARKBUURT

Buurt + hotspots

De Overtoom kent een rijke geschiedenis en is ontwikkeld van pelgrimspad tot verkeersader. Maar de bekende Amsterdamse Overtoom is meer dan dat alleen, de straat kenmerkt zich als een échte hotspot staat in Amsterdam West. Werken en wonen komen hier samen waardoor er steeds meer hippe winkels en boetieks vestigen, leuke en lekkere cafés en restaurants en bijvoorbeeld ook hippe sportgelegenheden. Voorbeelden zijn Olivity, One Dim Sum, Movements Yoga en Gymbase Amsterdam. Ook de naastgelegen Jan Pieter Heijestraat kent talloze populaire hotspots.

Een luxe van het werken aan de Overtoom is het Vondelpark welke als achtertuin kan worden beschouwd. Via de achtergelegen Vondelstraat is een voetgangerstoegang tot het park waardoor een wandeling in de lunchpauze of een hardlooprondje na werktijd aantrekkelijke opties zijn.

Bereikbaarheid

Vanwege de ligging aan de Overtoom is de kantoorruimte uitstekend bereikbaar met het eigen vervoer en het openbaar vervoer. Vanaf de ringweg A-10, afrit 6, is via de belangrijke verkeersader SI06, 'De Garage' binnen 10 minuten te bereiken. Aan het begin van de Overtoom sluit de SI06 aan op de centrumring SI00 waardoor ook vanuit andere delen van de stad het kantoor uitstekend te bereiken is. Direct aan de Overtoom is de tramhalte voor de lijn 1 en om de hoek aan de Eerste Constantijn Huygenstraat is de tramhalte voor lijn 3. Via deze tramlijnen zijn verschillende delen van de stad en treinstations, waaronder het Station Amsterdam Centraal, bereikbaar.

Parkeergelegenheid

Er zijn voor de verhuur twee parkeerplaatsen beschikbaar in de interne parkeergarage.

Teven is parkeren 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.





AUTOVERHUUR

Budget

AVIS



tempo team







KENMERKEN

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 452 m² VVO kantoor-/bedrijfsruimte en is gelegen op de tweede verdieping.
Opleveringsniveau	De kantoor-/bedrijfsruimte wordt opgeleverd in huidige staat, met onder andere de navolgende voorzieningen: • gemeenschappelijke entree • fietsenstalling op de begane grond • cv-installatie met radiatoren • diverse vergaderruimtes • vloerafwerking • basis elektra • eigen toiletgroep • verlichtingsarmaturen • diverse werk-/spreekkamers • autolift / personen lift (gemeenschappelijk) • trappenhuis en entree – recent gerenoveerd (gemeenschappelijk) Verhuurder zal de navolgende renovatiewerkzaamheden uitvoeren in het gehuurde: • schilderwerk • plaatsen van LED verlichting • plaatsen van een nieuwe pantry voorzien van een ijskast en vaatwasser
Huurprijs kantoorruimte	€ 225,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Huurprijs parkeerplaats	€ 4.000,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	€ 30,- per m² per jaar op basis van een voorschotbedrag, te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen: • gas en elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke ruimten • gas en elektriciteitsverbruik gehuurde • waterverbruik inclusief vastrecht • onderhoud en periodieke controle van de verwarmingsinstallatie(s)

Servicekosten (vervolg)

- onderhoud en periodieke controle van de lift installaties
- onderhoud en periodieke controle van de brandmeldinstallatie en blusmiddelen
- onderhoud en periodieke controle van de ontruimingsinstallatie
- onderhoud en periodieke controle van de elektrische installatie(s) (scope I0)
- administratiekosten 5%

Het gehuurde is voorzien van eigen tussenmeters (gas en elektra).

Bestemming

Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoor-/bedrijfsruimte van toepassing.

Monumentale status

Gemeentelijk monument.

Energielabelklasse

Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.

Betalingsverplichting

Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.

Huurtermijn

Vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met de 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.





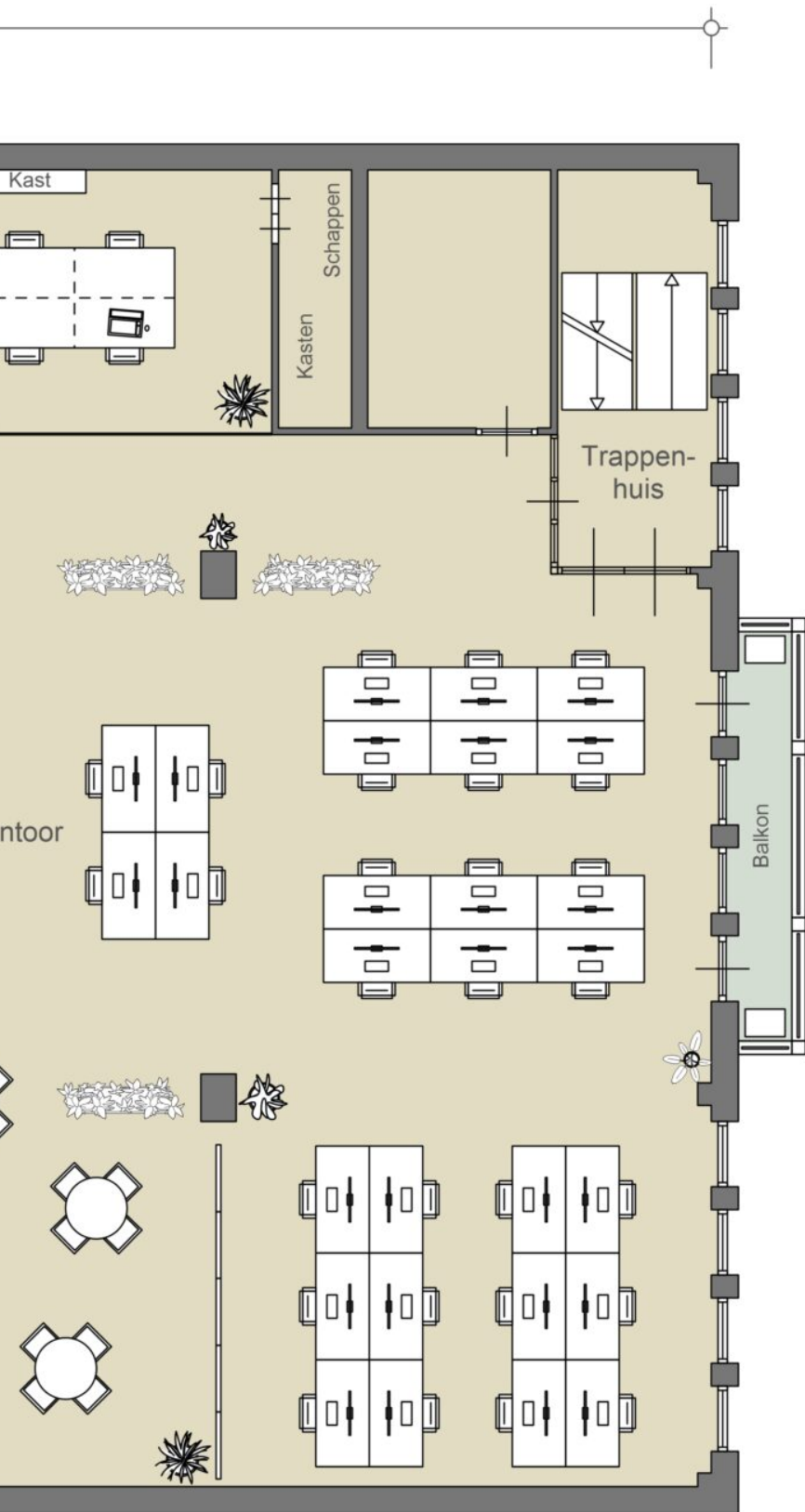


UNIVERSITA' DE GARAGE



PLATTEGROND





ca. 19,73m

2^e VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
n.v.t.

Bruto vloeroppervlakte
n.v.t.

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

A R C H I M E T R I X



OVERTOOM
OUD-WEST

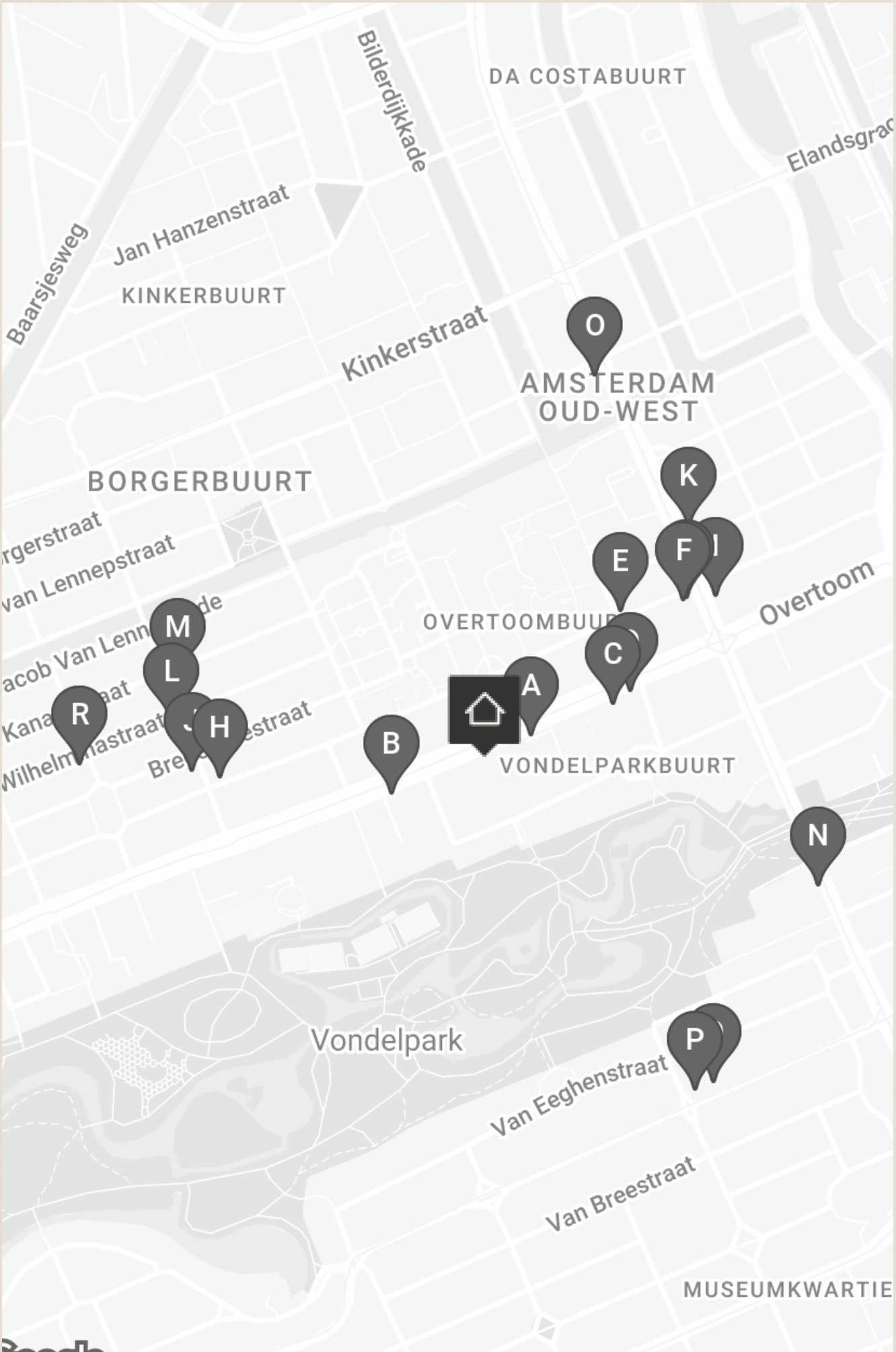
BAGELS & BEANS



m.u.v.
gebruikers
OV-baan

3006

BUURTGIDS



A **Olives & More West**
Overtoom 179,
1054 HG Amsterdam

De eigenaren proefden heerlijke olijven in allerlei landen maar terug in Amsterdam, konden ze ze nauwelijks vinden. Daarom importeren ze nu zelf direct van de boer.

B **Olivity**
Overtoom 239,
1054 HV Amsterdam

Olivity staat bekend om olijfolie en delicatessen, maar er is veel meer dan alleen dat! Olivity verkoopt niet alleen heerlijke Griekse producten van producenten uit heel Griekenland, maar gebruikt de keuken ook om workshops te houden.

C **Contempera**
Overtoom 135,
1054 HG Amsterdam

In een voormalige bioscoop aan de Overtoom vind je Contempera. Een interieurwinkel, ontwerpstudio en high-end art galerie in een. Internationale allure gaat hier hand in hand met de Nederlandse nuchterheid.

D **Testamatta Ristorante Enoteca**
Overtoom 125,
1054 HE Amsterdam

Testamatta is het Italiaanse woord voor 'gek in het hoofd' én de naam van een gerenommeerd wijnhuis uit Toscane. Net zoals de kwalitatieve wijnkaart wordt er in de keuken met goede ingrediënten gekookt.

E **Arjan**
Eerste Helmersstraat 84-C,
1054 DL Amsterdam

Het herkenbare "Arjan boeket" zie je bij menig fietser op de schouder langskomen. De boeketten zijn te vinden bij Arjan Bloemen aan de Eerste Helmersstraat in Amsterdam.

F **Vleck wijnen**
Eerste Helmersstraat 63 hs,
1054 DC Amsterdam

Vleck wijnen is een van de eerste wijnimporteurs van natuurwijnen in Nederland. De wijnen worden direct van de boer uit Frankrijk gekocht; van wijngaard naar winkel.

G Koffiesalon
Eerste Constantijn Huygensstraat 82,
1054 BX Amsterdam

De allerlekkerste Italiaanse koffie gemaakt door goede barista's. De service is heel erg goed en je proeft dat de koffie gemaakt is door experts. Je kan hier ook terecht voor simpele en lekkere ontbijthapjes.

H Mr. Gyoza
Eerste Helmersstraat 174H,
1054 EK Amsterdam

Het restaurant biedt naast de traditionele varkensvlees gyoza ook vegetarische en veganistische opties, waaronder roze bietengyoza. Daarnaast staan er verschillende bijgerechten en desserts op de kaart, zoals gefrituurde kip, ramen noedels en groene thee ijs. Het interieur van Mr.

I Uncommon
Eerste Constantijn Huygensstraat 63H,
1054 BT Amsterdam

In de levendige Eerste Constantijn Huygenstraat biedt Uncommon een unieke koffie- en eetervaring. De oprichters, Clay en Josh, gaan verder dan de bekende koffiebronnen. Ze halen ook bonen uit ongewone plantages in Myanmar en Indonesië, die ze vervolgens zelf branden.

J Levain et le vin
Jan Pieter Heijestraat 168,
1054 ML Amsterdam

In deze hippe bakkerij in Oud-West proef je het meest heerlijke zuurdesem brood, en zijn ze gespecialiseerd in natuurwijn.

K The Bab
Eerste Constantijn Huygensstraat 41H,
1054 BR Amsterdam

Het Koreaanse restaurant The Bab heeft de authentieke smaak die je zou verwachten van een Koreaans restaurant, maar dan zonder al te fancy te zijn.

L Gitane
Jan Pieter Heijestraat 146,
1054 MK Amsterdam

Angelo Kremmydas, zowel chef als eigenaar, kookt enkel met de meest verse en seizoensgebonden ingrediënten. Het menu weerspiegelt zijn visie en biedt een bescheiden en verfijnde selectie eigentijdse à la carte-gerechten.

M **Flo's Appetizing**
Jan Pieter Heijestraat 121,
1054 ME Amsterdam

Bij Flo's Appetizing ben je aan het juiste adres voor handgemaakte Amerikaanse bagels. Eigenaresse Heather Eddy maakt elke dag met passie de meest verse bagels met gevarieerde toppings voor je klaar. Favoriet is de pastrami of gegrilde kaas en ei.

N **Carl Hansen & Søn**
Van Baerlestraat 10,
1071 AL Amsterdam

Carl Hansen & Søn Carl Hansen & Søn, een Deens familiebedrijf onder leiding van de derde generatie, belichaamt meer dan honderd jaar vakmanschap in modern design.

O **Soenes roti**
Bilderdijkstraat 208H,
1053 LG Amsterdam

Het is een feit dat de roti van Soenessardien een groot succes is, maar daarnaast serveert hij ook andere populaire keuzes zoals de bara, een gefrituurd gekruid deeg met bijvoorbeeld garnalen of lam.

P **George W.P.A**
Willemsparkweg 74,
1071 HK Amsterdam

George W.P.A is de ideale plek om neer te strijken voor een goed glas wijn en lekker eten met een chique touch.

Q **Hama Gallery**
Willemsparkweg 64H,
1071 HK Amsterdam

Bij Hama Gallery geloven ze dat een galerie een grenzeloze ontmoetingsplaats is waar kunst en mensen samenkomen. Het doel is om kunst toegankelijker te maken door een unieke ervaring te bieden die breekt met traditie.

R **Barrica**
Wilhelminastraat 109,
1054 WB Amsterdam

Bij Barrica kan je terecht voor wijn en eten. Je begeeft je hier in Mediterrane sferen met een Italiaanse en Spaanse wijn- en menukaart én het warme, gezellige interieur.



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