



# SLOTER DOCK

SLOTERKADE 41 H  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
HANS VOS

3

Sloter Dock  
SLOTERKADE 41H

5

Kenmerken  
OVERZICHT

25

Plattegrond  
INDELING

35

Buurtgids  
HOTSPOTS

43

Overige bepalingen  
HUUR

49



# Elegant in Werken en Wonen

HANS VOS

**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 toekomst: 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.



Hans Vos

Mobiel: +31 6 54 66 04 08

[hans@broersma.nl](mailto:hans@broersma.nl)



---

# SLOTTER DOCK

---



# Sloter Dock

SLOTERKADE 41H (GEDEELTELIJK)

De kantoorruimte aan de Sloterkade 41 H biedt de mogelijkheid om karaktervol te werken direct aan het water van de Schinkel. Op deze bijzondere rustige plek in het bruisende Oud-Zuid, aan de kade en met het Vondelpark aan de overzijde, is voor elke ondernemer inspiratie altijd dichtbij. Een deel van deze industriële ruimte is nu voor onderverhuur beschikbaar.

De ruimte van circa 450 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte heeft een open en flexibele indeling op de begane grond. Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 208 m<sup>2</sup> VVO. Gedeelde werkplekken, kantoren met privacy en grote tafels passen bij een creatieve manier van werken. De sfeer in dit kantoor is informeel en praktisch. Het voelt meer als een creatief atelier dan als een traditioneel kantoor. Kenmerkend zijn de zichtbare stalen kolommen en kozijnen, het gebruik van melkglas en de rijplaten op de vloer. Deze materialen geven de ruimte een robuuste uitstraling, zonder decoratief te worden.

Het buitengewone opleveringsniveau, de aantrekkelijke locatie en de uitstekende bereikbaarheid maken Sloter Dock tot een unieke vestigingsmogelijkheid voor een kantoorgebruiker en/of dienstverlener.





OPGELET:  
CAMERA-  
BEWAAKING









# Historie

## Gebouw

Het markante gebouwensemble aan de Sloterkade 41 – 44 is naar schatting gebouwd in 1932. Het betreft een fraai voorbeeld van de Amsterdamse baksteenarchitectuur uit deze periode: solide, ambachtelijk en met veel oog voor detail. Het gebouw kent een rijke geschiedenis en werd oorspronkelijk gebruikt als Land Rover garage en showroom. Die oorsprong is nog steeds zichtbaar in de schaal van het gebouw en in het industriële karakter van de ruimte. Kenmerkend zijn de brede gevel, grote raampartijen en het hoge plafond wat zorgt voor licht en ruimte.

## Design visie

In 2006 werd het gebouw in opdracht van kledingbedrijf Imps&Elfs verbouwd naar het ontwerp van architect Jaap Dijkman. Dijkman staat bekend om zijn herbestemmingen en ingrepen in bestaande gebouwen en werkte onder andere aan restaurant Toscanini, het NRC-gebouw en De Waag in Amsterdam. Ook hier werd niet gekozen voor een klassieke kantoorindeling, maar voor een open, atelierachtige ruimte waarin werken en ontmoeten samenkomen.

Midden in de ruimte ligt een centrale keuken met een grote eettafel. Dit vormt het hart van het gebouw en benadrukt het collectieve karakter van de plek. Boven dit centrale deel loopt een lichtstraat over de volle breedte van het pand, waardoor daglicht diep de ruimte binnenvalt. Onder deze lichtstraat staat een lange tafel die gebruikt wordt voor lezen, koken en eten. De ruimte functioneert hierdoor niet alleen als kantoor, maar ook als atelier en werkplaats waar verschillende activiteiten vanzelf door elkaar lopen.

Kenmerkend zijn de zichtbare stalen kolommen en kozijnen, het gebruik van melkglas bij de kantoorruimtes en de rijplaten op de vloer. Deze materialen verwijzen direct naar de oorspronkelijke garagefunctie en geven de ruimte een robuuste en eerlijke uitstraling, zonder decoratief te worden.

Naast de open werkplekken beschikt de ruimte over afzonderlijke kantoren die voldoende rust en privacy bieden om geconcentreerd te werken of te overleg. Hier kan in alle rust worden vergaderd of gewerkt, zonder de verbinding met de rest van de ruimte te verliezen.









CAFÉ  
**SCHINKEL  
HAVEN**

136

*Welkom bij  
Café*

*-Schinkelhaven-*

*•Lunch•*

*•Borrel•*

*•Diner•*

*Voor info check:*

*[www.cafeschinkelhaven.nl](http://www.cafeschinkelhaven.nl)*

*I have a nice day!* ☀️



# Omgeving

HOOFDDORPPLEINBUURT

## Buurt + hotspots

Deze kantoorruimte in Oud Zuid biedt het beste van twee werelden; het bruisende stadsgevoel maar ook rust en ruimte vanwege de ligging aan het water. De nabijgelegen Amstelveenseweg en Zeilstraat bieden genoeg mogelijkheden om te eten, drinken en om te winkelen. Met de entree van het Vondelpark direct aan de overzijde van de Schinkel is het uitnodigend om in de pauze of na een werkdag een rondje te wandelen of hardlopen.

## Bereikbaarheid

De kantoorruimte is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Via de S-106 is binnen vijf minuten rijden de ringweg A-10 te bereiken. Het Surinameplein is op enkele minuten loopafstand gelegen. Hiervandaan vertrekken de tramlijnen 1 en 17 waardoor diverse treinstations snel en gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook buslijn 15 zorgt voor een directe verbinding met Station Zuid. De binnenstad is met tien minuten fietsen, via het Vondelpark, bereikbaar.

## 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.



**PIZZA  
BEPPE**  
QUATTRO

3

CHIUSO

**PIZZA  
BEPPE**











---

# KENMERKEN

---

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt circa 450 m <sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is gelegen op de begane grond. Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 208 m <sup>2</sup> VVO.
Opleveringsniveau	<p>De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• vier entrees aan de straatzijde (voorzien van openslaande deuren)</li><li>• cv-installatie met radiatoren</li><li>• kabelgoten voorzien van huidige databekabeling</li><li>• pantry exclusief apparatuur</li><li>• drie toiletten voorzien van voorportaal</li><li>• berging/server ruimte</li><li>• presentatieruimte</li><li>• vergaderruimte</li><li>• twee ontspanningsruimtes</li><li>• diverse daklichten en één daklantaarn</li><li>• scheidingswanden van staal en glas</li></ul>
Huurprijs	€ 325,- per m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	<p>€ 45,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, op basis van een voorschot bedrag met jaarlijkse nacalculatie, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gasverbruik</li><li>• elektriciteitsverbruik</li><li>• waterverbruik</li><li>• onderhoud technische installaties</li><li>• verzekeringspremie buitenbeglazing</li></ul> <p>Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van eventuele overige voorzieningen.</p>

<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Niet van toepassing.
<b>Energielabelklasse</b>	Voor dit object geldt energielabelklasse C.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Een eventuele kortere huurtermijn is onder voorwaarden bespreekbaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	In nader overleg.

**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.



S M E G







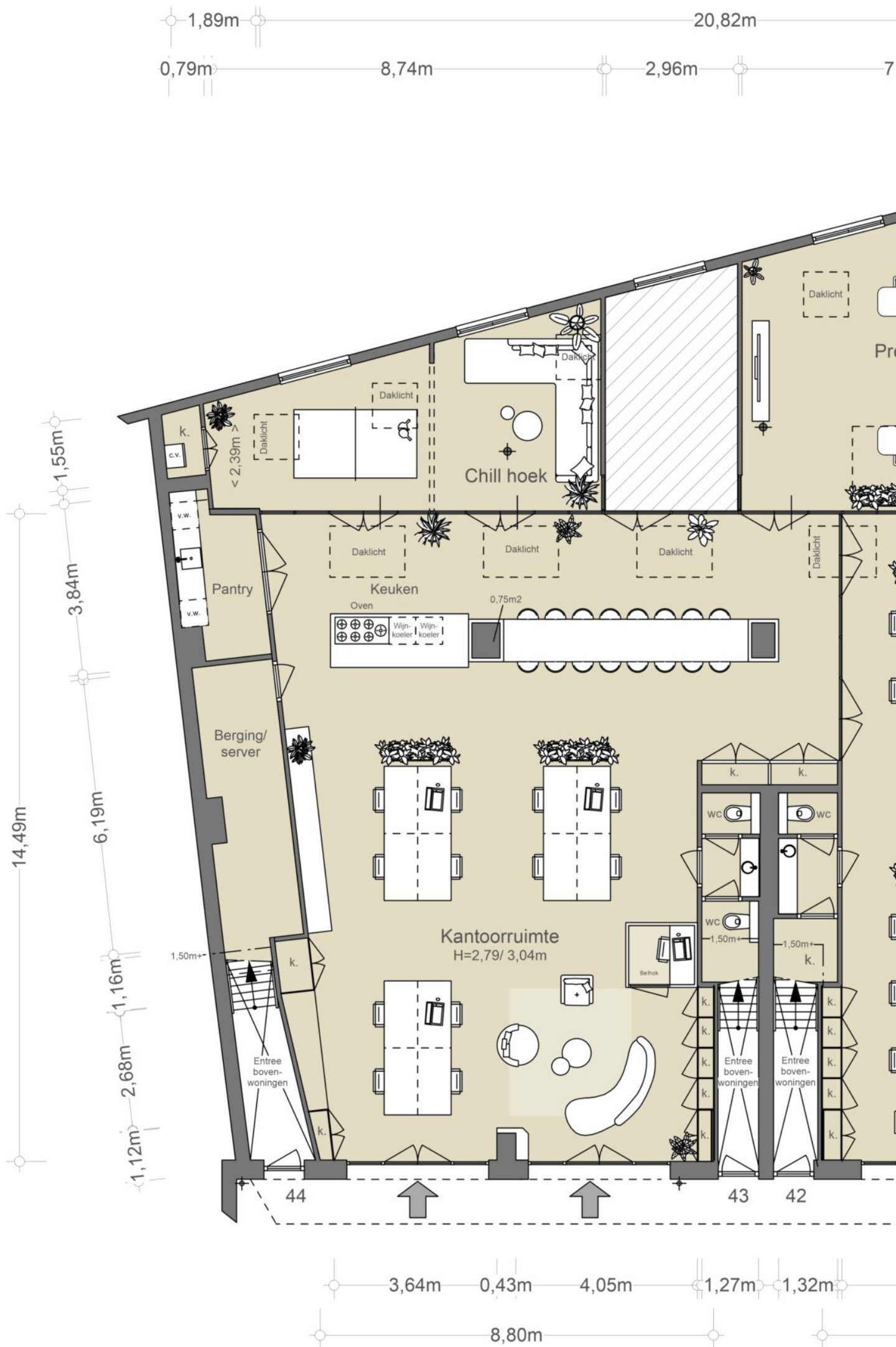


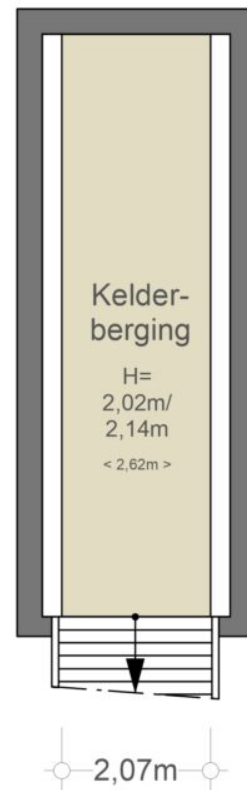
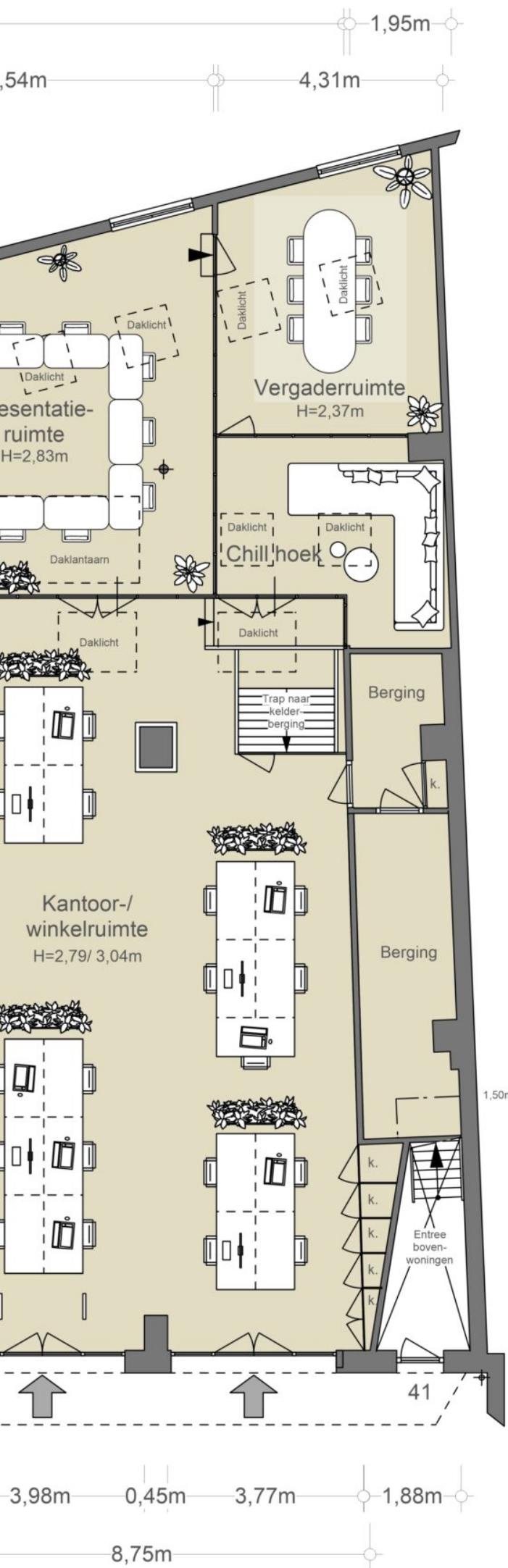


---

# PLATTEGROND

---





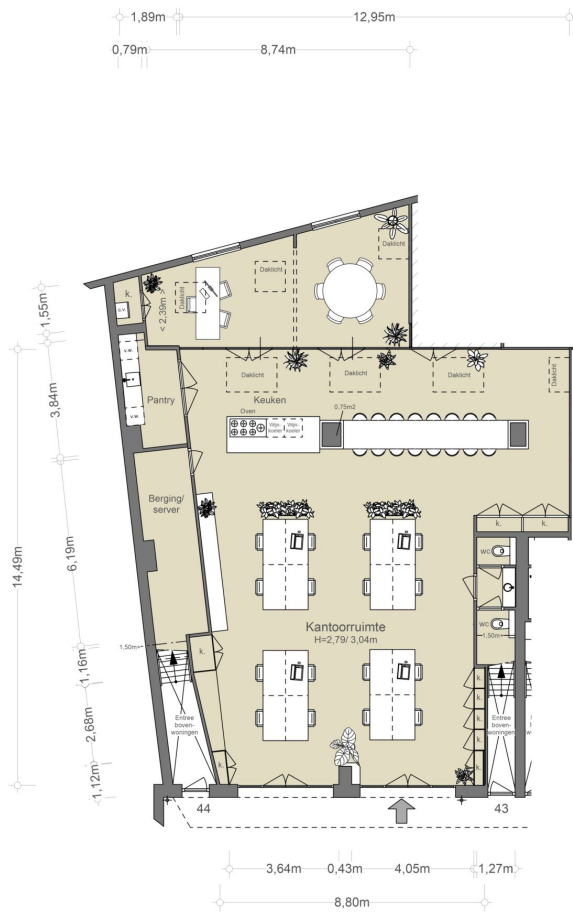
**BEGANE GROND**  
**NEN2580**  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
450,00 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte
509,53 m <sup>2</sup>

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

archimatrix



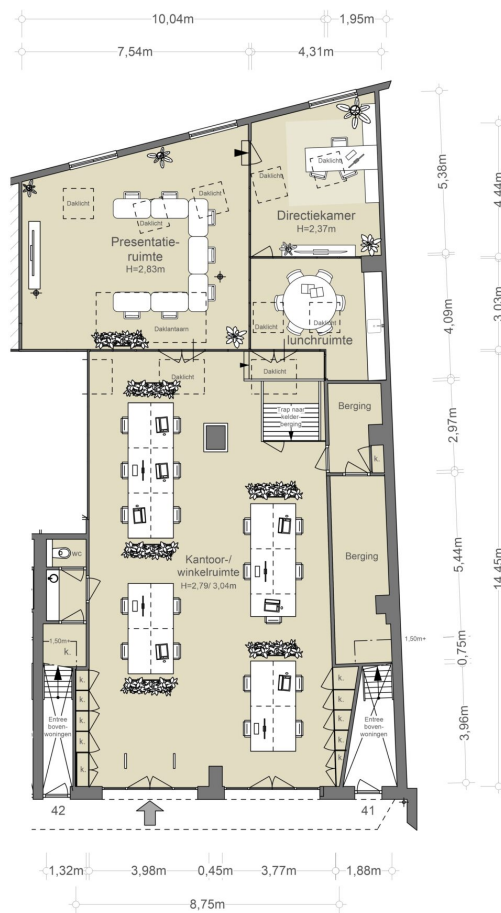


**BEGANE GROND**  
NEN2580  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
208.47 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte
222.34 m <sup>2</sup>

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

archiMetricx



**BEGANE GROND**  
NEN2580  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
225.08 m <sup>2</sup> + 16.79 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte
241.57 m <sup>2</sup> + 28.99 m <sup>2</sup>

Dit object is niet door Archimatrix gemeten, op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten

archiMetricx







Centrum  
A-dam-Noord  
Vondelpark  
Knooppunt

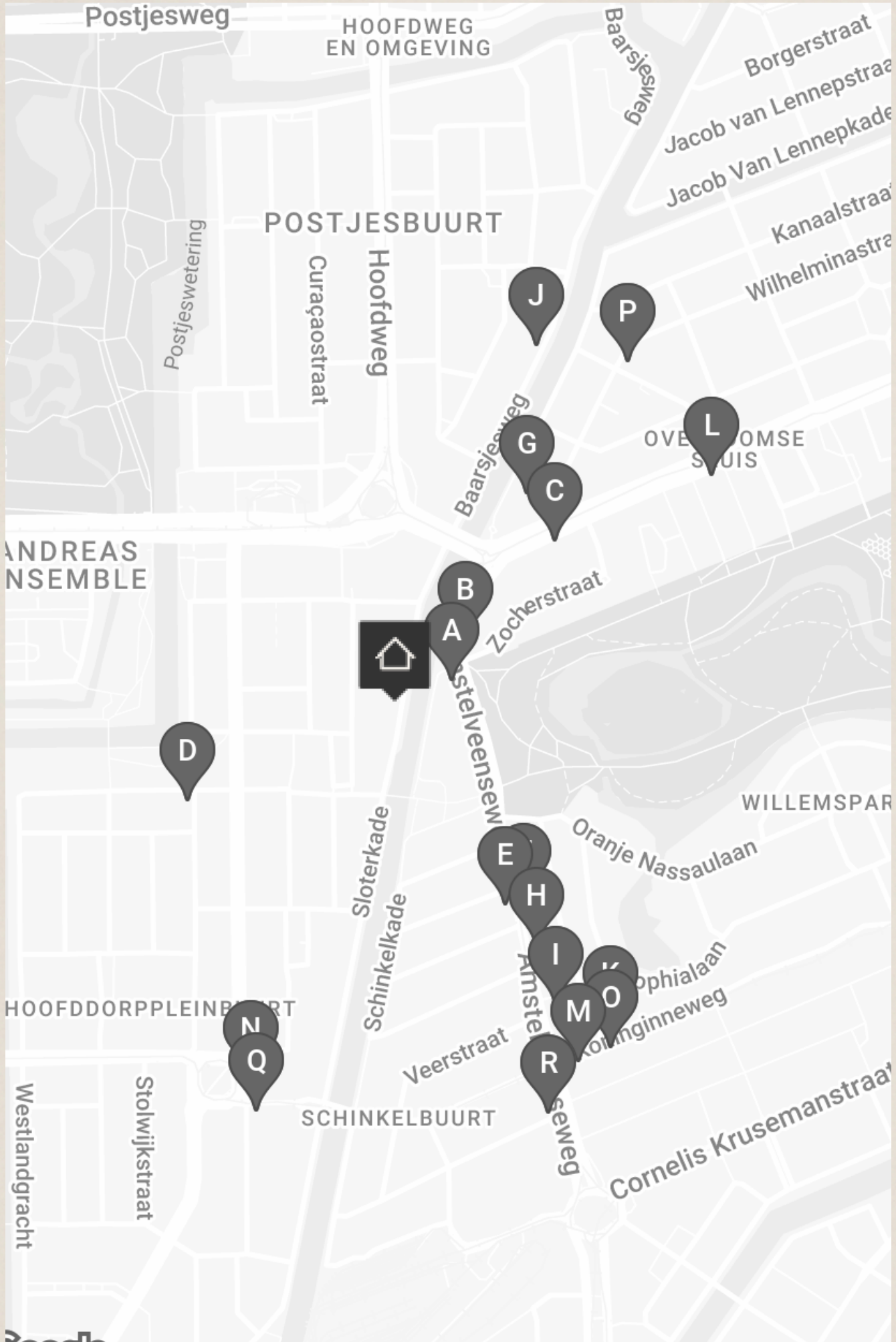
  
beweegbaar  
obstakel  
bij groen één  
voertuig

De meeste mensen in  
dit park gooien hun afval  
in de bak of nemen het  
mee naar huis.  
Most people in this park  
put their waste in the  
bin or take it with them.

---

# BUURTGIDS

---



**A** **DIS Studio**  
Amstelveenseweg 2,  
1075 XH Amsterdam

DIS Studio is een designbureau, interieurwinkel en showroom in één. DIS Studio is opgezet door Daniela Germone en Dis Abhelakh. Zij werkten beide voor het Italiaanse interieurmerk Boffi en zijn sinds 2004 samen eigenaar van een eigen studio in Amsterdam.

**B** **Eginstill**  
Amstelveenseweg 39,  
1054 MC Amsterdam

Eginstill is een bijzonder collectief, gespecialiseerd in interieurdesign. Het grote team aan leden, van ambachtsmannen tot aan de creatief leider Frans Pahlplatz, voorziet enthousiastelingen van workshops waarin alle interieur wensen waar kunnen worden gemaakt.

**C** **Adam**  
Overtoom 515,  
1054 LN Amsterdam

Alle gerechten zien er fraai uit, zonder overdreven gedoe. Ook de smaken doen zich gelden: eerlijk, spannend en in balans.

**D** **Caffènation**  
Warmondstraat 120,  
1058 KZ Amsterdam

Caffènation De bekendste koffiebranderij van Antwerpen heeft nu ook zijn deuren geopend in de Schinkelbuurt van Amsterdam.

**E** **Restaurant Blauw**  
Amstelveenseweg 158-160,  
1075 XN Amsterdam

Aan de Amstelveenseweg ligt het Indonesische restaurant Blauw. In tegenstelling wat de naam doet verwachten, is het hele interieur rood.

**F** **Patisserie Linnick**  
Amstelveenseweg 75,  
1075 CE Amsterdam

Patisserie Linnick wordt bestierd door het Amstelveense koppel Linda en Nick. Zij leerden elkaar kennen in Patisserie Holtkamp en werden verliefd. In 2014 werd hun droom werkelijkheid: een eigen patisserie waar zij hun kunstwerkjes aan het publiek kunnen tonen.

**G** **Studio 3000**  
Derde Kostverlorenkade 35,  
1054 TS Amsterdam

Studio 3000 is een multifunctionele creatieve ruimte. De studio is opgericht in 2020 door Nurcan Tuzkapan en is gevestigd lang de Derde Kostverlorenkade. In de studio worden design meubels getoond, verkocht en verhuurd.

**H** **Sotto Pizza**  
Amstelveenseweg 89,  
1075 VW 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.

**I** **Ron Gastrobar (\*)**  
Sophialaan 55,  
1075 BP Amsterdam

Bij Ron Blaauw's eerste gastrobar in Amsterdam gaat een laagdrempelige sfeer hand in hand met een Michelinster. Stijl en gezelligheid komen samen voor een smakelijke ervaring.

**J** **Cocoon house Amsterdam**  
Baarsjesweg 276 H,  
1058 AD Amsterdam

Cocoon house Amsterdam is de plek waar je 20e-eeuwse antiek, designstukken en kunst ontdekt. De focus ligt op unieke en goed ontworpen stukken die gebruikt kunnen worden om stijlvolle en individuele interieurs te creëren.

**K** **Simply Fish**  
Koninginneweg 212,  
1075 EL Amsterdam

Simply Fish is gelegen in Oud-Zuid aan de Koninginneweg. Zoals de naam al doet vermoeden is het restaurant gespecialiseerd in het bereiden van vis.

**L** **Focacceria**  
Overtoom 445,  
1054 KG Amsterdam

Focacceria De Italiaanse Valeria Lucente vindt de Italiaanse restaurants in Amsterdam verrassend goed, maar ze heeft wel heimwee naar de smaken van thuis. Vooral de focaccia uit haar streek.

**M** **Teunis Veenema**  
Koninginneweg 271,  
1075 CW Amsterdam

Teunis Veenema is een pareltje in het hart van Amsterdam-Zuid. Aan de Koninginneweg kun je sinds 2009 terecht voor de mooiste boeketten en planten.

**N** **Buno Coffee**  
Hoofddorpplein 6H,  
1058 PD Amsterdam

Aan het Hoofddorpplein vind je Buno Coffee. Een lichte, moderne koffiebar met een zonnig terras en een vriendelijke sfeer. Op de kaart staan Braziliaanse specialty koffie, açai bowls, huisgemaakte tosti's en zoet gebak.

**O** **Wijnhuis Amsterdam**  
Koninginneweg 255,  
1075 CV Amsterdam

Hoewel ze bij Wijnhuis Amsterdam al meer dan 25 jaar professioneel wijn proeven en selecteren, is het wijnhuis in Amsterdam een vrij recente toevoeging aan hun verhaal.

**P** **Taal Coffee**  
J.J. Cremerplein 34H,  
1054 TL Amsterdam

Taal Coffee is een koffiezaak in Amsterdam-West, opgericht door Aleksandra Fedorova, die na jaren ervaring in de koffiewereld haar eigen plek wilde creëren rond ontmoeting en aandacht.

**Q** **Cow Project**  
Hoofddorppweg 27,  
1059 CT Amsterdam

Met het motto 'bewust bourgondisch' onderscheidt slagerij Cow Project zich van andere slagerijen. Het draait hier om lekker eten op een bewuste manier.

**R** **Bonnie**  
Amstelveenseweg 226h,  
1075 XT Amsterdam

Bonnie, een charmante bistro gelegen in Amsterdam-Zuid. Bij Bonnie draait alles om genieten; van lekkere maaltijden tot zorgvuldig geselecteerde wijnen die perfect aansluiten. Vooral de Bonnie's double cheeseburger is een aanrader.



---

# 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](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**