

# DE DÖLL

---

IJBURGLAAN 837  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
ERIK REIJN

3

De Döll  
IJBURGLAAN 837

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegrond  
INDELING

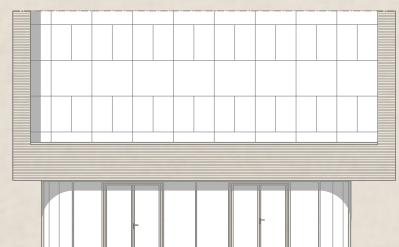
31

Buurtgids  
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen  
KOOP

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.



Erik Reijn

Mobiel: +31(0)6 551 95 689

erik@broersma.nl



---

# DE DÖLL

---



SUNXL

837

SUNXL

DAGELIJKS 100% ZONNEN  
6 DAGEN PER WEEK OPEN  
WWW.SUNXL.NL

# De Döll

IJBURGLAAN 837

Aantrekkelijke beleggingsmogelijkheid nabij het winkelcentrum van IJburg. Het betreft een zelfstandige bedrijfsruimte welke volledig is gelegen op de begane grond en thans verhuurd is aan een zonnestudio. Deze ruimte maakt onderdeel uit van Haveneiland West blok 17, gebouwd in 2009 en bestaande uit een woongebouw met commerciële plint.

Het (hoofd)appartementenrecht wat te koop wordt aangeboden maakt onderdeel uit van een VvE bestaande uit 114 woningen op de eerste tot en met de zevende verdieping, 18 bedrijfsruimtes op de begane grond en 73 onoverdekte parkeerplaatsen en 101 overdekte parkeerplaatsen in ondergelegen parkeerkelder. Tevens is er een appartementenrecht te koop voor het gebruik van een onoverdekte parkeerplaats. Beide appartementenrechten zijn gelegen op erfpacht grond welke is afgekocht tot en met 31 december 2055.

Deze moderne en duurzame bedrijfsruimte is gelegen op de hoek van de IJburglaan en Talbotstraat en heeft een oppervlakte van circa 184 m<sup>2</sup> VVO. Door haar hoekligging en glazen gevel is er veel daglichttoetreding. Het betreft een zichtlocatie aan de hoofdader van IJburg.









# Historie

## Historie

IJburg, gelegen aan de oostkant van Amsterdam, bestaat uit 4 gerealiseerde eilanden (Steigereiland, Rieteiland, Haveneiland, Centrumeiland) en 2 eilanden welke nog volop in ontwikkeling zijn (Strandeiland en Buiteneiland). Totaal betreft het ongeveer 20.000 woningen voor 50.000 bewoners.

IJburg is nu niet meer weg te denken uit Amsterdam. Het is een nieuwe woonwijk met een heel eigen karakter. Waterrijk, met originele architectuur en populair bij gezinnen met opgroeiende kinderen.

Het eerste idee voor IJburg dateert uit 1965. De gemeenteraad stemde uiteindelijk in 1996 in met de bouw van IJburg. In 1999 begon de aanleg van de eerste fase van IJburg. In 2013 is de aanleg van de tweede fase van IJburg begonnen. In 2023 is de aanleg van het laatste eiland, Buiteneiland, begonnen. Dit wordt een natuureiland met voorzieningen zoals sport, recreatie en cultuur.

## Gebouw

De bedrijfsruimte is gebouwd in 2009 naar ontwerp van architect Henk Döll. Het maakt onderdeel uit van Haveneiland West blok I7. Dit blok is ontworpen als een 'kralensnoer'. Het bestaat uit een aantal componenten die als het ware aan elkaar zijn geregen. De componenten verschillen in hoogte, lengte en gevelindeling, waarbij een balans is gevonden tussen eenheid en diversiteit, een verwijzing naar de Amsterdamse bouwblokken uit eind negentiende en begin twintigste eeuw. Het gevelbeeld aan de buitenzijde van het blok is massief van karakter en heeft ritmische gevelopeningen, overwegend in metselwerk en glas. Hierdoor is de individuele woning of bedrijfsruimte niet direct herkenbaar en wordt de stedelijkheid benadrukt.



GELIEVE 1,5 METER AF  
VOOR UW EN ONZE

SUN XL

STAND HOUDEN  
VEILIGHEID.









# Omgeving

## **Buurt + hotspots**

De bedrijfsruimte is gelegen op een zichtlocatie aan de IJburglaan. De IJburglaan is de hoofdader op IJburg waar diverse kantoren, winkels en horeca aan zijn gelegen.

De jachthaven van IJburg, waar restaurants met terrassen zorg dragen voor een prettige woon- en werkomgeving, is gelegen op circa tien minuten loopafstand. Voor ontspanning na een werkdag is de boulevard van IJburg aan de Bert Haanstrakade of het Diemerpark een ideale locatie om te wandelen of te hardlopen.

## **Bereikbaarheid**

Het object is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. IJburg ligt op circa vijf minuten van Ringweg Oost en op circa 15 minuten van de binnenstad van Amsterdam. Via de Oostelijke Ontsluiting IJburg is de snelweg A1 binnen enkele minuten bereikbaar. Aan de IJburglaan is de halte voor tramlijn 26 en buslijn 66. Hierdoor zijn er directe verbindingen mogelijk met P+R Zeeburg, Amsterdam Centraal Station en Station Bijlmer Arena.

## **Parkeergelegenheid**

Er is een parkeerplaats te koop op het achtergelegen onoverdekte parkeerterrein.

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.



NUMBER 7  
SOLARIUM

WIJ ZIJN  
OPEN OP  
DINSDAGS t/m VRIJDAG  
09.00 - 22.00 UUR  
ZATERDAG & ZONNIG  
09 - 21.00 UUR



TALBOTSTRAAT  
DE BURG







---

# KENMERKEN

---

Oppervlakte	De totale oppervlakte bedraagt 183,81 m <sup>2</sup> VVO bedrijfsruimte en is gelegen op de begane grond.
Opleveringsniveau	De bedrijfsruimte wordt opgeleverd in huidige (verhuurde) staat, waarbij wordt opgemerkt dat: <ul style="list-style-type: none"><li>• verhuurder de bedrijfsruimte in casco staat heeft verhuurd aan huurder</li><li>• huurder de bedrijfsruimte thans gebruikt met het aanwezige (eigen) inbouwpakket</li></ul>
Kerngegevens huurovereenkomst	Huurder: Eenmanszaak Sun XL Huurovereenkomst: o.b.v. art. 7:290 BW (Model ROZ 2012) Huuringsdatum: 1 januari 2018 Einddatum: 31 december 2027 Verlengingsperiode: Telkens 5 jaar Opzegtermijn: 12 maanden Actuele huuropbrengst: € 32.428,20 per jaar (juni 2023) Omzetbelasting: Btw-belaste verhuur Zekerheid: Geen Gebruik: Zonnestudio
Vraagprijs bedrijfsruimte	€ 625.000,- kosten koper.
Vraagprijs parkeerplaats	€ 35.000,- kosten koper.
Bestemming	Conform het vigerende bestemmingsplan 'IJburg 1e fase' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-2' met nadere functieaanduiding 'parkeergarage'. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"><li>• bedrijven</li><li>• consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening</li><li>• creatieve functies</li><li>• detailhandel</li><li>• kantoren</li><li>• maatschappelijke dienstverlening</li><li>• ondergeschikte horeca</li></ul>



**Kadastrale informatie**

Op basis van de splitsingsakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte, bestemd om te worden gebruikt voor zakelijke doeleinden door de eigenaar/gebruiker, met in achtneming van de erfpachtbepalingen en van de overige gemeentelijke bepalingen terzake" en "buitenparkeerplaats".'

Op basis van de erfpachtakte is privaatrechtelijk de navolgende vorm van gebruik toegestaan: 'Bedrijfsruimte'.

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: AU
- Nummer: 1006
- Appartementindex (bedrijfsruimte): A-115
- Appartementindex (parkeerplaats): A-274

**Monumentale status**

Niet van toepassing.

**Energielabelklasse**

Voor dit object geldt energielabelklasse A.

**Erfpacht**

**Bedrijfsruimte**

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000
- Tijdvak: 1 januari 2006 t/m 31 december 2055
- Canon: Afgekocht t/m 31 december 2055
- Bestemming: bedrijfsruimte

**Parkeerplaats**

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000
- Tijdvak: 1 januari 2006 t/m 31 december 2055
- Canon: Afgekocht t/m 31 december 2055
- Bestemming: parkeerplaats

**Zakelijke lasten**

- WOZ-waarde (2022): € 471.000,-
- OZB-E (2023): € 900,08 per jaar
- OZB-G (2023): € 645,27 per jaar
- Rioolrecht (2023): € 160,43 per jaar
- VvE-bijdrage Blok 17 Bedrijfsruimte (2023): € 157,91 per maand
- VvE-bijdrage Blok 17 Parkeerplaats (2023): € 22,01 per maand
- VvE-bijdrage Binnenterrein Blok 17 (2023): € 5,24 per maand

**Bouwjaar**

2009 (conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

<b>Aanvaarding</b>	In nader overleg.
<b>Fundering</b>	Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit het dataportaal van de gemeente Amsterdam betreffende (de directe omgeving van) het object, als onderdeel van het verkoopdossier.
<b>Milieu</b>	Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit de bodemrapportage van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied betreffende het object, als onderdeel van het verkoopdossier.
<b>Asbest</b>	Geen informatie bekend aan verkoper.
<b>Zekerheidsstelling</b>	10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn.
<b>Bijzonderheden</b>	<p>Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat het verkochte in het verleden - nagenoeg voortdurend- verhuurd is geweest.</p> <p>Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt of zou hebben gebruikt. In dit kader komen verkoper en koper uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen en/of gebreken volledig voor rekening en risico van koper komen.</p>









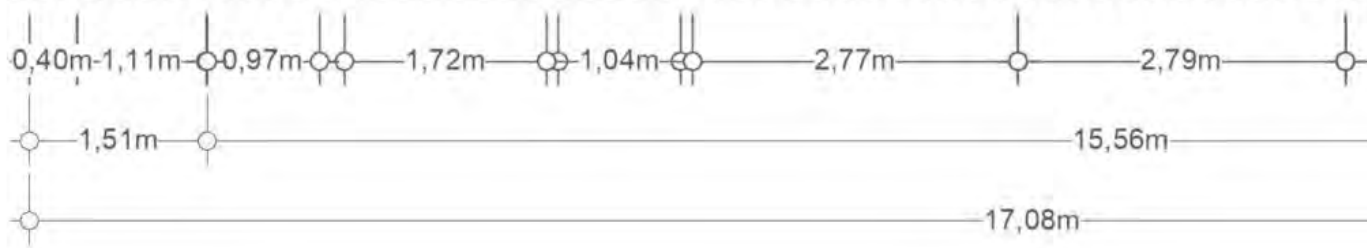
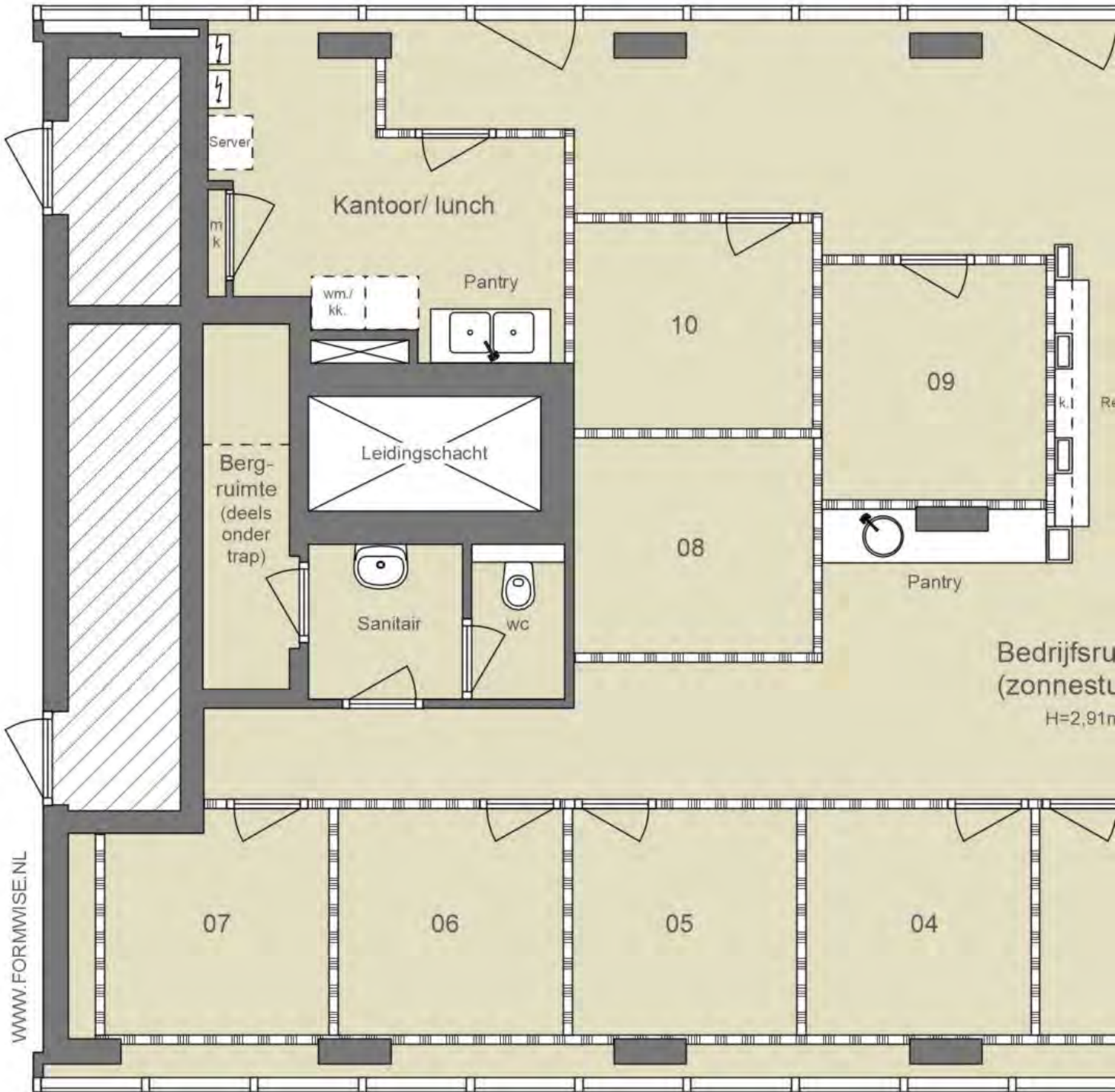
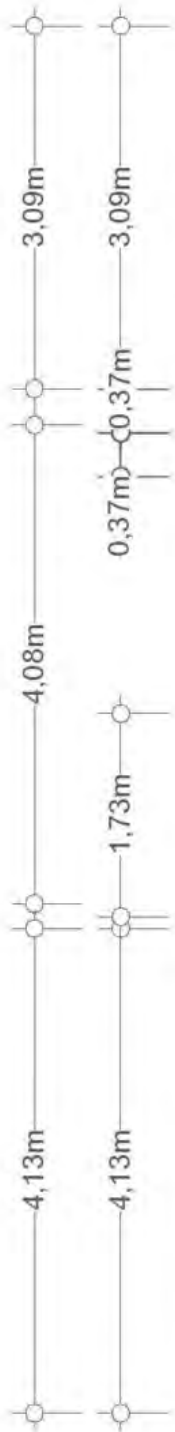
---

# PLATTEGROND

---



IJBURGLA







## BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
183,81 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte
191,48 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** **De REURING markt**  
Joris Ivensplein,  
1087 BP Amsterdam

De REURING markt strijkt elke zaterdag neer van 09:00 tot 16:00 en is een kleine maar fijne markt op IJburg. De gezellige sfeer van IJburg en de goede kwaliteit van producten staan hier voorop.

**B** **Restaurant Mchi**  
IJburglaan 1295,  
1087 JJ Amsterdam

Bij restaurant Mchi draait het om proeven, eten en delen. In dit Aziatische restaurant werken ze volgens een shared-dining concept en kun je samen genieten van allerlei verse gerechtjes van hoge kwaliteit.

**C** **Espressofabriek**  
IJburglaan 1489,  
1087 KM 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.

**D** **NAP Amsterdam**  
Krijn Taconiskade 124,  
1087 HV Amsterdam

NAP Amsterdam is prachtig gelegen aan de haven in IJburg. Ze hebben een heerlijk buitenterras aan het water en prachtig interieur. Op de menukaart staan allerlei verschillende gerechten; van tagliatelle tot hamburgers.

**E** **Design020**  
Pedro de Medinalaan 89-91,  
1086 XP Amsterdam

Op de westelijke punt van het Steigereiland vind je Design020; een groot woonwarenhuis met allerlei designmeubels van aanbieders zoals woonwinkel Kasstoor & Wonen 2000 en andere showrooms.

**F** **Kasstoor**  
Pedro de Medinalaan 91,  
1086 XK Amsterdam

De Kasstoor biedt sophisticated Amsterdam living. Deze zaak is al langer dan 100 jaar toonaangevend op het gebied van top design meubelen. Kasstoor is expert in het samenbrengen van klassieke en moderne ideeën.

**G** **Paviljoen Puur**  
Overdiemerweg 37,  
1111 PP Diemen

Paviljoen puur is een spectaculaire locatie midden in het Diemerpark. Het paviljoen kan afgehuurd worden voor trouwfeesten en zakelijke evenementen, maar je kunt hier ook informeel een hapje komen eten.

**H** **Vuurtoreneiland**  
Amsterdam

Echt iets speciaals plannen? Dan ben je bij Vuurtoren eiland aan het juiste adres. Een uitstapje voor de echte foodie en wijnliefhebber.

**I** **Theetante Durgerdam**  
Durgerdammerdijk 53,  
1026 CA Amsterdam

In het dijkhuis aan het IJsselmeer ligt Theetante Durgerdam. Hier worden de heerlijkste huisgemaakte taarten met een warme kop koffie of thee geserveerd.

**J** **Espressofabriek**  
Roepie Kruizestraat 2,  
1095 MD 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.

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

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

**L** **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 Stooker, dat zit dus wel goed.

**M** **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.

**N** **Landmarkt Schellingwoude**  
Schellingwouderdijk 339,  
1023 NK Amsterdam

Landmarkt Schellingwoude is een grote overdekte supermarkt met producten voornamelijk van lokale ondernemers en kleine telers. De Landmarkt staat bekend om zijn ambachtelijke leveranciers uit de buurt en heeft dan ook een heel breed assortiment aan goede producten.

**O** **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.

**P** **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.

**Q** **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.

**R** **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.



---

# OVERIGE BEPALINGEN

---

**Voorbehoud verkoper**

Deze verkoop geschiedt onder het uitdrukkelijk voorbehoud van:

- Gunning door verkoper, alsmede;
- Schriftelijke goedkeuring van de voltallige directie van verkoper, alsmede;
- Een verkoper conveniërende vorm en inhoud van de op te maken koop- en leveringsakte ("subject to contract").

**Bijzonderheden**

Koper wordt in staat gesteld, na voorafgaand overleg met Broersma Werken en tot aan het moment van tekenen van de koopakte, het verkochte uitgebreid (bouwkundig en anderszins) te onderzoeken. Koper verklaart dat verkoper daarmee afdoende aan zijn mededelingsplicht heeft voldaan en dat koper op een voor haar conveniërende wijze uitputtend van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

Verkoper en koper komen uitdrukkelijk overeen dat het verkochte wordt verkocht en geleverd "as is", waaronder verkoper en koper verstaan dat:

- De artikelen 7:17, 7:20, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten, alsmede;
- Door verkoper geen impliciete of expliciete garanties worden verleend met betrekking tot het verkochte behoudens voor zover deze expliciet en schriftelijk zijn opgenomen in de koopakte.

Koper verklaart uitdrukkelijk het verkochte bij levering te aanvaarden in de feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het verkochte, alsmede de feitelijke staat van onder andere (doch niet uitsluitend) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties.

Koper verklaart voorts uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke lasten en beperkingen, zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen mede blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendomsoverdracht en akte(n) van (onder)splitsing en/of enig openbaar register of openbare informatiebron.

Koper en verkoper komen uitdrukkelijk overeen dat in de koopprijs de feitelijke staat van het verkochte en een integrale afkoop van alle aan het verkochte verbonden risico's, gebreken en/of (nog) uit te voeren herstellingen verdisconteerd zijn, ongeacht de aard en omvang daarvan en ongeacht in welke mate voornoemde elementen zijn onderzocht door koper en/of besproken tussen verkoper en koper.

Koper vrijwaart verkoper ter zake van enige vordering, alsmede enige vordering van derden, uit hoofde van enig hiervoor genoemd artikellid en/of verband houdende met de staat van het verkochte bij levering. Koper vrijwaart verkoper voorts voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, feitelijke of juridische aard.

### **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.acc.sumedia.nl](http://broersma.acc.sumedia.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.

### **Privacy & Wwft**

Geïnteresseerden verklaren in het kader van deze verkoop op voorhand:

- In te stemmen met de verwerking van hun gegevens conform de Privacyverklaring Broersma;
- Volledige medewerking te verlenen aan alle mogelijk noodzakelijke onderzoeken op basis van de vigerende wet- en regelgeving, waaronder tenminste begrepen de Wwft. Broersma conformeert zich uitdrukkelijk aan de wettelijke geheimhoudingsplicht betreffende een eventue(e)l(e) vermoeden en/of melding in het kader van de Wwft.

### **Toelichtingsclausule NEN 2580**

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/verhuurbaar/gebruiks-) vloeroppervlakte. 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**