



# NAUTISCH NDSM: HET HAVENBLOK

---

WERFKADE 35  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
ERIK REIJN

3

Nautisch NDSM: Het  
Havenblok  
WERFKADE 35

5

Kenmerken  
INDELING

23

Plattegronden  
INDELING

31

Buurtgids  
HOTSPOTS

39

Overige bepalingen  
HUUR

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



---

NAUTISCH  
NDSM: HET  
HAVENBLOK

---



# Nautisch NDSM: Het Havenblok

WERFKADE 35

Unieke mogelijkheid om te ondernemen op de NDSM werf met prachtig uitzicht op de jachthaven Amsterdam Marina en het IJ. Deze nieuwbouw kantoorruimte van circa 209 m<sup>2</sup> is hoogwaardig en luxe afgebouwd naar ontwerp van architectenbureau TANK en wordt turn-key opgeleverd. De kantoorruimte is gelegen op de begane grond in gebouw Het Havenblok, welke onderdeel uitmaakt van project Nautisch NDSM.

Kenmerkend voor het kantoor is de geheel glazen voorzijde, de plafondhoogte van ruim 4 meter, de aanwezigheid van een spreekkamer en de luxe afwerking van wanden, plafond en vloer. Er is tevens een mogelijkheid om een tweede spreekkamer te realiseren. Op deze uitnodigende plaats in Amsterdam Noord is deze turn-key ruimte uniek in haar soort en een ideale plek voor een kantoorgebruiker die veel waarde hecht aan een comfortabele, duurzame, chique en representatieve werkplek met een waanzinnig uitzicht.









# Gebouw

EXTERIEUR EN INTERIEUR

## **Gebouw**

Nautisch NDSM is stoer en modern. Project Nautisch NDSM bestaat uit vijf woongebouwen met enkele commerciële ruimten. De betreffende kantoorruimte is gelegen in Het Havenblok. De andere gebouwen zijn genaamd De Kraantoren, Het Werfblok, De Lincoln en Het Kraanblok. Het Havenblok bestaat uit 15 woningen gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping met op de begane grond twee commerciële ruimten.

Het project wordt gerealiseerd in opdracht van BMB ontwikkeling en Reggeborgh Vastgoed. Dok architecten heeft het gehele stadsblok ontworpen. De historie van de plek en de ligging direct aan het water vormen een uitgangspunt voor het ontwerp. Rauwe elementen zoals rode steen en staal met witte accenten en grote glasvlakken passen uitstekend bij de monumentale loodsen van de werf.

Begin 2021 is de bouw gestart op deze unieke plek op de NDSM-werf – direct aan het IJ en aan jachthaven Amsterdam Marina. Op de begane grond van Nautisch NDSM komen verschillende voorzieningen, waaronder horeca. Aan de waterkant komt een gezellige boardwalk met terrassen met uitzicht op de zeiljachten en boten in de Marina en op het IJ.

## **Interieur design**

Architectenbureau TANK is een internationaal ontwerp studio voor interieur ontwerp. Namens verhuurder heeft het team van specialisten het ontwerp gemaakt voor de afbouw van het interieur van deze kantoorruimte. Aan alles is gedacht; van gevlinderde betonnen vloer met vloerverwarming en koeling, houten walnoot wandafwerking tot de industriële akoestische plafondafwerking met installaties. De keuze voor glazen scheidingswanden met houten frame en ronde vormen geven de spreekkamer(s) een chique uitstraling. Ook de belcellen en sanitaire ruimte is voorzien van deze ronde vorm. De symmetrie die hierdoor ontstaat is esthetisch erg aantrekkelijk. Het walnoot hout komt ook terug in de keuken met bar; zowel bij de kastjes als bij de panelen daarboven. Hierdoor vormt het samen een warm geheel wat wordt versterkt door de keuze voor elegante basis LED verlichting.





NDISM



Informational text on a small white sign, partially obscured by a metal grate.







# Omgeving

NDSM WERF

## **Buurt + hotspots**

Naast wonen is er op NDSM ook ruimte om te ondernemen. Op de NDSM-werf zijn er volop bedrijven, winkels en horeca aanwezig. Deze bedrijvigheid groeit mee met het nieuwe NDSM. In de nieuwbouw is ruimte voor atelier, praktijk- en commerciële ruimten, horeca en kantoren, in allerlei vormen en maten.

NDSM is de perfecte plek voor start-ups, maakindustrie, onderwijs, speciale initiatieven, cultuur en horeca. Met stadsnatuur en buurtplekken om elkaar te ontmoeten. De NDSM-werf is een levendige plek om als ondernemer neer te strijken direct aan het IJ en omgeven door talloze lekkere food hotspots zoals Loetje aan 't IJ, Pllek en IJver Amsterdam.

## **Bereikbaarheid**

De kantoorruimte is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Vanaf de ringweg A10 is het kantoor via de S118 binnen 10 minuten met de auto bereikbaar. Vanaf Amsterdam Noord is via de IJtunnel ook het centrum van Amsterdam goed bereikbaar met de auto.

Het centrum van Amsterdam is eveneens goed bereikbaar met de fiets of lopend. Op slechts 10 loopminuten of twee fietsminuten is de aanlegsteiger van veerdienst F4 en F7 gelegen. Deze gratis pont vaart binnen 15 minuten naar het Centraal Station of naar Pontsteiger aan de overzijde van het IJ.

In Amsterdam Noord is aan de Klaprozenweg de bushalte van de lijnen 391 en 394 gelegen. Deze bieden een directe verbinding met metrohalte Noorderpark waar metrolijn 52 (Noord/Zuidlijn) een snelle verbinding naar Amsterdam Zuid biedt.

## **Parkeergelegenheid**

Betaald parkeren is mogelijk in de nieuwe parkeergarage APCOA PARKING NDSM gelegen aan de Mt. Lincolnweg 31. Dit is op slechts op enkele minuten loopafstand gelegen. Bij deze parkeergarage zijn verschillende parkeerabonnementen beschikbaar.











---

# KENMERKEN

---

**Oppervlakte** De totale oppervlakte bedraagt circa 209,3 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is gelegen op de begane grond.

**Opleveringsniveau** De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat met hoogwaardig opleveringsniveau, met onder andere de volgende voorzieningen:

- ruime entree met ontvangstruimte en garderobe
- gevulderde betonnen vloer en deels met houten vloerdelen
- nieuw schilderwerk
- walnoot wandenafwerking met ruw betondelen
- akoestisch plafond
- verwarmings-/koelinstallatie d.m.v. vloerverwarming en -koeling
- luchtklimaat beheersing middels WKO en WTW installatie
- basis LED verlichting
- databekabeling en wifi spots
- luxe keuken met inbouwapparatuur en bar
- luxe sanitaire ruimte
- twee belcellen
- één spreekkamer
- mogelijkheid tot het realiseren van een tweede spreekkamer
- luxe glazen scheidingswanden

**Huurprijs** € 350,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

**Servicekosten** Pro memorie.  
Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van warmte/koeling/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.



<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 PM. Het label zal na afbouw worden opgenomen.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	Medio september 2024.

<b>Huurprijsindexering</b>	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).
<b>Zekerheidsstelling</b>	Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.
<b>Huurvoorwaarden</b>	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.
<b>Btw-plicht</b>	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

---







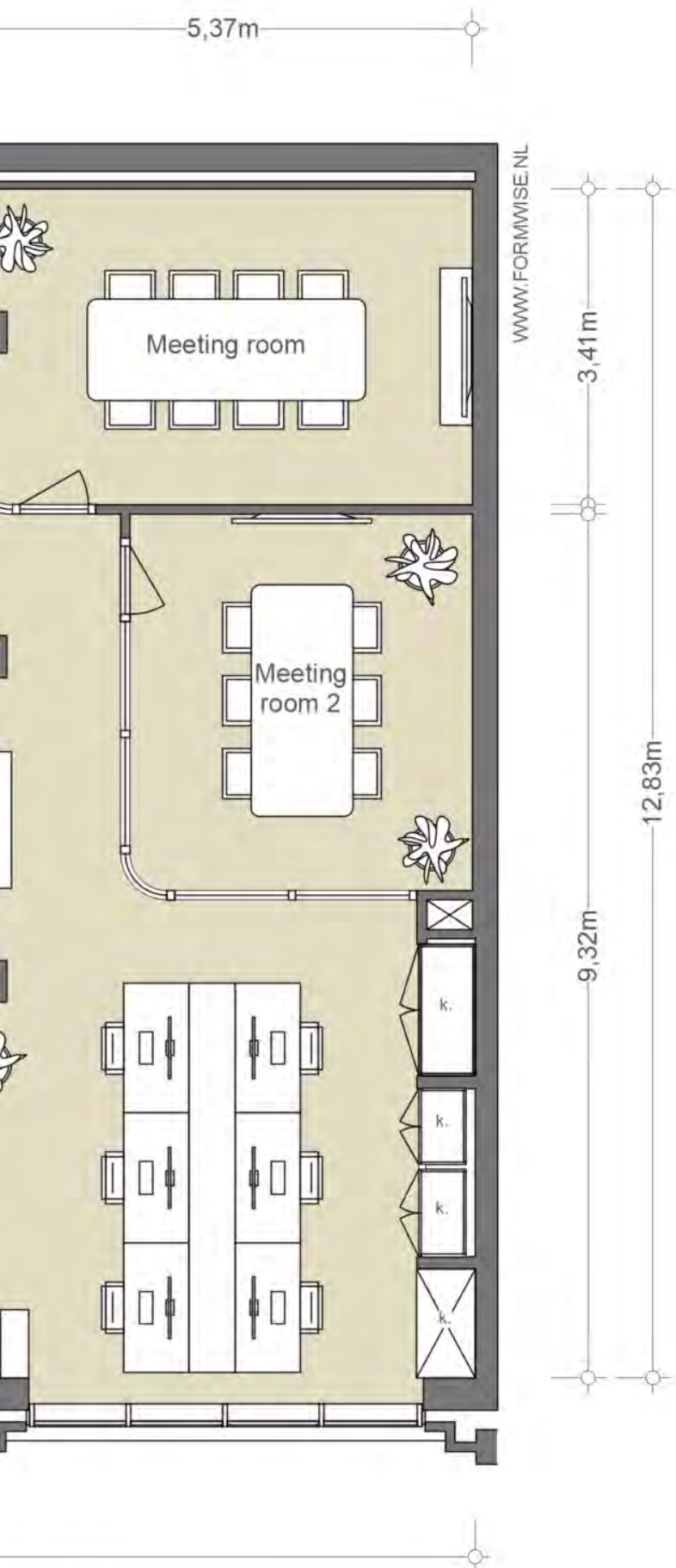
**NAUTISCH 01**  
**BEGANE GROND**  
**NEN2580**  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 209,30 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte ca. 226,40 m <sup>2</sup>

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten, Indeling, oppervlakte en maatvoering door derden.



- ALTERNATIEVE INDELING



**NAUTISCH 01**  
**BEGANE GROND**  
**NEN2580**  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 209,30 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte ca. 226,40 m <sup>2</sup>

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten, indeling, oppervlakte en maatvoering door derden.







---

# BUURTGIDS

---





**A** **Loetje aan 't IJ**  
Werfkade 14,  
1033 RA Amsterdam

In de kop van het havengebouw van Amsterdam Marina ligt Loetje aan 't IJ. Loetje bestaat sinds 1977 bestaat en heeft alleen in Amsterdam al zes vestigingen. Loetje staat vooral bekend om de ossenhaasbiefstuk.

**B** **Kebec**  
Tt. Melaniaweg 12,  
1033 ST Amsterdam

Dit kleine pizzatentje ligt op de NDSM-werf. Naast een cateringbedrijf heeft Kebec ook een klein bakkerijtje waar je even kan gaan zitten voor een lekker broodje, een salade of een pizza.

**C** **Helling 7**  
tt. Melissaweg 57,  
1033 SP Amsterdam

'Een van de coolste nieuwe restaurants van Amsterdam. Het restaurant, met uitzicht over het IJ, is gebouwd volgens het principe van circulariteit. Met hergebruik van oude scheepswerfmaterialen als restanten staal, houtplaten en scheepsvloeren.

**D** **Contrast**  
Ms. van Riemsdijkweg 306,  
1033 RD Amsterdam

Basken hebben een diepe band met de zee, eeuwenoude connecties die teruggaan tot de tijden van ontdekkingsreizigers.

**E** **IJhallen**  
NDSM-Plein 1,  
1033 WC Amsterdam

Een keer per maand is de grootste vlooiemarkt van Europa op de NDSM werf in Amsterdam-Noord. Wees voorbereid op giga veel vintage kleren, antieke spullen, prachtige spiegels, sieraden.

**F** **Kometen Brood & Café**  
Ms. van Riemsdijkweg 2,  
1033 RD Amsterdam

In 2020 ontkiemt Kometen Brood als Lard's corona-hobby tijdens de lockdown. Zijn passie voor brood leidt tot de aanschaf van een broodoven, waar hij al snel zijn burens mee verrast.

**G** **REM Eiland**  
Haparandadam 45-2,  
1013 AK Amsterdam

REM Eiland Op 22 meter hoogte boven het water dineren in een voormalig piratenradio en -televisiestation. Dit restaurant biedt een prachtig uitzicht over het IJ, de Minervahaven en de nieuwe architectuur van de Spaarndammerhout. Chef Bobby Rust (o.

**H** **Pllek**  
T.T. Neveritaweg 59,  
1033 WB Amsterdam

Pllek ligt dichtbij het NDSM-werf in Noord aan het water. Alles wat ze serveren is zo lokaal mogelijk. Het heeft een grote binnen en buitenruimte.

**I** **Pont 13**  
Haparandadam 50,  
1013 AK Amsterdam

Pont 13 Een oude veerboot omgebouwd tot restaurant doet dienst als buurtcafé alwaar je heerlijk kunt borrelen en dineren. Het menu biedt vlees- en visgerechten klaargemaakt op een echte houtskoolgrill.

**J** **Café-restaurant Noorderlicht**  
NDSM-Plein 102,  
1033 WB Amsterdam

Café-restaurant Noorderlicht is een bezienswaardige plek voor iedereen die even wil ontsnappen aan de drukte van de stad.

**K** **Lars Amsterdam**  
Danzigerkade 179,  
1013 AP Amsterdam

Lars Amsterdam Lars Amsterdam is het geesteskind van Lars Scharp en Floor Wiggers. Afkomstig van tweesterrenrestaurant Aan de Poel vond het tweetal het tijd voor een eigen restaurant.

**L** **Café Pontsteiger**  
Pontsteiger 343,  
1014 ZP Amsterdam

Café Pontsteiger In het meest spraakmakende gebouw van de stad vind je Café Pontsteiger, een gezellig buurtcafé dat alles in huis heeft om een dag te vertoeven, te dineren of on the go mee te nemen.

**M** **White label coffee**  
Zonneplein 4,  
1033 EK Amsterdam

White label coffee is een koffiemark met meerdere koffietentjes in Amsterdam. Ze roasten hun eigen koffie waarbij ze kwaliteit, openheid en samenwerking door de hele keten van het koffieproces belangrijk achten.

**N** **The Millen House**  
Haparandaweg 57,  
1013 BD Amsterdam

Niek, een gepassioneerde verzamelaar sinds zijn jeugd, evolueerde van schelpen naar 20e-eeuws design. In 2011 startte hij zijn eigen bedrijf, gericht op vintage design en interieurprojecten. In 2021 bundelde hij zijn ervaringen in The Millen House.

**O** **Broeiness**  
Rigakade 33-35,  
1013 BB Amsterdam

Broeiness is sinds augustus 2023 Bigger & Better in Amsterdam, gelegen in de Houthavens. Hier vinden ontwerpers en makers onafhankelijk advies over producten, merken en materialen. Wij bevorderen verbinding, delen kennis en tillen gezamenlijk interieurprojecten naar nieuwe hoogten.

**P** **Van Dijk en Ko**  
Papaverweg 46,  
1032 KJ Amsterdam

Van Dijk en Ko is een brocante die zich specialiseert in het restaureren en verkopen van curiosa en antiek.

**Q** **Milieu Brigade**  
Slijperweg 18B,  
1032 KV Amsterdam

Zin om naar nog meer verborgen schatten te graven in eigen stad? Dan is kringloop de Milieu Brigade de uitgelezen plek voor een middagje rondneuzen. Ze halen spullen uit bedrijfspanden, inboedels en particuliere woningen.

**R** **Kringloop Winkel Amsterdam**  
Slijperweg 18,  
1032 KV Amsterdam

Kringloop Winkel Amsterdam heeft inmiddels vier locaties in de stad. Met boeken, huishoudelijke apparaten, kleding, meubels, muziek, speelgoed en gereedschap. Kortom, alles wat je in een kringloopwinkel kunt verwachten. Genoeg redenen om een middagje rond te struinen.



---

# 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 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.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**