

VAN WANING

HERENGRACHT 178
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

Van Waning
HERENGRACHT 178

5

Kenmerken
OVERZICHT

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 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



VAN WANING



Van Waning

HERENGRACHT 178

Aan de Herengracht 178 is een markant 17e-eeuws grachtenpand met eigen stadstuin gelegen. Hiervan is het achterhuis van totaal circa 233 m² beschikbaar voor de verhuur. Het achterhuis is verdeeld over een souterrain, begane grond en de eerste tot en met derde verdieping. Het kantoor is gekenmerkt als een rijksmonument en wordt volledig turn-key opgeleverd inclusief design meubilair van Hans Lensvelt. Vanwege de fantastische ligging aan de rand van de Jordaan, het opleveringsniveau en de uitstraling van het pand is deze kantoorruimte uitermate geschikt voor een creatieve of zakelijke dienstverlener.







SINCE
1962



Historie

Gebouw

Het betreft een 17e-eeuws grachtenpand aan de Herengracht 178. Het pand bestaat uit een voorhuis, een achterhuis en een tuin. Het rijksmonument is gebouwd in opdracht van Hendrik van Waning naar ontwerp van architect JWF Hartkamp.

De gevel is een rechte lijst met een schilddak. De witte lijst creëert een mooi contrast met de zwarte bakstenen. Het typische grachtenpand telt op iedere verdieping aan de voorzijde drie brede ramen met roeden. De deur met prachtig snijraam erboven is te bereiken via een frontaal stoepje. Ook het interieur kent verwijzingen naar de 17e-eeuws; er zijn prachtige beschilderingen op de balken en planken in het pand.

Buitenruimte

Aan de achterzijde is een stadstuin van circa 85 m² gelegen welke toegankelijk is vanuit het souterrain van het achterhuis. De tuin is gelegen op het westen waardoor men in de middag en avond kan genieten van de zon. De tuin is exclusief te gebruiken door de huurder.











Omgeving

GRACHTENGORDEL-WEST

Buurt + hotspots

De Herengracht 178 is gelegen in de Grachtengordel-West, direct om de hoek van de Raadhuisstraat. Aan de rand van de Jordaan en vlak bij de Westermarkt en Westertoren is dit prestigieuze woon-, winkel- en werkgebied gelegen waar diverse representatieve kantoren gevestigd zijn.

De Herengracht is één van de meest bekende grachten van Amsterdam. In het Grachtengordel gebied bevinden zich diverse moderne winkelstraten met exclusieve en trendy speciaalzaken, cafés, hippe sportscholen en luxe restaurants en hotels zoals het Hoxton Hotel en W Hotel. De unieke en historische panden in de Grachtengordel geven de omgeving een knusse en gezellige sfeer met een authentieke charme. In de nabijheid bevinden zich eveneens de befaamde Negen Straatjes.

Bereikbaarheid

Het grachtenpand is vanwege haar ligging direct om de hoek van de Raadhuisstraat uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Met de auto is via de Raadhuisstraat en Rozengracht de centrumring S100 te bereiken. Hiervandaan zijn de verschillende stadsdelen van Amsterdam goed bereikbaar. Vanaf de centrumring S100 is via de toegangsweg S105 ook de ringweg A10West binnen circa 15 minuten bereikbaar met de auto. Op loopafstand is aan de Raadhuisstraat de tramhalte Westermarkt gelegen waar de lijnen 2, 12, 13 en 17 passeren. Deze geven een direct verbinding met het Centraal Station.

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.











KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte van het achterhuis bedraagt circa 233 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: circa 20,53 m² VVO
- begane grond: circa 56,91 m² VVO
- eerste verdieping: circa 58,55 m² VVO
- tweede verdieping: circa 48,65 m² VVO
- derde verdieping: circa 47,15 m² VVO

Tevens is er een stadstuin van circa 85 m².

Opleveringsniveau

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

- gemeenschappelijke entree
- vloerafwerking
- verlichtingsarmaturen
- diverse toiletten
- eigen keuken met apparatuur in het souterrain
- eigen stadstuin
- centrale verwarming middels radiatoren
- badkamer met doucheruimte
- diverse overleg-/werkkamers
- volledig gemeubileerd met design meubels van Hans Lensvelt

Huurprijs

€ 85.000,- per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

Pro memorie.

Bestemming	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	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met Verhuurder bespreekbaar.
Huuringangsdatum	Vanaf 1 juli 2024.

Huurprijsindexering

Jaarlijks, voor het eerst (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.

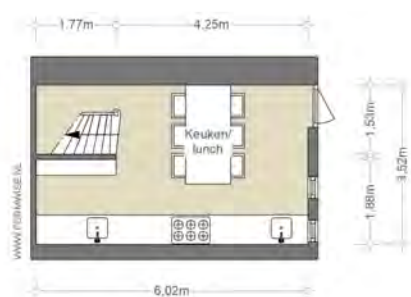








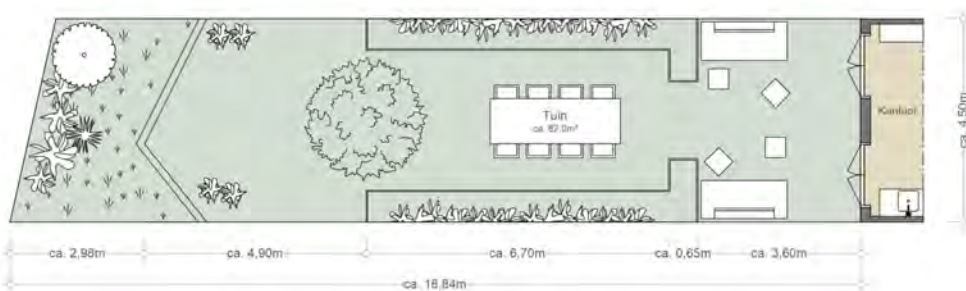
PLATTEGRONDEN



**SOUTERRAIN
NEN2580**
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	ca. 20,53 m ²
Bruto vloeroppervlakte	ca. 28,60 m ²

De af- en toelating van personen is beperkt tot de draagkracht van de vloer. Het is niet toegestaan om zwaar meubilair of andere zware voorwerpen te plaatsen op de vloer.



**TUIN
NEN2580**
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	n.v.t.
Bruto vloeroppervlakte	n.v.t.

De af- en toelating van personen is beperkt tot de draagkracht van de vloer. Het is niet toegestaan om zwaar meubilair of andere zware voorwerpen te plaatsen op de vloer.



BEGANE GROND
NEN2580
 (excl. stijgende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	ca. 56,91 m ²
Bruto vloeroppervlakte	ca. 00,00 m ²

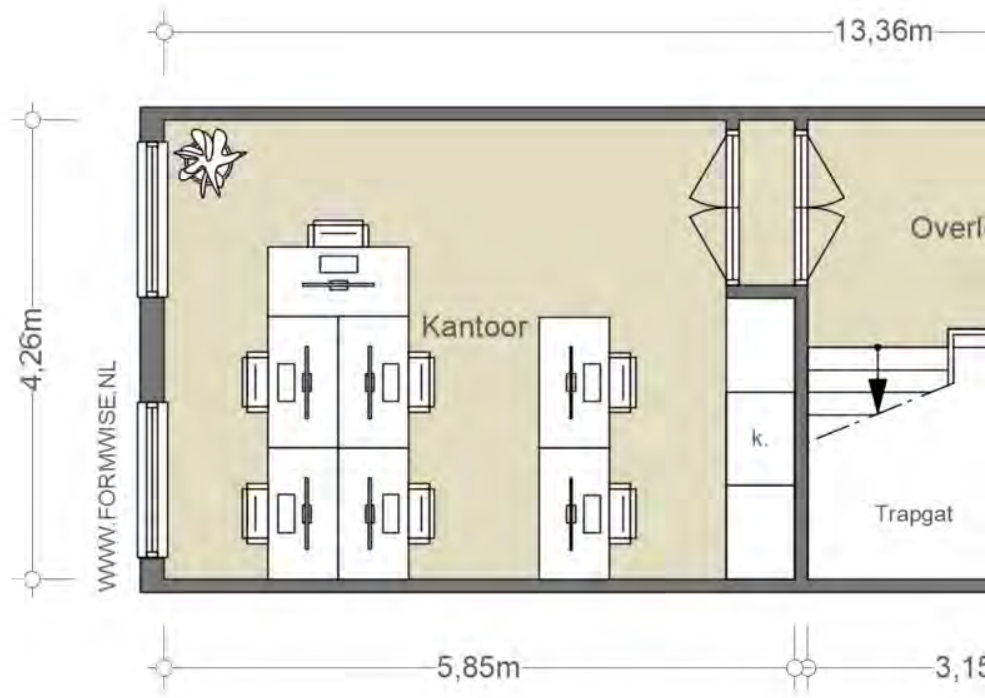
De op de tekening aangegeven meet- en omtrekkings-, onder voorbehoud van drukfouten, tekening, oppervlakte en omtrekkings- afwijkingen.



1^e VERDIEPING
NEN2580
 (excl. stijgende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	ca. 58,55 m ²
Bruto vloeroppervlakte	ca. 62,10 m ²

De op de tekening aangegeven meet- en omtrekkings-, onder voorbehoud van drukfouten, tekening, oppervlakte en omtrekkings- afwijkingen.





2^e VERDIEPING NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

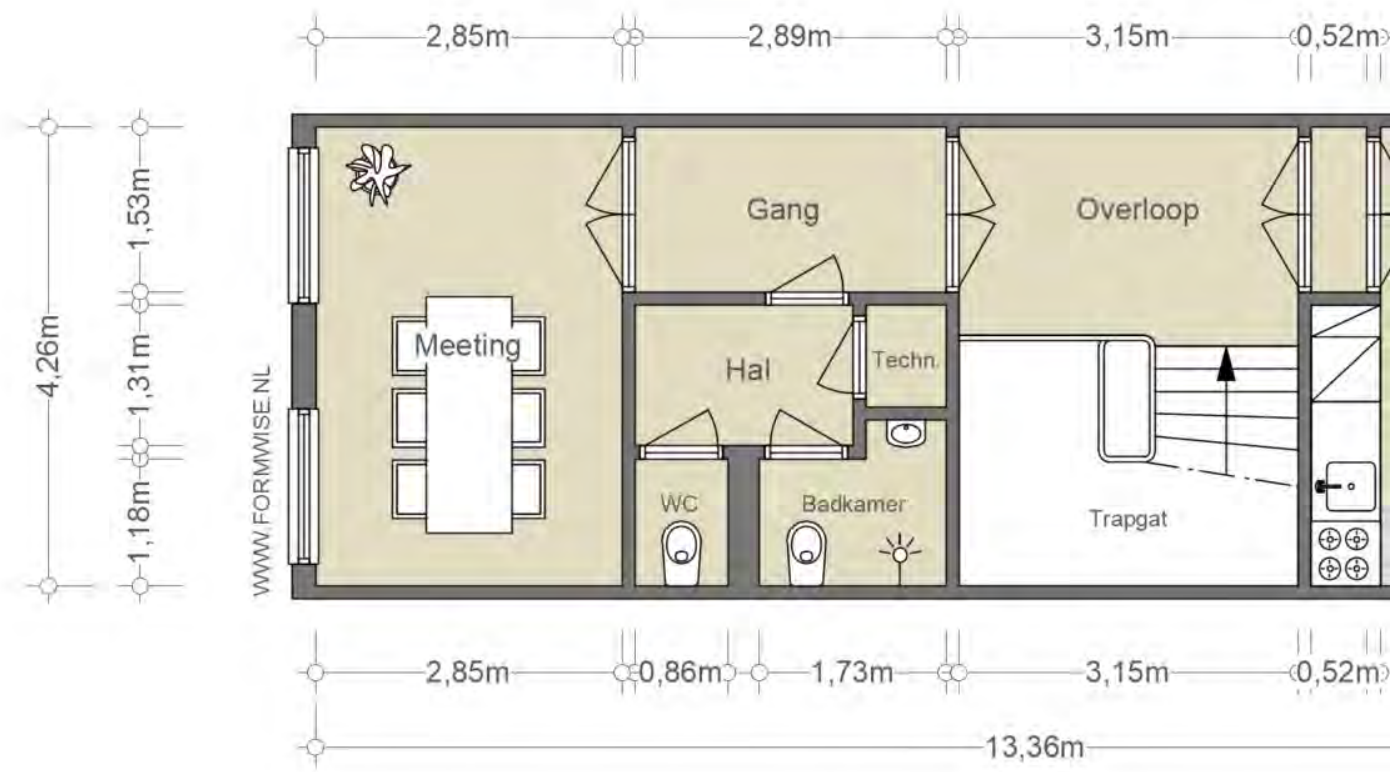
ca. 48,65 m²

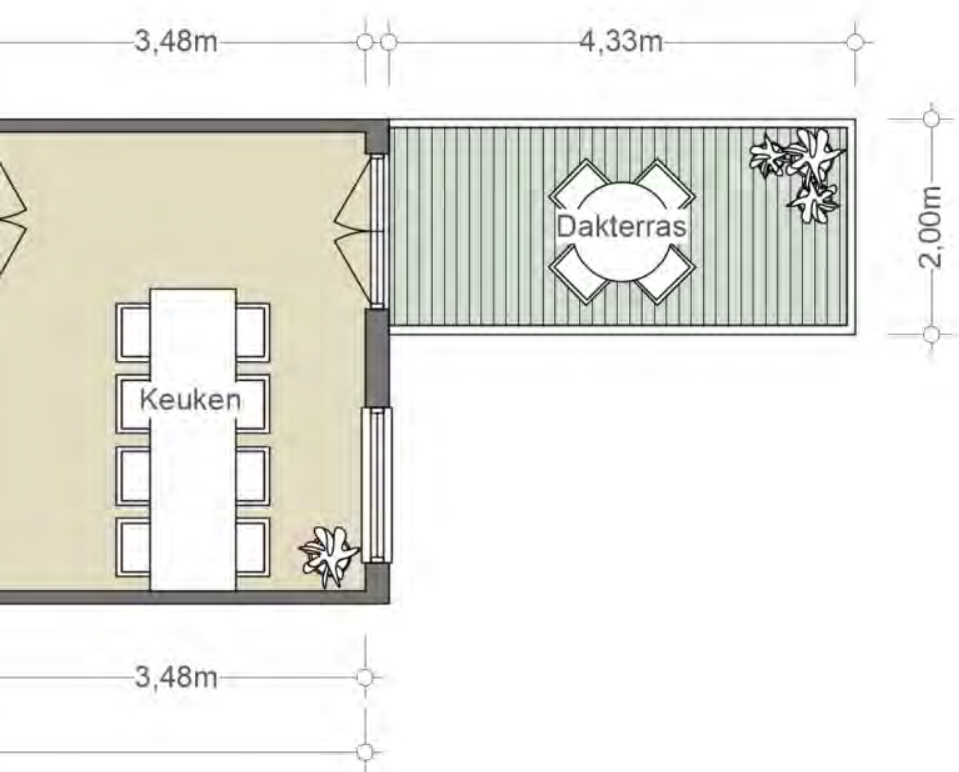
Bruto vloeroppervlakte

ca. 62,10 m²

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

Indeling, oppervlakte en maatvoering door derden.





3^e VERDIEPING NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

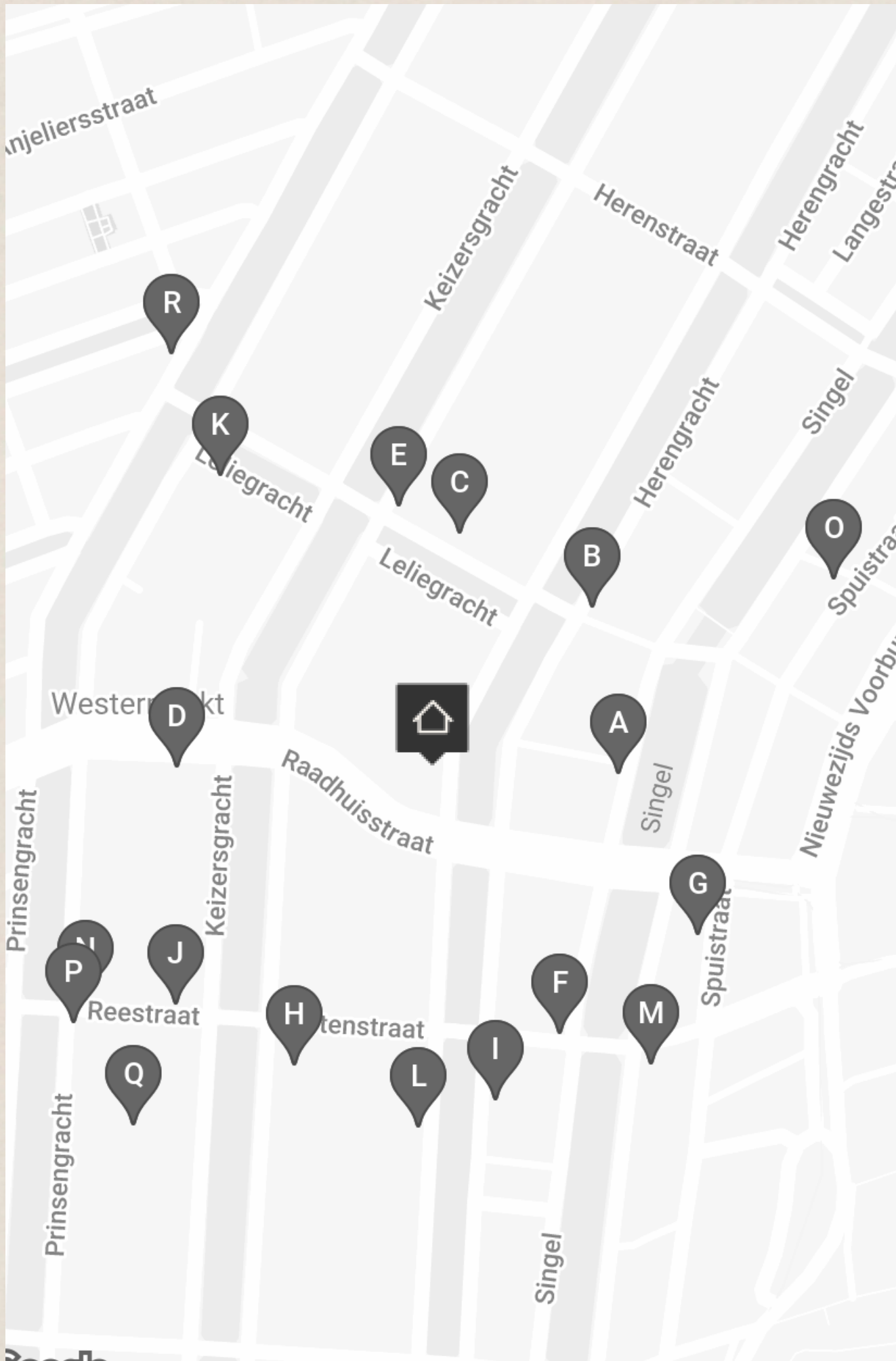
ca. 47,15 m²

Bruto vloeroppervlakte

ca. 62,10 m²

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

BUURTGIDS



A **Restaurant Breda**
Singel 210,
1016 AB Amsterdam

Breda is een stad in het zuiden van Nederland. En je weet wat ze zeggen: hoe zuidelijker, hoe bourgondischer.

B **Heertje Friet**
Herengracht 169,
1015 BJ Amsterdam

In een authentiek Amsterdams pand, in het oude centrum van Amsterdam, vind je: Heertje Friet. De frieten bij Heertje Friet worden elke dag vers gesneden. Daarbij hebben ze een groot aanbod aan verschillende soorten sauzen met onder andere vegan opties.

C **Architectura & Natura**
Leliegracht 22-H,
1015 DG Amsterdam

Al meer dan 75 jaar zit Architectura & Natura gehuisvest in een historisch gebouw aan de Leliegracht. Deze winkel behoort inmiddels tot de meest bekende boekenwinkels van Amsterdam, met leesvoer over architectuur, stedenbouw, tuinarchitectuur en natuurhistorie.

D **Wil Graanstra Friteshuis**
Westermarkt II,
1016 DH Amsterdam

Je fiets er misschien wel regelmatig langs, want de frietkraam van Wil Graanstra staat al sinds 1956 op het plein naast de Westerkerk. Het familiebedrijf serveert het ouderwetse frietje mayonaise, oorlog, curry saus en piccalilly.

E **Café Brandon**
Keizersgracht 157,
1015 CL Amsterdam

Café Brandon is een café in Amsterdam gelegen aan de rand van de Jordaan. Met als openingsjaar 1626 is het een van de oudste, nog bestaande, cafés van Amsterdam.

F **Café 't Molentje**
Singel 278,
1016 AC Amsterdam

Café 't Molentje bevindt zich middenin hartje Amsterdam. Het café bestaat al sinds 1892 en inmiddels is de derde generatie aan het roer. Het café heeft een gezellige huiskamersfeer met een openbare platenspeler.

G **The Duchess**
Spuistraat 172,
1012 VT Amsterdam

Een echte high-tea room. Ze bieden hier een enorm scala aan bijzondere theesoorten, vers gebakken cakes en nog veel meer aan. Huisgemaakte macarons, warme scones maar ook een geweldig assortiment aan champagne is hier te vinden.

H **GRIMM**
Keizersgracht 241,
1016 EA Amsterdam

GRIMM werd in 2005 in Amsterdam opgericht. Sinds de oprichting heeft de galerie voor hedendaagse kunst zich toegelegd op het promoten en ondersteunen van opkomende en mid-career kunstenaars die werken in een divers scala aan media.

I **Lotti's**
Herengracht 255,
1016 BJ Amsterdam

Restaurant Lotti's bevindt zich in het Hoxton hotel. Het hotel is een bruisende plek waar in het weekend live Jazz wordt gespeeld tijdens de lunch. Het is een fijne ontmoetingsplek en werkplek in hartje centrum.

J **Restaurant Jansz**
Reestraat 8,
1016 DN Amsterdam

De 17e eeuwse ambachtsman Volkert Jansz: man met verfijnde smaak, goede stijl en een passie voor levendige conversaties.

K **Andriess Eyck Galerie**
Leliegracht 47,
1016 GT Amsterdam

De eigenaren, Zsa-Zsa Eyck en Paul Andriess, van de Andriess Eyck Galerie hebben ruim 30 jaar ervaring op het gebied van internationale, hedendaagse kunst. De galerie vertegenwoordigt opkomende en mid-career kunstenaars.

L **The Merchant House**
Herengracht 254A,
1016 BV Amsterdam

The Merchant House werd opgericht door Marsha Plotnitsky en is gevestigd in een zeventiende-eeuws grachtenpand. Het is een kunstruimte en galerie die hedendaagse kunst presenteert om te ontdekken, te verkennen en te verzamelen.

M **Cecconi's**
Spuistraat 210,
1012 VT Amsterdam

Cecconi's zit gevestigd in het Soho House; een hotelketen en ledenclub in het Bungehuis op de Singel. Een voormalige kantine van de Universiteit van Amsterdam.

N **Bussia**
Reestraat 28-32,
1016 DN Amsterdam

Een modern Italiaans restaurant én ambachtelijke bakkerij in het hart van Amsterdam. De bakkerij voorziet in knapperig zuurdesembrood, verse barista koffie en de lekkerste Italiaanse patisserie. 's Avonds vormt de bakkerij de ingang van het restaurant.

O **Caldi E Freddi**
Spuistraat 102,
1012 VA Amsterdam

Amsterdam maakte kennis met de kern van de Italiaanse keuken. Volgens eigenaar Mazziotta draait het om de schoonheid van eenvoud: weinig ingrediënten, maar van hoge kwaliteit. Bij Caldi e Freddi is de essentie hetzelfde: eenvoudig en betaalbaar.

P **Koffiehuis de Hoek**
Prinsengracht 341,
1016 DN Amsterdam

Op het hoekje van de Runstraat en de Prinsengracht vind je dit klassieke Amsterdamse koffiehuis. Sinds 1954 weten veel verschillende mensen deze bijzondere plek te vinden.

Q **Stevenson**
Prinsengracht 371B,
1016 HK Amsterdam

R **De Twee Zwaantjes**
Prinsengracht 114,
1015 EA Amsterdam

Café De twee Zwaantjes is een gezellige bruine kroeg gelegen in hartje Amsterdam. Elke week komt een vaste groep van zes muzikanten in wisselende samenstelling spelen, maar ook de gasten kunnen hun favoriete liedjes zingen.



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