

# “DE KLEINE SWAEN”

---

BROUWERSGRACHT 266-I  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

"De Kleine Swaen"  
BROUWERSGRACHT 266-1

5

Kenmerken  
OVERZICHT

23

Plattegrond  
INDELING

31

Buurtgids  
HOTSPOTS

35

Overige bepalingen  
HUUR

41

# 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.



Merijn Hartog  
Mobiel: +31(0)6 41 808 794  
[merijn@broersma.nl](mailto:merijn@broersma.nl)



---

“DE KLEINE  
SWAEN”

---



# "De Kleine Swaen"

BROUWERSGRACHT 266-1

Aan de charmante Brouwersgracht is op nummer 266 een kantoorruimte beschikbaar op de eerste verdieping. De ruimte van circa 122 m<sup>2</sup> is aan de voorzijde voorzien van een Frans balkon met openslaande deuren en uitzicht op de Dommersbrug. De kantoorruimte is voorzien van zowel raampartijen aan de voor-/en achterzijde als ook de zijkant. Aan de achterzijde is een afgesloten spreekkamer gecreëerd. Dit frisse kantoor biedt een uitstekende mogelijkheid voor een creatieve of zakelijke ondernemer om kantoor te houden op een goed bereikbare plek midden in het centrum van Amsterdam.









*Kleine Swaen*

266



# Historie

## GEBOUW

“De Kleine Swaen” is een voormalig pakhuis met een herbouwde tuitgevel. Naar schatting is deze gebouwd in 1680 samen met het naastgelegen pand; De Grote Swaen (Brouwersgracht 268).













# Omgeving

## HAARLEMMERBUURT

### **Buurt + hotspots**

De Brouwersgracht is gelegen in de Haarlemmerbuurt aan de westkant van het centrum van Amsterdam. De gracht loopt parallel aan de Haarlemmerdijk, dit is een leuke winkelstraat met diverse speciaalzaken, kledingzaken en lunch gelegenheden. Daarnaast grenst dit gedeelte aan de bruisende Jordaan; inspirerend om zijn bijzondere winkeltjes, galeries en gezellige markten, zoals de Noordermarkt en de Lindenmarkt. Gezellige restaurants en cafés in omgeving zijn Restaurant Toscanini, Café Thijsen, Nous en The Breakfast Club. Ook het om de hoek gelegen hippe koffietentje annex werkplek Toki is een échte hotspot in deze buurt.

### **Bereikbaarheid**

“De Kleine Swaen” is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Op loopafstand is de bushalte aan de Haarlemmer Houwtuinen gelegen waar de lijnen 18, 21 en 22 rijden. Eveneens op loopafstand is de tramhalte van lijn 5 aan de Haarlemmerplein. Op vijf minuten fietsafstand is het Centraal Station gelegen. Vanwege de ligging nabij de centrumring S-100 is binnen tien minuten de ringweg A-10 West te bereiken.

### **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 bedraagt circa 122 m <sup>2</sup> VVO-kantoorruimte en is gelegen op de gehele eerste verdieping.
Opleveringsniveau	De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"><li>• gemeenschappelijke entree</li><li>• eigen toilet</li><li>• cv-installatie met radiatoren</li><li>• spreekkamer met transparante scheidingswand en openslaande deuren</li><li>• houten vloerafwerking</li><li>• verlichting</li><li>• eigen pantry</li></ul>
Huurprijs	€ 3.275,- per maand te vermeerderen met omzetbelasting.
Servicekosten	Niet van toepassing.



<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Rijksmonument.
<b>Energielabelklasse</b>	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	Per direct (e.e.a. in overleg).

**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.





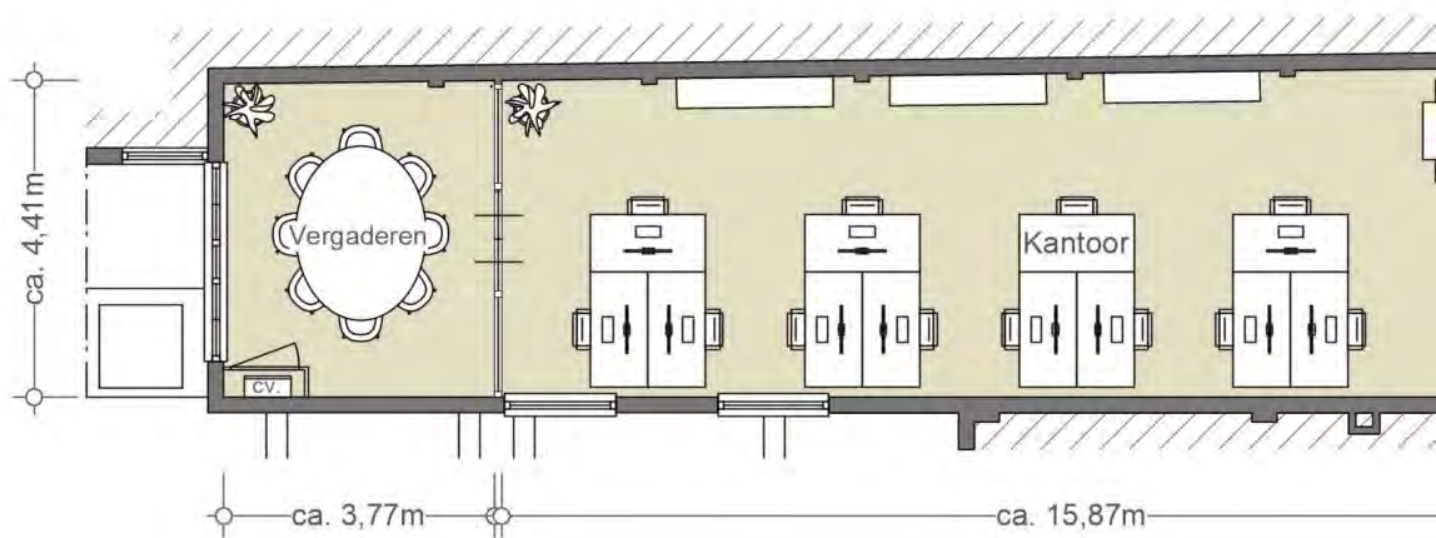




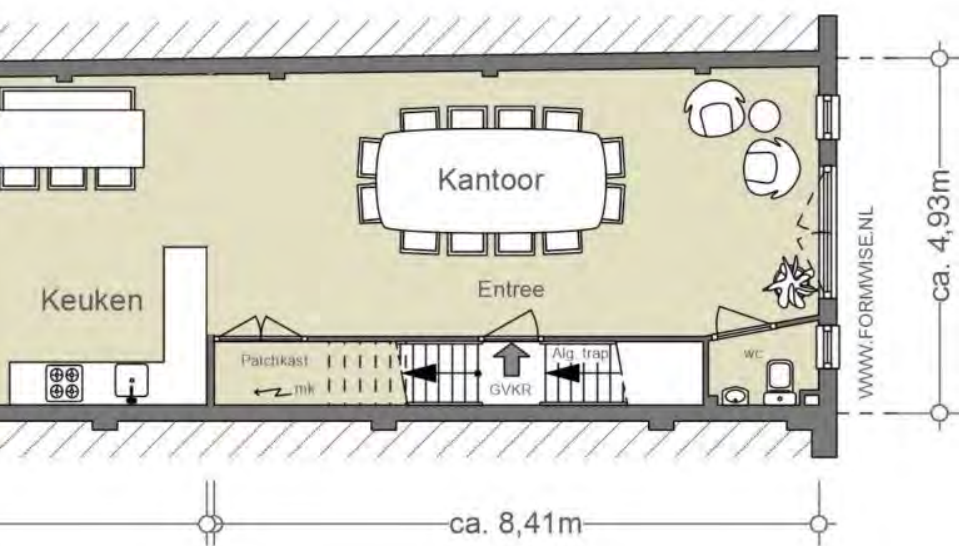
---

# PLATTEGROND

---







## 2<sup>e</sup> VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 122 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

ca. 134 m<sup>2</sup>

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

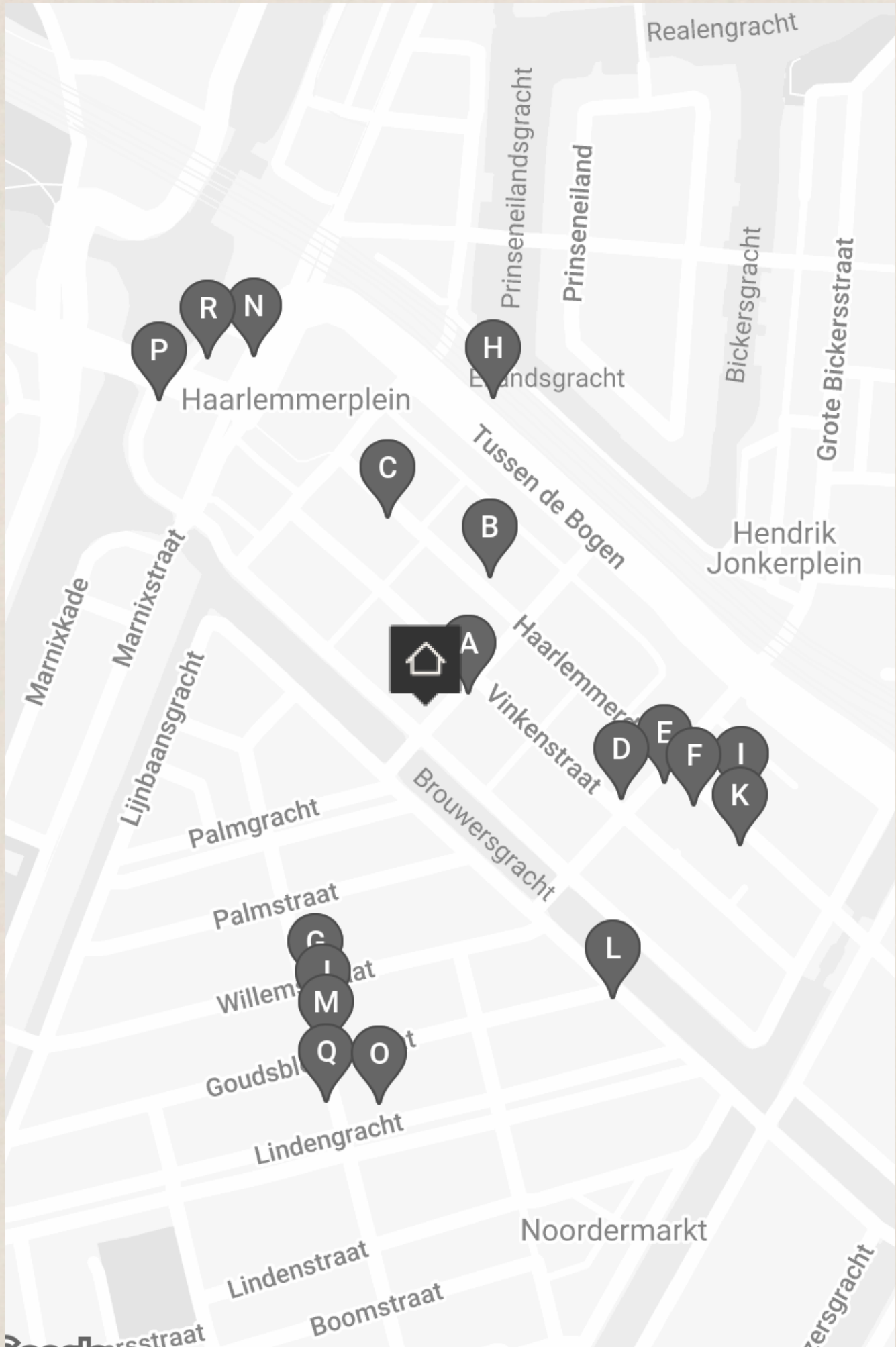
Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



---

# BUURTGIDS

---



**A** **Toki**  
Binnen Dommersstraat 15,  
1013 HK Amsterdam

Achter de Haarlemmerdijk vind je Toki, ze serveren hier perfecte koffie gemaakt door gekwalificeerde barista's die precies weten hoe ze de lekkerste flat whites, espresso's en gewone koffies maken.

**B** **Venu**  
Haarlemmerdijk 138,  
1013 JJ Amsterdam

Venu is in de eerste plaats een moderne co-workingruimte die werkt op afspraak of via een maandelijks lidmaatschap, zodat je altijd verzekerd bent van een plek. Het is prachtig ingericht met een strak, minimalistisch interieur.

**C** **The Movies**  
Haarlemmerdijk 159,  
1013 KH Amsterdam

Bioscoop The Movies bestaat al sinds 1912. Het wordt vaak de oudste bioscoop van Amsterdam genoemd maar formeel is dat bioscoop de Uitkijk, die een jaar eerder zich heeft ingeschreven.

**D** **Small World Catering**  
Binnen Oranjestraat 14,  
1013 JA Amsterdam

De Australische eigenaar Sean Wainer opende Small World Catering eind jaren 90. Al het eten wordt ter plaatse bereid, van warme maaltijden tot taarten. Ze maken gebruik van dagelijks geleverde verse producten, olie en kazen.

**E** **Calisto**  
Haarlemmerdijk 61,  
1013 KB Amsterdam

Calisto is gevestigd in een gezellig monumentaal pand en is zowel een restaurant als een boetiekhotel met 10 kamers gelegen in hartje Jordaan.

**F** **Poelier Jonker**  
Haarlemmerdijk 53,  
1013 KB Amsterdam

Poelier Jonker uit de Maasstaat bestaat al meer dan 45 jaar. De Haarlemmerdijk is hun tweede vestiging. Anno 1974 is het bedrijf opgezet door de familie Jonker en is vandaag de dag nog steeds in het bezit van de familie.

**G** **JWO Lekkernijen**  
Tweede Goudsbloemdwardsstraat 1,  
1015 JX Amsterdam

Eten en drinken is lust en leven van de eigenaren van JWO. In het hartje van de Jordaan word je hier verwelkomd met echte Amsterdamse gezelligheid én lekkernijen.

**H** **Elliott Gallery**  
Tussen de Bogen 91,  
1013 JB Amsterdam

Als je van fotografie houdt dan ben je bij ElliotHalls aan het goede adres. Het hele jaar door houdt deze galerie uitgebreide tentoonstellingen met het werk van historische en hedendaagse fotografen.

**I** **Café de Poort**  
Haarlemmerdijk 44,  
1013 JD Amsterdam

Café de Poort is een gezellig buurtcafé aan de Haarlemmerdijk. Het is een bijzonder sfeervol café met veel aandacht voor authentieke details.

**J** **Galerie Gaudium**  
Tweede Goudsbloemdwardsstraat 5-B,  
1015 JX Amsterdam

Galerie Gaudium is gespecialiseerd in 20e-eeuws design van de meest iconische architecten en ontwerpers. De galerie bevindt zich in het hart van het prachtige Amsterdam, waar ze verschillende thematentoonstellingen presenteren van midcentury meubels gecombineerd met hedendaagse kunst.

**K** **Six and Sons**  
Haarlemmerdijk 31,  
1013 KA Amsterdam

Six & Sons is een winkel in het midden van de eigenzinnige Haarlemmerdijk. De winkel verkoopt zowel kleding als sieraden, interieur items en leuke dingetjes om te hebben of te geven.

**L** **De Oliewinkel**  
Brouwersgracht 119,  
1015 GD Amsterdam

In 2016 opende de Oliewinkel aan de Brouwersgracht. De Oliewinkel is dé plek voor degenen die houden van lekker eten en kwaliteitsproducten.

**M** **Slagerij Louman**  
Goudsbloemstraat 76,  
1015 JR Amsterdam

Slagerij Louman is al sinds 1890 een begrip in Amsterdam en omstreken. Naast veel vaste omwonende klanten, komen veel mensen van buiten de stad speciaal voor Slagerij Louman voor een stukje vlees, andere vleeswaren of een ambachtelijk bereide worst.

**O** **Kersgallery**  
Lindengracht 148,  
1015 KK Amsterdam

In de Kersgallery vind je twee stromen moderne hedendaagse kunstwerken. Enerzijds kunstenaars die het theatrale en absurde van het dagelijks leven weergeven en anderzijds kunstenaars die middels abstract-impressionisme de natuur in al haar wonderbaarlijkheid laten zien.

**Q** **Slagerij Vette Kalfje**  
Tweede Goudsbloemdwarstraat 26,  
1015 JZ Amsterdam

Gevelsteen 'In Het Vette Varken' siert de winkelpui aan de Tweede Goudsbloemdwarstraat waar al vanaf de 17e eeuw slagers hun ambacht uitoefenen. De huidige Islamitische slager heeft de slagerij omgedoopt in het Vette Kalfje.

**N** **Boerenmarkt Haarlemmerplein**  
Haarlemmerplein,  
1013 HS Amsterdam

De boerenmarkt Haarlemmerplein is er elke woensdag van 10:00 tot 17:00. Ze verkopen verse producten. Op de markt worden voornamelijk verse producten verkocht.

**P** **Wakuli**  
Haarlemmerplein 43,  
1013 HS Amsterdam

Wakuli ontleent aan het Swahili-woord 'wakulima', wat boer betekent. Hier vind je kwaliteitskoffie die op duurzame wijze is verkregen tegen betaalbare prijzen.

**R** **De Willem**  
Haarlemmerplein 58,  
1013 HS Amsterdam

Kent u die iconische, robuuste poort aan de rand van het Haarlemmerplein? Die grote witte arc de triomphe, Amsterdamse stijl? Dat is de Willemspoort, hoewel hij eigenlijk zelden zo wordt genoemd.





---

# 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**