



# VAN DER HEYDEN

---

TWEEDE JAN VAN DER HEIJDENSTRAAT 105  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
TOM HUBER

3

Van der Heyden  
TWEEDE JAN VAN DER  
HEIJDENSTRAAT 105

5

Kenmerken  
OVERZICHT

21

Plattegronden  
INDELING

29

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.



Tom Huber

Mobiel: +31(0)6 22 59 14 77

tom@broersma.nl



---

VAN DER  
HEYDEN

---



# Van der Heyden

TWEEDE JAN VAN DER HEIJDENSTRAAT 105

Aan de rand van De Pijp en op steenworp afstand van de Amstel is een kantoorruimte van circa 91 m<sup>2</sup> beschikbaar. Deze zelfstandige kantoorruimte is gelegen op de begane grond en eerste verdieping en biedt een uitstekende plek om kantoor te houden. Midden in de bruisende Pijp naast de befaamde Italiaan 'Impero Romano'. Door de open indeling op de eerste verdieping is de ruimte zeer efficiënt te gebruiken. Daarnaast is op de begane grond voldoende ruimte om te vergaderen en cliënten te ontvangen. Kortom een waanzinnige ruimte, ideaal geschikt voor organisaties die zich willen onderscheiden van de reguliere kantoorgebruiker.











# Historie

## GEBOUW

Het gebouw op nummer 103-105-107 bestaat uit een kantoor met bovengelegen appartementen en is gebouwd in 1883. Het gebouw heeft een rechte lijstgevel welke voorzien is van rijkelijke versiering. Opvallend zijn de Franse balkons bij de ramen op iedere verdieping.

In dit deel van De Pijp zijn de straten naar Nederlandse schilders genoemd. Jan van der Heyden was een Noord-Nederlands schilder, tekenaar, etser en uitvinder. Hij is vooral bekend vanwege zijn vele stadsgezichten en als uitvinder van een verbeterde brandspuit en straatlantaarn.





THE ART OF LIGHT

THE ART OF LIGHT

Verhuisschema's  
KAR  
WET







IMPERO ROMANO

PERONI

TWEE DE KUIJZAA  
STRAN

IMPERO ROMANO

IMPERO ROMANO



# Omgeving

OUDE-PIJP

## **Buurt + hotspots**

De kantoorruimte is gelegen in de wijk De Pijp. Ooit was het een echte volksbuurt, maar inmiddels is het een hippe, trendy en vooral gezellige, levendige buurt. In de straten rondom de kleurrijke Albert Cuypmarkt zijn talloze bijzondere zaken, hamburgerbars en koffietentjes gevestigd. In het hart van de wijk ligt het Sarphatipark met een vijver en mooie gazons. Tijdens de aanleg van het Sarphatipark is de oorspronkelijke Jan van der Heijdenstraat in tweeën geknipt waardoor de Eerste en Tweede Jan van der Heijdenstraat zijn ontstaan.

## **Bereikbaarheid**

De kantoorruimte is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Op loopafstand aan de Ceintuurbaan is de tramhalte Van Woustraat gelegen waar lijn 3 rijdt. Eveneens op de Van Woustraat is de tramhalte Albert Cuypstraat gelegen waar lijn 4 rijdt. Hierdoor is een direct verbinding met Centraal Station mogelijk. Vanwege de ligging nabij de centrumring S-100 zijn verschillende stadsdelen en de ringweg A-10 goed te bereiken met de auto.

## **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 91,5 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- begane grond: 33,0 m<sup>2</sup> VVO
- eerste verdieping: 58,5 m<sup>2</sup> VVO

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige casco staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- gemeenschappelijke entree
- verwarming middels gashaard en radiatoren
- te openen ramen
- één vergaderruimte
- één toilet

Verhuurder stelt het huidige inbouwpakket in het gehuurde bestaande uit onder andere de vloerafwerking, pantry, airconditioning, waterkoeler, data-/ en elektrabekabeling, vergaderruimte om niet aan huurder ter beschikking.

Huurprijs

€ 2.000,- per maand te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

€ 200,- per maand te vermeerderen met omzetbelasting ten behoeve van water, elektra en onderhoud airco. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een contract voor de levering van gas.

<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Niet van toepassing.
<b>Energielabelklasse</b>	De huidige energielabelklasse van dit object is C. Om tot een label A te komen wordt momenteel de ketel vervangen.
<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 (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.









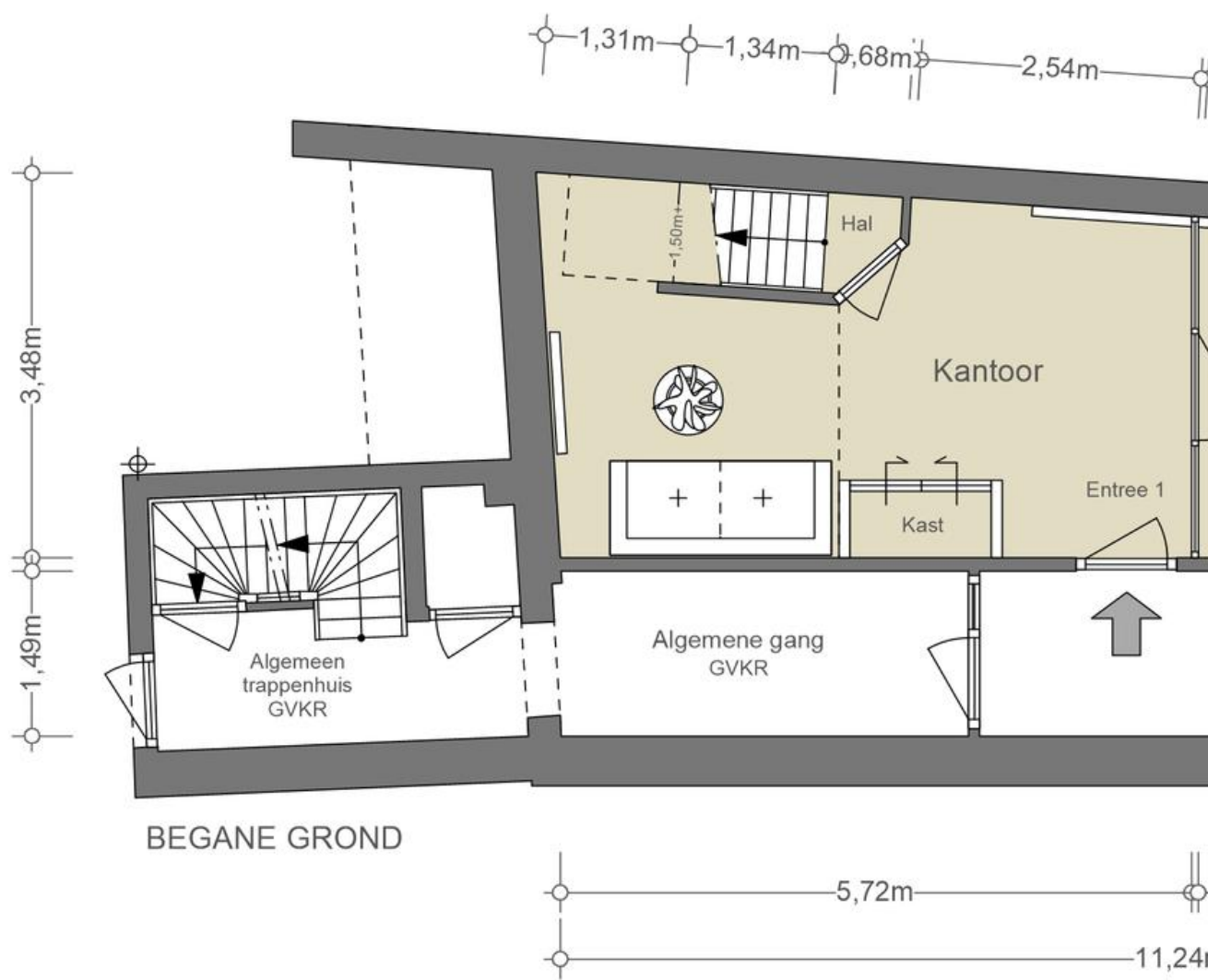
105

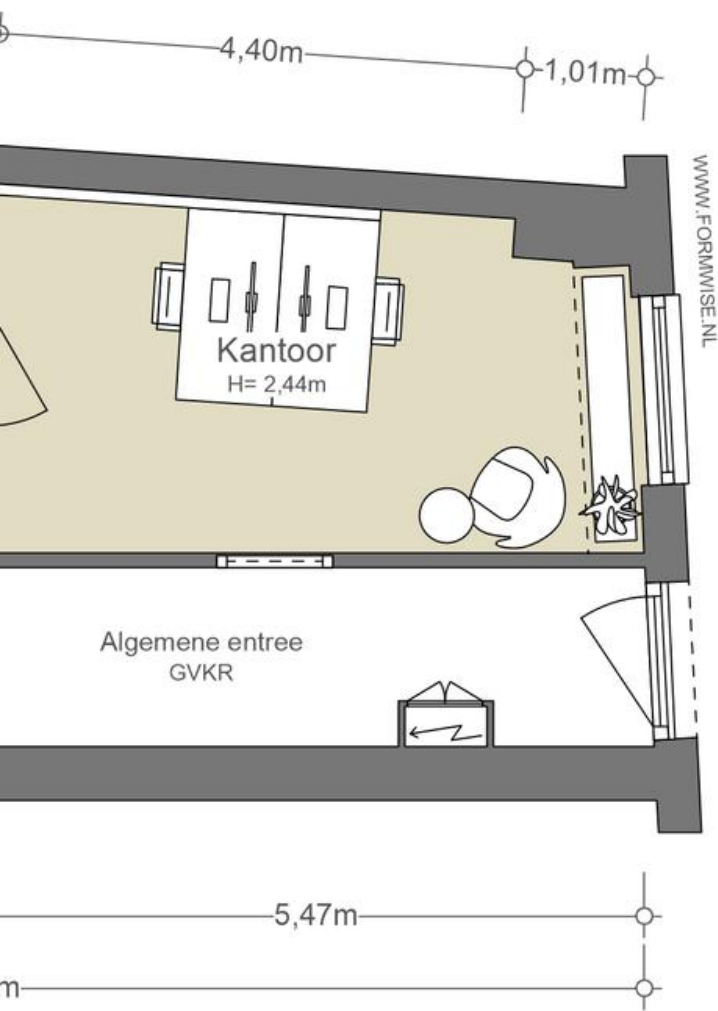


---

# PLATTEGRONDEN

---



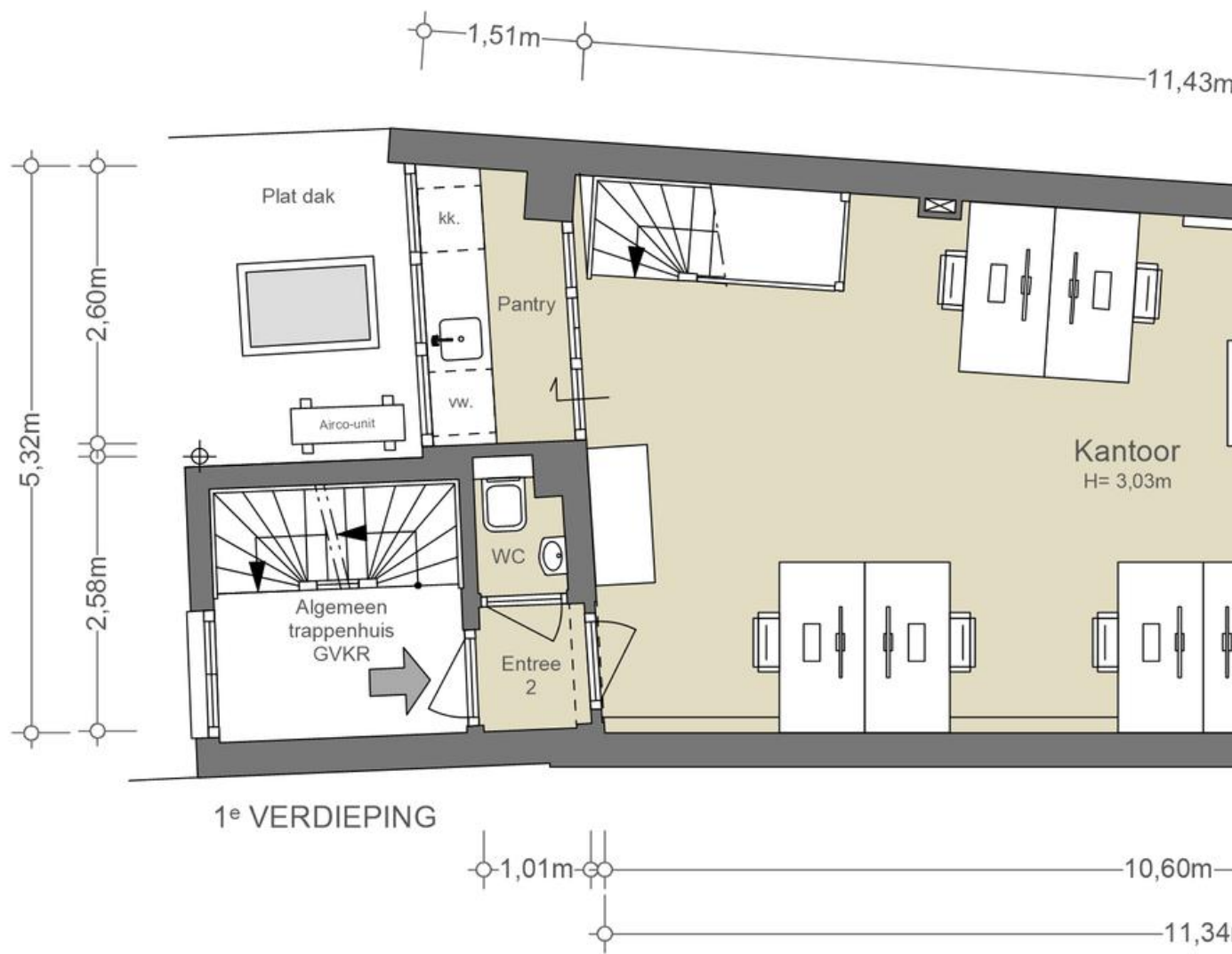


NEN2580  
(excl. dragende wanden)

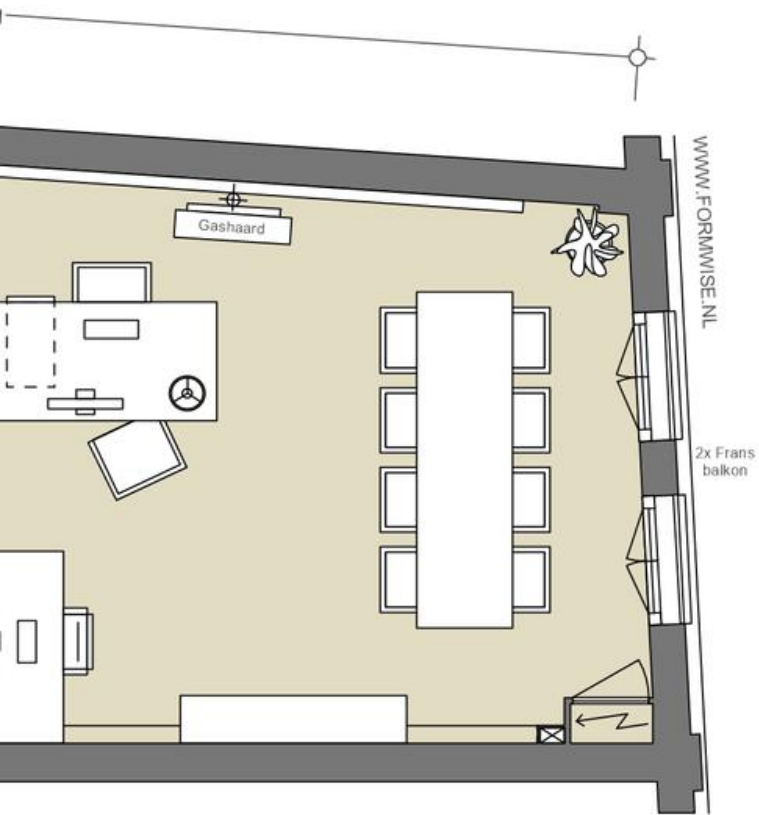
Verhuurbare vloeroppervlakte 33,06 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte 39,24 m <sup>2</sup>

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

\* Hoogte tot casco vloer







NEN2580  
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte 58,47 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte 68,08 m <sup>2</sup>

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

\* Hoogte tot casco vloer

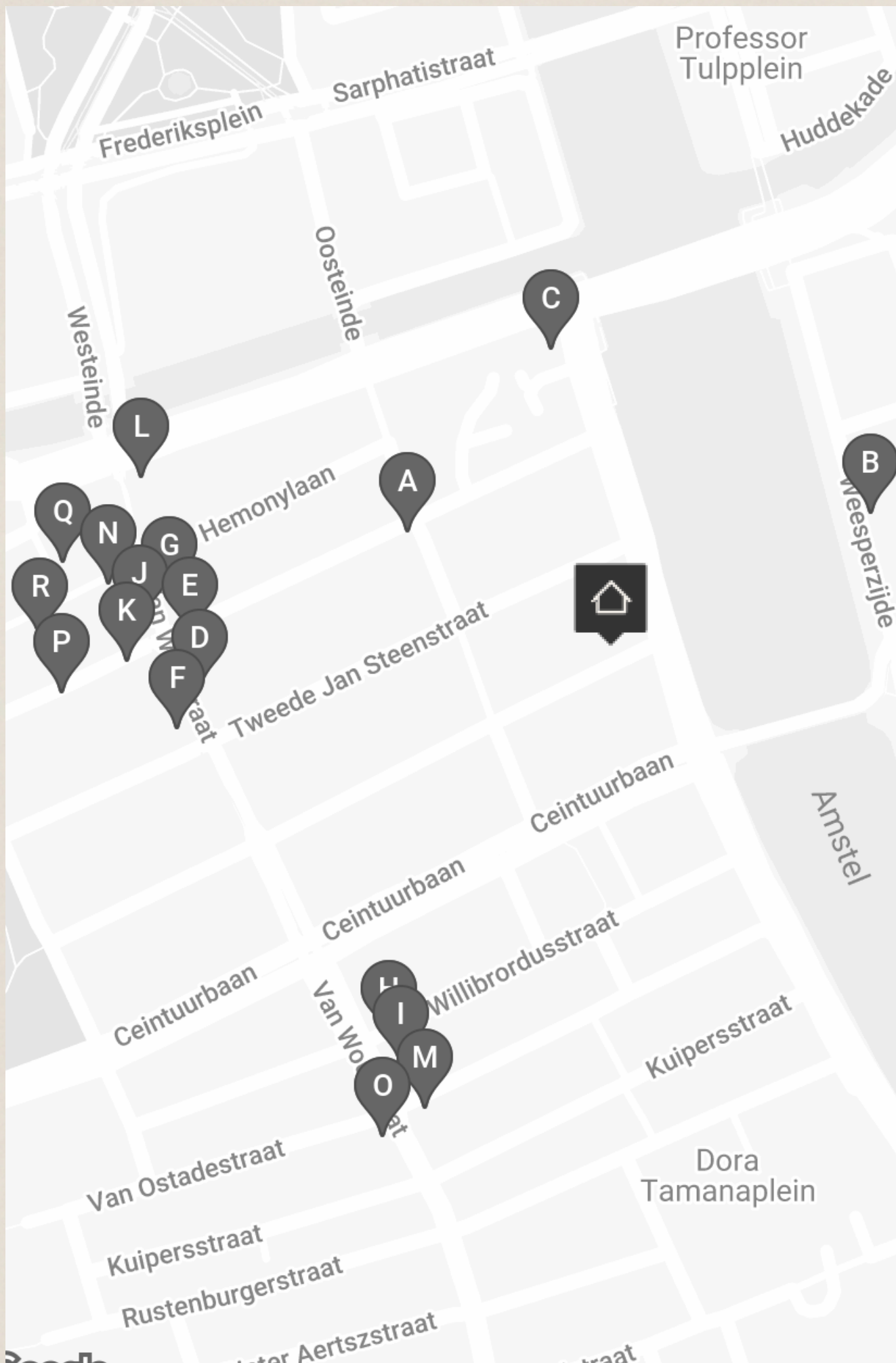




---

# BUURTGIDS

---



**A** **L'Angoletto**  
Hemonystraat 18,  
1074 BP Amsterdam

Bij L'Angoletto lijkt het alsof de tijd heeft stil gestaan.

**B** **De Ysbreker**  
Weesperzijde 23,  
1091 EC Amsterdam

Levendig en gastvrij, de Ysbreker is dé ontmoetingsplek voor heel Amsterdam.

**C** **Nicemakers**  
Stadhouderskade 160,  
1074 BC Amsterdam

Interieurontwerpers Joyce en Dax Roll zijn partners in het leven en in design, samen staan zij bekend als 'Nicemakers'.

**D** **Roopram Roti**  
Van Woustraat 37,  
1074 AB Amsterdam

Roopram Roti komt oorspronkelijk uit Suriname en werd geëxporteerd naar Nederland vanwege de grote vraag naar roti op de Nederlandse markt, onder andere door vakantiegangers uit Paramaribo. Om aan deze vraag te voldoen, besloot J.

**E** **Café Biljart van Wou**  
Van Woustraat 25,  
1074 AB Amsterdam

Café Biljart van Wou is een typisch buurtcafé waar het stil wordt als de buurtbewoners op vakantie zijn.

**F** **Mister Nata**  
Van Woustraat 48,  
1073 LM Amsterdam

Mister Nata Bij Mister Nata ben je aan het juiste adres voor het lekkerste gebak van Amsterdam, waar je kunt genieten van heerlijke pastel de nata, perfect gecombineerd met prachtige Single Estate Coffee, bereid met een La Marzocco-espressomachine.

**G** **Tjin's**  
Van Woustraat 17,  
1074 AA Amsterdam

Rond deze kleine broodjeszaak verzamelen zich vaak groepen mensen voor de deur voor een snelle snack. Tjin maakt al meer dan 40 jaar surinaamse broodjes en hapjes op basis van familie recept.

**H** **Rayleigh & Ramsay**  
Van Woustraat 97,  
1074 AG Amsterdam

Rayleigh & Ramsay wordt omschreven als een snoepwinkel voor volwassenen. De term wijnbar vinden ze hier te hoogdrempelig, maar de focus ligt toch echt wel op wijn, met meer dan 100 open wijnen.

**I** **Stadsmarkt de Pijp**  
Van Woustraat 103,  
1074 AG Amsterdam

Bij Stadsmarkt de Pijp worden de producten dagelijks zelf opgehaald. Zo komen direct van de boer, tuinder, slager, visboer en bakker allerlei producten midden in de Pijp terecht.

**J** **Broodje Popov**  
Van Woustraat 20,  
1073 LL Amsterdam

Broodje Popov is al 50 jaar een broodjeszaak zoals deze bedoeld is. Gewoon een dik belegd broodje zoals je hem wil. Ze staan bekend om hun Philly cheese steak en smashed hamburger met kaas, augurken, burgersaus en heerlijke gefrituurde uitjes.

**K** **101 Gowrie**  
Govert Flinkckstraat 326HS,  
1073 CJ Amsterdam

De jonge Australische chef Alex Haupt met Japanse en Duitse roots kookt naar eigen zeggen 'Gaijin cuisine'.

**L** **Saravana Bhavan**  
Stadhouderskade 123-124,  
1074 AV Amsterdam

Wie echt goed Indiaas wilt eten, en de sfeer van een echt Indiaas restaurant wilt proeven, moet naar Saravana Bhavan gaan, op het hoekje van de drukke Stadhouderskade en de van Wou straat zit hier dit grote restaurant.

**M** **FEST**  
Van Woustraat III,  
1074 AH Amsterdam

FEST is een Nederlands interieurmerk dat in 2013 is gestart door Femke Furnée. De kerngedachte achter FEST: een mooie omgeving toegankelijk maken, voor iedereen. FEST biedt high-end meubels en woonaccessoires – zonder dat daar een high-end prijskaartje aan hangt.

**O** **NAZKA**  
Van Ostadestraat 354,  
1073 TZ Amsterdam

In de Van Ostadestraat vind je het kleurrijke restaurant Nazka. Naast dat het interieur er fantastisch uitziet, is het eten ook spectaculair. De keuken toont zowel Peruaanse klassiekers als innovatieve gerechten, die voortbouwen op het erfgoed van Peru.

**Q** **C&C Asianmarkt**  
Albert Cuypstraat 267,  
1073 BH Amsterdam

Aan het einde/of het begin van de Albert Cuyp ligt de C&C Asian Supermarket. De winkel is een begrip voor eenieder die tijdens het koken opeens bijzondere ingrediënten nodig heeft.

**N** **La Biss Kosher Streetfood**  
Albert Cuypstraat 278,  
1073 BR Amsterdam

La Biss is geen gewone sandwichbar; los van het feit dat de sandwiches uiteraard kosher zijn worden ze met zorg en precisie gemaakt met de beste en meest verse ingrediënten.

**P** **Restaurant Mont Blanc**  
Govert Flinckstraat 308,  
1073 CJ Amsterdam

Chef Thibault en zijn vrouw Dieuwertje Gordijn runnen al jaren succesvol Bistrot des Alpes. In oktober 2021 hebben zij op de Govert Flinckstraat 308 een nieuw restaurant geopend. Hier kan je op culinaire ontdekkingsreis rondom de Mont Blanc.

**R** **Ranchi**  
Albert Cuypstraat 260,  
1073 BR Amsterdam

Ranchi is een Japanse broodjeszaak gerund door Sebastiaan en Christiaan Roosink. Een broodje in Japanse stijl wordt ook wel Sando genoemd. Keuzes zijn bijvoorbeeld een chicken sando (met krokante kip) of de beroemde tamago sando met eiersalade.

TWEEDE JAN VAN DER HEIJDEN  
STRAAT

• OUD-ZUID •





---

# 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**