



# BOUTIQUE DU COIN

---

OUDE LOOIERSSTRAAT 44 H & EERSTE LOOIERSDWARSSTRAAT II H  
AMSTERDAM



Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

Boutique du coin  
OUDE LOOIERSSTRAAT 44  
H & EERSTE  
LOOIERSDWARSSTRAAT II  
H

5

Kenmerken  
OVERZICHT

25

Plattegronden  
INDELING

33

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 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](mailto:merijn@broersma.nl)







---

BOUTIQUE DU  
COIN

---







# Boutique du coin

OUDE LOOIERSSTRAAT 44 H & EERSTE LOOIERSDWARSSTRAAT II H

Pittoresk gelegen op de hoek van de Oude Looiersstraat en Eerste Looiersdwarsstraat is de prachtige kantoor-/winkelruimte *Boutique du coin*. De ruimte wordt, leeg en vrij van huur of gebruik, te koop aangeboden. Het betreft een tweetal appartementsrechten welke gelegen zijn op eigen grond en onderdeel uitmaken van een kleinschalige VvE.

Het betreft circa 212 m<sup>2</sup> VVO kantoor-/winkelruimte welke verdeeld is over een begane grond met split level en een souterrain. Bovendien is er een kleine binnentuin aanwezig. De ruimte is recent volledig verbouwd en voorzien van een nieuw inbouwpakket met onder andere diverse spreekkamers, verlichtingsarmaturen, luxe keuken met apparatuur, derhalve is het opleveringsniveau hoogwaardig en turn-key. Zowel het souterrain als de begane grond hebben een aanzienlijke vrije hoogte en daglicht toetreding door de aanwezigheid van (grote) raampartijen. De representatieve en smaakvolle kantoor-/winkelruimte is vanwege haar maatvoering, indeling en ligging (om de hoek van de Elandsgracht in de Jordaan) uitermate geschikt voor een eigenaar/gebruiker uit het creatieve segment.

















# Historie

## Gebouw

Het gebouw op de hoek van de Oude Looiersstraat en Eerste Looiersdwarsstraat is gebouwd in 1863. Zowel op de hoek is een entree als aan de zijde van de Eerste Looiersdwarsstraat. De grote ramen met zwarte kozijnen geven veel daglichttoetreding in de ruimte. Boven de kantoor-/winkelruimte zijn appartementen gelegen, deze behoren niet tot het verkochte.

## Buitenruimte

Vanuit een trap in het souterrain is een binnentuin van circa 20 m<sup>2</sup> toegankelijk.































# Omgeving

JORDAAN

## **Buurt + hotspots**

De kantoor-/winkelruimte ligt midden in het centrum van Amsterdam, in de wijk Jordaan. Om de hoek van de bruisende Elandsgracht en met de ambachtelijke negen straatjes op loopafstand zijn hier meer dan voldoende hippe boetiekjes, cafés en restaurants te vinden. Naast een prestigieus woongebied, kenmerkt de locatie zich ook als een werkgebied waar diverse representatieve bedrijven en organisaties zijn gevestigd.

## **Bereikbaarheid**

Boutique du coin is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer vanwege haar ligging nabij de Marnixstraat en centrumring SI00. Vanaf de halte Elandsgracht vertrekken tramlijnen 2, 5, 12, 17 en 19. Tevens is hier het busstation gelegen vanwaar diverse buslijnen vertrekken. Met de auto is via de Overtoom binnen circa 15 minuten de ringweg A10 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.

Tevens is betaald parkeren mogelijk bij Q-Park Europarking aan de Marnixstraat. Deze parkeergarage is op circa zes minuten loopafstand gelegen.























---

# KENMERKEN

---



**Oppervlakte**

De totale oppervlakte bedraagt 211,93 m<sup>2</sup> VVO kantoor-/winkelruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 98,49 m<sup>2</sup> VVO
- begane grond: 113,44 m<sup>2</sup> VVO (split level)

Tevens is er een binnentuin van 19,8 m<sup>2</sup>.

**Opleveringsniveau**

De kantoor-/winkelruimte wordt opgeleverd, in huidige staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- twee eigen entrees
- afgewerkte vloer
- huidige inbouwpakket met scheidingswanden
- twee vergaderruimtes
- een aparte bel-/werkruimte
- een opbergruimte
- verlichtingsarmaturen / spots
- pantry met apparatuur
- toiletgroep
- centrale verwarming
- gedeeltelijk akoestische plafond
- eigen binnentuin

De vertrekkende huurder heeft de ruimte een nieuwe indeling gegeven door het aanbrengen van een inbouwpakket inclusief scheidingswanden en showroom panelen. Deze worden om niet ter beschikking gesteld.

**Vraagprijs**

€ 1.625.000,- kosten koper.



**Bestemming**

Conform het vigerende bestemmingsplan ' Westelijke Binnenstad' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-I'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- wonen
- kantoren
- kantoren met baliefunctie
- voorzieningen met inbegrip van additionele horeca
- galeries
- detailhandel
- voorzieningen ten behoeve van consument verzorgende dienstverlening

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

**Kadastrale informatie**

Eerste Looiersdwarsstraat II H

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: E
- Nummer: I0395
- Appartementsindex: A-I

Oude Looiersstraat 44

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: E
- Nummer: I0384
- Appartementsindex: A-I

**Monumentale status**

Niet van toepassing.

**Energielabelklasse**

Voor dit object geldt energielabelklasse A.

**Eigen grond**

Het object is gelegen op eigen grond.

**Zakelijke lasten**

- WOZ-waarde (2024): € 855.000,-
- OZB-E (2024): € 1.597,14 per jaar
- OZB-G (2024): € 1.158,53 per jaar
- Rioolrecht (2024): € 166,85 per jaar
- VvE-bijdrage (2024): pro memorie.



<b>Bouwjaar</b>	1863 (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>



















---

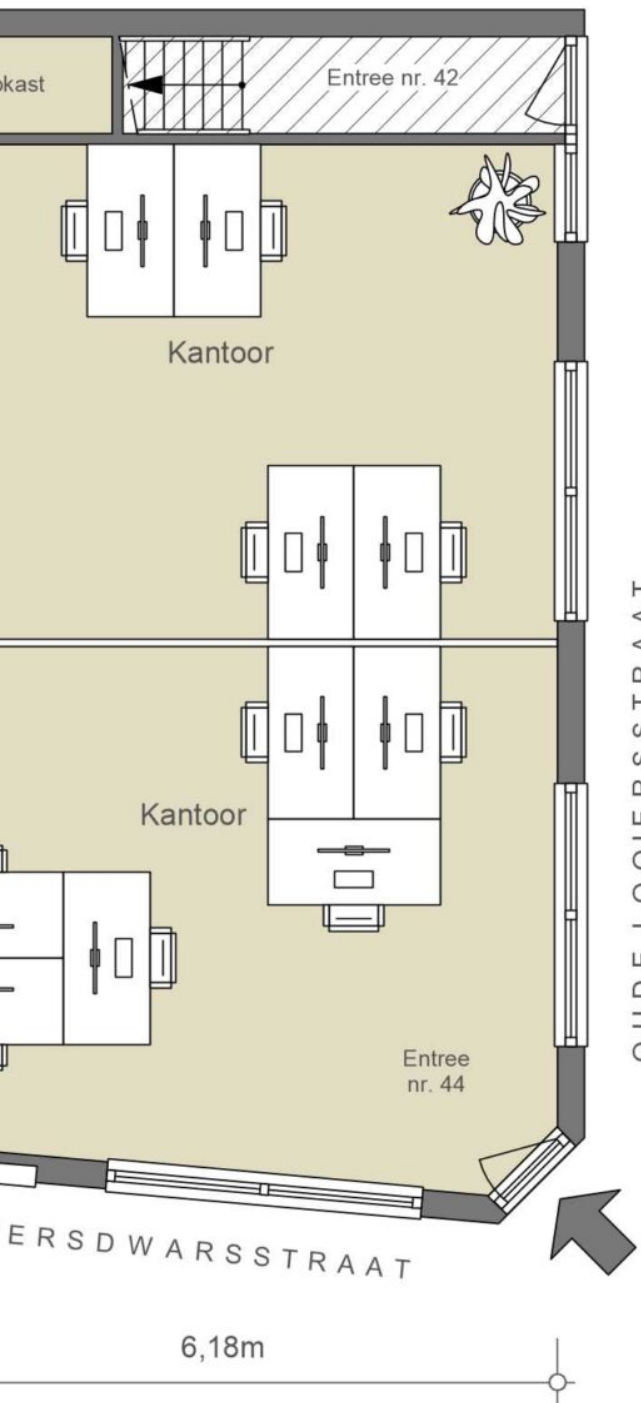
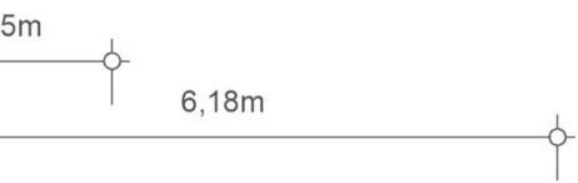
# PLATTEGRONDEN

---









OUDE LOOIERSSTRAAT

## BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 113,44 m<sup>2</sup>

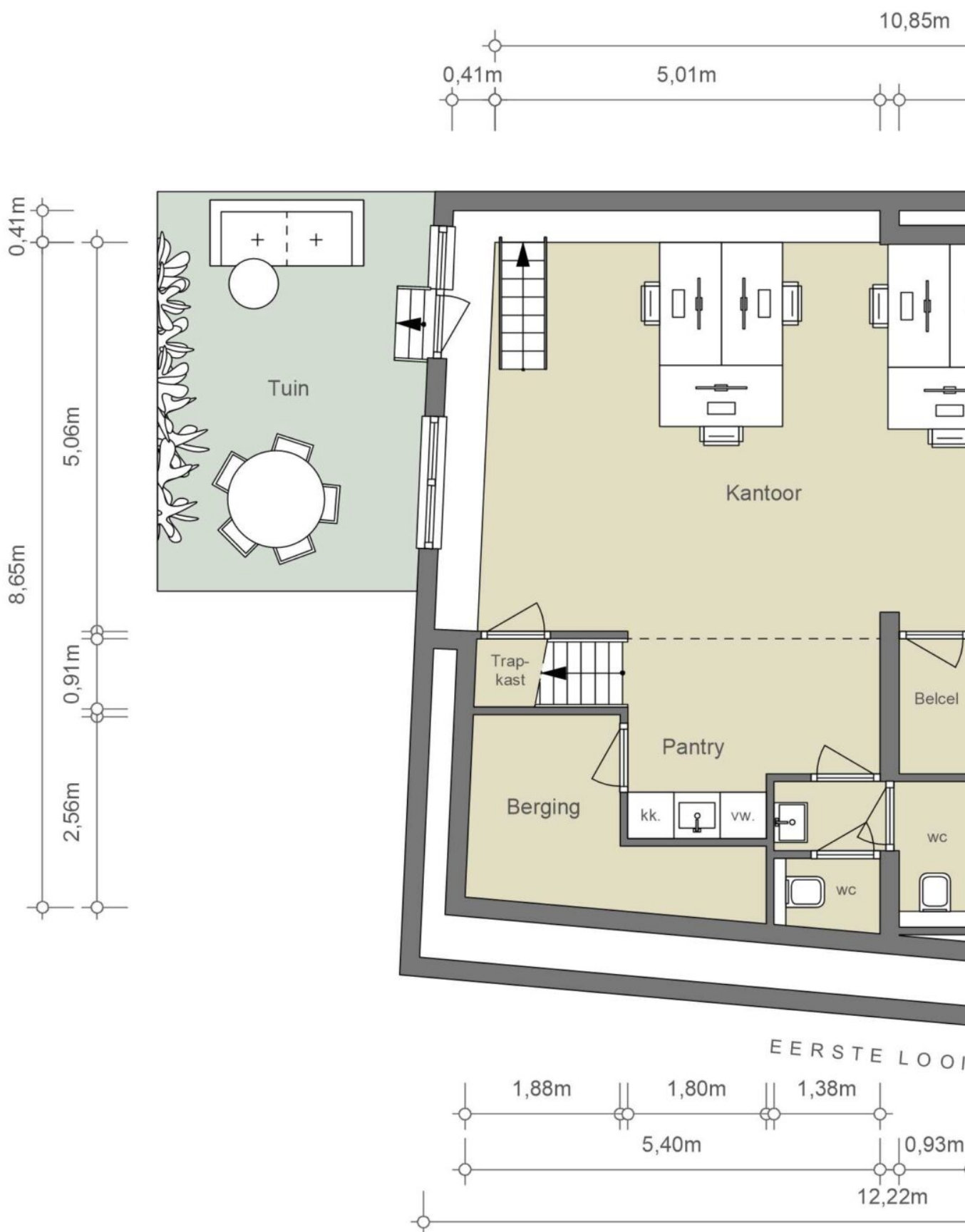
Bruto vloeroppervlakte

ca. 129,40 m<sup>2</sup>

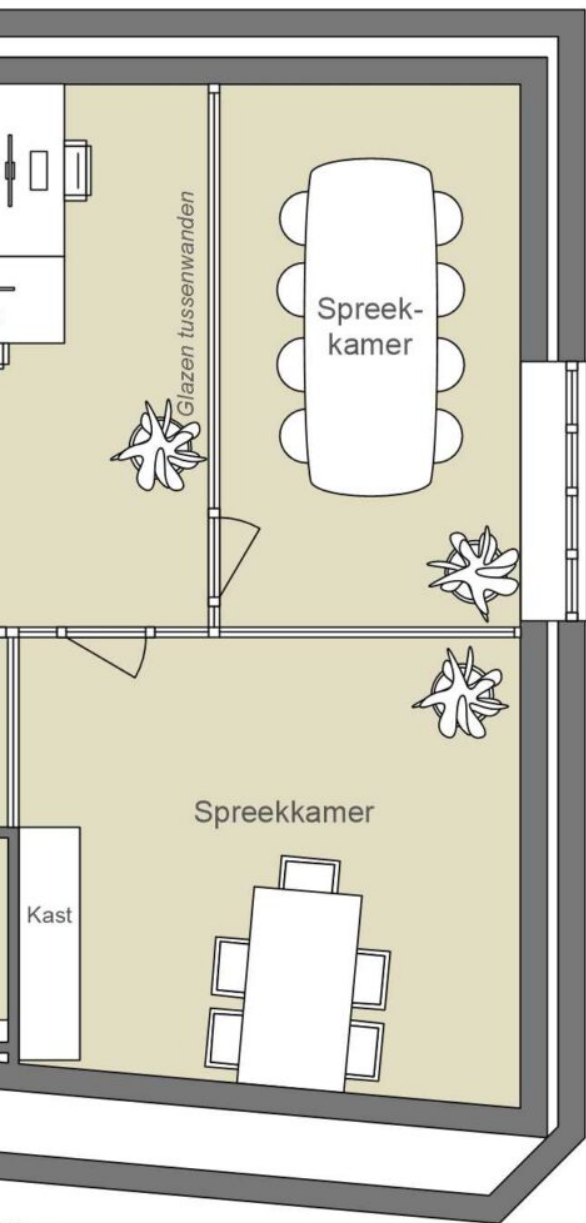
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

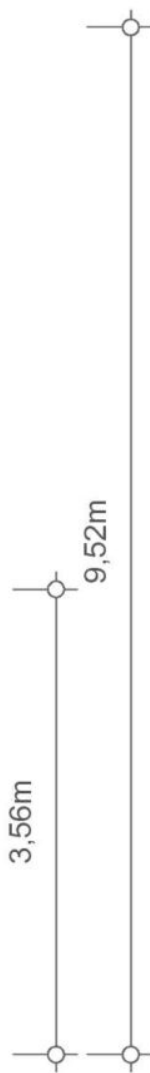








ERSDWARSSTRAAT



OUDE LOOIERSSTRAAT

## SOUTERRAIN

### NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 98,49 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

ca. 114,93 m<sup>2</sup>

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.





11

Studio Noos  
AMSTERDAM

Studio Noos  
AMSTERDAM

KIDS

Studio Noos  
AMSTERDAM

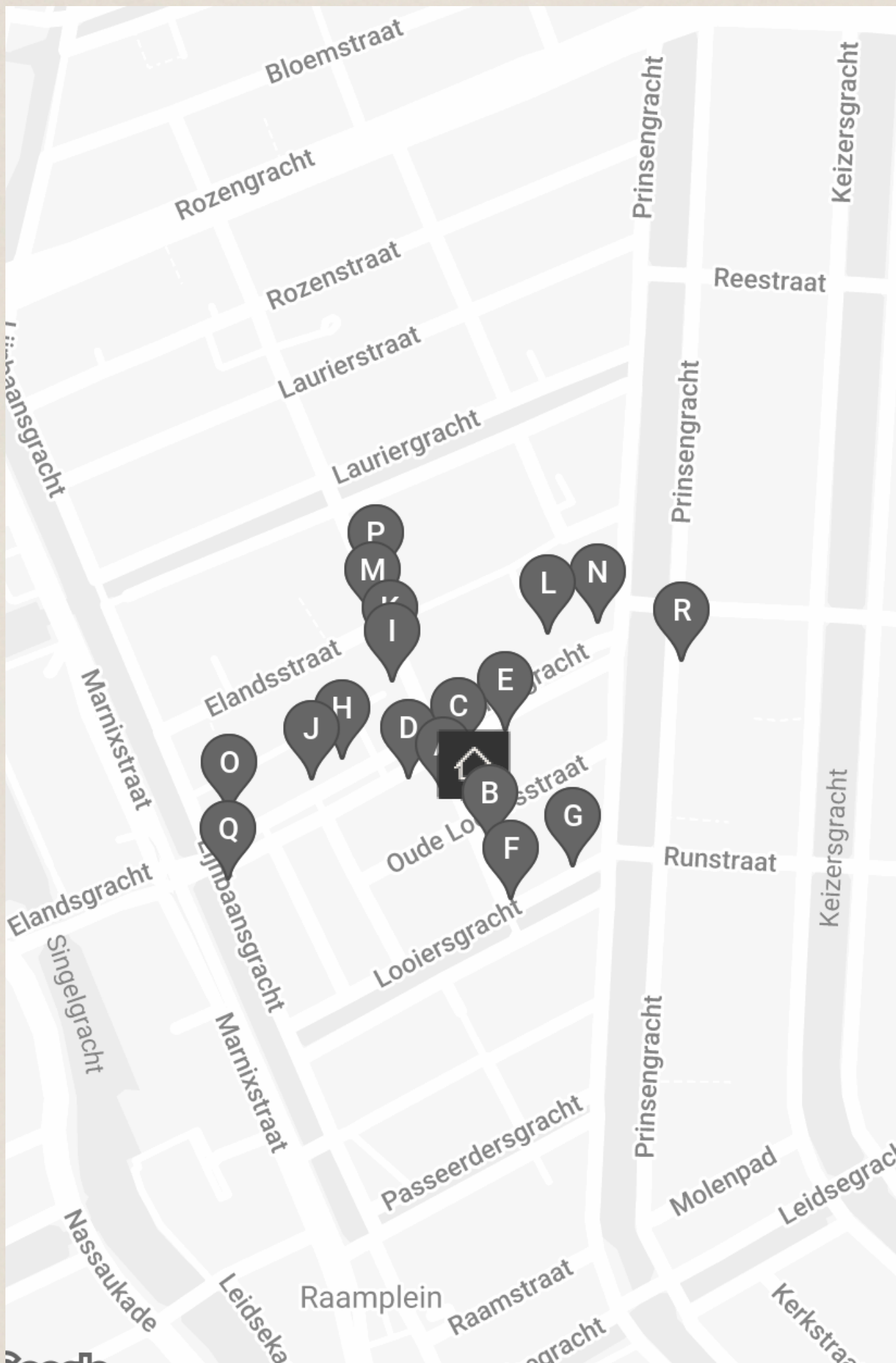


---

# BUURTGIDS

---







**A** **Pazzi**  
Eerste Looiersdwarstraat 4,  
1016 VM Amsterdam

De houtoven pizza's van Pazzi zijn sinds 2010 te vinden in elk stadsdeel van Amsterdam. De formule is simpel, elke locatie heeft een knus interieur waardoor je bij binnenkomst wordt begroet door een gemoedelijke Italiaanse sfeer.

**B** **Bar Parry**  
Eerste Looiersdwarstraat 15,  
1016 VL Amsterdam

Restaurant Balthazar's Keuken - dat al eerder op deze site geprezen werd - heeft ook een jonger broertje/zusje: Bar Parry. Houd je van (natuur)wijn? Dan is deze wijnbar echt wat voor jou.

**C** **Ela Restobar**  
Elandsgracht 45,  
1016 TN Amsterdam

ELA Restobar verwelkomt je graag in hun 'all-day' food concept. In de ochtend en middag is het de ideale locatie voor een heerlijke kop Spaanse koffie, een smakelijke lunch of een (zakelijke) bijeenkomst.

**D** **Misc store**  
Elandsgracht 59,  
1016 TN Amsterdam

Goed nieuws voor iedereen die houdt van stationary en andere mooie items.

**E** **Rakang**  
Elandsgracht 29-31,  
1016 TM Amsterdam

Op de altijd gezellige Elandsgracht zit het Thaise restaurant Rakang. Vriendelijke bediening, prettige sfeer en heerlijk authentiek Thais eten! En volgens sommigen zelfs de lekkere Thai van Amsterdam... Of je het daar mee eens bent laten we aan jou over.

**F** **FEST**  
Looiersgracht 40B,  
1016 VS 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.



**G** **Foodware**  
Looiersgracht 12,  
1016 VS Amsterdam

Foodware is de plek voor eerlijk voedsel: vers bereid en zonder kunstmatige toevoegingen. Combineer verschillende gerechten tot een maaltijd door te kiezen uit een assortiment van vis-, vlees- of vegetarische ingrediënten.

**H** **Balthazar's keuken**  
Elandsgracht 108,  
1016 VA Amsterdam

Dit is een favoriet! Balthazar's keuken is een verborgen parel in Amsterdam en een absolute must als het op restaurants aan komt. Sinds 1995 is dit kleine familierestaurant al aan de Elandsgracht te vinden.

**I** **Chenin Chenin**  
Hazenstraat 60,  
1016 SR Amsterdam

Chenin Chenin is een wijnwinkel, online shop en abonnementservice voor natuurlijke wijnen, bier, cider en sake. Het is gevestigd in hartje Amsterdam. Het assortiment is een continu ontwikkelde lijst van originele en vooral drinkbare wijnen.

**J** **Slagerij Siem van der Gragt**  
Elandsgracht 116AI,  
1016 VB Amsterdam

Slagerij Siem van der Gragt is al sinds 1966 een goede bekende in de Amsterdamse binnenstad. Siem begon zijn winkel in de Tweede Laurierdwarsstraat en verhuisde in 1977 naar de Elandsgracht.

**K** **Galerie Caroline O'Brien**  
Hazenstraat 54,  
1016 SR Amsterdam

De galerie van Caroline O'Brien is een begrip in de Amsterdamse hedendaagse kunstmarkt. En naast exposant op de Amsterdamse kunstbeurzen aanwezig te zijn, is de galerie ook gewoon te bezoeken in de Hazenstraat.

**L** **Galerie Bart**  
Elandsgracht 16,  
1016 TW Amsterdam

Galerie Bart is een galerie voor hedendaagse kunst in Amsterdam met een focus op zowel gevestigde als jonge kunstenaars die in Nederland zijn afgestudeerd en uitblinken door hun vernieuwende vakmanschap.



**M** **Stigter van Doesburg**  
Elandsstraat 90,  
1016 SH Amsterdam

Stigter van Doesburg, gevestigd in de Jordaan, toont een gevarieerd programma van hedendaagse kunst. Van schilderkunst tot performance. Sinds de oprichting in 2001 heeft de galerie zich gericht op jonge kunstenaars en hebben ze een sterke vertegenwoordiging van vrouwelijke kunstenaars.

**N** **Fou Fow Ramen**  
Elandsgracht 2A,  
1016 TV Amsterdam

Vroeger was dit ramen restaurant een goed bewaard geheim dat verscholen zat in de Chinese buurt.

**O** **Dutch Dabbawala**  
Elandsgracht 140h,  
1016 VC Amsterdam

Dutch Dabbawala, een Indiaas restaurant aan de Elandsgracht, is zo vaak getipt dat men er móét bestellen. De butterchicken momo's zijn een absolute must-try en werden meteen een favoriet.

**P** **Galerie Wouter van Leeuwen**  
Hazenstraat 27bg,  
1016 SM Amsterdam

De galerie van Wouter van Leeuwen is verstopt in de Hazenstraat in de Jordaan buurt. Als je niet op let loop je er zo langs.

**Q** **Vindict wine**  
Elandsgracht 113,  
1016 TT Amsterdam

Vindict wine is te vinden aan de rand van de Jordaan op de Elandsgracht. Omdat ze niet alleen van wijn houden maar ook van ontwerpen en bouwen, hebben ze deze prachtplek een eigen en duurzaam design gegeven.

**R** **Anouk Beerents**  
Prinsengracht 467-BG,  
1016 HP Amsterdam

Anouk Beerents is sinds 1987 uitgegroeid tot een bekend begrip op het gebied van de import en export van antieke spiegels.



OUDE LOOIERS  
STRAAT CENTRUM

44





---

# 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.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.

### **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**