

# DE TSAAR

---

CZAAR PETERSTRAAT 159  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
DIRK RICHELLE

---

3

De Tsaar  
CZAAR PETERSTRAAT 159

---

5

Kenmerken  
OVERZICHT

---

19

Plattegronden  
INDELING

---

25

Buurtgids  
HOTSPOTS

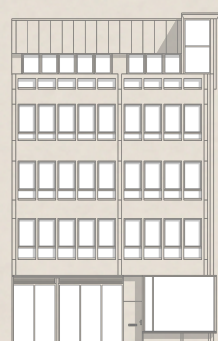
---

31

Overige Bepalingen  
HUUR

---

37



# 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.



Dirk Richelle

Mobiel: +31(0)6 29 14 94 49

dirk@broersma.nl



---

# DE TSAAR

---



# De Tsaar

CZAAR PETERSTRAAT 159

Deze moderne en representatieve kantoorruimte van circa 107 m<sup>2</sup> VVO is gelegen aan de oostkant van Amsterdam Centrum. Door een split level indeling heeft de kantoorruimte een speels en open karakter en door de grote raampartijen is er veel lichtinval. Er zijn twee separate (spreek-) kamers en in het souterrain bevinden zich het toilet en de keuken. De turn-key kantoorruimte is voorzien van een eigen entree, beschikt over energielabel A en maakt onderdeel uit van een modern woon-/werkgebouw. Vanwege haar maatvoering, indeling en ligging is deze fraaie ruimte uitermate geschikt voor zakelijke en creatieve dienstverleners.









159

CONTENT MATTERS  
STRATEGY & CREATIVITY

# Historie

## GEBOUW

Het gebouw aan de Czaar Peterstraat 135-159 is gebouwd in 2005. Op de begane grond zijn kantoorruimten gelegen en daarboven appartementen. Het gebouw heeft een strakke lijstgevel en een neo bouwstijl.





Week 15  
K-m... ..  
B... ..











# Omgeving

OOSTELIJKE EILANDEN/KADIJKEN

## **Buurt + hotspots**

De kantoorruimte ligt op de Oostelijke Eilanden/Kadijken nabij het IJ. Hier bevinden zich voldoende voorzieningen waaronder winkels, cafés en restaurants. Echte food hotspots in de buurt zijn De Koffie Broeder, Café Restaurant Czaar, Abraham Kef en Stadsbakkerij As. Naast een prestigieuze woongebied, kenmerkt de locatie zich ook als een werkgebied waar diverse representatieve bedrijven en organisaties zijn gevestigd.

## **Bereikbaarheid**

Het object is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer vanaf de A10 (afslag S114 richting Zeeburg) als met tramlijn 7. Het centraal station is makkelijk te bereiken zowel met het openbaar vervoer als met de fiets.

## **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 107,46 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 23,61 m<sup>2</sup> VVO
- begane grond: 83,85 m<sup>2</sup> VVO (split level)

**Opleveringsniveau**

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

- eigen entree
- cv-installatie met radiatoren
- vlakke betonvloer op begane grond en souterrain
- houten vloer op de insteekverdieping
- ledverlichting
- kabelgoten
- gestucte wanden en plafonds
- keuken met inbouwapparatuur
- toilet met fontein
- twee (spreek-)kamers
- huidige databekabeling
- alarminstallatie
- slimme elektrameter (Toon)

**Huurprijs**

€ 2.500,- per maand te vermeerderen met omzetbelasting.

**Servicekosten**

€ 100,- per maand, op basis van een voorschot bedrag, te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:

- onderhoud en periodieke keuring cv-installatie
- onderhoud en periodieke keuring mechanische ventilatie installatie
- bijdrage in servicekosten VvE

Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/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 A.
<b>Betalingsverplichting</b>	Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.
<b>Huurtermijn</b>	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.
<b>Huuringangsdatum</b>	In nader overleg.

<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.



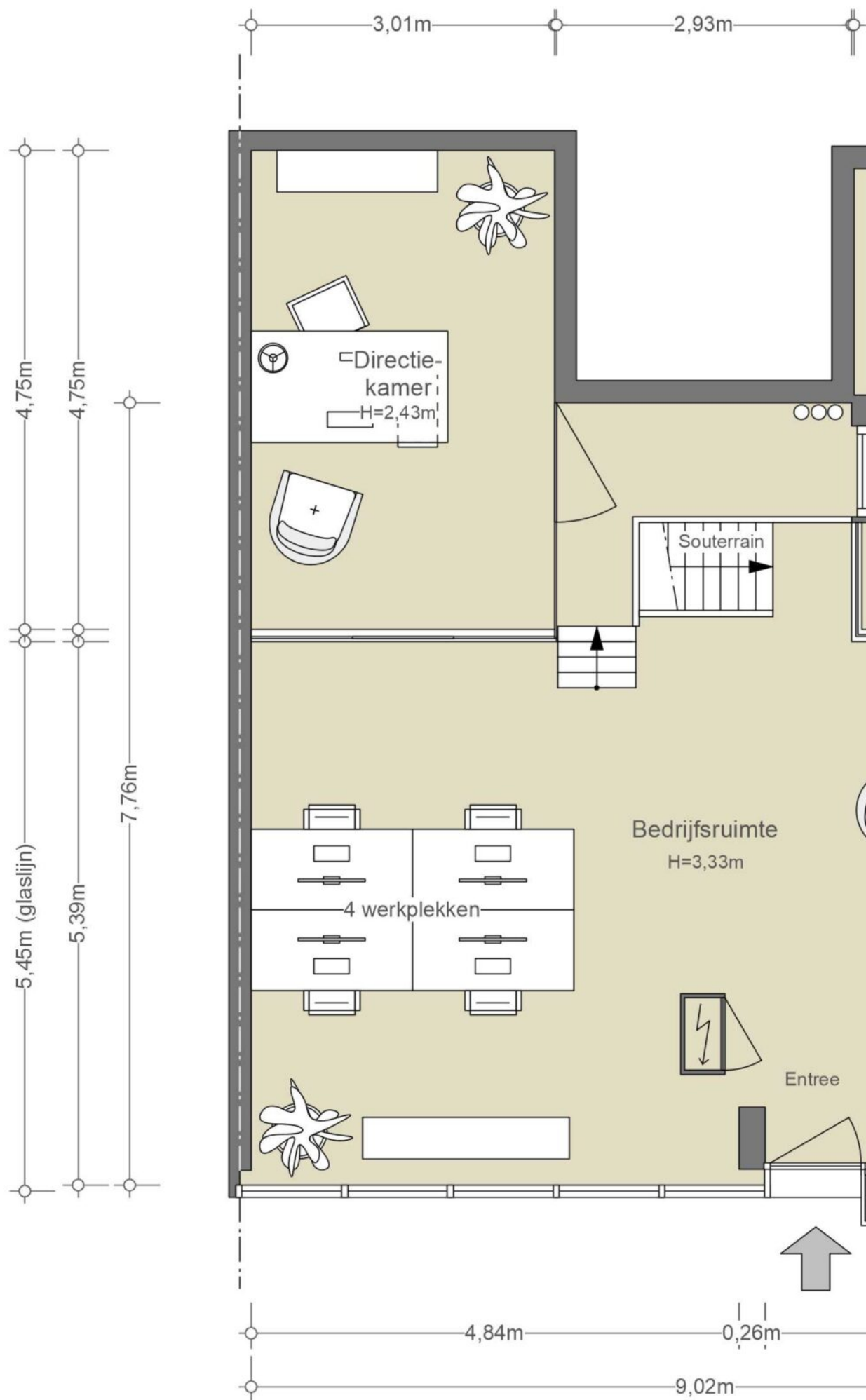




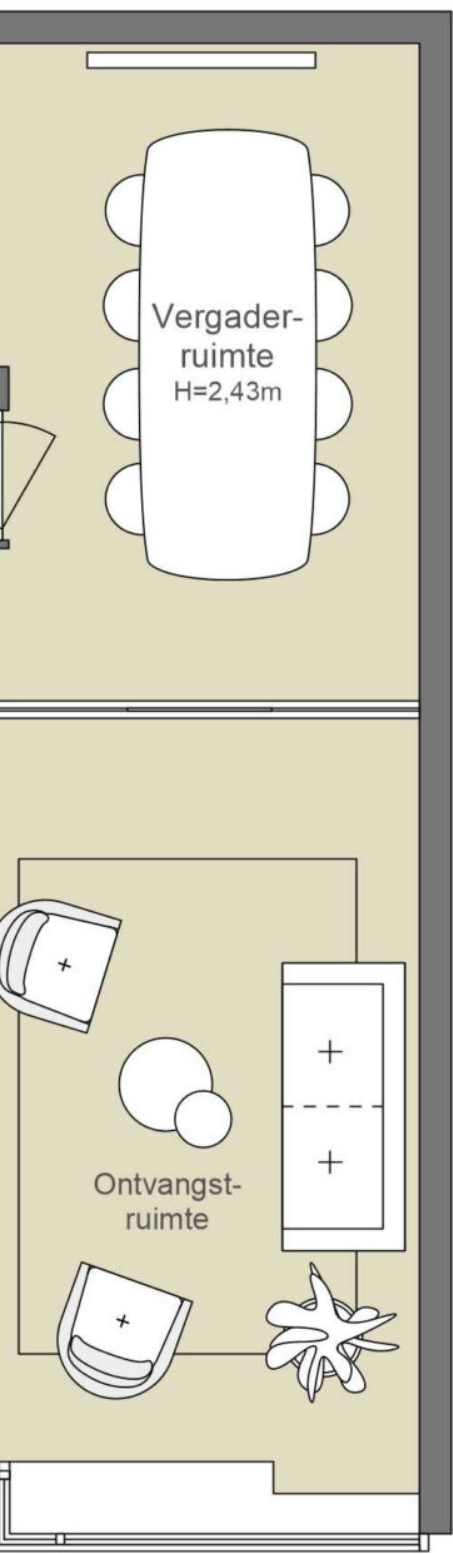
---

# PLATTEGRONDEN

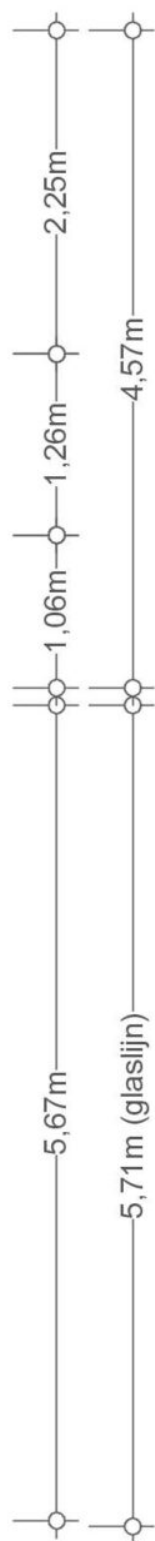
---



3,04m



WWW.FORMWISE.NL

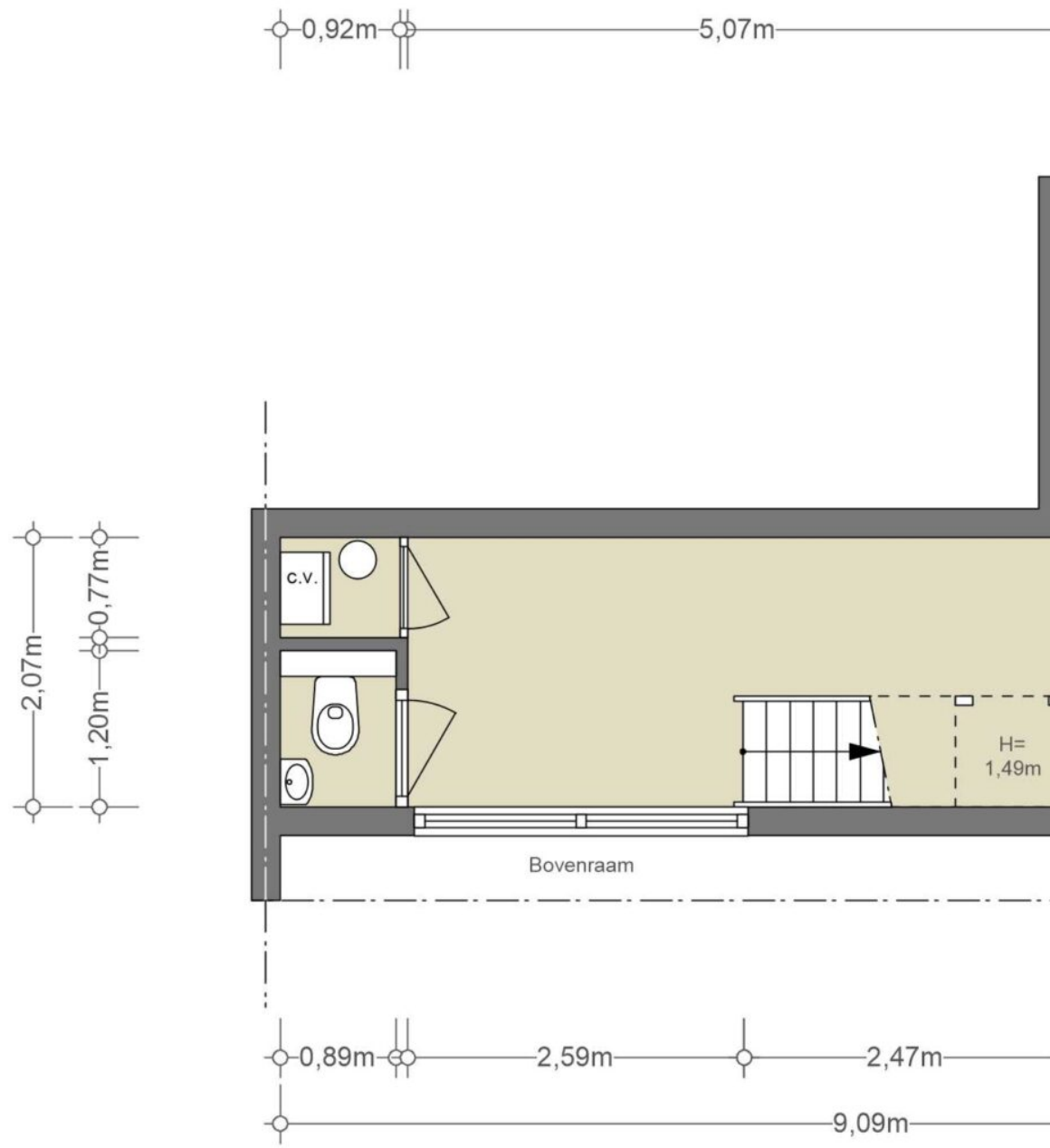


## BEGANE GROND NEN2580

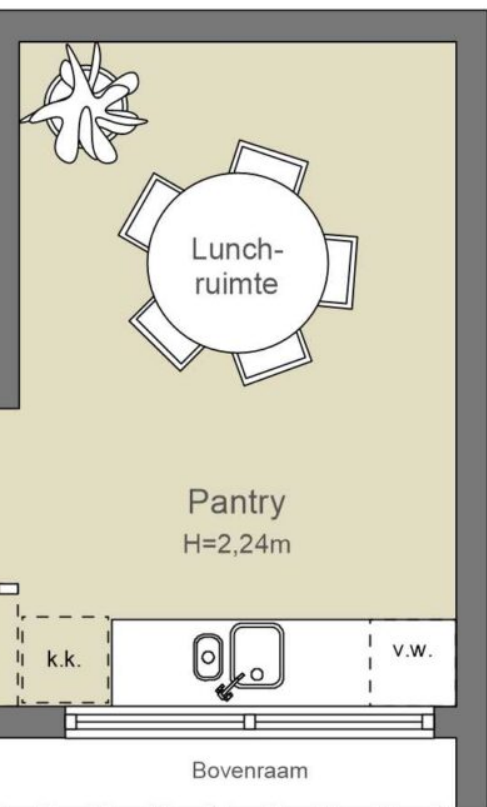
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte 83,85 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte 91,21 m <sup>2</sup>

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



3,04m



2,55m  
4,62m  
2,07m

## SOUTERRAIN

### NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

23,61 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte

30,14 m<sup>2</sup>

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

3,05m



135

137

KOFFIE  
BROEDER  
AMSTERDAM



Fromagerie Abraham Kef



ibbe

ZAAR PETER  
KWARTIER

ZAAR PETER  
KWARTIER

ZAAR PETER  
KWARTIER

---

# BUURTGIDS

---





**A** **Mondo Mediterraneo**  
Czaar Peterstraat 174,  
1018 PX Amsterdam

Voor de lunch en avondeten. Deze traiteur en ristorante kookt de authentieke landelijke Mediterraanse keuken. Je kan hier informeel lekker een hapje eten naast de open keuken, waardoor je een kijkje krijgt in hoe deze heerlijke gerechten bereid worden.

**B** **Fromagerie Abraham Kef**  
Czaar Peterstraat 137,  
1018 PH Amsterdam

Bij Fromagerie Abraham Kef haal je de lekkerste kazen. Al in 1953 opende Abraham Kef een winkel in het centrum van Amsterdam.

**C** **VRR**  
Conradstraat 471,  
1018 NE Amsterdam

In het Voormalig Rosa & Rita zit VRR (vandaar de naam), samen met Stadsbakkerij As. Het is opgericht door de eigenaren van Hotel de Goudfazant.

**D** **Stadsbakkerij As**  
Conradstraat 471,  
1018 NE Amsterdam

Het zuurdesembrood van deze stadsbakkerij behoort tot de beste van de stad. Ooit een restaurant, maar herrezen als bakkerij in Amsterdam Oost met aan het stuur Godfather van het brood: Efraim Bolado van der Meij.

**E** **Enoteca Sprezzatura**  
Czaar Peterstraat 118,  
1018 PT Amsterdam

Sprezzatura betekent in het Italiaans: virtuositeit, iets met speels gemak doen zodat de overtuigingskracht er vanaf spat. Enoteca Sprezzatura importeert bijzondere veelal biologische Italiaanse wijnen. De inkoop wordt gedaan bij kleinschalige wijnmakers vanuit heel Italië.

**F** **Trattoria Breda & Enoteca**  
Czaar Peterstraat 21,  
1018 NW Amsterdam

Trattoria Breda & Enoteca heeft zijn intrek genomen in het historische pand waar ooit Instock gevestigd was en verwelkomt gasten met een charmant terras voor de deur. Dit gerenoveerde gebouw heeft twee onderscheidende ervaringen onder één dak.

**G** **Foer**  
Cruquiusweg 9,  
1019 AT Amsterdam

Bij Foer bepalen de seizoenen het menu, waardoor het aanbod constant in beweging is. Het eten is bijzonder en experimenteel. De chef Steven Broere kookt een mix tussen modern Nederlands eten, met een Noorse toevoeging.

**H** **Fortune Flea**  
Zeeburgerpad 26 BG,  
1019 AA Amsterdam

Elke zaterdag en zondag is de Vintage interieurwinkel van Zoë open op het Zeeburgerpad in Amsterdam Oost, gepositioneerd in een gave oude loods aan het water.

**I** **Hummus Bistro D&A**  
Oostenburgergracht 185,  
1018 ND Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

**J** **Thull's deli**  
C. van Eesterenlaan,  
Amsterdam

Thulls deli is een echte goede traiteur. Ze maken heerlijke dagvers-maaltijden met mediterrane invloeden om mee te nemen. Je kan er naast maaltijden ook heerlijke royaal belegde broodjes afhalen die vers gemaakt worden door de vriendelijke verkopers.

**K** **Biomarkt Zeeburg**  
C. van Eesterenlaan,  
Amsterdam

Al meer dan 10 jaar is er iedere woensdag biologische markt op de Van Eesterenlaan in Zeeburg. Groente, fruit, noten, kaas, olijven, raw food, brood, paddenstoelen, vegetarische roti, pizza, Libanese mezze, vis en gegrilde kippetjes.

**L** **Museum Perron Oost**  
Cruquiusweg 11,  
1019 AT Amsterdam

Met een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> is Museum Perron Oost in het Oostelijk Havengebied misschien wel het kleinste museum ter wereld.

**M** **Coulisse**  
Oostenburgergracht 75,  
1018 NC Amsterdam

Coulisse is gevestigd in de ontvangsthal van een voormalig theater. Oprichters Simon en Tim streven naar hoogwaardige kwaliteit met een verwelkomende laagdrempeligheid, of zoals ze het zelf noemen 'easy fine dining'.

**O** **Burritos Anonymous**  
Zeeburgerstraat 4,  
1018 AG Amsterdam

Bij Burritos Anonymous geloven ze dat geluk door de maag gaat. De onweerstaanbare creaties combineren verse groenten, smakelijke rijst, knapperige bonen, gesmolten kaas en een zachte bloemtortilla.

**Q** **Frank's Smokehouse**  
Wittenburgergracht 303,  
1018 ZL Amsterdam

Al meer dan twintig jaar bevindt Frank's rokerij zich in Amsterdam, nog op dezelfde plek waar de eerste echte winkel werd geopend op de Wittenburgergracht.

**N** **Brouwerij 't IJ**  
Funenkade 7,  
1018 AL Amsterdam

Brouwerij 't IJ is een bier brouwerij gevestigd in een oud badhuis en is goed te herkennen, omdat deze naast de molen De Gooyer ligt. Ze maken speciaalbieren en deze zijn gewoon gemaakt van Amsterdams leidingwater.

**P** **Café Wu**  
Dapperstraat 1,  
1093 BK Amsterdam

Café Wu is een moderne bistro, geïnspireerd door de Chinese keuken en cultuur. Timo de Beurs (voorheen slagerij de beurs) serveert spannende gerechten van klassiek Chinees tot een vrije interpretatie hiervan met Europese technieken en producten.

**R** **Restaurant Larette**  
Veelaan 15,  
1019 AP Amsterdam

Restaurant Larette is een nieuw restaurant en cocktailbar in Amsterdam-Oost. Tijdens de lunch serveren ze 'American style sandwiches'. Het is geïnspireerd op de New York Meatpacking District, een van de hipste wijken van NYC.



---

# 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**