



DE PASSEERDERIJ

PASSEERERSGRACHT 18 & EERSTE PASSEERERSDWARSSTRAAT 66 & 74
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
TOM HUBER

3

De Passeerderij
PASSEERDESGRACHT 18 &
EERSTE
PASSEERDESDWARSSTRAAT
66 & 74

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.



Tom Huber

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

tom@broersma.nl



DE
PASSEERDERIJ



De Passeerderij

PASSEERDESGRACHT 18 & EERSTE PASSEERDESDWARSSTRAAT 66
& 74

In de Jordaan, aan de rand van het centrum van Amsterdam, wordt een kantoorruimte van circa 513 m² te koop aangeboden. Het betreft *De Passeerderij* welke gelegen is op de Passeersgracht 18 (inclusief Eerste Passeerdersdwarsstraat 66) en intern verbonden gaat worden met de Eerste Passeerdersdwarsstraat 74. De drie appartementsrechten zijn gelegen op erfpacht grond en maken onderdeel uit van een kleinschalige VvE.

De Passeerderij omvat de begane grond met patio en een souterrain. Het gedeelte aan de Passeerdersgracht 18 is in 2009 volledig gerenoveerd. Kenmerkend zijn de stoere entree, brickwall, vrije hoogte tot ruim 3 meter en glazen scheidingswanden. Ook de patio is rondom voorzien van glazen scheidingswanden en zwart stalen kozijnen waardoor er voldoende daglichttoetreding in de ruimte is. Het gedeelte aan de Eerste Passeerdersdwarsstraat 74 wordt casco opgeleverd en is recent voorzien van een glazen voor pui, over de gehele breedte.

De ruimte is ideaal geschikt voor een eigenaar gebruiker en/of creatieve ondernemer die zich graag op een goed bereikbare locatie in Amsterdam wil vestigen in dit stoere doch moderne kantoor.









RAOKE



WIJNGROOTHANDELLE TONNEAU





Historie

PASSEERDEGRACHT 18

Historie

In de 16^e eeuw was leerlooierij in Amsterdam van groot belang. De bereiding van het Spaanse leer werd passeerderij genoemd. Na 1631 moesten deze werkzaamheden vanaf deze locatie naar een plek buiten de stad plaats verplaatst worden in verband met de stank overlast die hierbij gepaard ging.

Gebouw

Het gebouw aan de Passeerdersgracht 18 is gebouwd in 1908 naar ontwerp van architect Ligthart. Het gebouw aan de Eerste Passeerdersdwarsstraat 74 is gebouwd in 1900.

Buitenruimte

De gedeelde patio is rondom voorzien van glazen scheidingswanden met zwart stalen kozijnen. Hierdoor is er dankzij de patio veel daglichttoetreding in de kantoorruimte. De patio is circa 12 m² groot.















Omgeving

JORDAAN

Buurt + hotspots

De Passeerdersgracht is een korte gracht tussen de Prinsengracht en Lijnbaansgracht in gelegen in de Jordaan. Met haar ligging aan de rand van het centrum van Amsterdam is het een aantrekkelijke locatie voor zowel wonen als werken. In de directe omgeving is de winkelstraat Elandsgracht gelegen met een verscheidenheid aan winkels en voorzieningen. Populaire cafés, restaurants en bakkerijen zijn te vinden in de aangrenzende negen straatjes. Op circa 10 minuten loopafstand is, voorbij de drukte en levendigheid van het Leidseplein en de Leidsestraat, het groene en rustige Vondelpark gelegen.

Bereikbaarheid

Het kantoor heeft een ligging nabij de centrumring S-100 en is daarom op verschillende manieren goed te bereiken. De snelste route naar de Ringweg A10 is via de S106 (Overtoom).

Op de kruising van de Elandsgracht en Marnixstraat zijn een tweetal tramhaltes gelegen. De tramlijnen 2, 5, 7, 12, 17 en 19 geven een goede verbinding met de diverse stadsdelen van Amsterdam. Tevens is op de Marnixstraat busstation Elandsgracht gelegen wat een vertrekpunt is voor diverse buslijnen.

Parkeergelegenheid

Op loopafstand is aan de Marnixstraat Qpark Europarking gelegen waar verschillende parkeerabonnement beschikbaar zijn.

Parkeren is tevens 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

Passeerdersgracht 18/ Eerste Passeerdersdwarsstraat 66

De totale oppervlakte bedraagt 513,36 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- souterrain: 117,16 m² VVO
- begane grond: 301,73 m² VVO

Tevens is er een gedeelde patio van circa 12 m².

Eerste Passeerdersdwarsstraat 74

De totale oppervlakte bedraagt 94,47 m² VVO kantoorruimte en is gelegen op de begane grond.

Opleveringsniveau

Passeerdersgracht 18

De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige staat, onder andere voorzien van de volgende voorzieningen:

- eigen entree
- keuken voorzien van apparatuur
- betonvloer
- toiletgroepen
- vergaderruimte
- centrale verwarming met radiatoren
- verlichting
- intercom
- (inbouw) boekenplanken bij de trap
- daklicht
- patio
- berging

Eerste Passeerdersdwarsstraat 74

De kantoorruimte wordt leeg en ontruimd, bezemschoon en vrij van huur en/of overige gebruiksrechten opgeleverd in huidige staat, onder andere voorzien van de volgende voorzieningen:

- eigen entree
- nieuwe glazen pui

Vraagprijs

€ 3.300.000,- kosten koper.

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' is de publiekrechtelijke bestemming van het object 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2'.

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 consumentverzorgende dienstverlening

Tevens is van toepassing 'Tuin-3'. Dientengevolge voorziet het bestemmingsplan in de volgende functies:

- tuinen en erven
- gebouwen
- voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag

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

Kadastrale informatie

Passeerdersgracht 18

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: E
- Nummer: 10447
- Appartementindex: A-9

Eerste Passeerdersdwarsstraat 66

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: E
- Nummer: 10447
- Appartementindex: A-6

Eerste Passeerdersdwarsstraat 74

- Gemeente: Amsterdam
- Sectie: E
- Nummer: 10447
- Appartementindex: A-10

Monumentale status

Niet van toepassing.

Energieklasse

Passeerdersgracht 18: energielabelklasse B.

Eerste Passeerdersdwarsstraat 74: niet van toepassing.

Erfpacht

Passeerdersgracht 18

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000
- Tijdvak: 1 juli 2000 t/m 30 juni 2050
- Canon: afgekocht t/m 30 juni 2050
- Bestemming: Bedrijfsruimte

Eerste Passeerdersdwarsstraat 66

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000
- Tijdvak: juli 2010 t/m 30 juni 2060
- Canon: afgekocht t/m 30 juni 2060
- Bestemming: Bedrijfsruimte – Overig

Eerste Passeerdersdwarsstraat 74

- Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000
- Tijdvak: 1 augustus 2019 t/m 31 januari 2058
- Canon: afgekocht t/m 31 januari 2058
- Bestemming: Bedrijfsruimte – Overig

Zakelijke lasten

Passeerdersgracht 18

- WOZ-waarde (2024): € 2.579.000,-
- OZB-E (2024): € 4.817,57 per jaar
- OZB-G (2024): € 3.494,55 per jaar
- Rioolrecht (2024): € 166,85 per jaar

Eerste Passeerdersdwarsstraat 66:

- WOZ-waarde (2024): € 92.000,-
- OZB-E (2024): € 171,85 per jaar
- OZB-G (2024): € 124,66 per jaar
- Rioolrecht (2024): € 166,85 per jaar

VvE-bijdrage (2024): € 1.234,28 per maand totaal

Bouwjaar

Passeerdersgracht 18: 1908

Eerste Passeerdersdwarsstraat 66: 1900

Eerste Passeerdersdwarsstraat 74: 1900

Jaartallen conform opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Aanvaarding

In nader overleg.

Fundering

Voor informatie over de fundering verwijzen wij nadrukkelijk naar het verkoopdossier.

Milieu

Geen informatie bekend aan verkoper, behoudens die uit de Bodemrapportage van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied betreffende het object, als onderdeel van het verkoopdossier.

Asbest

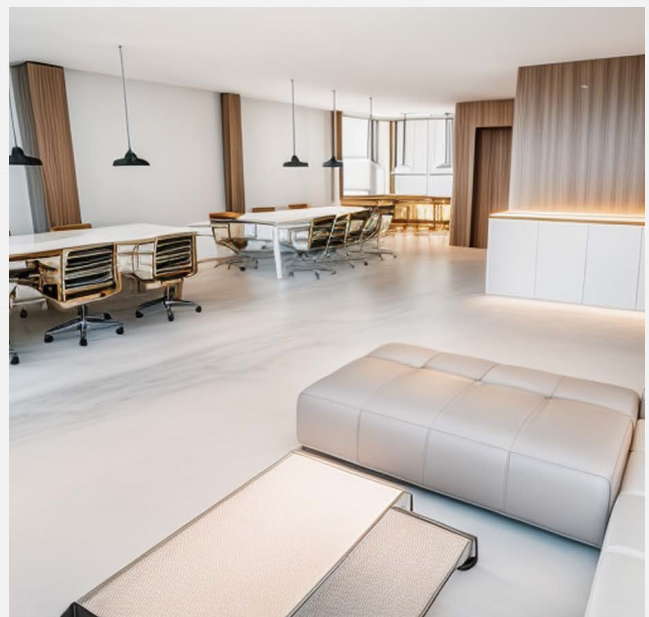
Geen informatie bekend aan verkoper.

Zekerheidsstelling

10% waarborgsom c.q. bankgarantie dient binnen 14 dagen na ondertekening van de koopakte bij de notaris aanwezig te zijn.

Bijzonderheden

Koper is er uitdrukkelijk mee bekend dat het verkochte in het verleden - nagenoeg voortdurend- verhuurd is geweest.





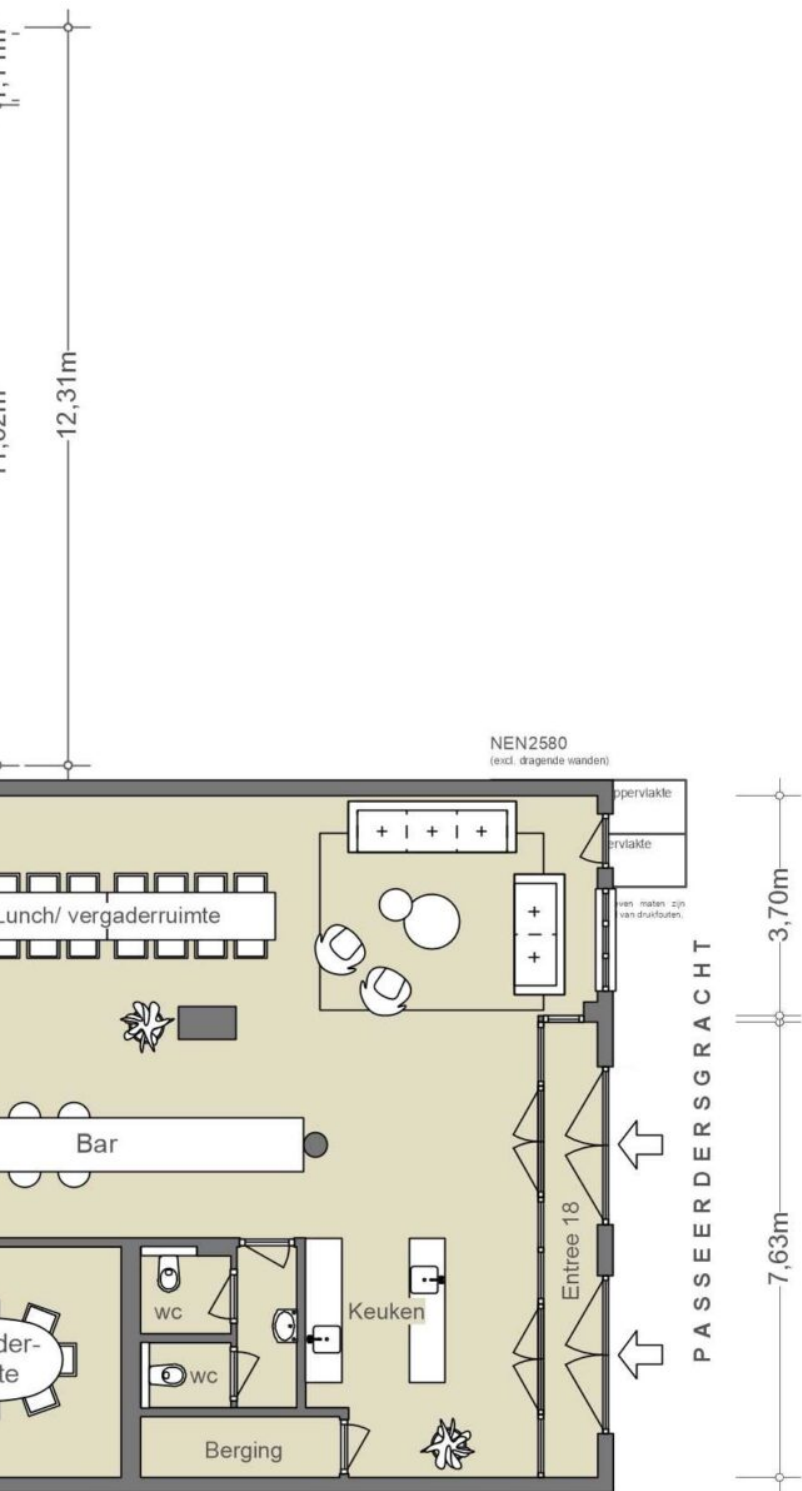
18



Dit object is beveiligd door:
 **EuropeSecurity**
safety through technology
EuropeSecurity.nl Tel. +31 (0)20 420 196

PLATTEGRONDEN





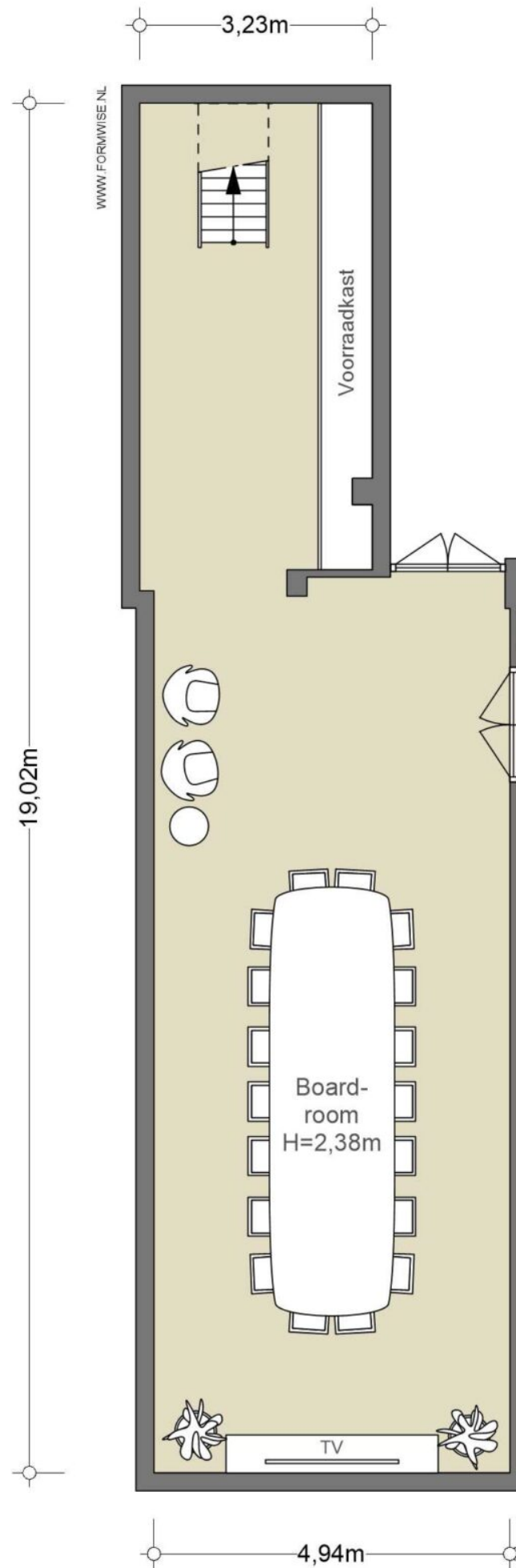
TERNATIEVE INDELING -

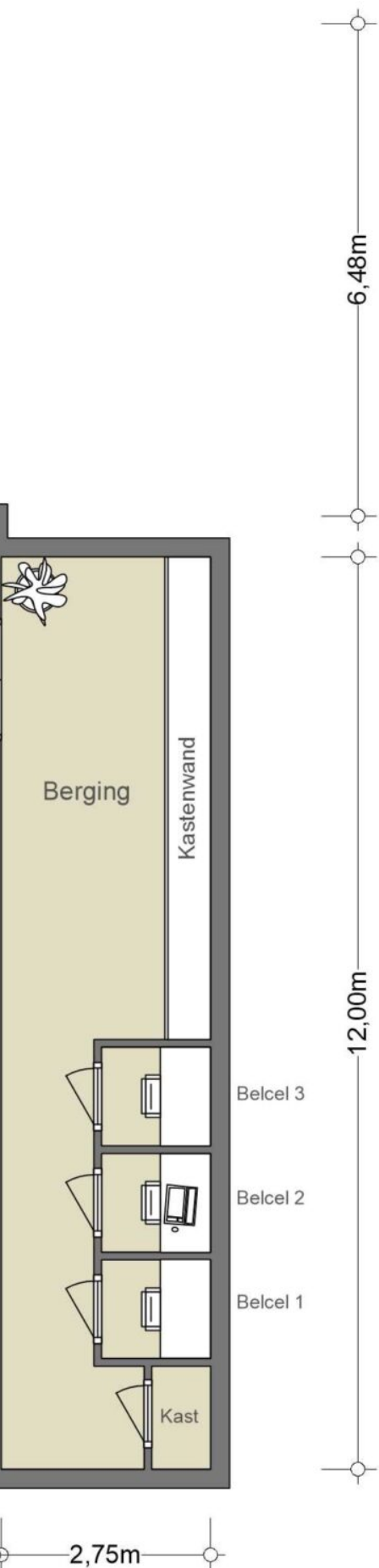


BEGANE GROND
NEN2580
 (excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte ca. 403 m ²
Bruto vloeroppervlakte ca. 431 m ²

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden. Niet door Formwise op locatie gemeten.





SOUTERRAIN

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 115,70 m²

Bruto vloeroppervlakte

ca. 124,0 m²

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

Niet door Formwise op locatie gemeten.

PASSEERDERS
GRACHT CENTRUM



BUURTGIDS

A **The Frozen fountain**
Prinsengracht 645,
1016 HV Amsterdam

Of je nou een tourist of ras-amsterdammer bent, het blijft heerlijk om door de negen straatjes te struinen. The frozen fountain is één van die winkels waar je ogen naar afdwalen wanneer je de etalage met excentrieke design meubels passeert.

B **Galerie Wim van Krimpen**
Prinsengracht 645,
1016 HV Amsterdam

Sinds 1991 is Galerie Wim van Krimpen gehuisvest aan de Prinsengracht. Wim van Krimpen is een van de meest gewaardeerde museumdirecteuren van Nederland daarbij staat hij wereldwijd ook bekend als een verwoed kunstverzamelaar.

C **Galerie Madé van Krimpen**
Prinsengracht 615H,
1016 HT Amsterdam

Galerie Madé van Krimpen, voorheen bekend als Multiplemadé, presenteert een mix van tentoonstellingen die werk tonen van zowel gevestigde als opkomende kunstenaars.

D **Sinck**
Prinsengracht 422,
1016 JC Amsterdam

Teamleider Timo van der Stad is samen met Chef-kok Sander Bierenbroodspot en sommelier Sabas Joosten (eerder de Librije), restaurant en wijnbar Sinck gestart. Bij Sinck gaan ze voor kwaliteit én voor een lage drempel.

E **Café de Pieper**
Prinsengracht 424,
1016 JC Amsterdam

Café de Pieper is familiebedrijf met veel stamgasten. Het is een klassiek, maar gezellig café met houten lambrisering, waar je bier, cider en worst kunt krijgen.

F **Café de Jonge Wees**
Looiersgracht 144,
1016 VT Amsterdam

Café De Jonge Wees, gelegen aan de Looiersgracht 144, is een typische bruine buurtkroeg die de basis legt voor de welbekende Amsterdamse gezelligheid met een uitgebreide selectie bieren, jenever en borrelhappen.

G **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.

H **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.

I **Bar Parry**
Eerste Looiersdwarsstraat 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.

J **Pazzi**
Eerste Looiersdwarsstraat 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.

K **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.

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

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

M **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.

N **Kaaskamer**
Runstraat 7,
1016 GJ Amsterdam

De naam zegt het al; bij de Kaaskamer kan je terecht voor kaas. Van de vloer tot het plafond is deze winkel gevuld met kaas waarbij vakmanschap en traditie voorop staan.

O **Café de Doffer**
Runstraat 14,
1016 GK Amsterdam

Café in de 9-straatjes met een knus terras en een eenvoudige doch goede menukaart. Je kan hier ook terecht voor lunch en borrelhapjes.

P **Cinecenter**
Lijnbaansgracht 236,
1017 PH Amsterdam

Klein filmhuis met onder andere goede arthouse films. Zit aangesloten in het Cineville netwerk, dus met een Cineville pas kan je ook hier terecht. Ook leuk om van tevoren of na afloop een drankje te drinken.

Q **Restaurant Smelt**
Runstraat 12,
1016 GK Amsterdam

Smelt is een gezellig en sfeervol restaurant in de 9 straatjes van Amsterdam. Het restaurant is gespecialiseerd in kaasfondue en biedt vijf verschillende soorten kaas aan.

R **Slagerij Siem van der Gragt**
Elandsgracht 116A1,
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.



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.

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