



# BOUTIQUE DU COIN

---

OUDE LOOIERSSTRAAT 44  
AMSTERDAM

Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

Boutique du coin  
OUDE LOOIERSSTRAAT 44

5

Kenmerken  
OVERZICHT

25

Plattegronden  
INDELING

33

Buurtgids  
HOTSPOTS

39

Overige Bepalingen  
HUUR

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

Pittoresk gelegen op de hoek van de Oude Looiersstraat en Eerste Looiersdwarsstraat is de prachtige kantoor-/winkelruimte Boutique du coin. 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 door de huidige huurder 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.

**Huurprijs**

€ 425,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

**Servicekosten**

€ 50,- per maand, op basis van een voorschot bedrag met jaarlijkse nacalculatie, te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:

- onderhoud en periodieke controle pomp

Huurder dient zelf contracten af te sluiten met de betreffende leveranciers voor de levering van gas/water/elektra en eventuele overige voorzieningen.

Het gehuurde is voorzien van eigen meters. Huurder dient eigen onderhoudscontracten af te sluiten voor de cv-installatie.

<b>Bestemming</b>	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoor-/winkelruimte van toepassing.
<b>Monumentale status</b>	Niet van toepassing.
<b>Energielabelklasse</b>	Voor dit object geldt energielabelklasse A.
<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.

<b>Huurprijsindexering</b>	<p>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).</p>
<b>Zekerheidsstelling</b>	<p>Huurder dient een waarborgsom/bankgarantie (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.</p>
<b>Huurvoorwaarden</b>	<p>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.</p> <p>Of</p> <p>Op basis van de Modelhuurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (R.O.Z. model oktober 2012), met de bijbehorende algemene bepalingen, eventueel door verhuurder aan te vullen met bijzondere bepalingen.</p>
<b>Btw-plicht</b>	<p>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.</p>









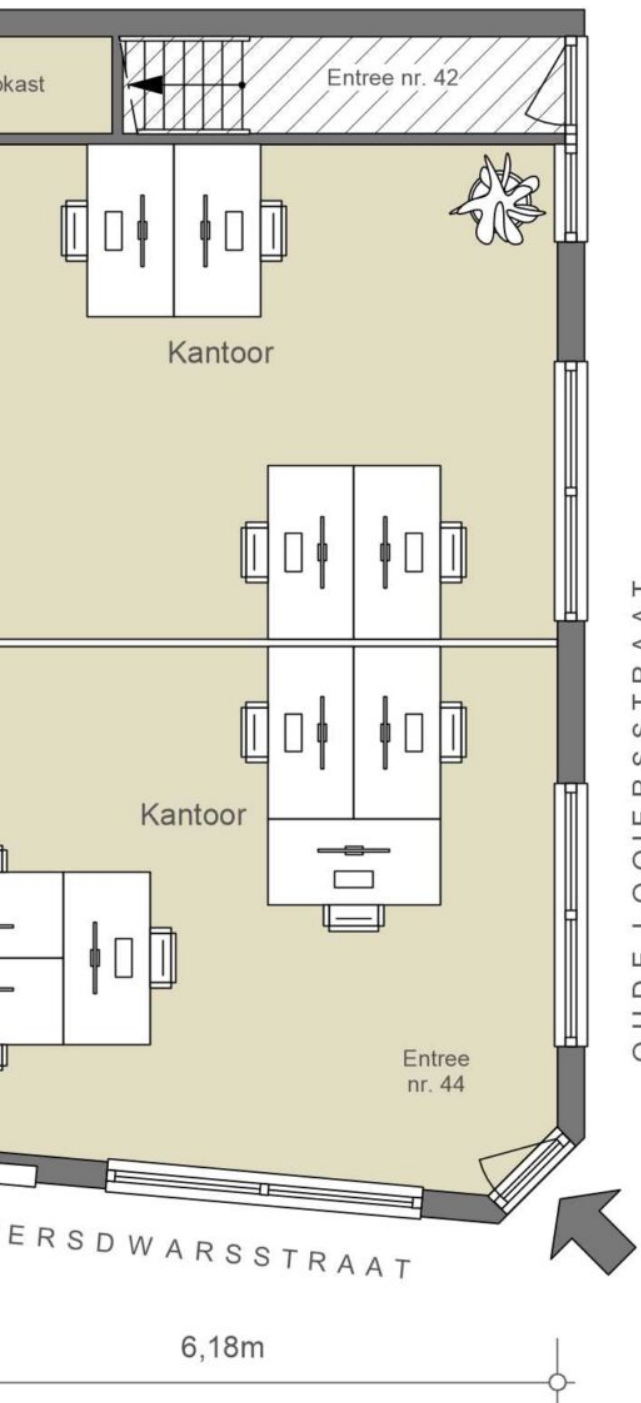
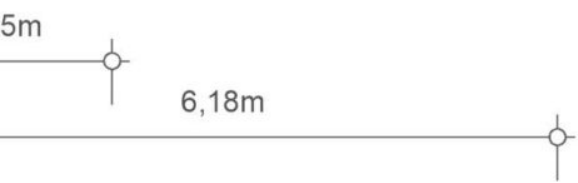


---

# PLATTEGRONDEN

---





## BEGANE GROND NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

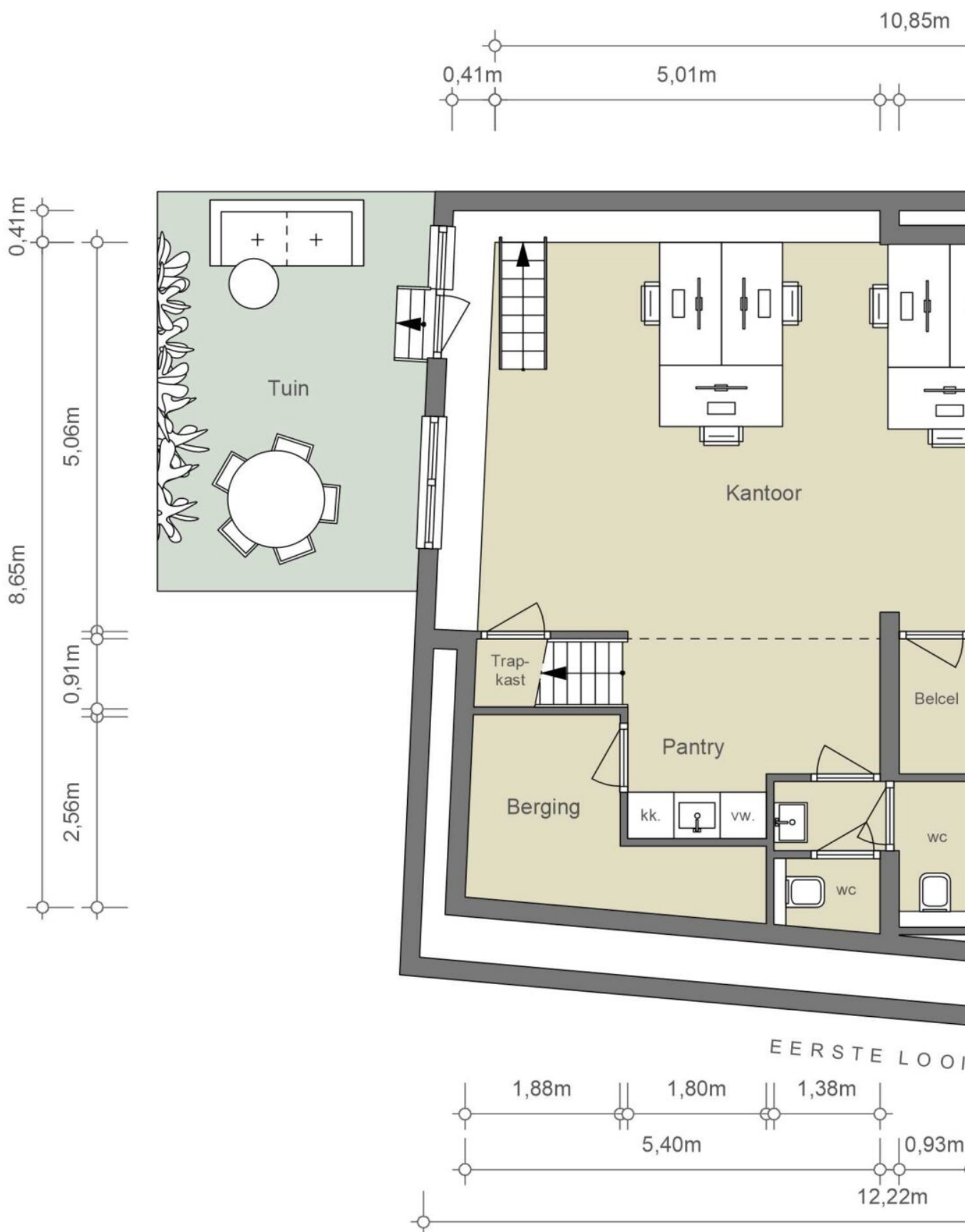
ca. 113,44 m<sup>2</sup>

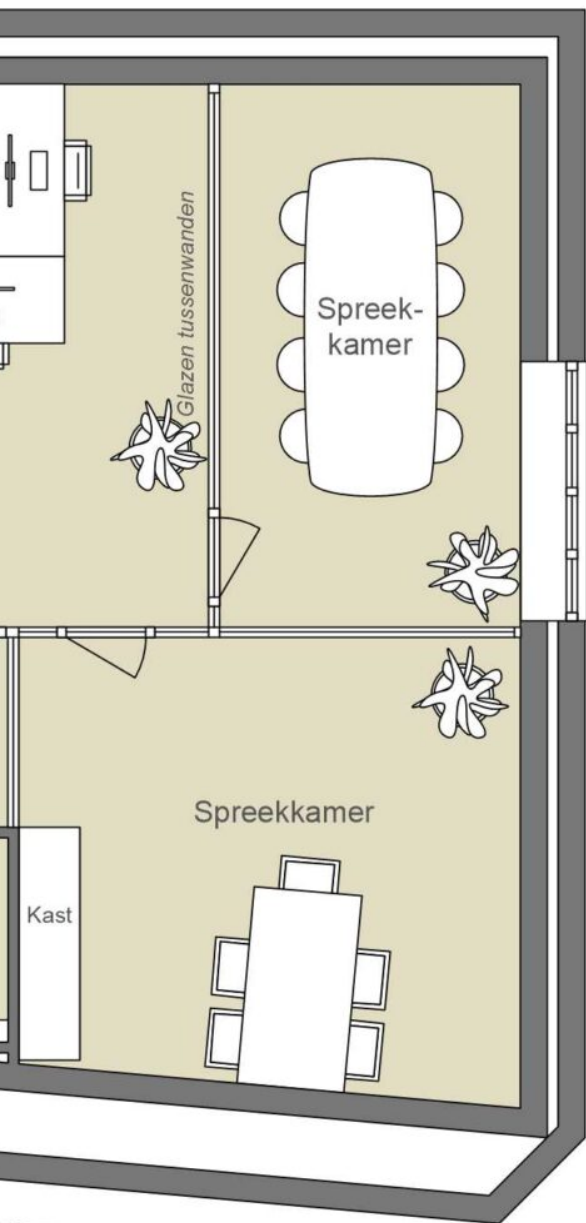
Bruto vloeroppervlakte

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

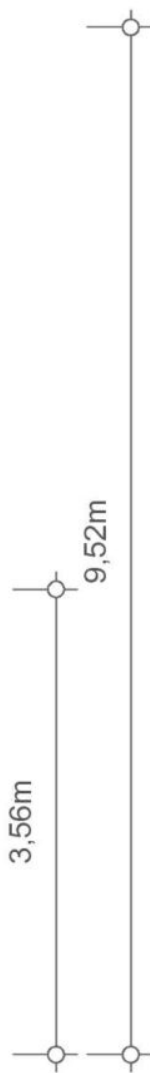
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

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

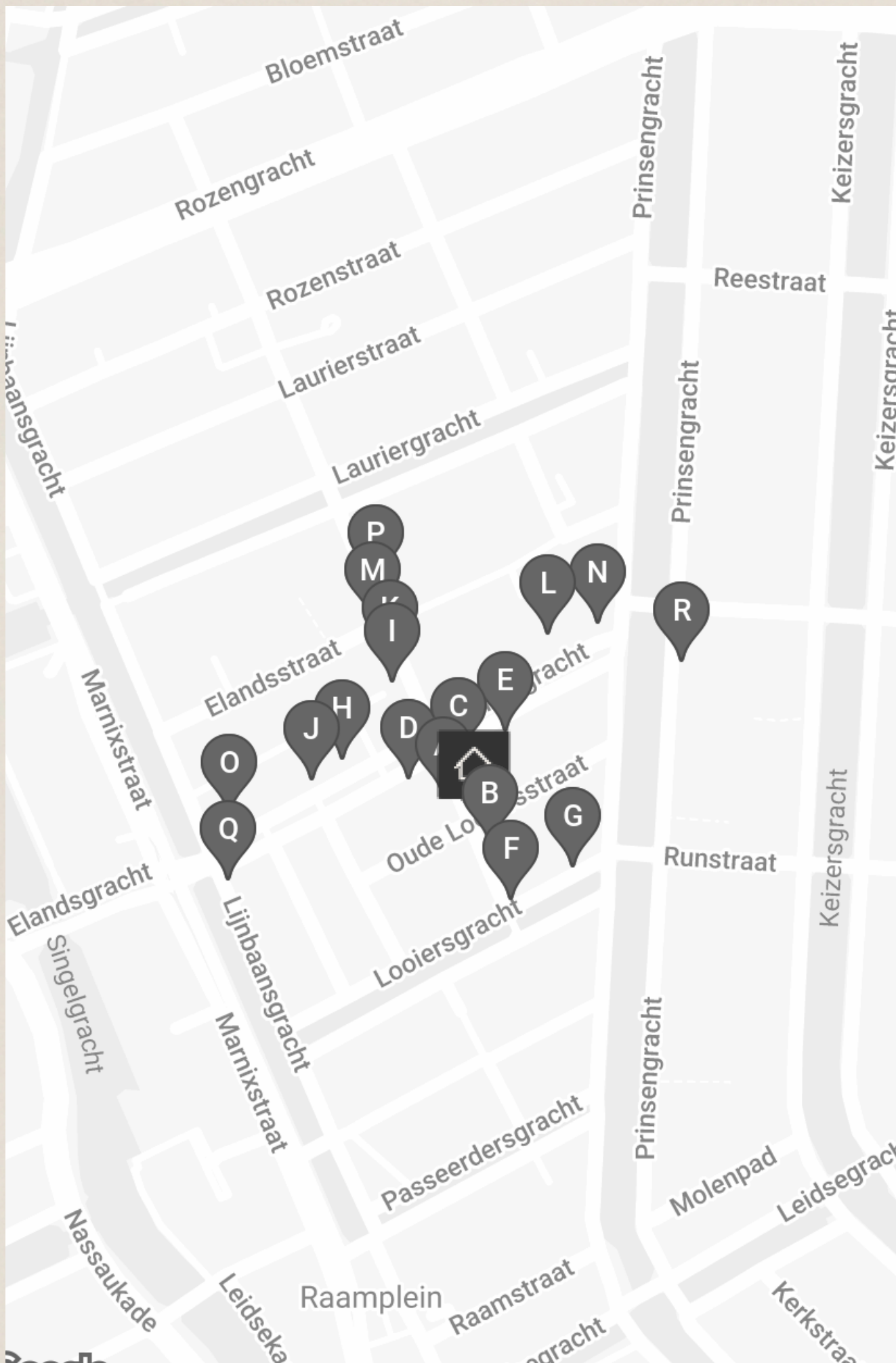
KIDS

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 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**