

# ELLERMANSTRAAT 11

---

AMSTERDAM-DUIVENDRECHT



Over Broersma Werken  
MERIJN HARTOG

3

Ellermanstraat II  
AMSTERDAM-  
DUIVENDRECHT

5

Kenmerken  
OVERZICHT

19

Plattegronden  
INDELING

23

Buurtgids  
HOTSPOTS

27

Overige bepalingen  
HUUR

33



# 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.



Merijn Hartog  
Mobiel: +31(0)6 41 808 794  
merijn@broersma.nl







---

ELLERMANSTRAAT

II

---







# Ellermanstraat 11

AMSTERDAM-DUIVENDRECHT

De renovatie van de zelfstandige kantoorruimte aan de Ellermanstraat 11 op het Amstel Business Park Zuid is gereed. Voor een nieuwe huurder is deze zeer hoogwaardig en duurzaam gerenoveerde bedrijfs-/kantoorruimte van circa 285 m<sup>2</sup> op de begane grond per direct beschikbaar. Zowel het exterieur als het interieur heeft een transformatie ondergaan waardoor het geheel een modern uitstraling heeft gekregen. Aan de buitenzijde is zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een geheel nieuwe transparante (schuif)pui met zwarte kozijnen geplaatst. Samen met de aanwezige daklichten, die over de gehele lengte van de kantoorruimte zijn gelegen, zorgen deze ervoor dat er voldoende natuurlijk licht de ruimte binnenstroomt. Dit accentueert de ruimte en creëert openheid waardoor een heldere en uitnodigende werkomgeving ontstaat. Bijzonder is de aanwezigheid van een gezamenlijke binnentuin en een eigen dakterras welke middels een buitentrapp te betreden is.

Het interieur wordt geheel turn-key opgeleverd met een luxe strakke keuken met inbouwapparatuur, nieuw sanitair, moderne track verlichting met opbouwspots, gestucte wanden en een cementgebonden betonlook vloer met vloerpotten. Het plafond is voorzien van akoestisch materiaal door middel van acospray. Om een aangenaam werkklimaat te creëren is een nieuw mechanisch ventilatie systeem met warmte terugwinning geïnstalleerd. Er is tevens vloerverwarming en -koeling aanwezig. Aan alle details is gedacht om een buitengewoon bijzonder resultaat te creëren, bijvoorbeeld het luxe granieten werkblad, de hoge witten plinten en het zwarte deurbeslag. Deze ruimte is daardoor uitermate geschikt voor creatieve bedrijven die op een goed bereikbare locatie in een zeer representatieve ruimte kantoor willen houden.













# Gebouw

## **Gebouw**

Het gebouw is gebouwd in 1960 en heeft zowel van binnen als van buiten in 2023/2024 een grondige renovatie ondergaan. Dit naar ontwerp van DML Studio. Het geheel heeft een moderne uitstraling gekregen en voldoet aan alle comfort en klimaateisen die een hedendaagse kantoorgebruiker heeft. De buitengevel is voorzien van een combinatie van hout en aluminium. Deze mix van materialen benadrukt de warme en strakke uitstraling van dit moderne en eigentijdse ontwerp.

## **Duurzaamheid**

Het gebouw is volledig hoogwaardig gerenoveerd en geïsoleerd. De Ellermanstraat II is nu voorzien van vloer- en lucht verwarming, airco installaties, zonnepanelen en een warmtepomp. Er is tevens een nieuwe elektrische installatie geplaatst en een mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning. Het resultaat van deze bewuste keuzes op het gebied van duurzaamheid leiden tot een zeer energiezuinige kantoorruimte. Oplevering is gasloos en met een (verwacht) energielabel A++++.

## **Buitenruimte**

De aanwezigheid van twee buitenruimtes, een gezamenlijke binnentuin aan de achterzijde en een eigen dakterras, is een opvallend kenmerk van het pand. De binnentuin en het dakterras bieden een buitenruimte die zowel medewerkers als bezoekers kunnen gebruiken om te ontspannen, te genieten van frisse lucht en een verandering van omgeving te hebben. De binnentuin is reeds aangelegd met witte kiezels en voorzien van groenbeplanting om een rustgevende sfeer te creëren. Het dakterras wordt nog aangelegd met vlonderplanken van Essenhout en eveneens groenbeplanting.















# Omgeving

## AMSTEL BUSINESS PARK ZUID

### **Buurt + hotspots**

De bedrijfs-/kantoorruimte ligt op Amstel Business Park Zuid tussen Duivendrecht, Amsterdam en Amsterdam Zuidoost. Het gebied is 180 hectare groot. In de directe omgeving bevindt zich onder andere het hoofdkantoor van DPG Media alsmede diverse bedrijfsverzamelgebouwen en groothandels. Ontspanning na een werkdag is te vinden bij XNRGY Club (padel) aan de nabijgelegen De Flinesstraat. Vastgoedontwikkelaar Lingotto zal in 2025 starten met de bouw van een nieuw hotelconcept in combinatie met kantoren en voorzieningen, genaamd MATE, op de hoek van de Van der Madeweg, vrijwel tegenover de Ellermanstraat II. Hierdoor ontstaat er een nieuwe levendige plek in de Werkstad OverAmstel. Amstel Business Park Zuid verandert in de komende jaren van een klassiek bedrijventerrein naar Werkstad OverAmstel. Een veelzijdig en levendig gebied, waarin diverse functies samenkomen. Het gebied biedt nog volop ruimte om te groeien en legio kansen voor nieuwe bedrijven, nieuwe woningen, nieuwe functies en nieuwe voorzieningen.

### **Bereikbaarheid**

De bedrijfs-/kantoorruimte heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van Knooppunt Amstel en de snelweg A-10 en A-2. Middels openbaar vervoer is de ruimte te bereiken via metrolijnen 50, 53, 54 (halte Van der Madeweg) of met de trein vanaf treinstation Duivendrecht. Metrostation Van der Madeweg ligt vrijwel naast de Ellermanstraat, op 300 meter loopafstand, en trein- en metrostation Duivendrecht is op circa 500 meter loopafstand gelegen.

### **Parkeergelegenheid**

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Bedrijven kunnen vier parkeervergunningen plus één parkeervergunning per twee medewerkers aanvragen. Het tarief per parkeervergunning per jaar (2024) bedraagt € 496,32.

Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-)vergunning is op te vragen via de gemeente Ouder-Amstel.















---

# KENMERKEN

---



**Oppervlakte**

De totale oppervlakte bedraagt circa 285 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte op de begane grond.

Aan de achterzijde bevindt zich een gezamenlijke binnentuin van circa 63 m<sup>2</sup>. Tevens is er een dakterras van circa 40 m<sup>2</sup> aanwezig die middels een externe trap in de binnentuin te betreden is.

**Opleveringsniveau**

De kantoorruimte wordt opgeleverd, in gerenoveerde (turn-key) staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- eigen representatieve entree
- nieuwe transparante (schuif)pui met zwarte kozijnen (voor- en achterzijde)
- gestucte wanden
- cementgebonden betonlook vloer met vloerpotten
- track verlichting met opbouwspots
- nieuwe elektrische installatie
- eigen elektra-meter
- mechanische ventilatie met warmte terugwinning
- akoestisch plafond door middel van acospray
- vloerverwarming en -koeling
- daklichten
- luxe keuken met inbouwapparatuur
- eigen sanitaire groep
- gemeenschappelijke buitenruimte (binnentuin + dakterras)

**Huurprijs**

€ 275,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

**Servicekosten**

Geen.

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

**Bestemming**

Op basis van gegevens van het vigerende bestemmingsplan "Amstel Business Park Zuid" uit 2014 geldt voor de Ellermanstraat II de bestemming:

- Bedrijven -I, waaronder creatieve bedrijven.

**Energieklasse**

Voor dit object geldt een (verwacht) energielabelklasse A++++.



**Betalingsverplichting**

Per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen.

**Huurtermijn**

Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar.

Een afwijkende huurtermijn is in overleg met verhuurder bespreekbaar.

**Huuringangsdatum**

Per direct.

**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.





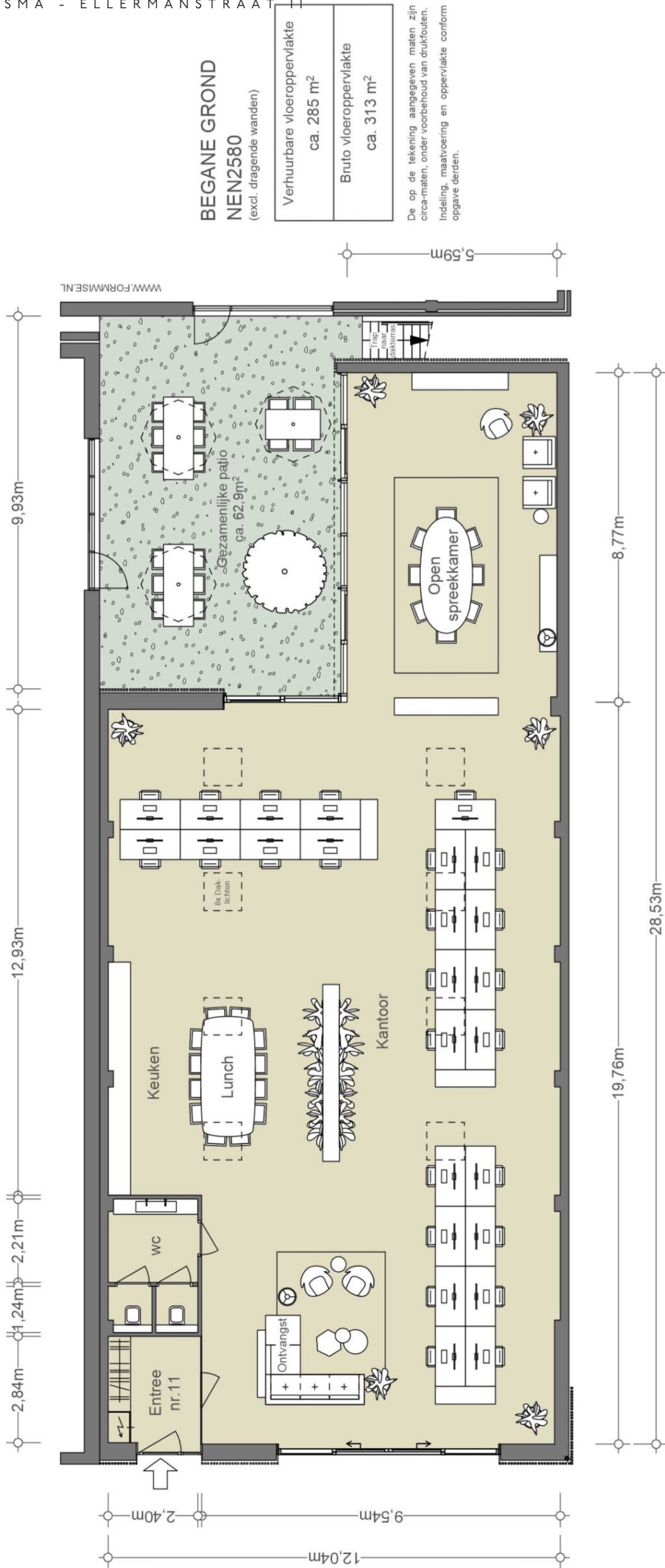


---

# PLATTEGRONDEN

---



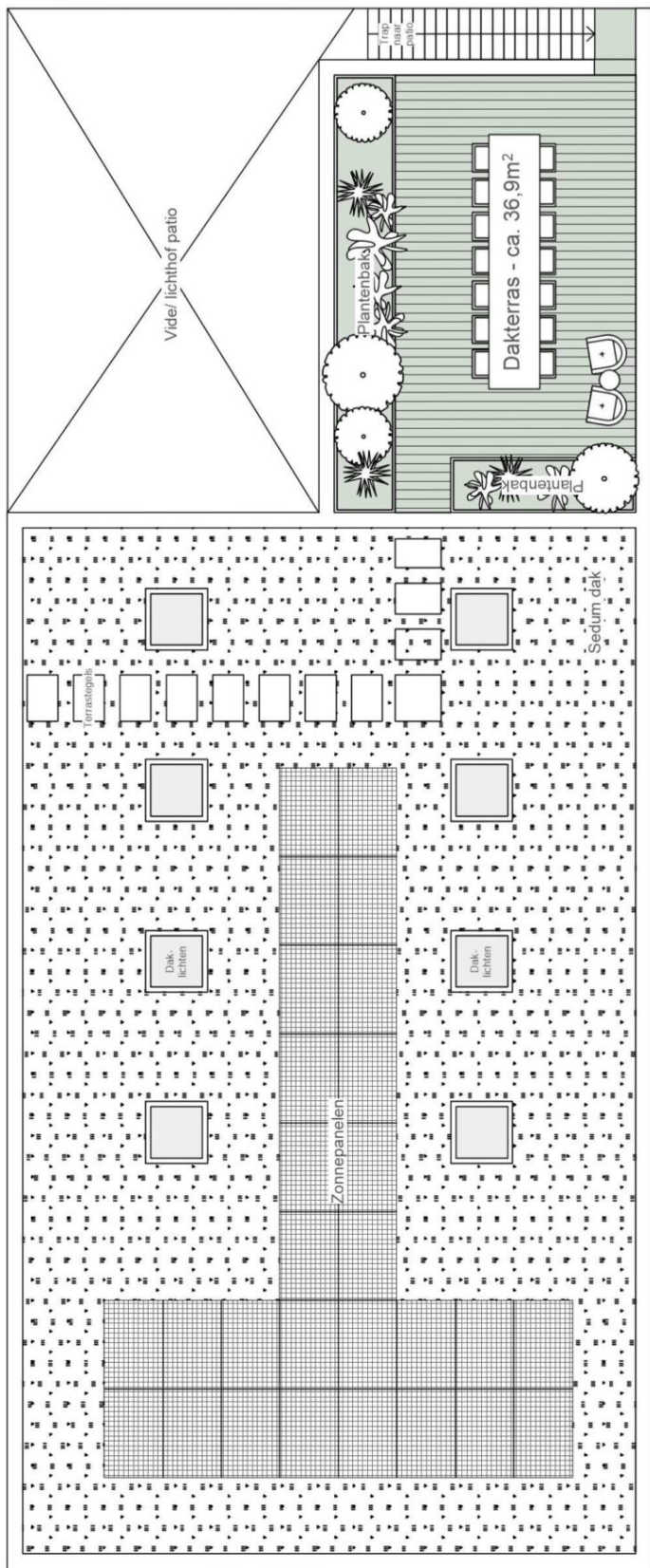




**DAKERRAS**  
**NEN2580**  
 (excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte n.v.t.
Bruto vloeroppervlakte n.v.t.

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



4,67m

7,43m





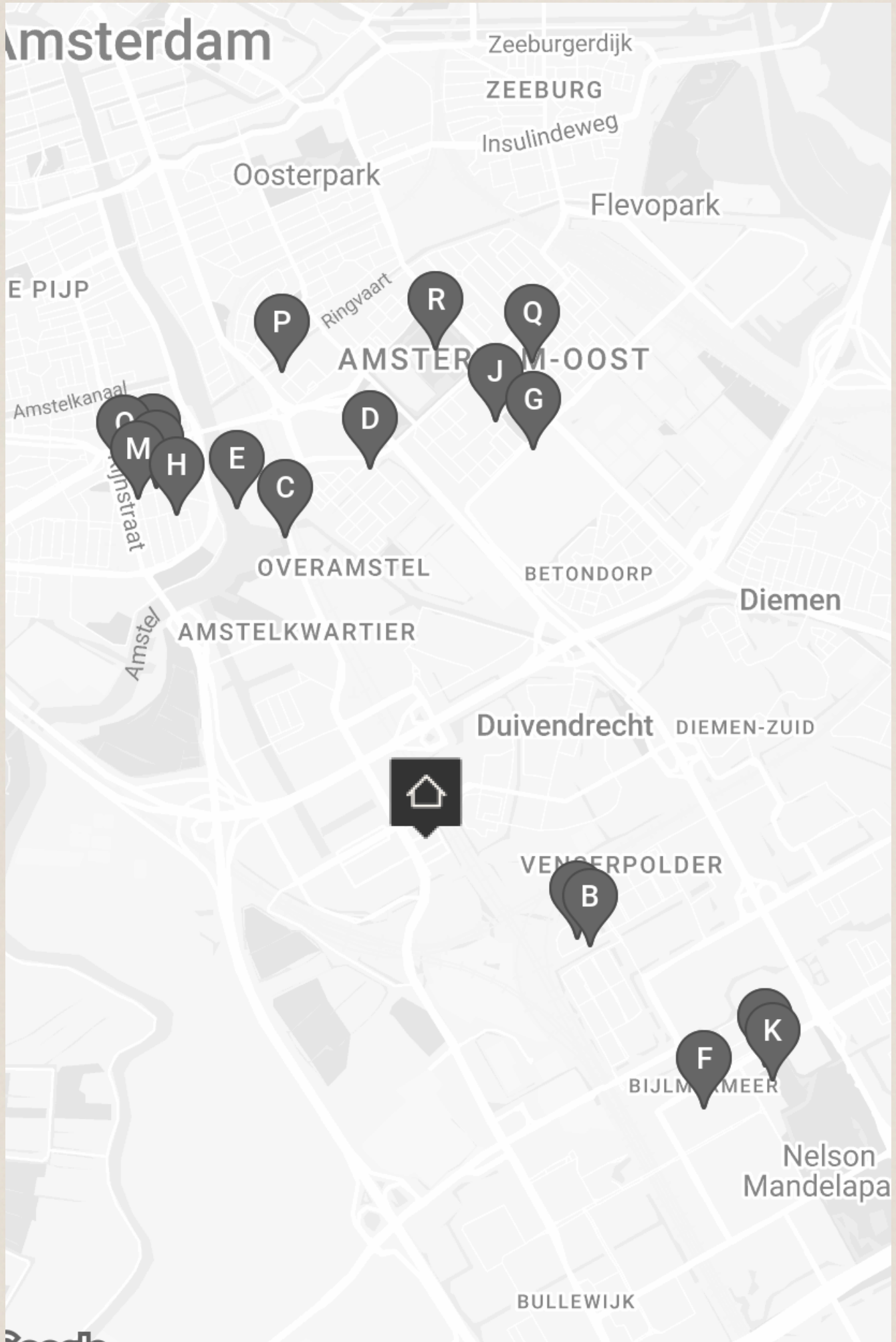


---

# BUURTGIDS

---







**A** **Tanger Markt**  
Albert Camuslaan 114,  
1102 WJ Amsterdam

Bij Tanger Markt bieden ze een unieke diversiteit met producten uit meer dan 100 landen. Of het nu gaat om ingrediënten voor een Hollandse stampot of Marokkaanse harira soep, Tanger Markt heeft alles.

**B** **Annie's Place**  
Agatha Christiesingel 28,  
1102 WK Amsterdam

Stap binnen bij Annie's Place voor een smaakvolle ervaring met authentieke Surinaamse gerechten. Het dagelijks bereide menu omvat verse Surinaamse lekkernijen, met als absolute favoriet de ambachtelijk gebakken Annie's Vis.

**C** **George Marina**  
Spaklerweg 10A,  
1096 BA Amsterdam

George Marina is een elegant restaurant gevestigd langs het water van de Amsterdamse Amstel. Het is dé plek om even het hectische stadsleven te ontvluchten en bij te komen in een waterrijke omgeving.

**D** **The Lobby Fizeastraat**  
Fizeastraat 2,  
1097 SC Amsterdam

The Lobby is onderdeel van Hotel V; een 4-sterren hotel in Amsterdam-Oost op loopafstand van het Amstelstation. In dit eclectische restaurant kun je de hele dag door heerlijk zitten en genieten van de een ontbijt, lunch, diner of borrel.

**E** **Ode aan de Amstel**  
Amstelboulevard 1,  
1096 HH Amsterdam

Ode aan de Amstel bevindt zich in het voormalige restaurant Riva. Gelegen aan de Amstel biedt dit restaurant een prachtig uitzicht over rivier de Amstel; een van de levensaders van de stad Amsterdam.

**F** **Open Space Contemporary Art Museum (OSCAM)**  
Bijlmerplein 110,  
1102 DB Amsterdam

In The Open Space Contemporary Art Museum, afgekort OSCAM, ligt de focus op het tonen van jong talent in de kunstindustrie. Dit museum gelegen aan het Bijlmerplein is een plek waar kunst, design en mode samenkomen.



**G** **Museum Tot Zover**  
Kruislaan 124,  
1097 GA Amsterdam

Naast de mooie begraafplaats De Nieuwe Ooster bevindt zich Het Nederlands Uitvaart Museum Tot Zover: een museum over hoe er wordt omgegaan met de dood.

**H** **Pasteibakkerij**  
Hoendiepstraat 2,  
1079 LT Amsterdam

In het voormalig slachthuis van de Rivierenbuurt vind je vandaag de Pasteibakkerij. Ze maken hier allerlei soorten worsten, paté, spek, ham en andere chacuterie in Franse stijl. De Pasteibakkerij is vernoemd het gerecht pastei; waar paté wordt gebakken in korstdeeg.

**I** **CBK Zuidoost**  
Anton de Komplein 120,  
1102 DR Amsterdam

Aan het Anton de Kom plein ligt het Centrum Beeldende Kunst Zuidoost. Dit is dé plek voor actuele beeldende kunst vanuit een interculturele, inclusieve invalshoek.

**J** **Kringloop 't Hartje**  
Van T Hofflaan 27,  
1097 GH Amsterdam

Voor alle tweedehands spullen die je maar kunt bedenken. En misschien nog wel een item wat opeens van veel waarde blijkt te zijn... 't Hartje is daarnaast uitgegroeid tot servicepunt van welzijnsorganisatie Dynamo en daarmee een sociaal-maatschappelijk centrum.

**K** **Markt Anton de Komplein**  
Anton de Komplein 10,  
1102 DR Amsterdam

Midden in de Amsterdamse Bijlmer heb je het welbekende Anton de Komplein.

**L** **Kringloop Winkel Amsterdam**  
Trompenburgstraat 22,  
1079 TX Amsterdam

Kringloop Winkel Amsterdam heeft inmiddels vier locaties in de stad. Met boeken, huishoudelijke apparaten, kleding, meubels, muziek, speelgoed en gereedschap. Kortom, alles wat je in een kringloopwinkel kunt verwachten. Genoeg redenen om een middagje rond te struinen.



**M** **Café Remouillage**  
Trompenburgstraat III,  
1079 TV Amsterdam

'Complex simplicity, is our way of less is more' staat op de website van deze hidden gem. Het woord café is enigszins misleidend. Jonathan Sparber (o.

**N** **Utage Sake Bar**  
Lekstraat II,  
1079 EK Amsterdam

Utage Sake Bar is nieuwe en tevens Amsterdamse primeur. Utage betekent 'banket' in het Japans, oftewel een plek waar vrienden samenkomen en de sake rijkelijke vloeit. De uitgebreide sake-selectie biedt voor elk budget en smaak wat wils.

**O** **Volendammer vishandel Jonk**  
Rijnstraat 9I,  
1079 GZ Amsterdam

Er zijn maar weinig mensen die zich in kunnen houden op het hoekje van de Lekstraat en de Rijnstraat.

**P** **East57**  
Eerste Ringdijkstraat 2,  
1097 BC Amsterdam

Amsterdam Oost heeft er weer een nieuwe hotspot bij! East57 is een relaxte plek waar verschillende mensen samenkomen, van locals tot studenten tot af en toe een verdwaalde toerist, bij East 57 vind je ze allemaal.

**Q** **Badeta**  
Helmholtzstraat 37,  
1098 LD Amsterdam

Badeta begint langzaam naam te maken in de stad met ondertussen twee locaties. Het begon in De Pijp en heeft nu ook een vestiging in de Watergraafsmeer.

**R** **Pure markt**  
Amsterdam

De naam zegt het al, deze markt draait om puur eten op een ambachtelijke manier. Elke zondag van de laatste maand in Park Frankendael, het Amstelpark of het Beatrixpark.







---

# 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 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.



**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**