

NOORDERGASFABRIEK

GEDEMPT HAMERKANAAL 31 & MOKERSTRAAT 20
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG & NICK VERBERNE
3

Noordergasfabriek
GEDEMPT HAMERKANAAL 31 & MOKERSTRAAT 20
5

Kenmerken
OVERZICHT
27

Plattegronden
INDELING
33

Buurtgids
HOTSPOTS
43

Overige bepalingen
HUUR
49



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 6 41 808 794
merijn@broersma.nl



Nick Verberne
Mobiel: +31 6 81 85 57 41
nick@broersma.nl



NOORDERGASFABRIEK



Noordergasfabriek

GEDEMPT HAMERKANAAL 31 & MOKERSTRAAT 20

Deze industriële kantoorruimte is gelegen op Bedrijventerrein Hamerstraat in het bedrijvige Amsterdam Noord. Het betreft een ruimte in een multi-tenant kantoorgebouw in een voormalige gasfabriek, de tegenhanger van de Westergasfabriek. De fabriek is volledig gerenoveerd en getransformeerd tot moderne kantoorruimte. Kenmerkend zijn de karakteristieke en authentieke elementen waardoor het geheel een creatieve en rauwe industriële uitstraling heeft. Uniek is de vrije hoogte en open ruimte met ruime mogelijkheden om te lunchen, ontspannen, vergaderen en om te werken.

Er zijn twee kantoorruimtes beschikbaar. Dit betreft een ruimte van circa 209 m^2 gelegen aan de voorzijde van de eerste verdieping en een ruimte van circa 583 m^2 VVO, grotendeels gelegen op de begane grond en een klein deel op de entresol verdieping.

Om de mogelijkheden qua inrichting weer te geven zijn impressiebeelden toegevoegd aan de brochure van dit object.















Historie

GEBOUW

De Noordergasfabriek begon zijn operationele periode in 1913 en bleef in bedrijf tot 1924. Het was de vierde stedelijke gasfabriek. De grondstof voor het gas was steenkool, die per schip geleverd werd via de toen nog niet gedempte Hamer- en Van Hasseltkanalen. Het geproduceerde gas werd opgeslagen in een grote gashouder, gelegen iets verderop in het havengebied.

Het hoge gebouw dat de uitstraling van een basiliek heeft, fungeerde als de stokerij waar steenkolen werden verhit. De architectuur van het gebouw heeft de eclectische bouwstijl. Destijds bevonden de kolenloodsen zich langs de kade van het Van Hasseltkanaal, dat inmiddels is gedempt. Voordat het gas werd opgeslagen onderging het een zuiveringsproces in de inmiddels gesloopte gashouders aan het Gedempt Hamerkanaal 33 – 35.


evoyo
e-home for you








F6
GVB
Transferring to
Simply check in and out with your debit or credit card or mobile phone.

Omgeving

NOORDELIJKE IJ-OEVERS-OOST

Buurt + hotspots

Het Hamerkwartier aan de Noordelijke IJ-oever bestaat uit een aantal wijken die de komende 10 tot 20 jaar samen getransformeerd gaan worden van een bedrijventerrein naar een omgeving met ongeveer 6.500 woningen en veel ruimte voor een rijke mix aan creatieve en productieve bedrijvigheid. In dit deel van de stad is veel ruimte voor de culturele sector en bestaat reeds een grote diversiteit aan horecagelegenheden. Een goede kop koffie kan gehaald worden bij MOK Amsterdam. Goede restaurants voor een bedrijfslunch of -diner zijn Hotel de Goudfazant en Hangar met haar unieke terras aan 't IJ.

Bereikbaarheid

De Noordergasfabriek is met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Het metrostation Noorderpark is op circa 10 minuten loopafstand gelegen. Met metrolijn 52 is het slechts één halte naar het Centraal Station van Amsterdam. Via de gratis veerdienst F2 vanaf het IJplein is de binnenstad van Amsterdam eveneens goed bereikbaar met de fiets. Verder is de locatie met het openbaar vervoer te bereiken met de buslijnen 38, 105 en 109.

De Noordergasfabriek heeft een gunstige ligging ten opzichte van ringweg A10 Noord (afslag 16). Via de S116 is binnen zeven auto minuten de locatie te bereiken. Vanuit het centrum is eveneens via de S116 via de IJ-tunnel de locatie goed bereikbaar.

Parkeergelegenheid

Er zijn totaal 13 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 11 op het terrein aan de achterzijde en twee op het terrein aan de voorzijde.


GAS














4

KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt circa 732 m^2 VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- begane grond: circa 514 m^2 VVO kantoorruimte
- entresol verdieping: circa 69 m^2 VVO kantoorruimte
- eerste verdieping: circa 209 m^2 VVO kantoorruimte (deze ruimte wordt apart te huur aangeboden)

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt opgeleverd in huidige staat, onder andere voorzien van de navolgende aanwezige voorzieningen:

- eigen entree
- tweede entree (gelegen aan de Mokerstraat 20)
- verwarming
- toiletgroep
- keuken
- vloerafwerking
- verlichtingsarmaturen
- diverse vergaderruimtes
- eigen tussenmeters voor gas en elektra

Huurprijs

€ 300,- per m^2 per jaar te vermeerderen met omzetbelasting. Dit is inclusief de 11 parkeerplaatsen.

Servicekosten

€ 15,- per m^2 per jaar, te vermeerderen met omzetbelasting, voor diverse onderhoudszaken en het waterverbruik.

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

Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
Monumentale status	Niet van toepassing.
Energielabelklasse	Voor dit object geldt energielabelklasse A.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen, middels automatische incasso.
Huurtermijn	Vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met de verhuurder mogelijk.
Huuringangsdatum	Per direct.

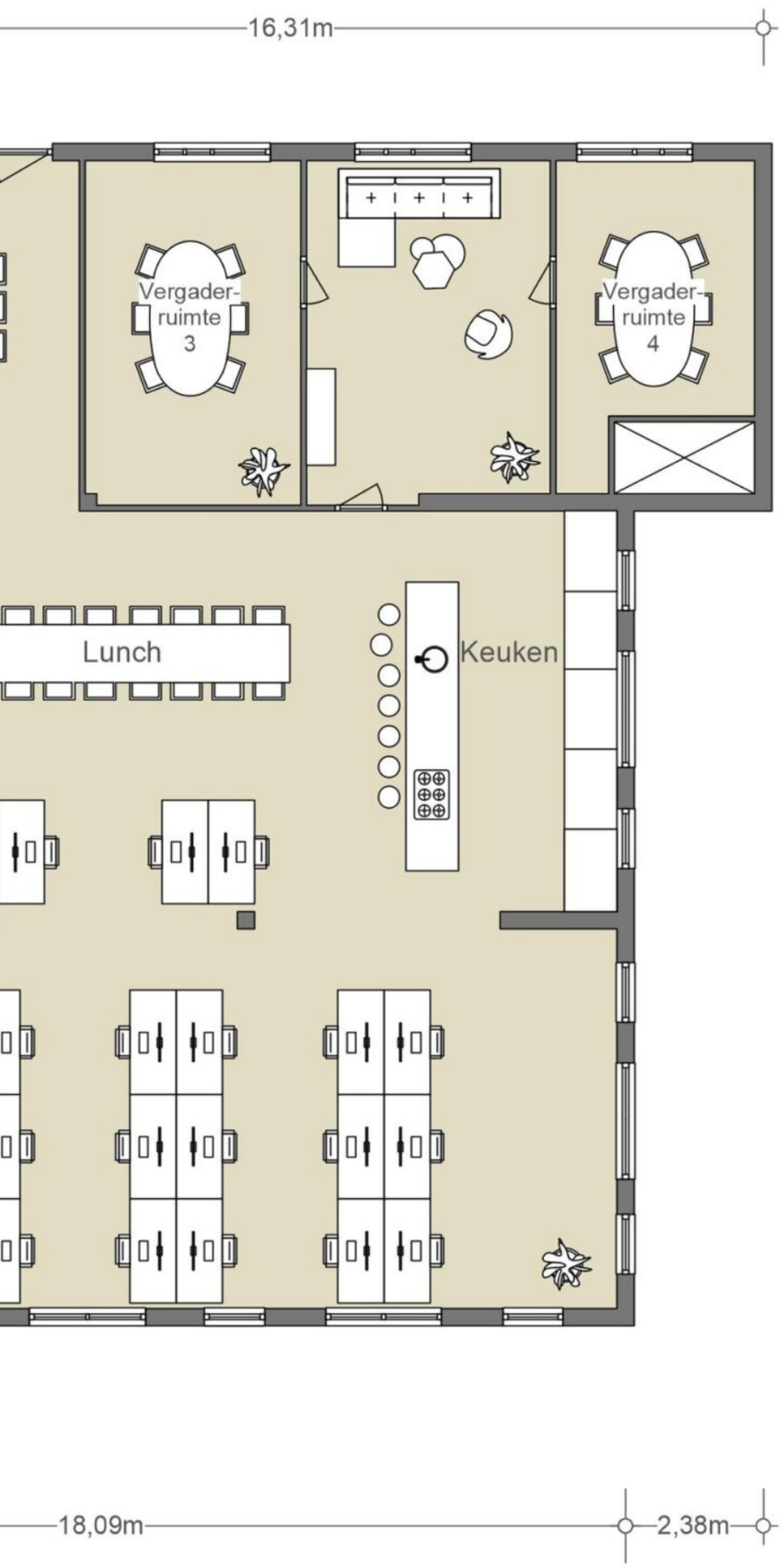
Huurprijsindexering	Jaarlijks, voor het eerst I (één) jaar na huuringangsdatum, vindt indexering plaats van de huurprijs op basis van de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI).
Zekerheidsstelling	Huurder dient een waarborgsom (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste drie maanden 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 maart 2025), 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.
Artist's Impressions	Disclaimer: De interieur beelden geven een indruk van de mogelijke afwerking en sfeer. De uiteindelijke uitvoering kan afwijken, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




HERAS

PLATTEGRONDEN


7,98m
3,31m
4,16m
6,61m
6,66m
6,85m
2,33m
Vergader-
ruimte
2
Sanitair
wc
wc
cv.
cv.
Keuken
Kantoor
Hal
Portaal
Berging
Kantoor
Vergader-
ruimte
1
Entree
7,98m
3,31m



BEGANE GROND

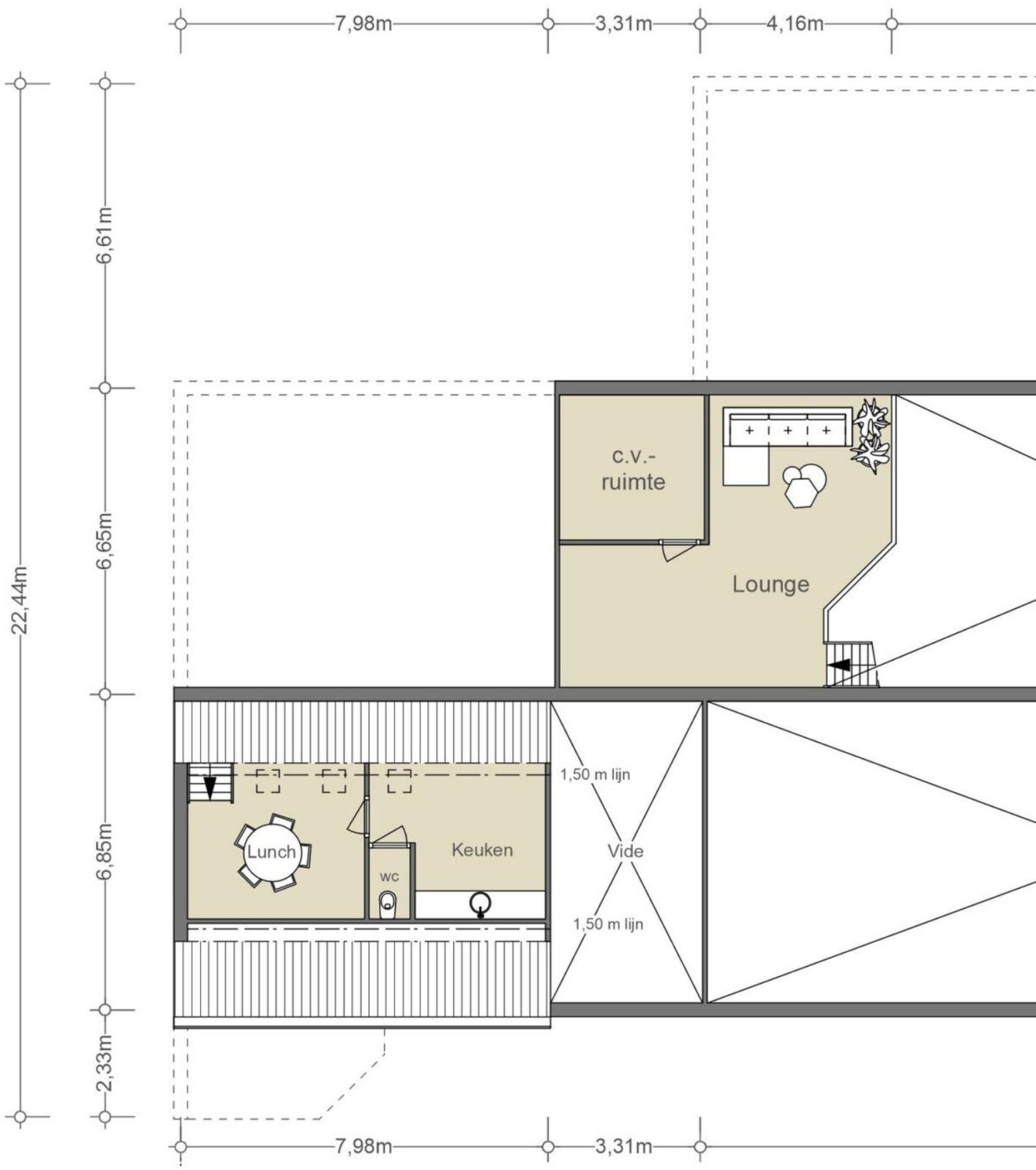
NEN2580

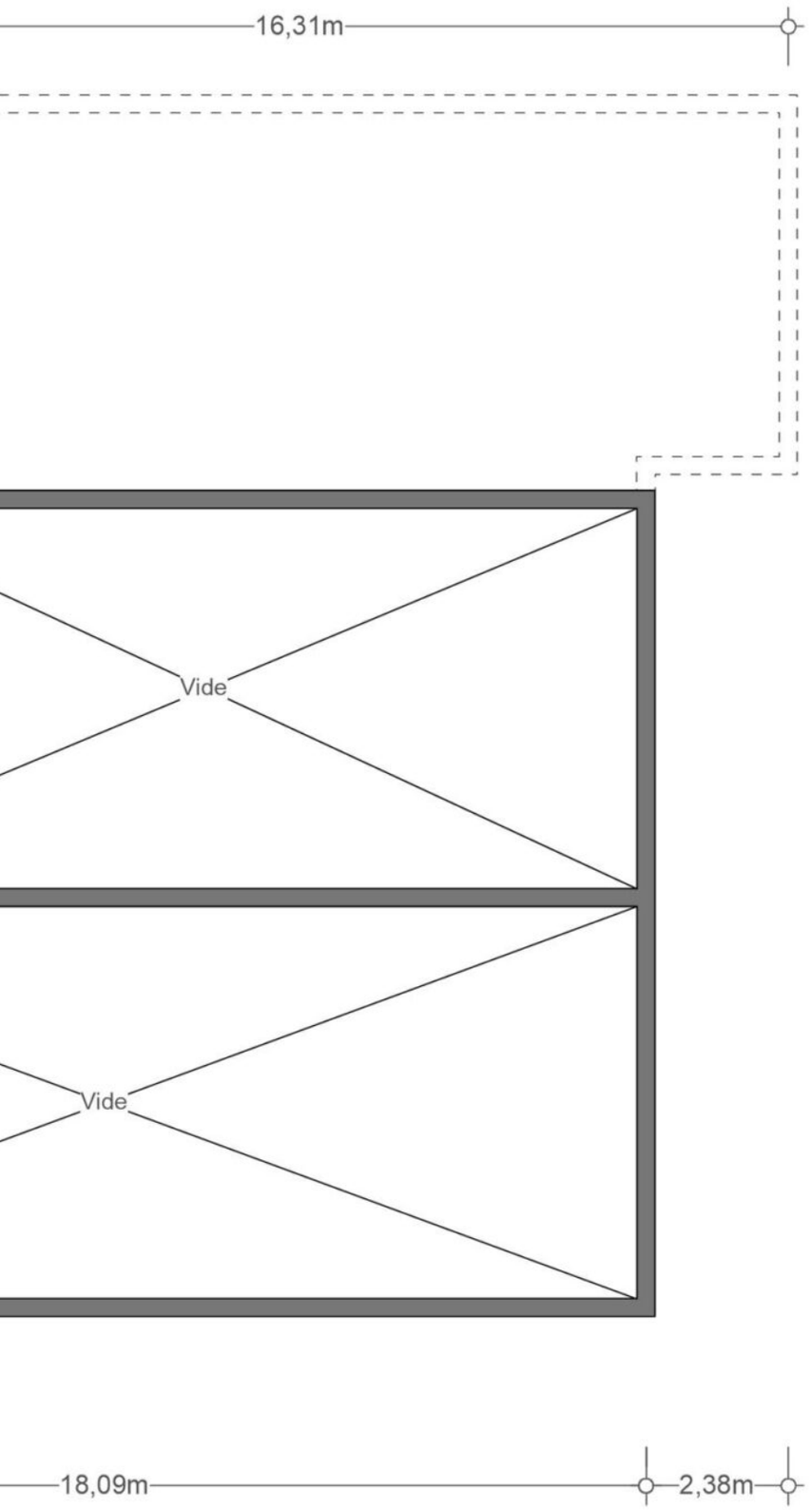
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
514 m²
Bruto vloeroppervlakte
556 m²

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.


7,98m
3,31m
4,16m
22,44m
6,61m
6,65m
6,85m
2,33m
c.v.-
ruimte
Lounge
1,50 m lijn
Lunch
Keuken
wc
Vide
1,50 m lijn
7,98m
3,31m



1e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte
69,2 m^2
Bruto vloeroppervlakte
107 m^2

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

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

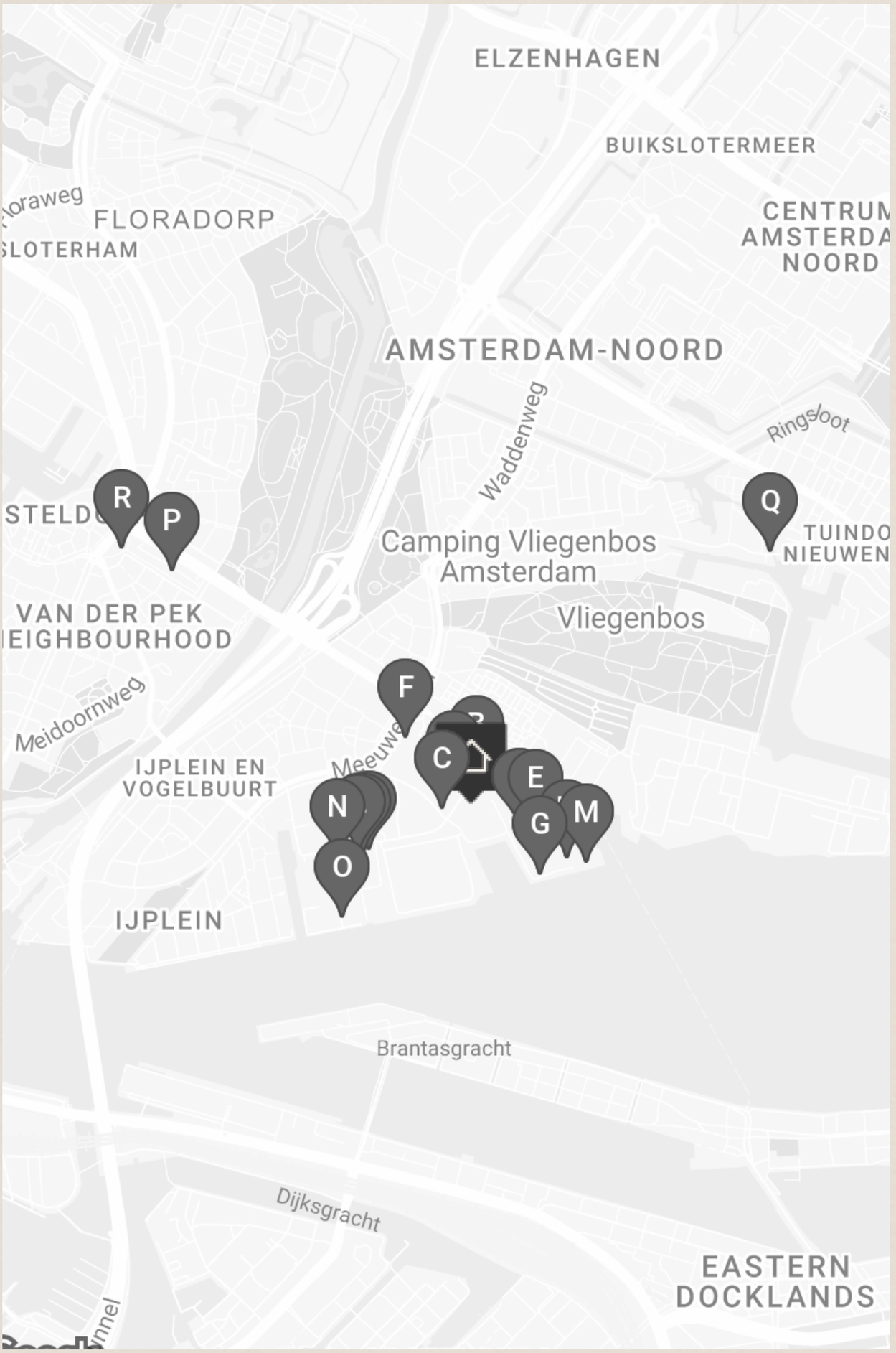

springplank
TISSUES






30

BUURTGIDS


ELZENHAGEN
BUIKSLOTERMEER
FLORADORP
CENTRUM
AMSTERDA
NOORD
AMSTERDAM-NOORD
Waddenweg
Ringsloot
R
P
Q
Camping Vliegenbos
Amsterdam
TUINDO
NIEUWEN
VAN DER PEK
Vliegenbos
Meidoornweg
F
C
E
G
M
N
O
IJPLEIN EN
VOGELBUURT
IJPLEIN
Brantasgracht
Dijksgracht
EASTERN
DOCKLANDS

A

Skatecafé
Gedempt Hamerkanaal 42,
1021 KM Amsterdam

Het Skatecafé in Amsterdam Noord maakt zich uniek door een halfpipe voor skaters achter in het restaurant te hebben. Ze hebben lekker eten en drinken en houden vaak een livemuziek avond of een clubavond.

B

Camarat
Gedempt Hamerkanaal 4,
1021 KL Amsterdam

Camarat is een nieuw restaurant-bar concept in Amsterdam-Noord dat ontstond nadat vrienden Beau van Haren en Ruben Andriesse de horeca-locatie van het voormalige Chateau Amsterdam overnamen om hun eigen visie te realiseren.

C

Coba
Schaafstraat 4,
1021 KE Amsterdam

In Amsterdam-Noord bevindt zich in een voormalige garage Coba Taqueria. Dit restaurant met Mexicaanse keuken heeft een menu bestaande uit traditionele handgemaakte taco's, geraffineerde cocktails en een selectie aan bijzondere wijnen en bieren.

D

Barracuda
Aambeeldstraat 10,
1021 KB Amsterdam

In Amsterdam-Noord vind je Barracuda, in deze loods van 600 meter met een door de eigenaar zelf getimmerd interieur spelen vis en wijn de hoofdrol.

E

Transit Bar
Aambeeldstraat 38,
1021 KB Amsterdam

Aan de Aambeeldstraat in Amsterdam-Noord opende Transit Bar, de nieuwe ontmoetingsplek van het team achter Beef Chief.

F

Vanmokum
Meeuwenlaan 126B,
1021 JN Amsterdam

Vanmokum, is opgericht in 2011 door Arno Ruijzenaars. Samen met broer Dennis, productingenieur Erwin Termaat, en latere toevoeging Wouter Smit, creëerden ze diverse productlijnen met gerenommeerde ontwerpers.

G **FC Hyena**
Aambeeldstraat 24,
1021 KB Amsterdam

FC Hyena is een charmante combinatie van bioscoop, bar en restaurant Het aanbod van cultfilms kijk je hier in de twee gezellig ingerichte bioscoopzalen.

H **Hotel de Goudfazant**
Aambeeldstraat 30,
1021 KB Amsterdam

Het restaurant bevindt zich in een gigantische industriële loods aan het water in Amsterdam Noord, die ondanks de grootte een fijne akoestiek heeft en heel goed en stijlvol is ingericht.

I **Nikotin Restobar**
Gedempt Hamerkanaal 75a,
1021 KP Amsterdam

Nikotin Restobar Chef en eigenaar Tim van der Molen opende Nikotin nadat zijn Michelin-bekroonde restaurant Coulisse onder zijn leiding internationale erkenning kreeg. Met Nikotin koos hij bewust voor een informelere setting waarin zijn culinaire achtergrond toegankelijker wordt.

J **Europizza**
Gedempt Hamerkanaal 79,
1021 KP Amsterdam

Laat je niet misleiden door de naam. Behalve steengoede verassende pizza's heb je hier ook een verscheidenheid aan snacks en gerechten met een focus op lokale producten.

K **Europa**
Gedempt Hamerkanaal 81,
1021 KP Amsterdam

Restaurant Europa bevindt zich op het Hem-terrein in Zaandam en biedt een unieke ervaring met slechts 26 zitplaatsen en een vast menu van acht gangen. Het is gemakkelijk bereikbaar met het pontje vanaf Amsterdam Centraal.

L **Eurosoft Café**
Gedempt Hamerkanaal 83,
1021 KP Amsterdam

Eurosoft Café Eurosoft Café is opgezet door chef-ondernemer Rein op 't Root, samen met zijn compagnons, als een nieuwe bakkerij en lunchspot in Amsterdam-Noord.

M

Hangar Amsterdam
Aambeeldstraat 36,
1021 KB Amsterdam

Aan de noordzijde van het IJ ligt Hangar Amsterdam. Een rauwe havenkeet die is ingericht met meubels die direct van Franse rommelmarkten zouden kunnen komen. Je kan hier terecht voor een verjaardag, een diner met Italiaanse klassiekers of een drankje.

N

The Beef Chief
Gedempt Hamerkanaal 85,
1021 KP Amsterdam

Bekend bij de Amsterdamse festival gangers, is The Beef Chief food truck. Inmiddels permanent neergestreken in de Oepdipus brouwerij in Amsterdam-Noord.

O

Chateau Amsterdam
Gedempt Hamerkanaal 139,
1021 KP Amsterdam

Verscholen in een gigantische loods in Amsterdam-Noord zit de urban winery Chateau Amsterdam. In 2017 richtten vader en zoon deze plek op om het proces van wijn maken naar de stad te brengen.

P

De Bakkerszonen
Mosveld 113,
1031 AD Amsterdam

Bij De Bakkerszonen kun je dagelijks terecht voor de lekkerste broden, taarten, en croissants. Deze zaak heeft meerdere vestigingen in Amsterdam, waaronder een vestiging in Noord en een vestiging bij Roeterseiland.

Q

Café 't Sluisje
Nieuwendammerdijk 297,
1025 LM Amsterdam

Dit oude bruine café bestaat al meer dan 100 jaar. Even leek 't Sluisje te verdwijnen maar het is gekocht door 85 buurtbewoners en zo is er een nieuwe uitbater gevonden.

R

Slagerij Kaddour
Gentiaanstraat 13,
1031 AE Amsterdam

Bij Kaddour hebben ze een breed scala aan ambachtelijk vers vlees en vleeswaren.



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. 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