



# NIEUWEZIJS VOORBURGWAL 269 AMSTERDAM

**KROONENBERG | GROEP**  
REAL ESTATE INVESTMENT DEVELOPMENT

## KEY FACTS



Metrage:  
1.127 m<sup>2</sup> v.v.o.  
kantoorruimte



Oplevering:  
Turn-key



Huurder:  
Multi tenant



Ligging:  
Midden in de  
binnenstad van  
Amsterdam



Openbaar vervoer:  
Tram, bus, metro  
(Noord/Zuidlijn)



Energielabel:  
A+++



Zonnepanelen:  
46 stuks



Fietsenstalling:  
Overdekt



Plafond:  
Klimaatplafond  
met Led-verlichting



Verse luchtcapaciteit:  
45m<sup>3</sup>/h



Entree:  
Hoogwaardige entree  
met terrazzovloer



Sanitair:  
Doucheruimte







# HOOFDENTREE

VOORGEVEL NIEUWEZIJD'S VOORBURG WAL 269





# GEVELAANZICHT

ACHTERGEVEL KALVERSTRAAT 48





ARCHITECTEN

## LICHT EN KWALITEIT IN HET HART VAN AMSTERDAM

Het ensemble aan de Kalverstraat 48 en Nieuwezijds Voorburgwal 269 is ontworpen door Uri Gilad en Inez Tan van Office Winhov, een architectenbureau dat zich richt op de herbestemming en uitbreiding van bestaande en monumentale gebouwen. Met een zorgvuldige analyse en kennis van de context en met veel aandacht voor de toepassing van materialen brengt Office Winhov in hun projecten duurzame, sociale en culturele aspecten samen.



“Met dit ontwerp verwijzen we naar de geschiedenis van dit ensemble, om zo een geïntegreerde transformatie op stedenbouwkundig en architectonisch niveau te realiseren. Onze focus op de ‘houdbaarheid’ en de verbindende kracht van de verschillende gebouwen vraagt om een ontwerp-proces dat zich kenmerkt door zorgvuldige observatie, aanpassing en verfijning. De combinatie van reductie en eenvoud enerzijds en verrijking en raffinement anderzijds voegt betekenis toe aan deze gebouwen.

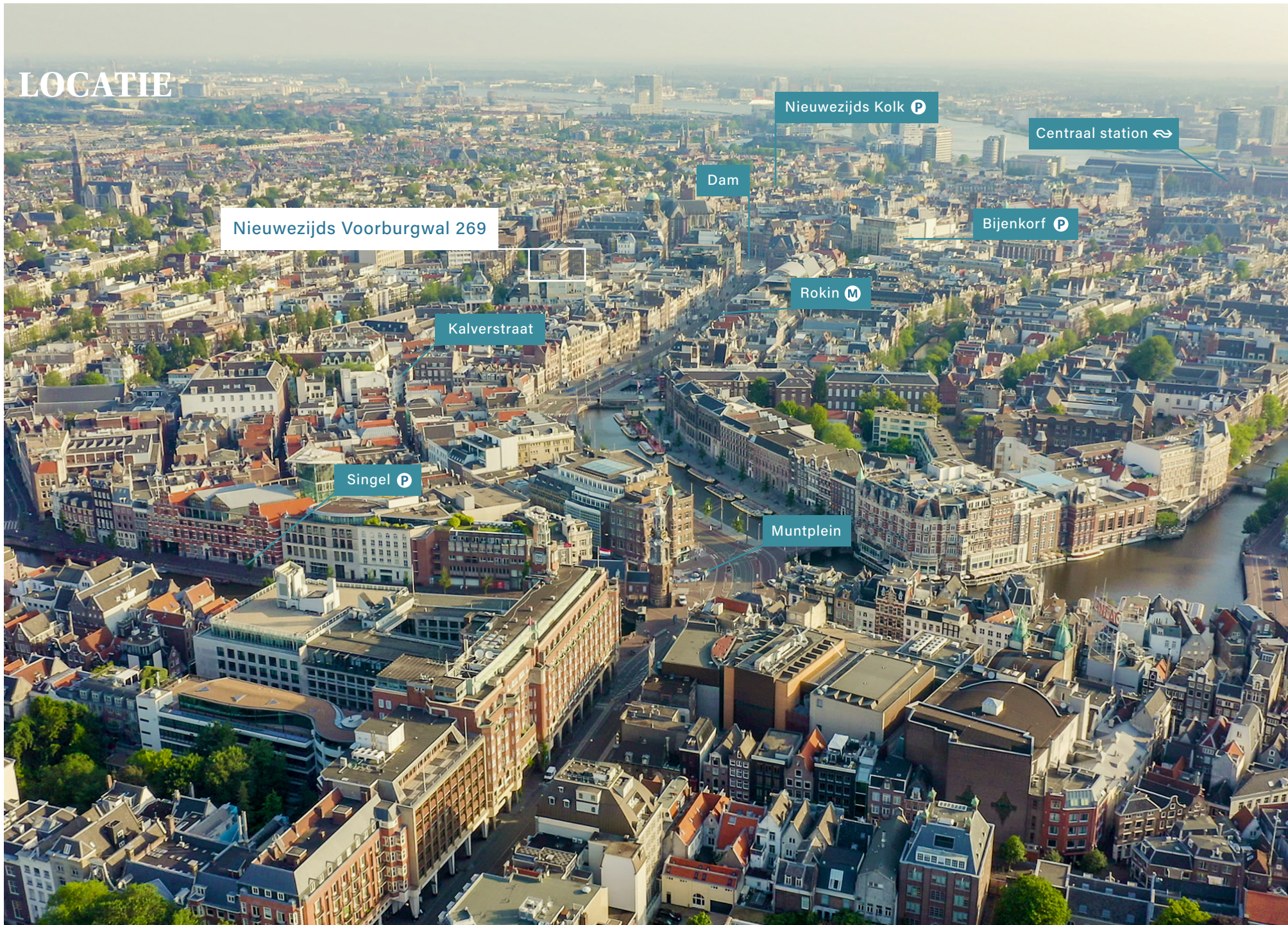
Het ensemble is getransformeerd van voornamelijk gesloten gebouwen, naar een royale transparante winkel en hoogwaardige kantoorruimtes in het centrum van Amsterdam. De focus lag op het binnenlaten van lucht, licht en de toepassing van materialen die kwaliteit en warmte uitstralen – waardoor het ensemble, met de nieuwe expressieve natuursteengevel, een verrijking is van de iconische winkelstraat van Amsterdam.”

—Uri Gilad, Office Winhov





# LOCATIE



Nieuwezijds Voorburgwal 269

Kalverstraat

Singel P

Muntplein

Dam

Rokin M

Nieuwezijds Kolk P

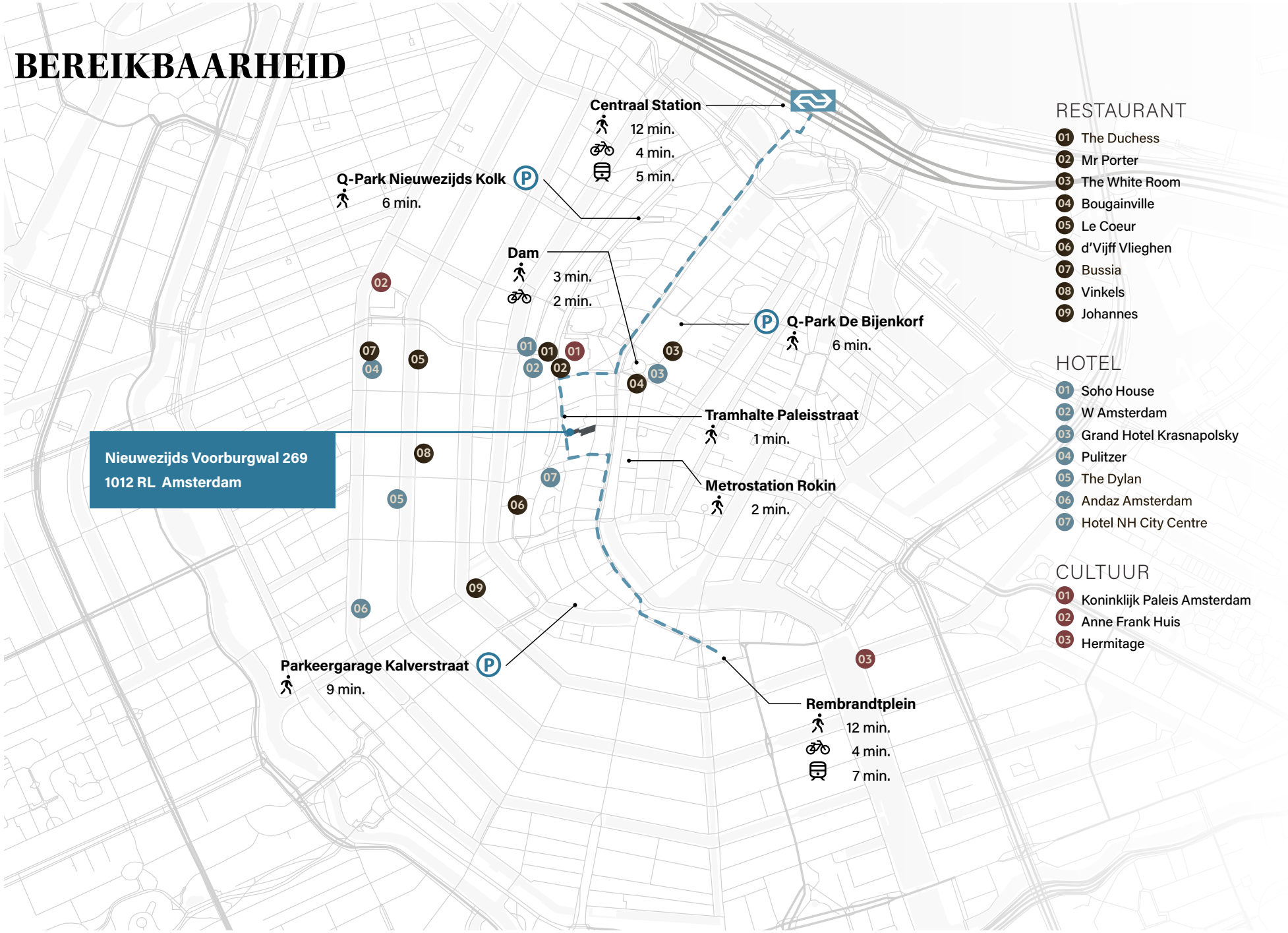
Bijenkorf P

Centraal station ⇄



# BEREIKBAARHEID

Nieuwezijds Voorburgwal 269  
1012 RL Amsterdam



**Centraal Station**  
 12 min. (walking)  
 4 min. (cycling)  
 5 min. (public transport)

**Q-Park Nieuwezijds Kolk**  
 6 min. (walking)

**Dam**  
 3 min. (walking)  
 2 min. (cycling)

**Q-Park De Bijenkorf**  
 6 min. (walking)

**Tramhalte Paleisstraat**  
 1 min. (walking)

**Metrostation Rokin**  
 2 min. (walking)

**Parkeergarage Kalverstraat**  
 9 min. (walking)

**Rembrandtplein**  
 12 min. (walking)  
 4 min. (cycling)  
 7 min. (public transport)

## RESTAURANT

- 01 The Duchess
- 02 Mr Porter
- 03 The White Room
- 04 Bougainville
- 05 Le Coeur
- 06 d'Vijff Vlieghe
- 07 Bussia
- 08 Vinkels
- 09 Johannes

## HOTEL

- 01 Soho House
- 02 W Amsterdam
- 03 Grand Hotel Krasnapolsky
- 04 Pulitzer
- 05 The Dylan
- 06 Andaz Amsterdam
- 07 Hotel NH City Centre

## CULTUUR

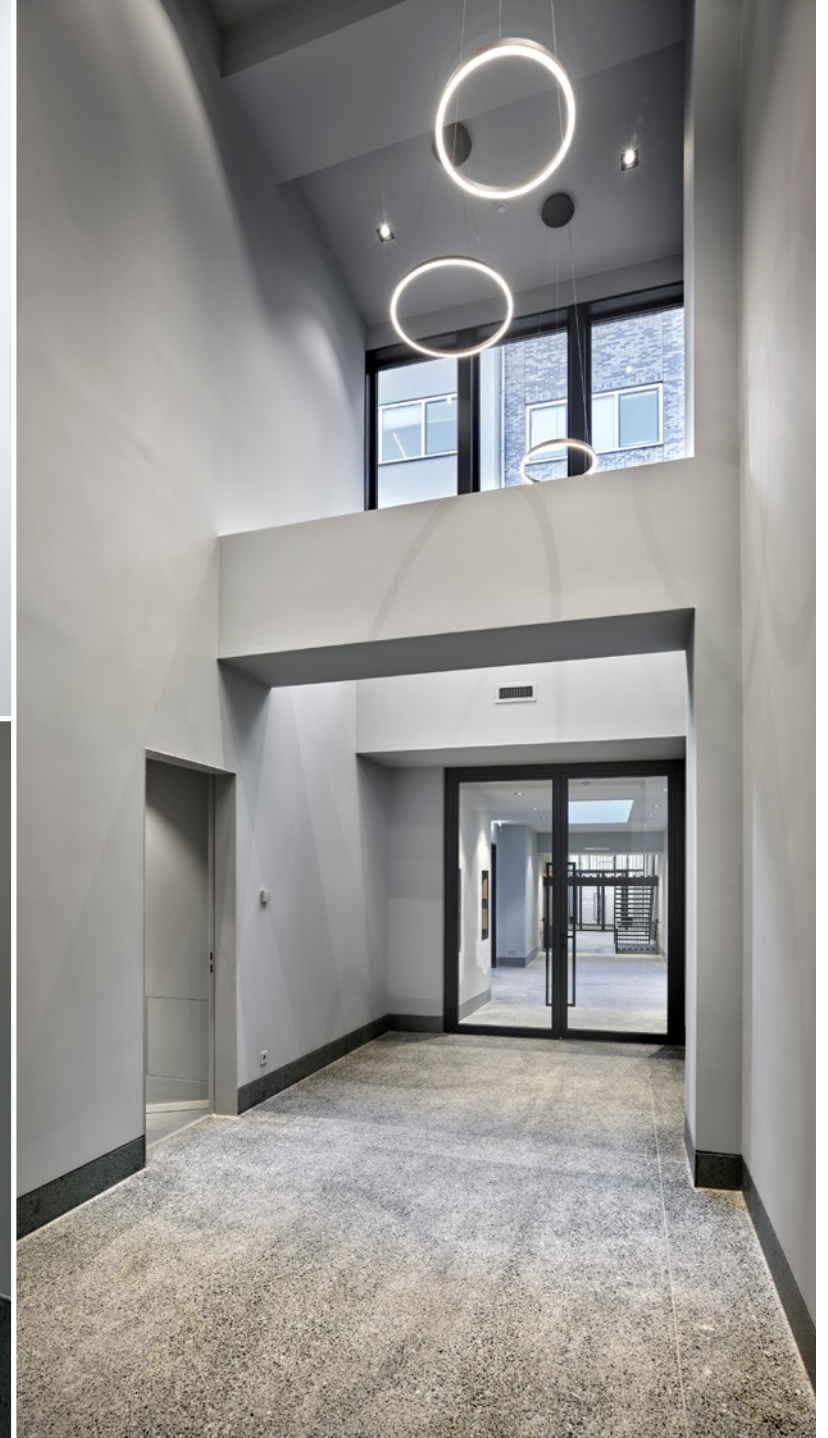
- 01 Koninklijk Paleis Amsterdam
- 02 Anne Frank Huis
- 03 Hermitage





Impressie 2<sup>e</sup> verdieping

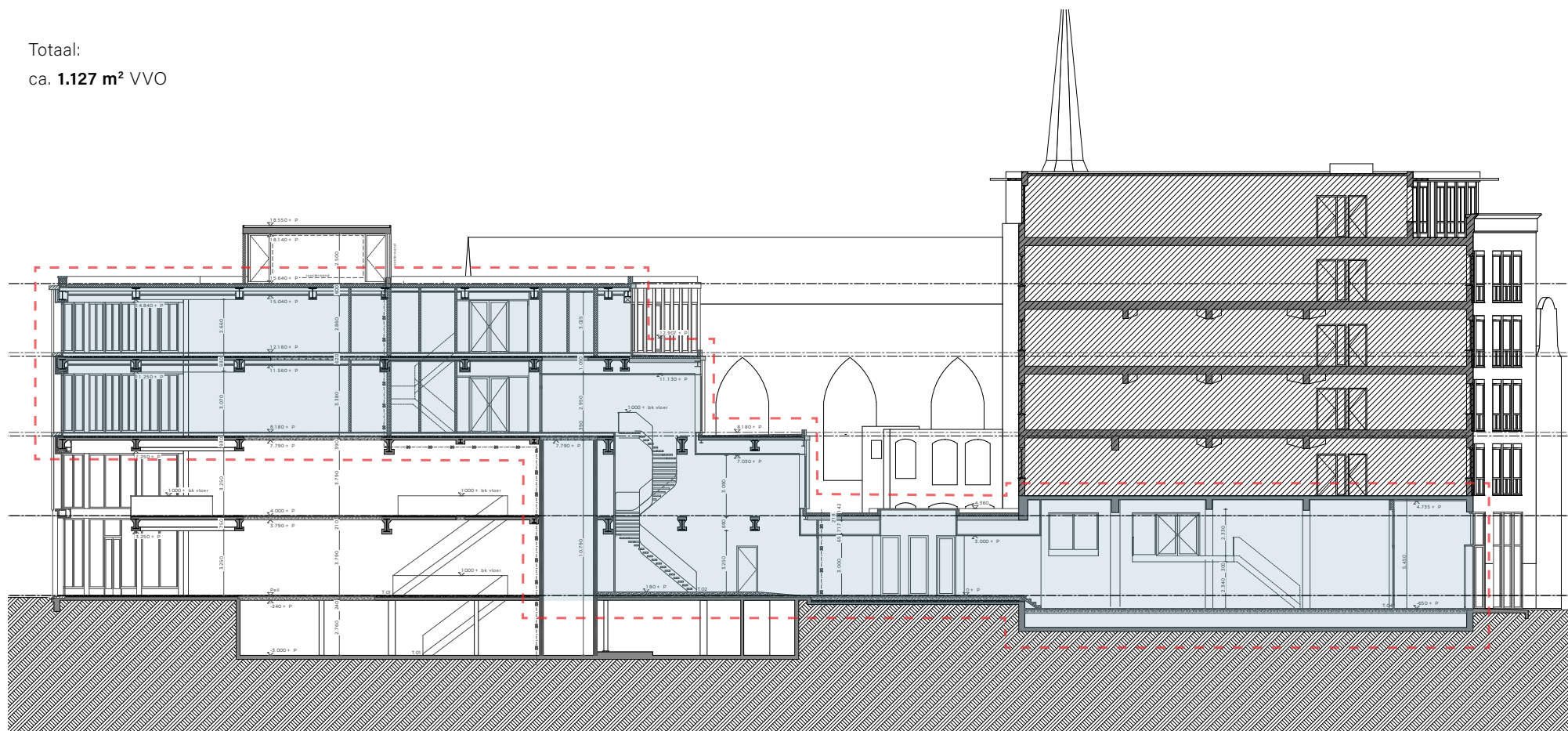






# DOORSNEDE

Totaal:  
ca. 1.127 m<sup>2</sup> VVO



← Kalverstraat

Nieuwezijds Voorburgwal →



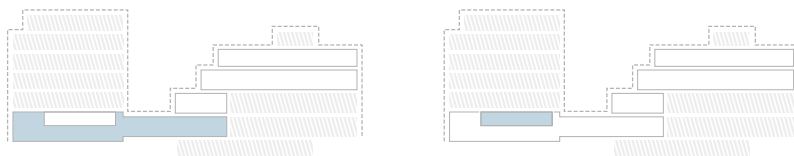


← Nieuwezijds Voorburgwal

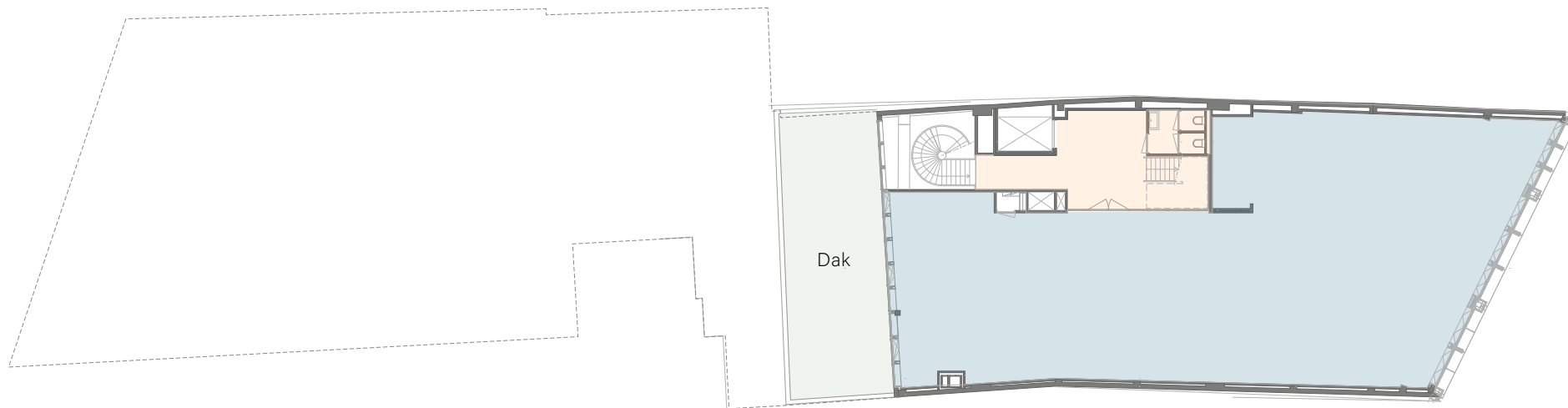
Kalverstraat →

## BEGANE GROND

ca. 274 m<sup>2</sup> VVO





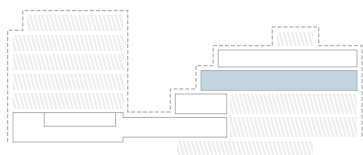


← Nieuwezijds Voorburgwal

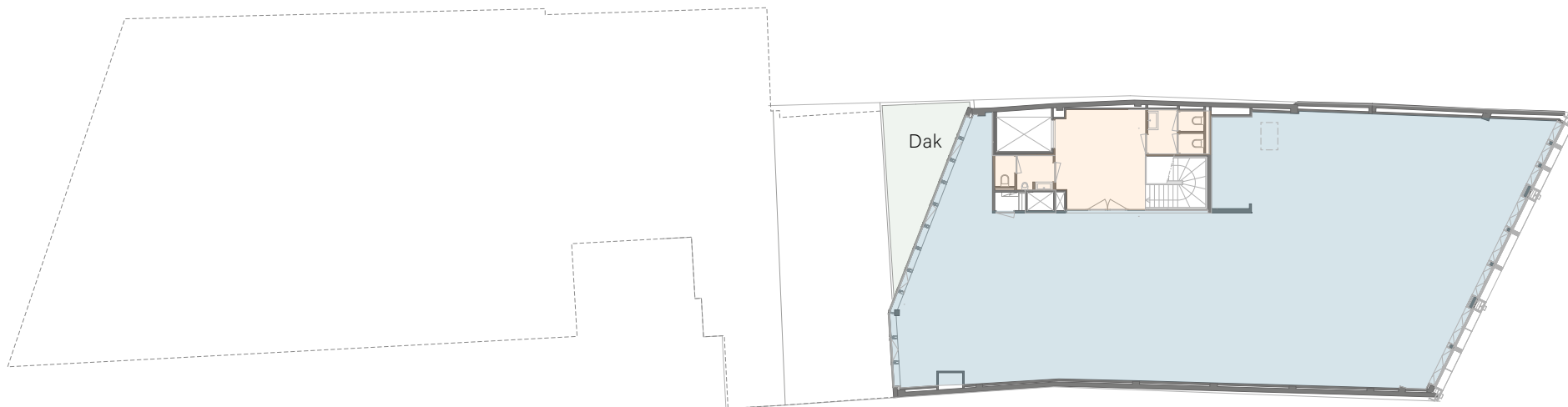
Kalverstraat →

## 2<sup>e</sup> VERDIEPING

ca. 405 m<sup>2</sup> VVO





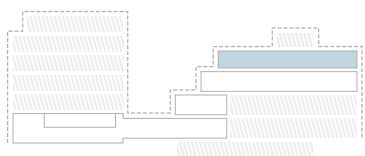


← Nieuwezijds Voorburgwal

Kalverstraat →

## 3<sup>e</sup> VERDIEPING

ca. 446 m<sup>2</sup> VVO



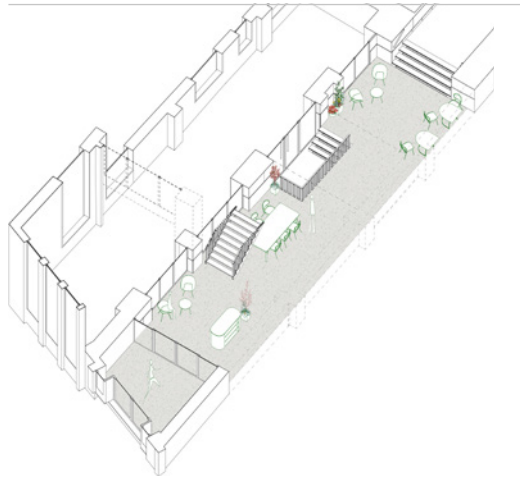




# INDELINGSOPTIES

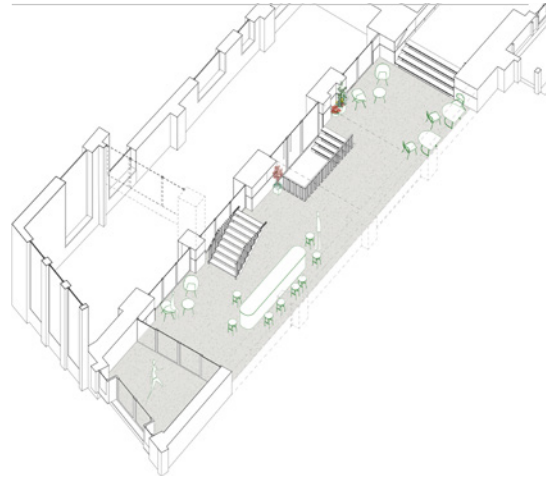
ENTREEHAL/ATRIUM

OPTIE 1



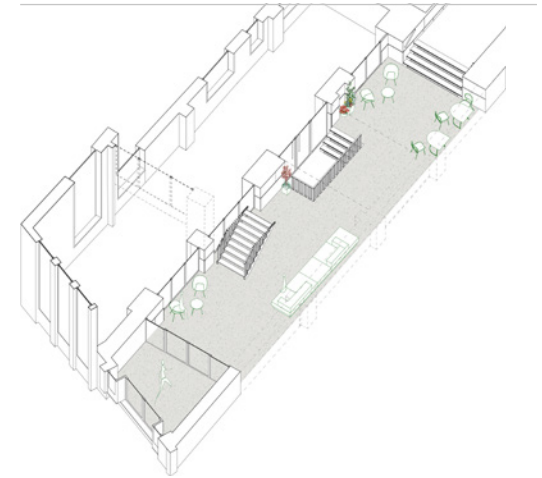
- Ontvangstbalie
- Wachtplekken bezoek
- Lees/werktafel
- Overlegplek

OPTIE 2



- Lange bar met krukken
- Wachtplekken bezoek
- Overlegplek

OPTIE 3



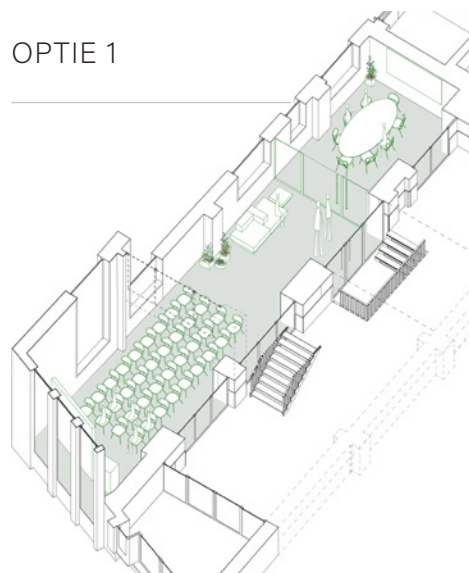
- Loungeruimte
- Wachtplekken bezoek
- Overlegplek



# INDELINGSOPTIES

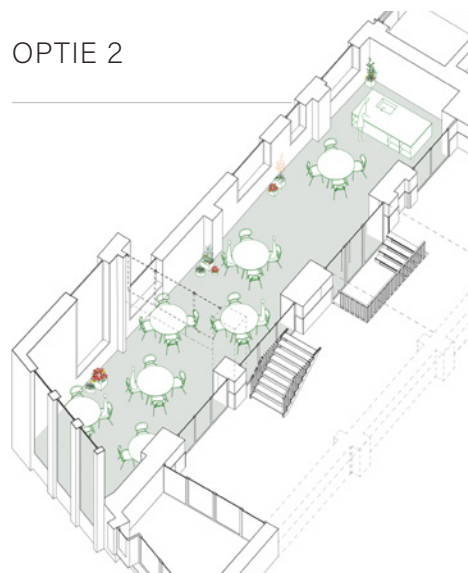
BEGANE GROND

OPTIE 1



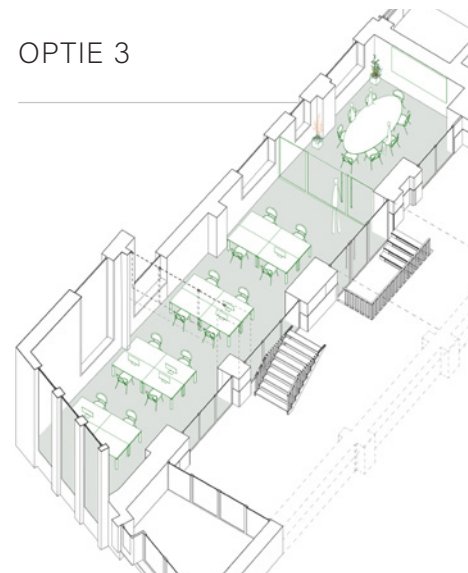
- Multifunctionele ruimte  
t.b.v. evenement/seminar
- Loungeruimte
- Vergaderruimte

OPTIE 2



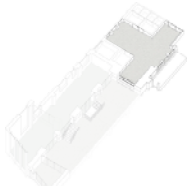
- Multifunctionele ruimte  
t.b.v. werkcafé, foyer,  
bedrijfsrestaurant
- Bar/pantry

OPTIE 3



- Bureaus/werkplekken
- Vergaderruimte

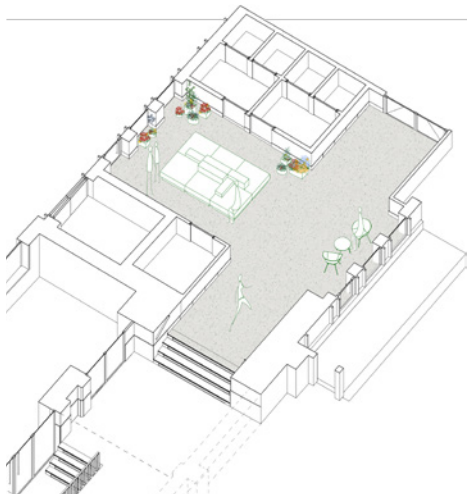




# INDELINGSOPTIES

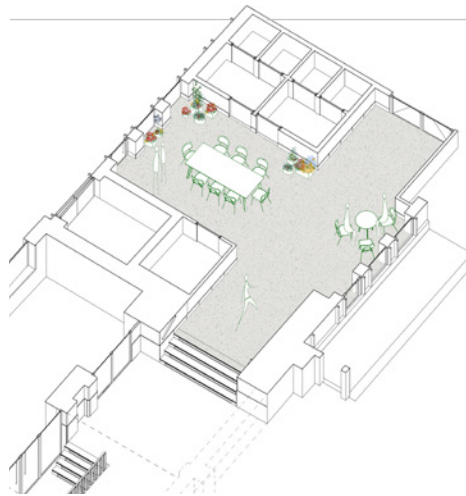
VESTIBULE

OPTIE 1



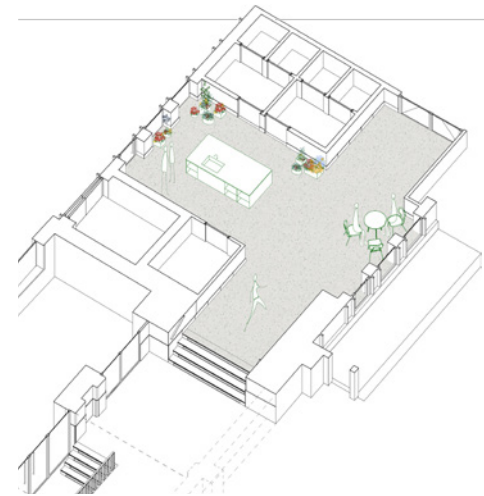
- Loungeruimte
- Overlegplekken

OPTIE 2



- Lees/werktafel
- Overlegplekken

OPTIE 3



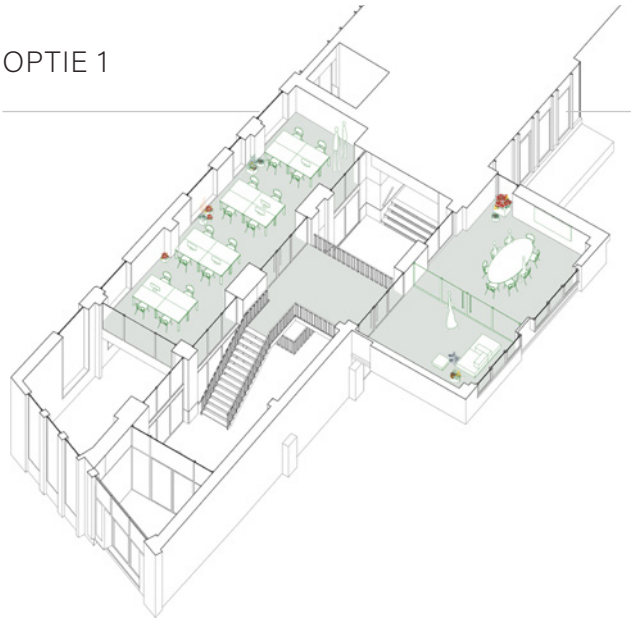
- Bar/pantry
- Overlegplekken



# INDELINGSOPTIES

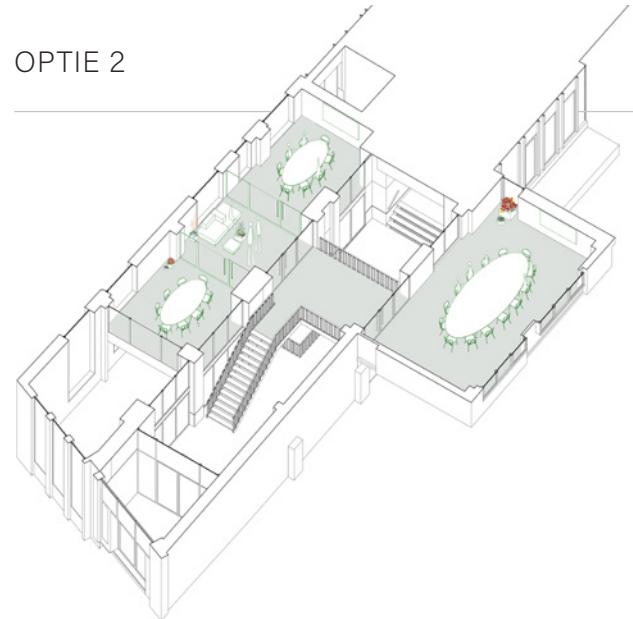
## MEZZANINE

OPTIE 1



- Bureaus/werkplek
- Vergaderruimte
- Lounge/break-out room

OPTIE 2



- Vergaderruimtes
- Grote vergaderruimte/  
boardroom
- Lounge/break-out room



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## ALGEMEEN

De kantoorruimtes bevinden zich in twee reeds bestaande gebouwen gelegen aan de Kalverstraat 48 en de Nieuwezijds Voorburgwal 269. Deze gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden. De entree, met twee lagen kantoorruimten, bevindt zich aan de zijde van de Nieuwezijds Voorburgwal. De kantoorruimtes op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zijn gelegen aan de zijde van de Kalverstraat en middels een trappenhuis en lift verbonden met de ruimtes op de begane grond. De kantoorruimtes zijn ingrijpend gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt.

## FUNDERING EN DRAAGCONSTRUCTIE

De maximaal toelaatbare constructieve vloerbelasting bedraagt:

• <b>Kantoorvloeren BG:</b> 400 kg/m <sup>2</sup>
• <b>Kantoorvloer tussenvloer\NZVW-zijde:</b> 250kg/m <sup>2</sup>
• <b>Computervloeren:</b> 250 kg/m <sup>2</sup> , puntlast 200kg/tegel
• <b>Dak (4e verdieping):</b> 100 kg/m <sup>2</sup>
• <b>Dak tussenlid:</b> 100 kg/m <sup>2</sup>

## AFWERKING

### Wandafwerking

De algemene ruimtes (trappenhuis, entreesluis, toiletten en voorruimten) zijn hoogwaardig afgewerkt met een combinatie van natuursteen, stucwerk en houtfineer.

De wandafwerking, inclusief gipsen voorzetwanden van de kantoren bestaat uit glad stucwerk voorzien van sauswerk.

### Plafondafwerking

De kantoorruimtes zijn voorzien van stalen lichte koelplafonds in combinatie met passtroken (gestukadoord), met uitzondering van de 1<sup>e</sup> verdieping Nieuwezijds Voorburgwal. De gangzone op de begane grond en de eerste verdieping aan de Nieuwezijds Voorburgwal zijn voorzien van een gestukadoord akoestisch plafond. De overige plafonds in de algemene ruimtes zijn voorzien van akoestisch stucwerk.

### Vloerafwerking/Computervloer

De algemene ruimtes op de begane grond en verdiepingen zijn voorzien van een Terrazzo vloerafwerking met uitzondering van de tochtsluis (droogloopmat). De sanitaire ruimtes zijn voorzien van terrazzo vloerafwerking.

De kantoorruimtes op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van een computervloer. Alle kantoorruimtes zijn voorzien van tappijttégels.

### Aansluiting op plafond

In de kantoorruimten worden in de klimaatplafonds in combinatie met stucstroken, verlichting en brandmelders aangebracht.

Door de huurder geplaatste scheidende wanden dienen te voldoen aan het bouwbesluit met name op gebied van geluidwering en brandveiligheid.

### Vergaderruimte tussenverdieping

In de wanden van de vergaderruimte bevindt zich de wandverwarming/koelsysteem. Daarom is het niet toegestaan om voorzieningen aan te brengen in de wand. Op één wand zijn voorzieningen aangebracht voor het plaatsen van een scherm.

## SANITAIR

### Toiletgroepen en sanitair

Het gebouw is voorzien van drie toiletgroepen uitgerust met luxe sanitair:

- Begane grond; 2 dames en 2 heren toiletten;
- Begane grond; genderneutraal miva-toilet met doucheruimte.
- 2<sup>e</sup> verdieping; 1 heren en 1 dames toilet;
- 3<sup>e</sup> verdieping; 2 damestoiletten en 1 herentoilet en urinoir.

### Waterinstallatie

Er is een warm- en koudwater aansluiting in de toiletten opgenomen. Opwekking van warm tapwater vindt plaats door middel van elektrische close-in-boilers.

Voor eventuele pantry's zijn er aansluitingen ten behoeve van water, elektra en riolering opgenomen.

## VERWARMING, VENTILATIE EN KOELING

Het gebouw is voorzien van een duurzame warmte- en koudeopwekkingsinstallatie middels een lucht-water warmtepomp. Het verwarmen en koelen van de kantoor-ruimten vindt plaats via het klimaatplafond. De verwarming en koeling wordt aangevuld middels de ventilatielucht. De entrees en het centrale trappenhuis zijn voorzien van ventilatie, vloerverwarming en koeling.

De klimaatinstallaties (ventilatie/koeling/verwarming) zijn per (delen van een) verdieping regelbaar via een ruimte-bedienapparaat. Vanuit het basis opleveringsniveau is het mogelijk per verdieping afzonderlijk aan te sturen. Hiervoor wordt in basis per verdieping een bedienapparaat aangebracht.

De navolgende ruimtetemperaturen worden in de winter gerealiseerd:

Ruimte	Tmin[°C]
Kantoorruimten	21°C
Vergaderruimten	21°C
Berging	15°C
Verkeersruimten	18°C
Sanitaire ruimten	18°C
Trappenhuisen	18°C

Tijdens werktijden wordt in de zomerperiode comfortklasse A volgens de NEN-EN-ISO 7730 aangehouden. In de zomerperiode mag tijdens reguliere kantoor tijden de ruimtetemperatuur maximaal 125 uur de 25°C overschrijden, uitgaande van gesloten ramen.

### Ventilatie

Het gebouw is voorzien van een lucht-behandelingsinstallatie met warmteterugwinning. De voorbehandelde lucht wordt via kanalen en roosters in de ruimten toegevoerd. De lucht-behandelingskast wordt voorzien van filters, geluiddempers, naverwarmers en koelerblokken.

Voor de gehele kantoorvloer is rekening gehouden met een ventilatie capaciteitseis van tenminste 45m<sup>3</sup>/h, waarbij als uitgangspunt 1 persoon per 8 m<sup>2</sup> is aangehouden.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### Verlichting (en ruimte regeling)

In de plafonds van de kantoorruimten worden hoogwaardige en duurzame LED-armaturen opgenomen. Deze zijn deels schakelbaar en worden geschakeld door bewegingsmelders.

In de plafonds en wanden van de trappenhuizen zijn LED-armaturen (spots/wandarmaturen) opgenomen die centraal worden geschakeld. Toiletten worden geschakeld door middel van bewegingsmelders.

De verlichtingsinstallatie is conform NEN-EN-12464-1 aangebracht:

- De verlichtingssterkte van de kantoorruimten (en mogelijke vergader-ruimten/ spreekkamers) is 500 lux;
- De verlichtingssterkte van de gangzone kantoren is 500 lux;
- De verlichtingssterkte van de fietsenberging is 100 lux;
- De verlichtingssterkte van de gemeenschappelijke verkeersruimten incl. entree en trappenhuizen is 200 lux;
- De verlichtingssterkte van de sanitaire ruimten is 150 lux;
- De verlichtingssterkte van de technische ruimten is 200 lux.

Het gebouw is voorzien van de wettelijk vereiste noodverlichting en vluchtwegsignalering. Eventuele toevoegingen / aanpassingen als gevolg van de indeling zijn door en voor rekening van huurder.

### Data-installatie

- Er zijn ruimereserveringen gemaakt voor de patchkasten.
- De kabelgoten en leidingwegen zijn voorzien van een separaat compartiment t.b.v. de data-bekabeling. Door huurder zelf aan te leggen.
- Op de 2<sup>e</sup> en de 3<sup>e</sup> verdieping is de mogelijkheid aanwezig om de aansluitpunten t.b.v. de data-installatie onder de computer-vloer aan te brengen. Dit door de huurder zelf te realiseren.

## LIFTINSTALLATIE

Er is een personenlift aanwezig die geschikt is voor maximaal 14 personen met een maximale belasting van 1125 kg, met een kooiafmeting van 2100 mm diep en 1150 mm breed. De lift heeft een hefsnelheid van 1 m/s. De lift heeft een drietal stopplaatsen, op de begane grond, de 2<sup>e</sup> en de 3<sup>e</sup> verdieping. Deze lift wordt hoogwaardig afgewerkt.

### Mindervalide- / goederen lift

In de gangzone is een plateau lift opgenomen. Deze plateau lift is geschikt voor het vervoer van (minder)validen en goederen. De lift overbrugt het hoogte verschil van enkele treden.

## OVERIGE INSTALLATIES

### Gebouwbeheersysteem

Het gebouw is voorzien van een gebouwbeheersysteem (GBS) voor de regeling en weergave van de navolgende installaties:

- Ventilatie, verwarming / koeling;
- Schakeling van de centrale verlichting.

Het GBS is voorbereid op SMART-toepassingen. Het is mogelijk voor de huurder om uit te breiden op de, in het basis opleveringsniveau aanwezige, regeltechniek en om SMART-toepassingen toe te voegen, e.e.a. in overleg met en na schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.

### Beveiliging en toegangscontrole

Het gebouw is voorzien van een gecombineerd toegangscontrole- en inbraakmeldsysteem die uit de navolgende onderdelen bestaat:

- Inbraakdetectie, schilbeveiliging;
- Overige toegangscontrole is voorzien in ledige voorzieningen, de toegangsdeuren zijn in basis voorzien van een mechanische slot;
- Toegangscontrole op de entreedoors en de buitenschil;
- CCTV systeem, er is voorzien in ledige voorzieningen;
- Buiten bij de entree komt een bellentableau waarbij iedere verdieping separaat kan worden gekozen. Op iedere verdieping is een videofoon geplaatst, waarmee een video en spreek-/luisterverbinding kan worden gemaakt.

### Zonwering

Het gebouw wordt voorzien van een elektrische zonweringsinstallatie aan de binnenzijde van het gebouw, bediend vanuit een centrale sturing per gevel. De werking van de zonwering is gekoppeld aan de temperatuurontwikkeling/zoninstraling en het klimaatsysteem. Door de huurder kan, voor eigen rekening, een individuele regeling van de zonwering ingesteld worden. NB dit kan gevolgen hebben voor het binnenklimaat.

## CONTAINERRUIMTE EN PARKEREN FIETSEN

Er is een ruimte gereserveerd op de begane grond in de binnensteeg (voormalige Zoute Haansteeg) voorzien van een dubbele deur. Deze ruimte kan dienen als fietsenberging en containerruimte.

## DUURZAAMHEID

Het pand wordt verwarmd en gekoeld middels een duurzame lucht-waterwarmtepomp. De luchtbehandelingkast is voorzien van warmteterugwinning met een warmtewiel. Alle verlichting is in LED uitgevoerd en via een DALI systeem bedienbaar en kan voorzien worden van veegpuls. Op het dak zijn 46 zonnepanelen geplaatst.

Dit alles zorgt ervoor dat NZVW 269 beschikt over een Energielabel A+++.







NIEUWEZIJD'S VOORBURG WAL 269

[www.nzvw269.nl](http://www.nzvw269.nl)



Laura Hovestad  
0031 (0)20 707 30 00  
[l.hovestad@nlrealestate.nl](mailto:l.hovestad@nlrealestate.nl)

## VAN DIJK & TEN CATE

Bas Gras  
0031 (0)20 442 30 60  
[gras@vandijktencate.com](mailto:gras@vandijktencate.com)

**KROONENBERG | GROEP**  
REAL ESTATE INVESTMENT DEVELOPMENT

Schiphol Boulevard 181  
Postbus 7538  
1118 BG Schiphol  
0031 (0)20 5 788 788

