



**Welkom in uw nieuwe werkplek!**  
**Watermanstraat 31 te Apeldoorn**

**Huurprijs op aanvraag**



**Michael Maatman**

BEDRIJFSMAKELAAR

MICHAEL@RODENBURG.NL



**Hans Schuttenbelt**

BEDRIJFSMAKELAAR

HANS@RODENBURG.NL



**Hans van de Kamp**

BEDRIJFSMAKELAAR

HANSVANDEKAMP@RODENBURG.N



Download hier de  
contactgegevens

Op het gebied van bedrijfshuisvesting heeft Rodenburg Bedrijfsmakelaars een reputatie hoog te houden.

We onderscheiden voor u vijf marktsegmenten die alle gespecialiseerde afdelingen bedienen: bedrijfsruimten, kantoorruimten, winkels, horeca en huisvestingsvraagstukken in brede zin.

Rodenburg Bedrijfsmakelaars maakt onderdeel uit van Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars, één van de grootste makelaarsorganisaties van Nederland. Het samenwerkingsverband bestaat uit dertien regionale makelaars met meer dan vijftig vestigingen verspreid door heel Nederland.

Zie voor aanvullende informatie: [rodenburg.nl](https://rodenburg.nl).



# Inhoudsopgave

KENMERKEN

OVER HET OBJECT

FOTO'S

PLATTEGROND(EN)

KADASTRALE KAART

LOCATIE

BESTEMMINGSPLAN

MEDEWERKERS

AANVULLENDE DIENSTVERLENING

ONS WERKGEBIED

PLAN EEN BEZICHTIGING



## Hoofdkenmerken

|                    |                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------|
| HUURPRIJS          | Huurprijs op aanvraag                               |
| BTW VAN TOEPASSING | Ja                                                  |
| HOOFDBESTEMMING    | Bedrijventerrein met functieaanduiding t/m cat. 4.2 |
| BOUWJAAR           | 1998                                                |
| BOUWVORM           | Bestaande Bouw                                      |
| ONDERHOUD BINNEN   | Goed                                                |
| ONDERHOUD BUITEN   | Goed                                                |
| TOTALE OPPERVLAKTE | Totaal ca. 460 m <sup>2</sup>                       |
| ENERGIELABEL       | N.n.b.                                              |

# Over het object

Gelegen op een uitstekende locatie!

## Object

Wij bieden een courante bedrijfsruimte te huur aan, gelegen aan de Watermanstraat 31 te Apeldoorn (Noord) met een totale oppervlakte van circa 460 m<sup>2</sup>. De ruimte is verdeeld in ca. 380 m<sup>2</sup> op de begane grond en ca. 80 m<sup>2</sup> op de entresolvloer. De entresolvloer is momenteel in gebruik als kantoorruimte. Bij het gehuurde behoren 10 parkeerplaatsen.

## Onderhuur

Het betreft een onderhuursituatie. Wij hanteren een huurtermijn die gelijk loopt aan de hoofdhuurovereenkomst (tot en met 31 juli 2027). Er bestaat de mogelijkheid om in overleg rechtstreeks een huurovereenkomst te sluiten met verhuurder indien een langere huurtermijn tot de wensen behoort.

## Ligging

Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord, het bedrijvenpark is ontwikkeld voor (regionale) MKB-bedrijven in de sectoren handel, dienstverlening, techniek en lichte industrie. Het bedrijvenpark kenmerkt zich door hoge kwaliteit van bebouwing, ruimte voor groen en water en zichtlocaties. het bedrijvenpark is gelegen op de rand van Apeldoorn aan de Oostveluweweg deze weg is de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein en loopt in zuidelijke richting naar het centrum van Apeldoorn en in noordelijke richting de op-/ en afrit van A50 Zwolle/Arnhem.

## Oppervlakte

Totaal ca. 460 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 380 m<sup>2</sup> op de begane grond en ca. 80 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping.

## Omgevingsplan

Bij de gemeente Apeldoorn valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende omgevingsplan Sprenkelaar en Anklaar. De bestemming van het perceel is: Bedrijventerrein met functieaanduiding tot en met categorie 4.2. U kunt het omgevingsplan inzien via [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl) of u kunt het omgevingsplan desgewenst bij ons kantoor opvragen.

## Opleveringsniveau

In de huidige staat, leeg en ontruimd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Gedeelde entree met eigen toegangsdeur tot het gehuurde;
- Betonvloer;
- Overheaddeur;
- Verlichting in de bedrijfsruimte;
- Kantineruimte voorzien van keuken;
- Entresolvloer (momenteel in gebruik als kantoorruimte)
- Toiletten;

## Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid op eigen terrein, zijnde ca. 10 toegewezen parkeerplaatsen.

## Over het object (vervolg)

Gelegen op een uitstekende locatie!

### **Huurprijs**

Op aanvraag.

### **Servicekosten**

Niet van toepassing, het gehuurde is voorzien van eigen verbruiksmeters ten behoeve van water en elektra.

### **Aanvaarding**

In overleg.

# Voorwaarden & uitgangspunten

## Huurbetaling

Per maand/kwartaal, vooruit te betalen.

## Huurtermijn

In overleg.

## Omzetbelasting

Er is sprake van een BTW-belaste verhuur.

## Huurprijsaanpassing

De huurprijs zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de maandprijsindexering volgens de CBS-cijfers "alle huishoudens", voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum.

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

## Huurovereenkomst

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld (versie 20250603) en op 10 april 2025 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025, met aanvullende bepalingen door verhuurder.

## Voorbehoud

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

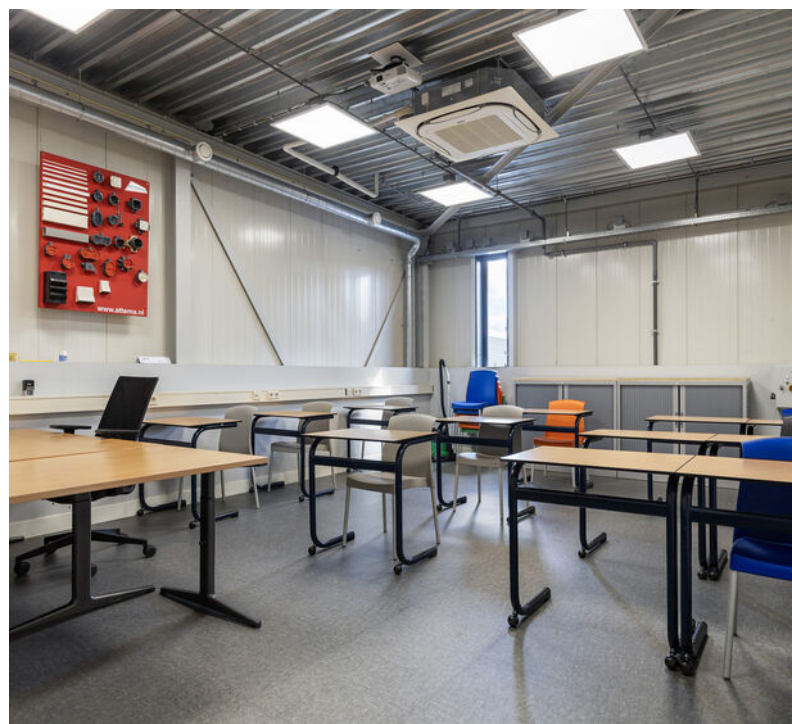
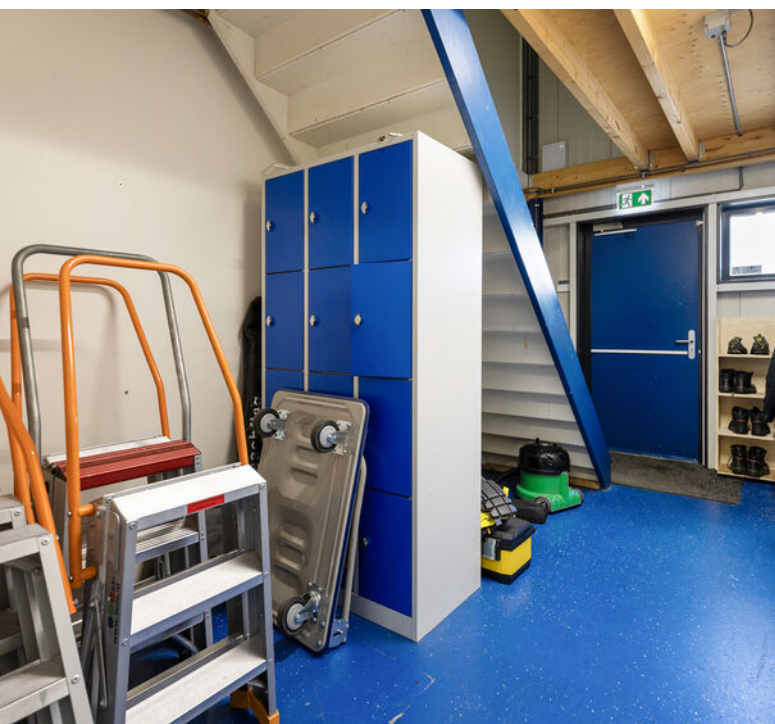
## Disclaimer

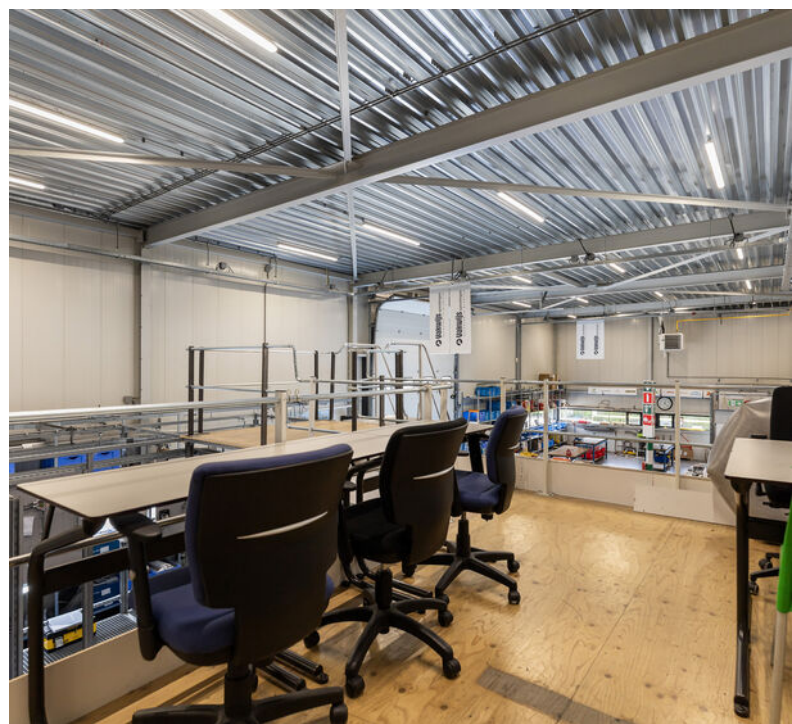
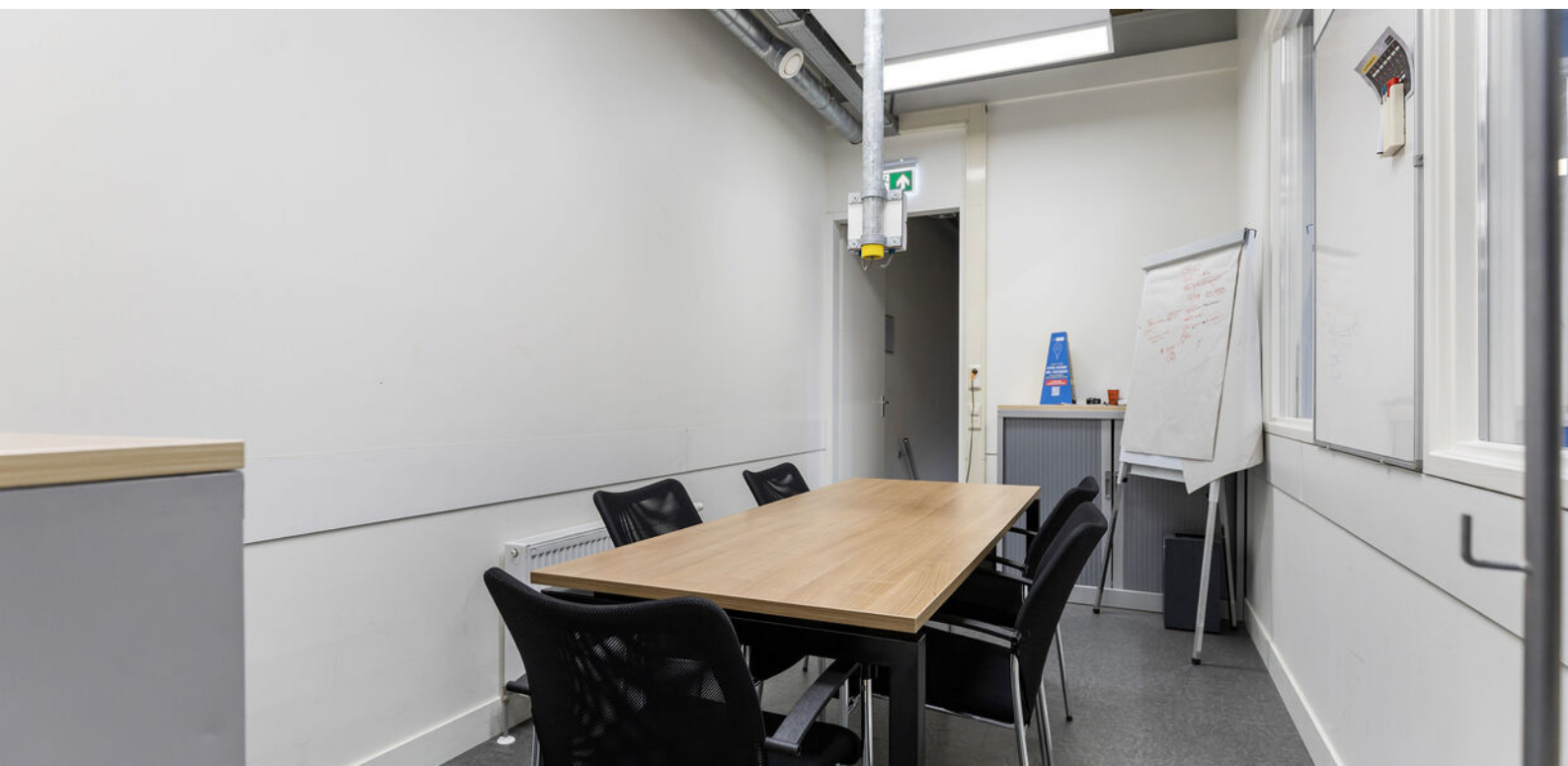
Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd maar geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.







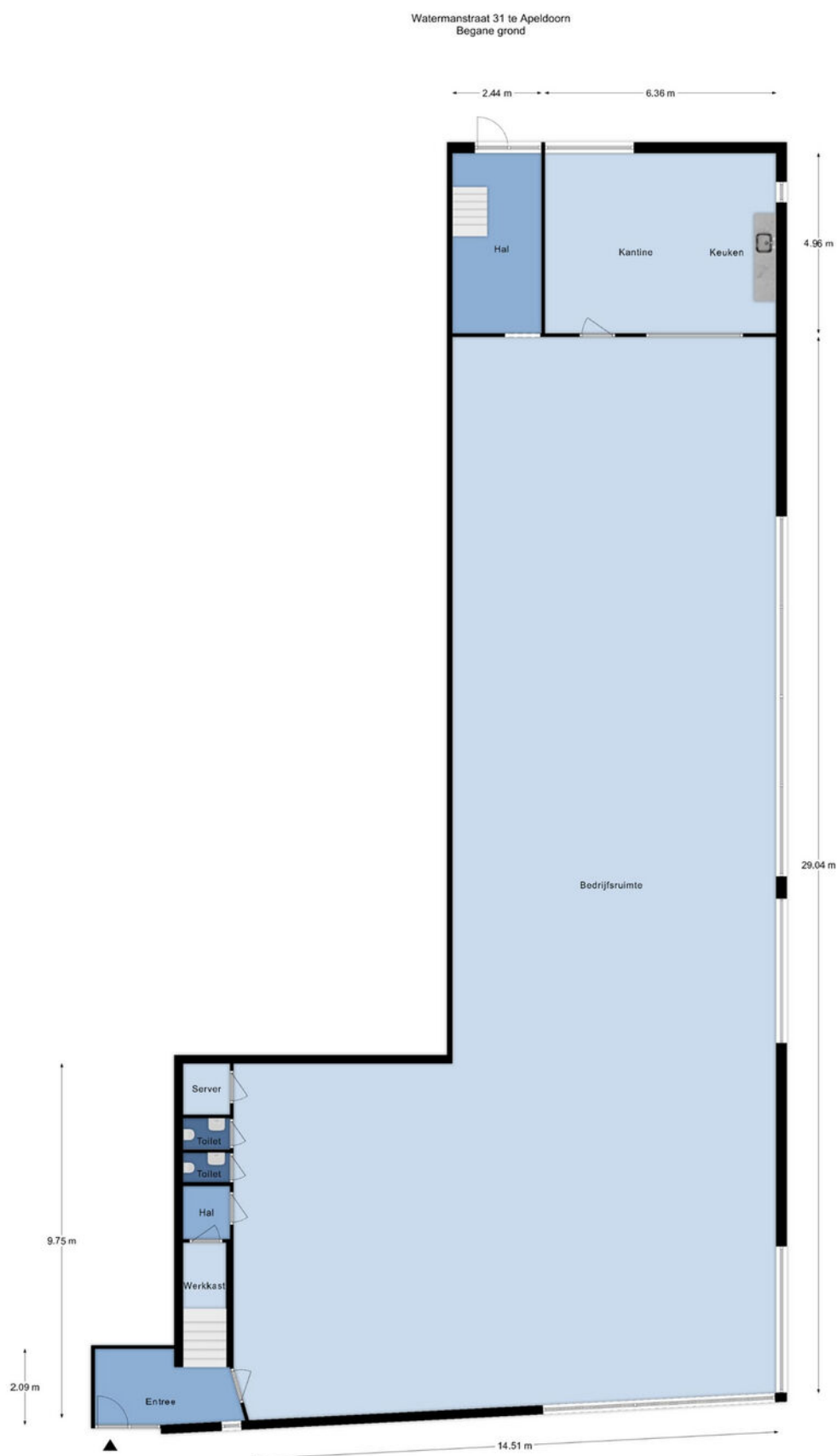












De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kadastrale kaart

## Kadastrale informatie

**Gemeente Apeldoorn**

## Sectie AF

## Nummer 2383

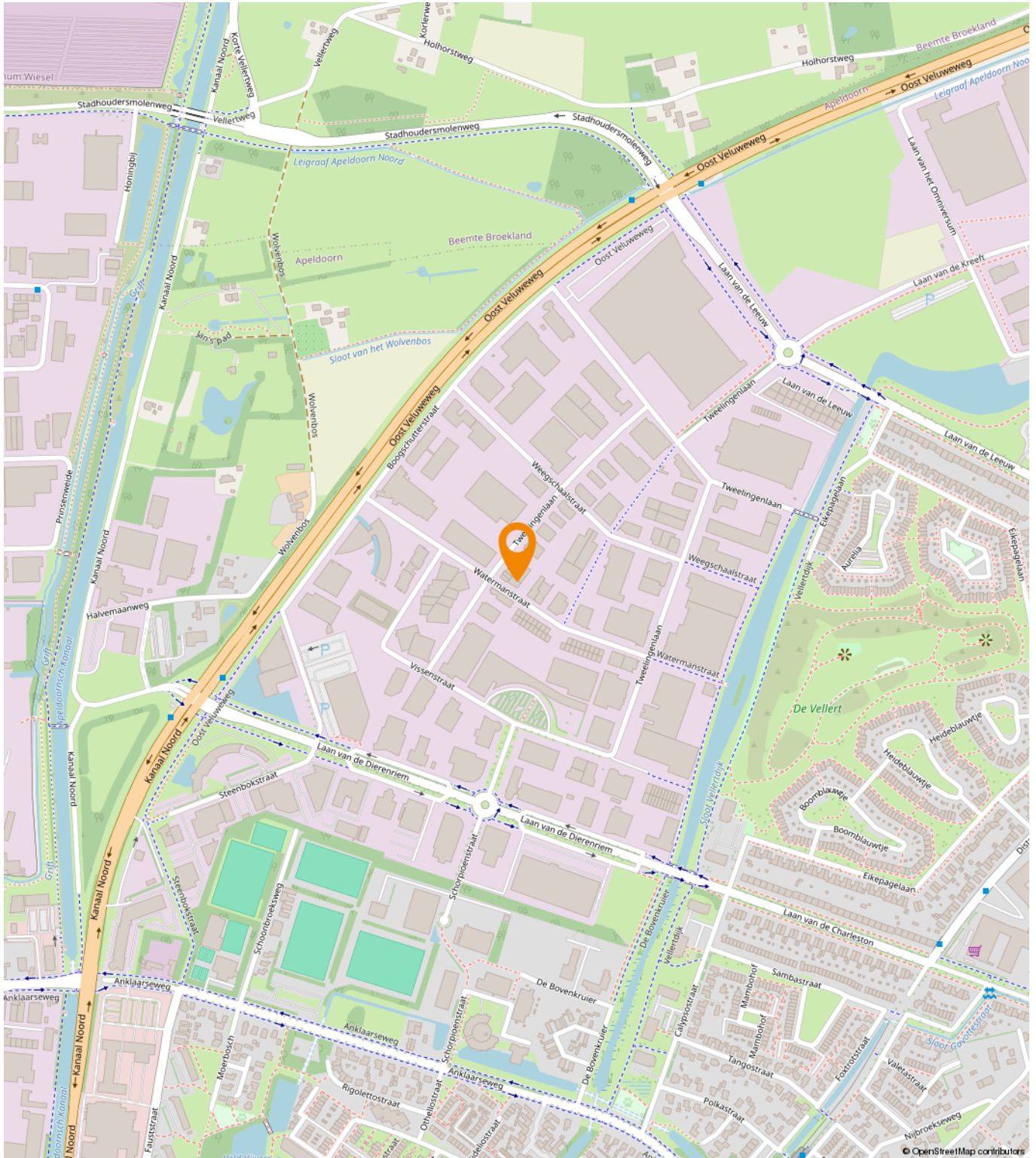
Kadastrale kaart

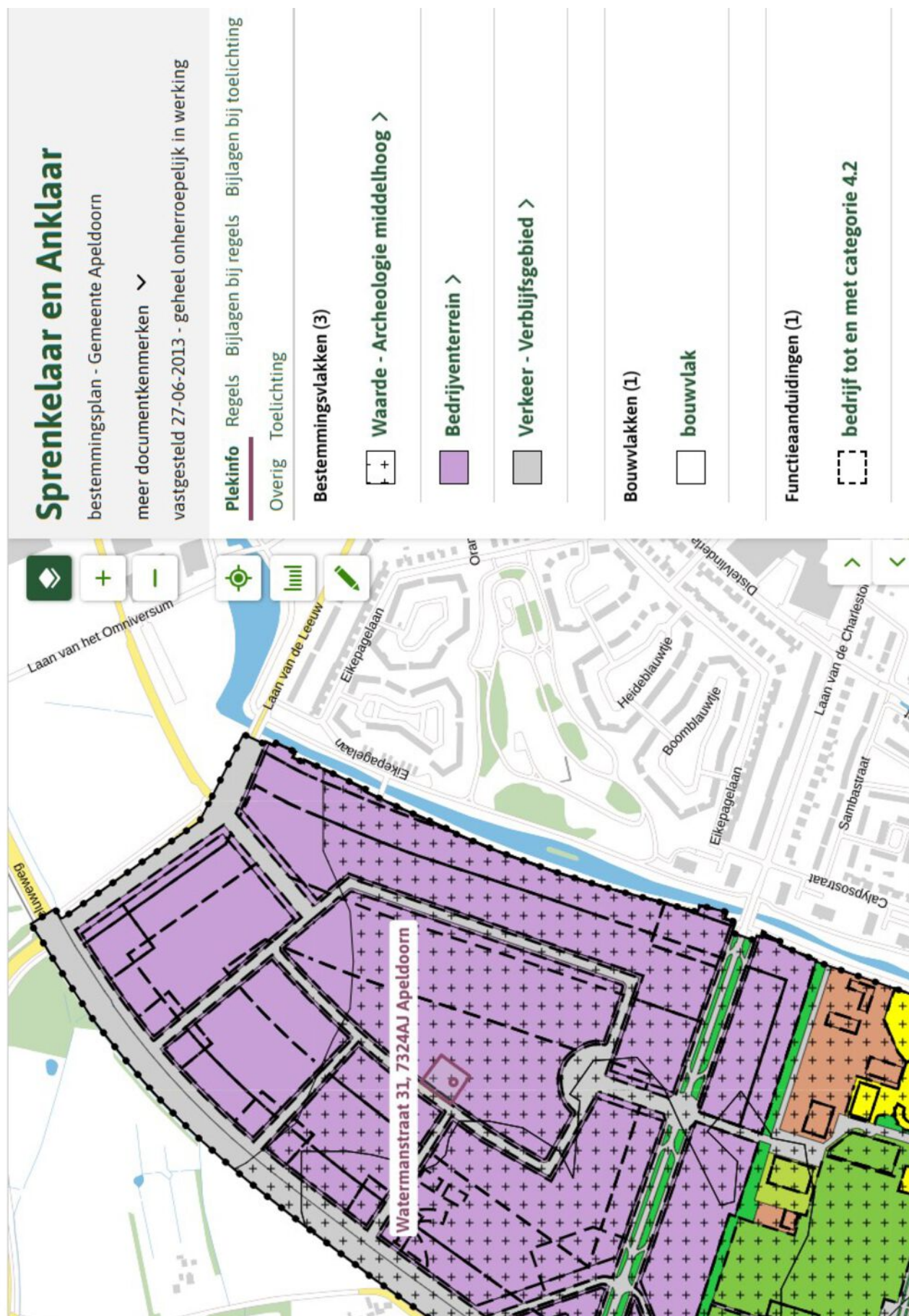
Uw referentie: BAMB



|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                      |                                        |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> | <p>Apeldoorn</p> <p>AF</p> <p>2383</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

# Locatie





# Een passende huisvesting voor uw bedrijf?

Onze specialisten helpen u graag!



**Michael Maatman**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268

michael@rodenburg.nl



**Hans van de Kamp**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055 5 268 268

hansvandeKamp@rodenburg.nl



**Hans Schuttenbelt**

Bedrijfsmakelaar  
Apeldoorn

055-5268268

hans@rodenburg.nl



**Sarah Welker**

Commerciële binnendienst  
Apeldoorn

055 5 268 268

sarah@rodenburg.nl



**Lisette van den Bos**

Commerciële binnendienst  
Apeldoorn / Deventer

055 5 268 268

lisette@rodenburg.nl



**Ivo van der Zwan**

Commerciële binnendienst  
Zwolle

038- 4 222 222,

ivovanderzwan@rodenburg.nl

## ZOEK JE EEN UITDAGENDE BAAN?

KIJK OP RODENBURG.NL VOOR  
DE ACTUELE VACATURES



**Jonathan Kleine**  
Vastgoedadviseur

038 4 222 222  
jonathan@rodenburg.nl



**Eva Olde Rikkert**  
Bedrijfsmakelaar  
Zwolle

038 4 222 222  
eva@rodenburg.nl



**Ivo Dijkerman**  
Bedrijfsmakelaar  
Deventer

0570 745 245  
ivo@rodenburg.nl



**Ellis Kersten**  
Bedrijfsmakelaar  
Deventer

0570 745 245  
ellis@rodenburg.nl



**Jorrit Julius**  
Taxateur

055 5 268 268  
jorrit@rodenburg.nl



**Herma Harke**  
Taxateur

055 5 268 268  
herma@rodenburg.nl



**Asia Keles**  
Junior Taxateur

055 5 268 268  
asia@rodenburg.nl



**Niek Krechting**  
Junior Taxateur

055 5 268 268  
niek@rodenburg.nl

# VASTGOED VRAAGSTUKKEN?

NEEM CONTACT OP MET ÉÉN  
VAN ONZE SPECIALISTEN

## ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## Aankoop | aanhuur

Waarschijnlijk heeft u zelf al een goed beeld van wat u zoekt.

Toch kan het lastig zijn om uw wensen te vertalen naar een duidelijk zoekprofiel. Daarom begint het zoeken via Rodenburg Bedrijfsmakelaars altijd met een persoonlijke kennismaking.



## Beleggingen

Bij Rodenburg Bedrijfsmakelaars hebben we als eerst het overzicht van beschikbare beleggingsmogelijkheden en kunnen we u adviseren en begeleiden bij transacties. We kunnen u onder meer helpen met beleggingsadvies in: bedrijfspanden, logistieke centra, kantoren, winkels en woningen. Bent u geïnteresseerd in het uitbreiden of opzetten van uw vastgoedportefeuille? We helpen u graag.



## Taxaties

Waarderingen zijn de ruggengraat van een nauwkeurige en betrouwbare vastgoedmarkt. U zoekt een partij die u tijdens het gehele traject kan ondersteunen en begeleiden - waarbij kwaliteit van essentieel belang is. Wij werken objectief, nauwkeurig en met betrouwbare rekenmodellen. Alleen zo weten we zeker dat we bijdragen aan de solide uitgangspunten op basis waarvan u keuzes wilt maken.

## WAAROM RODENBURG BEDRIJFSMAKELAARS

- ✓ Uitstekend bereikbare backoffice
- ✓ Al jaren marktleider in de regio
- ✓ Eigen taxatieafdeling
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Betrokken van A tot Z
- ✓ VastgoedCert gecertificeerd
- ✓ NVM Business makelaar

### Ons werkgebied

Onze taxateurs werken landelijk





# Plan een bezichtiging

**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

Paslaan 20

7311 AL Apeldoorn

☎ 055-5268268

✉ [bogapeldoorn@rodenburg.nl](mailto:bogapeldoorn@rodenburg.nl)