



Welkom in uw nieuwe werkplek!
Dortmundstraat 2 te Deventer

€ 39.500,- per jaar



Ellis Kersten

BEDRIJFSMAKELAAR

ELLIS@RODENBURG.NL



Ivo Dijkerman

BEDRIJFSMAKELAAR

IVO@RODENBURG.NL



*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.



Inhoudsopgave

KENMERKEN

OVER HET OBJECT

FOTO'S

PLATTEGROND(EN)

LOCATIE

BESTEMMINGSPLAN

MEDEWERKERS

AANVULLENDE DIENSTVERLENING

ONS WERKGEBIED

PLAN EEN BEZICHTIGING



Hoofdkenmerken

KOOPPRIJS	Koop is bespreekbaar, koopsom op aanvraag.
HUURPRIJS	€ 39.500,- per jaar excl. btw
BTW VAN TOEPASSING	Ja
HOOFDBESTEMMING	Bedrijfsruimte
BOUWJAAR	2025
BOUWVORM	Nieuwbouw
ONDERHOUD BINNEN	Uitstekend
ONDERHOUD BUITEN	Uitstekend
TOTALE OPPERVLAKTE	356 m ² BVO
ENERGIELABEL	A++, geldig tot 15-04-2031

Over het object

Nieuwbouw bedrijfsunit op uitstekende zichtlocatie!

TE HUUR , (koop is tevens bespreekbaar)

Bedrijfsunit in aanbouw aan de Dortmundstraat 2 te Deventer gelegen binnen een grotere nieuwbouw ontwikkeling van meerdere bedrijfsunits. Het object is gelegen op de meest prominente plek van het gebouw, op de kop en op uitstekende zichtlocatie vanaf de Zweedsestraat en Dortmundstraat.

Bereikbaarheid

Het bedrijfsverzamelgebouw bevindt zich op bedrijventerrein Kloosterlanden, een modern en goed ontwikkeld bedrijventerrein met een mix van lokale ondernemers en (inter)nationaal bedrijven. De bereikbaarheid is goed te noemen. Via de nabijgelegen op- en afritten van de A1 zijn zowel Apeldoorn als Enschede vlot bereikbaar. Ook het centrum van Deventer is binnen enkele autominuten te bereiken.

Oppervlakte

De oppervlakte van de unit bedraagt totaal ca. 356 m² (BVO), gelijkelijk verdeeld over de begane grond en 1e verdieping.

Bestemming

Bij de gemeente Deventer valt het onderhavige object in het vigerende bestemmingsplan "CHW Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, 1e herziening" en heeft als hoofdbestemming "Bedrijventerrein - tot en met categorie 3.1" en "detailhandel volumineus".

Voor de uitgebreide omschrijving van de bestemming wordt verwezen naar ruimtelijkeplannen.nl.

Opleveringsniveau

De unit wordt in de basis aan een huurder opgeleverd met:

- Elektrisch (op afstand) bedienbare overheaddeur
- Overheaddeur met een vrije hoogte van 3,50 meter en 3,50 meter breed
- Begane grond is belastbaar tot 1.500 kg/m²
- 1e Verdieping is belastbaar tot 400 kg/m²
- Toilet(ten)
- Keukenblok
- Verwarming/koeling middels airconditioning

Van bovenvermelde kan worden afgeweken, maar kan een huurprijsaanpassing tot gevolg hebben

Parkeergelegenheid

8 eigen parkeerplaatsen op het voorgelegen terrein, met voorbereiding voor laadpalen.

Aanvaarding

De bouw is gestart en de oplevering wordt verwacht in Q1 2026.

Voorwaarden & uitgangspunten

Huurprijs : € 39.500,-- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Koopprijs : Koop is bespreekbaar, koopsom op aanvraag.

Huurbetaling : Per maand, vooruit te betalen.

Huurtermijn : In overleg.

Omzetbelasting

Er is sprake van een BTW-belaste verhuur.

Een met BTW belaste huurprijs is voor verhuurder het uitgangspunt. Voldoet huurder niet aan de voor belaste verhuur gestelde criteria, dan behoudt verhuurder zich het recht voor om het alsdan ontstane financiële nadeel voor verhuurder volledig te compenseren.

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 conform het model welke door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 is vastgesteld en op 17-2-2015 is gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl, met aanvullende bepalingen door verhuurder.

Voorbehoud

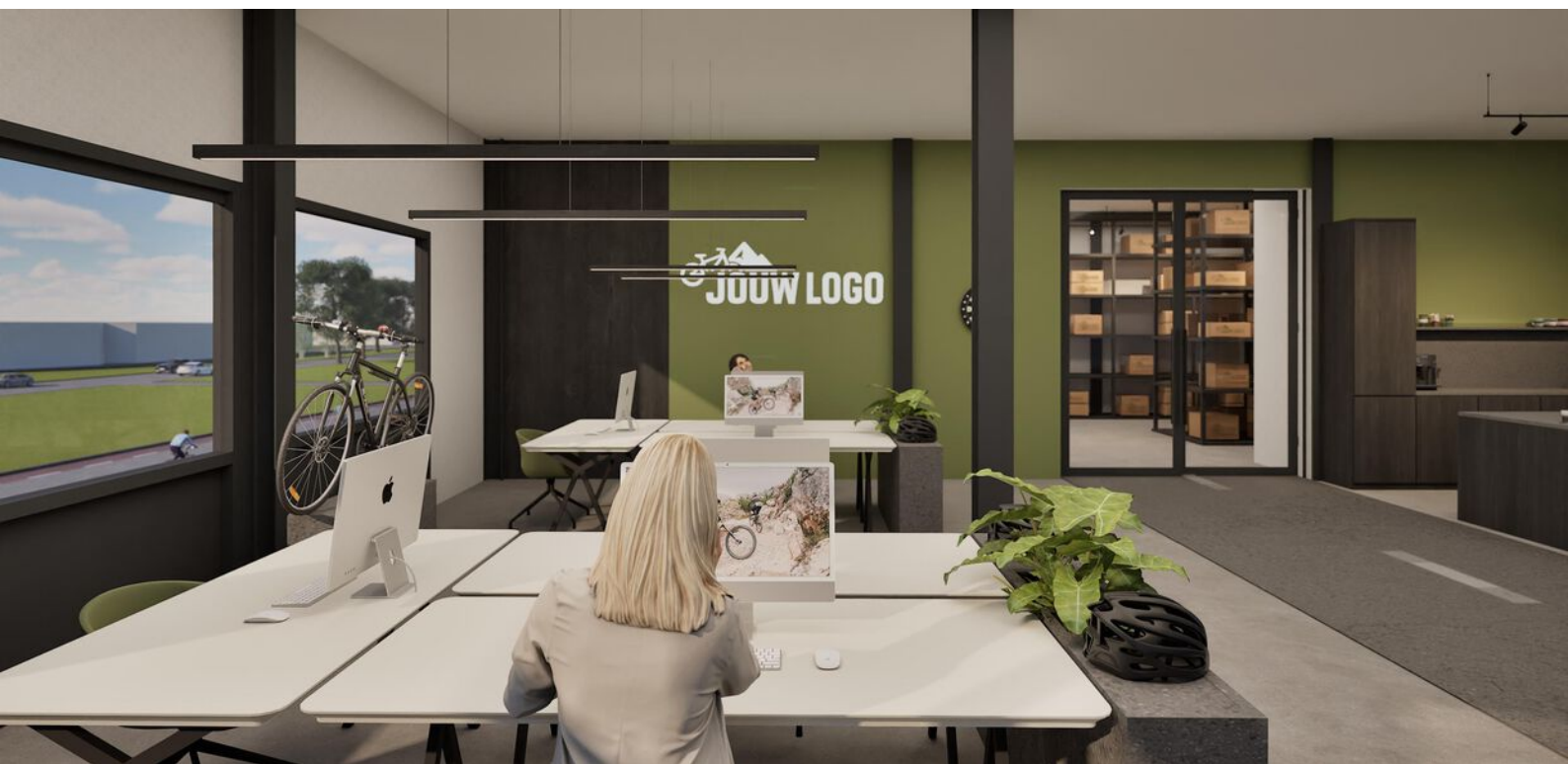
Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

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.







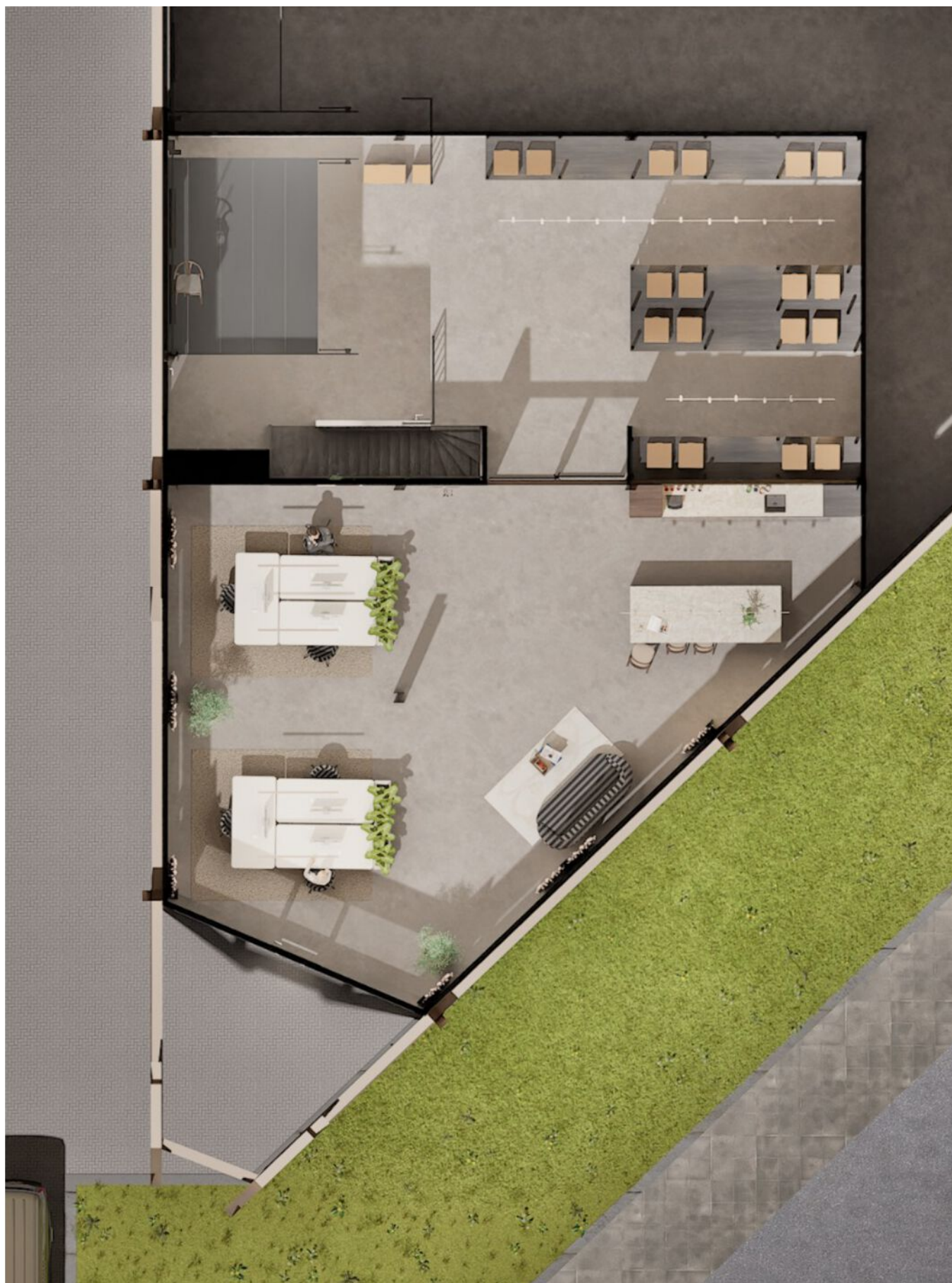




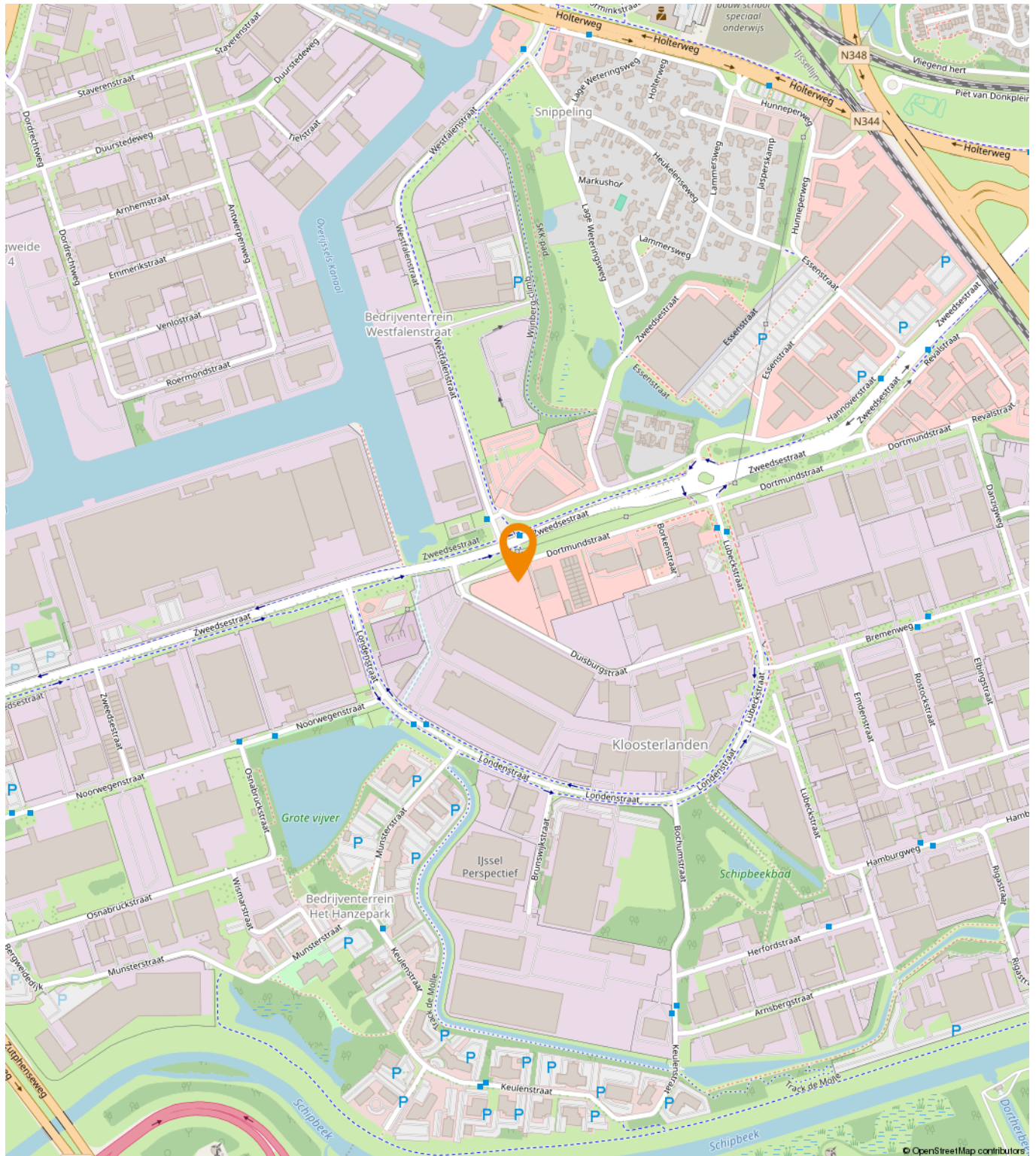








Locatie





Artikel 28 Bedrijventerrein - categorie 3.1

o 28.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Bedrijventerrein - categorie 3.1 is toegelaten:

- a. bedrijven van milieu-categorie 1, 2 of 3.1 (zoals opgenomen in [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten](#)) waaronder mede wordt begrepen:
 1. kantoren behorende bij en gebonden aan bedrijven:
 - bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 30% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf, met een maximum van 1500 m²,
 - bij bedrijven waar de bestaande brutovloeroppervlakte meer bedraagt dan 1500 m², tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte;

met de daarbij behorende voorzieningen.

niet toegelaten zijn:

- b. detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven;
- c. bedrijven die krachtens artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht jo Bijlage 1 onder D van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;
- d. bedrijven, behoudens de bestaande, waarbij in de van deze regels deel uitmakende [Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten](#) voor het aspect "geur" een afstandsmaat van meer dan 100 m is aangegeven;
- e. inrichtingen die zijn genoemd in onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage;

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](https://rodenburg.nl) VOOR DE
ACTUELE VACATURES



Jonathan Kleine

Medewerker
bedrijfsmakelaardij

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



Asia Keles

Assistent Taxateur

055 5 268 268
asia@rodenburg.nl



Jorrit Julius

Taxateur

055 5 268 268
jorrit@rodenburg.nl



Herma Harke

Taxateur

055 5 268 268
herma@rodenburg.nl



VASTGOED VRAAGSTUKKEN?

**NEEM CONTACT OP MET ÉÉN
VAN ONZE SPECIALISTEN**

WAT KUNNEN WIJ NOG MEER VOOR U BETEKENEN?

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

Bokkingshang 3

7411 GG Deventer

☎ 0570 745 245

✉ deventer@rodenburg.nl