

Ruimte  
voor ambities.  
**Kijk mee.**



Touwslager 1, Nijkerk

Bekijk  
dit object

# Ondernemen vraagt ruimte. En visie.

Dat u op zoek bent naar passende huisvesting voor uw bedrijf, is niet voor niets. Groei vraagt om ruimte. Maar ook om visie. Want met ondernemen, zo is onze ervaring, is het net als met regeren. Het is vooruitzien. In sommige markten valt dat niet mee. Maar alleen al het hebben van een droom als ondernemer, geeft richting aan uw bedrijf. Om niet te zeggen: een boost! We vinden het maar wat gaaf om als makelaars u daarin te ondersteunen. Het pand wat we bij deze presenteren, moet u zien in het licht van uw ambities. Wie weet, realiseert u in dit pand een substantiële groei, een beslissende vernieuwing of prachtige projecten. Wij kunnen meedenken met uw plannen. Maar we weten het: uw energie als ondernemer gaat op deze locatie het verschil maken. Alvast veel succes!

**Laurens Snel en Martijn Cluistra**  
Bedrijfsmakelaars





## Dit bedrijfspand in het kort

Een gunstig gelegen bedrijfspand in Nijkerk met een eigen buitenterrein, het bedrijfspand is netjes onderhouden en geeft uw onderneming een goede uitstraling. Op de begane grond komt u binnen via de ruime entree, waar zich een toiletblok bevindt met twee toiletten, de meterkast en nog een ruime kantine met daarin een moderne keuken. Vanuit de kantine verkrijgt u toegang tot de ruime bedrijfshal die voor veel doeleinden is in te zetten, zowel aan de voor- als aan de zijzijde is een overheaddeur aanwezig. Op de verdieping bevindt zich een representatief kantoor.

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Adres</b>              | <b>Touwslager 1 te Nijkerk</b>                   |
| <b>Huurprijs</b>          | € 44.000,- excl. BTW per jaar                    |
| <b>Type</b>               | Bedrijfspand met bedrijfsruimte en kantoorruimte |
| <b>Oppervlakte</b>        | 400 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 635 m <sup>2</sup>                               |

# Objectinformatie

## Omschrijving

Is dit representatieve bedrijfspand met een ruim buitenterrein de plek waar uw onderneming de volgende stap zal zetten? Direct bij binnenkomst valt de nette afwerking al op. Op de begane grond vindt u een toiletblok en een ruim opgezette kantine met moderne keuken, allen voorzien van vloerverwarming. De keuken is voorzien van een spoeliland, een vaatwasser en een koelkast en vriezer. Opvallend aan dit bedrijfspand is de ruime bedrijfsruimte die te bereiken is vanuit de kantine óf middels de twee overheaddeuren. Deze bedrijfsruimte is geschikt voor verschillende doeleinden. Op de verdieping bevinden zich twee kantoorruimtes, beide keurig afgewerkt met inbouwspots en een laminaatvloer. U vindt hier een airco-unit die verwarmt en koelt en aan de voorzijde wordt de ruimte verwarmt middels een radiator. Er is nog een separaat toilet aanwezig en nog een opbergruimte waar de CV-installatie is geplaatst. Het pand wordt beveiligd door een camerasysteem en een alarminstallatie (ter overname). En als fijne extra biedt het pand nog een royaal buitenterrein dat zich aan de voor- en zijzijde bevindt en veel mogelijkheden biedt, mede door de overheaddeuren die aan beide kanten van het pand zijn geplaatst. Het terrein is gedeeltelijk af te sluiten middels een hek.

## Ligging

Gelegen op bedrijventerrein Watergoor in Nijkerk, een goede uitvalsbasis voor elke onderneming. Dichtbij de A28, waarmee Amersfoort en Zwolle gemakkelijk te bereiken zijn.

## Indeling

Begane grond: entree met toegang tot de meterkast, toiletblok en de kantine. De bedrijfsruimte is bereikbaar via de deur in de kantine, maar ook vanuit de twee ingangen buiten.  
Verdieping: een ruime overloop die toegang geeft tot een separaat toilet, een opbergruimte en twee ruime kantoorruimtes.

## Oppervlakte

Begane grond: 290 m<sup>2</sup>  
Verdieping: 110 m<sup>2</sup>  
Totale perceel: 635 m<sup>2</sup>

## Voorzieningen

- Vloerverwarming op begane grond
- Alarminstallatie en camerasysteem ter overname
- Meterkast met o.a. 3x 30 Ampère aansluiting
- CV-installatie (2 x CV-ketel voor vloerverwarming, radiatoren en tapwater)
- Diverse (kracht)stroompunten
- Kantine met moderne keuken en inbouwapparatuur
- Toiletblok op begane grond + separaat toilet op verdieping
- Kantoorruimte met airco-unit die koelt en verwarmt
- Bedrijfsruimte met twee overheaddeuren
- Buitenterrein afsluitbaar door toegangshek
- Ter overname: stalen deuren, camerasysteem, houten lattenwand

## Algemeen

Bouwjaar 2008

## Bestemming

Enkelbestemming Bedrijventerrein, bedrijf van categorie tot en met 3.2



|                            |                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huurperiode</b>         | In overleg.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Huurbetaling</b>        | Per maand/kwartaal vooruit.                                                                                                                                                                                        |
| <b>Huurprijsaanpassing</b> | Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).  |
| <b>Zekerheidsstelling</b>  | Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief servicekosten en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.                                                                                   |
| <b>Overige condities</b>   | Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), model januari 2015, zoals gehanteerd door de NVM. De verhuur geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder. |
| <b>Aanvaarding</b>         | In overleg.                                                                                                                                                                                                        |

**Bekijk de video van dit pand!**



## Begane grond





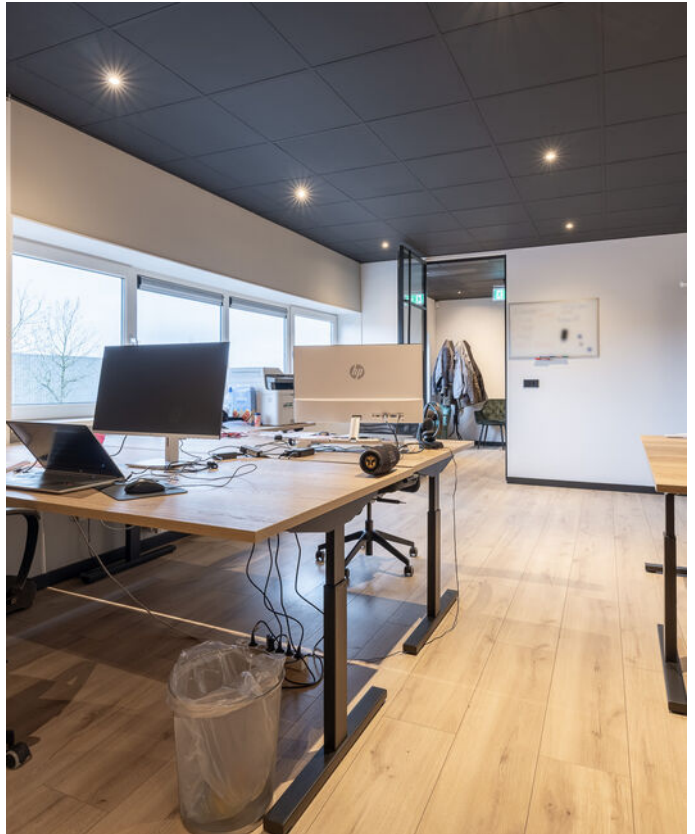




## Verdieping

















## Bedrijfsruimte



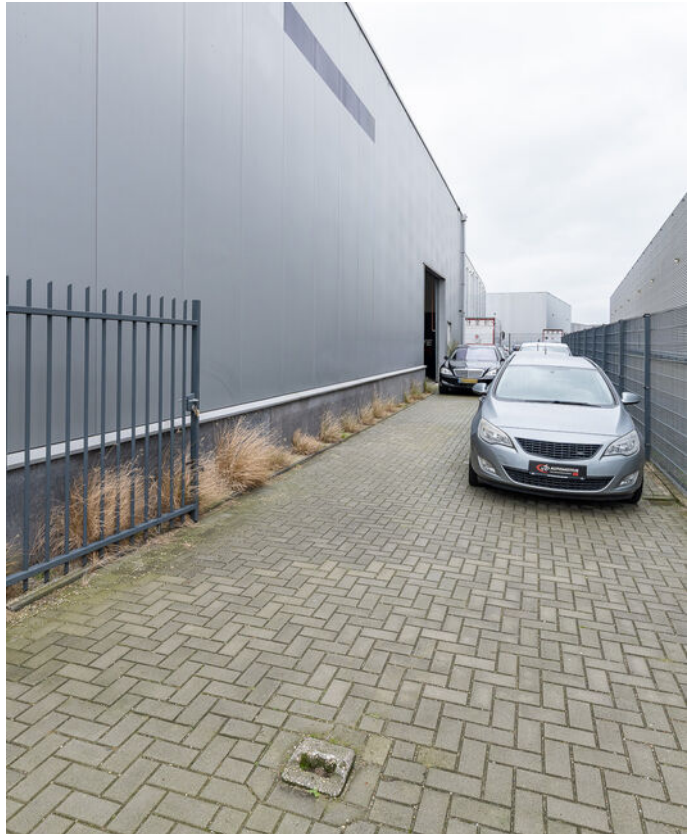














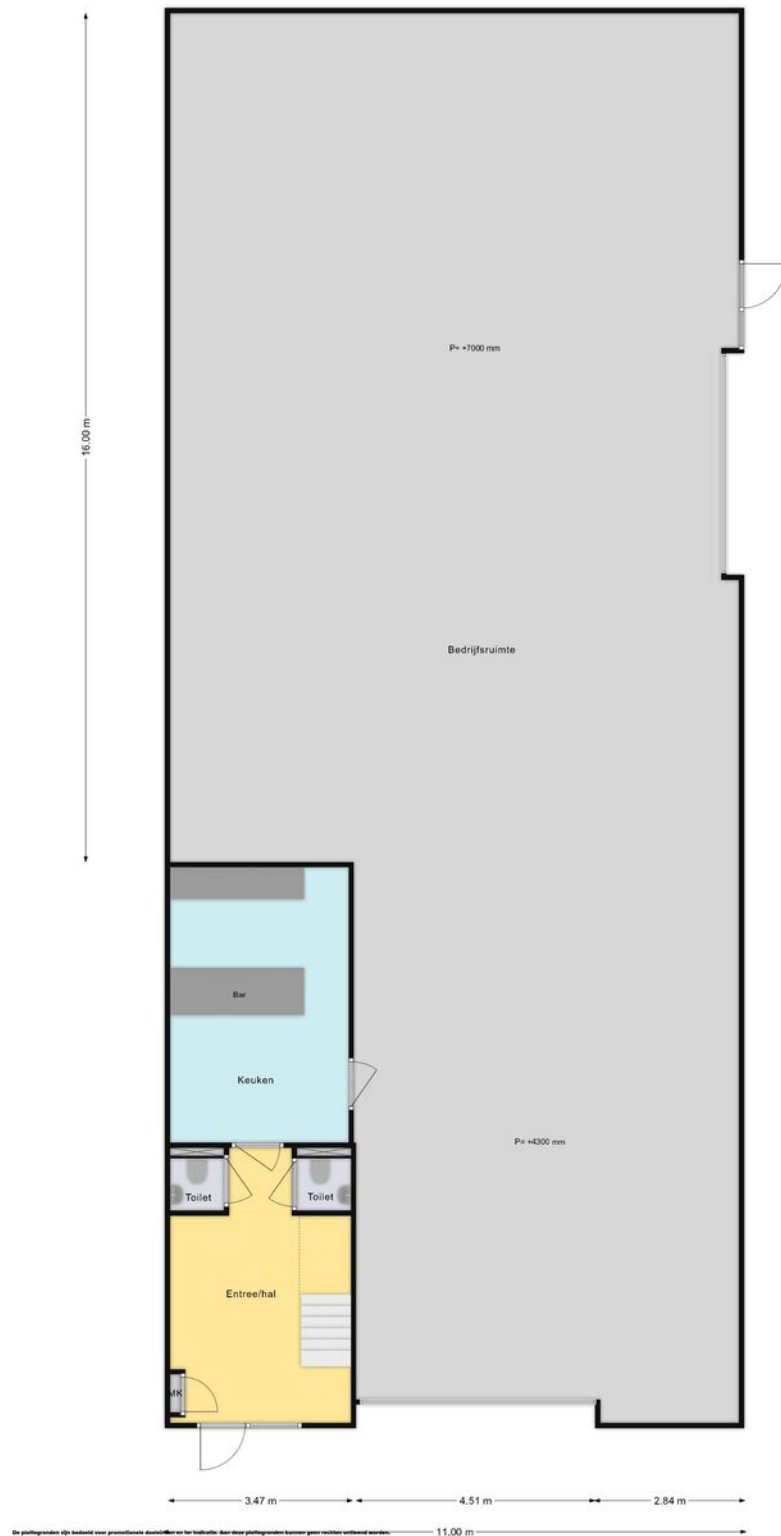




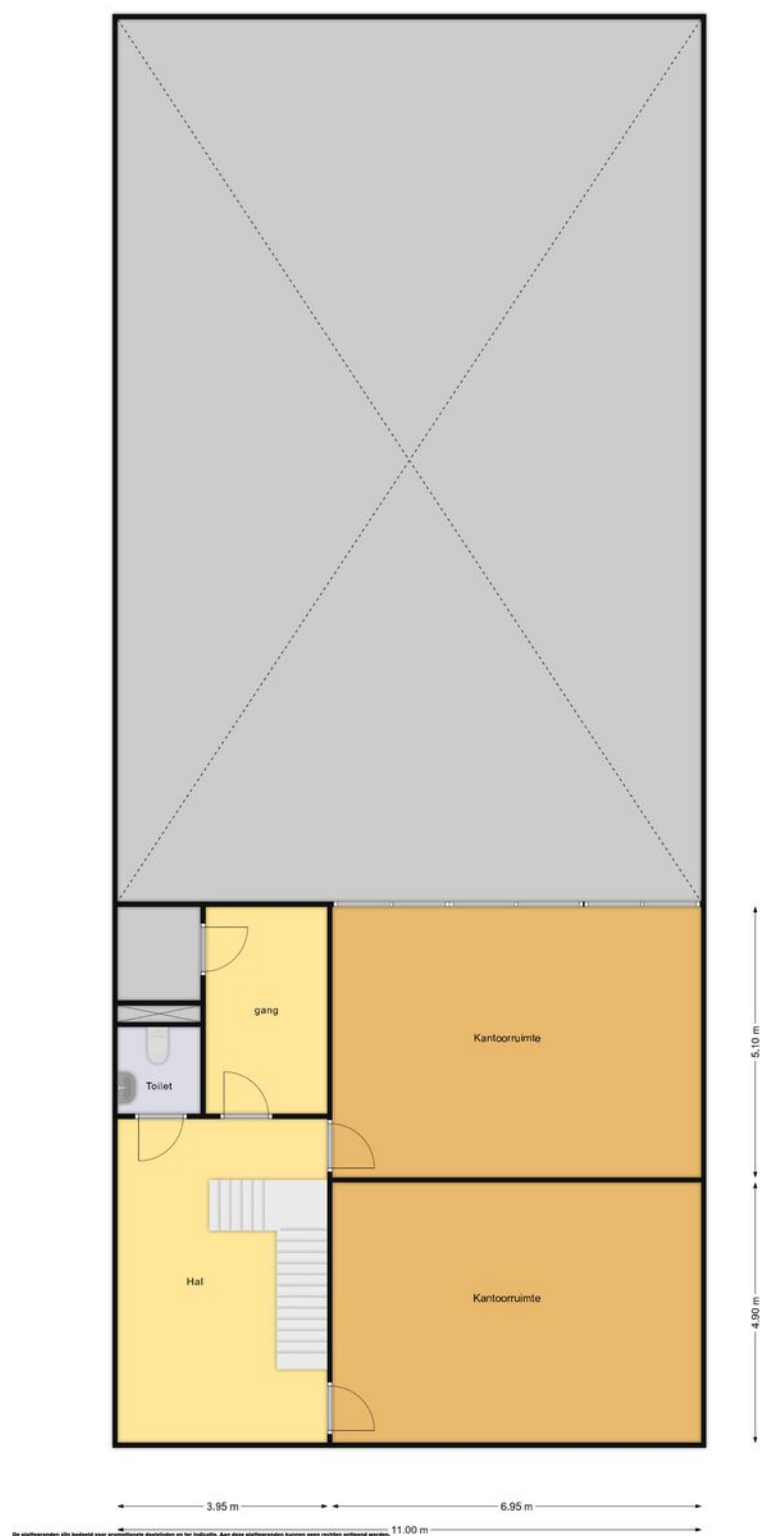




# Begane grond

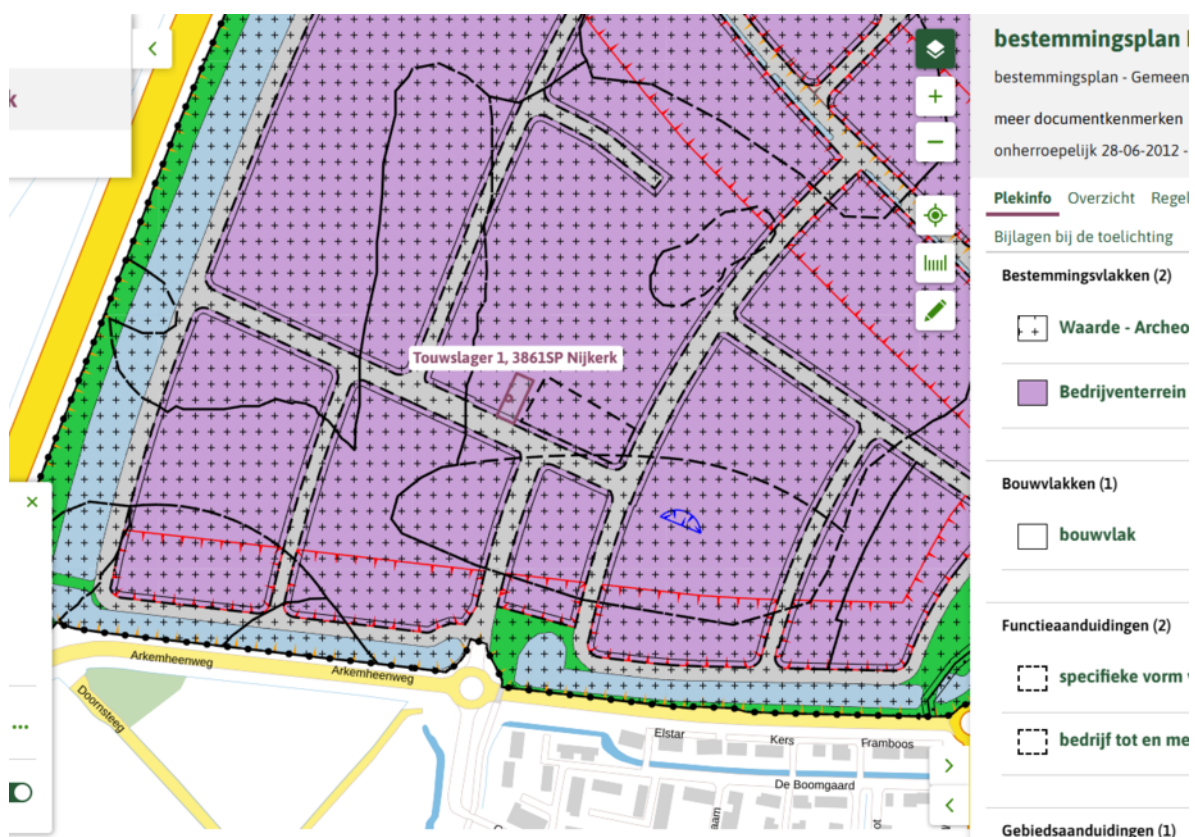


# Verdieping





# Bestemmingsplaninformatie



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Westeneng



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nijkerk Gelderland

A

1919

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

De informatie in deze brochure is met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# De mogelijkheden. Je moet ze zien.

U bent op zoek naar huisvesting voor uw bedrijf. En dat heeft alles te maken met uw ondernemersambities. Misschien wilt u groeien, efficiënter gaan werken of andere activiteiten ontwikkelen. U zoekt een pand dat daarvoor de ruimte biedt.

U heeft nu een eerste indruk van de Kantoorruimte aan de Touwslager 1 te Nijkerk. Past deze huisvesting bij uw plannen en ambities? Spreken de ruimte, de ligging en de mogelijkheden u aan? Dan kunt u uw voordeel doen met de volgende aandachtspunten.

## Het echte maatwerk moet nog komen

U zult ongetwijfeld nog veel vragen hebben. Over de mogelijkheden om ruimten te verbouwen, vergunningstechnische aspecten of koop-/huurvoorwaarden. Realiseert u dat er over het algemeen veel maatwerk mogelijk is. Zullen we



Martijn en  
Laurens  
denken mee.

een afspraak maken? Als u dan uw wensen en randvoorwaarden met ons bespreekt, nemen we deze als uitgangspunt voor de onderhandelingen. Vervolgens komen we in overleg met u en de pandeigenaar tot een huur- c.q. koopvoorstel.

### **Optie nemen?**

Misschien heeft u interesse, maar kunt u de knoop nog niet doorhakken. U houdt echter graag een optie op het pand. Als de eigenaar van het pand ermee instemt, kunnen wij u een voorkeursrecht geven. U heeft dan voor een bepaalde (korte) periode als eerste recht om het pand te kopen of te huren.

### **Als de deal rond is**

De afspraken die u maakt met de verhuurder c.q. verkoper leggen we vast in een overeenkomst. Hiervoor gebruiken we bij (ver)huur het ROZ-model met de algemene bepalingen ([www.roz.nl](http://www.roz.nl)) en bij (ver)koop het NVM-model. Het is gebruikelijk dat u bij het aangaan van de overeenkomst voor een bankgarantie zorgt ter grootte van 3 maanden huur c.q. 10% van de koopsom.

### **Het voordeel van marktkennis**

Lokaal geworteld. Dat zijn wij bij Westeneng Bedrijfsmakelaars. Als derde generatie ondernemende makelaars binnen het bedrijf kennen we de lokale vastgoedmarkt door en door. Veel ondernemingen betrekken ons al in een vroeg stadium bij hun verhuisplannen. Dat is interessant voor u. Het betekent dat wij van verschillende panden – die nog niet op de markt zijn - weten dat ze op termijn beschikbaar zijn. Op die manier hebben we al vaak met succes een brug geslagen tussen de verhuisplannen van de ene en de huisvestingsbehoefte van de andere onderneming.

### **De waarde van een goed advies**

Als u huisvesting wilt (ver)kopen of (ver)huren, staat u voor een belangrijke deal. Dat realiseren we ons als makelaar en we doen er alles aan om u zo goed mogelijk te ondersteunen. Daarbij gaat het niet alleen over de onderhandeling over prijs en voorwaarden. U wilt advies hebben over de mogelijkheden van een pand. In fiscaal of mi-

lieutechnisch opzicht. Qua uitbreidingsmogelijkheden of qua bestemmingsplan. Daarin kunnen we breed met u meedenken. Door onze kennis van al deze aspecten kunnen we u helpen om geschikte, aantrekkelijke huisvesting te vinden. Nieuwe ruimte om te ondernemen.



//

**“Heeft u hulp nodig?  
Samen met de makelaars  
ondersteun ik u graag!”**

Josephine Vos, Assistent makelaar



# Geïnteresseerd? Wij helpen u graag!

Heeft u vragen over het object, financiële of fiscale aspecten, bouwkundige mogelijkheden of het bestemmingsplan? Wij helpen u graag.

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 08:00 - 12:30 en 13:00 - 17:00 uur

's Avonds en zaterdagochtend: op afspraak. Zondags gesloten.

Uw contactpersoon is buiten kantoor tijden (18:30 - 22:00 uur)  
op onderstaande nummer(s) bereikbaar:



**Laurens Snel**  
Bedrijfsmakelaar  
06 319 289 83



**Martijn Cluistra**  
Bedrijfsmakelaar/Taxateur  
06 205 98 722



We zijn ook  
snel bereikbaar via  
WhatsApp:  
0342 415 589

Thorbeckelaan 18  
3771 EG Barneveld

☎ 0342 415 589

✉ [info@westeneng.nl](mailto:info@westeneng.nl)

🌐 [www.westeneng.nl](http://www.westeneng.nl)

  
**westeneng**  
altijd actief



Van kantoor  
tot winkelruimte.  
**Onze business.**

  
**westeneng**  
altijd actief

