

Ruimte  
voor ambities.  
**Kijk mee.**



Dortmundstraat 2 F, Deventer

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





## Deze bedrijfsunit in het kort

Deze bedrijfsunit aan de Dortmundstraat 2F ligt aan de voorzijde van het bedrijfsverzamelgebouw en valt direct op vanaf de drukke doorgaande weg. Dankzij deze zichtlocatie ben je hier niet te missen, ideaal voor ondernemers die gezien willen worden. De unit heeft een oppervlakte van circa 168 m<sup>2</sup> BVO en is geheel naar eigen wens in te delen. Denk aan opslag of werkruimte op de begane grond en een kantoorruimte op de verdieping. De overheaddeur is 3,50 meter breed en heeft een vrije hoogte van 3,50 meter, wat laden en lossen extra makkelijk maakt.

---

<b>Adres</b>	<b>Dortmundstraat 2 F te Deventer</b>
<b>Huurprijs</b>	€ 249.000,- V.O.N. excl. BTW
<b>Type</b>	Bedrijfsunit
<b>Oppervlakte</b>	Ca. 168 m <sup>2</sup> BVO

# Objectinformatie

<b>Omschrijving</b>	Deze bedrijfsunit aan de Dortmundstraat 2F ligt aan de voorzijde van het bedrijfsverzamelgebouw en valt direct op vanaf de drukke doorgaande weg. Dankzij deze zichtlocatie ben je hier niet te missen, ideaal voor ondernemers die gezien willen worden. De unit heeft een oppervlakte van circa 168 m <sup>2</sup> BVO en is geheel naar eigen wens in te delen. Denk aan opslag of werkruimte op de begane grond en een kantoorruimte op de verdieping. De overheaddeur is 3,50 meter breed en heeft een vrije hoogte van 3,50 meter, wat laden en lossen extra makkelijk maakt. Direct voor de deur beschik je over twee eigen parkeerplaatsen. De oplevering staat gepland voor Q1 2026. De ligging is gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting de snelweg en het centrum van Deventer is binnen enkele minuten bereikbaar. Een zichtlocatie met mogelijkheden!
<b>Ligging</b>	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.
<b>Indeling</b>	De entree bevindt zich aan de voorzijde en geeft toegang tot de trap naar de verdieping. Op de verdieping ligt een open ruimte met veel daglicht door de raampartijen aan de voorzijde. De ruimte is nog geheel naar eigen wens in te delen.
<b>Vloeroppervlakte</b>	Begane grond: ca. 84 m <sup>2</sup> BVO Verdieping: ca. 84 m <sup>2</sup> BVO
<b>Voorzieningen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elektrisch overheaddeur</li><li>• Overheaddeur met een vrije hoogte van 3,50 meter en 3,50 meter breed.</li><li>• 2 eigen parkeerplaatsen</li><li>• Begane grond is belastbaar tot 1.500 kg/m<sup>2</sup></li><li>• Verdieping is belastbaar tot 400 kg/m<sup>2</sup></li><li>• Meterkast met aansluitpunten voor elektra en water (3x25 ampere)</li><li>• Internetaansluiting</li><li>• Buitenverlichting</li></ul>
<b>Algemeen</b>	De bouw is gestart en de oplevering wordt verwacht Q1 2026.
<b>Bestemming</b>	Enkelbestemming Bedrijventerrein, bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 Functieaanduiding: detailhandel volumineus.

**Overige condities**

De verkoopprijs is exclusief BTW en exclusief notariskosten voor de eigendomsoverdracht. Deze komen voor rekening van koper. Aangezien de bedrijfsunit nog niet in gebruik is genomen, is er over de koopsom geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

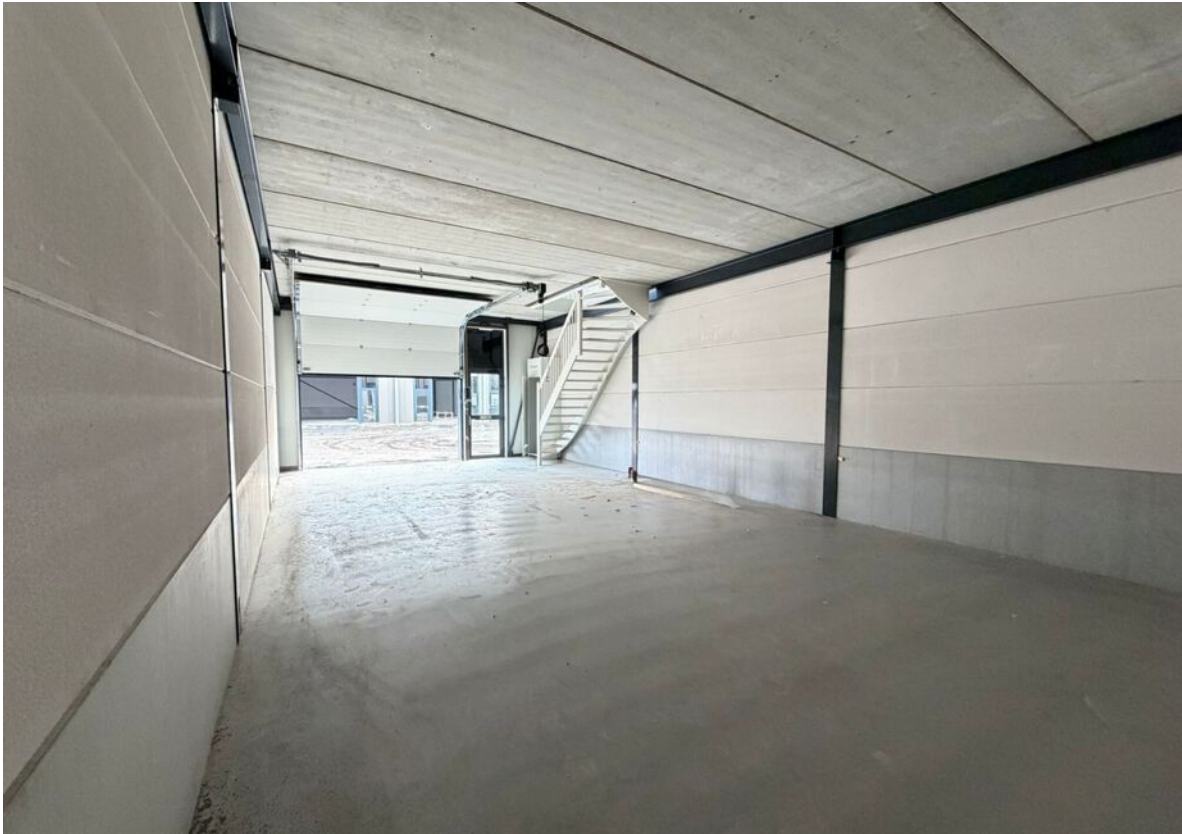
---

**Aanvaarding**

In overleg.

**Bekijk de video van dit pand!**





De getoonde beelden zijn van een vergelijkbare unit en dienen een beeld te geven van de binnenzijde van een unit.

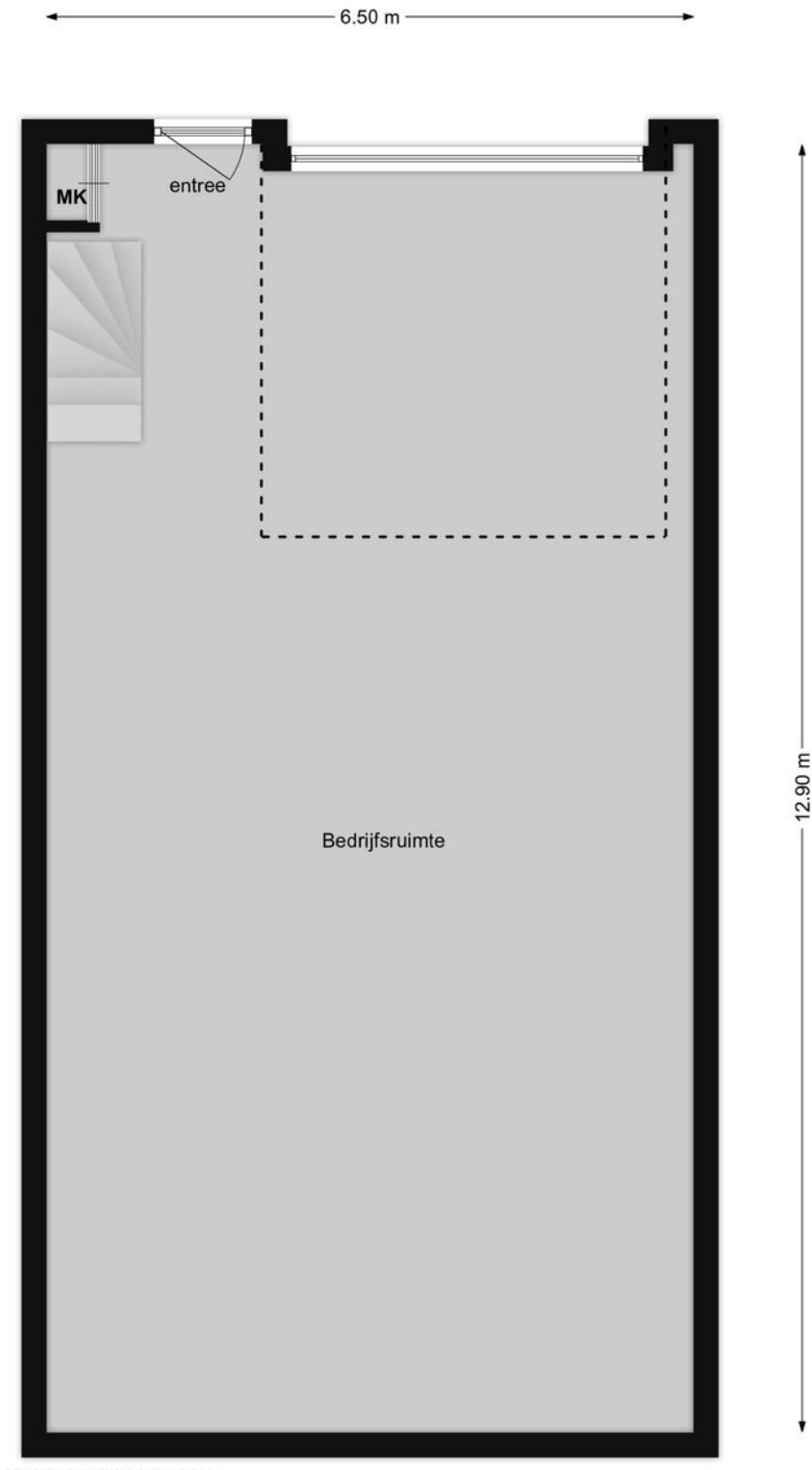


De getoonde beelden zijn van een vergelijkbare unit en dienen een beeld te geven van de binnenzijde van een unit.

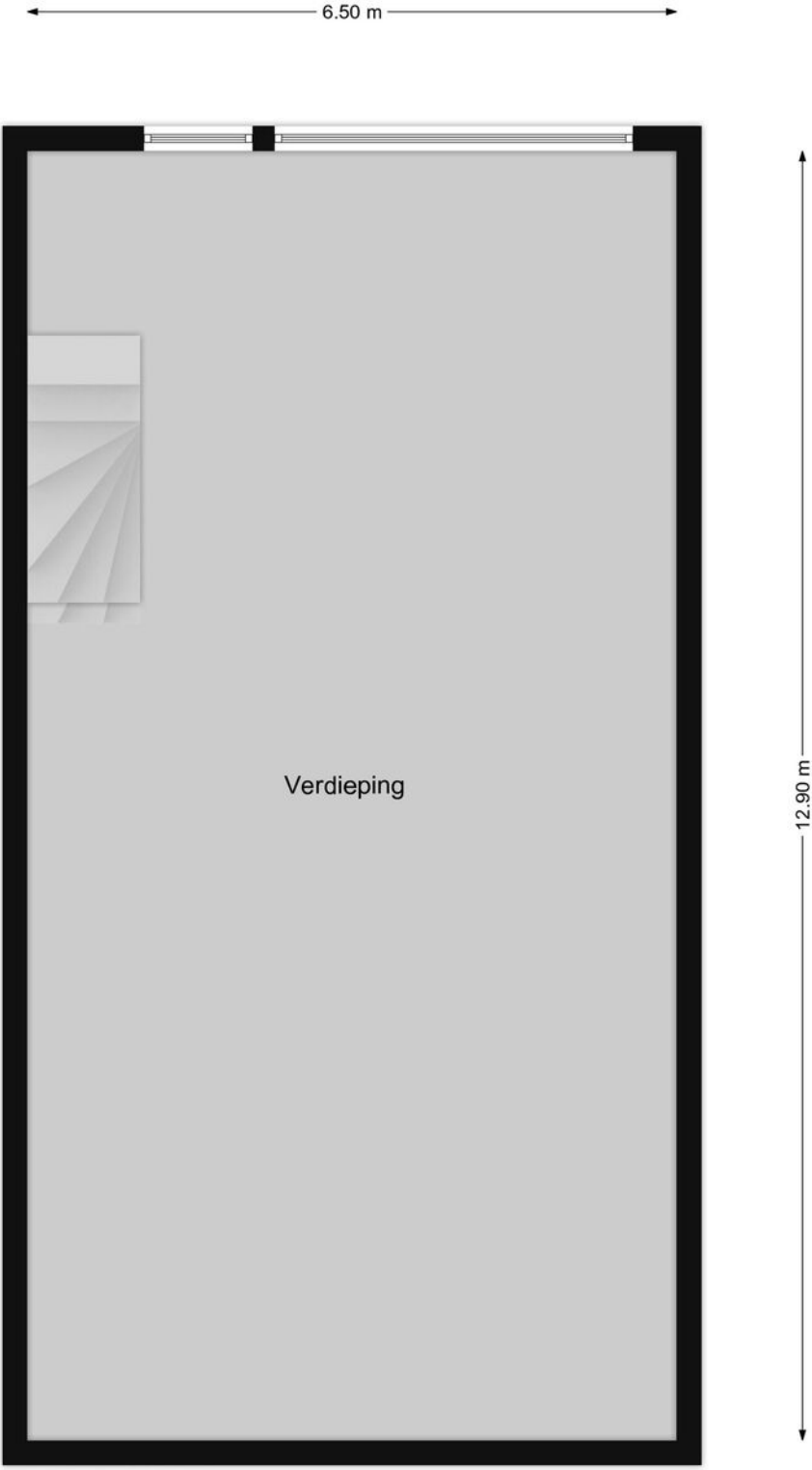




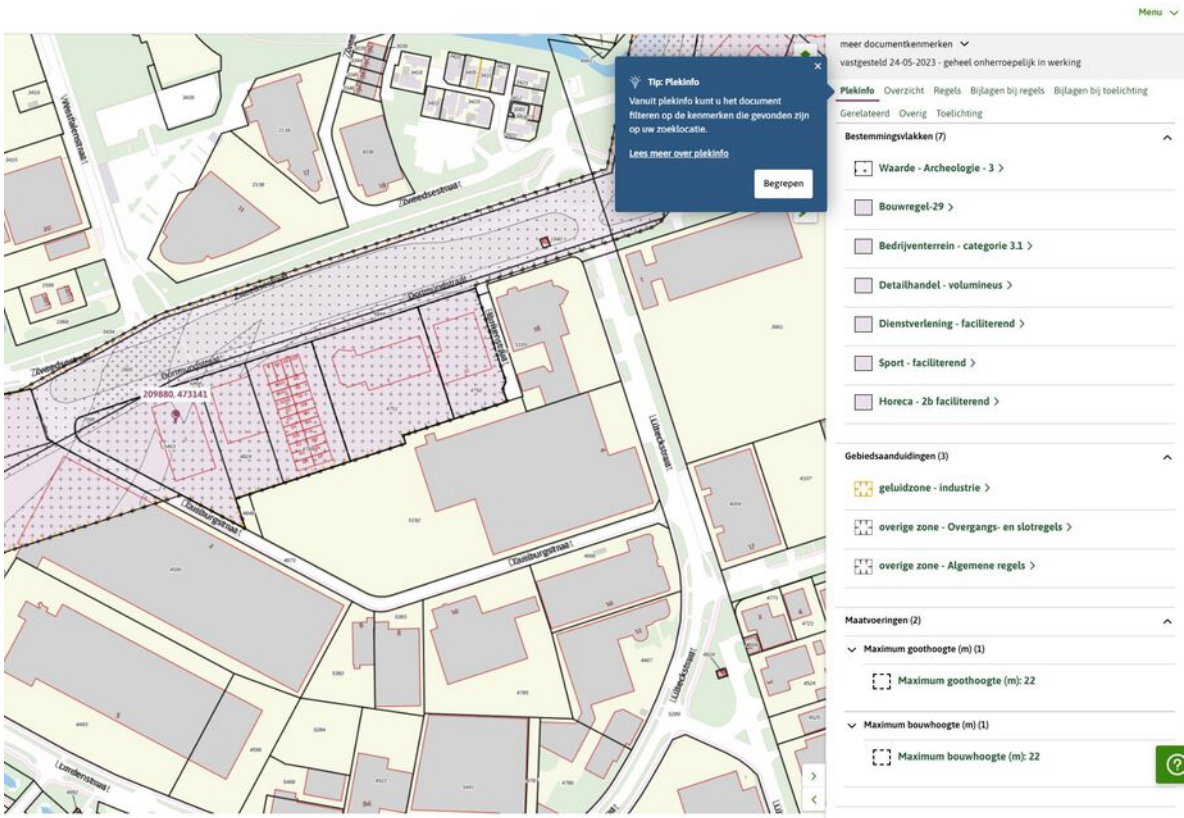
# Begane grond



# Verdieping



# Bestemmingsplan



**Tip: Plekinfo**  
Vanuit plekinfo kunt u het document filteren op de kenmerken die gevonden zijn op uw zoeklocatie.  
[Lees meer over plekinfo](#)  
Begrepen

meer documentkenmerken  
vastgesteld 24-05-2023 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (7)**

- Waarde - Archeologie - 3 >
- Bouwregel-29 >
- Bedrijventerrein - categorie 3.1 >
- Detailhandel - volumineus >
- Dienstverlening - faciliterend >
- Sport - faciliterend >
- Horeca - 2b faciliterend >

**Gebiedsaanduidingen (3)**

- getuizone - industrie >
- overige zone - Overgangs- en slotregels >
- overige zone - Algemene regels >

**Maatvoeringen (2)**

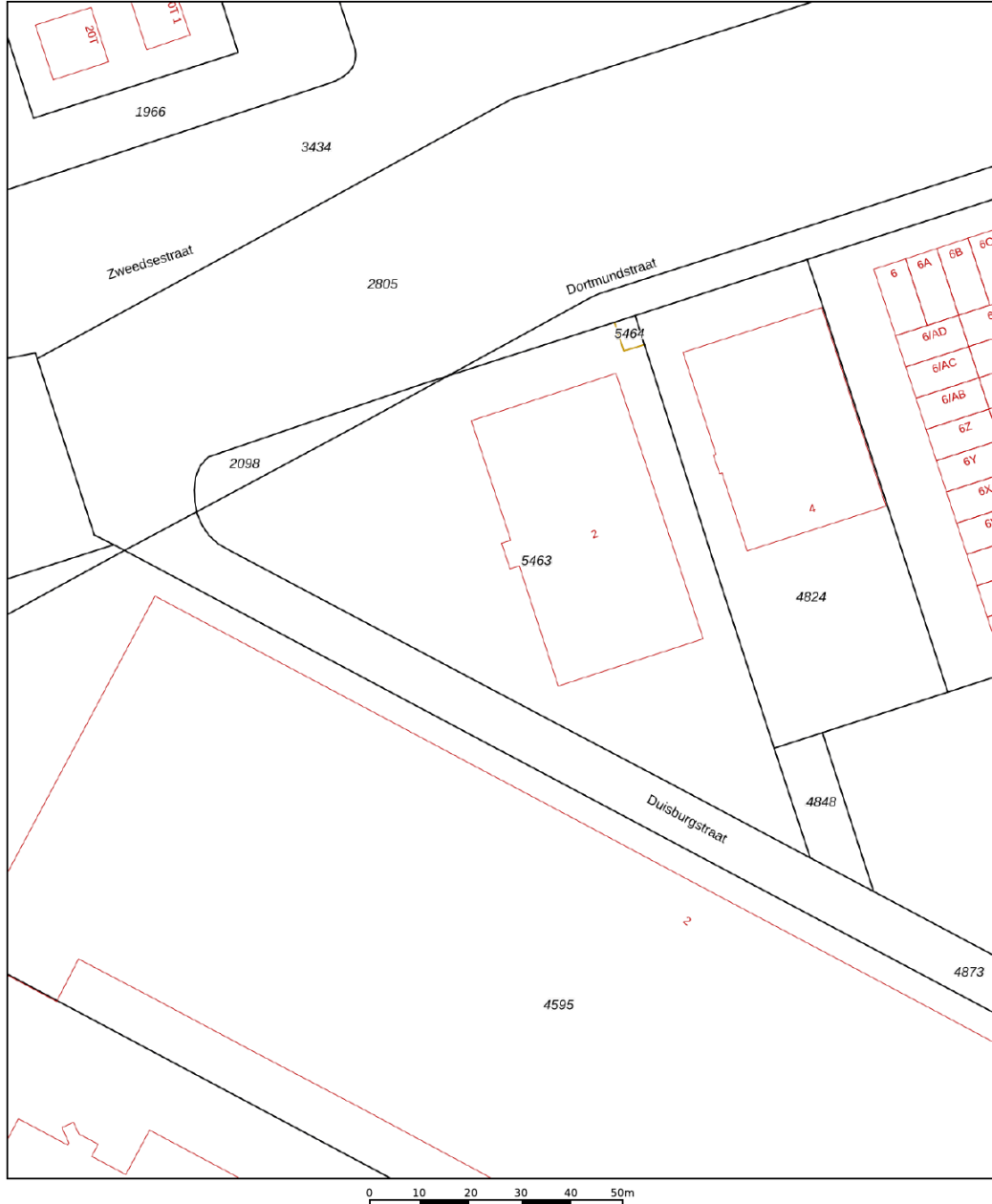
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 22
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 22




# Kadastrale kaart

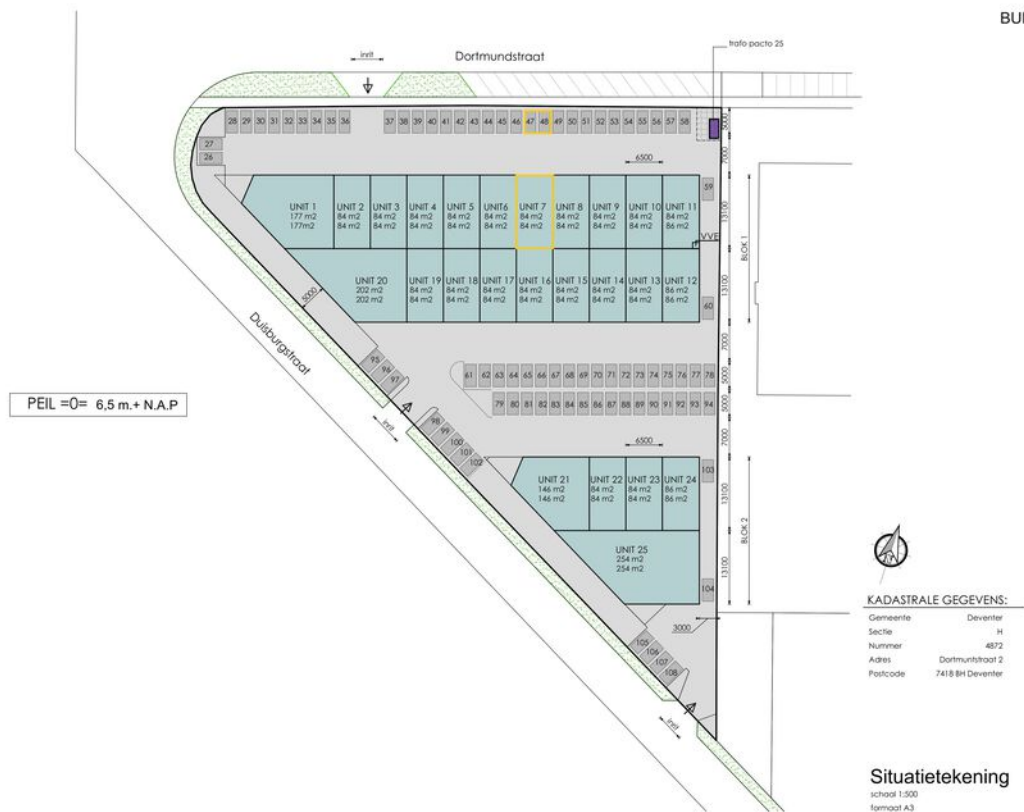
Kadastrale kaart

Uw referentie: westeneng



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 5463</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

# Situatie



BURO RUIJS

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 Bedrijfsruimte aan de Dortmundstraat 2 F te Deventer. 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

