

## Watertorenweg 172 te (3063 HA) Rotterdam

Unieke kantoorruimte in historische watertoren!

Rijksweg A16 binnen enkele minuten bereikbaar



Ca. 520 m<sup>2</sup> kantoorruimte per direct beschikbaar

**HUURPRIJS € 6.500,00 per maand**

exclusief BTW en servicekosten





# Omschrijving

## Algemeen

Beschikbaar voor de verhuur is een bijzondere kantoorruimte in de beroemde Watertoren, ontworpen door de architect C.B. van der Tak. Deze indrukwekkende ronde watertoren, die in de periode 1871-1873 werd gebouwd, staat als een monument in het stadsbeeld van Rotterdam. De toren, die met zijn 48 meter hoogte ver boven de stad uittorent, is een prachtig voorbeeld van eclectische architectuur.

Werken in de Watertoren betekent niet alleen het genieten van unieke architectuur en historische grandeur, maar ook van het indrukwekkende uitzicht op de skyline van Rotterdam.

De Esch is een gebied waar de komende periode veel verandering gepland staat. Het gebied is onderdeel van de A-Z as (Alexander-Zuidplein) waar wordt gestudeerd op een verdere verdichting en verstedelijking met onder andere een derde stadsbrug vanuit De Esch naar Rotterdam Zuid met hoogwaardig OV.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Kralingen, Sectie E, Nr. 2371.

## Datum van oplevering

Per 1 januari 2025.

# Vervolg omschrijving

## Indeling

Beschikbaar voor de verhuur is:

Ca. 214 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen op de 4e verdieping (Watertorenweg 170);

Ca. 292 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen op de 5e verdieping (Watertorenweg 172);

Ca. 14 m<sup>2</sup> opslagruimte gelegen op de 6e verdieping (Watertorenweg 172).

Het object is ingemeten conform de Nederlandse Eenheids Norm NEN 2580.

## Parkeren

Betaald parkeren in directe omgeving.

## Voorzieningen

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat.

## Huurprijs

€ 6.500,00 per maand, exclusief BTW en servicekosten.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Vijf jaar met een verlengingsmogelijkheid van vijf jaar. Flexibelere huurperiodes in overleg bespreekbaar.

## Omzetbelasting

Over de huurprijs zal BTW in rekening worden gebracht. Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijs.

## Wijze van oplevering

In huidige staat.

## Energielabel

Het object betreft een monument en derhalve is een energielabel niet van toepassing.

## Bijkomende kosten

Een voorschot groot € 40,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW voor de navolgende leveringen en diensten:

Services abonnement, bediening, storings verhelpen, keuringskosten e.d. ten behoeve van:

- Liftinstallatie;
- Luchtbehandelingsinstallatie;
- Centrale verwarmingsinstallatie;
- Warmwaterinstallatie;
- Hydrofoorinstallatie;
- Bliksembeveiligingsinstallatie;
- Brandslanghaspels en brandblussers;
- Levering van gas, water en elektriciteit.

De servicekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

## Betalingswijze

De huurpenningen, servicekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponereerd en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

## Disclaimer

Nadrukelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.



# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Rotterdam valt de onroerende zaak in het omgevingsplan Rotterdam, dat van kracht is geworden sinds de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Tot het moment van de invoering van de omgevingswet viel het object in het gemeentelijke bestemmingsplan 'DWL-de Esch', vastgesteld bij Raadsbesluit van 7 november 2012.

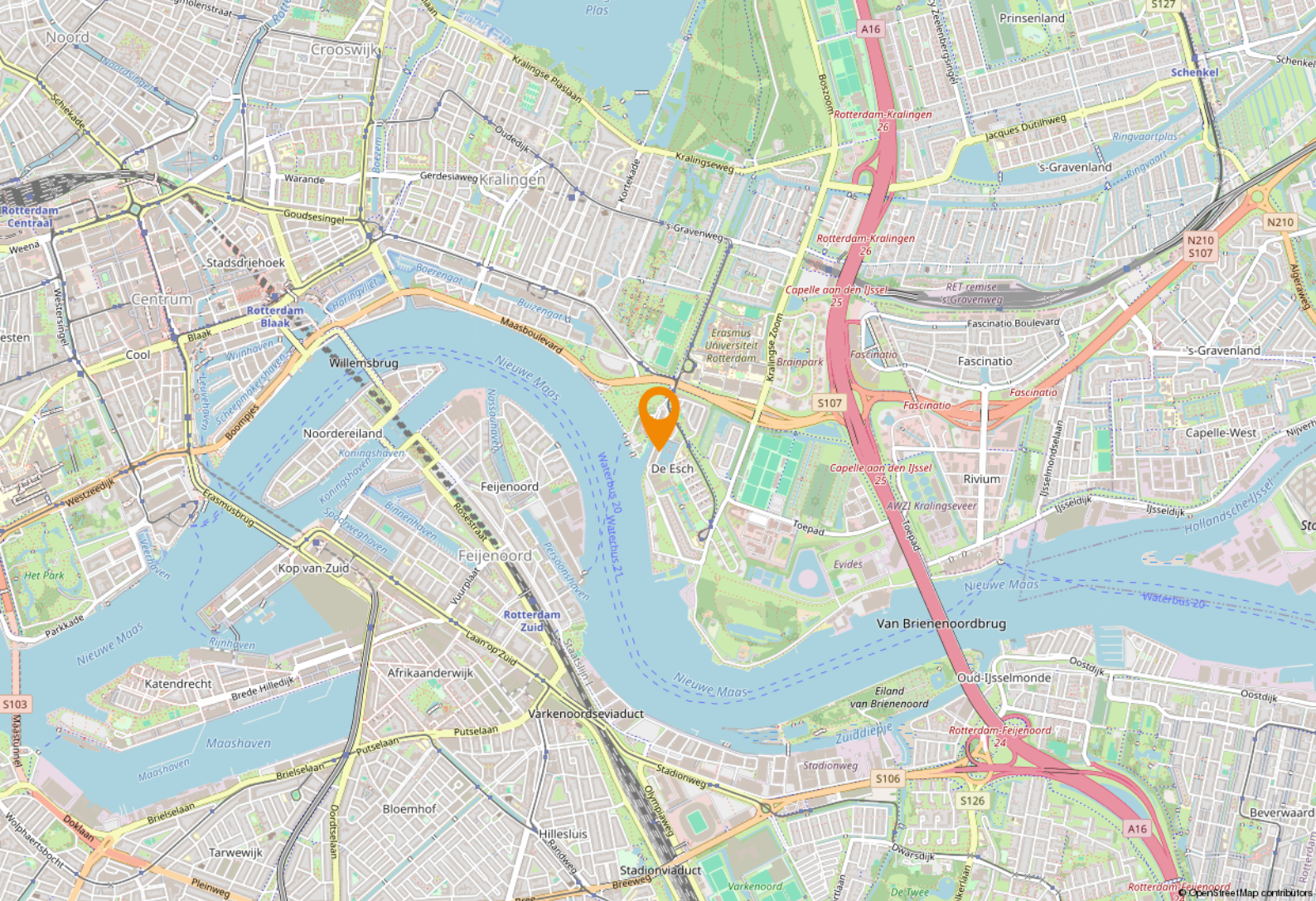
Op grond van artikel 8 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Gemengd - 1' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwwerken met daarin: uitsluitend op de begane grond bedrijven, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels, "Maatschappelijk - 2", waaronder begrepen culturele voorzieningen in de vorm van een theater, berg- en stallingsruimten, op de begane grond en op de verdiepingen woningen en kantoren;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, waterpartijen en waterlopen;
- d. "Waarde - Archeologie - 4", "Waarde - Archeologie - 5 en "Waterstaat - Waterkering" voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Bron: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)







# Locatie

## Bereikbaarheid

Uitstekend bereikbaar met zowel auto als met het openbaar vervoer.

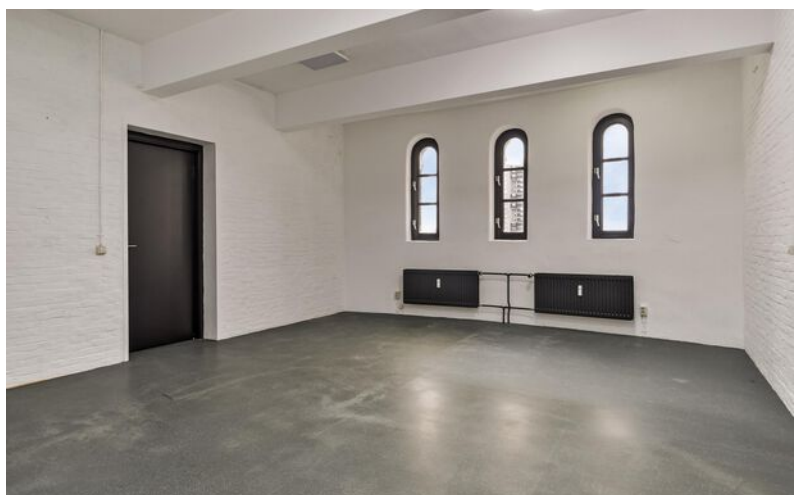
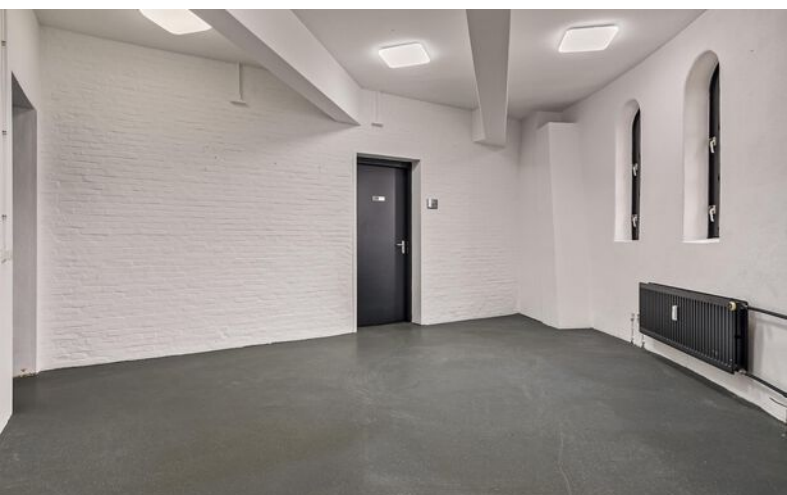
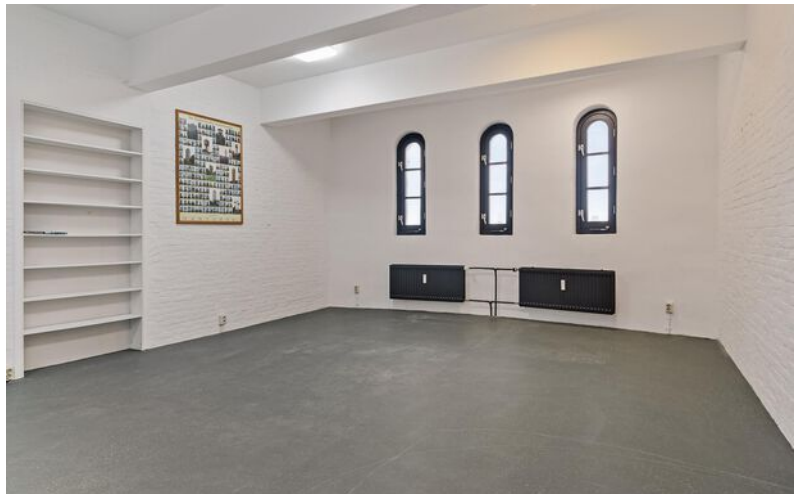
Per auto:

Via de Abraham van Rijckevorselweg is rijksweg A16 binnen enkele autominuten bereikbaar.

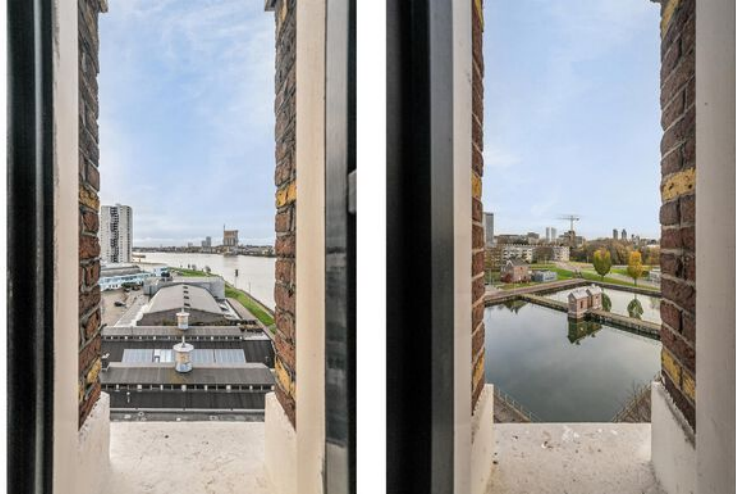
Per openbaar vervoer:

Tramlijnen 21 en 24, halte Oude Plantage, alsmede met de watertaxi, halte Plantagelaan.







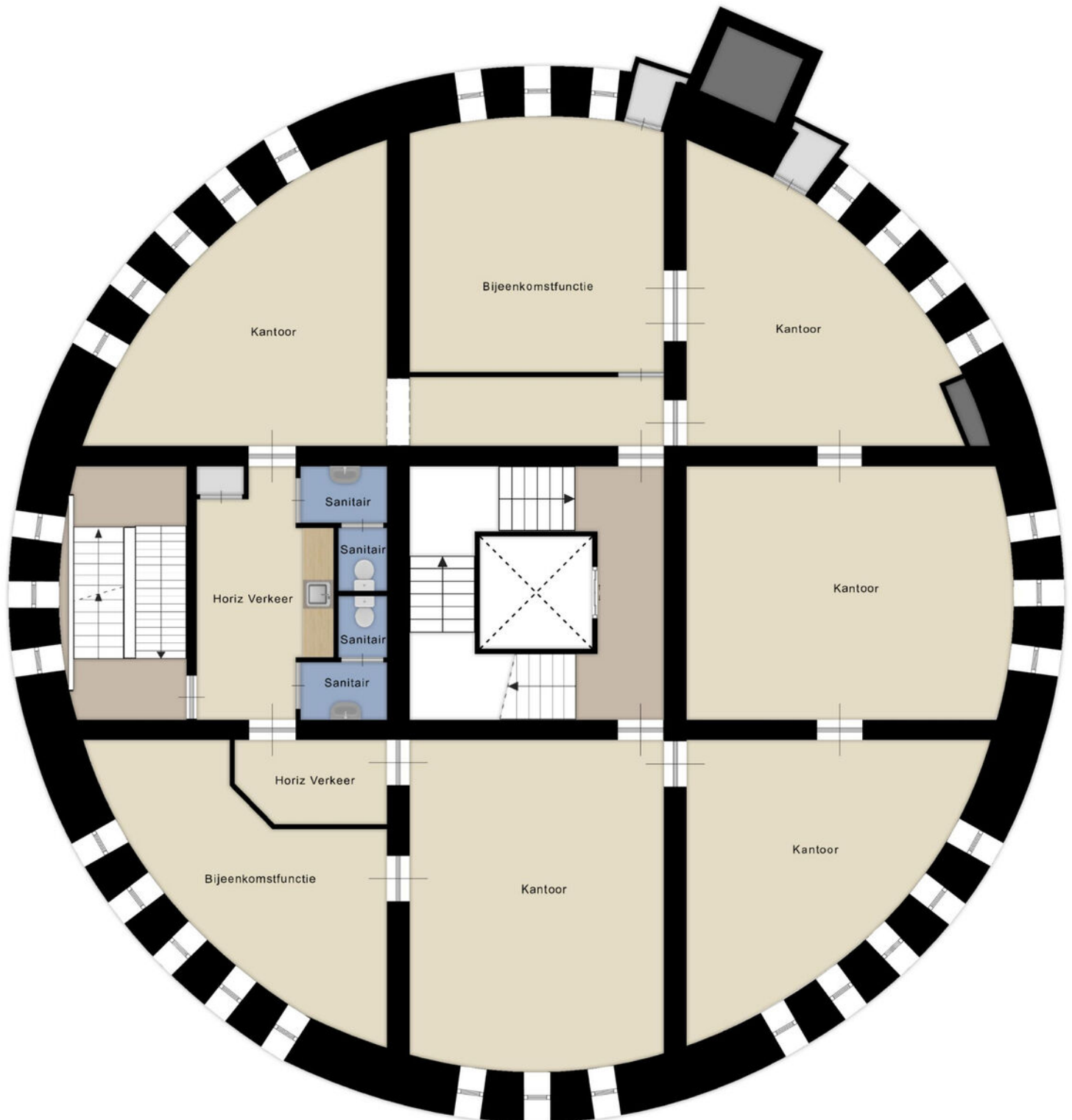








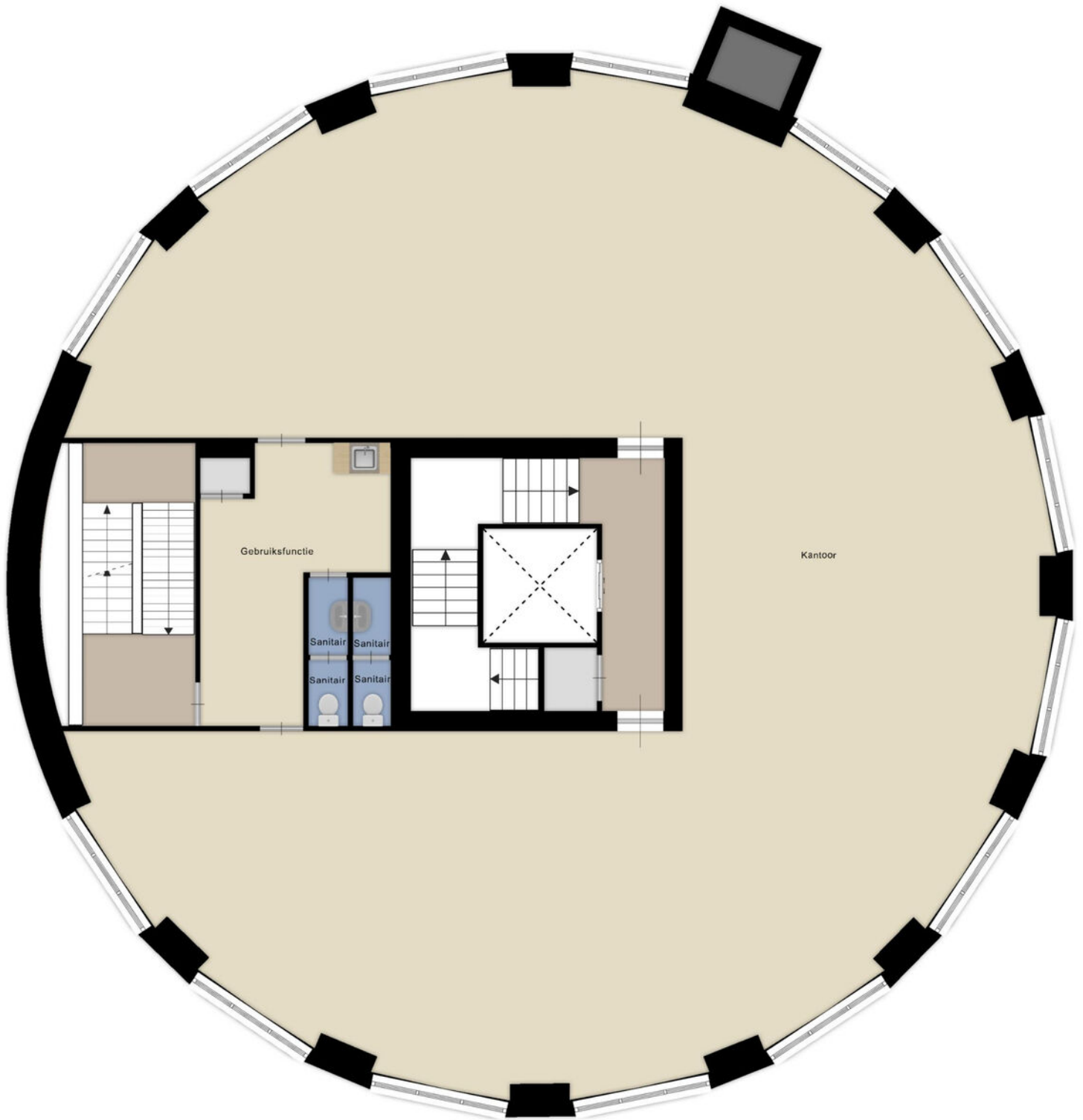
# Plattegrond 4e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



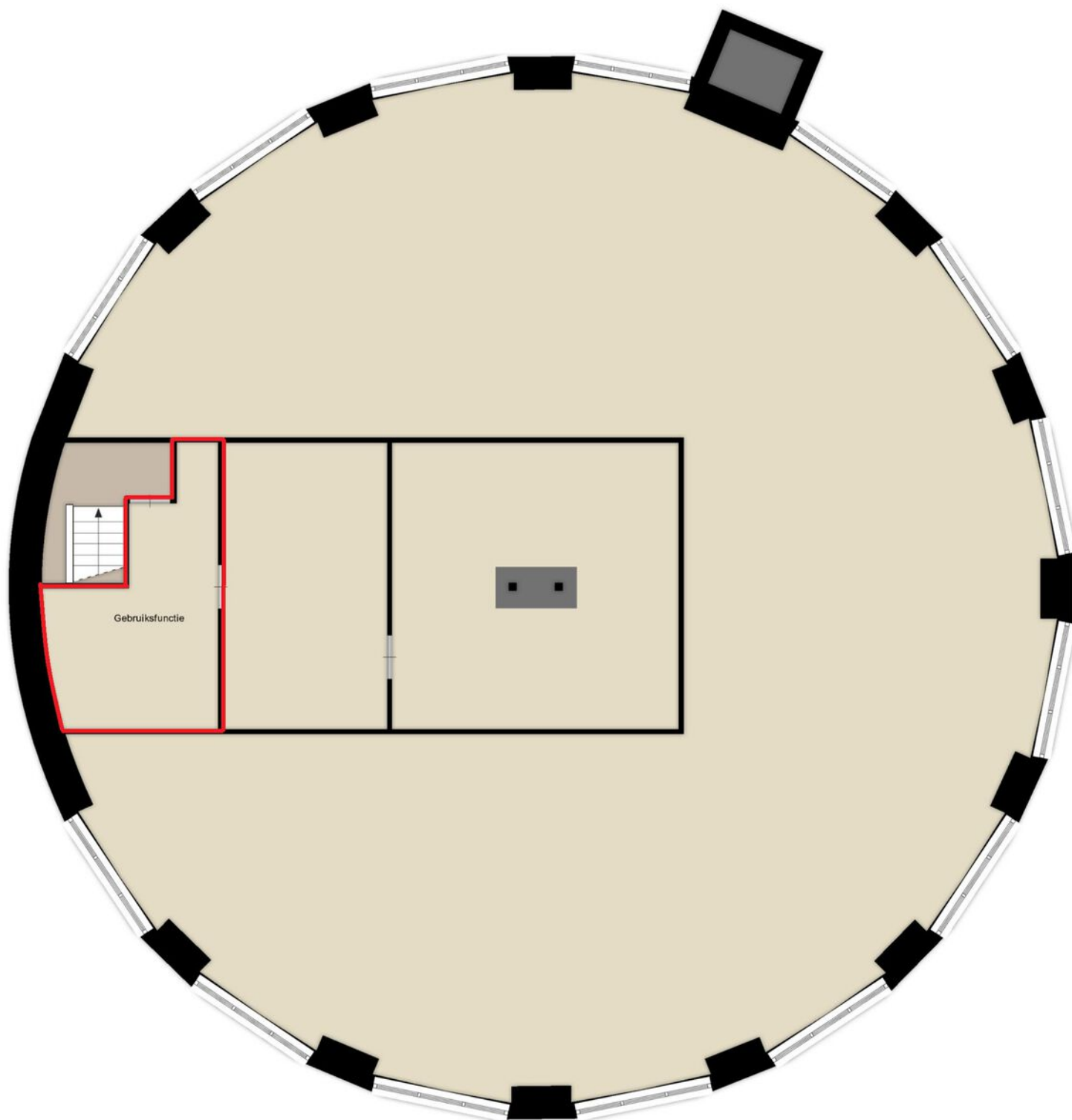
# Plattegrond 5e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



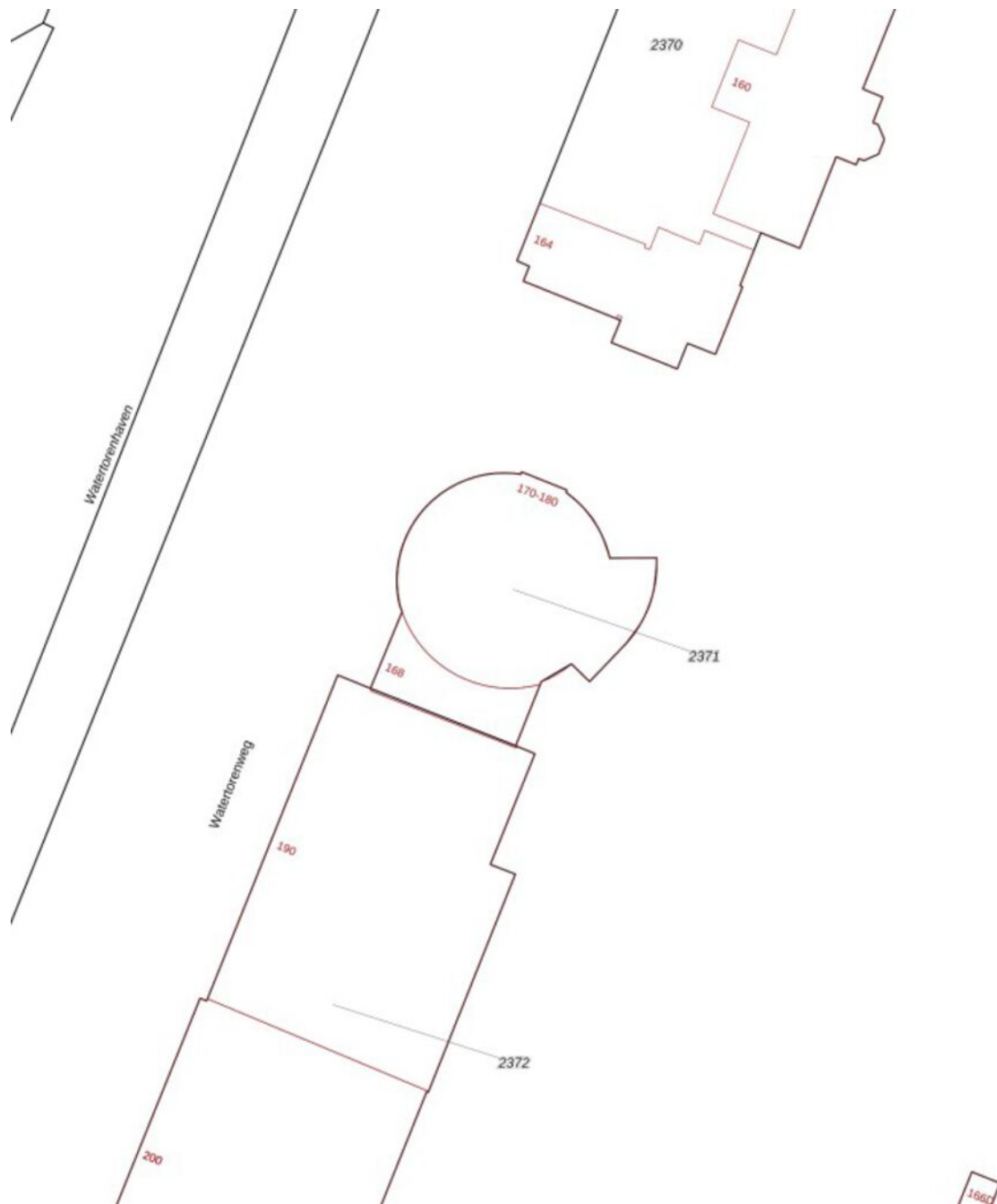
# Plattegrond 6e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart



## Adres

Watertorenweg 172

## Gemeente

Kralingen

## Postcode / Plaats

3063 HA Rotterdam

## Sectie / Perceel

E / 2371



# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Chantal van der Bij**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 202



**Nils van den Berg**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 116



**Ted Rommelse**  
Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Dante van Steen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 160



**Niels Loenen**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 145



**Ilona van Kooten**  
Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 117

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888



# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



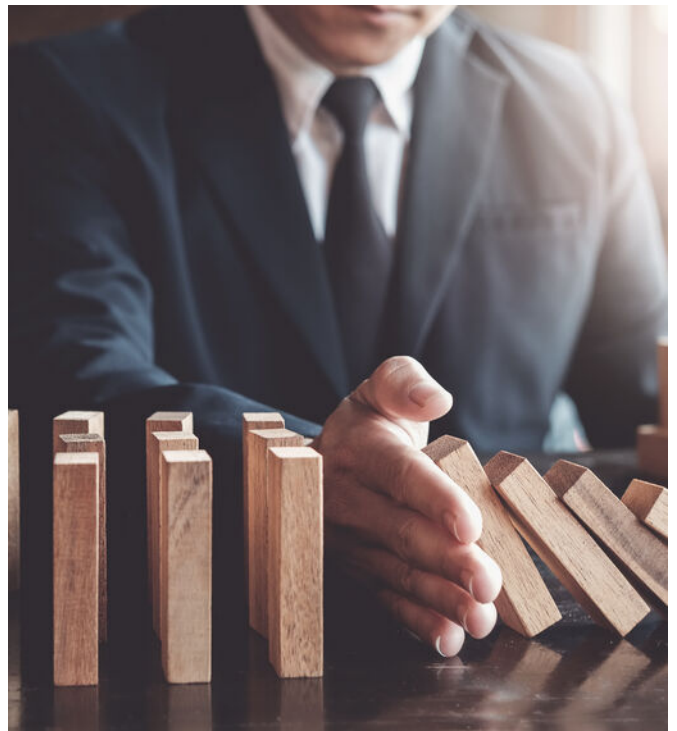
**Ooms.com**  
Makelaars



# Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



## Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



# Een greep uit onze verzekeringen

## Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

## Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

## zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

## Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



## Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

## Dit kunt u ook verzekeren

### Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?  
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:  
[verzekeringen@ooms.com](mailto:verzekeringen@ooms.com).