



Te huur

Marssteden 36 H en 36 J, Enschede

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij Binc draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur

 06 86 86 51 25

 amber@binc.nl

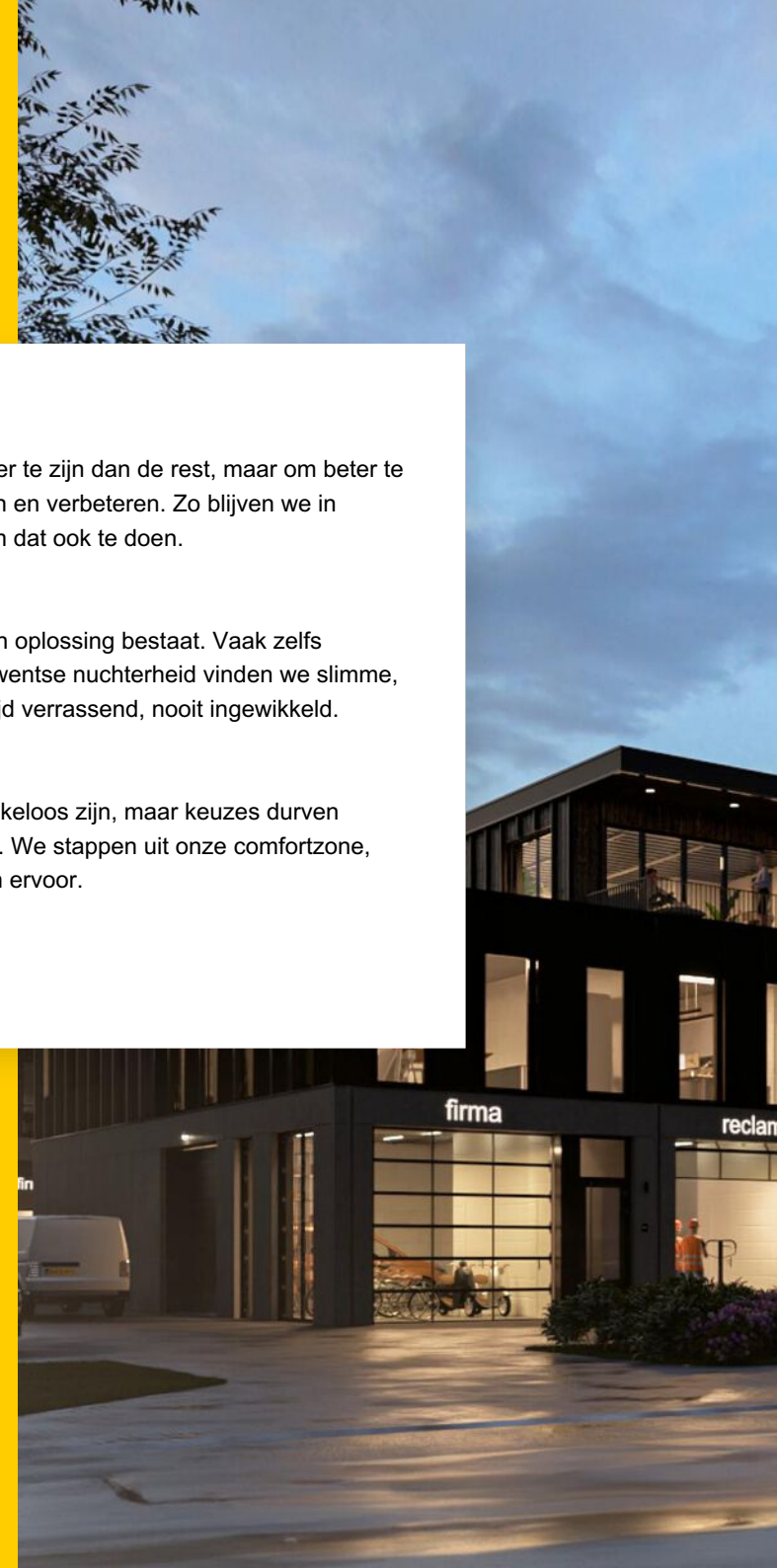


Daan ter Beek

Vastgoedadviseur

 06 17 04 28 06

 daan@binc.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Representatieve en toekomstbestendige bedrijfsruimtes!

Op bedrijventerrein Marssteden aan de westkant van Enschede bieden wij twee bedrijfsunits voor de verhuur aan. De units variëren in grootte en indeling en daardoor uitstekend geschikt voor ondernemers die werkplaats, opslag en kantoor willen combineren, met flexibiliteit om mee te groeien met de onderneming. De bouw van de units is reeds gestart en de verwachte oplevering staat gepland voor Q3 2026.

De units worden duurzaam en architectonisch vormgegeven en uitgevoerd in hoogwaardige materialen, waarmee wordt aangesloten bij de actuele vraag naar representatieve en toekomstbestendige bedrijfsruimte.



Kenmerken

Bouwjaar

2026

Oppervlakte pand

van circa 123 m² tot 163 m²

Locatie

bedrijventerrein Marssteden

Parkeren

2 ruime parkeerplaatsen per unit inclusief
laadpaalvoorzieningen

Huurprijs

unit 1: € 15.950,- per jaar te vermeerderen met BTW
unit 2: € 22.000,- per jaar te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie

De units zijn gelegen aan de Marssteden 36-38 te Enschede, aan de rand van bedrijventerrein Marssteden.

Bereikbaarheid

De units zijn uitstekend bereikbaar vanaf de rijksweg A35 via de Westerval. De rijksweg A35 loopt vanaf Wierden tot aan Enschede waarna hij overloopt in de N35 richting Duitsland. Daarnaast heeft de rijksweg A35 een directe verbinding met de Rijksweg A1, welke voor een belangrijke verbinding zorgt tussen Twente, de Duitse grens en het Westen van Nederland en is hierdoor een zeer interessante huisvestingslocatie.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummer: 11993 (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Het project valt onder het bestemmingsplan 'Marssteden 2005', onherroepelijk vastgesteld op 10 september 2010, met bestemming 'Gemengd-3.2'. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien via omgevingswet.overheid.nl of bij de gemeente Enschede.

Huurtermijn

In overleg. Uitgangspunt 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidstelling

Waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

De objecten zullen schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Entree
- Verwarming middels vloerverwarming/airconditioning
- Koeling middels airconditioning
- Basisverlichting

Bedrijfsruimte:

- Overheaddeur
- Verwarming middels vloerverwarming
- Vlakke betonvloer
- Krachtstroom
- Vrije hoogte deels ca. 3,8 meter

Duurzaamheidspakket bestaande uit:

- Zonnepaneleninstallatie ca. 2.500 WP (6 panelen)
- Warmtepomp 12 kW, aangesloten op het vloerverwarmingssysteem van begane grond en verdieping
- Airco-installatie met 1 buitenunit (5kW of 7,5kW) en 2 binnen units (3,5 kW)

Algemeen:

- Elke unit zal worden v.v. 1 sanitaire voorziening en 1 pantry (locatie in overleg)
- 2 ruime parkeerplaatsen per unit op eigen terrein inclusief laadpaalvoorzieningen

Mogelijkheid om de naastgelegen units inpandig met elkaar te verbinden. Dit biedt flexibiliteit voor huurders met een grotere ruimtebehoefte. In overleg kunnen de units compleet naar eigen wens worden opgeleverd. Hierover gaan we graag in gesprek.

Huurprijs

Unit 1: € 15.950,- per jaar te vermeerderen met BTW

Unit 2: € 22.000,- per jaar te vermeerderen met BTW

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Aanvaarding

In overleg.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



3 Indeling & oppervlakte(n)

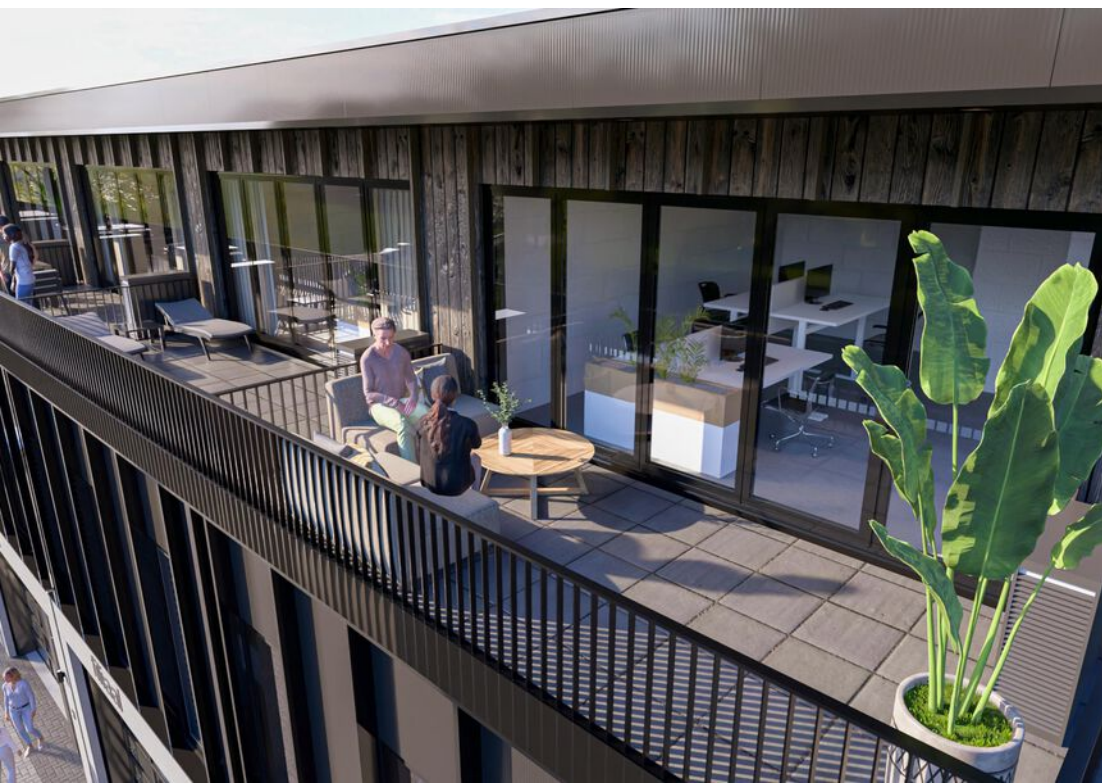
Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Unit 1		
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 63 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 60 m ²
Unit 2		
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 60 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 59 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca. 44 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

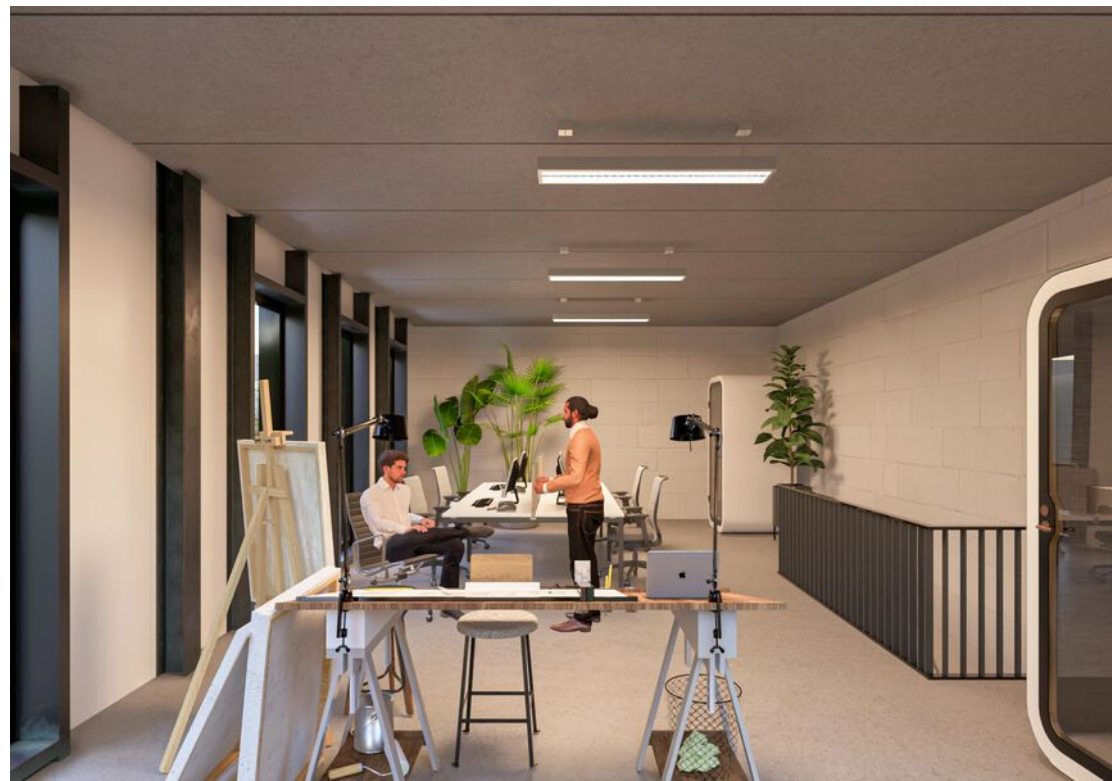


4 Foto's





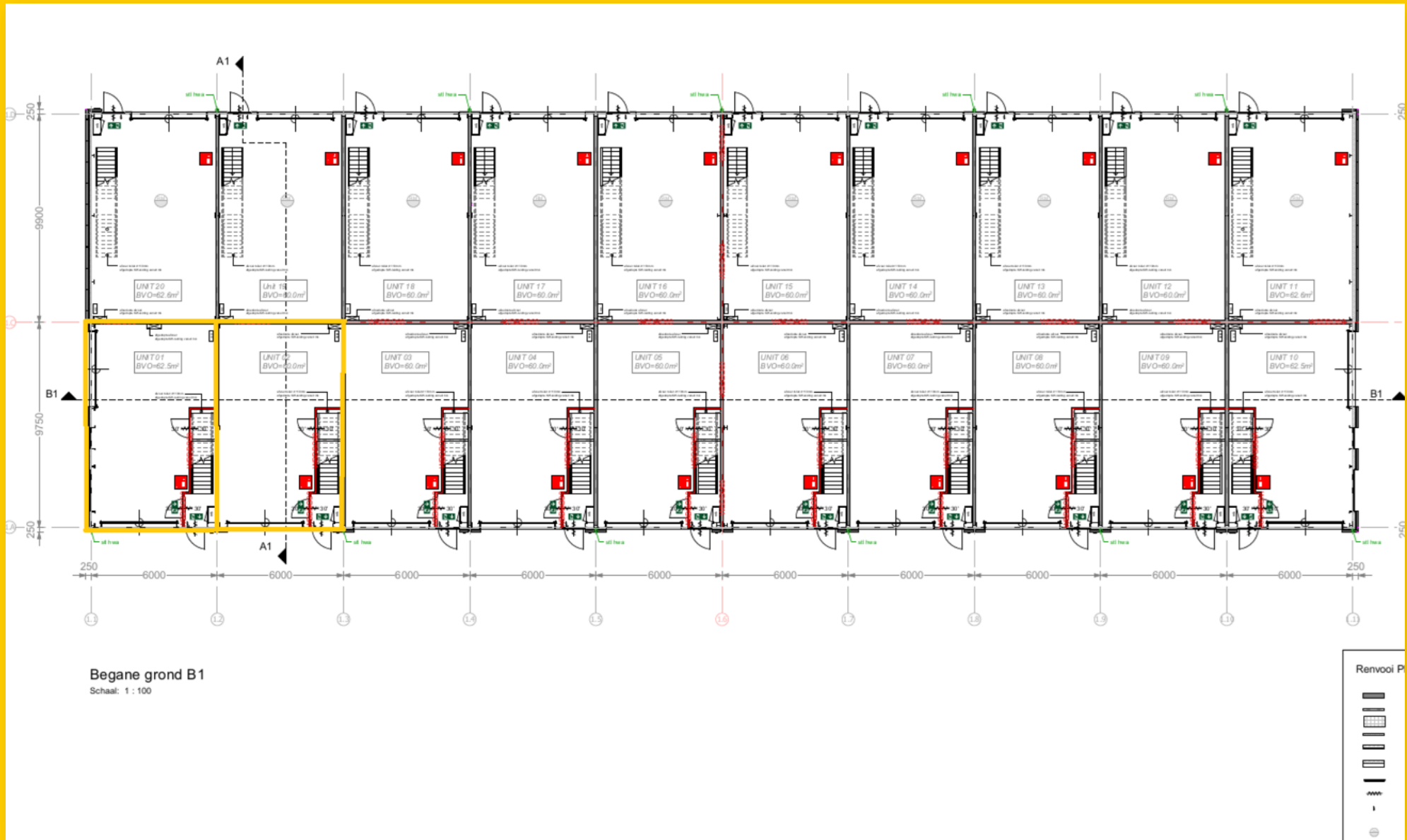




GEBOUW 1



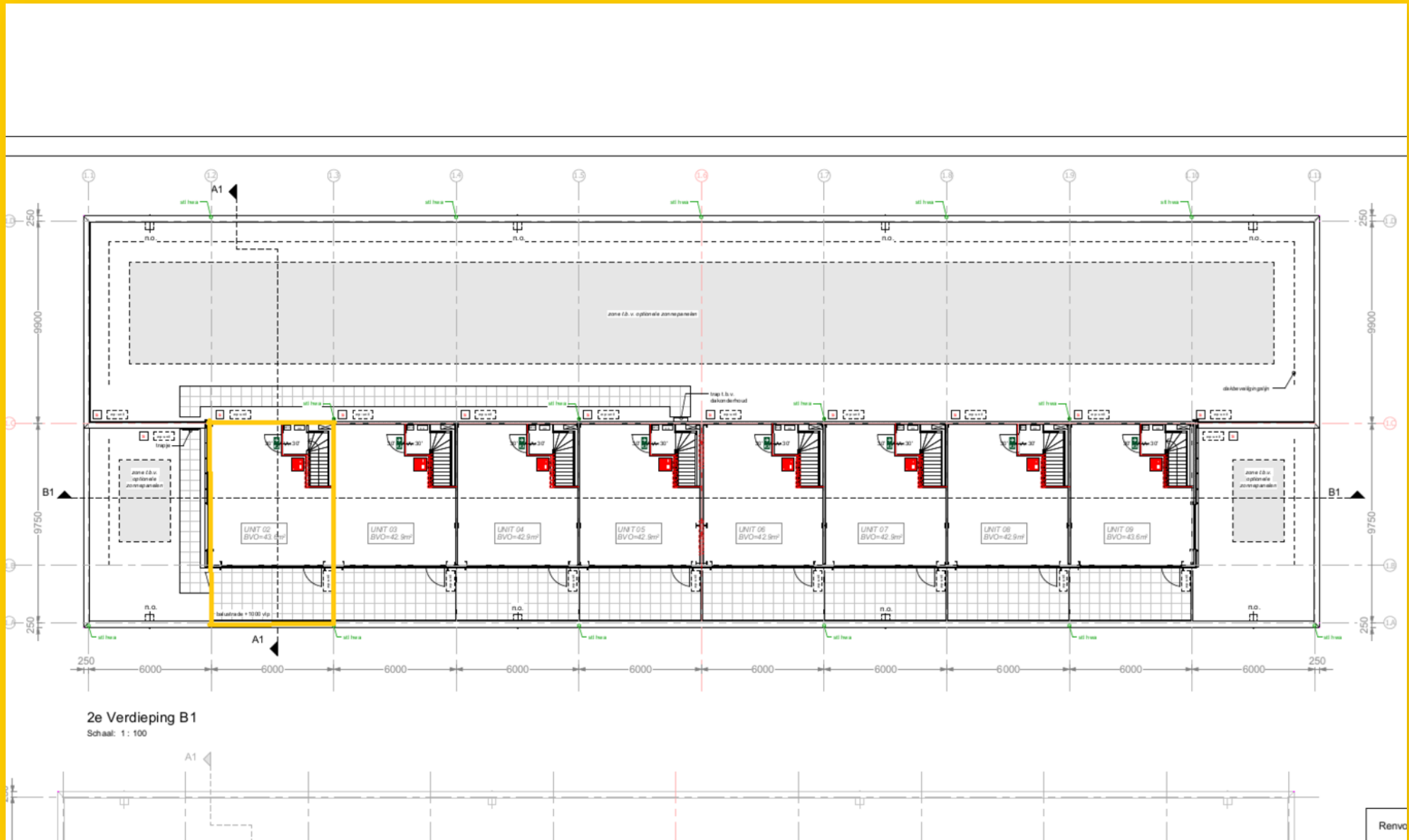
5 Plattegrond - begane grond



Plattegrond - eerste verdieping



Plattegrond - tweede verdieping



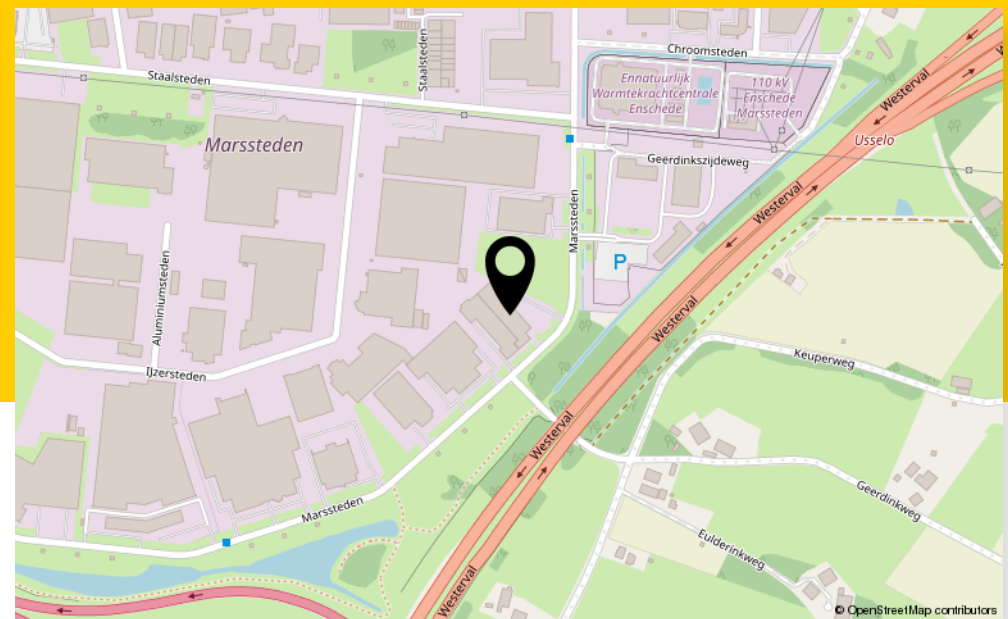
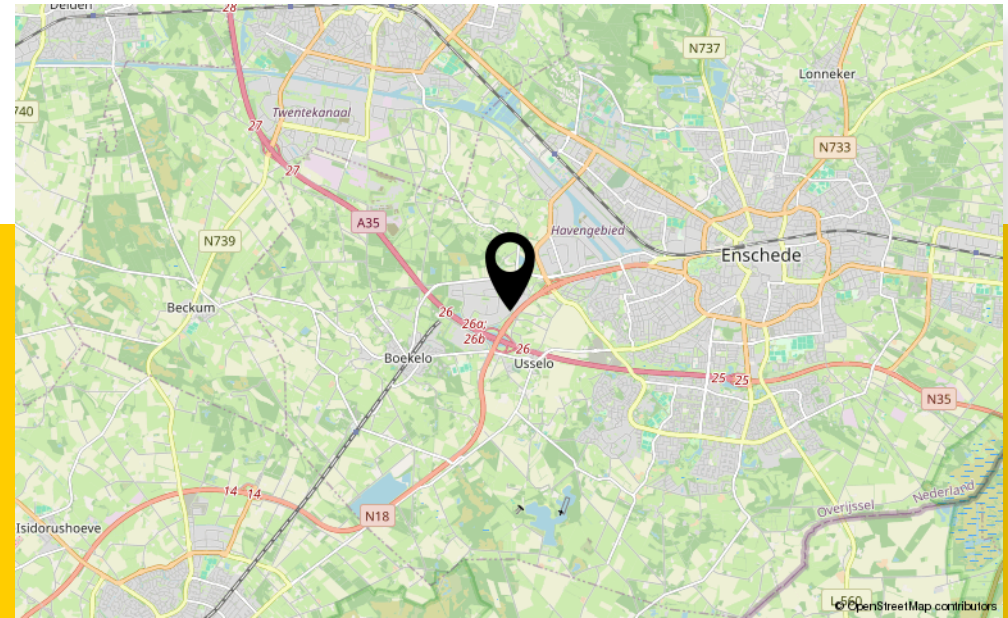
6 Locatie

Locatie

De units zijn gelegen aan de Marssteden 36-38 te Enschede, aan de rand van bedrijventerrein Marssteden. De nabijheid van de N18 en A35 zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid voor medewerkers, leveranciers en klanten. Het centrum van Enschede is binnen circa 10 minuten bereikbaar.

(Snel)wegen

De units zijn uitstekend bereikbaar vanaf de rijksweg A35 via de Westerval. De rijksweg A35 loopt vanaf Wierden tot aan Enschede waarna hij overloopt in de N35 richting Duitsland. Daarnaast heeft de rijksweg A35 een directe verbinding met de Rijksweg A1, welke voor een belangrijke verbinding zorgt tussen Twente, de Duitse grens en het Westen van Nederland en is hierdoor een zeer interessante huisvestingslocatie.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

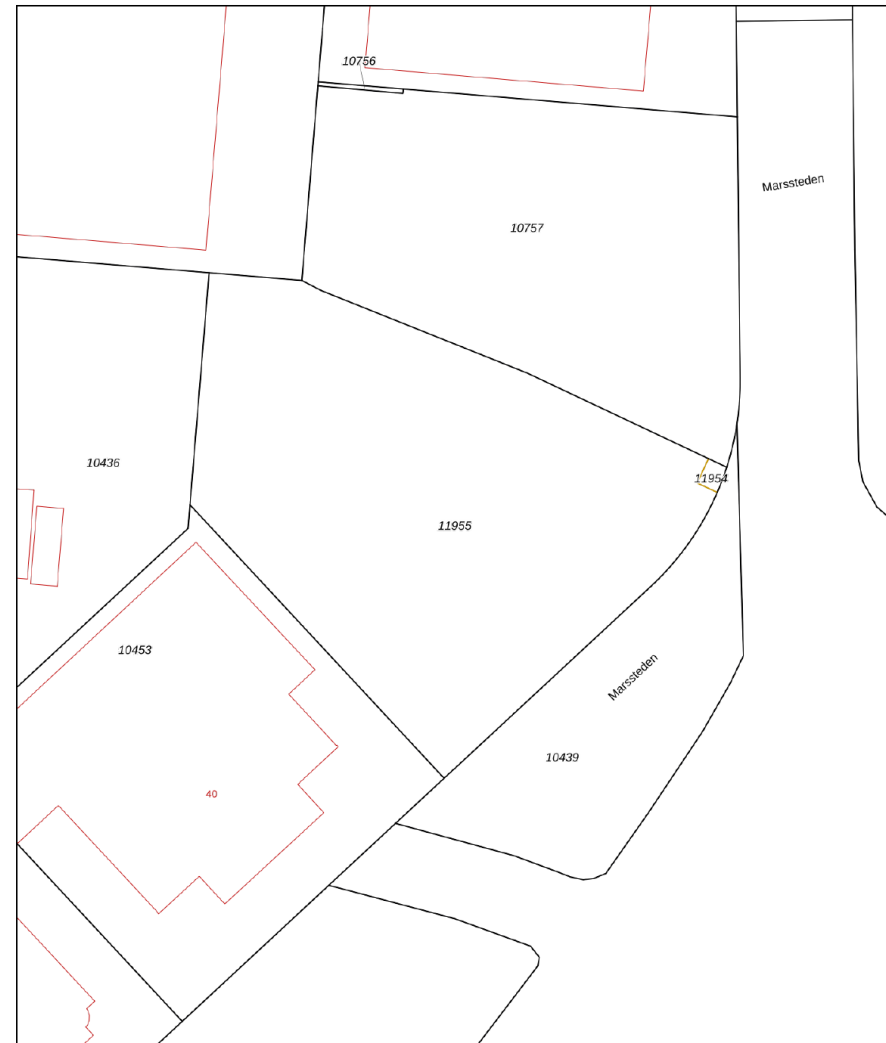
Sectie: N


Perceel: 11993

Appartementsindex: A1 en A2

Kadastrale kaart

Uw referentie: Binc



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
Perceelnummer 12345	Kadastrale gemeente Lonneker	
Huisnummer 25	Sectie N	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 11955	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
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.

8 Bestemmingsplan

'Marssteden 2005', onherroepelijk vastgesteld op 10 september 2010, met bestemming 'Gemengd-3.2'.



9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij Binc doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl



Daan ter Beek

Vastgoedadviseur



06 17 04 28 06



daan@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545

7521 AG Enschede

053 - 433 55 77

Stationsstraat 11

7607 GX Almelo

0546 - 74 00 00

info@binc.nl

www.binc.nl

