

**BOERS
& LEM**



Te huur

Kopersteden 15, Enschede

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.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! Functionele bedrijfsruimte met kantoor!

Op bedrijvenpark De Marssteden bieden wij deze functionele bedrijfsruimtes met kantoorfuncties, verdeeld over 2 units, aan voor de verhuur. Het betreft een multifunctioneel object dat geschikt is voor een breed scala aan bedrijfsactiviteiten.

Het object is gelegen op bedrijventerrein "De Marssteden" en is hierom direct gelegen aan de rijksweg A35.



Kenmerken

Bouwjaar

2005

Oppervlakte pand

Het totale object is circa 1.062 m² groot welke als volgt is onderverdeeld:

Unit 1:

Entresolvloer:	ca. 50 m ²
Bedrijfsruimte (vrije hoogte ca. 5 meter):	ca. 391 m ²
Kantoorruimte begane grond:	ca. 53 m ²

Unit 2:

Bedrijfsruimte (vrije hoogte ca. 6 meter):	ca. 465 m ²
Kantoorruimte eerste verdieping:	ca. 103 m ²

Locatie

Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein de Marssteden in Enschede.



Kenmerken

Parkeren

Er is ruime parkeergelegenheid beschikbaar bij het object

Huurprijs

Unit 1 € 33.500,-, te vermeerderen met BTW.

Unit 2 € 36.500,-, te vermeerderen met BTW.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein de Marssteden in Enschede. Het bedrijventerrein is gelegen ten westen van Enschede. In de nabije omgeving zijn onder meer Bleckmann, Apollo Vredestein, Carel Lurvink, Koopmans Bouwgroep en Johnson Controls gevestigd.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar, zowel met eigen vervoer als met het openbaar vervoer. De op- en afrit van de A35 ligt op slechts enkele minuten rijden. Daarnaast is er op loopafstand een bushalte die een directe verbinding biedt met het centrale NS-station van Enschede.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummer: 9606

Grootte: 1.560 m²

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in bestemmingsplan "Marssteden 2005". Bestemd voor bedrijven genoemd tot en met categorie 3.2.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 3 jaar met aansluitend 3 verlengingsjaren.

Huuringangsdatum

In oveleg.

Opzegtermijn

6 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

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Entree
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsmonturen
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry
- Energielabel A

Bedrijfsruimte:

- Elektrische overheaddeur
- Verlichting
- Krachtsroom
- Verwarming middels heater
- Lichtkoepels

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Huurprijs

Unit 1 € 33.500,-, te vermeerderen met BTW.

Unit 2 € 36.500,-, 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.	391 m ²
Unit 1 Begane grond	Kantoorruimte	ca.	53 m ²
Unit 1 Eerste verdieping	Entresol	ca.	50 m ²
Unit 2 Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	465 m ²
Unit 2 Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	103 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





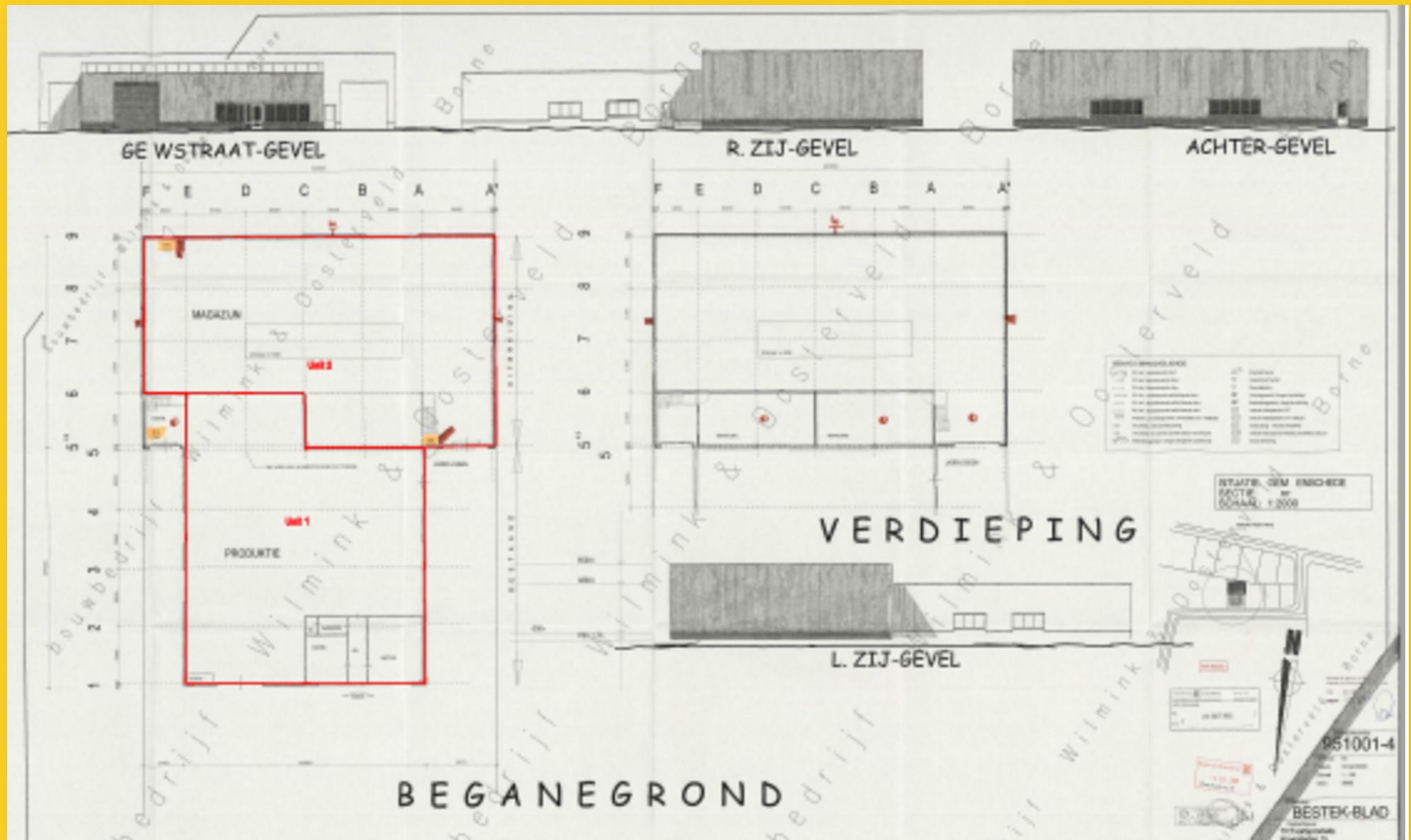








5 Plattegrond



6 Locatie

Locatie

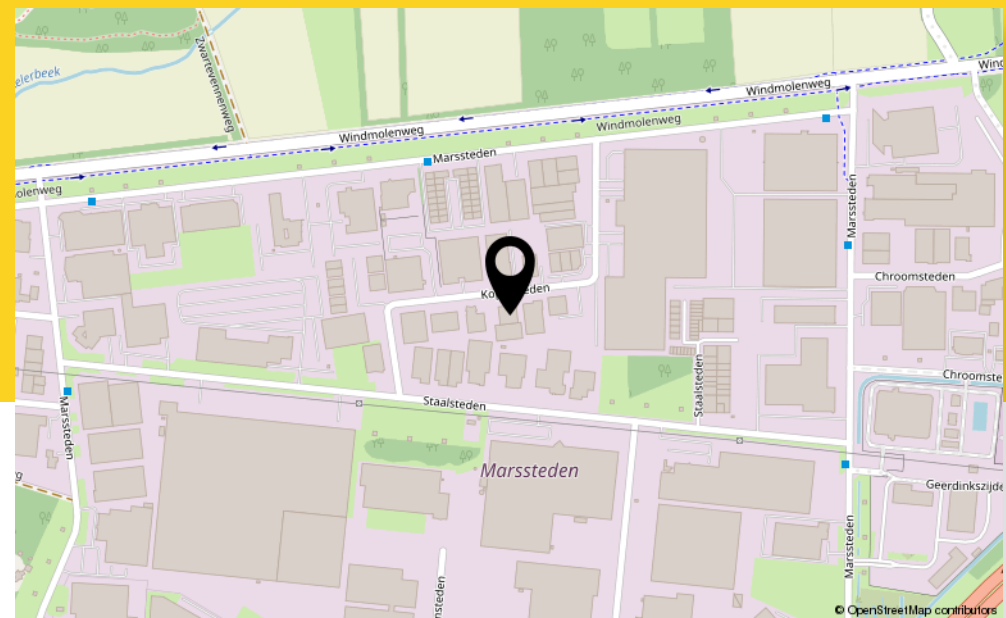
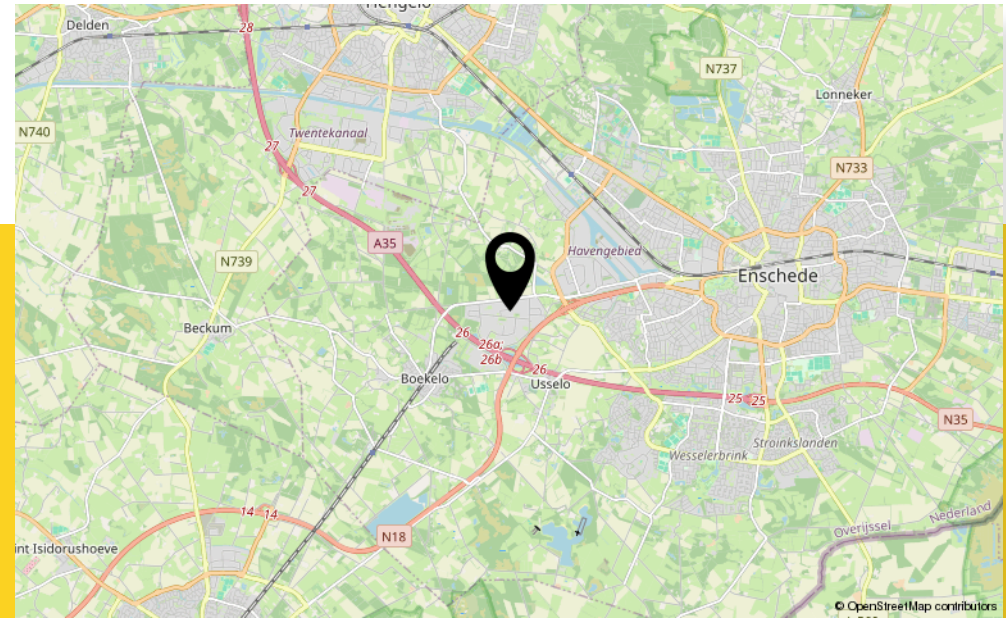
Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein de Marssteden in Enschede. Het bedrijventerrein is gelegen ten westen van Enschede. In de nabije omgeving zijn onder meer Bleckmann, Apollo Vredestein, Carel Lurvink, Koopmans Bouwgroep en Johnson Controls gevestigd.

(Snel)wegen

De op- en afrit van de A35 ligt op slechts enkele minuten rijden.

Openbaar vervoer

Op loopafstand van het object ligt een bushalte die een directe verbinding biedt met het centrale NS-station van Enschede.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

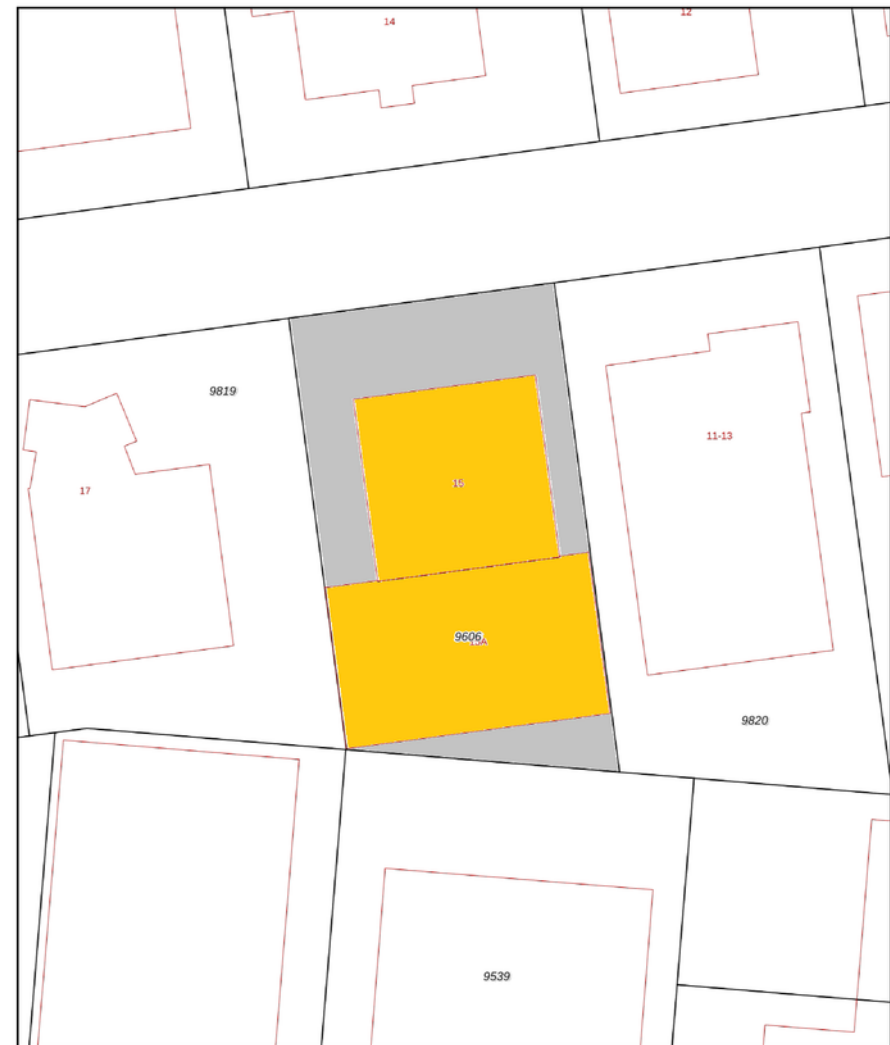
Sectie: N

Perceel: 9606

Oppervlakte: 1.560 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker
Sectie N
Perceel 9606

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2024.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

8 Bestimmungsplan

Het object is gelegen in bestemmingsplan "Marssteden 2005". Bestemd voor bedrijven genoemd tot en met categorie 3.2.



Artikel 6 Bedrijven

6.1 Doeleindenomschrijving

6.1.1 Basisbestemming

1. De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover voorzien van de aanduiding:
- a. BE 2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2;
 - b. BE 3.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2 en 3.1;
 - c. BE 3.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1 en 3.2;
 - d. BE 4.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1;
 - e. BE 4.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2, en 4.2.;

van de in bijlage A van deze regels onder de hoofdrubriek "Bedrijven" genoemde bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals laad-, los- en manoeuvreerruimte, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage A.

2. Tot een gebruik in overeenstemming met de basisbestemming wordt gerekend de realisatie van een bedrijfsrestaurant en/of kantoorruimte, mits deze in directe relatie staan tot de in het eerste lid bedoelde bedrijven en beperkt blijven tot maximaal 30 % van het bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen op het bouwperceel.

3. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de weg of het openbaar groen gekeerde gevel.

4. Onverminderd het bepaalde onder 3. mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit een oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

5. Van de vestiging op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden zijn, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, uitgesloten de bouw en/of de vestiging van:

- a. bedrijven die detailhandel, in welke vorm dan ook, uitoefenen;
- b. bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage A;
- c. risicovolle inrichtingen;
- d. geluidsonderwerpsplichtige bedrijven;
- e. nieuwe dienstwoningen;
- f. kantoren;
- g. garagebedrijven;
- h. horecabedrijven;

6.1.2 Dienstwoning

Uitsluitend daar waar dit op de kaart als zodanig met een aanduiding is aangegeven, is tevens één dienstwoning toegestaan.

6.1.3 Medebestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover op de kaart als zodanig aangegeven, mede bestemd voor:

- 1. BE 1, bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage.

- 2. de instandhouding van dienstwoningen;
 - 3. bedrijfssonderdelen met een externe veiligheidscontour;
 - 4. kantoren;
 - 5. garagebedrijven als bedoeld in bijlage A van deze regels;
 - 6. detailhandel,
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.1.4 Specifieke bestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven", zijn, voor zover op de kaart aangegeven door middel van een aanduiding in de vorm van een raster, specifiek bestemd voor:

- 1. activiteiten, voor zover deze worden genoemd in de bij deze regels behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), aangegeven met de daarmee corresponderende nummering op de kaart met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1. Het bepaalde in artikel 3 Zoneringen dient hierbij in acht te worden genomen.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. gebouwen dienen te voldoen aan de op de kaart gegeven aanwijzingen ten aanzien van de situering, de dakhelling, de goot- en bouwhoogten, het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen;
- c. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "specifieke bouwzone" is aangegeven dient per bedrijfsgebouw gelegen binnen die bouwzone de hoogte van minimaal 250 m² van de bebouwing minimaal 9 meter te bedragen.
- d. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.
- e. de inhoud van bestaande dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- f. bij iedere dienstwoning mogen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- g. de hoogte van een bijgebouw bij een dienstwoning mag, in afwijking van het bepaalde onder b, maximaal 4,5 meter bedragen;
- h. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;

- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

6.3 Gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór de voorgevel van het gebouw dat het dichtst bij de weg is gelegen, vanwaar het bedrijf is ontsloten.
- b. Onverminderd het bepaalde in lid a mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Tot een gebruik in strijd met de basisbestemming "Bedrijven" als bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend de situatie dat meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak van bedrijfsgebouwen op een bouwperceel in gebruik is voor kantoordoeleinden.

6.4 Ontheffing

6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 6.1.1 onder 1 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf die niet is genoemd in bijlage A van deze regels dan wel genoemd is in een naasthogere hoofdcategorie, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens deze regels op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 6.1.1 onder 2 voor de realisering van kantoorruimte en/of een bedrijfsrestaurant tot maximaal 49 % van het bedrijfsvloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing, mits de kantoorruimte en/of het bedrijfsrestaurant een onlosmakelijk geheel vormt met de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing en op eigen terrein voldoende parkeerterrein aanwezig is;
- c. lid 6.1.3 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand garagebedrijf in een garagebedrijf dat niet is genoemd in de hoofdruubriek Garagebedrijven van bijlage A van deze regels dan wel is genoemd in naasthogere hoofdcategorie van die hoofdruubriek, mits dit bedrijf gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 1.3. op die locatie toegestane garagebedrijven;
- d. lid 6.2.3 onder a voor een hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;

6.4.2 Voorwaarden voor de ontheffing

De onder lid 6.4.1 genoemde ontheffingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Wijziging

6.5.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de kaart van een medebestemming, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;

- b. het verwijderen van de kaart van een specifieke bestemming en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het toevoegen op de kaart van een medebestemming (of specifieke bestemming) ten behoeve van vestiging van risicovolle inrichtingen mits:
1. de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht wordt genomen;
 2. met de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

6.5.2 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid

Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 6.5.1 onder c kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

1. inzicht is gegeven in de kwaliteit van de bodem en is aangetoond dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
2. is voldaan aan het bepaalde in artikel 13 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen voor wat betreft de verantwoordingsplicht van het groepsrisico;
3. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, zo dit laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet kan worden afgegeven;
4. is onderzocht dat het plan voldoet aan de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht als bedoeld in het Besluit luchtkwaliteit;
5. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden en;
6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.

088-263 77 30

taxatie@boersenlem.nl

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



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

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@boersenlem.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**