



**ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR**

# TE HUUR

Kanaalstraat 289-2, Enschede



# PROJECTINFORMATIE

## Kanaalstraat 289-2, Enschede

Bedrijfsunits te huur in bedrijfsverzamelgebouw “De Boei”

### Omschrijving

Te huur! Moderne bedrijfsunits op toplocatie in het havengebied van Enschede, ideaal voor opslag, ondernemen of ZZP-activiteiten.

### Algemeen

De bedrijfsunits zijn gelegen in het bedrijfsverzamelgebouw “De Boei” in het havengebied te Enschede. Ideaal voor kleine bedrijven, online winkels en ZZP’ers of extra opslagruimte. Het bedrijfsverzamelcomplex “de Boei” is gelegen op een perceel van ruim 6.300 m<sup>2</sup>, volledig verhard, biedt parkeergelegenheid op de eigen binnenplaats en het terrein wordt op vaste tijden afgesloten middels een elektrische schuifpoort. Als huurder heeft u 24/7 toegang tot het gehuurde middels een gepersonaliseerd tag-systeem.

Daarnaast is het complex voorzien van camerabeveiliging. Elke unit is uitgerust met een elektrische overheaddeur. De units bieden een praktische en toegankelijke werkomgeving op een strategische locatie.

### Locatie

De bedrijfsunits zijn gelegen aan de Kanaalstraat 289-295, 7547 AS te Enschede, in het havengebied van Enschede, waar zich diverse (klein)zakelijke bedrijven en ondernemers hebben gevestigd. De locatie biedt een functionele en representatieve werkomgeving op een goed bereikbare locatie.

### Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als het openbaar vervoer. NS-station Enschede Kennispark ligt op circa 1,5 kilometer afstand, terwijl de dichtstbijzijnde bushalte zich op ongeveer 1 kilometer van het object bevindt. De ligging nabij de Westerval en de A35 zorgt voor een goede regionale ontsluiting.



# PROJECTINFORMATIE

## Kanaalstraat 289-2, Enschede

### Parkeervoorzieningen

Parkeren is mogelijk op de eigen binnenplaats van het complex, welke op vaste tijden wordt afgesloten middels een elektrische schuifpoort. Als huurder heeft u 24/7 toegang tot het gehuurde middels een gepersonaliseerd tag-systeem.

### Indeling / oppervlaktes

Diverse bedrijfsunits te huur, variërend van ca. 30 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>. In overleg is het mogelijk om twee units van ca. 50 m<sup>2</sup> aan elkaar te koppelen tot één grotere unit van ca. 100 m<sup>2</sup>, of binnen het complex te herhuisvesten naar een unit met een groter oppervlakte.

### Nu beschikbaar

Op dit moment zijn onder meer de volgende units concreet beschikbaar (kale maandhuur, exclusief BTW en exclusief servicekosten):

- Kanaalstraat 289-1C: ca. 30 m<sup>2</sup> — € 356,- per maand
  - Kanaalstraat 293-7: ca. 50 m<sup>2</sup> + entresolvloer ca. 25 m<sup>2</sup> — € 522,- per maand
  - Kanaalstraat 293-13: ca. 50 m<sup>2</sup> + entresolvloer ca. 25 m<sup>2</sup> — € 522,- per maand
  - Kanaalstraat 295-A: kantoorruimte, ca. 200 m<sup>2</sup>, met parkeerplaatsen voor de deur — € 1.750,- per maand
  - Kanaalstraat 295-B: kantoorruimte, ca. 110 m<sup>2</sup>, met parkeerplaatsen voor de deur — € 1.250,- per maand
- Voor overige/toekomstige beschikbaarheid gelden de m<sup>2</sup>-categorieën hieronder.

### Huurprijzen (prijspeil 2026)

Huurprijzen per maand, exclusief BTW:

- Units ca. 30 m<sup>2</sup>: € 356,- per maand
- Units ca. 50 m<sup>2</sup>: € 522,- per maand
- Units ca. 75 m<sup>2</sup>: € 697,- per maand

# PROJECTINFORMATIE

Kanaalstraat 289-2, Enschede

Servicekosten (prijspeil 2026)

Servicekosten per maand, exclusief BTW:

- Units ca. 30 m<sup>2</sup>: € 47,50 per maand
- Units ca. 50 m<sup>2</sup>: € 72,50 per maand
- Units ca. 75 m<sup>2</sup>: € 87,50 per maand

In de servicekosten zijn onder meer inbegrepen:

- Elektra: vastrecht inclusief basisverbruik van ca. 350 kWh per jaar (units 30 m<sup>2</sup>), ca. 500 kWh per jaar (units 50 m<sup>2</sup>) en ca. 750 kWh per jaar (units 75 m<sup>2</sup>); meerverbruik wordt in rekening gebracht;
- Alarm- en camerabeveiliging;
- Schoonmaak van de algemene ruimten, waaronder toiletvoorziening en keuken;
- Terreinonderhoud;
- Optioneel internet à € 49,50 per maand excl. BTW.

Voorzieningen

- Elektrisch bedienbare overheaddeur;
- Camerabeveiliging;
- Gemeenschappelijk toilet;
- Gemeenschappelijke keuken;
- Gemeenschappelijke vergaderruimte;
- Individuele tussenmeters.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan “Havengebied – Westerval Noord” met als enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’ en met functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.1’.



# PROJECTINFORMATIE

Kanaalstraat 289-2, Enschede

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker — Sectie: T — Nummer(s): 1046 — Grootte: 6.309 m<sup>2</sup>

## Bouwjaar

2004 (volgens BAG).

## Huurtermijn

Huurperiode in overleg, met een voorkeur voor een minimale huurtermijn van twee (2) jaar.

## Opzegtermijn

Bij een huurtermijn van 2 jaar geldt een opzegtermijn van zes (6) maanden.

## Huurprijsaanpassing

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

## Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van drie (3) maanden huur.

## Omzetbelasting

Uitgangspunt is verhuur mét omzetbelasting: de huurprijs is belast met 21% BTW (optie belaste verhuur). Onbelaste (van BTW vrijgestelde) verhuur is in beginsel niet mogelijk. Indien met een huurder niet voor belaste verhuur geopteerd kan worden, is onbelaste verhuur uitsluitend mogelijk tegen een opslag van 10% op de huur- en servicekosten, ter compensatie van het vervallen recht op aftrek van voorbelasting.

## Huurovereenkomst

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

# PROJECTINFORMATIE

Kanaalstraat 289-2, Enschede

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

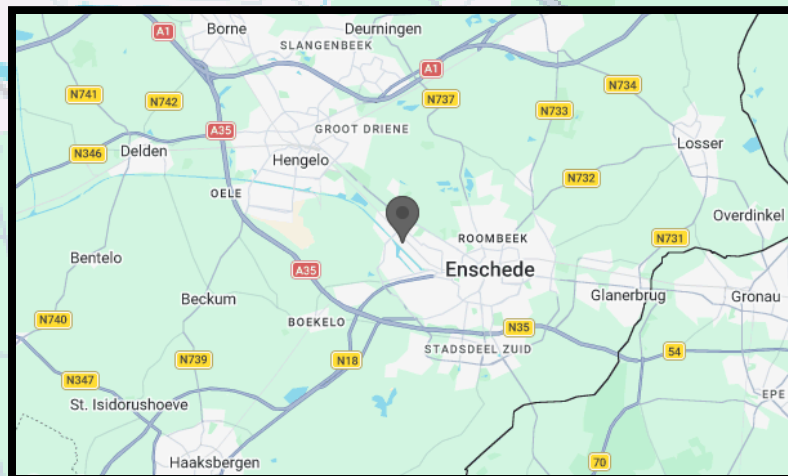
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

# PROJECTINFORMATIE

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR



U Parkhotel

Universiteit  
Twente

BRUGGENMORS

TWEKKELERVELD Ledeboerpark

TWEKKELERVELD

Industrie- en  
Havengebied

TWEKKELO

Enschede

STADSDEEL  
CENTRUM

PATHMOS

GETFER

Bruggert

'T ZWERING

MARSSTEDEN

BOSWINKEL  
- STADSVELD

Westervel

Windmolenweg

A35



# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR



# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# MEDIA

Kanaalstraat 289-2, Enschede

ONLINE  
BEDRIJFS  
MAKELAAR





# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe werkt het huren of kopen?

### Hoe bezichtig ik een bedrijfspand?

De eigenaar begeleidt de bezichtiging persoonlijk om u de beste indruk te geven. Neem contact op met de eigenaar om een afspraak te maken. Bezichtigingen kunnen ook 's avonds of in het weekend plaatsvinden omdat de eigenaar niet gebonden is aan kantooruren.

### Vraag een bezichtiging aan via:

- Een contactaanvraag via een aanbodsites
- Telefoonnummer: 085-020 1028
- E-mail: [info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)
- [www.onlinebedrijfsmakelaar.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl)

### Overige documentatie

Vaak is er meer documentatie beschikbaar over het pand, zoals documenten van de VvE, het huidige bestemmingsplan, kadastrale gegevens en plattegronden. Neem contact op met de Online Bedrijfsmakelaar om deze documenten in te zien.

### Hoe breng ik een bod uit?

Wanneer een voorstel per e-mail of telefoon binnenkomt, wordt er direct contact opgenomen met de eigenaar. De eigenaar beslist vervolgens of het voorstel wordt geaccepteerd, een tegenvoorstel wordt gedaan of het voorstel wordt afgewezen.

### Breng uw bod uit via:

- Rechtstreeks aan de eigenaar na of tijdens de bezichtiging
- Telefoonnummer: 085-020 1028
- E-mail: [info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)
- [www.onlinebedrijfsmakelaar.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl)

### Zelf uw bedrijfspand verhuren of verkopen?

De Online Bedrijfsmakelaar is de moderne manier om uw bedrijfspand te verhuren of verkopen op alle grote aanbodsites. Wij begeleiden u met een NVM-commerciële makelaar voor een vast bedrag eenmalig. U doet de bezichtiging en wij doen de rest!



# PLAN DIRECT EEN BEZICHTIGING!

Of heeft u nog vragen? Wij helpen u graag.

Mocht u een vrijblijvende bezichtiging willen inplannen of mocht u naar aanleiding van deze brochure, de van deze brochure deel uitmakende bijlagen of anderszins in verband met dit object vragen of opmerkingen hebben, neemt u dan contact met ons op.

## Onze contactgegevens

Online Bedrijfsmakelaar

Lange Voren 16c

5521 DD Eersel

T 085-020 1028

E [info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)

I [www.onlinebedrijfsmakelaar.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl)

## Disclaimer

Ondanks dat deze brochure en de daarvan deel uitmakende bijlagen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn samengesteld kunnen aan de inhoud daarvan geen rechten worden ontleend. Deze brochure en de daar-van deel uitmakende bijlagen zijn uitsluitend bedoeld om te informeren en u uit te nodigen tot het doen van een aanbod.

Door aanvaarding van de vermelde condities komt geen overeenkomst tot stand en worden onze opdrachtgevers en de Online Bedrijfsmakelaar B.V. niet gebonden. Een overeenkomst komt slechts tot stand door aanvaarding van de essentiële en onderhandse schriftelijk punten van een aanbod. De totstandkoming van een overeenkomst blijkt uitsluitend uit een schriftelijke kennisgeving door de Online Bedrijfsmakelaar B.V. en/of haar opdrachtgever.





Lange Voren 16c  
5521 DD Eersel  
085 020 1028  
[info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)

[onlinebedrijfsmakelaar.nl](https://onlinebedrijfsmakelaar.nl)