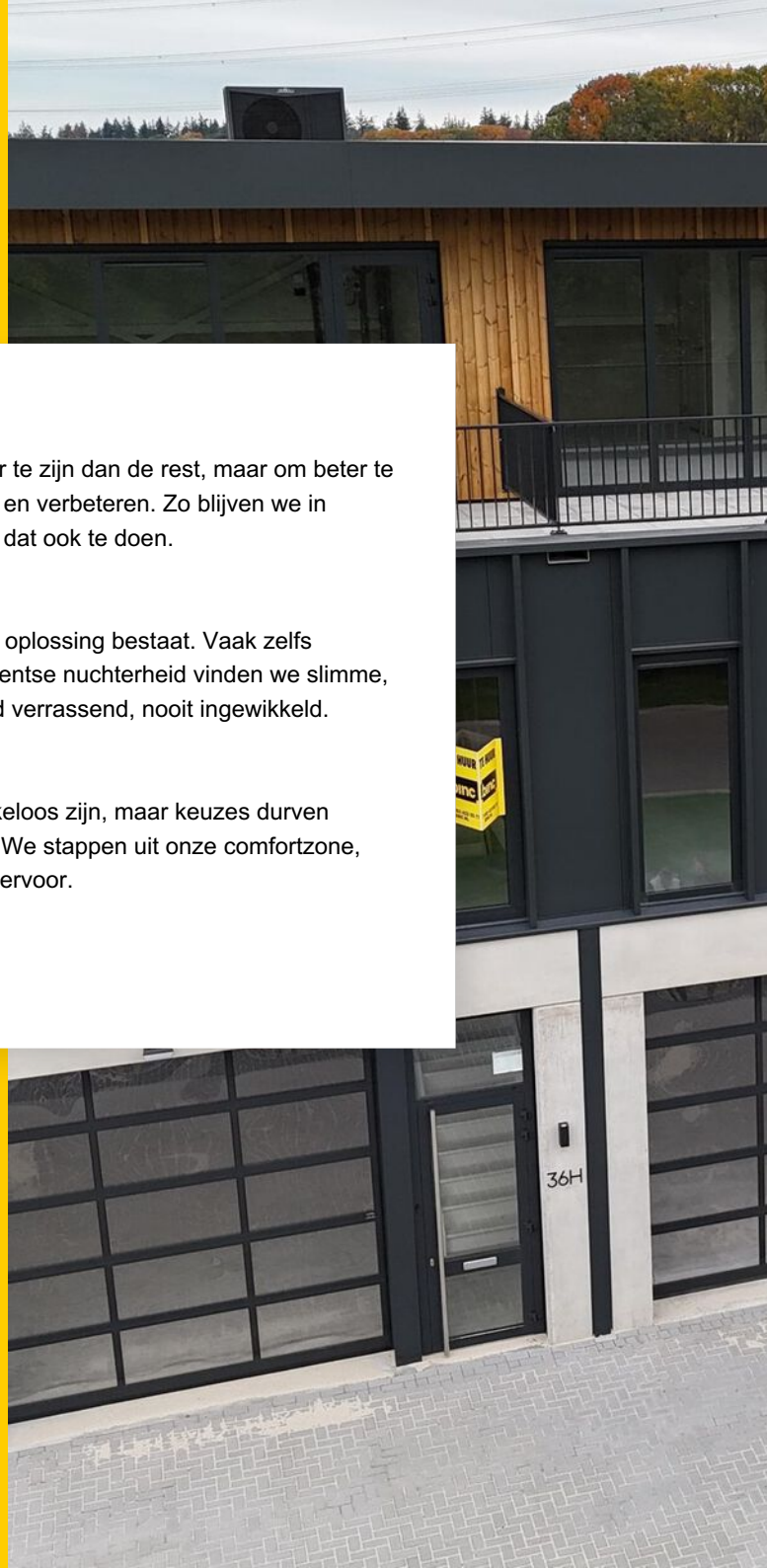


binc

Te huur

Marssteden 36 (unit 3), 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:



Koen van de Riet

Partner | Vastgoedadviseur

06 27 44 22 55

koen@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 bedrijfsruimte!

Op bedrijventerrein Marssteden aan de westkant van Enschede bieden wij een bedrijfsunit aan voor de verhuur. De unit is uitstekend geschikt voor ondernemers die werkplaats, opslag en kantoor willen combineren, met flexibiliteit om mee te groeien met de onderneming. De bouw van de bedrijfsverzamelgebouw is reeds gestart en de verwachte oplevering staat gepland voor Q3 2026.

De unit wordt 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

Circa 162 m²

Locatie

Bedrijventerrein de Marssteden in Enschede

Parkeren

Twee ruime parkeerplaatsen inclusief laadpaalvoorzieningen

Huurprijs

€ 19.950,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie
De unit is 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.

Bereikbaarheid
De unit is 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
Bankgarantie of waarborgsom conform ROZ model ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen
De unit zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:
- Entree
- Verwarming middels vloerverwarming
- Basisverlichting

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

Duurzaamheidspakket bestaande uit:
- Warmtepomp 12 kW, aangesloten op het vloerverwarmingssysteem van begane grond en verdieping

Huurprijs
€ 19.950,- 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
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	60 m²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	59 m²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca.	43 m²

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























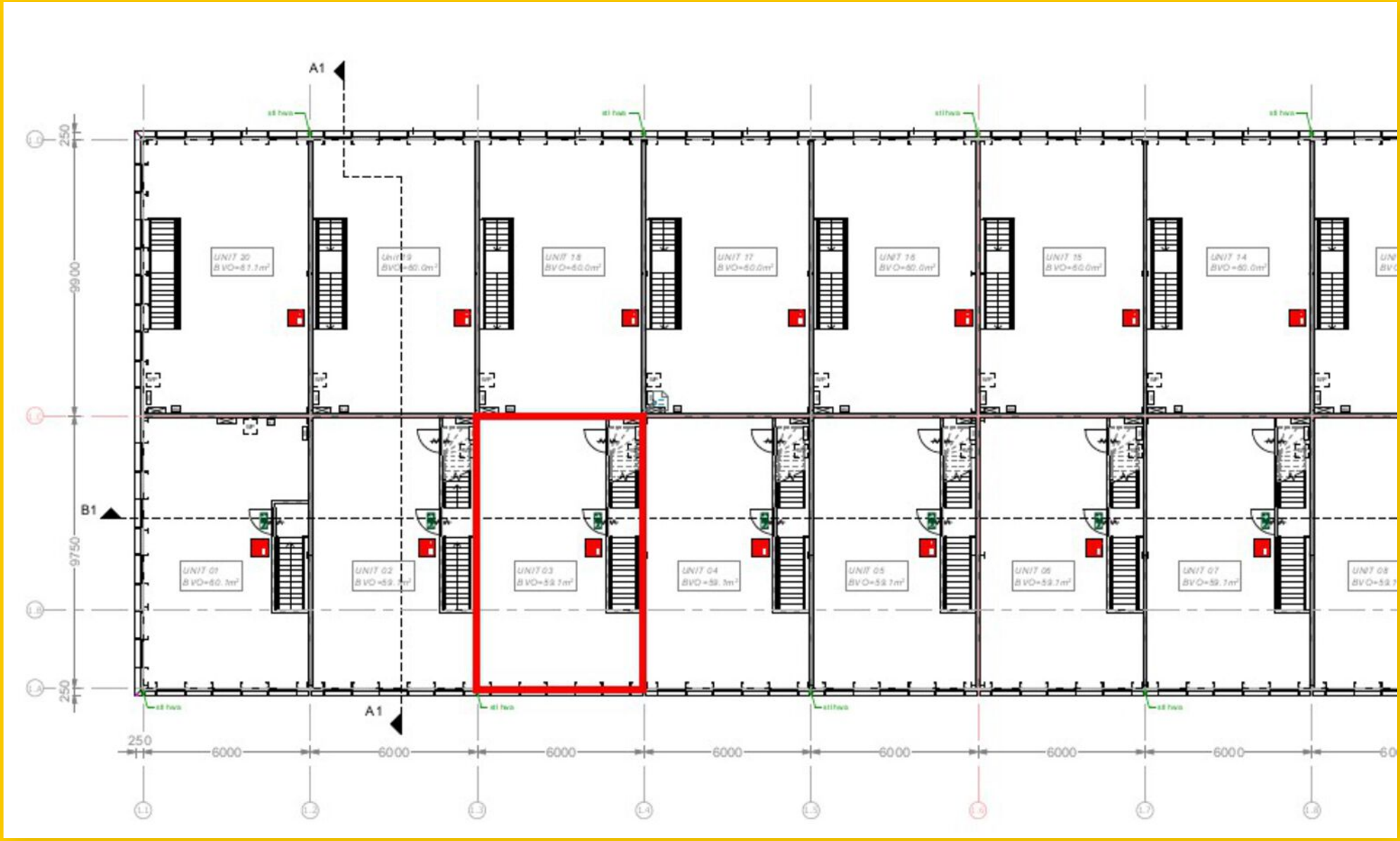



GEBOUW 1

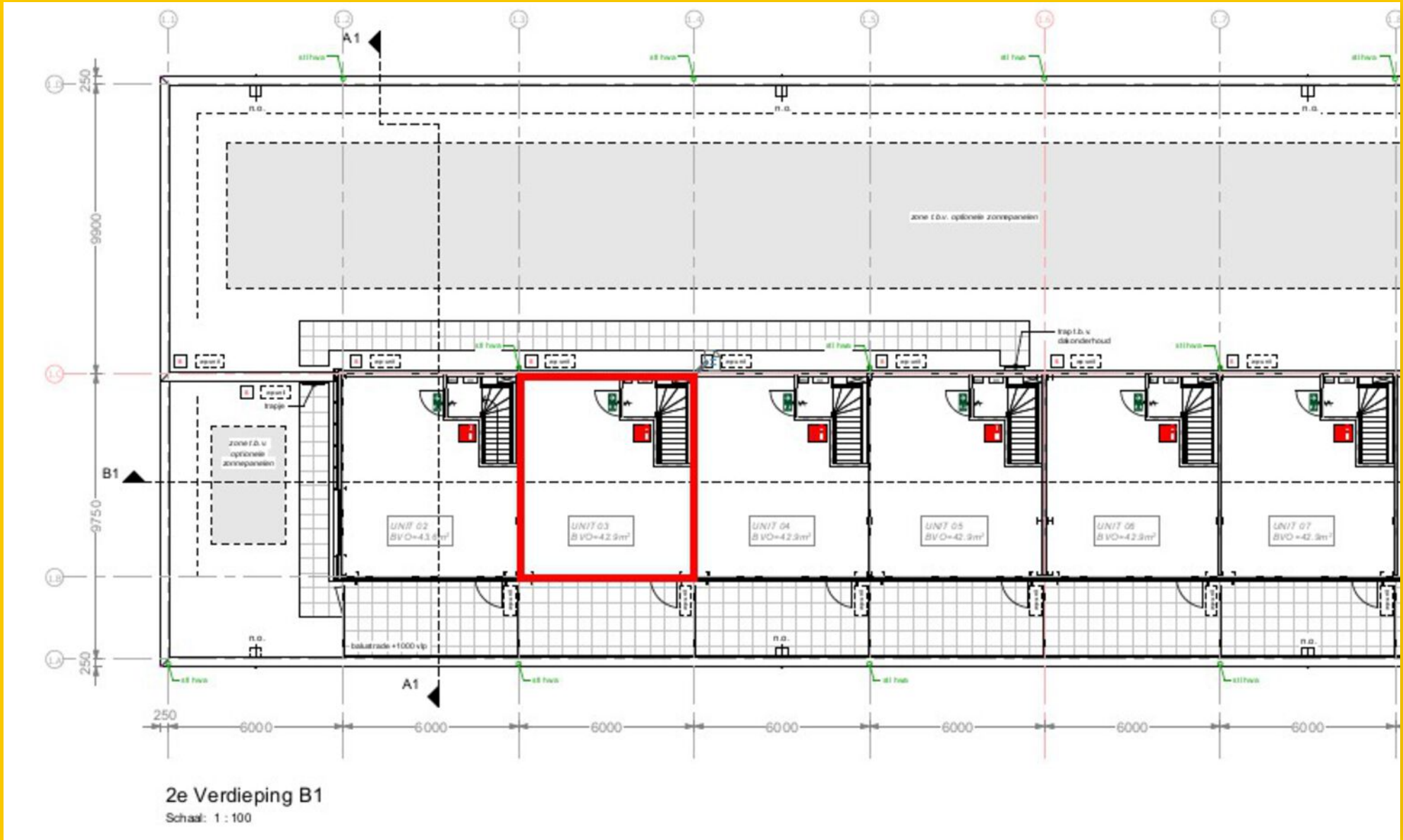
5 Plattegrond, begane grond



Plattegrond, eerste verdieping



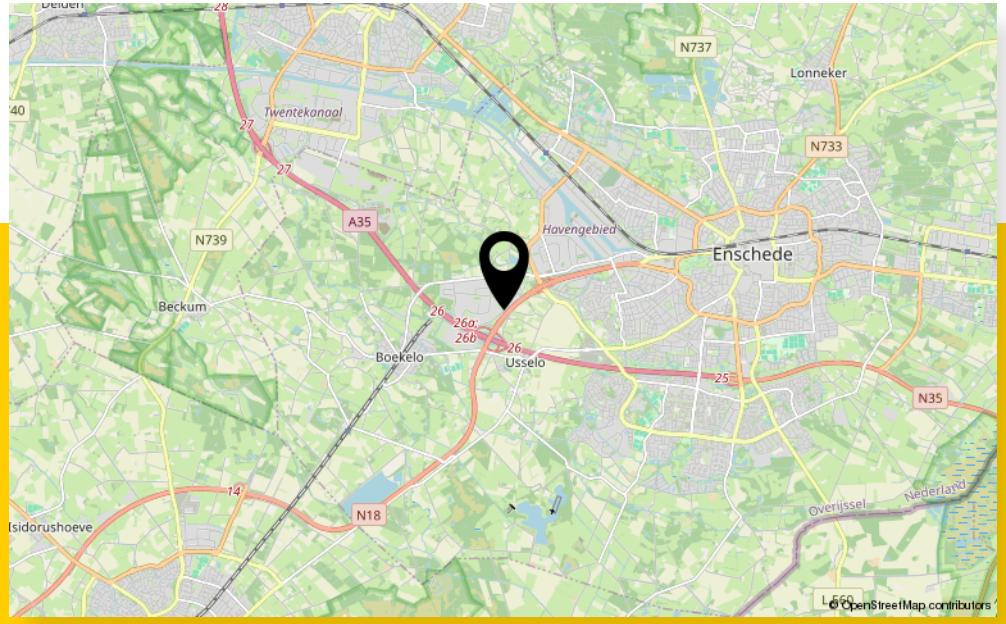
Plattegrond, tweede verdieping

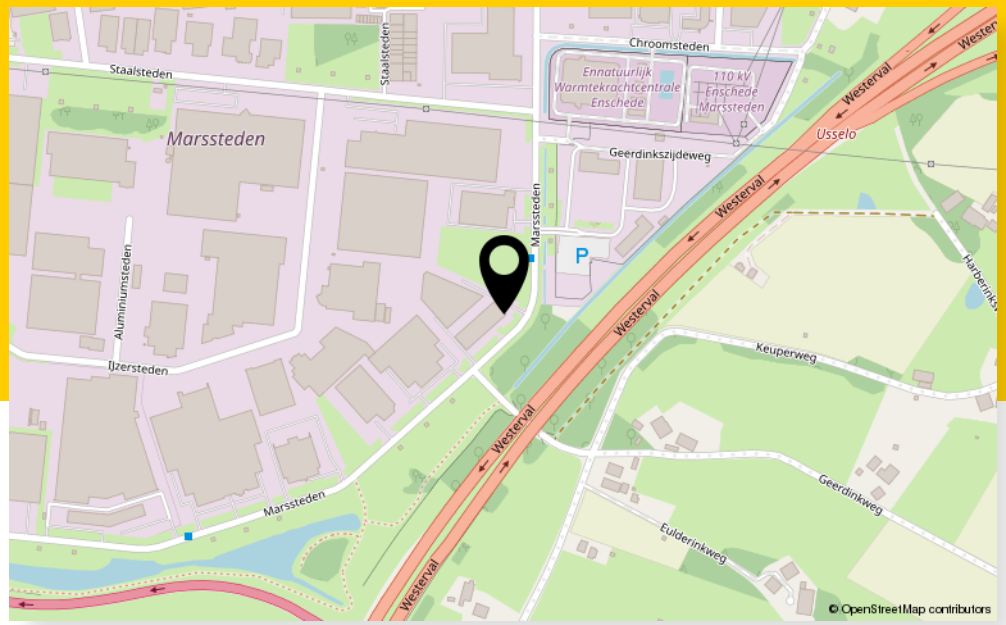


6 Locatie

Locatie
De unit is 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 unit is 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
Oppervlakte:	A3



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 belangrijkst: 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 bedrijfsvastgoed 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”



Koen van de Riet

Partner | Vastgoedadviseur

06 27 44 22 55

koen@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

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