

**BOERS
& LEM**



Te huur

Hospitaalweg 2 b, Almelo

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:



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@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! Representatief kantoorpand met opslagruimte en buitenterrein!

Aan de Hospitaalweg 2b in Almelo bieden wij een modern en multifunctioneel object te huur aan. Het pand combineert representatieve kantoorvloeren met een praktische bedrijfs-/opslagruimte en een volledig verhard buitenterrein. Daarmee is het uitermate geschikt voor organisaties die kantoorwerk combineren met logistieke activiteiten, voorraadbeheer of serviceverlening.

Het pand beschikt in totaal over ca. 580 m² kantoorruimte, verdeeld over begane grond en verdieping, en ca. 295 m² bedrijfs-/opslagruimte met entresol.

Daarnaast is er een royaal buitenterrein van ca. 1.100 m², ideaal voor parkeren, opslag of wagenpark. Gelegen op een markante zichtlocatie aan de Van Rechteren Limpurgsingel – één van de drukste invalswegen van Almelo – profiteert dit object van uitstekende bereikbaarheid en hoge attentiewaarde. Rijkswegen zoals de N36 en A35 zijn binnen enkele minuten te bereiken.

Kortom: een representatief kantoorpand met functionele opslagruimte en ruim buitenterrein, op een prominente en goed bereikbare locatie.



Kenmerken

Bouwjaar

2008

Oppervlakte pand

Totale oppervlakte van 1.005 m², welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond, kantoorruimte: ca. 320 m²

Eerste verdieping, kantoorruimte: ca. 260 m²

Begane grond, bedrijfsruimte: ca. 295 m²

Eerste verdieping, entresol: ca. 130 m²

De bedrijfsruimte is eenvoudig uit te breiden door de op de plattegrond als 'kantine' aangeduide ruimte te verwijderen, waarmee de totale oppervlakte circa 375 m² zal bedragen.

Tevens beschikt het complex over een mooi ruim volledig bestraat en omheind buitenterrein.

Locatie

Het object is gelegen aan de Hospitaalweg, in zuidoost Almelo, in de wijk Kollenveld en ligt



Kenmerken

Parkeren

Het object beschikt over 14 parkeerplaatsen op eigen terrein, tevens kan op het buitenterrein extra en in ruime mate geparkeed worden

Huurprijs

Vanaf € 82.000 per jaar, te vermeerderen met BTW (zie kopje 'huurprijs' op volgende blad)

Aanvaarding

Per direct

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen aan de Hospitaalweg, in zuidoost Almelo, in de wijk Kollenveld. Deze straat is parallel gelegen aan de Van Rechteren Limpurgsingel, welke één van de drukste invalswegen is van Almelo. Een unieke zichtlocatie dus.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar via de N349/Van Rechteren Limpurgsingel, die parallel loopt aan de Hospitaalweg. Ook zijn de rijkswegen N-36, N743 en A35 binnen enkele minuten bereikbaar. Een bushalte is op loopafstand gelegen en de NS-Stations, Almelo De Riet en Almelo Centraal zijn beiden op circa 3 kilometer gelegen.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo
Sectie: F
Nummers: 4591 en 4592

Bestemmingsplan

Kollenveld - Bornsestraat. Enkelbestemming: Gemengd - 2. Grootschalige detailhandel en groothandel is toegestaan.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met telkens 5 jaar verlenging.

Huuringangsdatum

In overleg.

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

Huurprijs

€ 98.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW voor het gehele terrein. Zonder het buitenterrein bedraagt de huurprijs € 82.000,- per jaar, te vermeerden 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

Per direct.

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.

Voorzieningen

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat, 'as is - where is', inclusief onder andere onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Entree;
- Betonvloer afgewerkt met tapijt en tegel vloerafwerking;
- Systeemplafonds gedeeltelijk v.v. LED-verlichting en gedeeltelijk v.v. TL verlichting;
- Verwarming middels vloerverwarming;
- Aluminium kozijnen;
- Dubbele beglazing;
- Sanitaire voorzieningen;
- Keuken;
- Kantine;
- Archiefruimte.

Bedrijfsruimte:

- Monoliet afgewerkte betonvloer;
- Verwarming middels vloerverwarming;
- Elektrische overheaddeur;
- Geïsoleerde sandwichpanelen;
- Ledverlichting.

Algemeen:

- Brine- / waterwarmtepomp voorzien van verticale bodemwisselaars ten behoeve van verwarming en (vloer)koeling;
- Elektrische boiler ten behoeve van warmtapwaterbereiding;
- Camera- en alarmbeveiliging;
- 14 parkeerplaatsen op eigen terrein; behorend bij kavel met hoofdgebouw (kavel 4591);
- Laadpaal voor elektrische voertuigen;
- Elektrisch hek;
- Deels omheind buitenterrein, voorzien van hekwerk en elektrische poort.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	320 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	260 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	295 m ²
Eerste verdieping	Entresol	ca.	130 m ²
	Buitenterrein	ca.	1.100 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

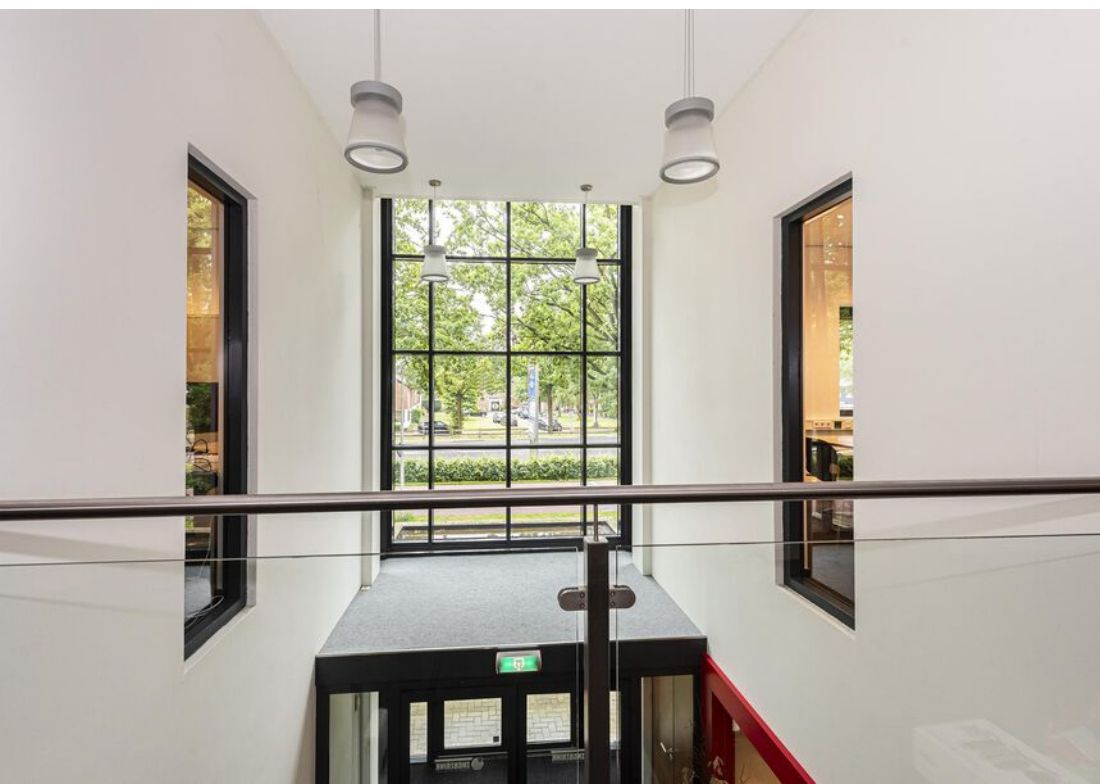




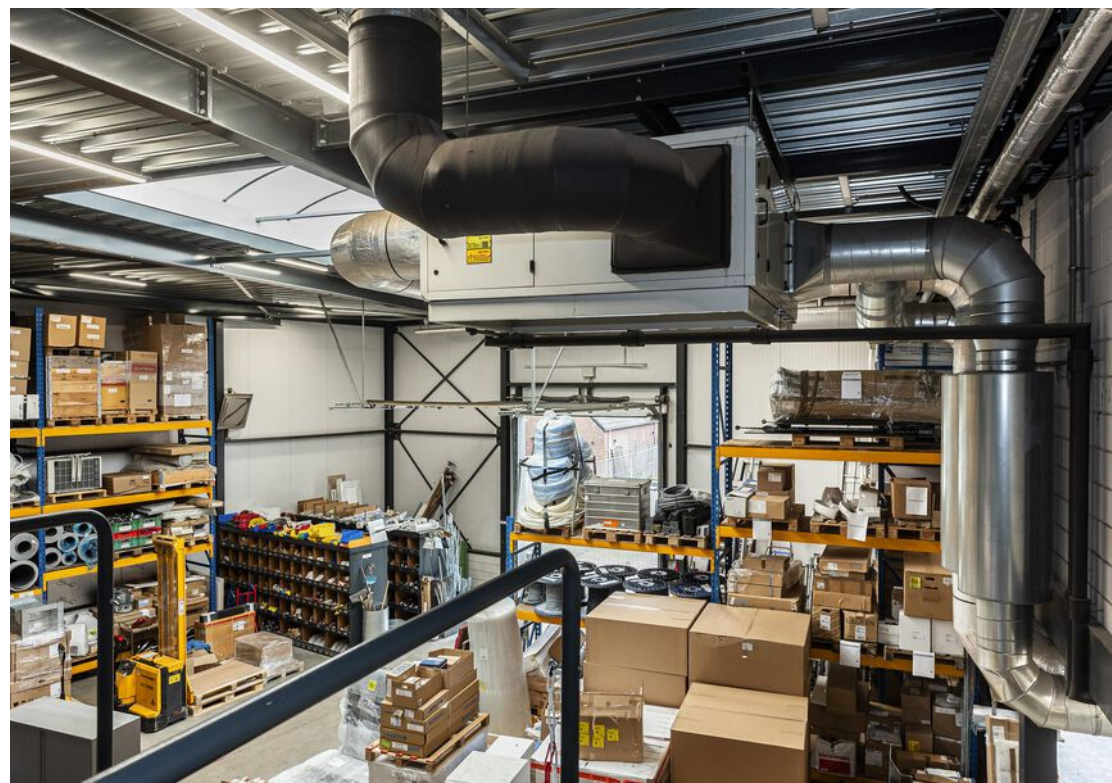




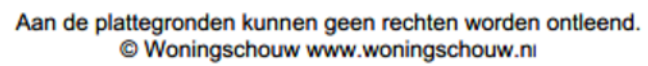








5



Plattegrond eerste verdieping



6 Locatie

Locatie

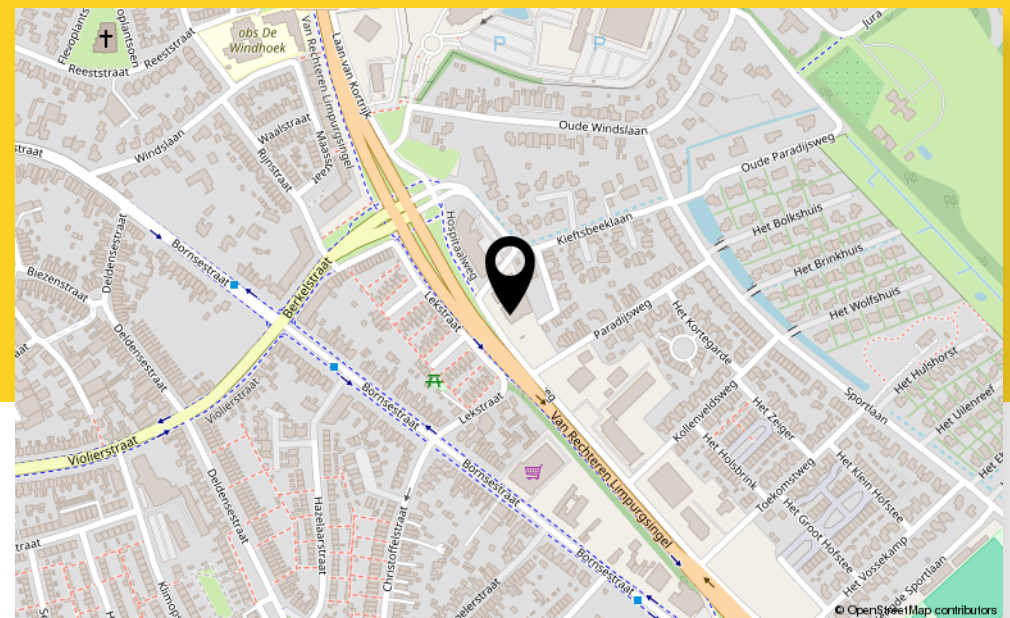
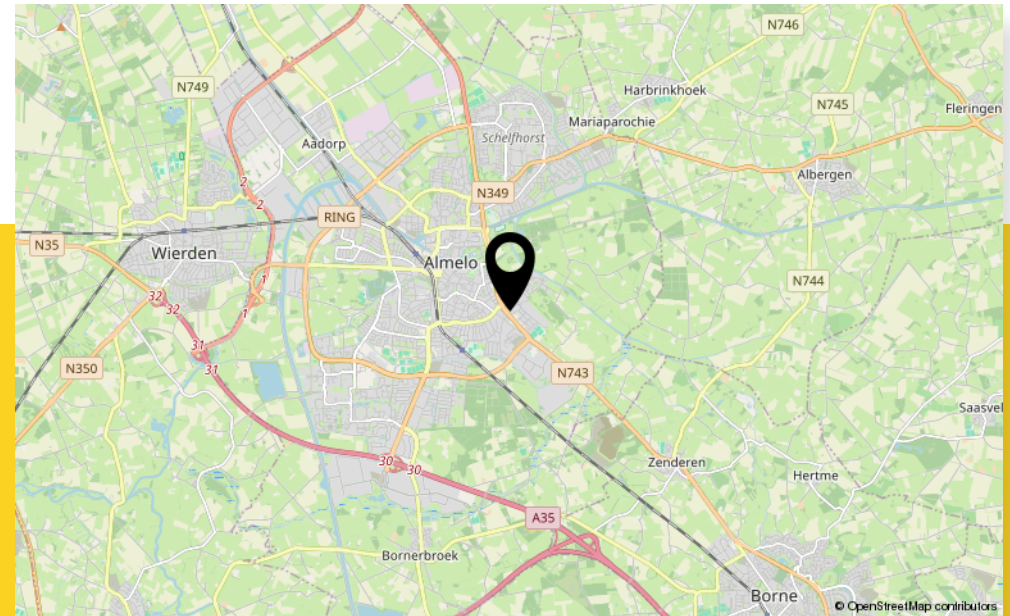
Het object is gelegen aan de Hospitaalweg, in zuidoost Almelo, in de wijk Kollenveld. Deze straat is parallel gelegen aan de Van Rechteren Limpurgsingel, welke één van de drukste invalswegen is van Almelo. Een unieke zichtlocatie dus!

(Snel)wegen

Het object is uitstekend bereikbaar via de N349/Van Rechteren Limpurgsingel, die parallel loopt aan de Hospitaalweg. Ook zijn de rijkswegen N-36, N743 en A35 binnen enkele minuten bereikbaar.

Openbaar vervoer

Een bushalte is op loopafstand gelegen en de NS-Stations, Almelo De Riet en Almelo Centraal zijn beiden op circa 3 kilometer gelegen.



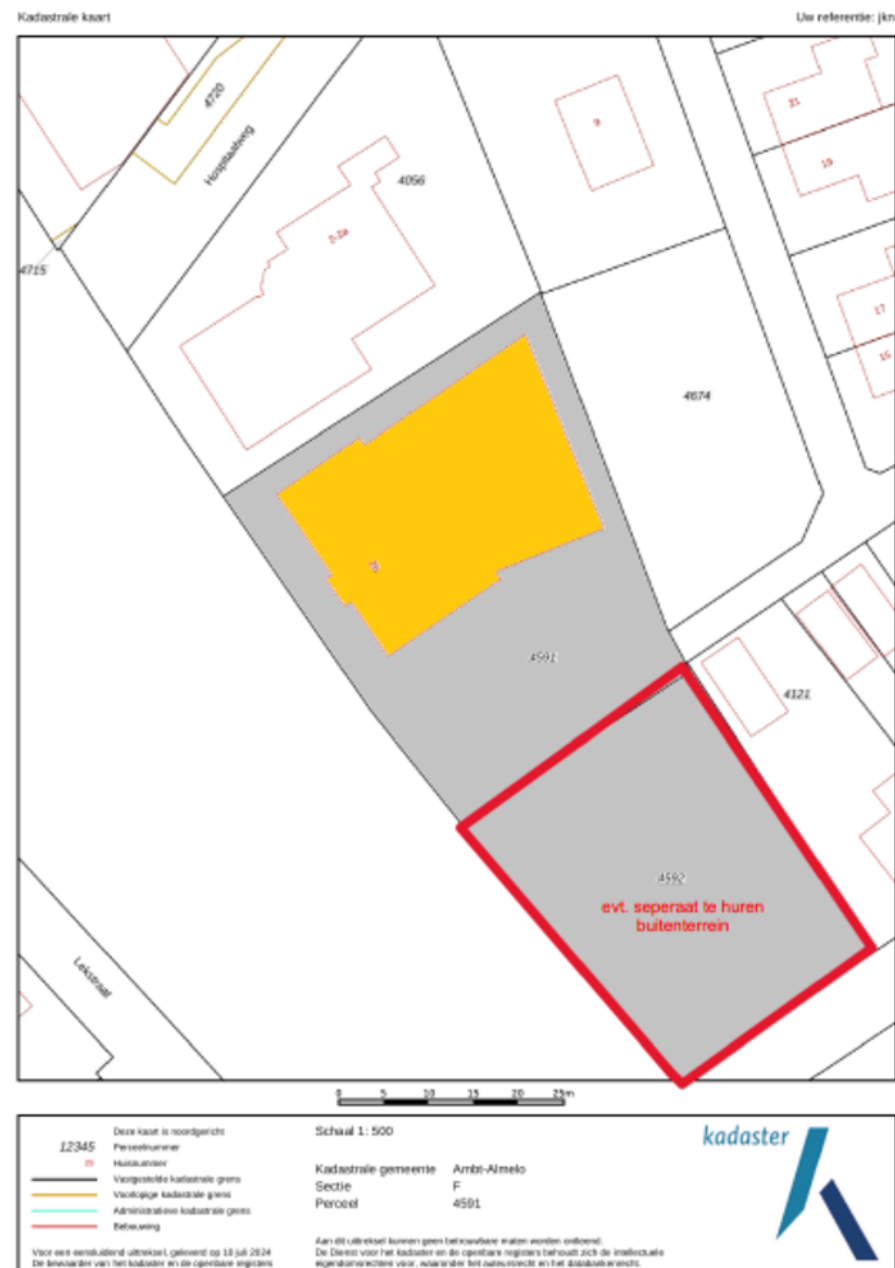
7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Ambt-almelo

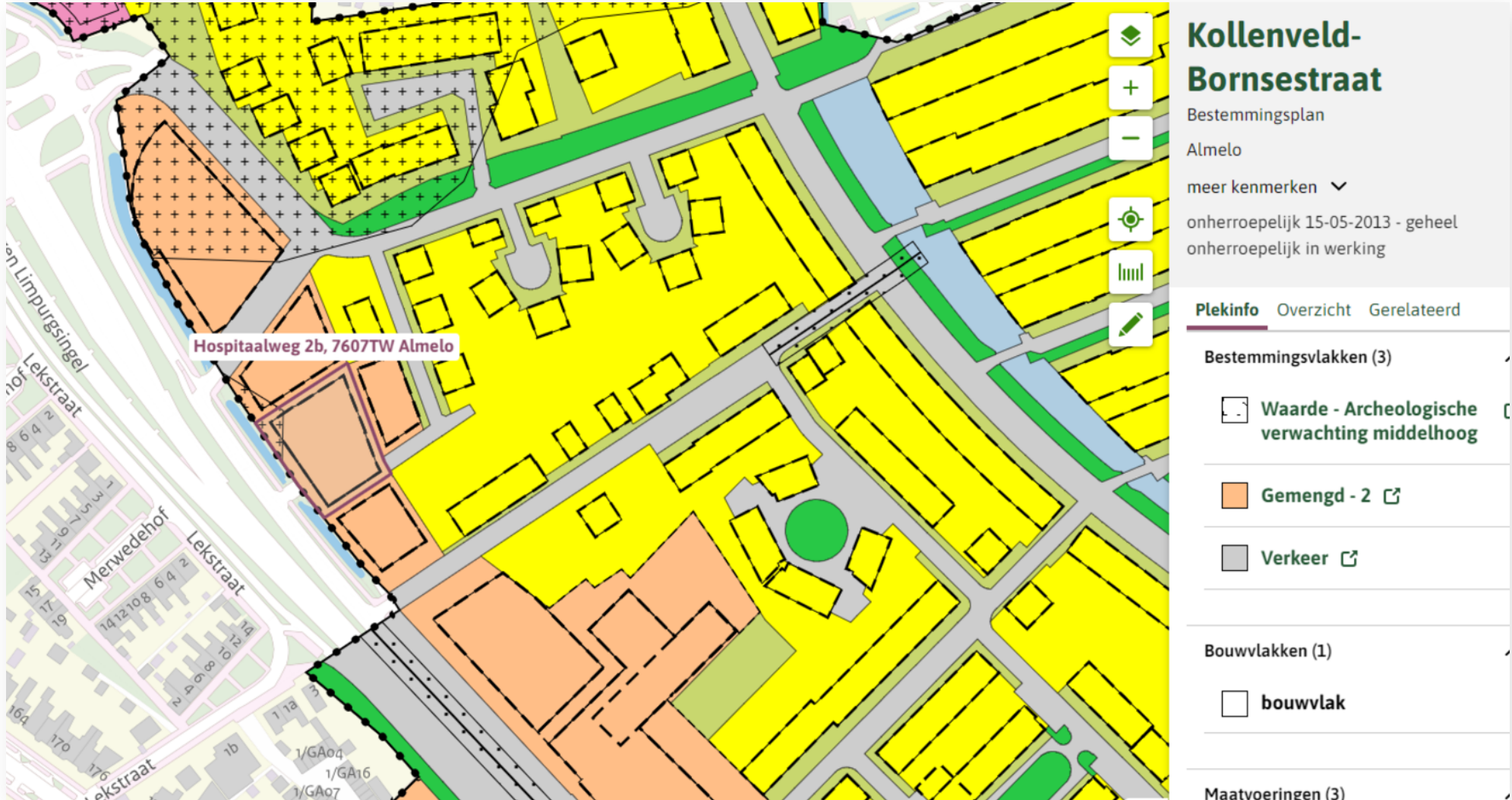
Sectie: F

Perceel: 4591, 4592



8 Bestemmingsplan

Kollenveld - Bornsestraat. Enkelbestemming: Gemengd - 2.



Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2;
- c. kinderopvang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke kinderopvang';
- d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale en maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte respectievelijk niet minder of meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.
- h. bedrijfswoningen mogen enkel binnen het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
 - . per aanduidingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
 - . de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5 meter;
 - . de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 meter;
 - . de inhoud van een bedrijfswoning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken is maximaal 750 m³;

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de [goothoogte](#) en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. per [bouwperceel](#) bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 75 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel [7.2.1](#) onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- d. geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval detailhandel verstaan.
- b. Parkeren ten behoeve van de toegestane functies mag alleen binnen de bestemming plaatsvinden, waarbij een parkeernorm van minimaal 3,3 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak moet worden aangehouden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 ten behoeve van het gebruik van gronden voor bedrijven die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven zoals toegelaten in Bijlage I, Staat van bedrijfsactiviteiten, maar in deze bijlage niet staan vermeld.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- c. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
- . op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
 - . de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijdig gewaarborgd is;
 - . het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
 - . de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - . geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

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”**



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@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**