



Gelegen op de 2^e verdieping

Verhuur kantoorunit van 140 m²

TE HUUR TURN-KEY KANTOORRUIMTE

De Pol 9-9a, Losser

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een moderne turn-key kantoorruimte, gelegen op de tweede verdieping van het bedrijfscomplex aan De Pol 9-9a in Losser. De kantoorruimte heeft een moderne uitstraling en is bereikbaar via een representatieve entree, voorzien van een personenlift.

De kantoorruimte is naast zakelijke en ICT gerelateerde dienstverlening tevens zeer geschikt voor huurders in het maatschappelijk/sociaal domein, zoals psychologen, gedragsdeskundigen, coaches en sport gerelateerde praktijken, zoals bijvoorbeeld een yoga-studio e.d.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "De Zoeker Esch – de Pol" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" en functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website:
www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Kadastraal

Gemeente	Losser
Sectie	I
Nummer	6359



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 140 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca. 140 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Kantoorruimte

- Verwarming en koeling middels airco units
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen (led)
- Pantry v.v. vaatwasser
- Vloerbedekking
- Databekabeling aanwezig incl. patchkast
- Ruim daglichttoetreding middels raampartijen

Algemeen

- Representatieve entree
- Lift
- Moderne toiletten



HUURGEGEVENS

Huurprijs

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	Huurprijs (excl. BTW)
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca. 140 m ²	€ 1.175,-- per maand

Servicekosten

De voorschot servicekosten voor levering van zaken en diensten door verhuurder bedraagt € 175,-- per maand te vermeerderen met BTW.

- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht.
- waterverbruik inclusief vastrecht.
- onderhoud periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s).
- idem van liftinstallatie(s).
- alle in de toekomst zich voordoende kosten welke in collectief verband noodzakelijke en verplicht zijn en waarvoor per geval van zich aandienende servicekostenpost op dat moment door verhuurder een voorschotberekening opgesteld wordt en het resultaat doorbelast zal worden aan huurder. Eén en ander in overleg met huurder.
- administratiekosten ad. 5% over de hierboven aangekruiste leveringen en diensten.
- de verhuurder brengt 21% btw in rekening over de servicekosten.

Huurtermijn

3 tot 5 jaar

Afwijkende huurtermijnen in overleg, tegen nader overeen te komen voorwaarden en condities.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

De kantoorruimte is gelegen nabij de Gronausestraat, die direct in verbinding staat met de Broekhoekweg richting Oldenzaal/Enschede alsmede omliggende dorpen, zoals Overdinkel, De Lutte en Glanerbrug. De rijkssnelweg A1 richting Amsterdam en Berlijn is te bereiken via de N734 en op circa 10 minuten rijafstand gelegen.

Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

Het object is gelegen op bedrijventerrein "De Pol" gesitueerd ten zuiden van Losser. Dit is het grootste bedrijventerrein van Losser met diversiteit aan bedrijvigheid. Enkele bekende bedrijven op dit terrein zijn Van Heek Textiles, Johma en Wouter Witzel Eurovalve.

Parkeren

Bij de kantoorruimte is op eigen terrein beperkt parkeren aanwezig. Aan de voorzijde van het object zijn aan de openbare weg voldoende parkeerplekken beschikbaar.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

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







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

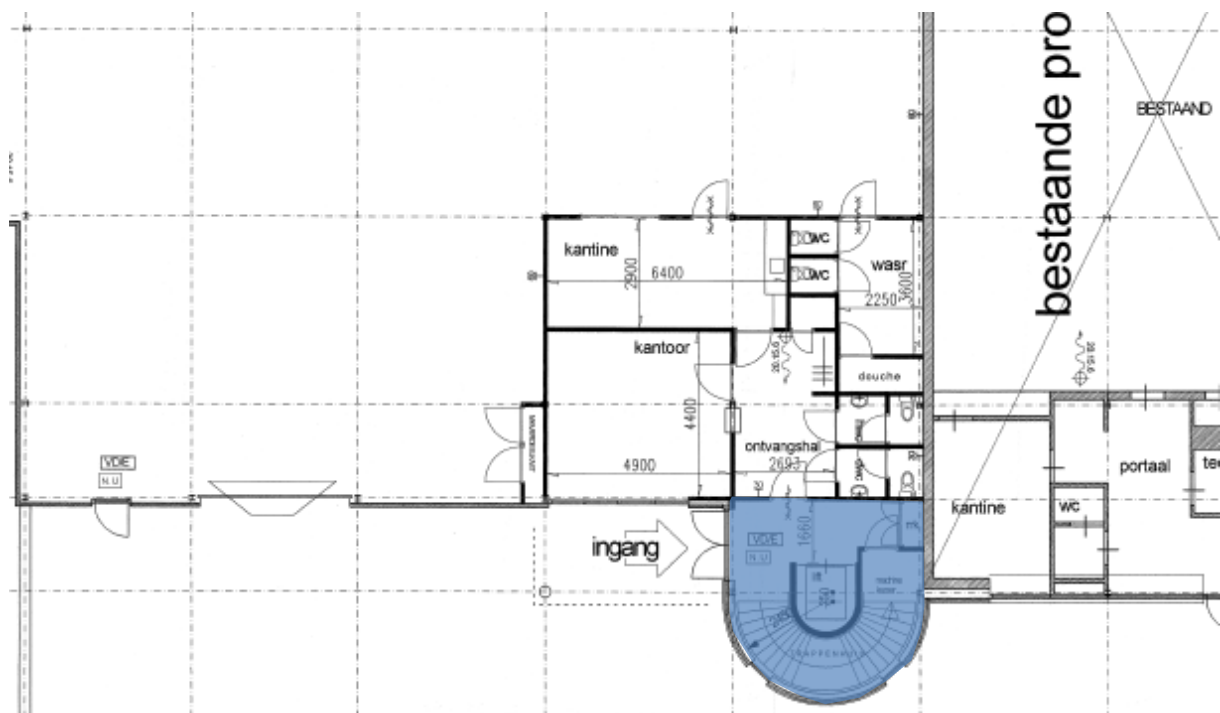
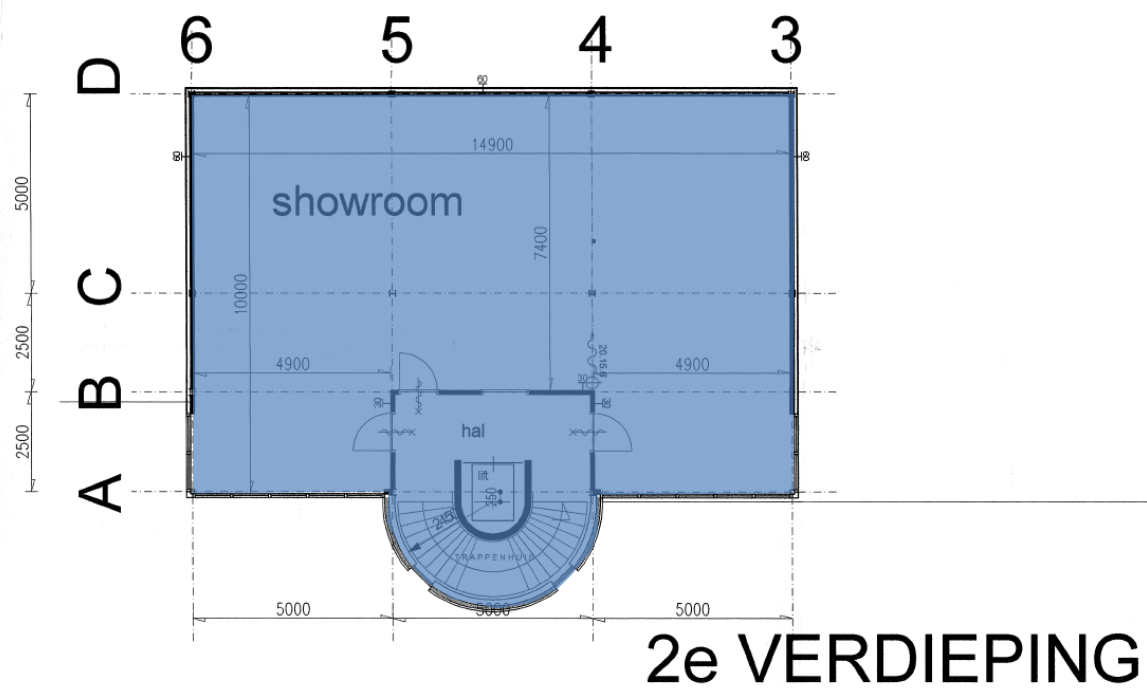


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



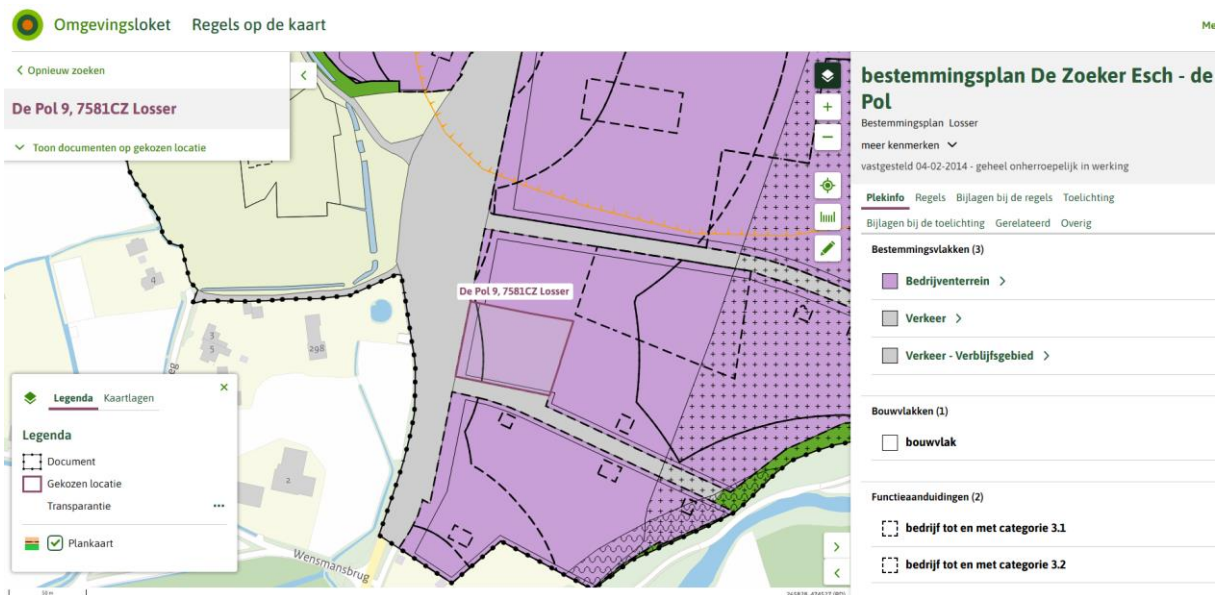
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



BEGANE GROND - ENTREE

De Pol 9-9a te Losser - indelingstekeningen



Artikel 6 Bedrijventerrein

- [6.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [6.2 Bouwregels](#)
- [6.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [6.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Bedrijventerrein** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', voor bedrijven tot en met categorie 2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**', voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen](#);
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.2**', voor bedrijven tot en met categorie 4.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen](#);
- f. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - rijksmonument** ', tevens het behoud en herstel van architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg**', tevens een afleverpunt voor lpg;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf**', tevens een garagebedrijf en de handel in auto's en motoren;

- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - kringloopbedrijf**', tevens een kringloopbedrijf en daarbij behorende detailhandel;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek**', tevens een machinefabriek;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - reservoir lpg**', tevens een reservoir voor lpg;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - salade- en snackfabriek**', tevens een salade- en snackfabriek;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - textielfabriek**', tevens een textielfabriek;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**uitvaartcentrum**', tevens een uitvaartcentrum;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**', tevens de verkoop van motorbrandstoffen, lpg en [detailhandel in weggebonden artikelen](#), met een [lpg-doorzet](#) van maximaal 500 m³ per jaar;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**vulpunt lpg**', tevens een vulpunt voor lpg;
- r. ondergeschikte en ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf noodzakelijke kantoorruimte;

met daarbij behorende:

- s. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- t. bestaande bedrijfswoningen;
- u. aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- v. bouwwerken, geen bebouwing zijnde;
- w. tuinen, erven en terreinen;
- x. nutsvoorzieningen;
- y. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- z. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- aa. voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte;
- bb. [Wgh-inrichtingen](#), risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan, tenzij anders in dit plan is geregeld.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd;
- b. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 80;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden;

- g. een gebouw waarbij gelet op omvang of functie ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd.

6.2.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor een bestaande bedrijfswoning geldt voorts dat:

- a. de inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gehandhaafd mogen worden.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aan- en uitbouw en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - schoorsteen**' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 30 m;
- c. de totale bouwhoogte van een gebouw en een daarop gebouwde antennemast mag niet meer dan 40 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. detailhandel, anders dan de in [6.1](#) toegestane detailhandel;
- b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover de opslag geschiedt in het kader van de normale uitoefening van het bedrijf;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van een [bed and breakfast](#);
- e. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsactiviteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsoppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsoppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;

5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **6.1** voor bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen](#) of die volgens [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen](#) van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. **6.1 onder r** voor kantoren die door de afmetingen en aard redelijkerwijs niet kunnen worden gevestigd in of nabij het winkelconcentratiegebied;
- c. **6.3 onder a** voor detailhandel in volumineuze goederen zoals:
 1. machines;
 2. automobielen;
 3. caravans;
 4. boten en motoren;
 5. bouwmaterialen, waaronder worden begrepen:
 - grove ijzerwaren;
 - sanitair;
 - elektra (exclusief verlichting en dergelijke);
 - bouwstoffen (zand, grind, cement en dergelijke);
 - hout en houtwaren (exclusief meubelen);
 - keukens en kasten;
 - wand- en vloertegels;
 6. bouwmarkten en meubeltoonzalen indien blijkt dat deze door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kunnen worden in het winkelconcentratiegebied dan wel door de afmetingen en/of branche inbreuk maken op de ter plaatse van dit winkelconcentratiegebied gebruikelijke bebouwingsstructuur (korrelgrootte) en mits geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de verzorgings- c.q. detailhandelsstructuur in het winkelconcentratiegebied.