

**BOERS
& LEM**



Te huur

Spelbergsweg 3, 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:



Nick Driemel

Junior vastgoedconsultant



06 - 17 04 28 06



nick@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! Multifunctionele commerciële ruimte!

Aan de rand van de binnenstad van Enschede gelegen wordt dit veelzijdige object met twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangeboden! De commerciële ruimte is gelegen op de begane grond en heeft een totale oppervlakte van circa 155 m². Doordat de begane grond over twee entrees beschikt, behoort zowel deelverhuur als kamerverhuur tot de mogelijkheden.

Het object is geschikt voor vele doeleinden! Het huidige bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor dienstverlenende bedrijven, kapsalons, pedicuresalons, schoonheidssalons, kantoren en nog veel meer!



Kenmerken

Bouwjaar

1957

Oppervlakte pand

Oppervlakte commerciële ruimte vanaf circa 12 m²

Locatie

Aan de rand van het stadscentrum van Enschede

Parkeren

2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Huurprijs

vanaf € 425,- per maand all-in, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per direct

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen in het centrum van Enschede, aan de rand van het stadscentrum, nabij het Medisch Spectrum Twente en het NS-station.

Bereikbaarheid

De binnenstad en het centraal station van Enschede zijn op loopafstand. Tevens is de Rijksweg A35/A1 goed bereikbaar met eigen vervoer.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: D

Nummers: 12672 + 13787 + 13408 (dient nog kadastraal gesplitst te worden in appartementsrechten)

Groot: 456 m² (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" met vigerende enkelbestemming "Enkelbestemming - Gemengd 2".

Huurtermijn

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

Huuringangsdatum

In overleg.

Opzegtermijn

In overleg.

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 kwartaalverplichting.

Voorzieningen

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

Kantoor-/maatschappelijke ruimte:

- Entree;
- LED-verlichting;
- Verwarming middels c.v. en radiatoren;
- Koeling deels door airconditioning;
- Sanitaire voorzieningen;
- Keuken;
- Kabelgoten v.v. bekabeling;

Algemeen:

- Er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en er worden momenteel 2 parkeerplaatsen gehuurd van de buurman. Deze optie kan overgenomen worden.
- Huurprijs parkeerplaats: € 65,- per maand per parkeerplaats.

Huurprijs

De huurprijzen van de gehele begane grond bedraagt € € 3.075,- per maand all-in.
De huurprijzen van het scenario deelverhuur zijn op aanvraag en afhankelijk van het daadwerkelijke gewenste metrage.

In aanvulling op bovenstaande is het ook mogelijk kamergewijs te huren:

Kamer 1: € 685,- per maand all-in

Kamer 2: € 595,- per maand all-in

Kamer 3: € 570,- per maand all-in

Kamer 4: € 465,- per maand all-in

Kamer 5: € 585,- per maand all-in

Kamer 6: € 425,- per maand all-in

Servicekosten

Inbegrepen bij de huurprijs.

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 verkoper/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)

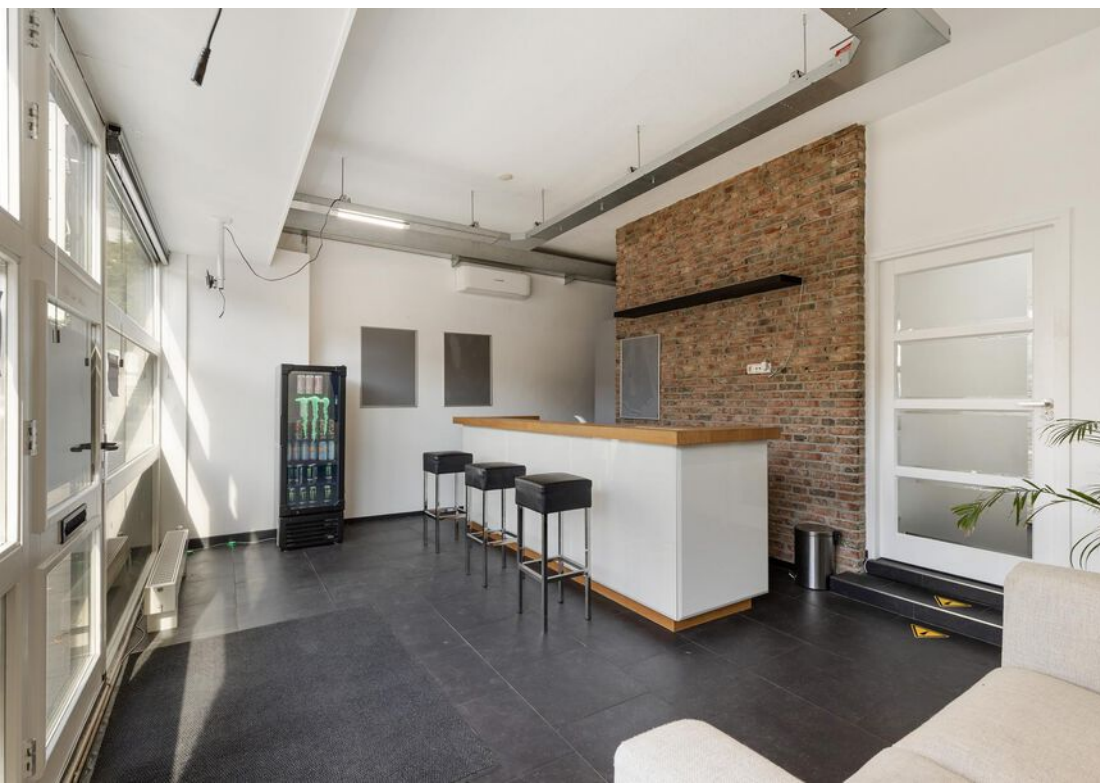
Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Kamergewijs			
Kamer 1	Kantoorruimte	ca.	27,5 m²
Kamer 2	Kantoorruimte	ca.	22,5 m²
Kamer 3	Kantoorruimte	ca.	21 m²
Kamer 4	Kantoorruimte	ca.	15 m²
Kamer 5	Kantoorruimte	ca.	22 m²
Kamer 6	Kantoorruimte	ca.	12 m²
Gehele ruimte	Kantoorruimte	ca.	155 m²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend 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

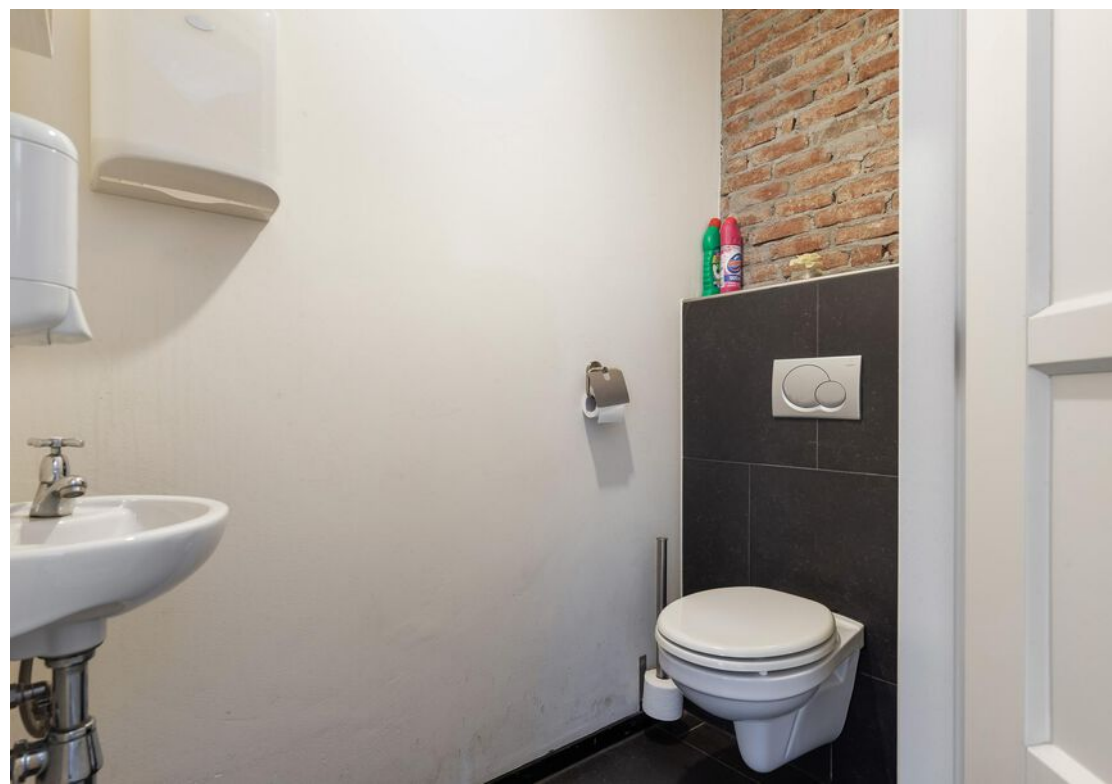
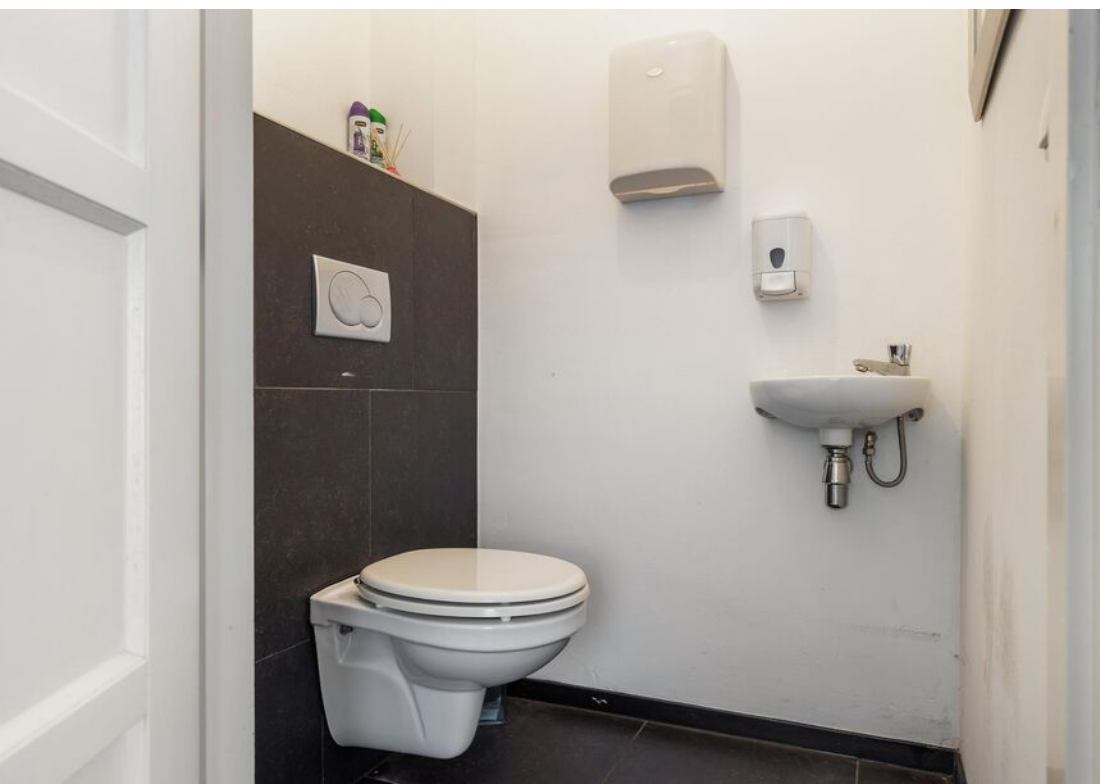












5 Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

6 Locatie

Locatie

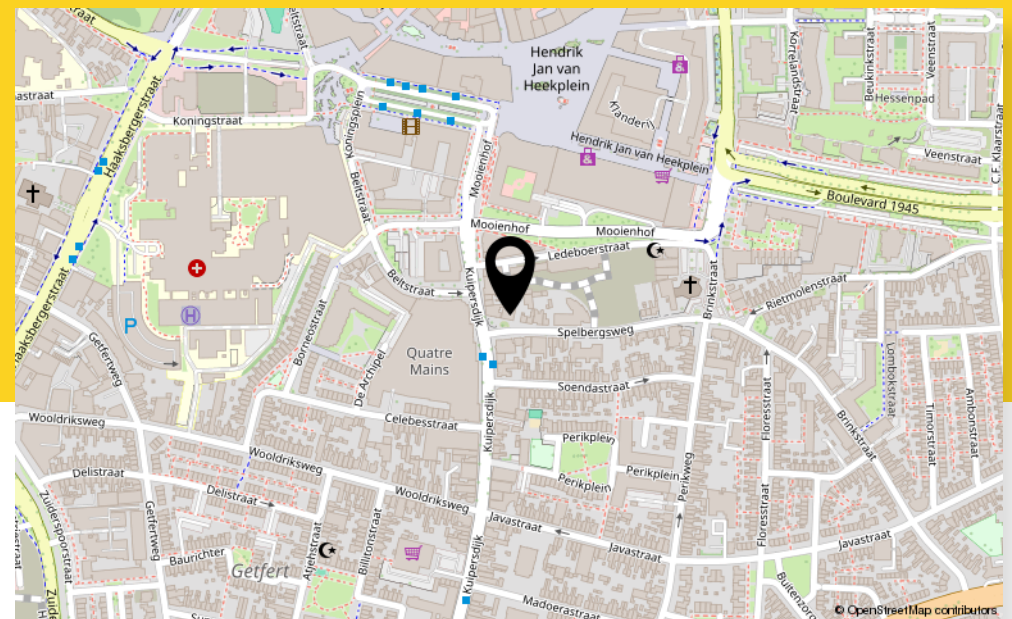
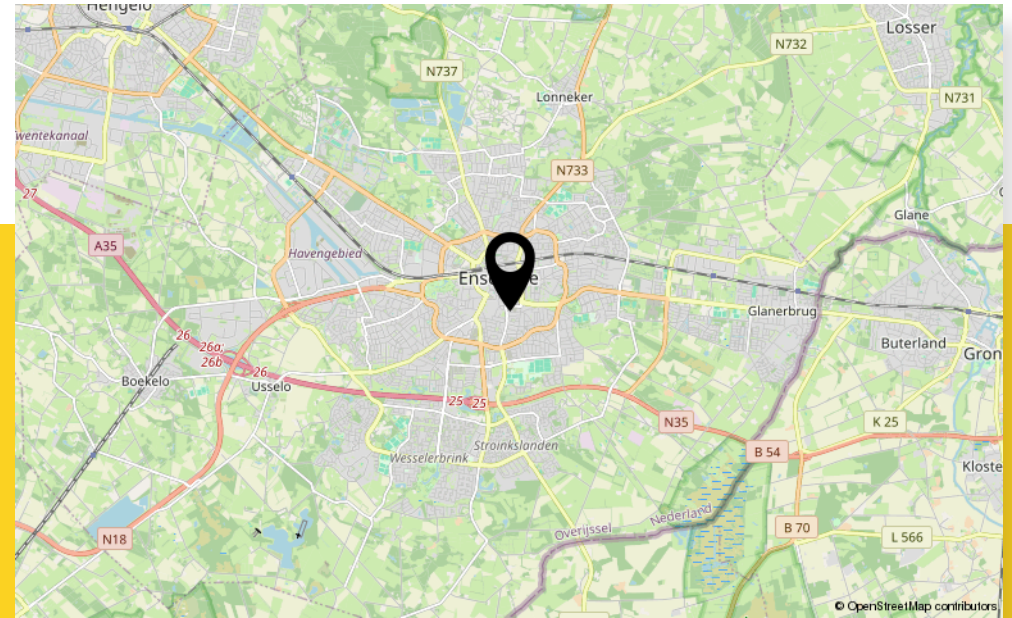
Het object is gelegen in het centrum van Enschede, aan de rand van het stadscentrum, nabij het Medisch Spectrum Twente en het NS-station.

(Snel)wegen

De rijksweg A1 is gemakkelijk te bereiken vanaf het centrum van Enschede via de Zuiderval.

Openbaar vervoer

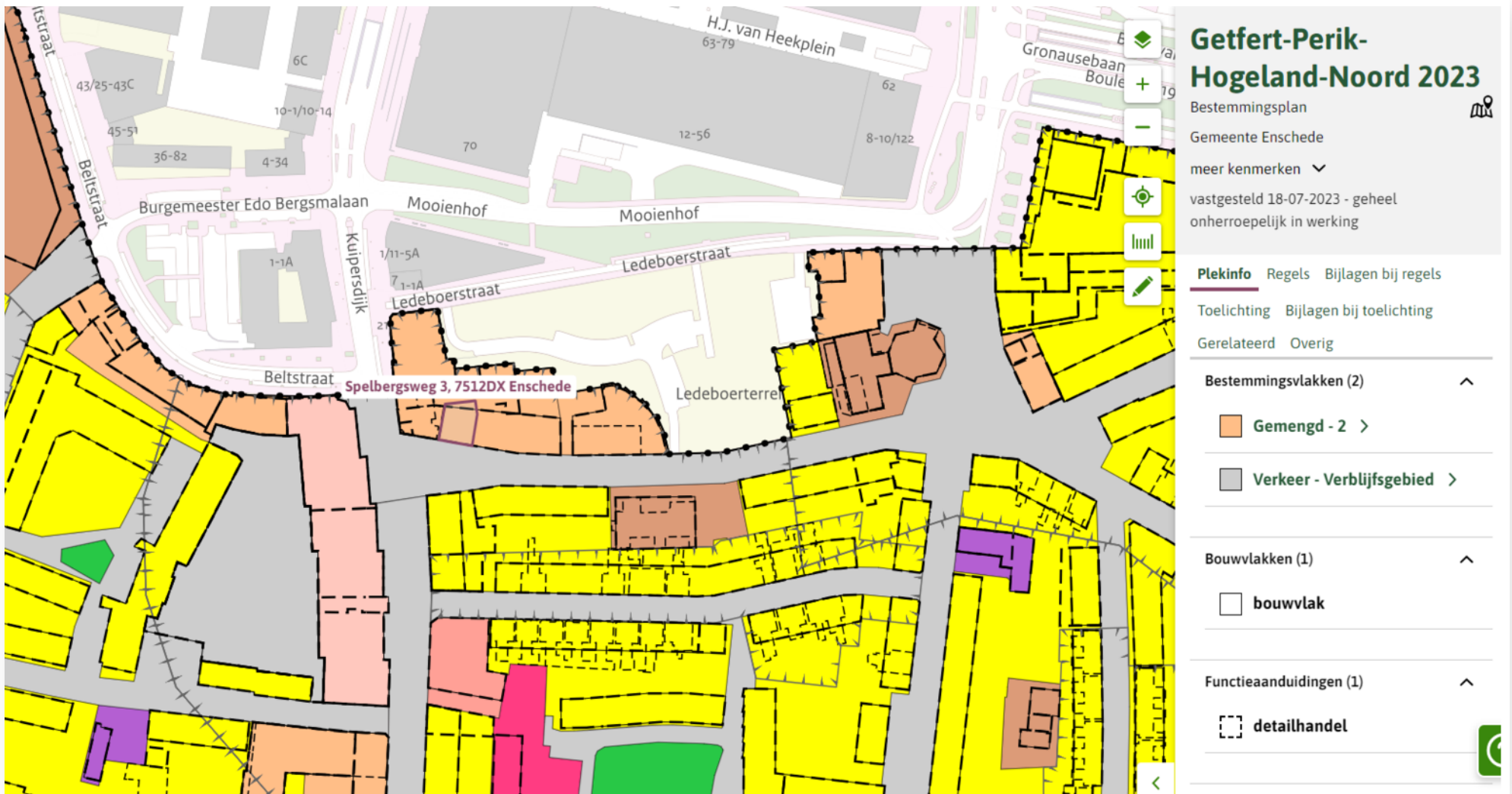
Nabij het object zijn bushaltes bereikbaar met directe lijnen naar het centraal station van Enschede.





8 Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Getfert - Perik - Hogeland Noord 2023" met vigerende enkelbestemming "Enkelbestemming - Gemengd 2".



Artikel 12 Gemengd - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- . dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- . het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- . bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen ([Bijlage 1](#)), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidsoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven;
- . bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- . ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- . ter plaatse van de aanduiding "garagebox" zijn garageboxen toegestaan;
- . ter plaatse van de aanduiding "lichte horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die in beginsel naar aard en openingstijden beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
- . ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen;
- . ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan;
- . het bepaalde onder b ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

12.2 Bouwregels

- . Op de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd;
- . Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.

Object: Spelbergsweg 3, Enschede
Plan: Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023
Bron: [omgevingswet.overheid.nl](#)

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

Object: Spelbergsweg 3, Enschede
Plan: Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023
Bron: [omgevingswet.overheid.nl](#)

10 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”**



11 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”**



Nick Driemel

Junior vastgoedconsultant



06 - 17 04 28 06



nick@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**