



TE HUUR

AUTHENTIEKE KANTOORRUIMTE

Totaal circa 620 m² (deelverhuur mogelijk)

Piet Heinstraat 1, Enschede
Vragen? Bel Roy Duijn | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij totaal circa 620 m² turn-key kantoorruimte aan, gelegen in een karakteristiek kantoorpand op een centrale locatie nabij het stadscentrum van Enschede. De kantoren zijn modern afgewerkt, beschikt over ruime daglichttoetreding en is direct gebruiksklaar. De indeling omvat onder meer meerdere kantoorvertrekken, open werkplekken en een royale vergaderruimte.

De locatie is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Daarnaast beschikt het object over eigen parkeerplaatsen.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie. Flexibele huurtermijnen en deelverhuur behoren eveneens tot de mogelijkheden.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met als bestemming 'Kantoor' volgens Artikel 12.1 en de funtieaanduiding 'Dienstverlening'

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website : <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	H
Nummer	1268
Groot	798 m ²

Bouwjaar

1907

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 620 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	kantoorruimte	Ca. 250 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	Ca. 205 m ²
Zolder verdieping	Kantoorruimte	Ca. 165 m ²
Totaal		Ca. 620 m ²



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Alarminstallatie
- Pantry
- Toiletgroep

Kantoorruimte

- Verlichtingsarmaturen
- Kabelgoten v.v. diverse aansluitingen
- Vloerbedekking
- Airco units



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 125,-- m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Parkeren

Op eigen terrein zijn meerdere parkeerplaatsen aanwezig, beschikbaar in overleg.

Daarnaast is er extra parkeergelegenheid in de recent gerenoveerde de parkeergarage aan het Stationsplein, direct achter het kantoorobject. Via de Gemeente Enschede kan een zakelijk parkeerabonnement worden afgesloten.

Opzegtermijn

In overleg.

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

Piet Heinstraat 1 in Enschede is uitstekend bereikbaar dankzij de directe ligging naast het Centraal Station en de aanwezigheid van diverse busverbindingen. Voor automobilisten zijn er meerdere parkeermogelijkheden in de nabije omgeving, waaronder parkeergarages en eigen parkeerplaatsen. Daarnaast zorgen het P+R-terrein en de goede toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers voor extra bereikbaarheid.

Omgevingsfactoren

De omgeving van Piet Heinstraat 1 wordt gekenmerkt door een mix van kantoren, winkels, horeca en stedelijke voorzieningen. Het stationsgebied is in ontwikkeling en vormt een representatieve en dynamische werkomgeving. De hoge passantenstroom versterkt de aantrekkelijkheid voor ondernemingen met een publieksgerichte of zakelijke functie.

Locatieaanduiding

Het object bevindt zich op een zichtlocatie aan het Stationsplein, midden in het centrum van Enschede. Het maakt deel uit van het kernwinkel- en kantoreng gebied, waar diverse functies samenkomen. Deze centrale positie maakt het tot een gewilde vestigingsplaats binnen de stad.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

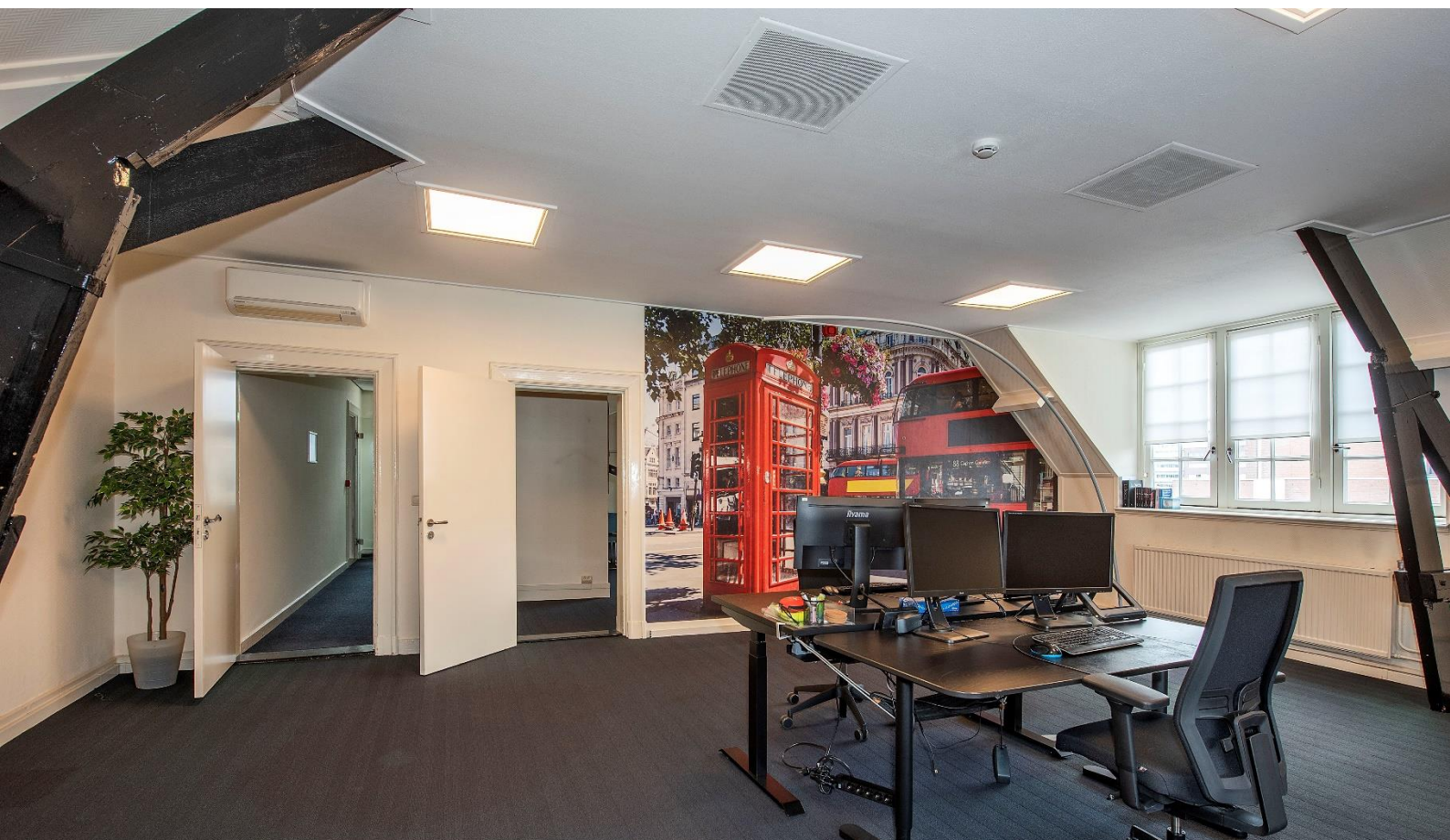
Aanvaarding per direct.

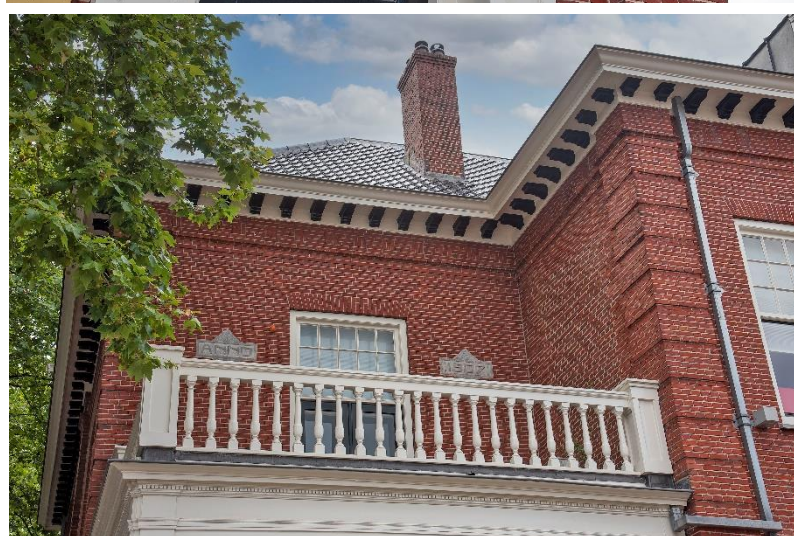
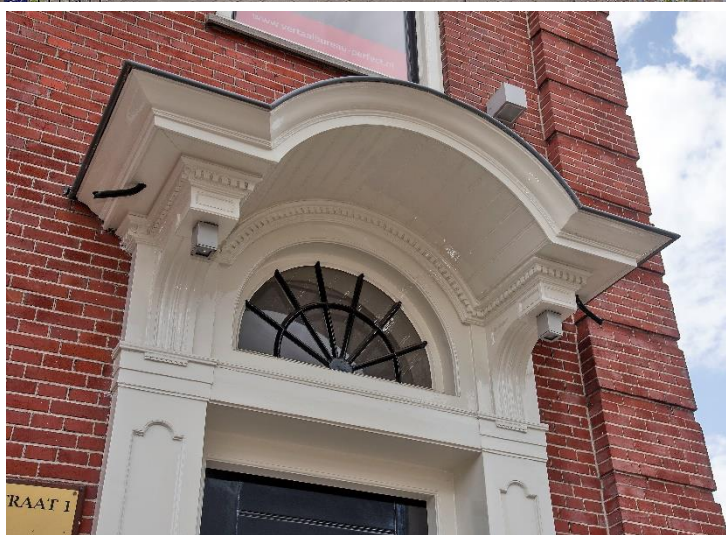
Voorbehoud

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.



Roy Duijn
053 485 22 44



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



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

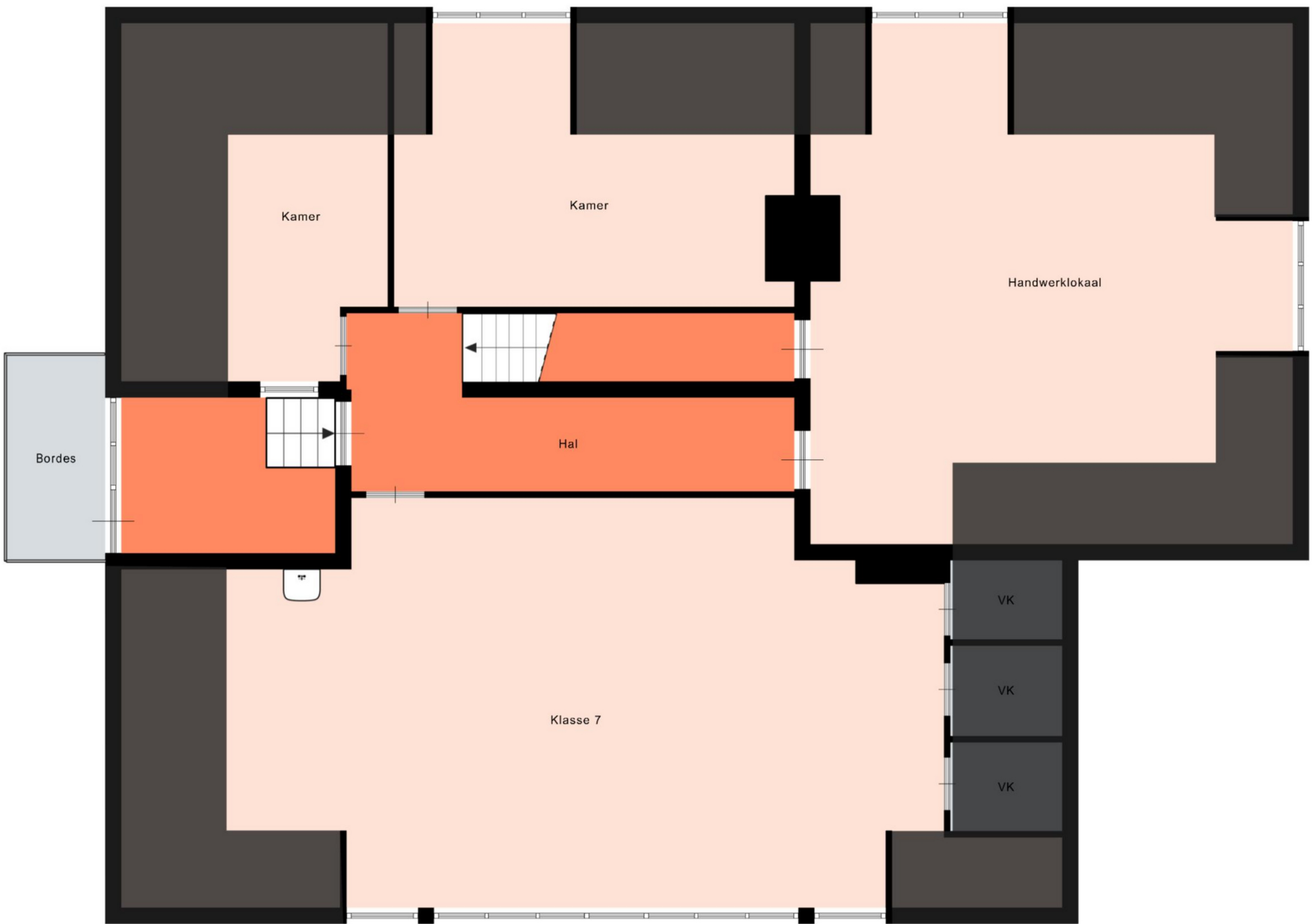
BIJLAGEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



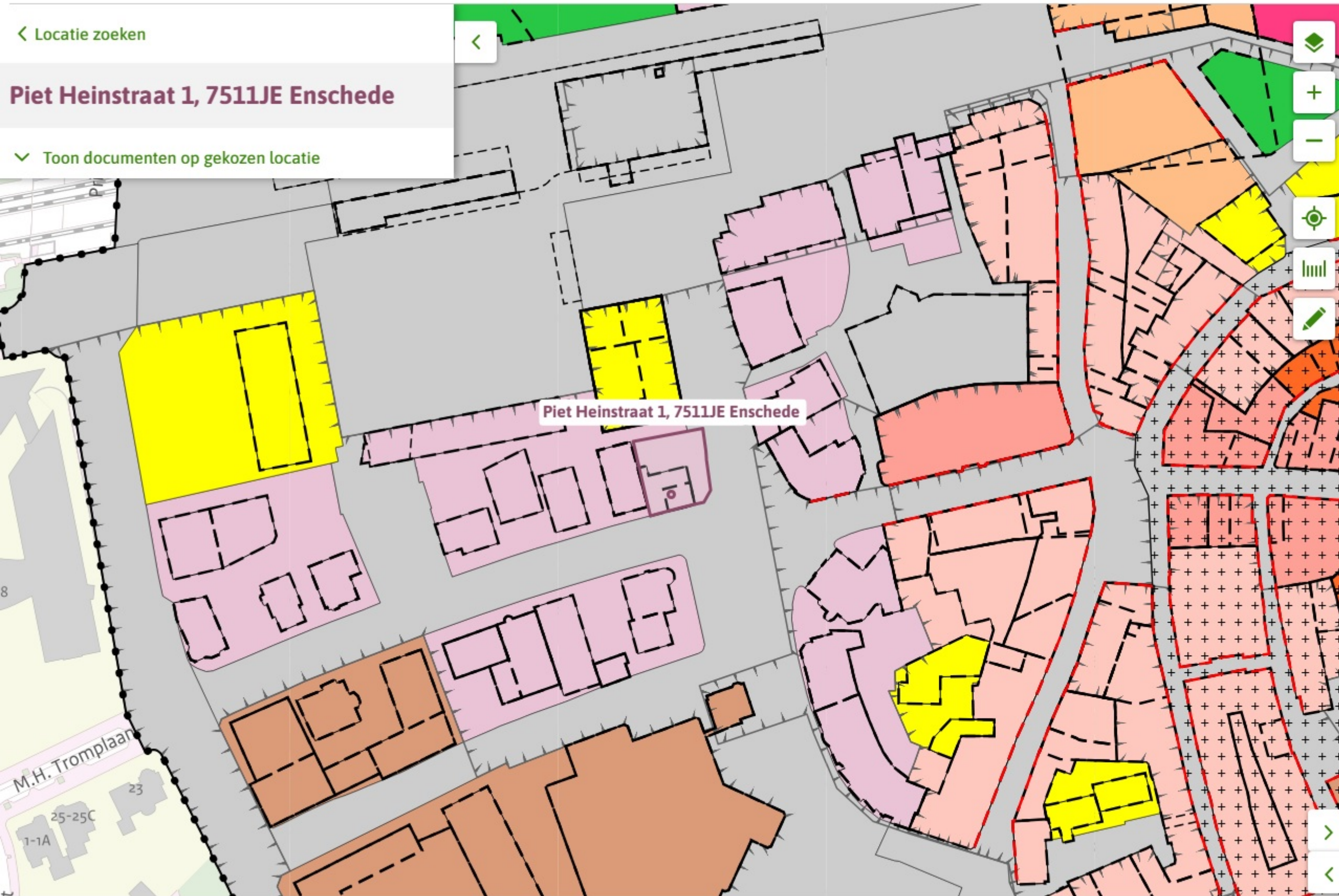
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Locatie zoeken

Piet Heinstraat 1, 7511JE Enschede

Toon documenten op gekozen locatie



Binnenstad 2016

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 17-07-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Verkeer - Verblijfsgebied

Kantoor

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

dienstverlening

dienstverlening

Gebiedsaanduidingen (1)



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
-
-
-
-
-
-
-
-
- **Artikel 12 Kantoor**
 - **12.1 Bestemmingsomschrijving**
 - a. De voor “Kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping.
 - d. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
 - e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is op de begane grond horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage [2](#)) toegestaan.
 - f. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#)).

- g. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met f genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

- o **12.2 Bouwregels**

- **12.2.1 Algemeen**

Op de voor "Kantoor" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd.

- **12.2.2 Bebouwing**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

- **12.2.3 Onderdoorgang**

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 uitsluitend het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
 - b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

- **12.2.4 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

- **12.2.5 Onderkelderen van gebouwen**

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

- **12.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4, en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

- o **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

- **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

- **12.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- b. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten in categorie A, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- c. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- d. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in de categorieën A en B.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- i. het woon- en leefklimaat;
- j. het straat- en bebouwingsbeeld;

- k. de verkeersveiligheid;
- l. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- m. de sociale veiligheid;
- n. de milieusituatie;
- o. de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- p. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

○ **12.6 Wijzigingsbevoegdheid**

▪ **12.6.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening",
- d. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- e. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

▪ **12.6.2 Toepassingscriteria**

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- a. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
- b. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

▪ **12.6.3 Randvoorwaarden**

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden