

**BOERS
& LEM**

Te huur

Brandweerstraat 20 30, 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:



Amber van Tubbergh

Vastgoedconsultant



06 - 86 86 51 25



amber@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 **Energielabel**
- 10 **Aanvullende informatie**
- 11 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Circa 300 m² kantoorruimte op de vijfde verdieping.

Op de vijfde verdieping in het kantoorgebouw "Le Beau Monde" bieden wij circa 300 m² kantoorruimte aan voor de verhuur. Le Beau Monde is gebouwd in 2001 heeft een prettig zakelijke en representatieve uitstraling en is gelegen nabij het NS-station in hartje centrum Enschede.

Het kantoorgebouw is recent gerenoveerd. De stijlvolle hal met groenwand en zitgelegenheid met ontvangst geeft de bezoekers en gebruikers van het gebouw een aangename eerste indruk.

Wordt u naast Benfri de nieuwe huurder van de vijfde verdieping van de Brandweerstraat?



Kenmerken

Bouwjaar

2001

Oppervlakte pand

circa 300 m²

Locatie

direct naast het station van Enschede en op korte afstand van het kernwinkelcentrum

Parkeren

het gebouw beschikt over een direct intern ontsloten parkeergarage met 32 parkeerplaatsen

Energielabel

A

Huurprijs

Van € 800,- tot € 2.750,- per maand, excl. BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het gebouw ligt op een prominente locatie in het centrum van Enschede. Hier bevinden zich allerlei winkelformules en horeca zoals bijvoorbeeld een Spar City.

Bereikbaarheid

Het kantoorgebouw is zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer en ligt pal naast het NS-station van Enschede. Op slechts enkele minuten rijden van de locatie ligt de rijksweg A35.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: I

Nummer: 1748

Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Centrum 2016" van de gemeente Enschede, met vigerende enkelbestemming "Kantoor".

Huurtermijn

In overleg.

Opzegtermijn

Afhankelijk van de huurtermijn, maar minimaal 2 maanden, schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Zekerheidstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een bedrag gelijk aan twee maand betalingsverplichting (inclusief eventuele servicekosten en BTW).

Voorzieningen

De kantoorruimtes zijn turn-key opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Nieuw gesausde (deels glazen) wanden;
- Vloerafwerking;
- Systeemplafonds met energiezuinige verlichting;
- Screens aan de buitenzijde;
- Glasvezelbekabeling.

Algemeen:

- Modern uitgevoerde entree;
- Dubbele lift;
- Gezamenlijke pantry en toiletgroepen per verdieping;
- Nieuwe technische installaties.

Objecten, oppervlaktes, huurprijzen en beschikbaarheid

Kantoorruimte A of B of C:

Totaal ca. 50 m²

Huurprijs: € 800,- per maand exclusief BTW

Kantoorruimte D:

Totaal ca. 150 m²

Huurprijs: € 1.500,- per maand exclusief BTW

Kantoorruimte A + B:

Totaal ca. 100 m²

Huurprijs: € 1.250,- per maand excl. BTW

Kantoorruimte B + C:

Totaal ca. 100 m²

Huurprijs: € 1.250,- per maand exclusief BTW

Kantoorruimte A + B + C:

Totaal ca. 150 m²

Huurprijs: € 1.500,- per maand exclusief BTW

Kantoorruimte A + B + C + D:

Totaal ca. 300 m²

Huurprijs: € 2.750,- per maand excl. BTW



Huurprijs

Van € 800,- tot € 2.750,- per maand, te vermeerderen met BTW en servicekosten.

Servicekosten

€ 55,- per m² 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
Vijfde verdieping	Kantoorruimte A	ca. 50 m ²
Vijfde verdieping	Kantoorruimte B	ca. 50 m ²
Vijfde verdieping	Kantoorruimte C	ca. 50 m ²
Vijfde verdieping	Kantoorruimte D	ca. 150 m ²
Vijfde verdieping	Kantoorruimte A + B	ca. 100 m ²
Vijfde verdieping	Kantoorruimte B + C	ca. 100 m ²
Vijfde verdieping	Kantoorruimte A + B + C	ca. 150 m ²
Vijfde verdieping	Kantoorruimte A + B + C + D	ca. 300 m ²

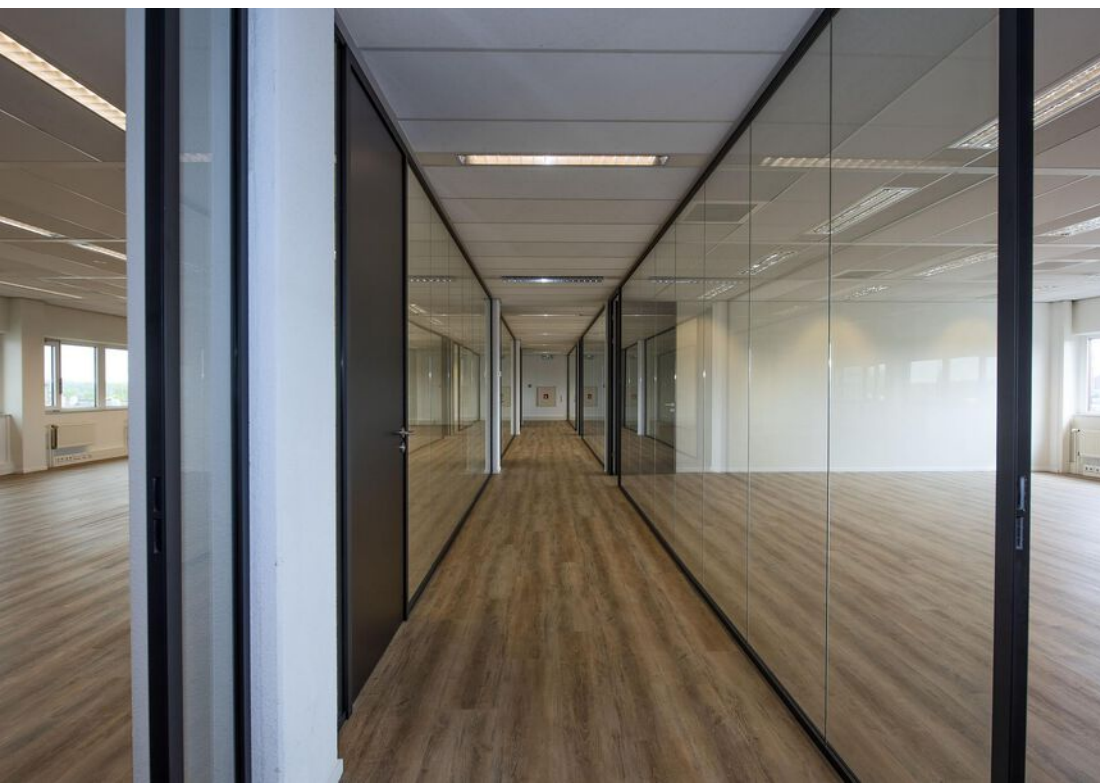
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's







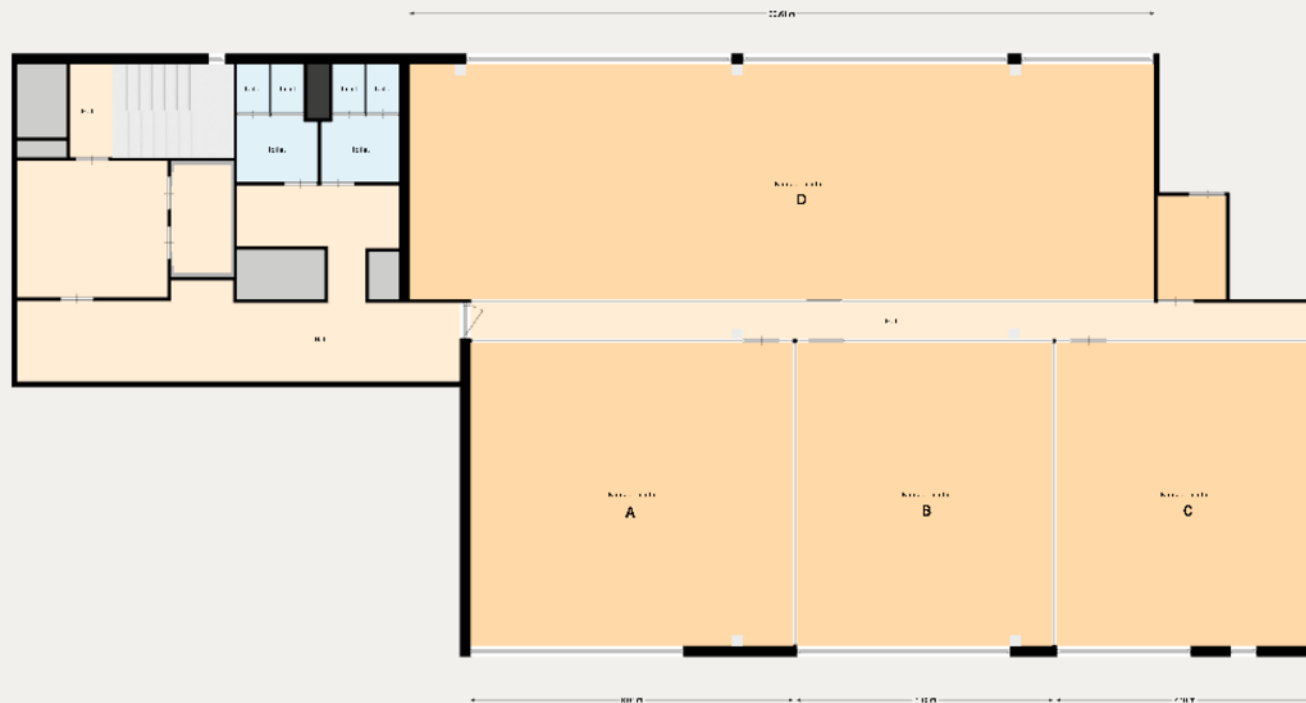








5 Plattegrond Plattegrond



6 Locatie

Locatie

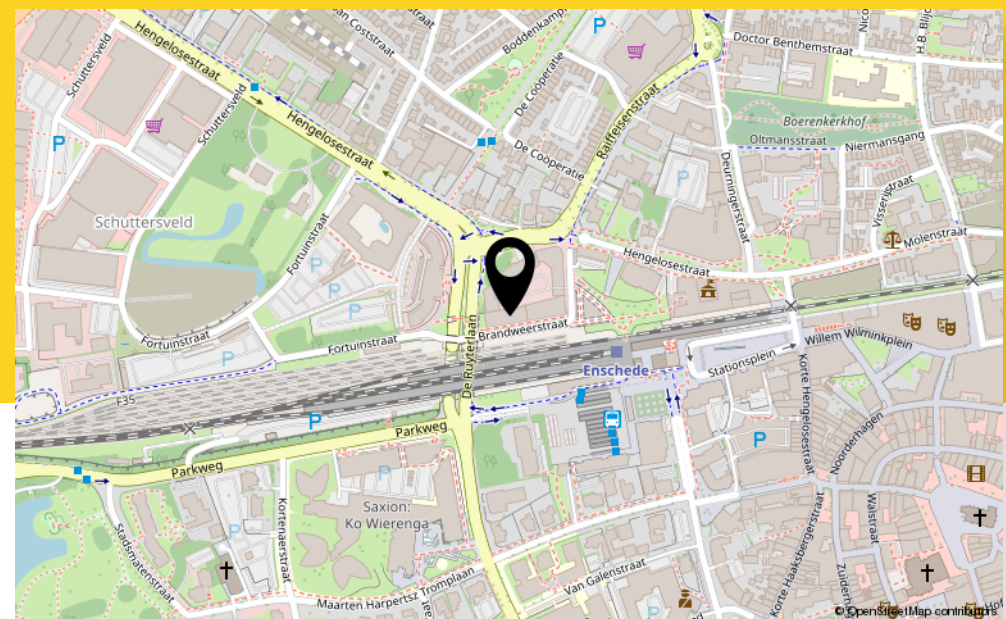
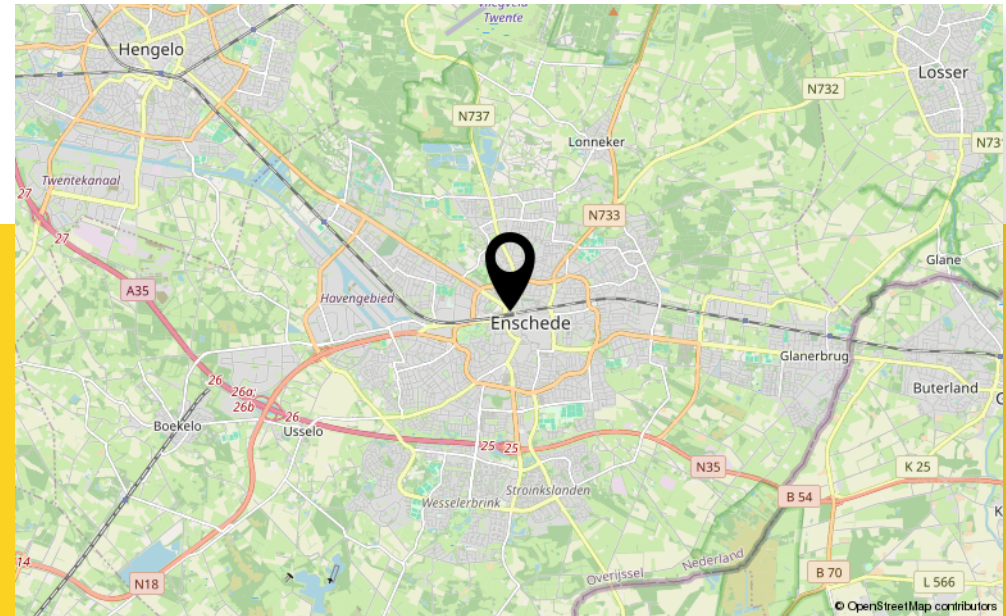
Het gebouw ligt op een prominente locatie in het centrum van Enschede. De locatie, Brandweerstraat 20-30, ligt direct naast het recente verbouwde station van Enschede en op korte afstand van het kernwinkelcentrum. Hier bevinden zich allerlei winkelformules en horeca zoals bijvoorbeeld een Spar City.

(Snel)wegen

Op slechts enkele minuten rijden van de locatie ligt de rijksweg A35 en met 10 minuten is de 54 in Duitsland te bereiken. Vanaf de A35 is de aansluiting op de rijksweg A1 ideaal en is de route naar de randstad zo optimaal mogelijk.

Openbaar vervoer

Het kantoorgebouw is zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer en ligt pal naast het NS-station van Enschede. Vanaf dit station gaan zowel regionale trein-/en busverbindingen als internationale treinverbindingen naar Münster, Duitsland.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Enschede

Sectie: I

Perceel: 1748

Oppervlakte: 802 m²



8 Bestemmingsplan

bestemmingsplan "Centrum 2016" van de gemeente Enschede, met vigerende enkelbestemming "Kantoor"

The screenshot shows the website <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>. The main map displays the 'Binnenstad 2016' zoning plan for the municipality of Enschede. A specific area is highlighted in pink, indicating the 'Kantoor' (Office) designation. The map includes street names such as Hengelosestraat, De Ruyterlaan, and Brandweerstraat. A red location pin is placed on the pink area, with coordinates 257542.9, 471577.8 displayed. The sidebar on the left lists various zoning plans, including 'Kwalitatief sturen op appartementen', 'Parkeren Enschede', 'Onzelfstandige Bewoning Enschede', 'Binnenstad 2016', 'Bedrijven met milieuzones', and 'Energievisie'. The sidebar on the right provides additional information about the 'Binnenstad 2016' plan, including its status as 'onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)' and a legend for 'Enkelbestemming Kantoor' and 'Bouwvlak'.

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Brandweerstraat 20
PLANNAAAM OF -NUMMER:

Brandweerstraat 20, 7514AE Enschede

GEMEENTE (14) PROVINCIE (34) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

vastgesteld (2021-09-27)

- G Kwalitatief sturen op appartementen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-30)
- G Parkeren Enschede bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)
- G Onzelfstandige Bewoning Enschede bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-11-13)
- G **Binnenstad 2016** bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)
- G Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)

STRUCTUURVISIES

- G Energievisie structuurvisie

Verberg plannen

20 m

Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257542.9, 471577.8

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 28 m

ARTIKEL 12 KANTOOR

12.1 BESTEMMINGOMSCHRIJVING

- 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 kelder/verdieping.
- 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.

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.

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:

- 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.

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.

Object: Brandweerstraat 20-30, Enschede

Plan: Binnenstad 2016

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 30-03-2023

Object: Brandweerstraat 20-30, Enschede

Plan: Binnenstad 2016

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 30-03-2023

9

Registrierungsnummer
972691753

Datum registratie
26-07-2023

Geldig tot
05-07-2033

Status
Definitief

A



Isolatie				
Gevels				
Gevelpanelen				
Daken				
Vloeren				
Ramen				
Buitendeuren				

Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
Verwarming		HR-107 ketel			
Warm water		Elektrische boiler			
Ventilatie		Balansventilatiesysteem			
Koeling		Compressiekoeling			
Verlichting		12,8 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen			
Zonnepanelen		Niet aanwezig			

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting	Aandeel hernieuwbare energie	0,0 %
--	------------------------------	-------

Over dit gebouw

Adres
Brandweerstraat 20
7514AE Enschede
BAG-ID: 0153010000389979
Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.

Bouwjaar	Detailaanduiding
2002	22-24-24A-26-28-30

Compactheid	Gebruiksfunctie
0,99	100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte
3808 m²

Opnamedetails

Naam	Examennummer
J Hendriks	47194

Certificaathouder
RPS advies- en ingenieursbureau bv

Inschrijfnummer
K108839

KvK-nummer
24161143

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
Kiwa N.V.



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.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”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedconsultant



06 - 86 86 51 25



amber@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**