

**BOERS
& LEM**

Te huur

G.j. Van Heekstraat 253, 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:



Maxime Brunen

Junior vastgoedadviseur



06 59 80 77 69



maxime@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! Winkelruimte in wijkwinkelcentrum Tweckelerveld!

Aan de bruisende G.J. van Heekstraat, midden in winkelcentrum Tweckelerveld, ligt deze veelzijdige winkelruimte. Door de combinatie van winkels, horeca en voorzieningen is dit een levendige plek waar dagelijks veel mensen komen.

De ruimte biedt volop kansen voor diverse vormen van detailhandel, dienstverlening of kleinschalige horeca. De ligging in een hechte woonwijk zorgt voor een vaste stroom aan bezoekers en een sterke band met de lokale gemeenschap.



Kenmerken

Bouwjaar

1957

Oppervlakte pand

circa 80 m²

Locatie

wijkwinkelcentrum Tweckelerveld

Parkeren

er is ruime parkeergelegenheid bij het object

Energielabel

A+

Huurprijs

€ 18.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie

De winkelruimte is gelegen in wijkwinkelcentrum Tweekelerveld. De winkelruimte bevindt zich in een drukbezocht buurtwinkelcentrum waar onder andere de Albert Heijn, Trekpleister, DieGrenze en de Lidl gevestigd zitten.

Bereikbaarheid

De winkelruimte is uitstekend bereikbaar en bevindt zich op een strategische locatie nabij drukbezochte doorgaande wegen zoals de Hengelsestraat en de Parkweg, wat zorgt voor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: S

Nummer: 3807 A6

Bestemmingsplan

"Tweekekerveld 2005" met de basisbestemming "Centrum voorziening",

Huurtermijn

5 jaar met aansluitend 5 verleningsjaren.

Huuringangsdatum

In overleg.

Opzegtermijn

12 maanden.

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.

Voorzieningen

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

Winkelruimte:

- Entree
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- Airconditioning
- Pantry
- Sanitair
- Luchtgordijn
- Rolluiken bij entree en expeditie

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid bij het object
- Expeditie aan de achterzijde door middel van een gemeenschappelijke ruimte

Huurprijs

€ 18.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing.

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	
Begane grond	Winkelruimte	ca.	80 m ²
Tweede verdieping	Mezzanine	ca.	0.000 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



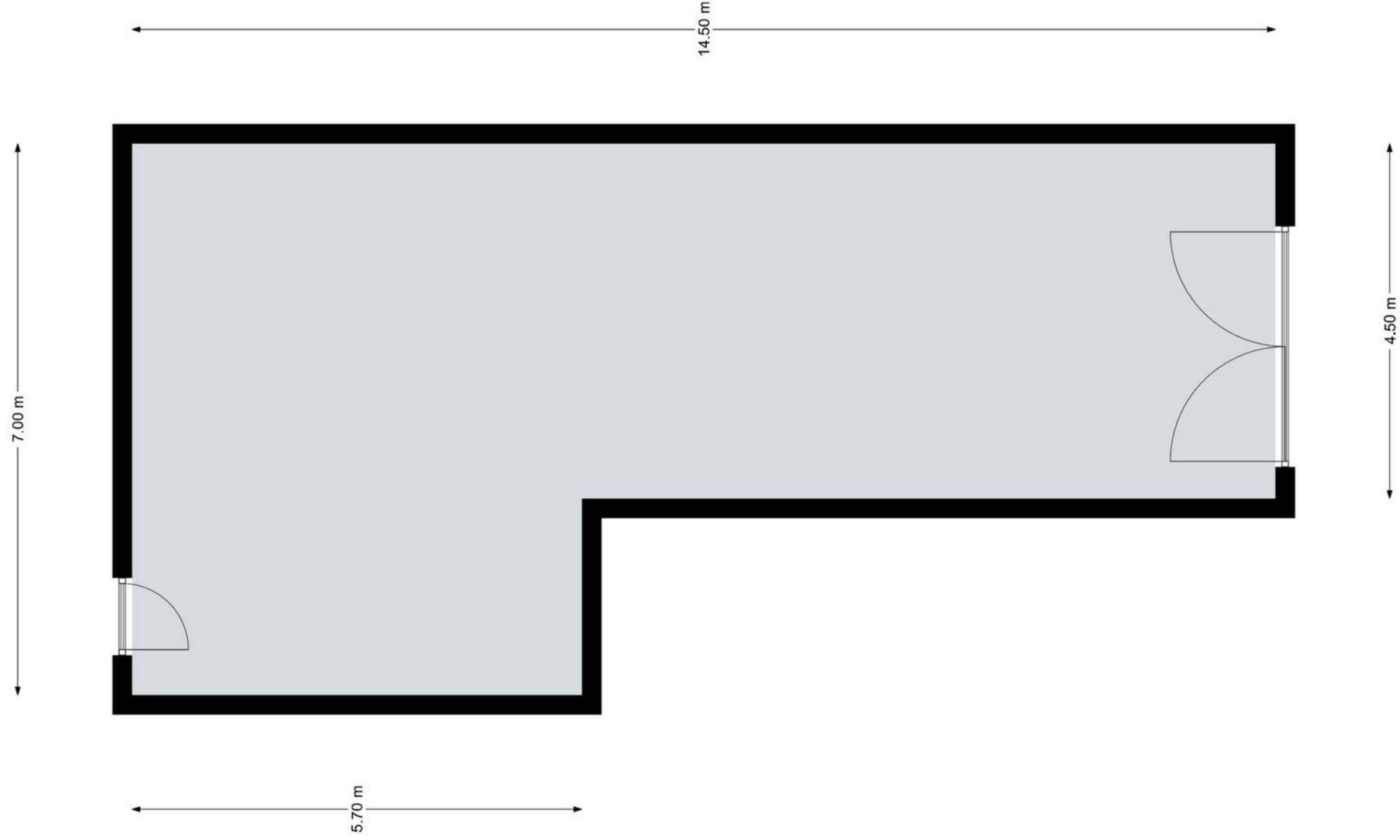








5 Plattegrond



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

6 Locatie

Locatie

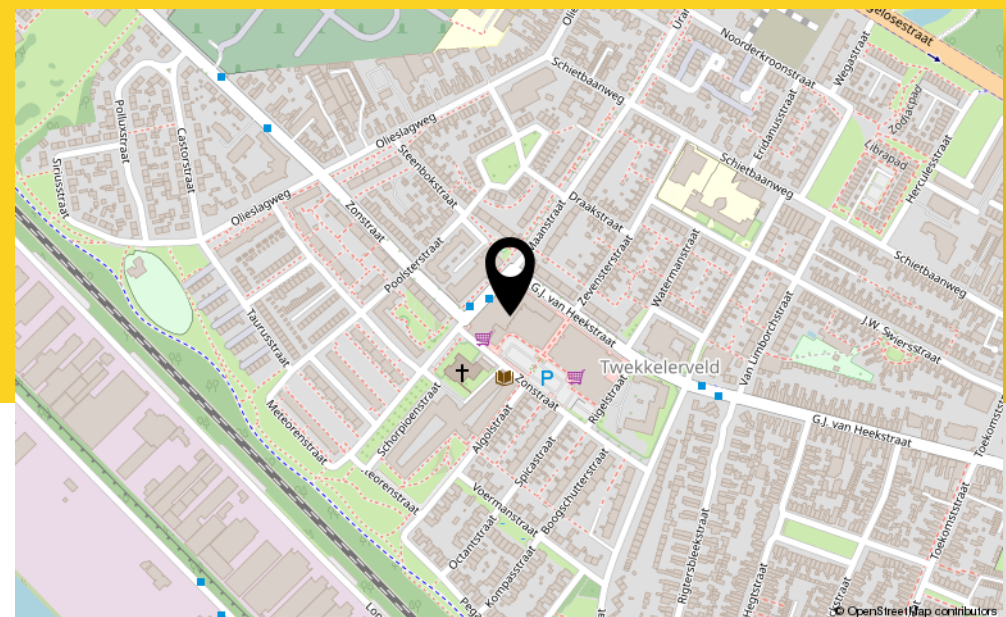
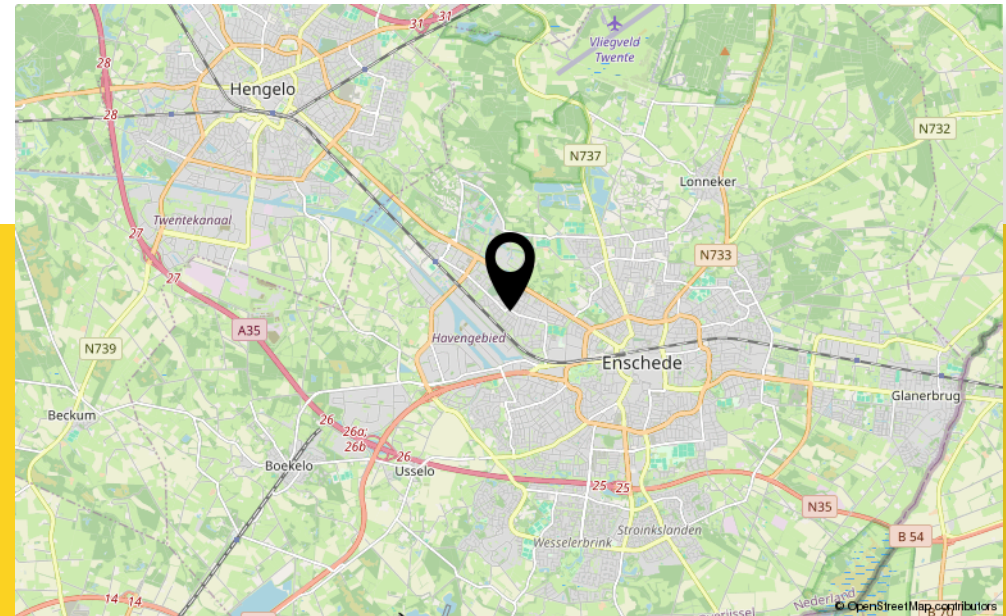
De winkelruimte is gelegen in wijkwinkelcentrum Tweckelerveld. De winkelruimte bevindt zich in een drukbezocht buurtwinkelcentrum waar onder andere de Albert Heijn, Trekpleister, DieGrenze en de Lidl gevestigd zitten.

(Snel)wegen

De winkelruimte is eenvoudig te bereiken via de Hengelosestraat en de Parkweg. Via deze wegen zijn de Singel en de rijksweg A35 makkelijk te bereiken.

Openbaar vervoer

Met het openbaar vervoer is de winkelruimte ook eenvoudig te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte is op 80 meter gelegen, deze heeft directe verbindingen naar het Centraal Station van Enschede.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

Sectie: S

Perceel: 3807 A6

Kadastrale kaart

Uw referentie: B&L



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie S

Perceel 3181

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

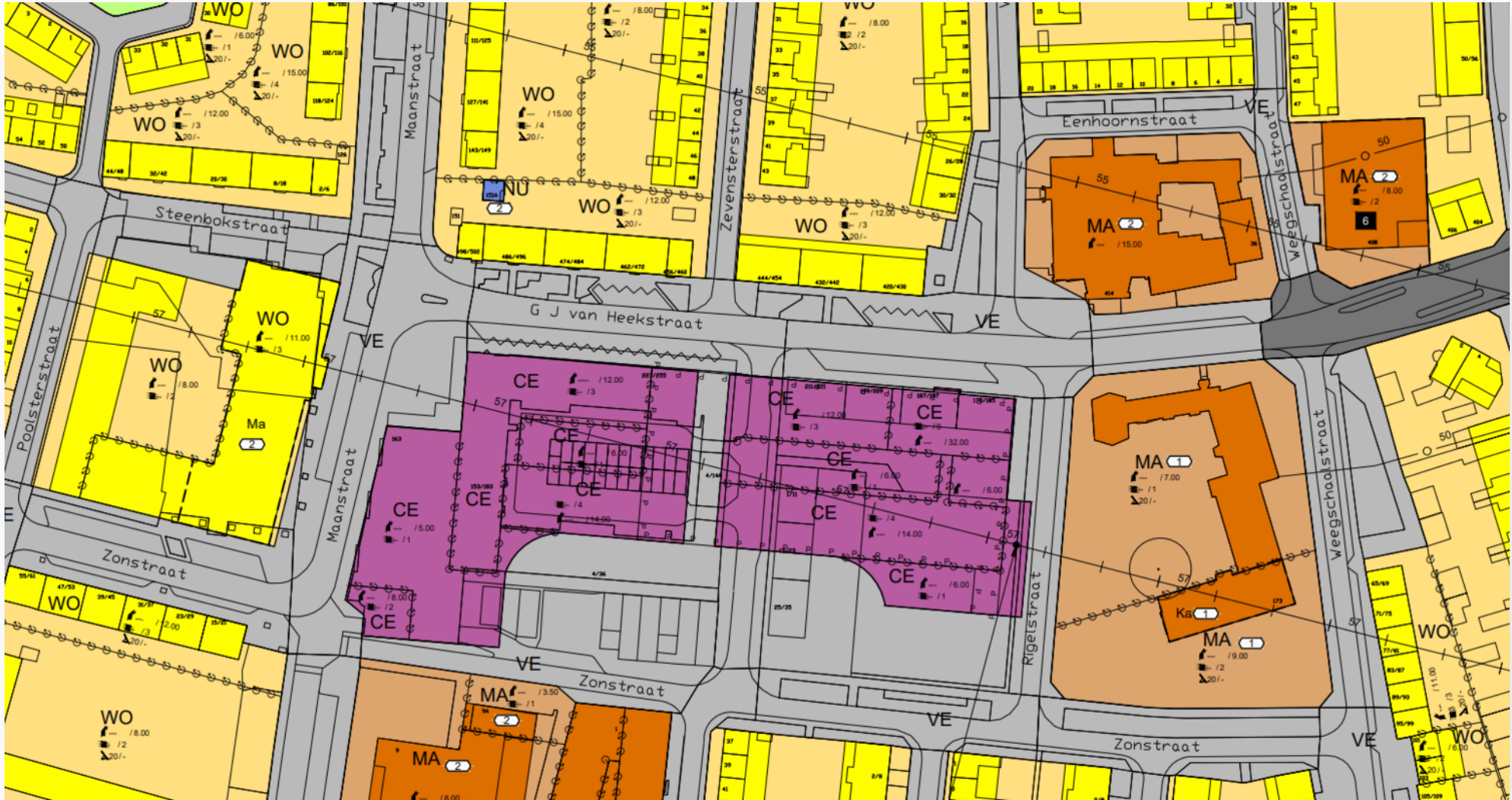
Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

8 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Twekkekerveld 2005" met de basisbestemming "Centrum voorziening",



Artikel 6 Centrumvoorzieningen

6.1 Doeleindenomschrijving

6.1.1. Basisbestemming

1. De gronden, op de kaart aangewezen voor "Centrumvoorzieningen", zijn bestemd voor gebouwen, waarvan de begane grondlaag mag worden gebruikt voor:

1. detailhandel;
2. bedrijven, genoemd onder de hoofdrubriek Dienstverlening van de bij deze voorschriften behorende bijlage A;
3. horecabedrijven, genoemd in de categorieën 1 en 2 in de hoofdrubriek Horecabedrijven van de bij deze voorschriften behorende bijlage A;
4. maatschappelijke voorzieningen, genoemd in categorie 1 in de hoofdrubriek Maatschappelijke voorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A;
5. bij woningen behorende voorzieningen, als bergingen en trappenhuizen, voorzover de bepalingen van dit plan de realisatie van woningen op de verdiepingen toestaan;
6. kantoren,

en voorzover de bepalingen van dit plan de realisatie van gebouwen in meer dan 1 bouwlaag toestaan, de verdiepingen voor woondoeleinden, als bedoeld in artikel 20 van deze voorschriften, tenzij op de kaart anders is aangegeven,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 onder de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Centrumvoorzieningen" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
2. gebouwen dienen te voldoen aan de op de kaart gegeven aanwijzingen ten aanzien van de situering, de dakhelling, de goot- en bouwhoogten, het aantal bouwlagen, het

bebouwingspercentage en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen;

3. binnen de bouwvlakken met deze bestemming mag maximaal 6.500 m² brutovloeroppervlak detailhandel aanwezig zijn;
4. per gebouw mag maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren aanwezig zijn.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
2. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 6.2.2 en 6.2.3 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
2. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.5 Ondergrondse parkeergarages

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, onder 1, is ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Ondergrondse parkeergarage" een onderbouw ten behoeve van parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan, bestaande uit maximaal één bouwlaag beneden peil.

6.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 Vrijstelling

6.3.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid 6.1.1.1, onder 2, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Dienstverlening van bijlage A van deze voorschriften, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1.1.1, onder 2, op die locatie toegestane bedrijven;
2. lid 6.1.1.1, onder 3, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een horecabedrijf in een horecabedrijf dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Horecabedrijven van bijlage A van deze voorschriften, dan wel genoemd is in een naasthogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1.1.1, onder 3, op die

locatie toegestane bedrijven;

3. lid 6.1.1.1, onder 4, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in de hoofdrubriek Maatschappelijke voorzieningen van bijlage A van deze voorschriften, dan wel genoemd is in een naasthogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1.1.1, onder 4, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
4. lid 6.2.3, onder 1, voor de hoogte van erf- en terreinafscheidings tot maximaal 3 meter.

6.3.2 Voorwaarden voor de vrijstelling

De in lid 6.3.1 genoemde vrijstellingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.



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”**



Maxime Brunen

Junior vastgoedadviseur



06 59 80 77 69



maxime@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**