

Te huur

Chrysantstraat 82, Enschede

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie
We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk
We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef
Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor.
Echte groei begint waar je durft.



Jouw makelaar:



Barry Seelen

Eigenaar | Vastgoedadviseur

06 86 82 97 87

barry@binc.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! Winkelruimte in Stokhorst!

Midden in wijkwinkelcentrum Stokhorst, aan de drukbezochte Chrysantstraat, bevindt zich deze representatieve winkelruimte. Het winkelcentrum is een populaire bestemming dankzij het brede aanbod aan voorzieningen en winkels zoals een Lidl en Jumbo supermarkt, wat zorgt voor veel bezoekers en uitstekende zichtbaarheid. Het wijkwinkelcentrum beschikt over ruime parkeergelegenheid.

De ruimte is geschikt voor uiteenlopende formules zoals detailhandel, horeca, dienstverlening of maatschappelijke activiteiten. Zowel startende ondernemers als gevestigde bedrijven vinden hier volop mogelijkheden. Door de ligging in een woonomgeving is er bovendien een sterke betrokkenheid vanuit de buurt en een vaste stroom aan klanten uit de directe omgeving.



Kenmerken

Bouwjaar

2019

Oppervlakte pand

circa 567 m² b.v.o. Deelverhuur mogelijk vanaf circa 96 m²

Locatie

gelegen in wijkwinkelcentrum Stokhorst

Parkeren

ruime parkeergelegenheid bij het object.

Energielabel

A+

Huurprijs

€ 99.380,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie
De winkelruimte is gelegen in wijkwinkelcentrum Stokhorst. De winkelruimte bevindt zich in een drukbezocht buurtwinkelcentrum waar onder andere de Jumbo, Kruidvat, Pinna Delicatessen en de Lidl gevestigd zitten.

Bereikbaarheid
De winkelruimte is uitstekend bereikbaar en bevindt zich op een strategische locatie nabij drukbezochte doorgaande wegen zoals de Noord Esmarkerrondweg en het Singelgebied van Enschede, wat zorgt voor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Kadastrale gegevens
Gemeente: Lonneker
Sectie: Q
Nummer: 4905 A1

Bestemmingsplan
Het object is gelegen in bestemmingsplan "Ribbelt Stokhorst 2011".

Huurtermijn
5 jaar met aansluitend telkens 5 verleningsjaren.

Opzegtermijn
12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

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
- Airconditioning
- Pantry
- Sanitaire voorzieningen
- Magazijn
- Verlichting

Algemeen:
- Ruime parkeergelegenheid voor het object
- Alarminstallatie
- Energielabel A+

Huurprijs
Huurprijs totaal (567 m²)
€ 99.380,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurprijs deelverhuur
Unit 1 - BO2a - € 20.160,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Unit 2 - BO2b - € 44.480,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Unit 3 - BO2c - € 34.740,- 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.	567 m²
Begane grond	Unit 1 - BO2a	ca.	96 m²
	Unit 2 - BO2b	ca.	278 m²
	Unit 3 - BO2c	ca.	193 m²

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




SALE
SALE
Makkelijker voor mij
XXL
Welcome


15%
2,99


myKiK
SPECIAAL VOOR MIJ
Voordeliger, makkelijker en exclusiever shoppen met de myKiK-voordeelkaart.
NU AAN DE KASSA!
15%




20 €
15 €
15%
5,
20 -55%
9,


2,



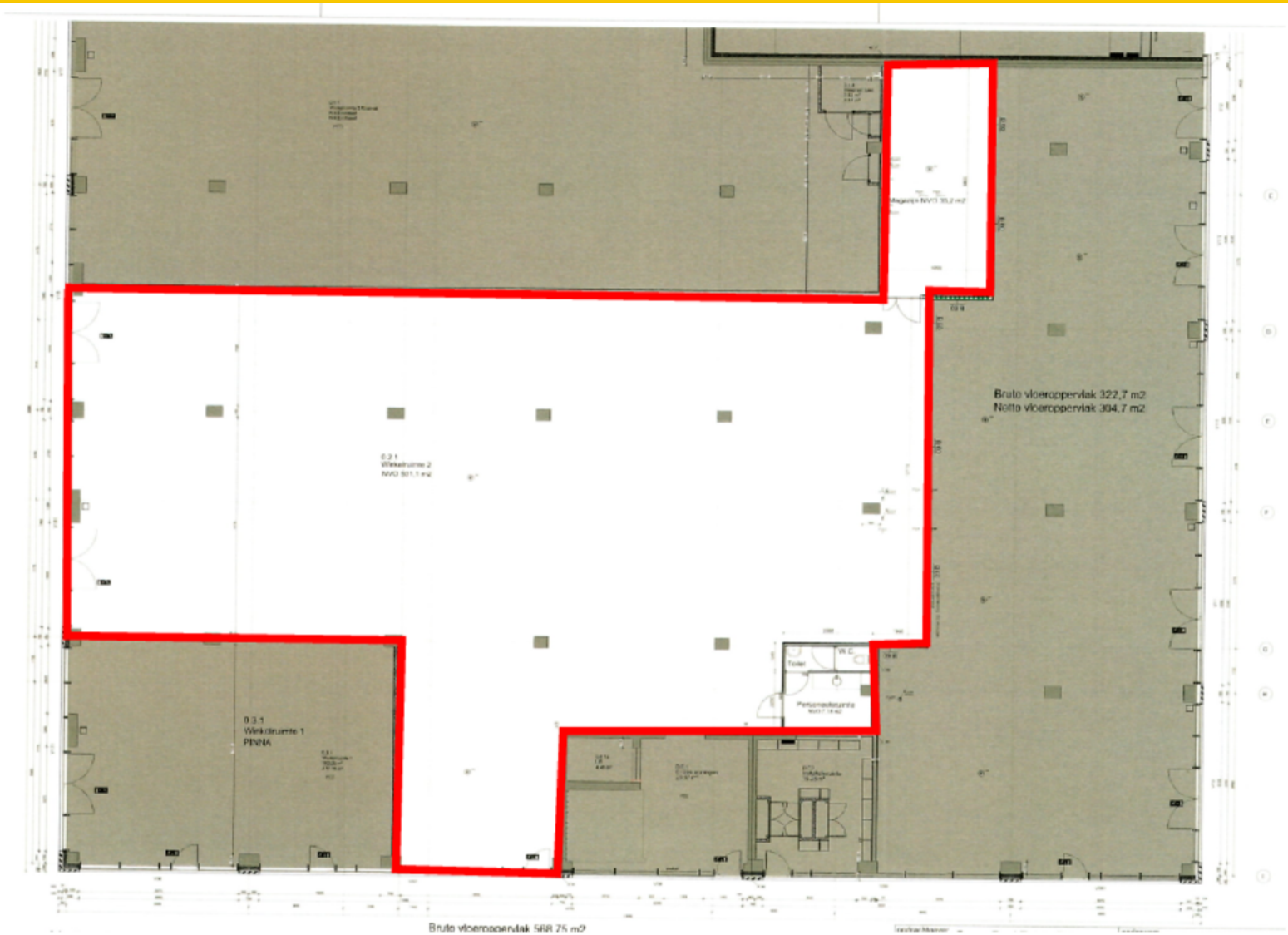

PINNA
kik
HARTELIJK WELKOM
Kruidvat
We vieren
kik
20€
AUTHENTIC


hairstudio scissors
kapper
dames en heren
OPEN

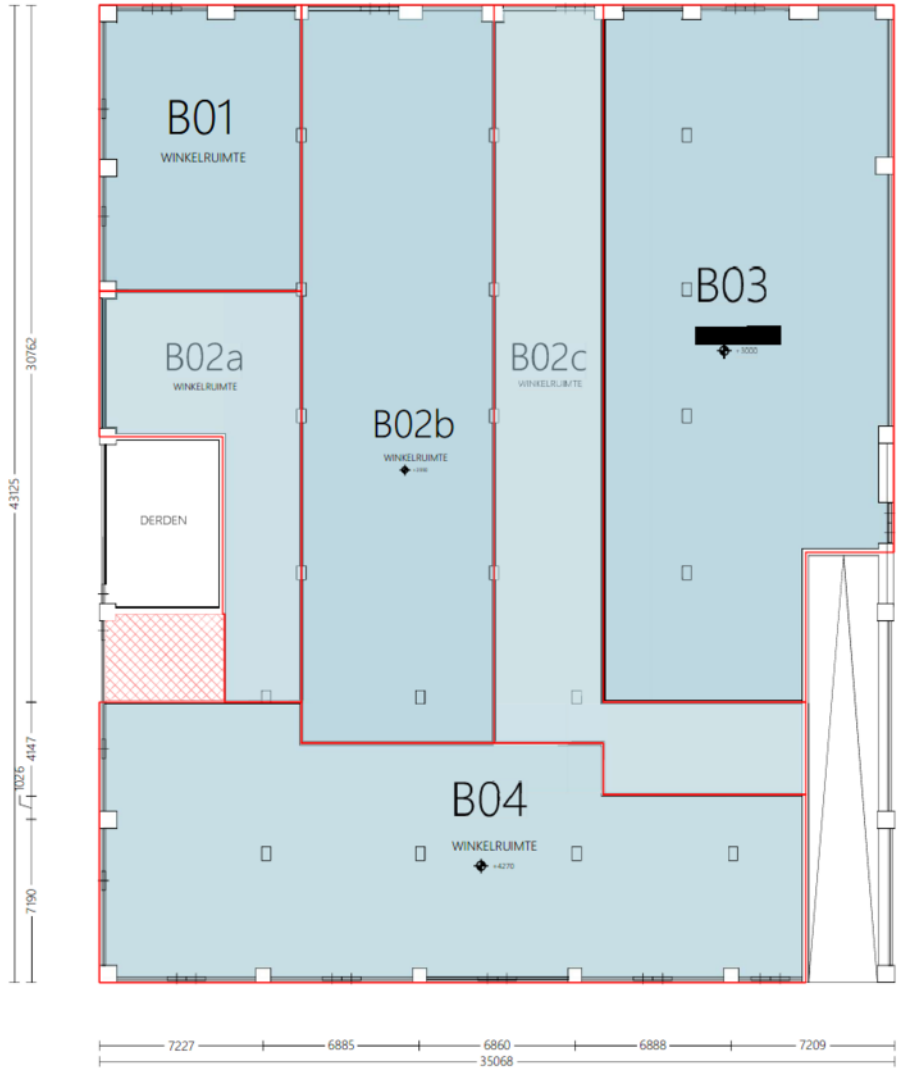

Reisbureau Westbound Travel
Westbound
BAKKERIJ BONJOUR
1993 30 2023
WELKOM


Kruidvat
ACTIE!

5 Plattegrond



Plattegrond

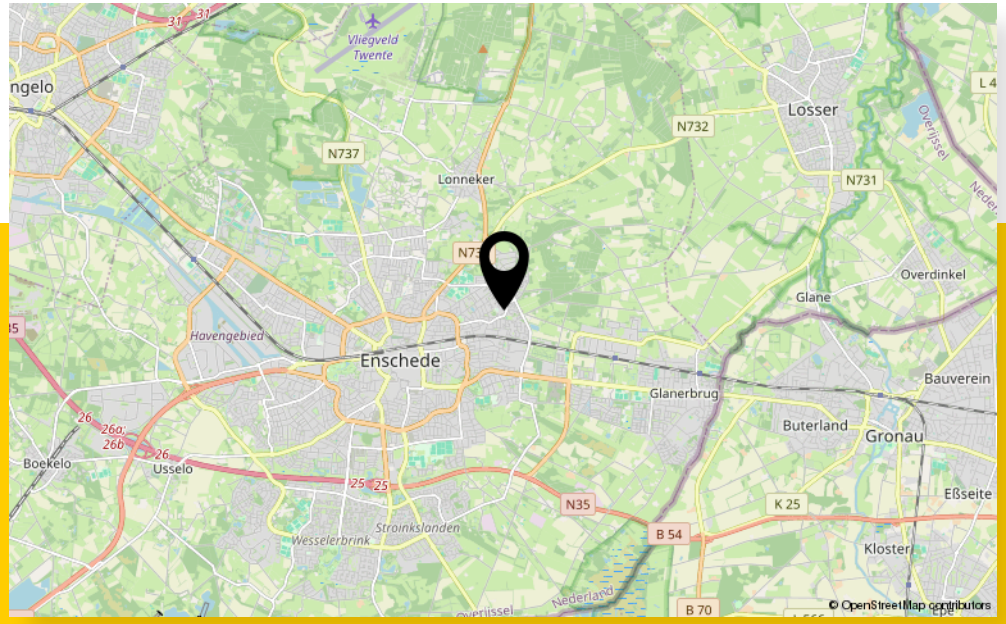


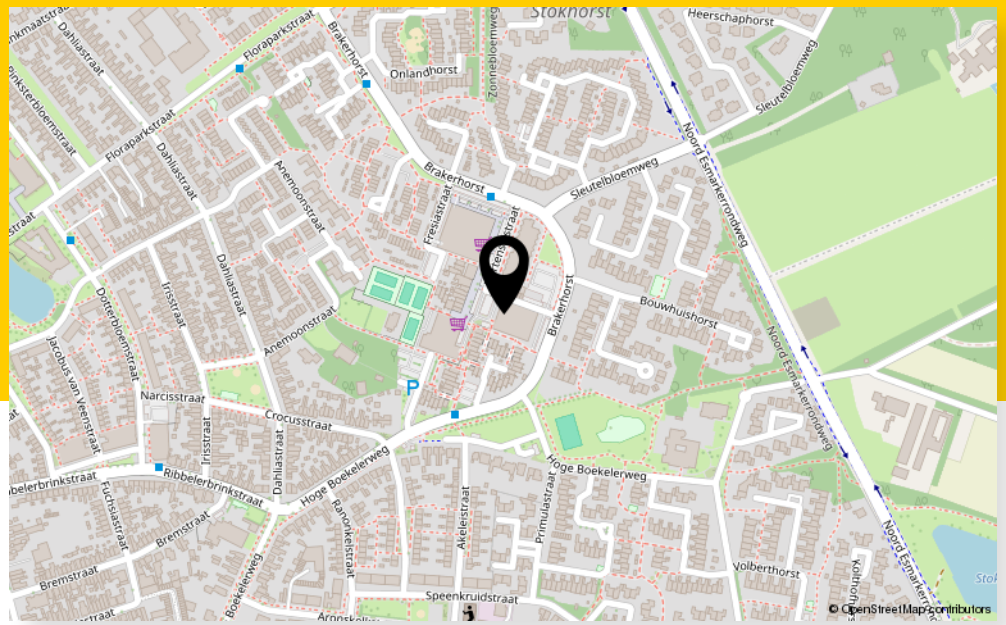
BLOK B - HORTENSIASTRAAT 128-142

6 Locatie

Locatie
De winkelruimte is gelegen in wijkwinkelcentrum Stokhorst. De winkelruimte bevindt zich in een drukbezocht buurtwinkelcentrum waar onder andere de Jumbo, Kruidvat, Pinna Delicatessen en de Lidl gevestigd zitten.

(Snel)wegen
De winkelruimte is uitstekend bereikbaar en bevindt zich op een strategische locatie nabij drukbezochte doorgaande wegen zoals de Noord Esmarkerrondweg en het Singelgebied van Enschede, wat zorgt voor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid.





7 Kadastrale kaart

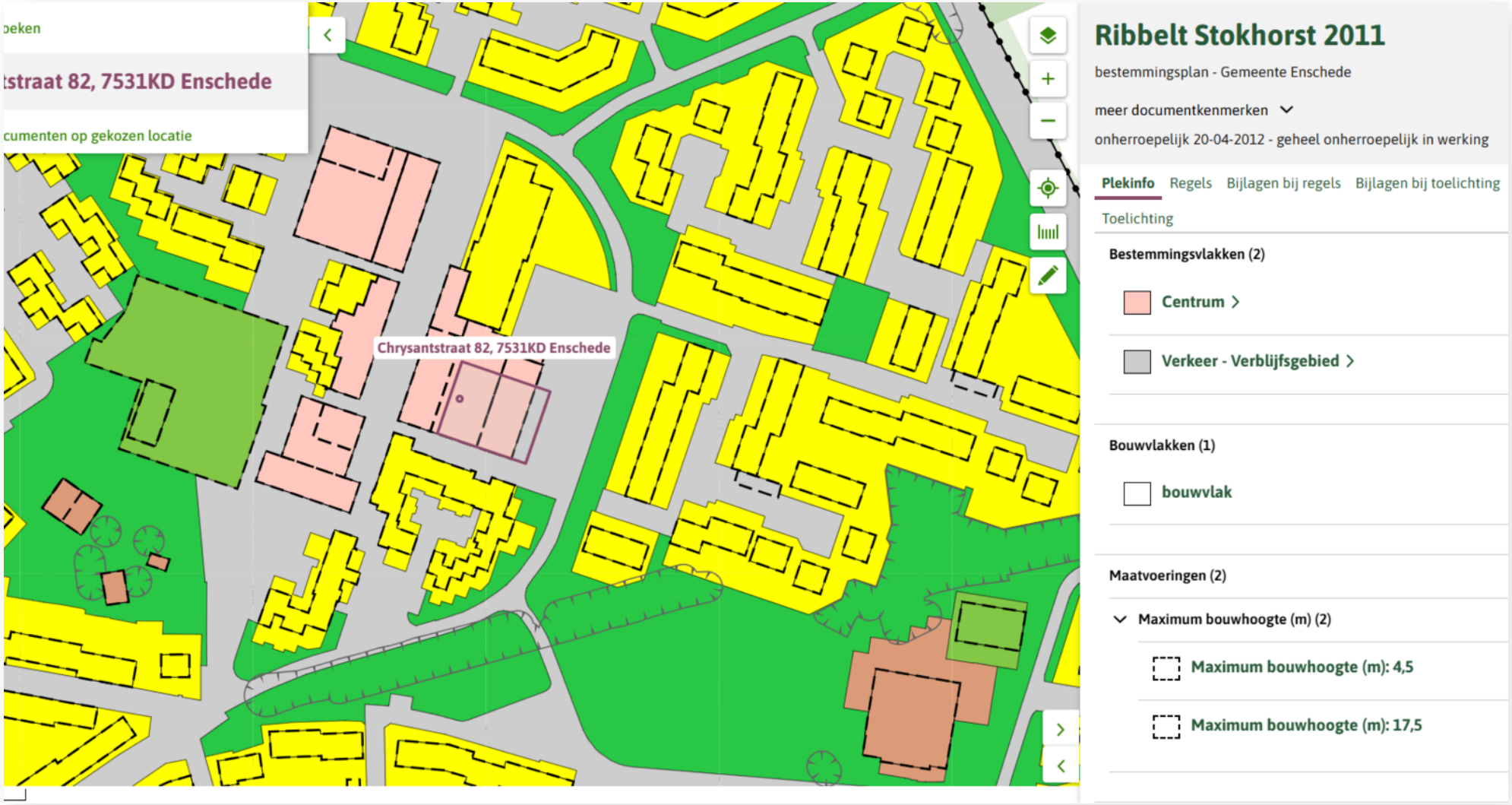
Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Lonneker
Sectie:	Q
Perceel:	4905 A1



8 Bestemmingsplan

Het object is gelegen in bestemmingsplan "Ribbelt Stokhorst 2011".



hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 5 Centrum

- 5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor “Centrum” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. detailhandel, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 5000 m2 verkoopvloeroppervlakte en uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
2. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
3. horeca, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 500 m2 en uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
4. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
5. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
6. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen;
7. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen,liften,trappenhuizen,ontsluitingswegen,parkeervoorzieningen(onder andere parkeerkelders en parkeerdaken), groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

b. In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van risicovolle inrichtingen uitgesloten.

- 5.2 Bouwregels
  - Invouwen5.2.1 Algemeen

Op de voor “Centrum” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.

- 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
c. Balkons aan het hoofdgebouw mogen maximaal 3 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd;
d. Voor de bouw van pergola's op parkeerdaken van hoofdgebouwen mag de "minimale - maximale bouwhoogte" met maximaal 3 meter worden overschreden.

- 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 50 m²;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen;

- 5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;

b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter

bedragen;

c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5

meter bedragen.

- 5.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningende volgende bepalingen:

Object: Chrysantstraat 82 Enschede
Plan: Ribbelt Stokhorst 2011
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

5.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.1 en/of 5.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 5.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 5.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;
b. lid 5.2.2, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
c. lid 5.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
d. lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
e. lid 5.2.6, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwenonder de voorwaarden dat:
    1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
    2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

g. de woonsituatie;
h. het straat- en bebouwingsbeeld;
i. de verkeersveiligheid;
j. de sociale veiligheid;
k. de milieusituatie;
l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend

toegestaan, indien:

1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;

b. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
    1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
    2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. lid 5.1, onder a sub 5, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 5.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;
b. lid 5.4, onder a sub 1, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende;

m. lid 5.4, onder a sub 2, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

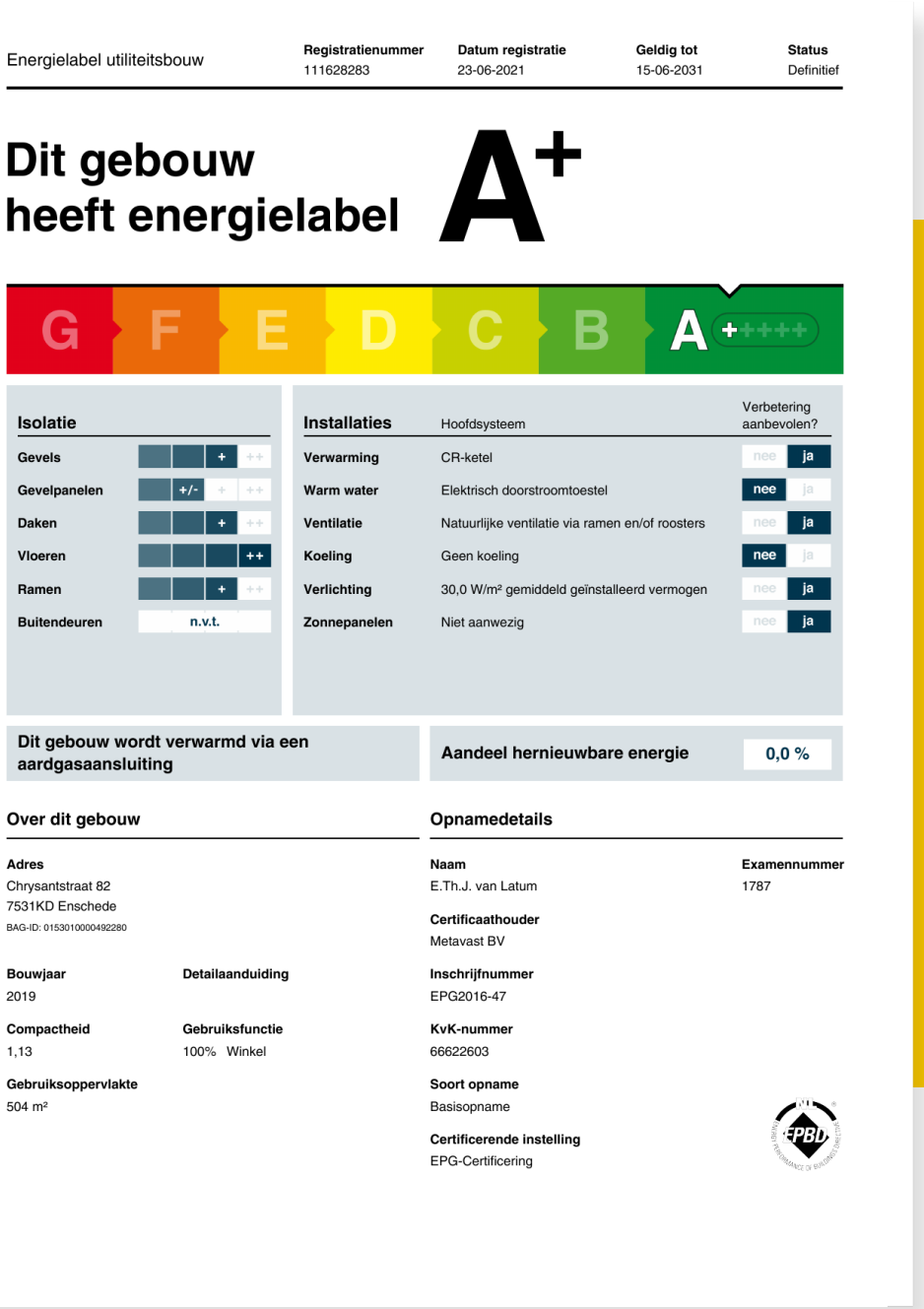
Object: Chrysantstraat 82 Enschede
Plan: Ribbelt Stokhorst 2011
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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

n. de woonsituatie;
o. het straat- en bebouwingsbeeld;
p. de verkeersveiligheid;
q. de sociale veiligheid;
r. de milieusituatie;
s. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Object: Chrysantstraat 82 Enschede
Plan: Ribbelt Stokhorst 2011
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

9 Energielabel



Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
111628283	23-06-2021	15-06-2031	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel A+

G F E D C B A+++++

Isolatie

Gevels	+
Gevelpanelen	+/-
Daken	+
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	n.v.t.

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Verwarming	CR-ketel	ja
Warm water	Elektrisch doorstroomtoestel	nee
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	ja
Koeling	Geen koeling	nee
Verlichting	30,0 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Chrysantstraat 82
7531KD Enschede
BAG-ID: 0153010000492280

Bouwjaar
2019

Detailaanduiding

Compactheid
1,13

Gebruiksfunctie
100% Winkel

Gebruiksoppervlakte
504 m²

Opnamedetails

Naam
E.Th.J. van Latum

Examennummer
1787

Certificaathouder
Metavast BV

Inschrijfnummer
EPG2016-47

KvK-nummer
66622603

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
EPG-Certificering

10 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?
Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies
Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak
Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee
Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkst: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30
taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



11 Contactgegevens

Investeren in bedrijfsvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet.
Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

“Lef en inzicht zijn essentieel”



Barry Seelen
Eigenaar | Vastgoedadviseur

06 86 82 97 87

barry@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

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@binc.nl
www.binc.nl