



TE KOOP

BEDRIJFSPAND MET STUDENTENWONING

Kuipersdijk 230, 232 & 232A, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

In verband met de verhuizing van Rijschool Brünen bieden we voor de verkoop aan het bedrijfscomplex gesitueerd aan de Kuipersdijk 230, 232 en 232A te Enschede. Het complex bestaat uit kantoren, leslokalen met ruim parkeren op eigen terrein alsmede een verhuurde studentenwoning (5 studenten) en 2 garageboxen.

Het geheel is multifunctioneel te gebruiken en kent een nette staat van oplevering. Het onderhavige complex ligt op een herkenbare locatie aan de Kuipersdijk, maar is ook vanuit de Lippinkshofweg aan te rijden.

Op het complex zijn 45 zonnepanelen geïnstalleerd.

Bestemmingsplan

"Geltfert-Perik-Hogeland-Noord 2023" met als hoofdbestemming "Bedrijven".
Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website:
omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente	: Enschede
Sectie	: F
Nummers	: 2922, 2162, 2920, 2399 en 2398
Respectievelijk groot	: 16 m ² , 329 m ² , 114 m ² , 352 m ² en 110 m ²

Bouwjaar

1970.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 436 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte	150 m ²
Begane grond	Leslokalen en nevenruimten	145 m ²
Begane grond Eerste etage Tweede etage	Studentenwoning met 5 studenten	125 m ²
Begane grond	Garageboxen (2)	16 m ²
Totaal		436 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door 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.

Energielabels

Bedrijfscomplex : energielabel B (geldig tot 29-07-2035)
Studentenwoning : energielabel D (geldig tot 29-07-2035)



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte en leslokalen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- PVC vloer (deels)
- Systeemplafond met verlichting (deels)
- Sanitair

Woning

- Keuken (begane grond)
- Tegelvloer (begane grond)
- Badkamer met douche en toilet (op zowel begane grond als op eerste etage)
- CV (gas) installatie met radiatoren

Algemeen

- 10 parkeerplaatsen op eigen terrein



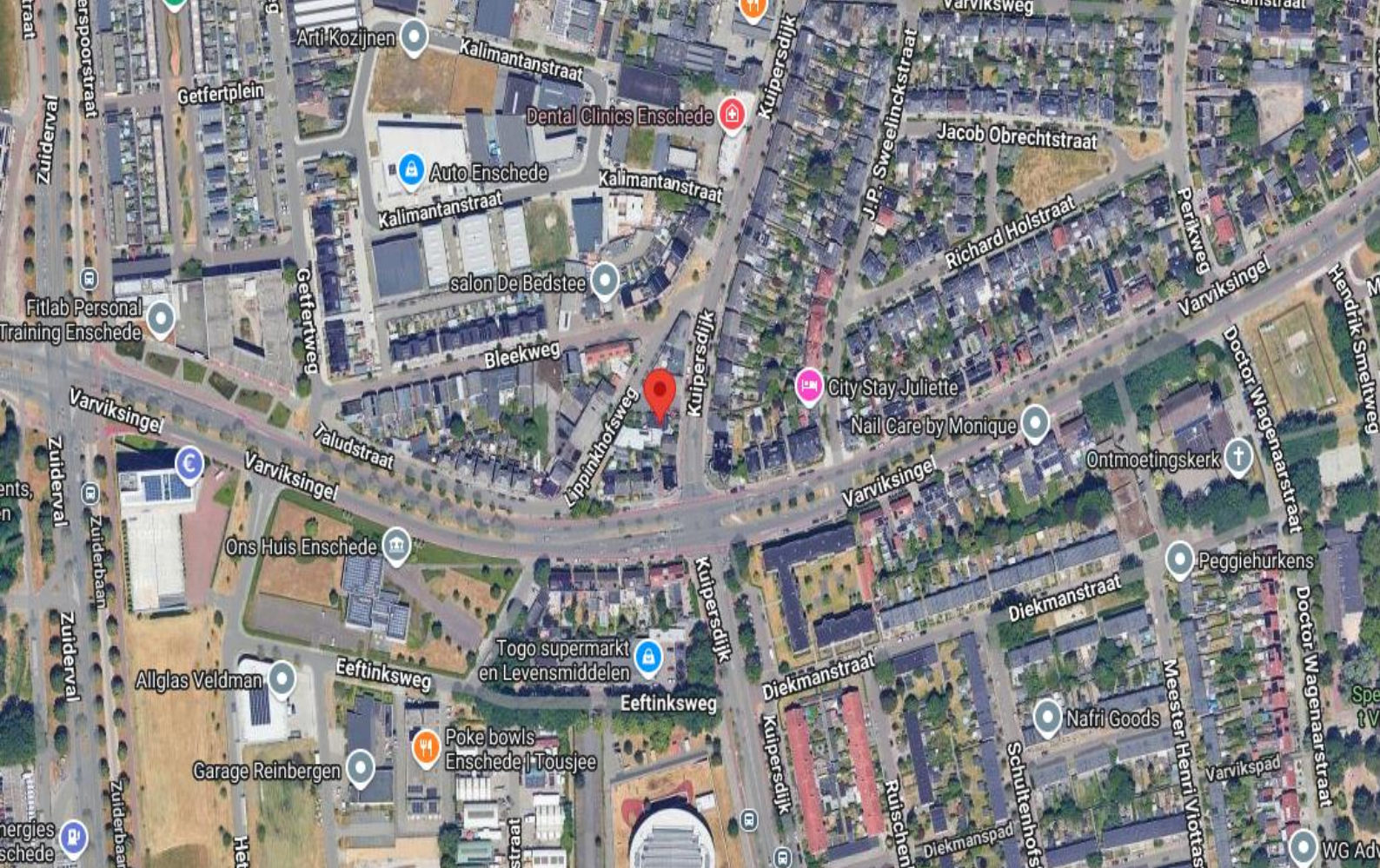
KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 795.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend te bereiken middels de Varviksingel en de Zuiderval. Hierdoor is de rijksweg A35 op enkele minuten rijafstand gelegen. Middels de Kuipersdijk ligt het centrum van Enschede op enkele minuten afstand van het onderhavige object.

Omgevingsfactoren

Aan, en in de omgeving van de Kuipersdijk zijn verschillende ondernemingen gevestigd, denk aan horecazaken, een Jumbo supermarkt, maar ook verschillende dienstverleners. Dit mengt met een verscheidenheid in woonaanbod.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

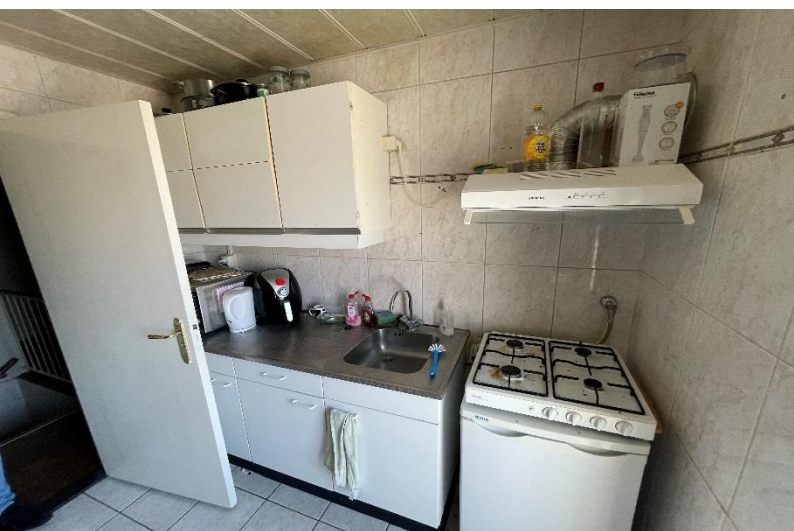
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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.



Rob Temmink
053 485 22 44

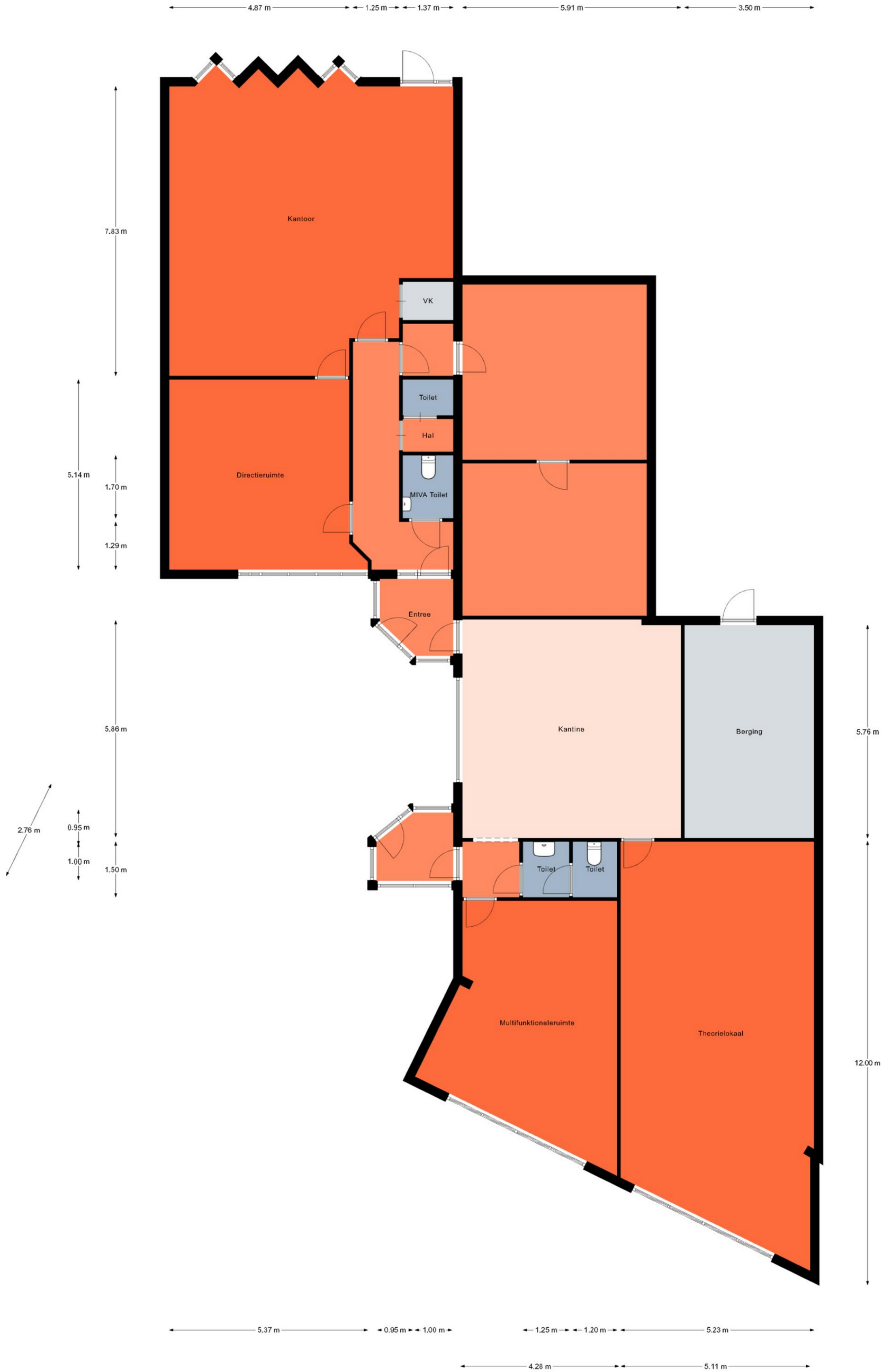


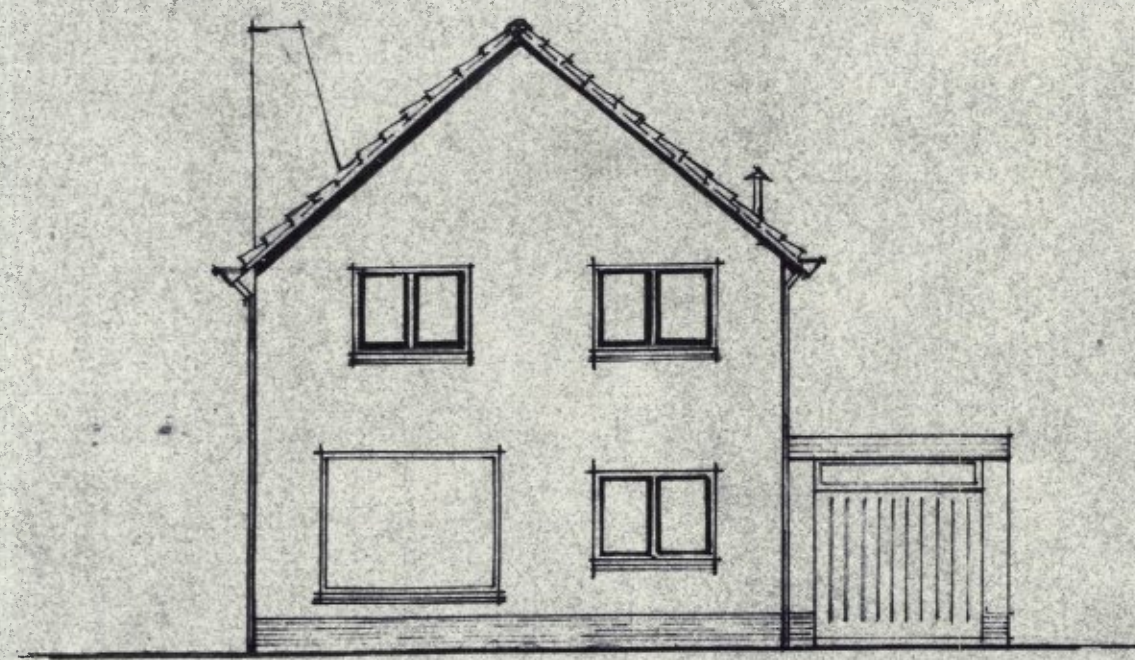
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



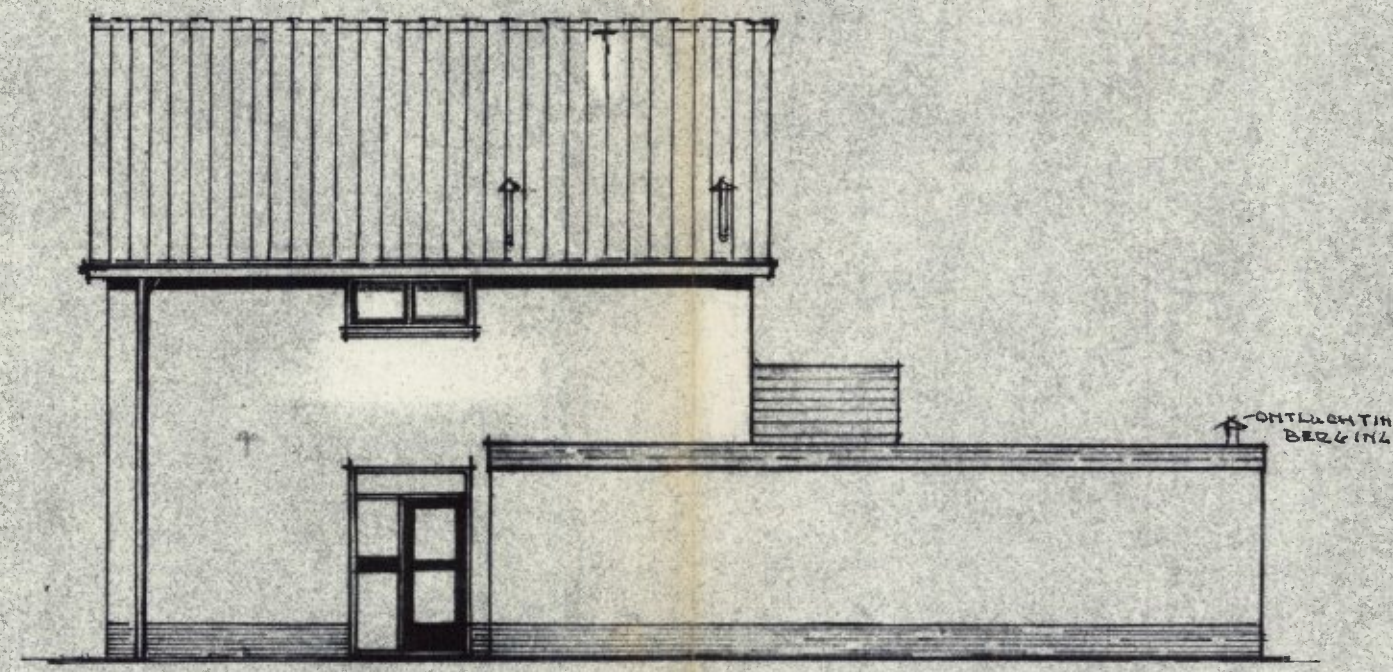
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

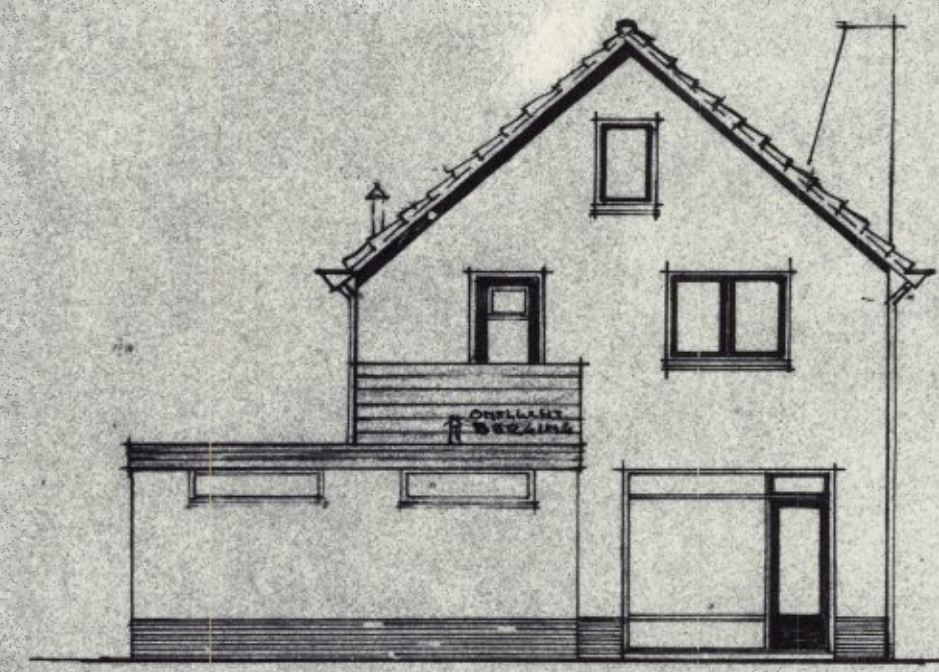




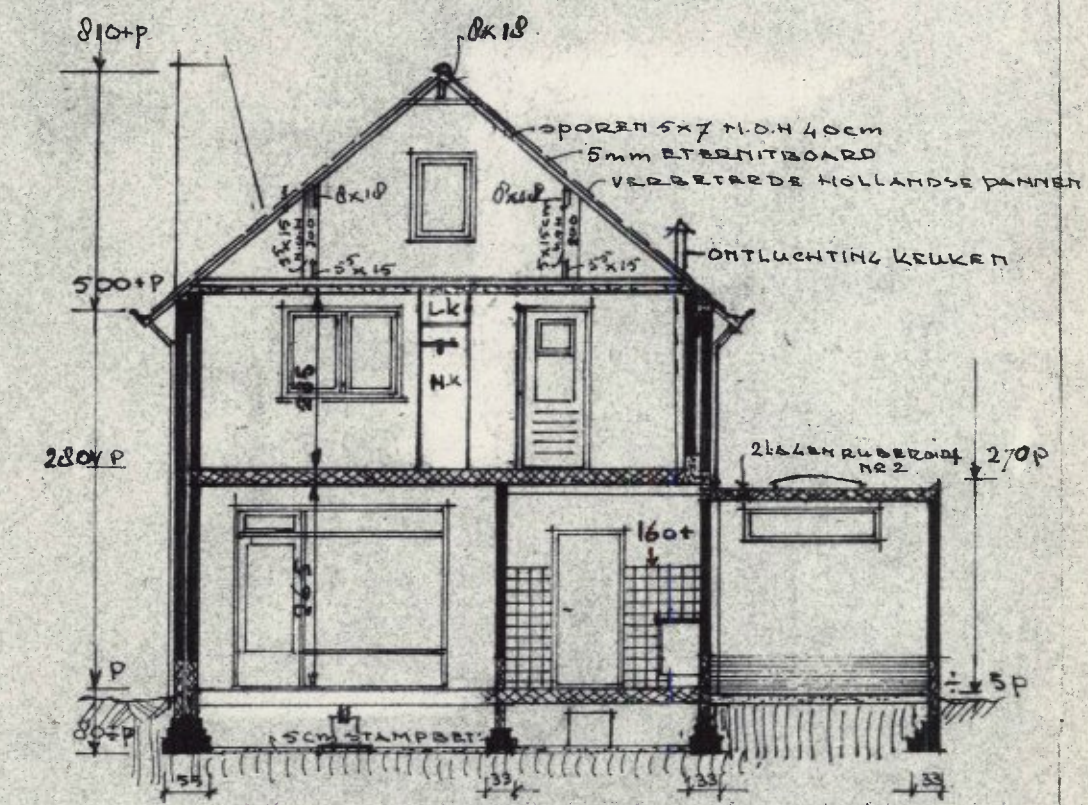
VOORZIEVEL



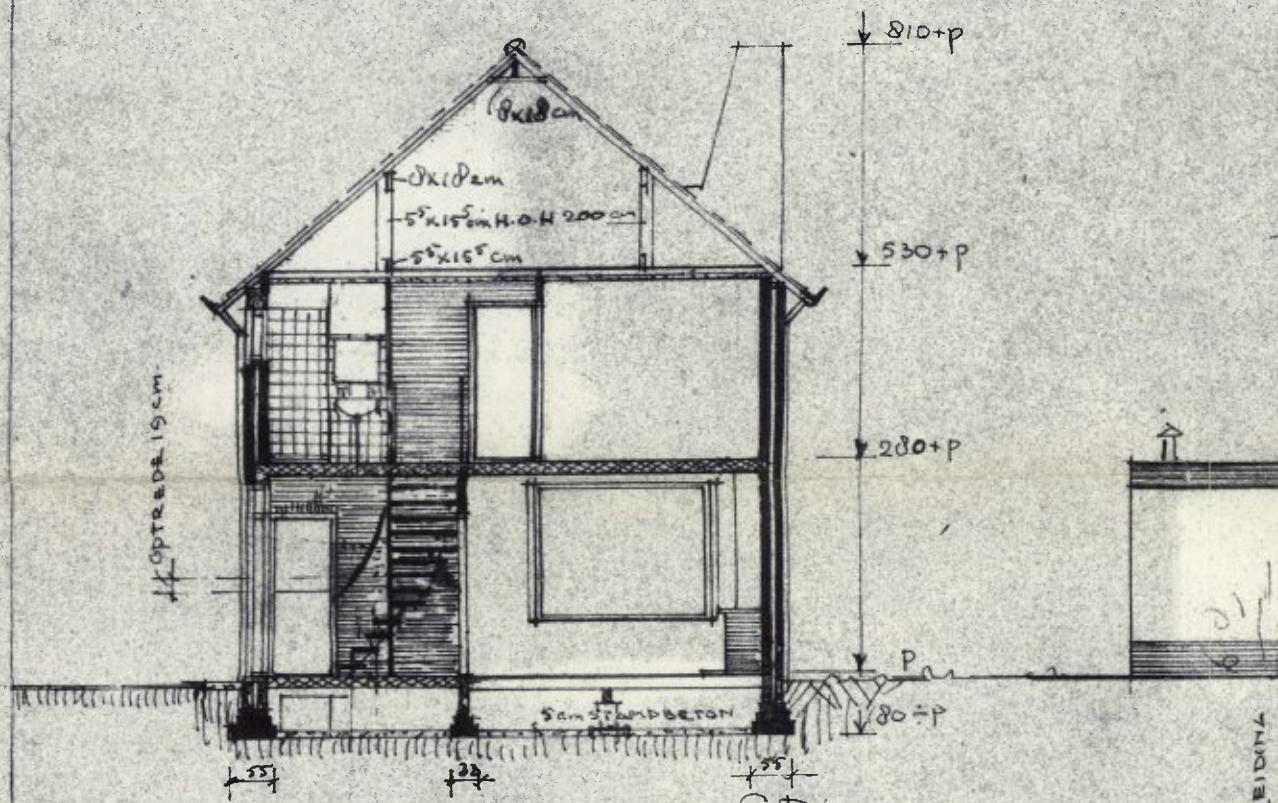
ZIJZIEVEL



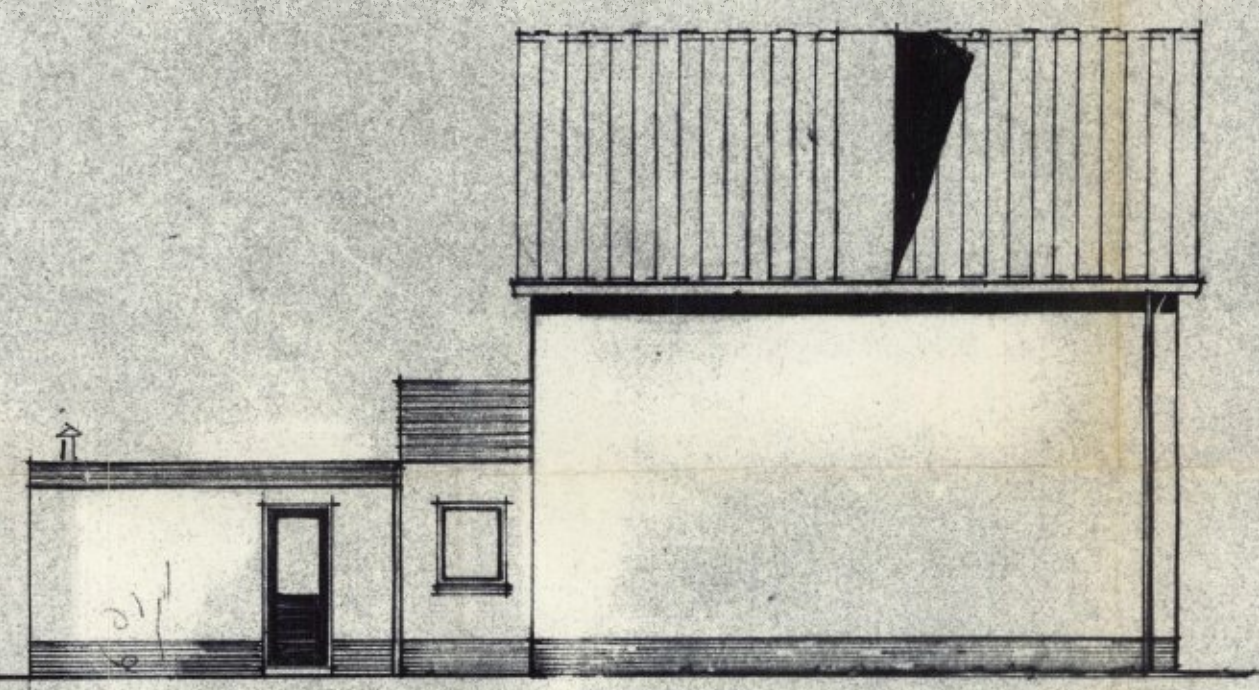
ACHTERZIEVEL



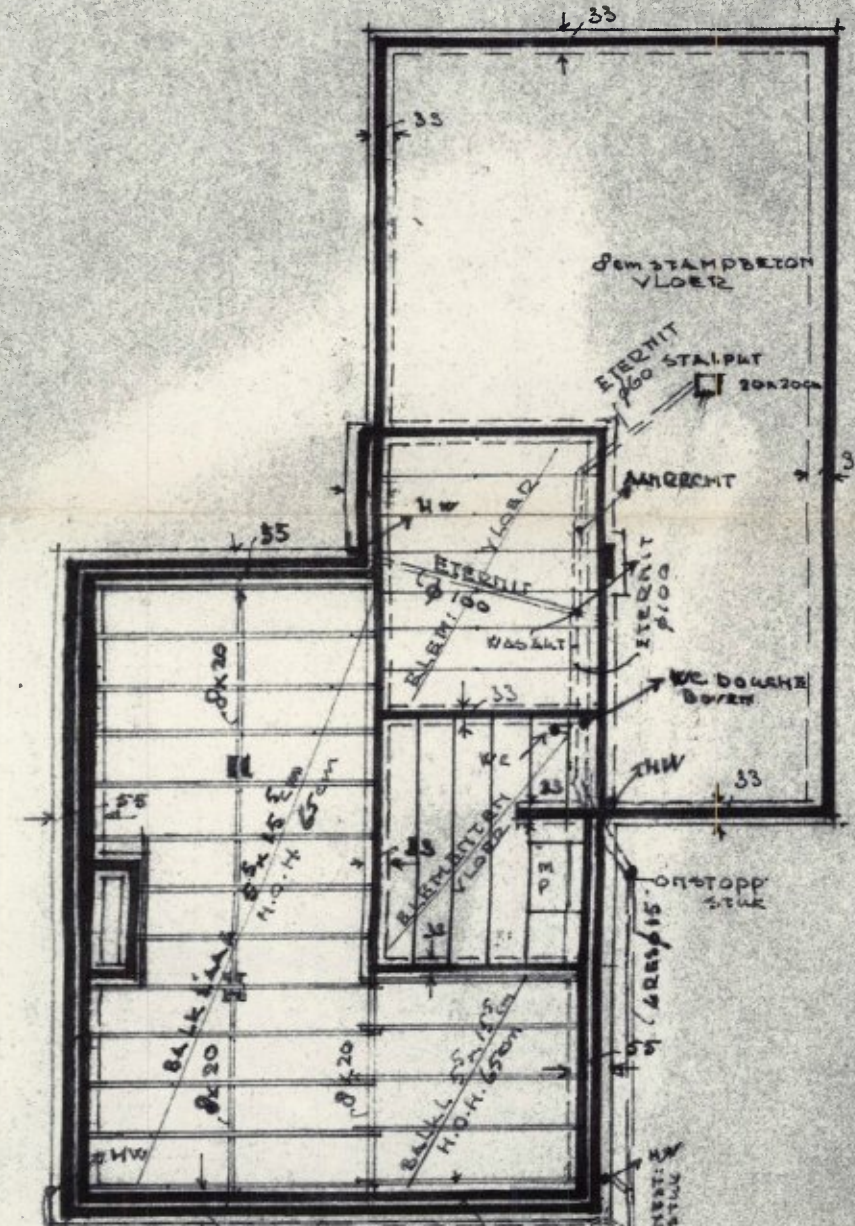
DOORSNEDE A.B.



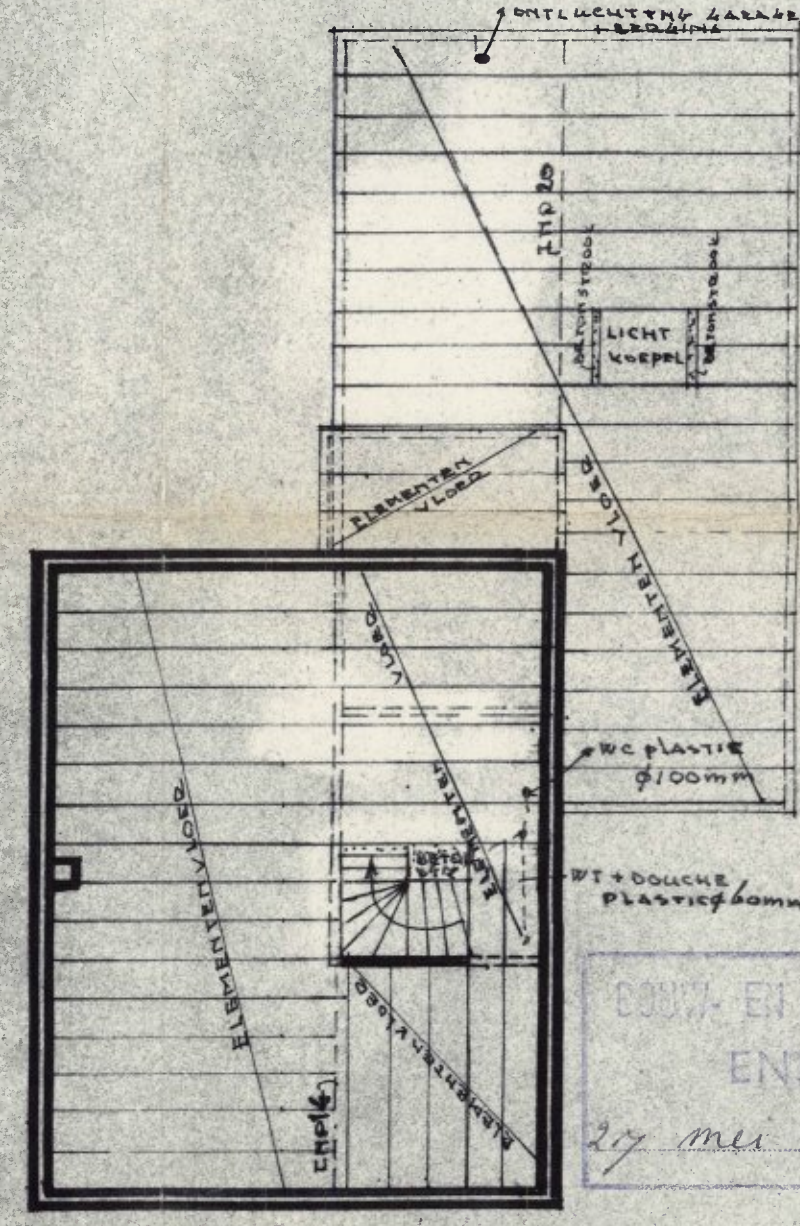
DOORSNEDE C.D.



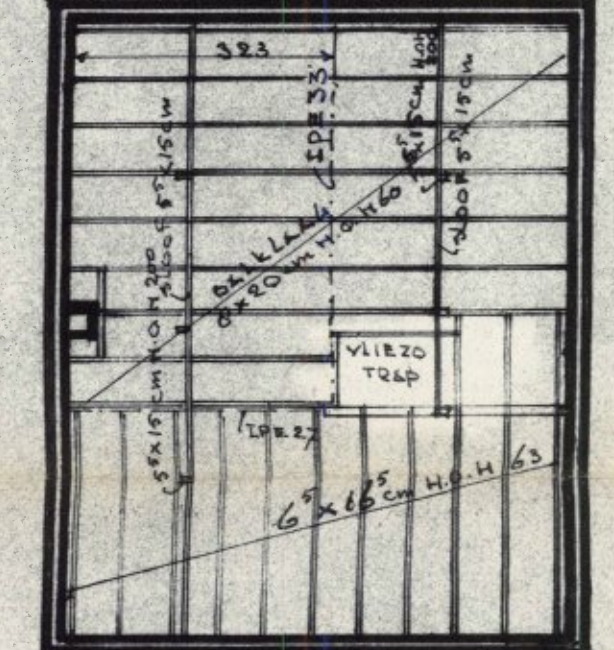
ZIJZIEVEL



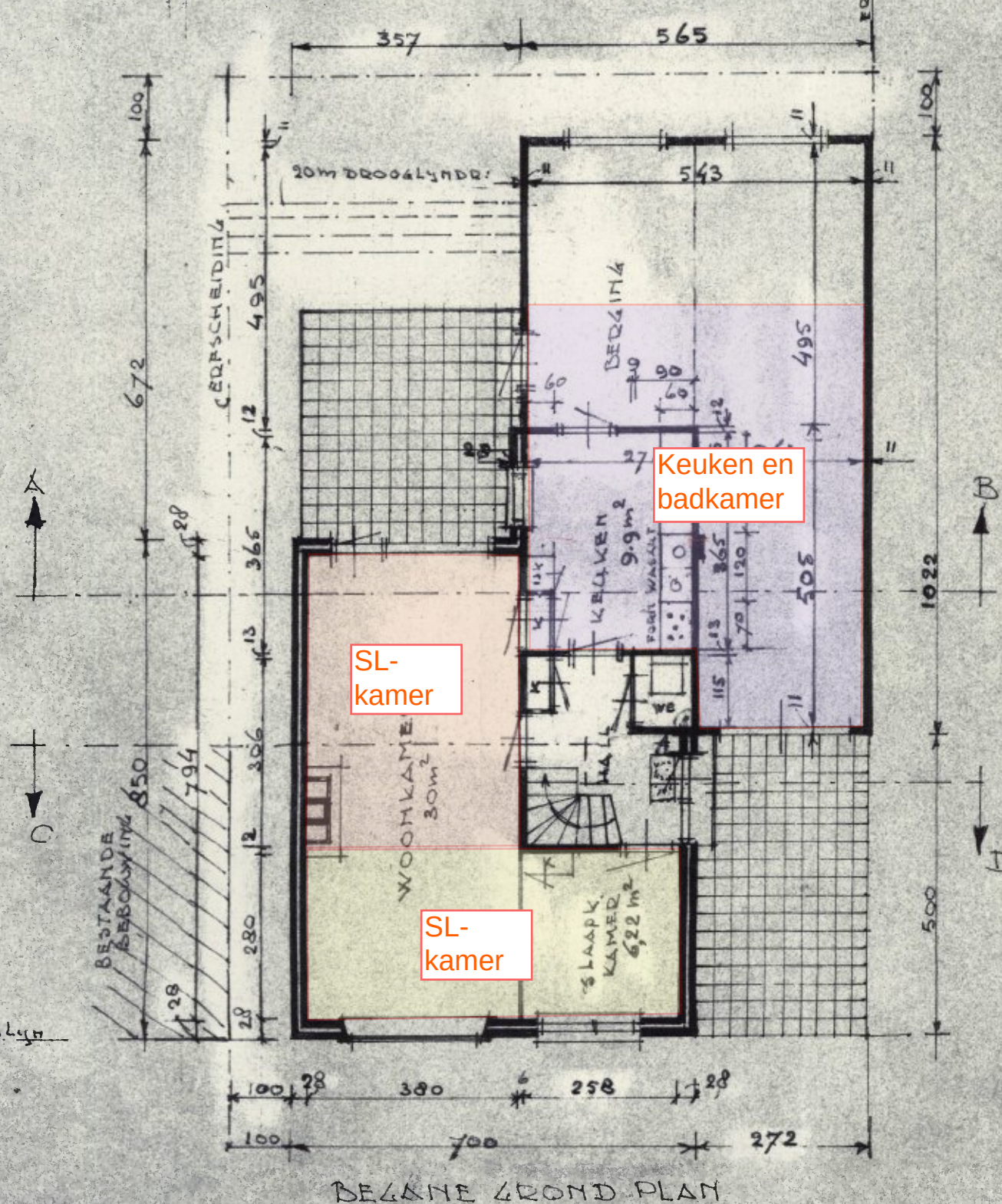
FUNDATIE + RIOLERING +
VLOERPLAN BEZAGELAND



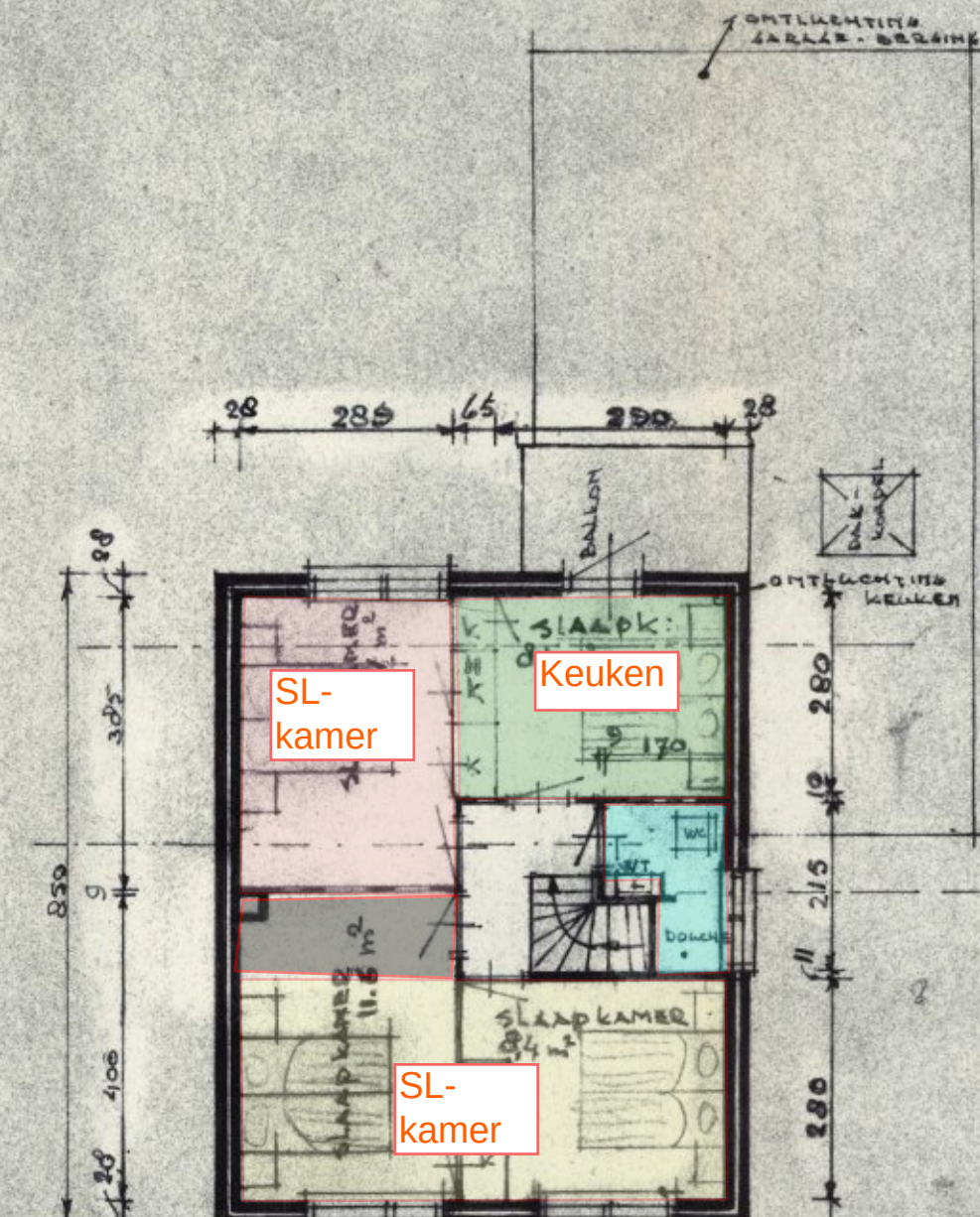
VERDIEPING + GARAGE DAK-
VLOERPLAN



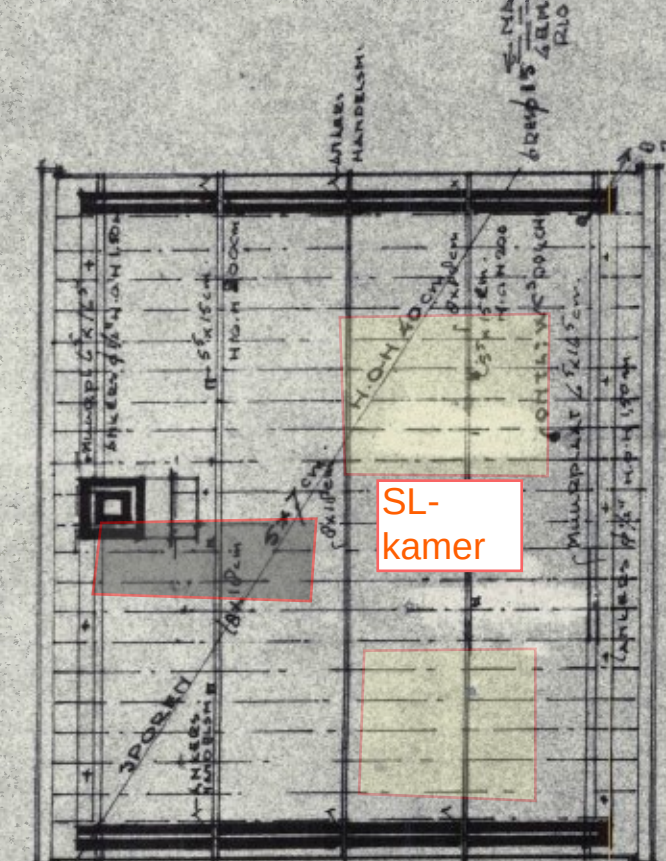
PLAFONDHANGERS
ZOLDERVLOER



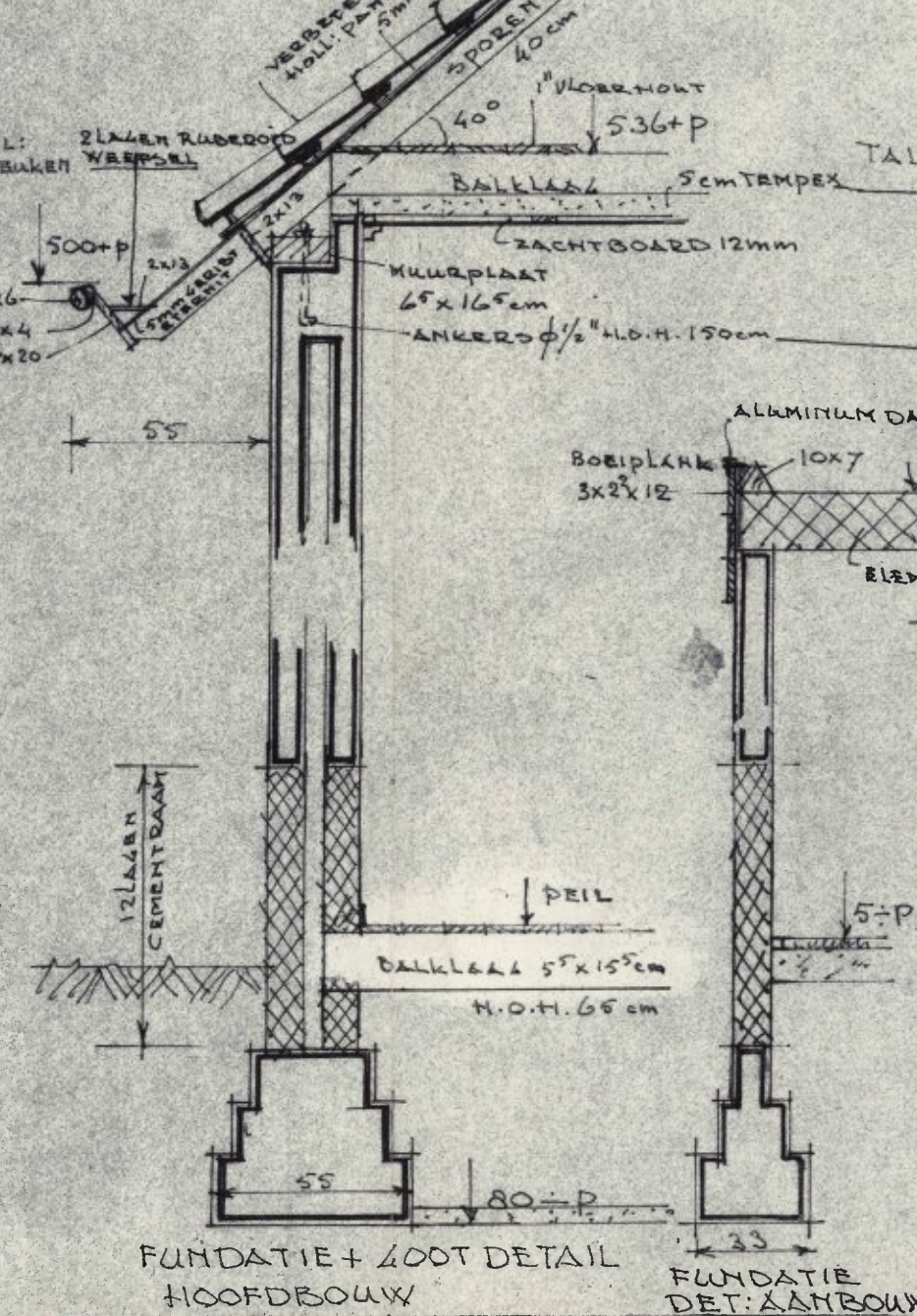
BEZAGELAND PLAN



VERDIEPINGPLAN



KAPPLAN HOOFDBOUW



FUNDATIE + ZOOT DETAIL
HOOFDBOUW

BOUW- EN WERKTOEGELIJD
ENSCHDE
27 mei 1969 No. B. 400

LIDDELSHOEKE

GETFERTIGINGEL

SITUATIE
GEMEENTE ENSCHDE
SECTIE F SCHAAL 1:1000

BESTEKSTEEKING
PLAN TOT HET BOUWEN VAN EENWOONHUIS
MET GARAGE 1/0 KUIPERSDIJK TE ENSCHDE
V/W BELEDELEHEER J. TH. BRÜNNER WOHENDE
WILLEM RUBBERTSTRAAT 34 ENSCHDE

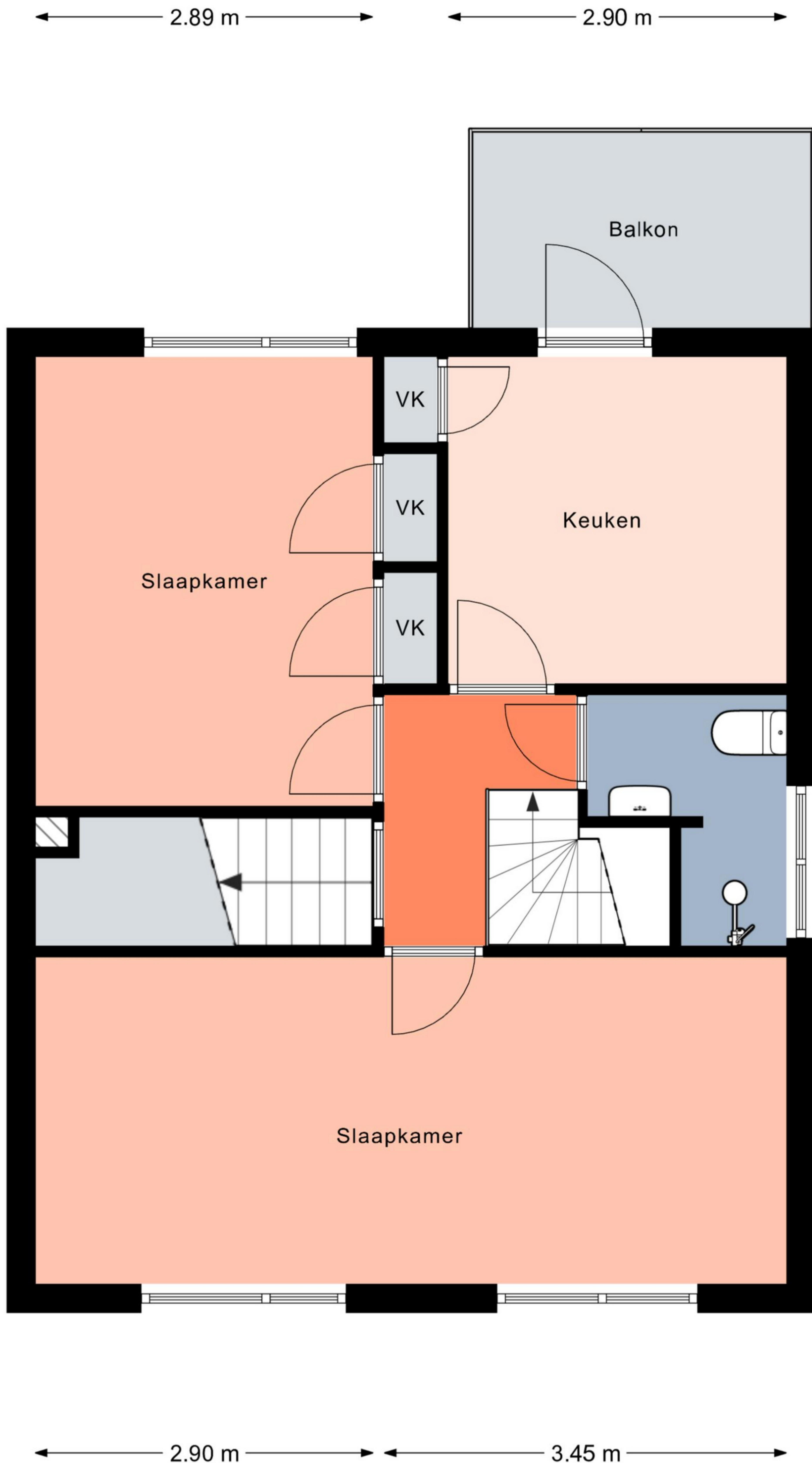
GEMEENTE ENSCHDE

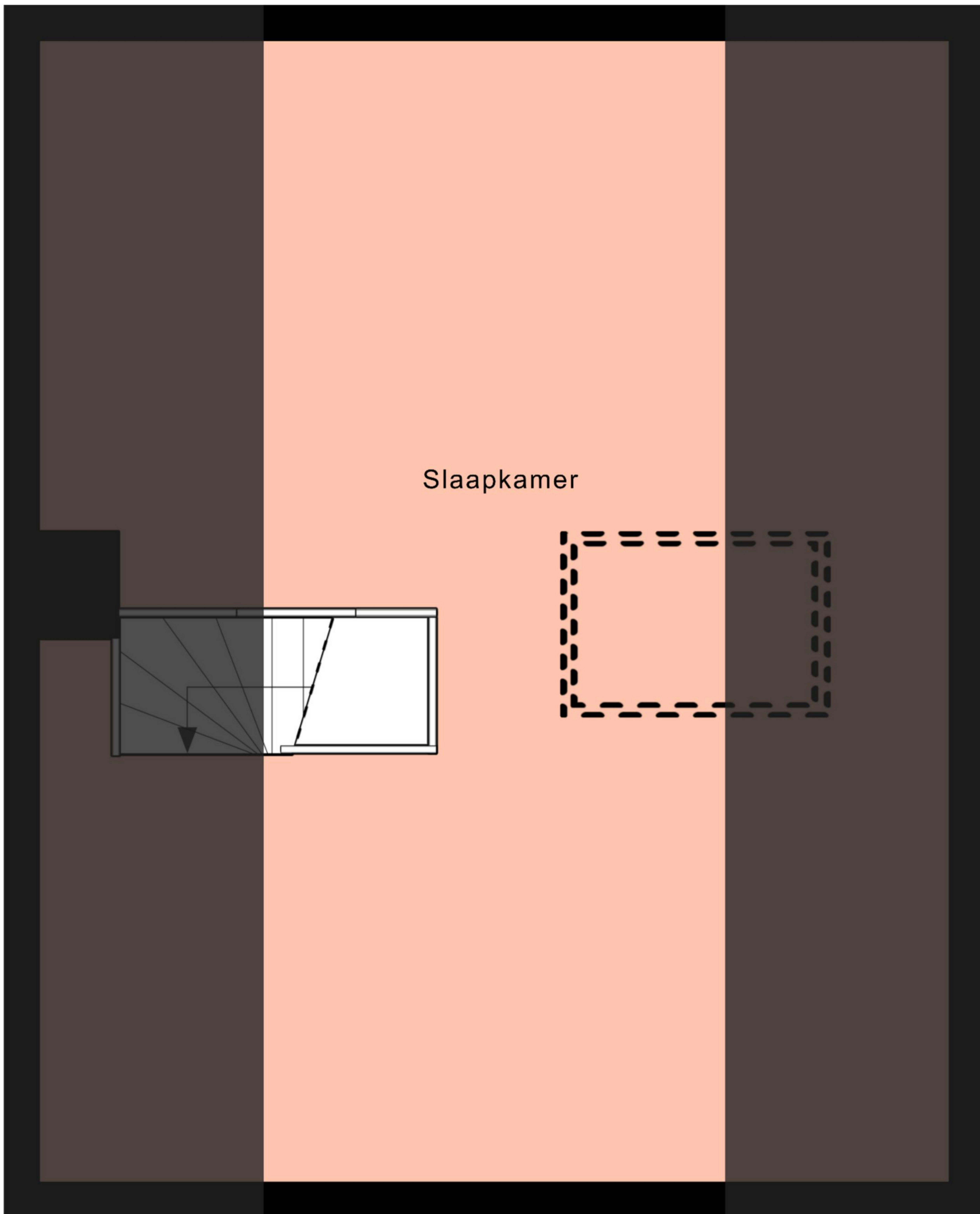
data	pr.
akk. B. en W. toezicht	27-69
akk. afd. Stedebouw	7/10-69
Gunsing advies	d.d. 12-2-69
Schoonheidscommissie	no. 7101/c

SCHAAL 1:1000, 1:100 EN 1:20
ARCH: C.G. LAMMERS DRENTSESTRAAT 4
ENSCHDE TEL. 13591



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







< Opnieuw zoeken < Kuipersdijk 230, 7512CN Ensche...

258016, 470150

Deze coördinaten liggen in
Kuipersdijk 232, 7512CN Enschede
Perceel Enschede (ESD00) F 2398

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023

Bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer kenmerken

vastgesteld 18-07-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

Bedrijf

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - archeologisch onderzoeksgebied a

Maatvoeringen (2)

Maximum goothoogte (m) (1)

Artikel 4 Bedrijf



✓ 4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor **Bedrijf** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. 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, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven;
 2. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
 3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, voorzieningen en activiteiten, zoals parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met dien verstande een supermarkt is uitgesloten en dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "sport" is een sportschool toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "garage" is een garagebedrijf toegestaan;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is één bedrijfswoning toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- g. Ter plaatse van de aanduiding "garagebox" zijn garageboxen toegestaan
- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - fietsenmaker" is een fietsenmaker met verkoop van fietsen en bromfietsen en gerelateerde spullen toegestaan;
- i. Het bepaalde onder f ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden;
- j. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is één woning toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

✓ 4.2 Bouwregels

- a. Op de voor "**Bedrijf**" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mag geen bebouwing worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

✓ 4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 4.3, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op/in afwijking van het bepaalde in lid [28.1](#), in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij dit ter plaatse met een functieaanduiding is toegestaan;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, tenzij dit ter plaatse met een functieaanduiding is toegestaan;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren, tenzij dit ter plaatse met een functieaanduiding is toegestaan;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 5. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van wonen;
- e. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel [28.2](#).

✓ 4.3.1 Verbod

- a. Het verboden woningen/wooneenheden of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven als kamerverhuurpand.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is onzelfstandige bewoning toegestaan bij een bestaand kamerverhuurpand.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "overige zone – verbod onzelfstandige bewoning" is het verboden zonder omgevingsvergunning het aantal kamers te vergroten binnen een bestaand kamerverhuurpand.

✓ 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid [4.1](#) onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende [Lijst van Bedrijfstypen](#) (bijlage [1](#)) dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [4.1](#) onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. lid [4.3](#) onder d, sub 1, ten behoeve van ondergeschikte detailhandel.

✓ 4.4.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [32.2](#).

1.17 bedrijfswoning:

een woning of zelfstandige wooneenheid in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het **gebouwen** of het terrein, noodzakelijk is.