

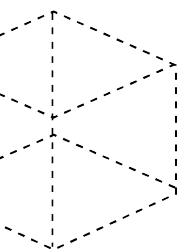
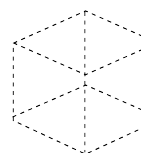


**TE HUUR**

**KANTOORRUIMTES IN KANTOORVILLA**

Bruggertstraat 350, Enschede

Huurprijs € 525,- per maand excl. BTW





# Kenmerken & specificaties



|                            |                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                   | 1931                                                                              |
| Oppervlakte kantoor kamers | 41 m <sup>2</sup> totaal                                                          |
| Locatie                    | nabij het bedrijventerrein Josink Es,<br>gelegen aan de westzijde van<br>Enschede |
| Parkeren                   | voor en naast het object is ruime<br>parkeergelegenheid aanwezig                  |
| Bestemming                 | bestemmingsplan: 'Stadsveld-Pathmos<br>2019' met als bestemming 'Bedrijf'         |
| Prijs                      | € 525,- per maand per kantoorruimte,<br>te vermeerderen met BTW                   |
| Aanvaarding                | In overleg                                                                        |

# Omschrijving

Op een mooie zichtlocatie bieden wij twee kantoor kamers aan op de eerste verdieping van deze karakteristieke kantoorvilla. Het object is gelegen nabij de Usselerrondweg en de Westerval, belangrijke invalswegen van Enschede en kent een uitstekende ligging ten opzichte van de A35.

## Indeling en oppervlakte

De twee kantoor kamers op de eerste verdieping hebben een oppervlakte van circa 41 m<sup>2</sup> groot welke als volgt is onderverdeeld:

|                                                  |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| Kantoorruimte op de eerste verdieping, kamer 2.4 | ca. 20 m <sup>2</sup> |
| Kantoorruimte op de eerste verdieping, kamer 2.6 | ca. 21 m <sup>2</sup> |

De oppervlakten zijn gemeten door de 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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummer: 10838 (gedeeltelijk)

## Locatie

De kantoorvilla bevindt zich nabij het bedrijventerrein Josink Es, gelegen aan de westzijde van Enschede. Josink Es is een nieuw bedrijventerrein, welke zich onderscheidt door kwaliteit en duurzaamheid. In de directe omgeving zijn onder andere Croonwolter&dros, The Peppermint Company, Drukkerij Roelofs en Asito gevestigd.

## Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- Verlichting;
- Gedeelde keuken, voorzien van een koelkast, oven en magnetron;
- Elektra- en data aansluiting;
- Verwarming middels een Cv-ketel;
- Airco unit;
- Sanitaire voorzieningen.

Algemeen:

- Representatieve entree;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Alarminstallatie;
- Gedeelde vergaderruimte.

## Bereikbaarheid

Het object kent een uitstekende bereikbaarheid middels de nabijgelegen Westerval, welke een verbinding vormt met de snelweg A35.

## Parkeergelegenheid

Voor en naast het object is ruime parkeergelegenheid aanwezig.

## Bestemmingsplan

Bestemmingsplan: 'Stadsveld-Pathmos 2019' met als bestemming 'Bedrijf'.



# Indeling & oppervlakte

| INDELING                                         | OPPERVLAKTE           |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| Kantoorruimte op de eerste verdieping, kamer 2.4 | ca. 20 m <sup>2</sup> |
| Kantoorruimte op de eerste verdieping, kamer 2.6 | ca. 21 m <sup>2</sup> |

Deelverhuur mogelijk in units van circa 20 m<sup>2</sup>

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.

Lees hier voor meer info >





# Prijsgegevens

**Huurprijs**

€ 525,- per maand per kantoorruimte, te vermeerderen met BTW. Deze prijs is inclusief het gebruik van gas, water en elektra.

**Huurtermijn**

In overleg, uitgangspunt is 3 jaar met aansluitend 3 verlengingsjaren.

**Opzegtermijn**

6 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.

**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.



















# FOTO'S KAMER 2.4







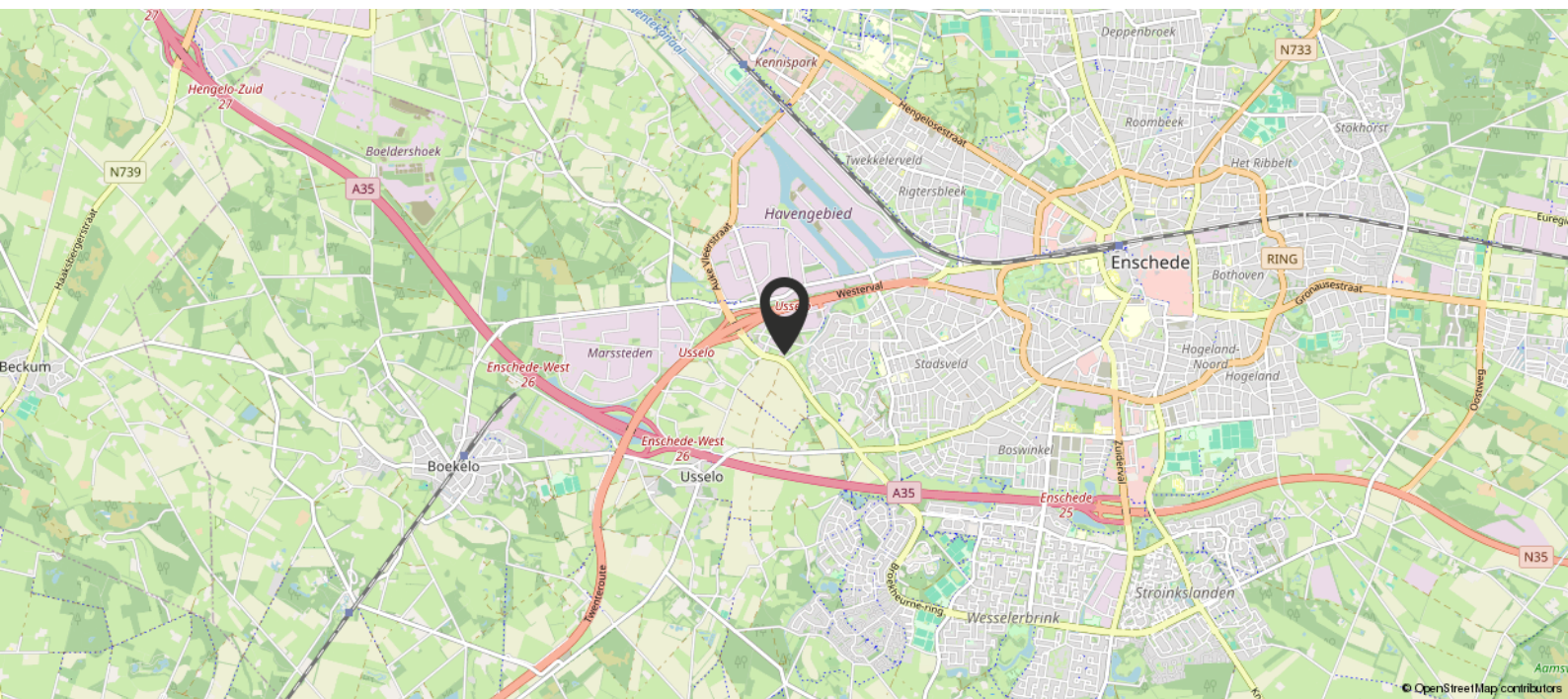
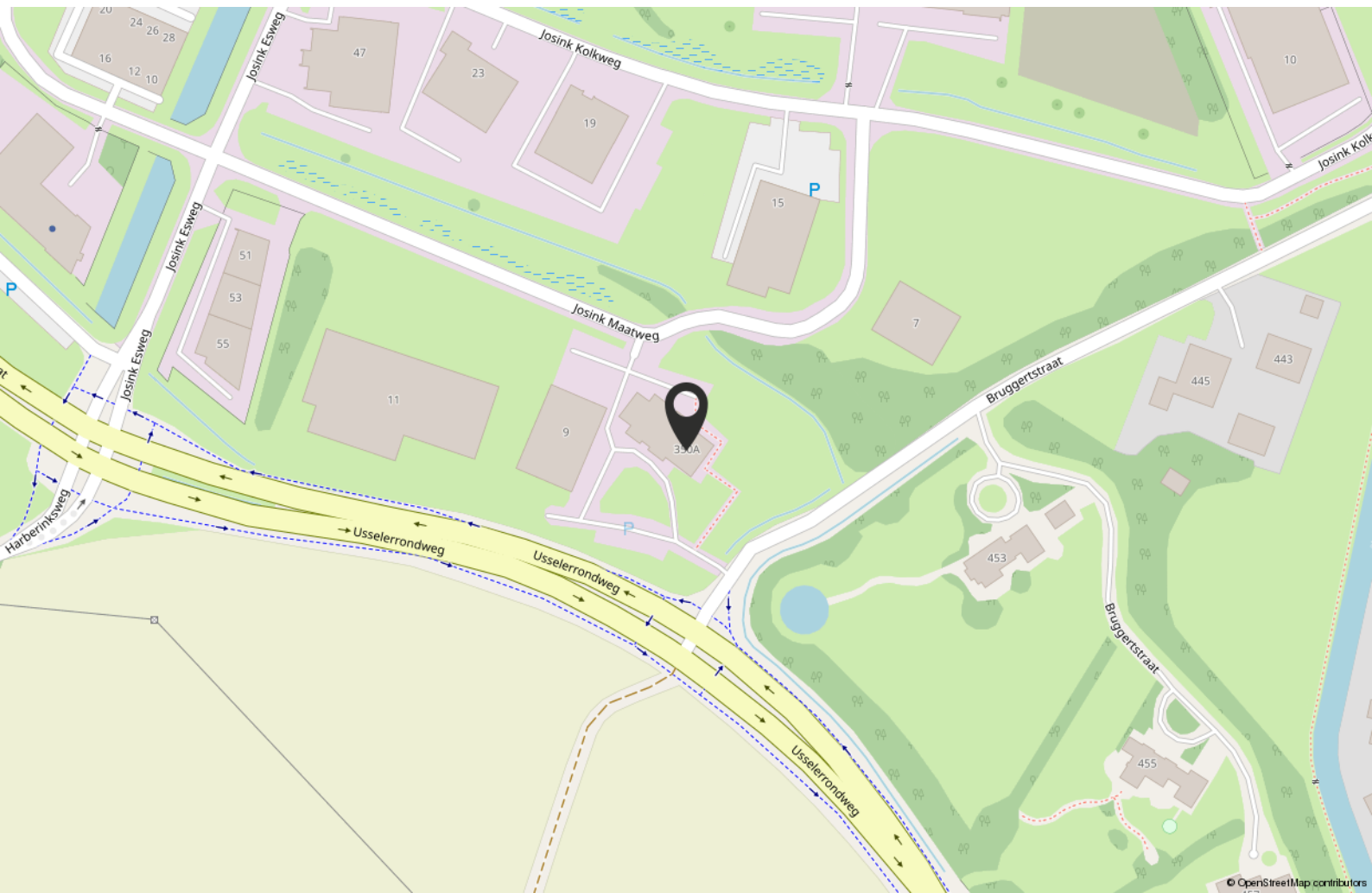
# FOTO'S KAMER 2.6





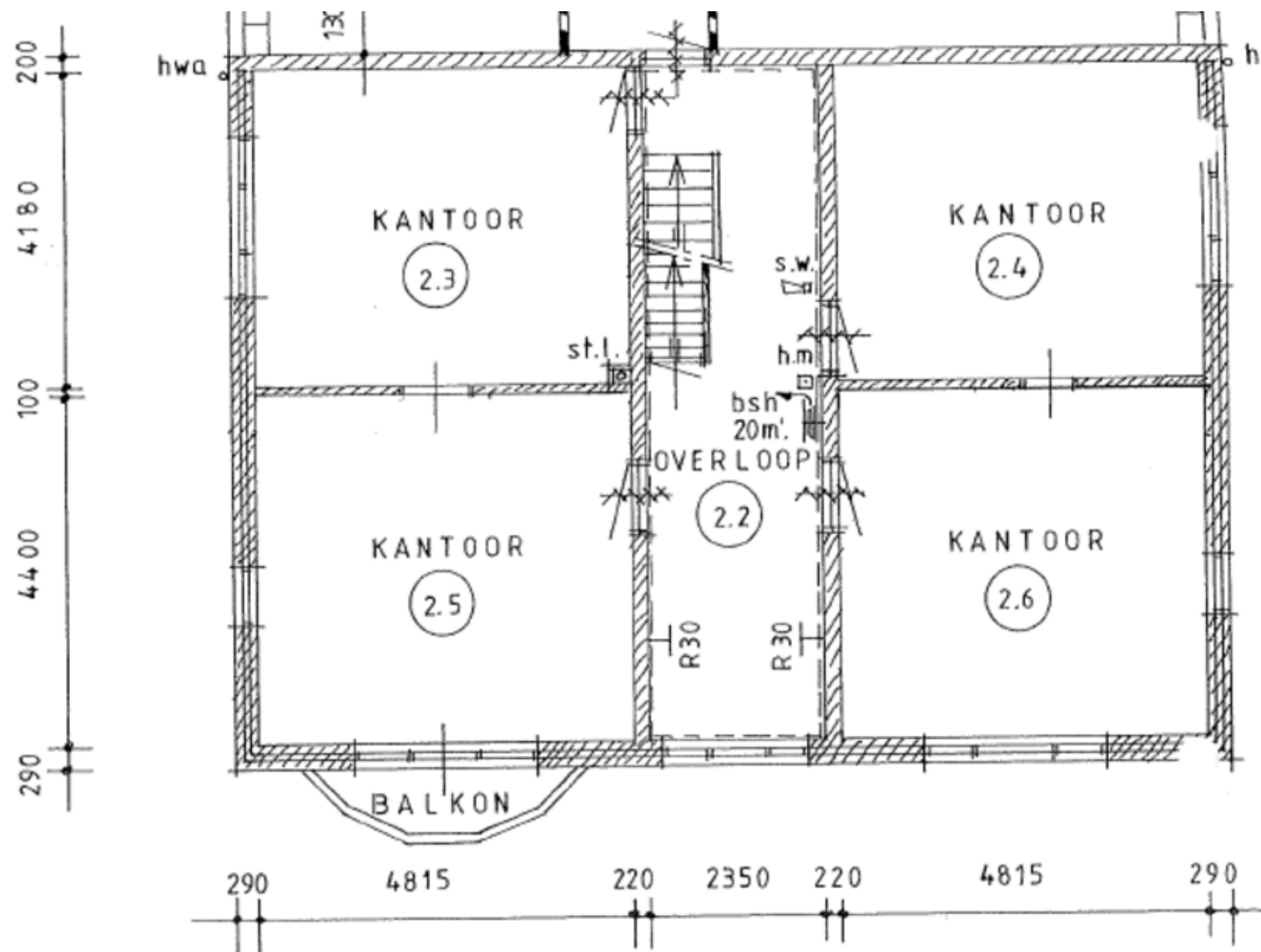


# Locatie



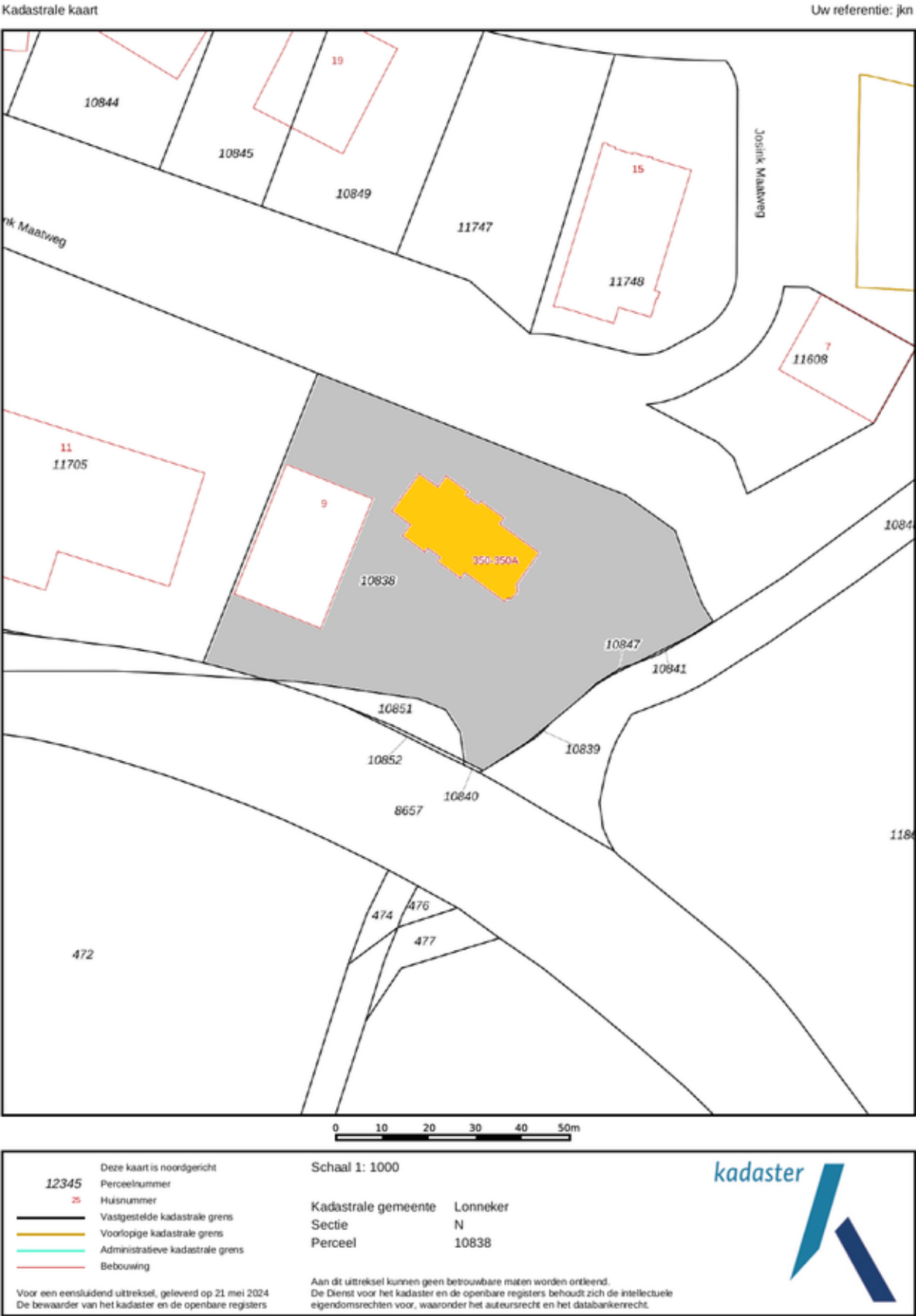


# Plattegrond eerste verdieping





# Kadastrale kaart





# Bestemmingsplan



# Bestemmingsplan

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 6 Bedrijventerrein

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “**Bedrijventerrein**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een **gezoneerd industrieterrein**, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1”, zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een **gezoneerd industrieterrein**, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2”, zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een **gezoneerd industrieterrein**, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- **niet zelfstandige horeca** in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
- ter plaatse van aanduiding “detailhandel volumineus” is tevens **detailhandel in volumineuze goederen** toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding “cultuur en ontspanning” is tevens een muziekschool (oefenruimte voor een muziekvereniging) toegestaan.
- ter plaatse van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” is tevens een bedrijf ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van LPG toegestaan, met daaraan ondergeschikt detailhandel in aanverwante goederen met een maximum winkelvloeroppervlakte van 100 m²;
- ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - 03” is tevens een meubelspuiterij toegestaan;
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laden en lossen en nutsvoorzieningen.

#### 6.2 Bouwregels



# Bestemmingsplan

- op de voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd;
- de in dit artikel opgenomen regels voor gebouwen gelden ook voor overkappingen;
- gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder c, zijn gebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn tot een maximale oppervlakte van 50 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- er 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.
- de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage” mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding “minimum en maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)” mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte en mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding “minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- ter plaatse van de aanduiding “minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” mag de goothoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum goothoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum goothoogte en mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- de minimum bouwhoogte en de minimum goothoogte als bedoeld onder i, j, en k gelden niet voor bijgebouwen.

# Bestemmingsplan

- . ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus", in het gebied begrensd door de Westerval, het Poolman en de Veilingstraat, gelden aanvullend op het bepaalde onder a t/m l tevens de volgende voorwaarden:
  - . aan de zijde van de Westerval dient de voorgevel van gebouwen in de **voorgevelrooilijn** te worden gebouwd;
  - . aan de zijde van de Westerval dient de zijkant van de voorgevel van gebouwen op maximaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens te staan;
  - . de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
  - . op plaatsen waar geen aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is opgenomen geldt een maximum van bebouwingspercentage van 70%.
- . de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- . de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- . de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- . lid 6.2 onder c en d, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
  - . de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
  - . het gebouw dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
  - . de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
  - . de afwijkingsbevoegdheid mag in combinatie worden toegepast met de afwijkingsbevoegdheid onder b;
- . lid 6.2 onder d, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup> per bouwperceel, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% danwel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
- . lid 6.2 onder f, voor het bouwen van **hoofdgebouwen** tot op de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2 onder e.
- . lid 6.2 onder h, voor het toestaan van een maximum bebouwingspercentage van 50%, onder de specifieke



# Bestemmingsplan

voorwaarde van een door de gemeente Enschede goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;

- . lid 6.2 onder m, sub 3, voor het bouwen van gebouwen tot op de perceelsgrens;
- . lid 6.2 onder n, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

- . Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaatsvindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel en mits de opslag voor het overige in overeenstemming is met het ter plaatse toegestane gebruik.
- . 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.
- . Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 6.4, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.5.1 Afwijkingsregels

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

- . lid 6.1 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 genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- . lid 6.1 voor het toestaan van **ondergeschikte detailhandel**, met uitzondering van het bedrijventerrein Josink Es.

# Over ons

**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 gaan, 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 verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Junior vastgoedconsultant**

**Nick Driemel**



06 - 17 04 28 06



[nick@boersenlem.nl](mailto:nick@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**



# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Bruggertstraat 350, Enschede



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# 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 | WWW.BOERSENLEM.NL**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

