



Estadio II

In centrum Enschede naast bus- en treinstation

TE HUUR

DIVERSE KANTOORKAMERS

gesitueerd op 3^e etage

Hoedemakerplein 2, Enschede
Vragen? Bel naar Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij je aan diverse functionele kantoor kamers op een absolute toplocatie, gelegen in het centrum van Enschede, aan het Hoedemakerplein 2. De kantoor kamers bevinden zich op de 3e etage, waar je 24/7 toegang hebt tot het gehuurde. Vanaf deze locatie geniet je van het gemak om van 's ochtends vroeg tot in de late uurtjes de binnenstad in te lopen en gebruik te maken van de diverse horecagelegenheden.

Op deze toplocatie kan jouw bedrijf zich uitstekend presenteren en profileren. We maken graag tijd voor je vrij om het gebouw te bezichtigen en om samen te praten over de kansen die dit object te bieden heeft

Bestemmingsplan

"Binnenstad 2016" met als enkelbestemming "kantoren" en als functieaanduiding "dienstverlening" en "maatschappelijk".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we je naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	B
Nummer	7683 (gedeeltelijk)
Grootte	1.096 m ²

Indeling en oppervlakte(en)

Het totaal aantal beschikbare werkplekken van het onderhavige object bedraagt 8, gelegen op de derde verdieping.

Omschrijving	Werkplekken	Beschikbaarheid
Kamer 1	6 Werkplekken	TE HUUR
Kamer 2	4 Werkplekken	TE HUUR
Kamer 3	4 Werkplekken	TE HUUR
Kamer 4	1-2 Werkplekken	TE HUUR
Kamer 5	6 Werkplekken	TE HUUR
Kamer 6	6 Werkplekken	TE HUUR
Kamer 7	12 Werkplekken	TE HUUR
Kamer 8	4 Werkplekken	TE HUUR

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.

Energielabel

Label A.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- Gezamenlijke entree gesitueerd op de begane grond
- Lift
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Pantry
- Toiletgroepen
- Databekabeling (bestaand)
- Glasvezelaansluiting aanwezig in gebouw
- Topkoeling in combinatie met luchtbehandeling



Werkplekken

- Zwarte systeemplafonds met ledverlichting op bewegingssensoren
- Nieuwe pvc-visgraat vloerafwerking
- Elektronische BOLD-sloten
- Inbouwkasten
- Elektronische zit/sta bureaus met ARBO-gecertificeerde bureaustoelen
- (Glazen) scheidingswanden
- PVC vloer

HUURGEGEVENS

Huurprijs

Omschrijving	Werkplekken	Huurprijs excl. btw
Kamer 1	6 Werkplekken	€ 1.099,-- per maand (all-in)
Kamer 2	4 Werkplekken	€ 899,-- per maand (all-in)
Kamer 3	4 Werkplekken	€ 899,-- per maand (all-in)
Kamer 4	1-2 Werkplekken	€ 599,-- per maand (all-in)
Kamer 5	6 Werkplekken	€ 1.099,-- per maand (all-in)
Kamer 6	6 Werkplekken	€ 1.099,-- per maand (all-in)
Kamer 7	12 Werkplekken	€ 2.499,-- per maand (all-in)
Kamer 8	4 Werkplekken	€ 899,-- per maand (all-in)

Bij de huurprijs is het volgende inbegrepen

- Huur kantoorruimte;
- Servicekosten (gas/water/licht/onderhoud etc.)
- Koffie en thee;
- WiFi;
- Gebruik gemeenschappelijke ruimten en vergaderruimten (op alle locaties);
- 24/7 toegang tot het gehuurde.

Huurtermijn en opzegtermijn

Onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 (drie) maanden.

BTW

Er is sprake van een verhuur met BTW. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden betalingsverplichting.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Deze kantoorlocatie is uitstekend te bereiken middels het openbaar vervoer. Het centraal station ligt op slechts enkele tientallen meters verwijderd van de voordeur. Daarnaast is deze locatie ook goed te bereiken met de auto en de fiets. Binnen enkele minuten bent u via de Westervall weer op de A35.

Locatieaanduiding / omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan het Hoedemakerplein te Enschede; een toplocatie in het centrum van Enschede met in de directe omgeving diverse dienstverleners, zoals onder andere: ABN AMRO, Adecco, Snelder Zijlstra Makelaars, Regio Twente en Logic4.

In het kantoorgebouw zijn o.a. gevestigd: Tempo Team, PsyQ Enschede/Lentis en Daniels Tandheelkunde. De oude markt met vele goede en gezellige lunchfaciliteiten is op enkele loopminuten afstand gesitueerd.

Parkeren

Er zijn meerdere (betaalde) parkeervoorzieningen beschikbaar in de omgeving. Schuin voor deze locatie ligt een openbare parkeerplaats voor uw klanten, met voldoende laadvoorzieningen. Voor uzelf of uw medewerkers is het mogelijk om te parkeren op de achtergelegen, recent gerenoveerde, parkeergarage. Daarnaast is beperkt parkeren op eigen terrein mogelijk.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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.



Elizabeth Molema
053 485 22 44



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



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Sikkens kleurnr. B6.40.50
of A0.05.75

Groothuis+Postma architecten

Goolke Postma
architect bna
interieurarchitect bnl

1566

910

IKST Enschede

status
Voorlopig ontwerp

opdrachtgever
IKST, Lasondersingel 133 7514 BP Enschede

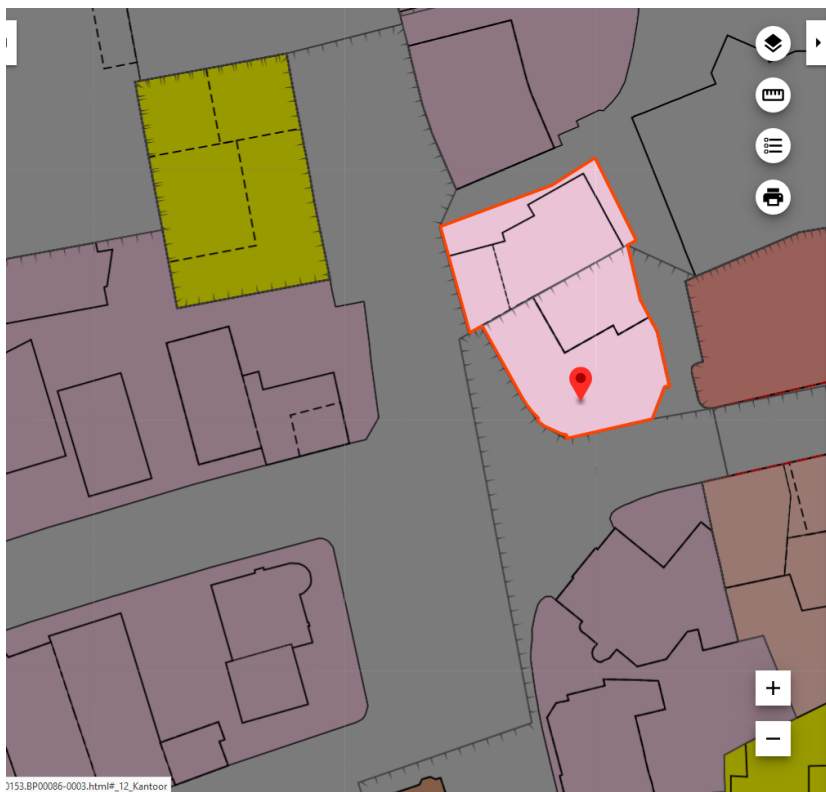
schilderwerk

afm.: A1	datum: 15-3-2007	5
getL: AH	file: T:\Projects\ID_10360\910.p2d	



Order via
7555 GL
tel 074 •
fax 074 •

A	000
---	-----



3153.BP000086-0003.html#_12_Kantoor

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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

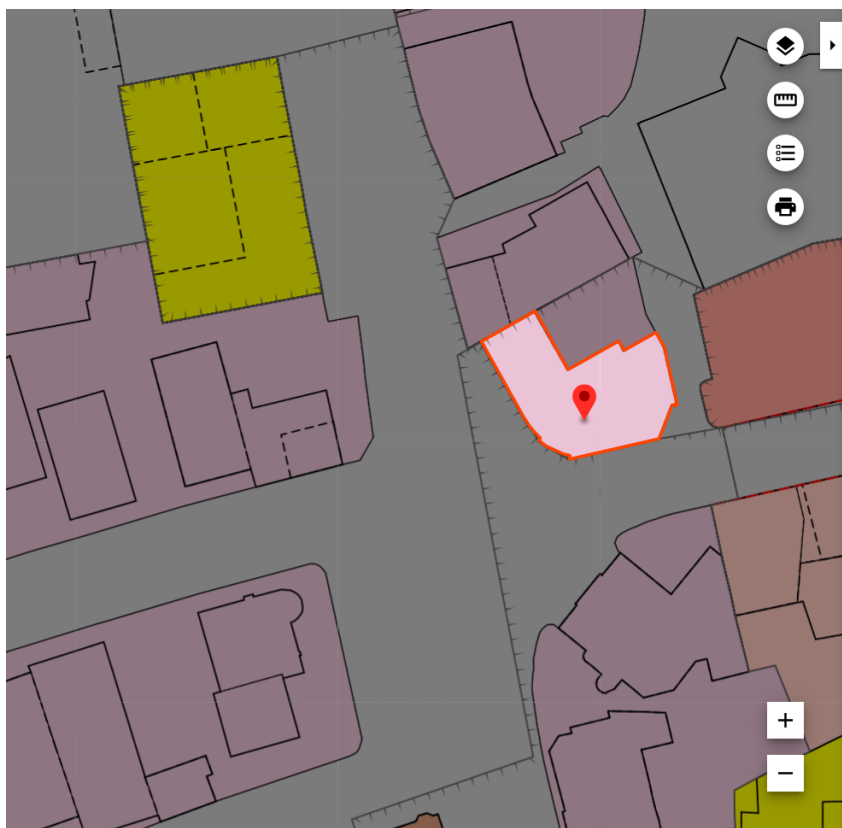
Bouwvlak

Functieaanduiding
dienstverlening

Functieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied



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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Functieaanduiding
dienstverlening

Functieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied



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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

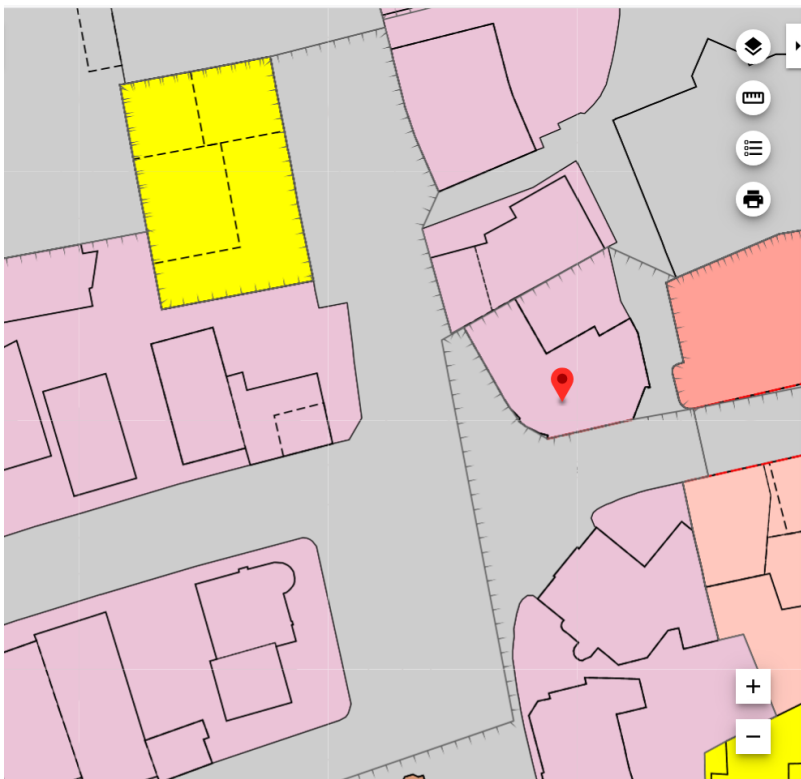
Bouwvlak

Funcctieaanduiding
dienstverlening

Funcctieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied



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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Funcctieaanduiding
dienstverlening

Funcctieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied

1.51 kantoor:

een [gebouw](#) of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor [zakelijke dienstverlening](#), waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare [dienstverlening](#) alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals de in bijlage 1 van deze regels onder de hoofdgroep 'Maatschappelijk' genoemde voorzieningen.

1.70 publieksgerichte dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor, [afhaalpunten](#) (van goederen) en internetcafé, met uitzondering van [seksinrichtingen](#).

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor [zakelijke dienstverlening](#).
- Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- 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 kelderverdieping.
- Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is [publieksgerichte dienstverlening](#) toegestaan.
- 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.
- 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).
- 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

- 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.
- 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:

- 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](#);

- 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;
- 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](#));
- 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:

- het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- 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:

- 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;
- 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.

Legenda		
	plangebied	
Enkelbestemmingen		
	agrarisch	
	agrarisch met waarden	
	bedrijf	
	bedrijventerrein	
	bos	
	centrum	
	cultuur en ontspanning	
	detailhandel	
	dienstverlening	
	gemengd	
	groen	
	horeca	
	kantoor	
	maatschappelijk	
	natuur	
	overig	
	recreatie	
	sport	
	tuin	
	verkeer	
	water	
	wonen	
	woongebied	
Dubbelbestemmingen		
	waterstaat	
	leiding	
	waarde	
Bouwvlakken		
	bouwvlak	
Gebiedsaanduidingen		
	geluidzone	
	luchtvaartverkeerzone	
	vrijwaringszone	
	milieuzone	
	veiligheidszone	
	wetgevingzone	
	reconstructiewetzone	
	overige zone	
Aanduidingen		
	bouwaanduiding	
	functieaanduiding	
	lettertekenaanduiding	
	maatvoering	
Figuren		
	as van de weg	
	dwarsprofiel	
	gevellijn	
	hartlijn leiding	
	relatie	
	figuur IMRO2006	
Gebiedsgerichte besluiten		
	besluitgebied	
	besluitvlak	
	besluitsubvlak	
Structuurvisies		
	plangebied	
Gescande kaarten		
	plangebied	
Overige besluiten		
	plangebied	