



Te koop

Retentieweg 48, Oldenzaal



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:



Amber van Tubbergh

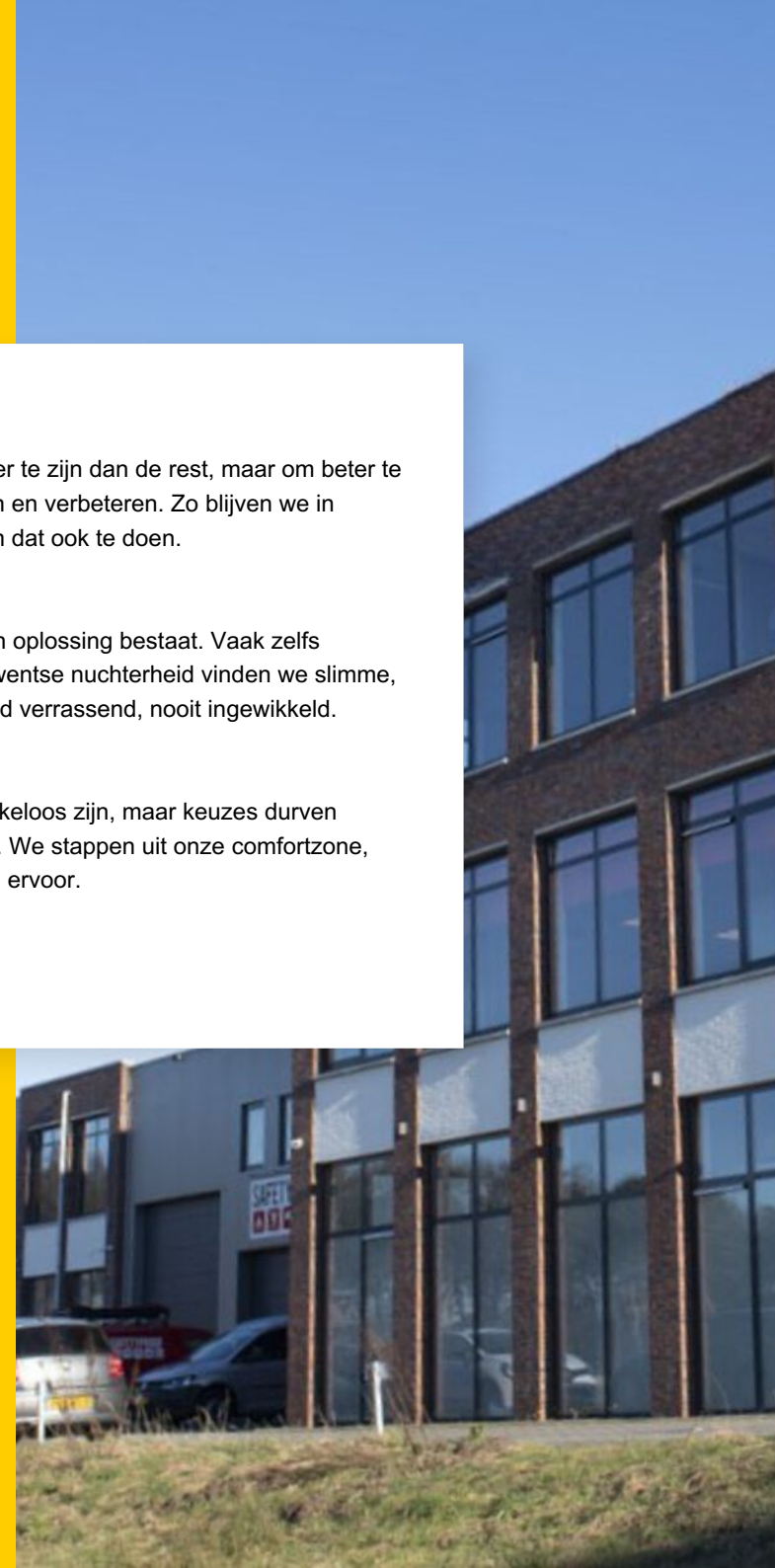
Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@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** **Energie label**
- 10** **Aanvullende informatie**
- 11** **Contactgegevens**



1 Introductie

Te Koop! Hoogwaardige kantoorunit!

Op een mooie zichtlocatie op bedrijvenpark Jufferbeek Zuid bieden wij een zeer hoogwaardige kantoorunit aan!

Het betreft een hoekunit welk onderdeel uitmaakt van bedrijfsverzamelgebouw op een goede zichtlocatie.

Naast de luxe en alle gemakken is het object ook nog bijzonder duurzaam wat gunstig is voor uw gebruikerskosten.



T WAT WE

Kenmerken

Bouwjaar

2015

Oppervlakte pand

Circa 300 m²

Locatie

Gelegen op een mooie hoek- en zichtlocatie op bedrijventerrein Jufferbeek Zuid

Parkeren

8 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein

Energielabel

A+++

Vraagprijs

€ 635.000,- k.k.

Aanvaarding

Per direct

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op een mooie hoek- en zichtlocatie op bedrijventerrein Jufferbeek Zuid. Jufferbeek Zuid is een relatief nieuw bedrijventerrein, waar recent meerdere bedrijven zich hebben gehuisvest. Enkele bedrijven in de nabije omgeving zijn Europastry, Agro World Transport, Oude Elferink, XL Shop Group en Willemsen Dakbedekking.

Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein is op een zeer aantrekkelijke plek gelegen. De A1 en de Duitse snelweg zijn binnen enkele minuten bereikbaar via de N342.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Oldenzaal

Sectie: I

Nummers: 4019 en 4035

Bestemmingsplan

Jufferbeek-Zuid 2010, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 4.2.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

Het object zal in de huidige staat worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Moderne entree op de begane grond
- Luxe pantry met uitgebreide inbouwapparatuur
- Ruime en open kantoortuin op de 1e verdieping, voorzien van een afgesloten kantoor-/spreekkamer
- Ruime open kantoortuin/kantine ruimte op de 2e verdieping, alsmede een afgesloten kantoor- /spreekkamer
- Moderne sanitaire voorzieningen op de 2e verdieping
- Vloeren
- Systeemplafonds v.v. dimbare (LED) verlichtingsarmaturen; geautomatiseerd met sensoren
- Onafhankelijk ventilatiesysteem voor de kantoren op basis van CO2 metingen

Bedrijfsruimte:

- Magazijn-/opslagruimte v.v. elektrische overheaddeur
- Sanitaire voorzieningen met een douche op de begane grond
- Extra kantoorruimte
- Vrije hoogte van ca. 3.4 meter

Algemeen:

- Gehele pand v.v. uitgebreid domotica systeem welke o.a. te bedienen is middels touchscreen schermen per verdieping en via de smartphone. Dit systeem regelt o.a. de verwarming, verlichting, airco's, muzieksysteem (4 zones) en de screens
- Toegangssysteem middels pasjes/tags
- Glasvezelverbinding; uitgebreide netwerkbekabeling tot 10Gbit
- Satellietontvangstschotel met bekabeling naar spreekkamers
- Alarmsysteem
- Brandmeldinstallatie
- Verwarming middels warmtepomp-, VRF-installatie (koelen, ventileren, verwarmen) en vloerverwarming op alle vloeren
- Ruime parkeer gelegenheid op eigen terrein; acht (8) parkeerplaatsen

Bijzonderheden:

Ter overname worden diverse aangebrachte roerende zaken aangeboden, te weten: beveiligingscamera's, wifi points, Fortigate F firewall, HPE Aruba 2930F 24G - switch, patchkast en -racks. Deze roerende zaken kunnen worden overgenomen voor een bedrag van € 7.500,- te vermeerderen met BTW.

Vraagprijs

€ 635.000,- k.k.

Aanvaarding

Per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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)

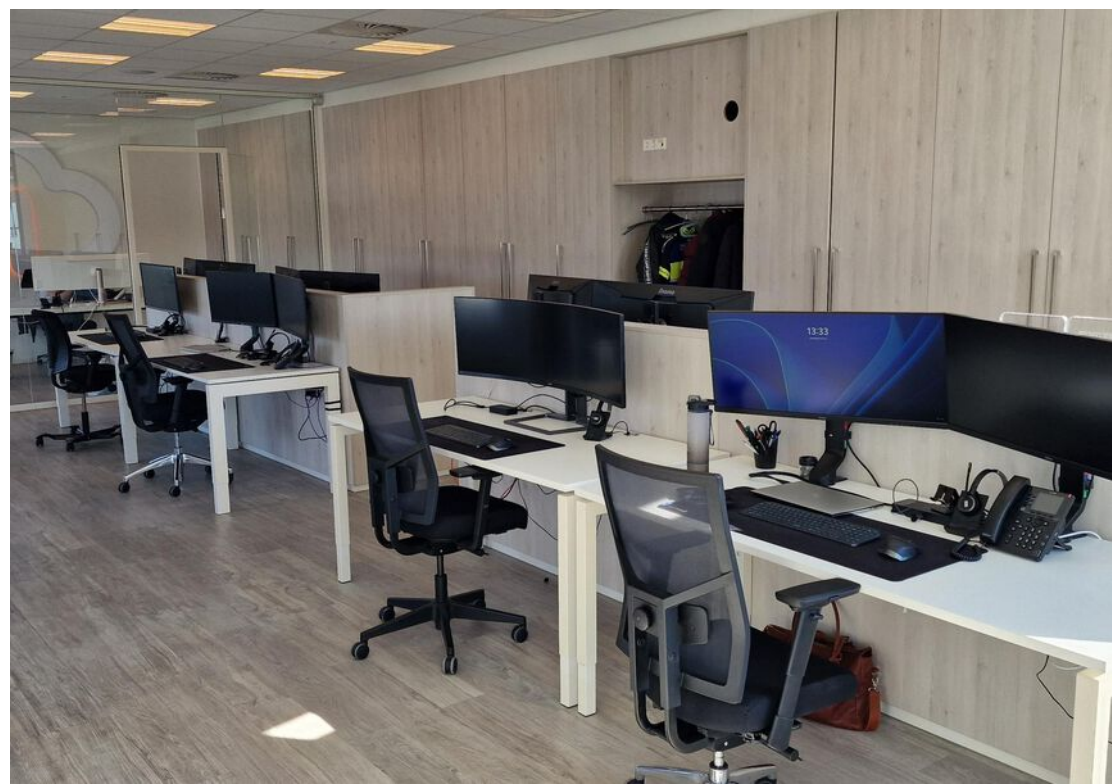
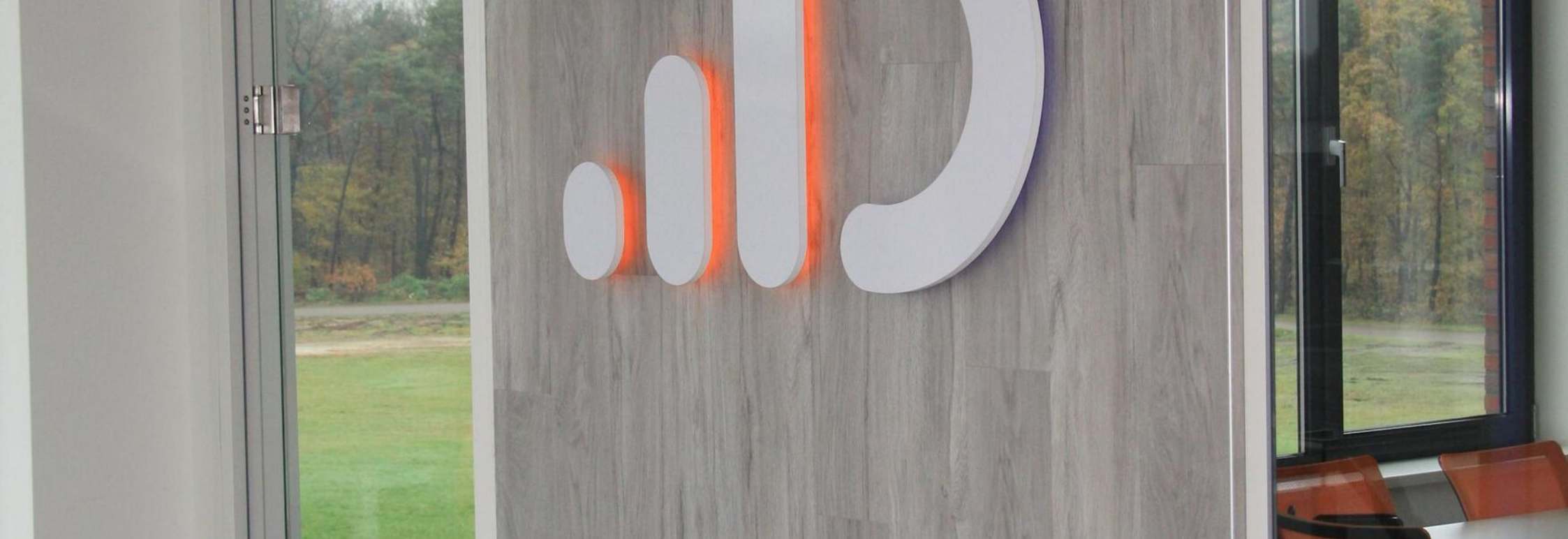
Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	100 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	100 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca.	100 m ²

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.

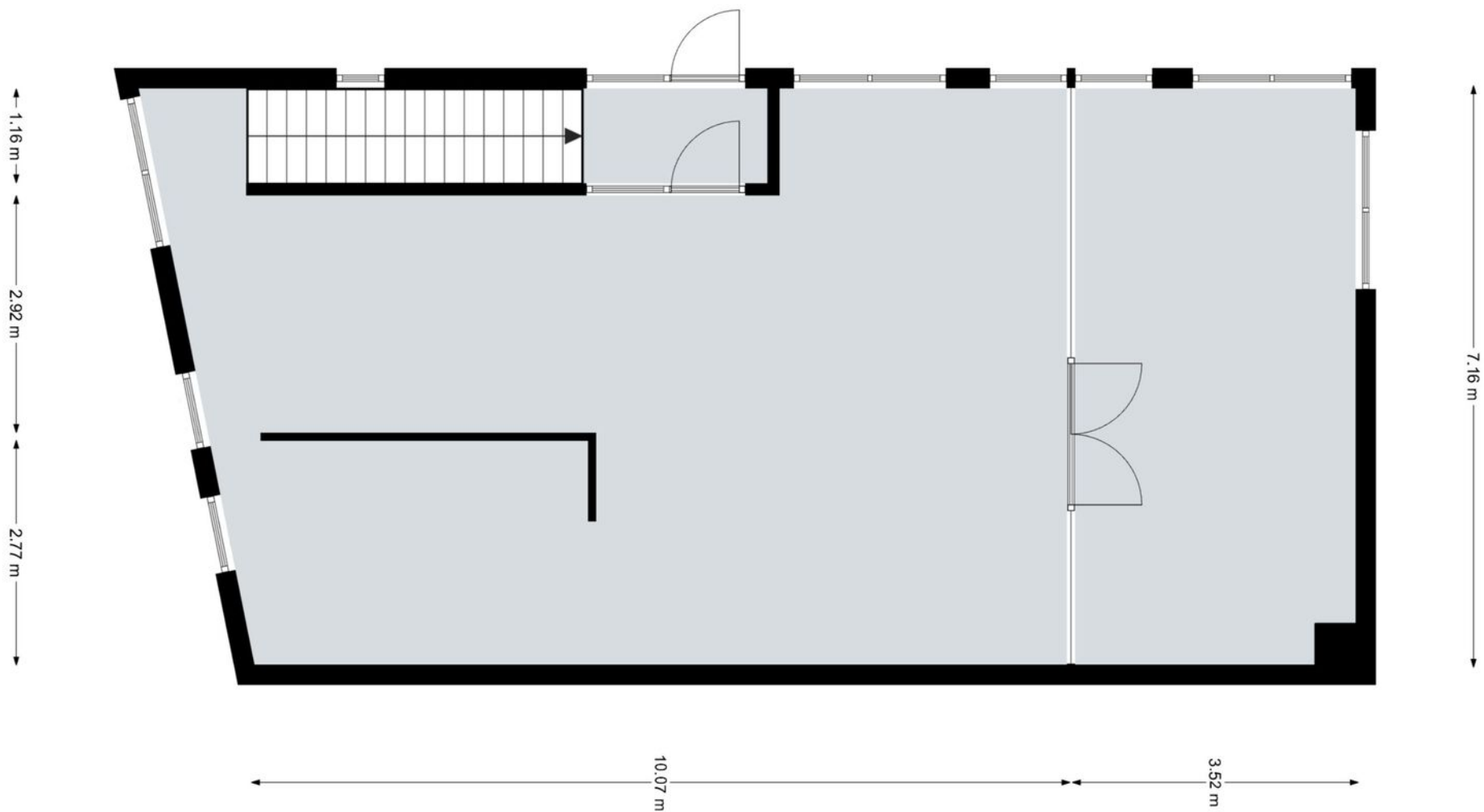


4 Foto's



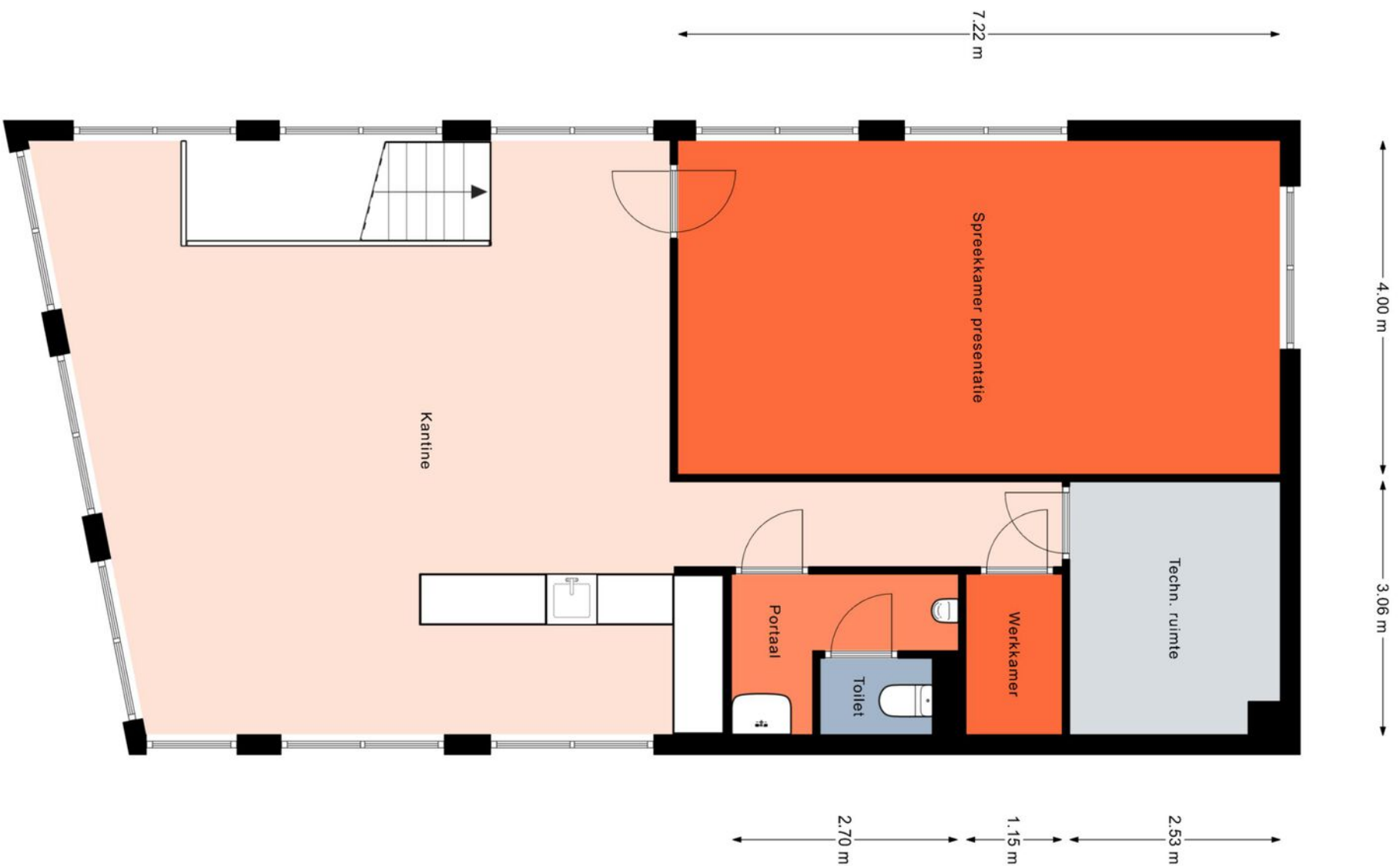


5 Plattegrond - begane grond



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

Plattegrond - eerste verdieping



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

6 Locatie

Locatie

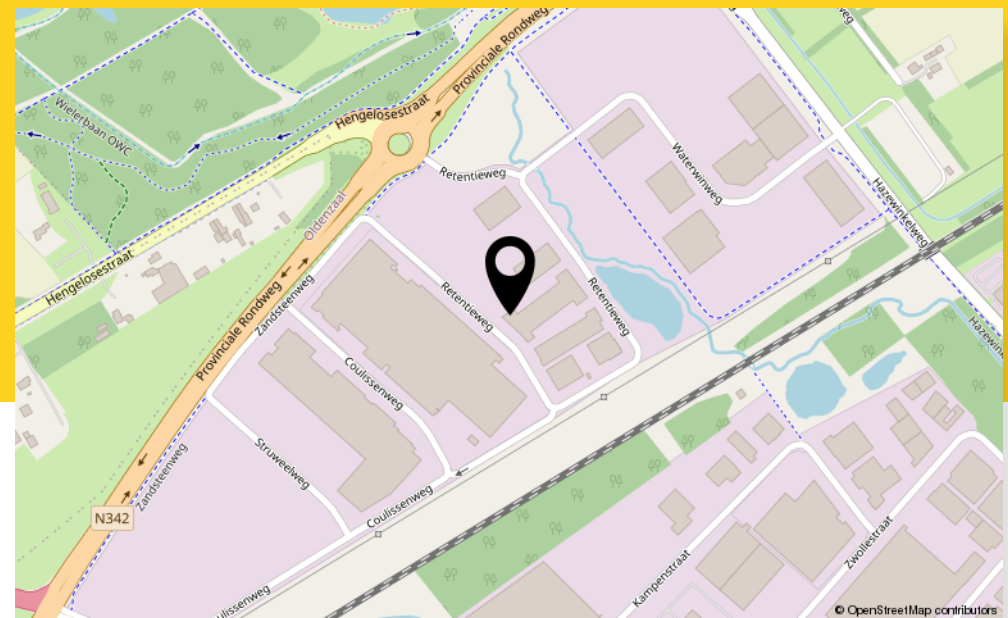
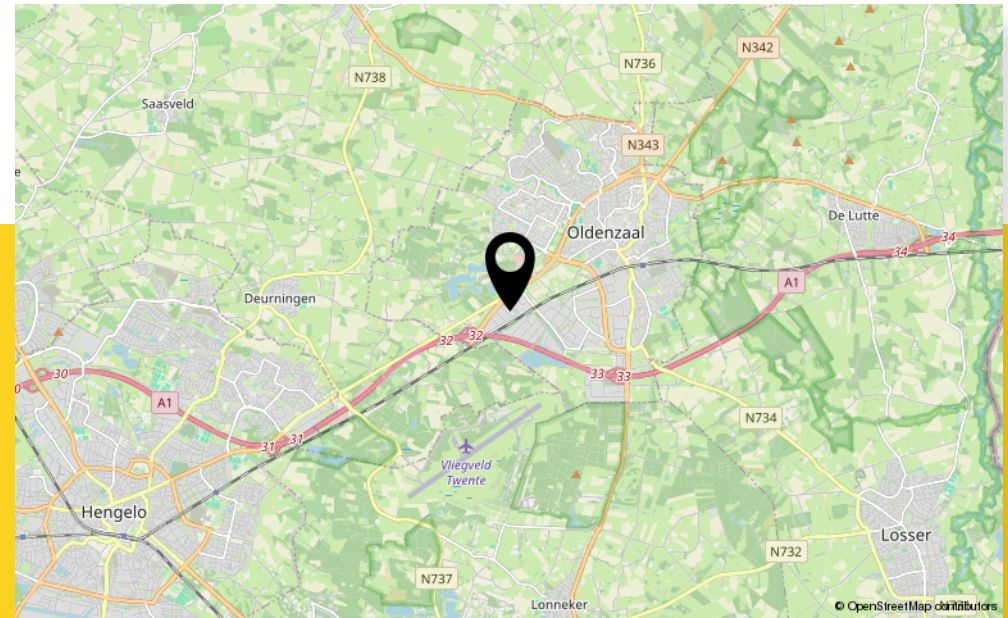
Het object is gelegen op een mooie hoek- en zichtlocatie op bedrijventerrein Jufferbeek Zuid. Jufferbeek Zuid is een relatief nieuw bedrijventerrein, waar recent meerdere bedrijven zich hebben gehuisvest.

(Snel)wegen

Het bedrijventerrein is op een zeer aantrekkelijke plek gelegen. De A1 en de Duitse snelweg zijn binnen enkele minuten bereikbaar via de N342.

Openbaar vervoer

Door de combinatie van treinverbindingen en buslijnen is het object eenvoudig bereikbaar voor zowel medewerkers als bezoekers die met het openbaar vervoer reizen, met directe verbindingen naar regionale OV-netwerken.



7 Kadastrale kaart

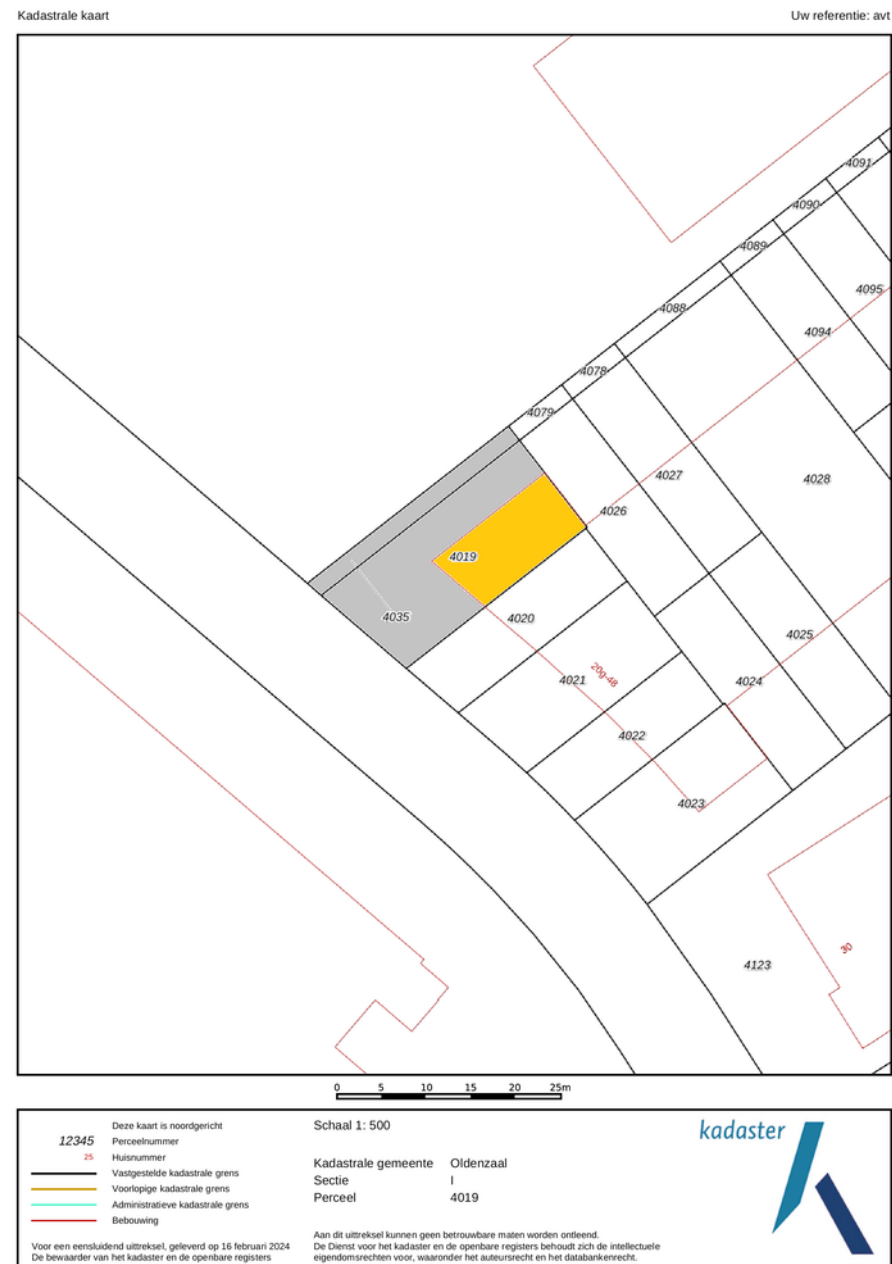
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Oldenzaal

Sectie: I

Perceel: 4019

Oppervlakte: 332 m²



8 Bestemmingsplan

Jufferbeek-Zuid 2010, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 4.2.



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', voor bedrijven tot en met categorieën 3.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#), alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand ingevolge de [Bijlage 2 Staat Opslagen en installaties](#) niet meer bedraagt dan 100 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', voor bedrijven tot en met categorieën 4.1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#), alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand ingevolge de [Bijlage 2 Staat Opslagen en installaties](#) niet meer bedraagt dan 200 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', voor bedrijven tot en met categorieën 4.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#), alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand ingevolge de [Bijlage 2 Staat Opslagen en installaties](#) niet meer bedraagt dan 300 m;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**', bedrijven met een hoogwaardige uitstraling, hetgeen tot uitdrukking komt in de schaal van de bedrijven, de architectuur en de terreininrichting, waarbij de tuinarchitectuur gericht is op het verhogen van de esthetische kwaliteit van het representatieve deel van het gebouw, de ontsluiting en parkeervoorzieningen in het groenontwerp zijn geïntegreerd en de overige bebouwing, de stalling en de opslag worden gecamoufleerd;

met daarbijbehorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, beeldende kunstwerken daaronder begrepen;
- terreinen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- detailhandel niet is toegestaan;

- horecabedrijfsactiviteiten anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van het bedrijf niet zijn toegestaan;
- Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan;
- Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**';
- bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- de afstand van een gebouw tot een bouwperceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat die afstand ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**' niet minder dan 5 m mag bedragen;
- de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 11 m bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- ter plaatse van de aanduiding '**minimale-maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet minder respectievelijk meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen of overkappingen voor een voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter een voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen;

- . de bouwhoogte van overkappingen achter een voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 12 m bedragen;
- . in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- . de eisen die voortvloeien uit een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan;
- . een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- . een goede milieusituatie;
- . de verkeersveiligheid;
- . de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning

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

- . **3.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in **3.6**;
- . **3.2.1 onder d** en toestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 15 m, met dien verstande dat voor ondergeschikte onderdelen van een gebouw, zoals schoorstenen, masten, liftkokers of andere daarmee vergelijkbare onderdelen een bouwhoogte kan worden toegestaan van niet meer dan 20 m;
- . **3.2.2 onder a** en toestaan dat overkappingen met een hogere bouwhoogte vóór een voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd, indien en voor zover ontheffing is of wordt verleend ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen.

3.4.2 Afwegingskader

Een in **3.4** genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- . mits het bouwplan voldoet aan de eisen die voortvloeien uit een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan;
- . indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - . het straat- en bebouwingsbeeld;

- . de milieusituatie;
- . de verkeersveiligheid;
- . de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag van goederen, voor zover de gronden zijn gelegen aan de naar de weg gekeerde zijde van een terrein.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **3.1** en:

- . toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#) of die volgens [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#) van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 - . Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - . vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - . Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- . detailhandel toestaan ten behoeve van:
 - . productiegebonden detailhandel;
 - . detailhandel binnen automobielbedrijven, garagebedrijven en/of autobanden- montagebedrijven;
 - . detailhandel in het kader van recreatiebedrijven;
 - . detailhandel in landbouwwerktuigen, machines, meststoffen, keukens, volumineuze sanitairartikelen, zand en/of grind, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**';
- . ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**' ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen, met dien verstande dat de verkoop van lpg uitsluitend is toegestaan voor

zover tevens ontheffing wordt verleend als bedoeld onder d;

- . ten behoeve van risicovolle inrichtingen, indien en voor zover:
 - . het plaatsgebonden risico op de grens van de inrichting niet meer bedraagt dan 10^{-6} dan wel bij categoriale inrichtingen de in de Regeling externe veiligheid inrichtingen genoemde afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 - . het groepsrisico verantwoord kan worden.

3.6.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een in 3.6.1 omgevingsvergunning vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- . de mate waarin de waarden en functies van de gronden die het plan beoogt te beschermen door de vrijstelling worden geschaad;
- . de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de nabijgelegen gronden door de vrijstelling worden geschaad;
- . de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van milieu en externe veiligheid.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- . de omvang van de functieaanduidingen met betrekking tot toegestane bedrijvigheid wijzigen, indien en voor zover de woningen, aan de hand waarvan de toegestane bedrijvigheid is bepaald, niet meer als zodanig in gebruik zijn en de betreffende woningen niet langer een woonbestemming hebben en de wijziging redelijkerwijs kan worden opgenomen met het oog op andere nog wel aanwezige woningen.

9

Dit gebouw heeft energielabel **A+++**



Isolatie			Installaties	
Gevels	  	++	Verwarming	Warmtepomp
Gevelpanelen	  	n.v.t.	Warm water	Warmtepomp
Daken	  	++	Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Vloeren	  	n.v.t.	Koeling	Compressiekoeling
Ramen	  	++	Verlichting	8,1 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren	  	n.v.t.	Zonnepanelen	7762 Wp

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

60,3 %

Over dit gebouw

Adres
Retentieweg 48
7572PH Oldenzaal
BAG-ID: 0173010000178635

Bouwjaar	Detailaanduiding
2016	

Compactheid	Gebruiksfuncties
1,66	50,0% Kantoor

Gebruiksoppervlakte
205 m²

Opnamedetails

Naam
S. Stegeman

Examennummer
8650.8560.1011

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012198

KvK-nummer
65361040

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

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 belangrijkste: 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 bedrijfstvastgoed 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”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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

