

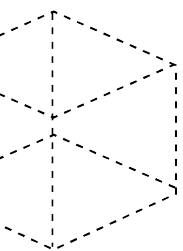
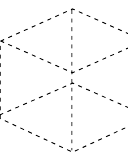


TE HUUR

MODERNE BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOREN

Chroomsteden 25, Enschede

Huurprijs € 77.500,- per jaar, excl. BTW



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2000
Totale oppervlakte bedrijfspand	1.137 m ²
Locatie	Het object is gelegen op industrieterrein Marssteden
Parkeren	Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
Bestemming	Industrieterrein Marssteden 2005, Bedrijven tot en met categorie 3.1.
Aanvaarding	In overleg

Omschrijving

Op industrieterrein "De Marssteden" bieden wij deze volledig gerenoveerde en gerestyled bedrijfsruimte met kantoren voor de verhuur aan. Het bedrijfspand heeft een totale oppervlakte van circa 1.137 m² en uitermate geschikt voor productie- groothandels- en/of assemblagebedrijven. Het object beschikt over 88 zonnepanelen en is hiermee zeer energiezuinig.

Indeling en oppervlakte

De bedrijfsruimte heeft een totale verhuurbare vloeroppervlakte van circa 1.137 m², welke als volgt is onderverdeeld:

Bedrijfsruimte circa 956 m²
Kantoorruimte circa 181 m²

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: 10428
Grootte: 2.026 m²

Locatie

Het object is gelegen op industrieterrein Marssteden. Direct gelegen nabij de op- en afrit van de Rijksweg A35. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Omega Thermo Products, Delwi Groenink Machinefabriek, Twente Milieu, Carel Lurvink B.V. en in het Veld Schoonmaak B.V.

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- 2 elektrische overheaddeuren;
- TL verlichting;
- betonvloer;
- vrije hoogte ca. 4,3 meter;
- verwarming middels 2 indirect gestookte heaters;
- daglichttoetreding middels diverse ramen.

Kantoren:

- representatieve entree;
- systeemplafond voorzien van verlichtingsarmaturen;
- verwarming d.m.v. radiatoren (stadsverwarming);
- sanitaire voorzieningen;
- vloerbedekking;
- wandcontactdozen en kabelgoten v.v. databekabeling (cat. 6);
- krachtstroom (3x 80 ampère);
- airco-units;
- elektrisch bedienbare screens;
- lamellen;
- ruimte kantine v.v. luxe keuken met o.a. koelkast, diepvries, vaatwasser, koudwatertap;
- gemeubileerd en voorzien van diverse bureaus, kastenwanden, balie e.d.;
- alarminstallatie.

Omschrijving

Algemeen:

- 88 zonnepanelen;
- stadsverwarming;
- 2 dubbele laadpalen;
- Fietsenstalling;
- Terras voorzien van 2 picknicktafels;
- Frame t.b.v. reclamedoeleinden.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar, direct gelegen nabij de Rijksweg A35.

Parkeergelegenheid

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bestemmingsplan

Industrieterrein Marssteden 2005, Bedrijven tot en met categorie 3.1.

Aanvaarding

In overleg



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte	circa 956 m ²
Kantoorruimte	circa 181 m ²

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.



Prijsgegevens

Huurprijs

€ 77.500,- per jaar, ter vermeerderen met BTW.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

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 kwartaalverplichting.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.









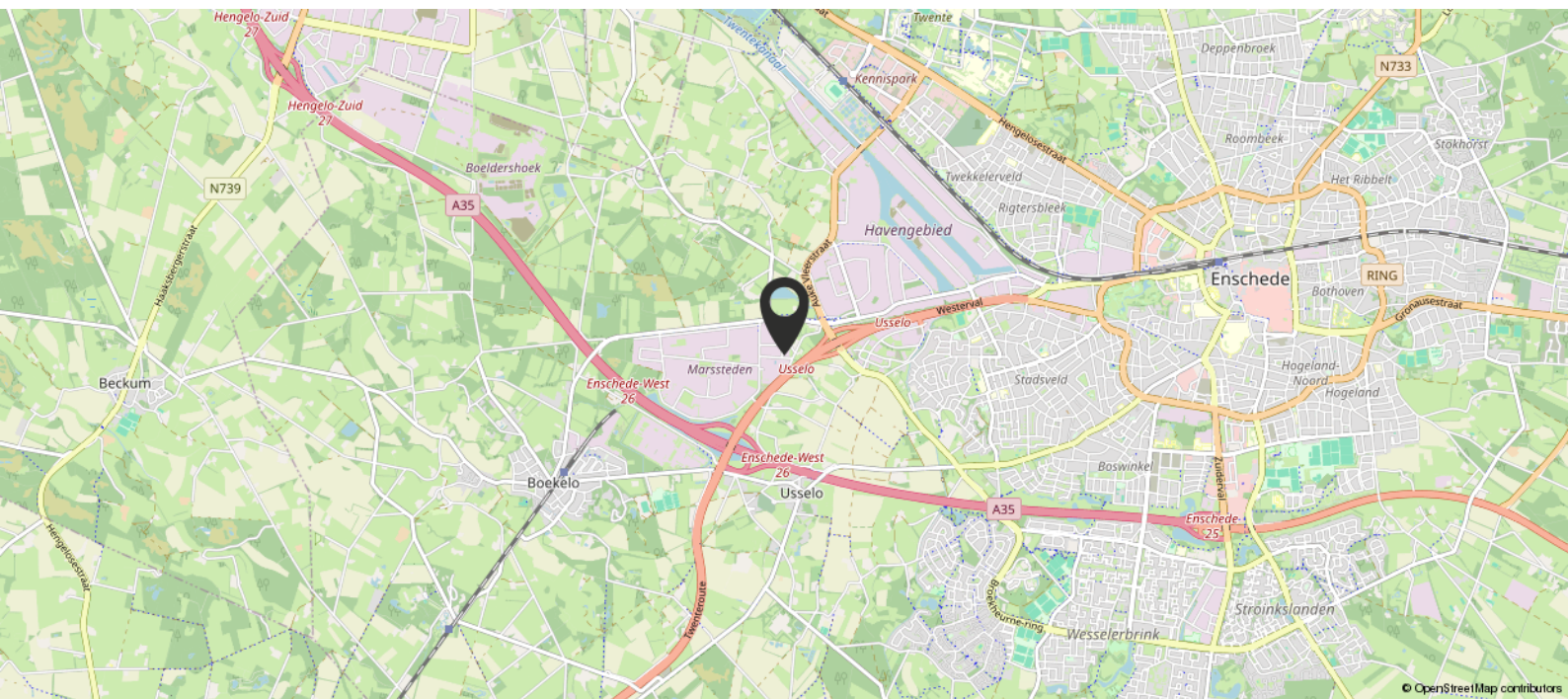
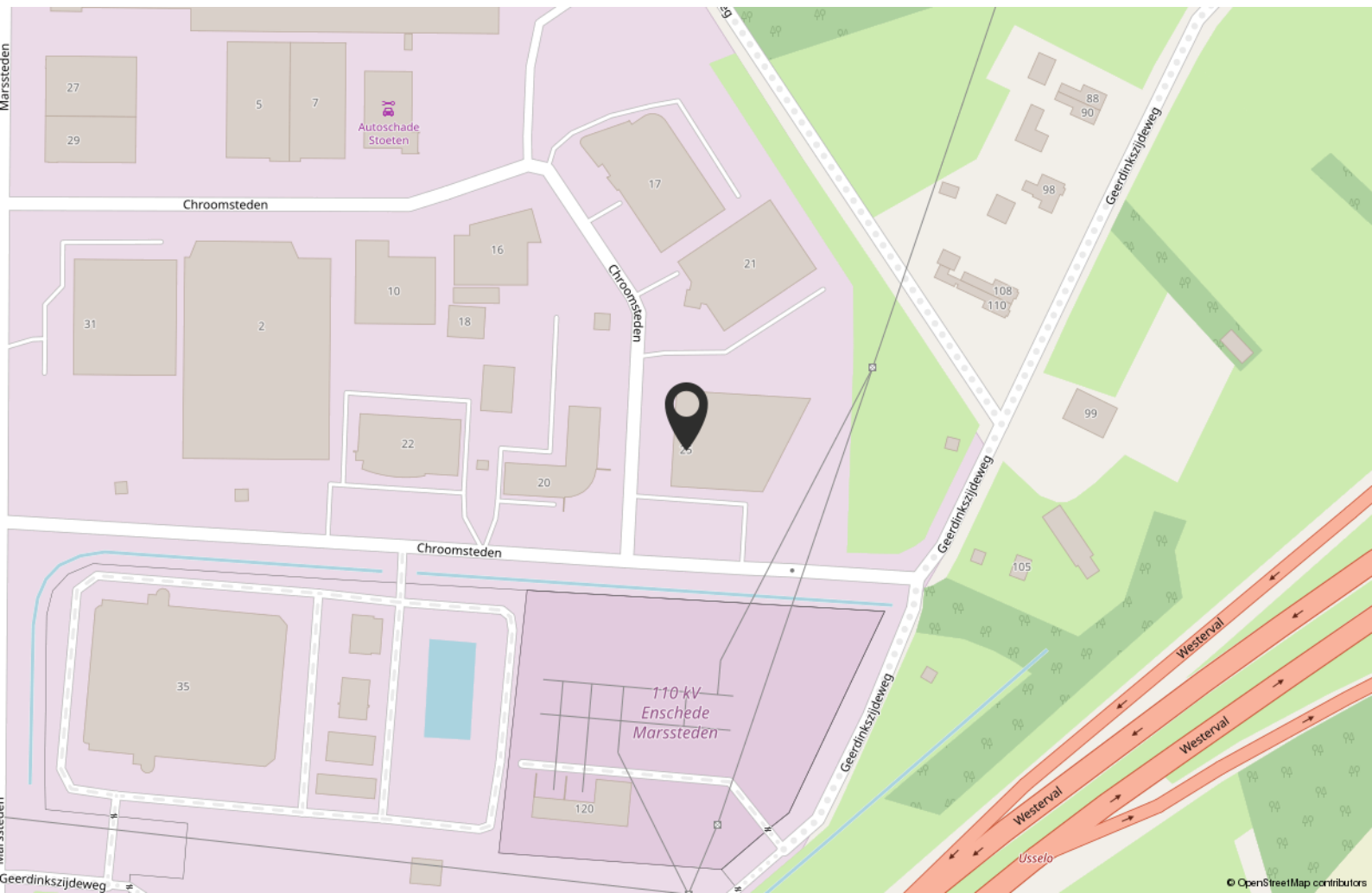




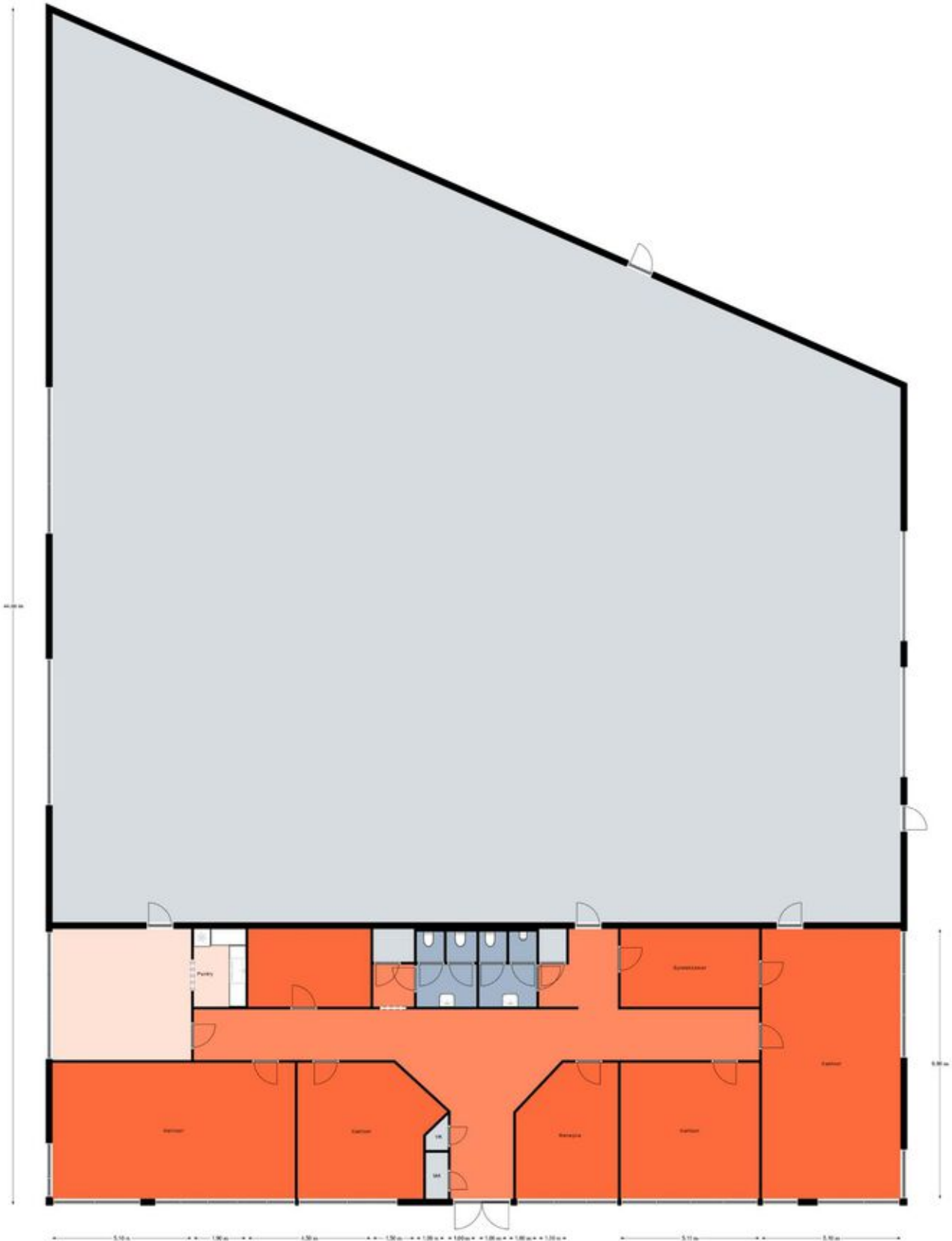




Locatie



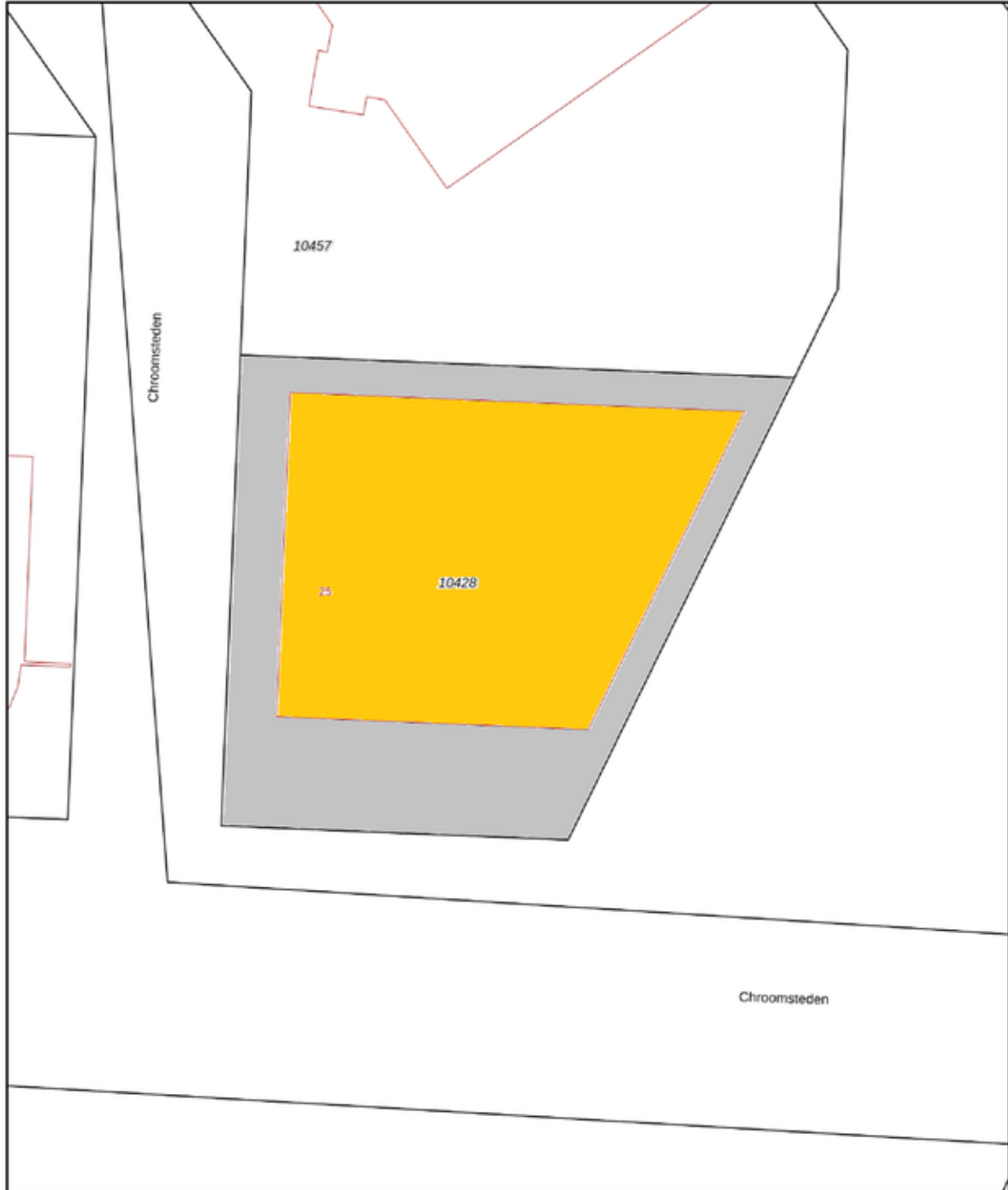
Plattegrond








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem

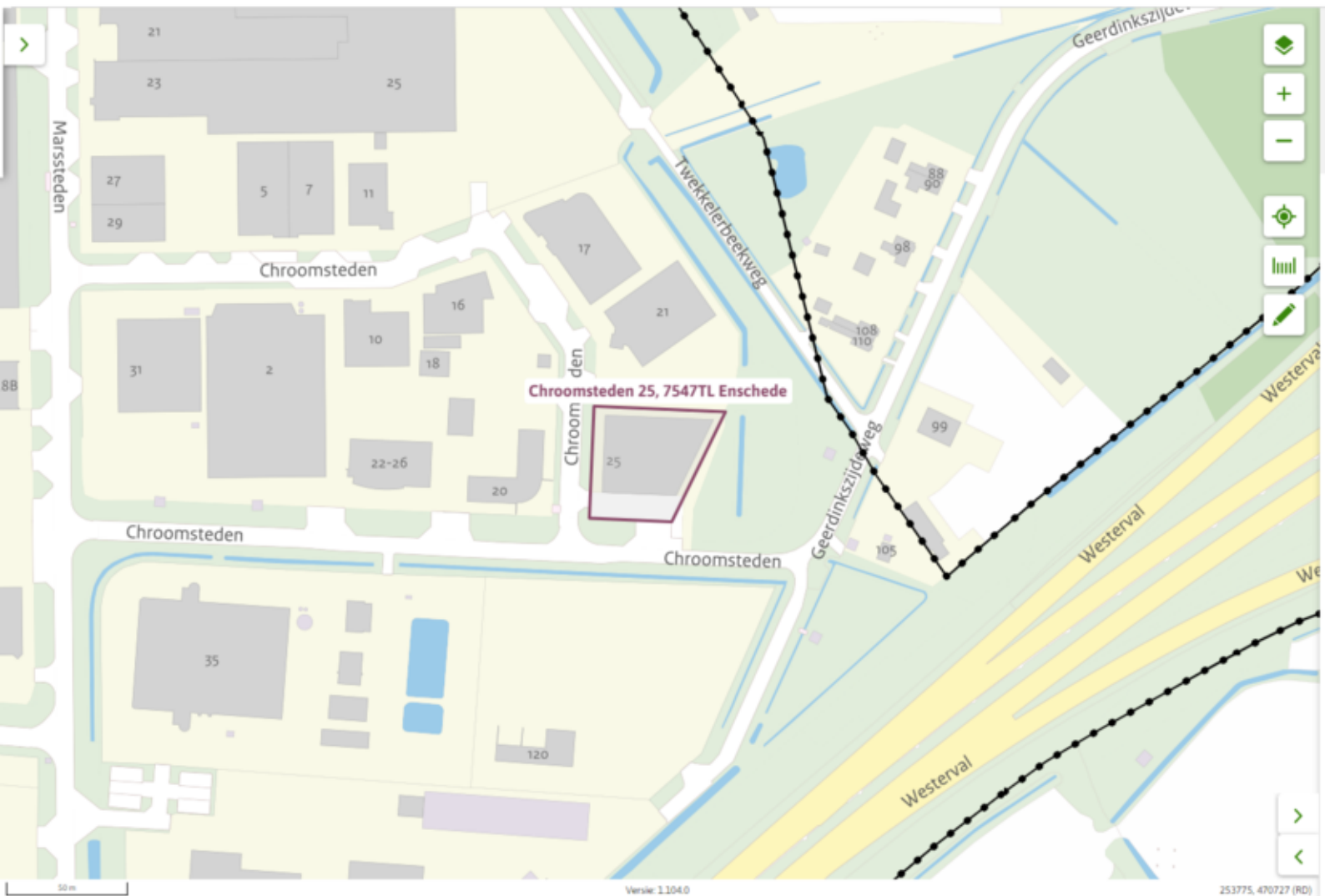


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10428	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan

Artikel 6 Bedrijven

6.1 Doeleindenomschrijving

6.1.1 Basisbestemming

1. De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover voorzien van de aanduiding:
 - a. BE 2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2;
 - b. BE 3.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2 en 3.1;
 - c. BE 3.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1 en 3.2;
 - d. BE 4.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1;
 - e. BE 4.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2, en 4.2.;

van de in bijlage A van deze regels onder de hoofdrubriek "Bedrijven" genoemde bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals laad-, los- en manoeuvreerruimte, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage A.

2. Tot een gebruik in overeenstemming met de basisbestemming wordt gerekend de realisatie van een bedrijfsrestaurant en/of kantoorruimte, mits deze in directe relatie staan tot de in het eerste lid bedoelde bedrijven en beperkt blijven tot maximaal 30 % van het bedrijfsvloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen op het bouwperceel.

3. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de weg of het openbaar groen gekeerde gevel.

4. Onverminderd het bepaalde onder 3. mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3 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 een oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

5. Van de vestiging op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden zijn, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, uitgesloten de bouw en/of de vestiging van:

- a. bedrijven die detailhandel, in welke vorm dan ook, uitoefenen;
- b. bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage A;
- c. risicovolle inrichtingen;
- d. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
- e. nieuwe dienstwoningen;
- f. kantoren;
- g. garagebedrijven;
- h. horecabedrijven;

6.1.2 Dienstwoning

Uitsluitend daar waar dit op de kaart als zodanig met een aanduiding is aangegeven, is tevens één dienstwoning toegestaan.

6.1.3 Medebestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover op de kaart als zodanig aangegeven, mede bestemd voor:

1. BE 1, bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage.

Bestemmingsplan

2. de instandhouding van dienstwoningen;
3. bedrijfsonderdelen met een externe veiligheidscontour;
4. kantoren;
5. garagebedrijven als bedoeld in bijlage A van deze regels;
6. detailhandel,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdruubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.1.4 Specifieke bestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven", zijn, voor zover op de kaart aangegeven door middel van een aanduiding in de vorm van een raster, specifiek bestemd voor:

1. activiteiten, voor zover deze worden genoemd in de bij deze regels behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), aangegeven met de daarmee corresponderende nummering op de kaart met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdruubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.
Het bepaalde in artikel 3 Zonerings dient hierbij in acht te worden genomen.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. gebouwen dienen te voldoen aan de op de kaart gegeven aanwijzingen ten aanzien van de situering, de dakhelling, de goot- en bouwhoogten, het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen;
- c. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "specifieke bouwzone" is aangegeven dient per bedrijfsgebouw gelegen binnen die bouwzone de hoogte van minimaal 250 m² van de bebouwing minimaal 9 meter te bedragen.
- d. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3 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 ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.
- e. de inhoud van bestaande dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- f. bij iedere dienstwoning mogen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- g. de hoogte van een bijgebouw bij een dienstwoning mag, in afwijking van het bepaalde onder b, maximaal 4,5 meter bedragen;
- h. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;

Bestemmingsplan

- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

6.3 Gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór de voorgevel van het gebouw dat het dichtst bij de weg is gelegen, vanwaar het bedrijf is ontsloten.
- b. Onverminderd het bepaalde in lid a mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3 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 ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Tot een gebruik in strijd met de basisbestemming "Bedrijven" als bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend de situatie dat meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak van bedrijfsgebouwen op een bouwperceel in gebruik is voor kantoordoeleinden.

6.4 Ontheffing

6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 6.1.1 onder 1 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf die niet is genoemd in bijlage A van deze regels dan wel genoemd is in een naasthogere hoofdcategorie, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens deze regels op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 6.1.1 onder 2 voor de realisering van kantoorruimte en/of een bedrijfsrestaurant tot maximaal 49 % van het bedrijfsvloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing, mits de kantoorruimte en/of het bedrijfsrestaurant een onlosmakelijk geheel vormt met de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing en op eigen terrein voldoende parkeerruimte aanwezig is;
- c. lid 6.1.3 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand garagebedrijf in een garagebedrijf dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Garagebedrijven van bijlage A van deze regels dan wel is genoemd in naasthogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 1.3. op die locatie toegestane garagebedrijven;
- d. lid 6.2.3 onder a voor een hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;

6.4.2 Voorwaarden voor de ontheffing

De onder lid 6.4.1 genoemde ontheffingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Wijziging

6.5.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de kaart van een medebestemming, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;

Bestemmingsplan

- b. het verwijderen van de kaart van een specifieke bestemming en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het toevoegen op de kaart van een medebestemming (of specifieke bestemming) ten behoeve van vestiging van risicovolle inrichtingen mits:
 - 1. de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht wordt genomen;
 - 2. met de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

6.5.2 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid

Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 6.5.1 onder c kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

- 1. inzicht is gegeven in de kwaliteit van de bodem en is aangetoond dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
- 2. is voldaan aan het bepaalde in artikel 13 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen voor wat betreft de verantwoordingsplicht van het groepsrisico;
- 3. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, zo dit laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet kan worden afgegeven;
- 4. is onderzocht dat het plan voldoet aan de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht als bedoeld in het Besluit luchtkwaliteit;
- 5. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden en;
- 6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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 gáán, 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!



Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur

Bart Wientjes



06 - 53 73 03 43



bart@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS
& LEM

Chroomsteden 25, 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.