

# Beleggen in opslagunits op een toplocatie!



## Beleggingspropositie

**Kleibultweg 2 e.v.**

Oldenzaal

Te koop

**BOERS**  
— REAL ESTATE —

# Welkom bij Boers Real Estate

Maak kennis met het toegewijde team van Boers Bedrijfsmakelaars, bestaande uit Henri Boers, Victor Huiskamp, Isa Robbertsen en Jur Scholten. Het leveren van doordachte, resultaatgerichte, creatieve en scherpzinnige oplossingen kenmerkt ons. Tevens is Boers Real Estate een RICS Regulated Firm en lid van NVM Business.

Boers Real Estate staat voor exclusieve dienstverlening. Voor volledige aandacht en een maximale inzet met als gevolg daarvan een hoge mate van kwaliteit. We gaan dan ook uitsluitend langetermijnrelaties aan, omdat we zo de meeste waarde kunnen toevoegen. Want u wilt geen korte klappen maar een doordachte groei. En geen kortzichtige tunnelvisie, maar een brede blik die verder kijkt dan de dag van morgen.

**Binnen Boers Real Estate zijn de volgende disciplines aanwezig:**

## Vastgoedbeleggingen

U zoekt in Oost-Nederland een investeringsobject om uw inkomen te laten groeien? Wij weten het te vinden.

## Bedrijfsmakelaars

Verwacht u groei, krimp, een veranderende dienstverlening of een uitbreiding van processen?

## Taxatie & Consultancy

We werken doelgericht en zorgen voor een juiste onderbouwing. Ons advies is recht door zee.

## Investment management

Vermogensbeheer draait om het toevoegen van waarde aan assets zodat er een interessante cash flow ontstaat.



**Henri Boers**

**Telefoonnummer:**  
06 - 46 05 20 99

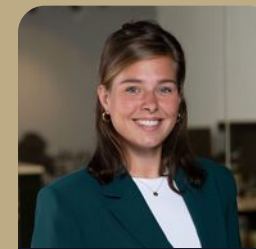
**E-mail:**  
henri@boersrealestate.nl



**Victor Huiskamp**

**Telefoonnummer:**  
06 - 54 72 25 06

**E-mail:**  
victor@boersrealestate.nl



**Isa Robbertsen**

**Telefoonnummer:**  
06 - 13 74 29 41

**E-mail:**  
isa@boersrealestate.nl



**Jur Scholten**

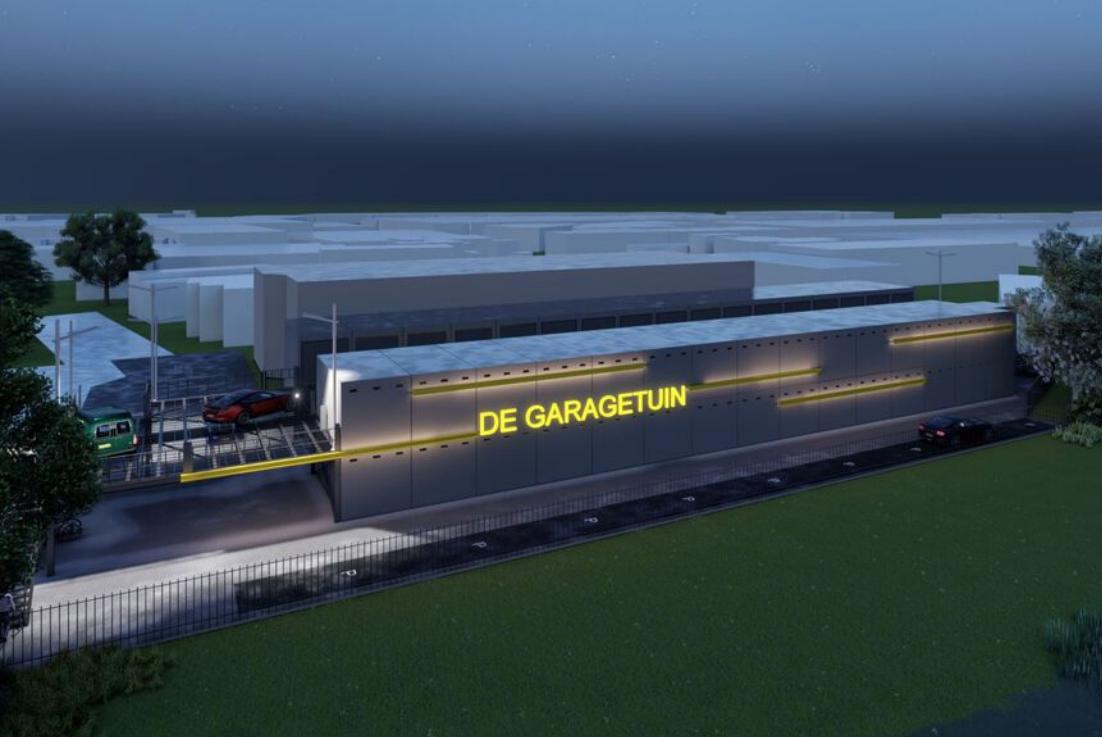
**Telefoonnummer:**  
085 - 07 02 547

**E-mail:**  
jur@boersrealestate.nl



# Inhoudsopgave

- 1 **Introductie en kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Uw voordelen**
- 4 **Units & prijzen**
- 5 **Beschikbaarheid**
- 6 **Plattegrond & afmetingen**
- 7 **Kadaster en locatie**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



# 1 Introductie

## **Uitstekende beleggingsmogelijkheid in Oldenzaal: De Garagetuin!**

Zoekt u een toegankelijke belegging waarmee u inspeelt op de toenemende vraag naar externe opslagruimte? Voor de verkoop bieden wij deze bedrijfsunits/garageboxen aan op een goede locatie in Oldenzaal. De units zijn bij uitstek geschikt voor bijvoorbeeld opslag van goederen of huisraad, stalling van voertuigen, of als uitvalsbasis voor ondernemers met materieel.

In totaal worden er 66 units gerealiseerd op een uitstekend bereikbaar terrein. Er worden 32 units op de begane grond, en 34

units op de eerste verdieping gerealiseerd. De verdieping is bereikbaar via een hellingbaan. 64 units hebben een oppervlakte van circa 21 m<sup>2</sup> BVO (doorrijhoogte 2,62m), 2 units hebben een oppervlakte van ca. 8 m<sup>2</sup>. De units zijn 24/7 toegankelijk en te gebruiken.

Op het gemeenschappelijke terrein van De Garagetuin zijn 9 vrij te gebruiken parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast zijn er sanitaire voorzieningen en een technische ruimte aanwezig. Tevens wordt er een VvE opgericht, waarvan eigenaren van een unit verplicht lid worden. Het terrein is voorzien van goede beveiliging,



# Kenmerken

**Bouwjaar**

Q4 2025 - Q1 2026

**Vraagprijs**

Vanaf € 35.000,- V.O.N. per unit

**Bruto aanvangsrendement (BAR)**

7,1%, met 6 maanden huurgarantie

**Oppervlakte**

ca. 21 m<sup>2</sup>per unit

**Perceeloppervlakte**

2.299 m<sup>2</sup>

**Parkeren**

9 vrij te gebruiken parkeerplaatsen

**Hoofdfunctie**

Belegging

**Soort bouw**

Nieuwbouw

## 2

# Omschrijving

### **PRIJZEN & BELEGGINGSMOGELIJKHEDEN**

Wij bieden u de volgende pakketten:

- 5 units op de begane grond: € 192.500,- V.O.N.
- 5 units op de verdieping: € 172.500,- V.O.N.

- 10 units op de begane grond: € 380.000,- V.O.N.
- 10 units op de verdieping: € 340.000,- V.O.N.

Combineren van pakketten, of afname van meer of minder units is mogelijk.

De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt ca. € 20,- per maand

### **VERWACHTE HUUROPBRENGT & RENDEMENTEN**

- 5 units begane grond: € 13.200/jaar (€ 220/unit/maand)  
> ca. 6,9% bruto aanvangsrendement

- 5 units verdieping: € 12.000/jaar (€ 200/unit/maand)  
> ca. 7% bruto aanvangsrendement

- 10 units begane grond: € 26.400/jaar (€ 220/unit/maand)  
> ca. 7% bruto aanvangsrendement

- 10 units verdieping: € 24.000/jaar (€ 200/unit/maand)  
> ca. 7,1% bruto aanvangsrendement

Ter compensatie van eventuele aanvangsleegstand wordt bij afname vanaf 5 units een huurgarantie van 6 maanden afgegeven.

### **LOCATIE EN BEREIKBAARHEID**

De Garagetuin is gelegen op bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel, een modern en uitstekend bereikbaar bedrijventerrein in Oldenzaal. Het ligt niet alleen op zeer nabije afstand van het centrum van Oldenzaal, maar dankzij de directe verbinding met de A1, is het tevens een zeer goed bereikbare locatie binnen Twente.

### **VOORZIENINGEN**

- handmatig bediende geïsoleerde overheaddeuren;
  - betonnen vloeren en wanden;
  - LED- verlichting;
  - 2 wandcontactdozen;
  - natuurlijke ventilatie;
  - eigen tussenmeter per unit (technische ruimte);
  - beveiliging d.m.v. omheining, camerabewaking en brandbeveiliging
- Optioneel: vloercoating en extra verlichting.

### **BESTEMMINGSPLAN**

Het bestemmingsplan van "Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel" is van toepassing.

### **GARANTIE**

10 jaar op betonconstructie en dak.  
1 jaar op de roldeur.

## 3 Uw voordelen

Beleggen in deze opslagunits kent een aantal belangrijke voordelen.

### **GOEDE VERHOUDING REDEMENT/RISICO**

Investeren in opslagunits is interessant omdat het leegstandsrisico beperkt is, en het rendement ruim is. Zo speelt u in op de toenemende vraag naar externe opslagruimte, door afnemende woonoppervlakten. Bovendien is het leegstandsrisico klein omdat u meerdere huurders heeft. Geniet van circa 7% rendement op uw huurstream, een huurgarantie van 6 maanden vanaf de datum van oplevering en een jaarlijkse indicatieve waardeinstijging van gemiddeld 3% tot 5%.

### **HOOGWAARDIG EN NIEUWBOUW**

Investeren in nieuwbouw betekent dat u de komende jaren geen zorgen heeft over hoge onderhoudskosten. Fijn voor u, voor uw huurder en voor uw rendement. Bovendien betaalt u geen 10,4% overdrachtsbelasting maar 21% (dus wél verrekenbaar).

### **MARKTCONFORM & VEILIG**

De gemeente Oldenzaal telt circa 32.000 inwoners, met een relatief hoog inkomenscijfer. Een ideale markt voor de verhuur van opslagruimte. Het terrein wordt 24/7 beveiligd door camera's en is ontsloten middels een hekwerk. Zo kunnen uw huurders zorgeloos goederen of voertuigen opslaan. Desalniettemin is het terrein 27/7 toegankelijk.

### **PASSEND BINNEN UW BUDGET**

Bent u op zoek naar een belegging van € 35.000,- tot € 1.500.000,- ?. Alles is mogelijk. Deze propositie is zowel voor de (instappende) particuliere belegger, als voor de ervaren belegger interessant.

### **FINANCIERINSPARTNER**

Wilt u één of meerdere units als belegging financieren? Geen probleem. Onze financieringspartner Finbrokers staat graag voor u klaar om te kijken wat de mogelijkheden zijn en welke invloed dit heeft op uw rendement en cashflow.

Finbrokers beschikt over jarenlange ervaring op het gebied van financieringen, met een sterke expertise in vastgoed en beleggersprojecten. Dankzij aanstellingen bij tientallen financiële instellingen wordt altijd gezocht naar de beste financieringsoplossing die past bij de specifieke situatie van de klant. Met een deskundige werkwijze zorgt Finbrokers ervoor dat de financiering goed wordt geregeld, zodat investeerders zich kunnen richten op het realiseren van hun doelen.

Neem contact op met Rick Dubbeldam

E: [rick.dubbeldam@finbrokers.nl](mailto:rick.dubbeldam@finbrokers.nl)

T: + 31 6 53 12 59 02

W: [www.finbrokers.nl](http://www.finbrokers.nl)

## 4 Units & prijzen

Unitnummer	bouwlaag	Vrij op naam prijs
1 t/m 32	begane grond	€ 39.000,- V.O.N.
33 t/m 64	eerste verdieping	€ 35.000,- V.O.N.
Pakket 5 units	begane grond	€ 192.500,- V.O.N.
Pakket 5 units	eerste verdieping	€ 172.500,- V.O.N.
Pakket 10 units	begane grond	€ 380.000,- V.O.N.
Pakket 10 units	eerste verdieping	€ 340.500,- V.O.N.

De oppervlakten zijn afkomstig een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf. Alle prijzen zijn te vermeerderen met 21% BTW

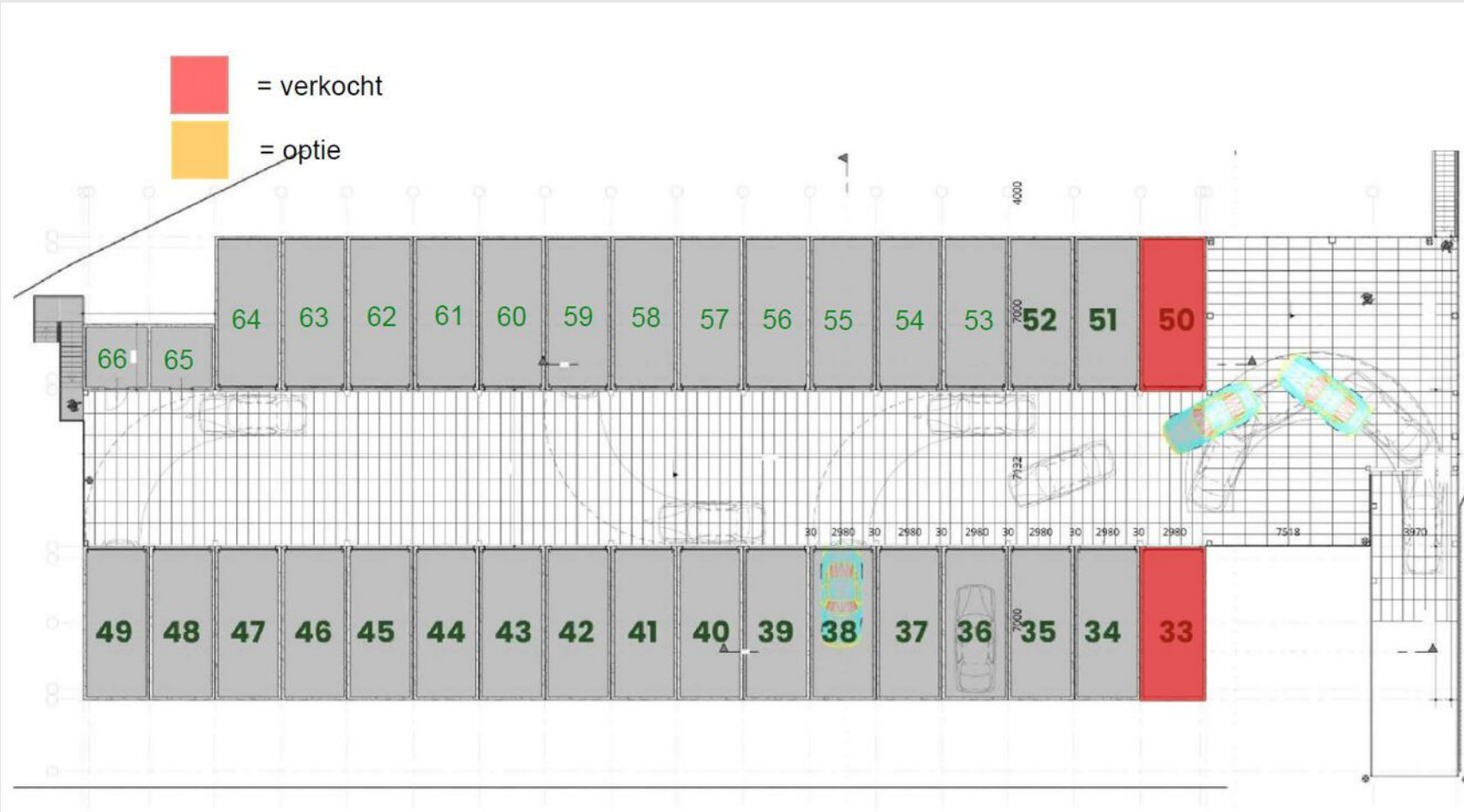




# 5 Beschikbaarheid



# 5 Beschikbaarheid



**BEGANE  
GROND  
UNBOX**



**DE GARAGETUIN**



Kleinbuswag 4  
Ouderzaal

1851  
2 m2

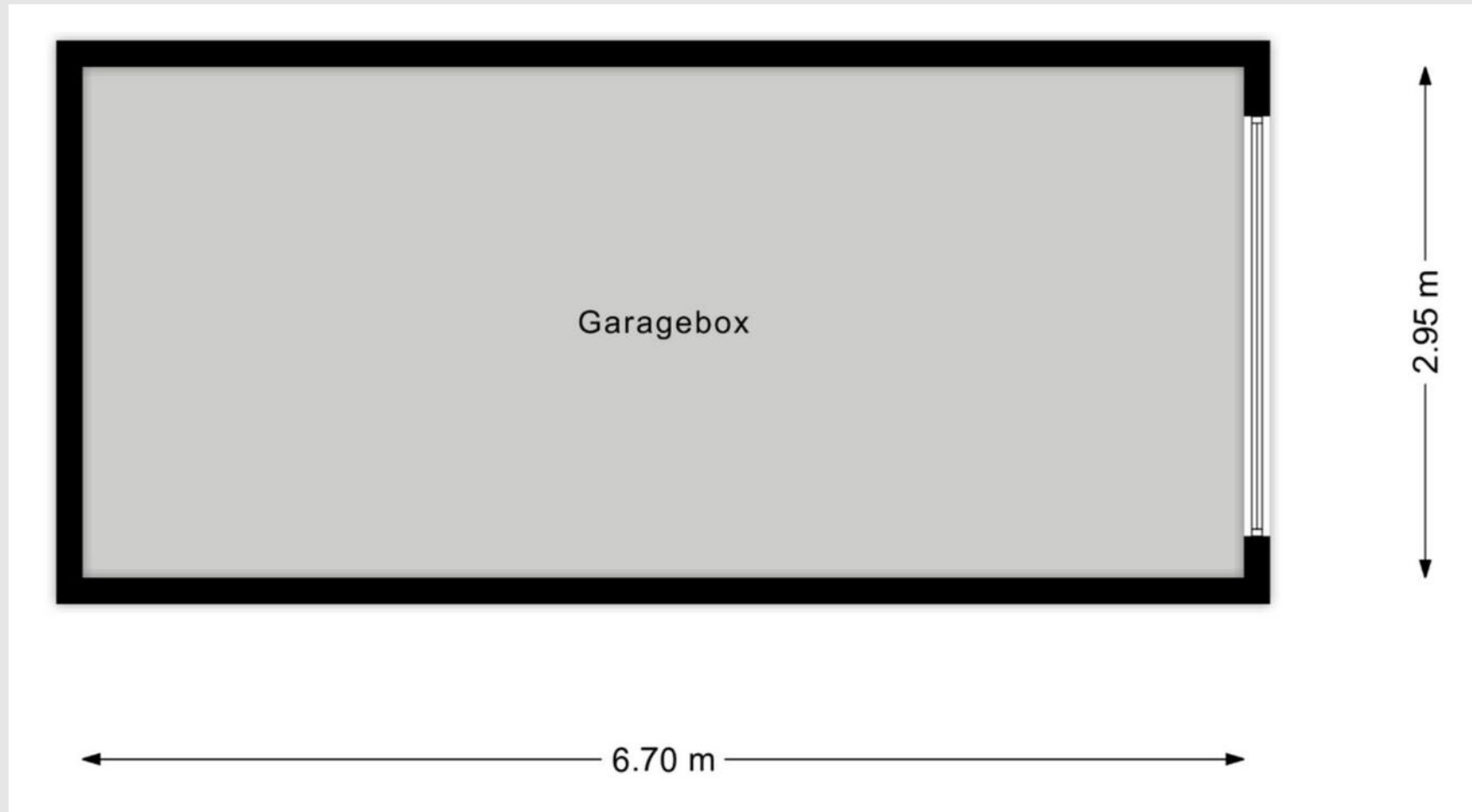
# EERSTE VERDIEPING UPBOX



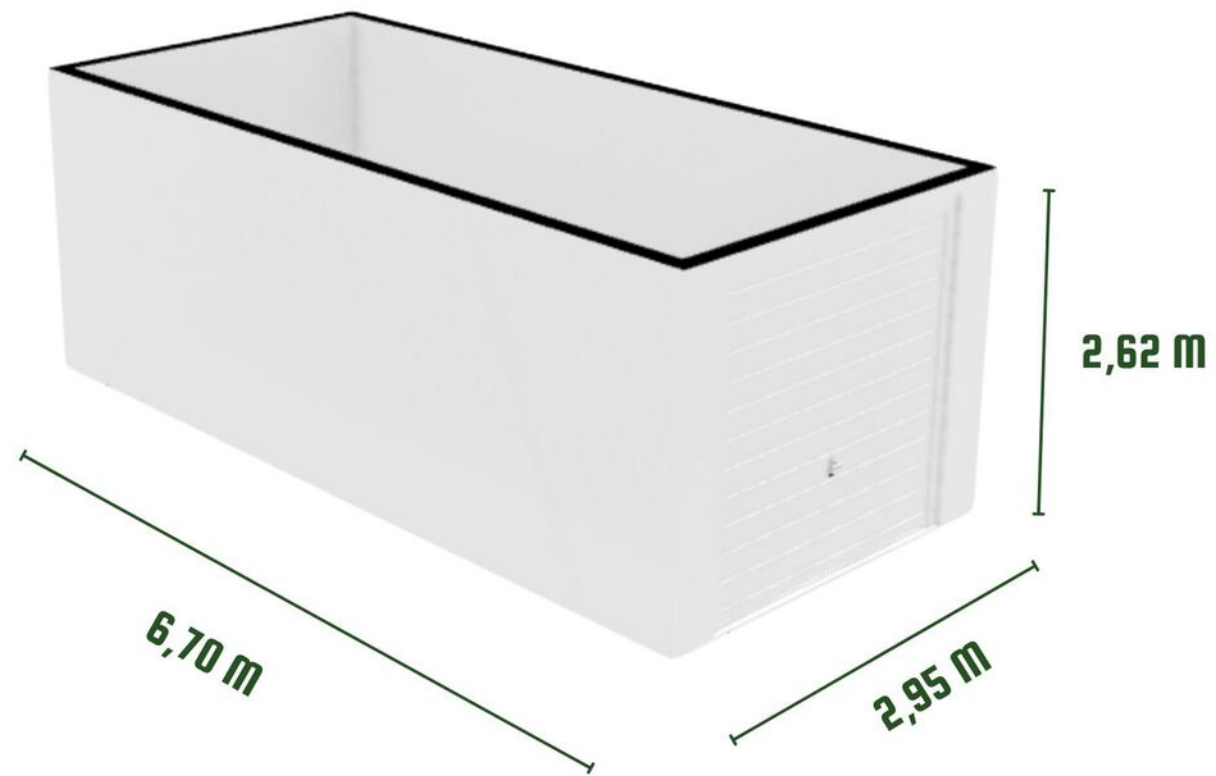
## DE GARAGETUIN

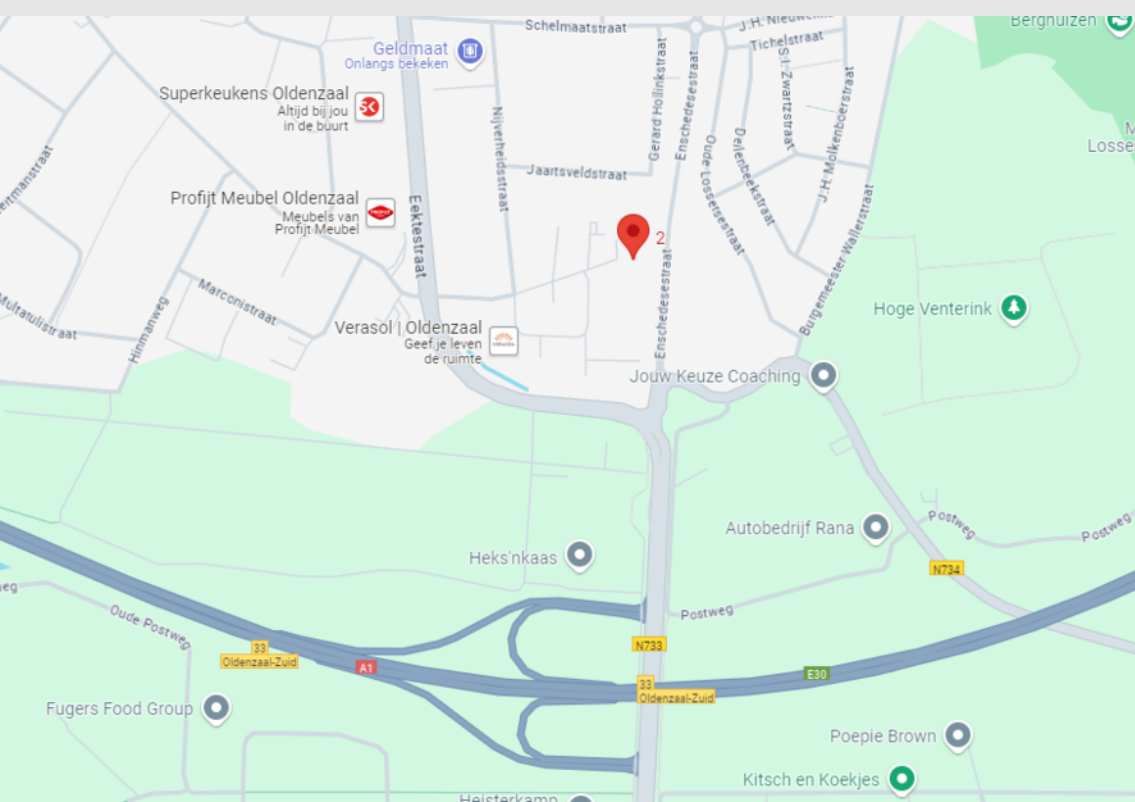


## 6 Plattegronden



## 6 Afmetingen





# 7 Kadaster & locatie

Kadastrale kenmerken	
Gemeente	Oldenzaal
Kadastraal nummer	1951
Kadastraal sectie	E
Grootte	2299 m <sup>2</sup>



# 8 Bestemmingsplan

## Vigerende bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

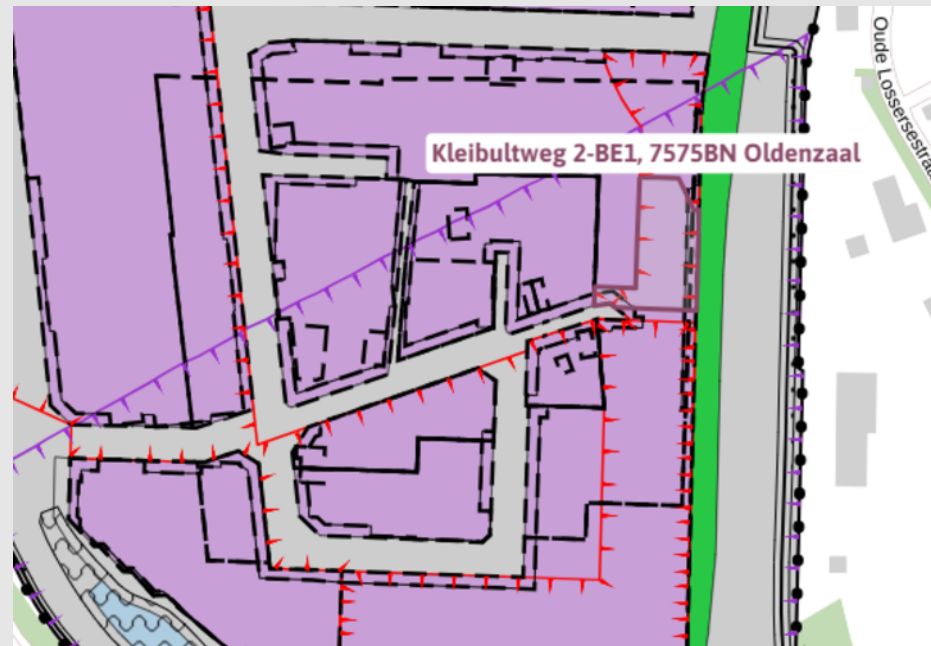
## Bestemmingsomschrijving

Bedrijventerrein

## Bestemd voor

Bedrijf t/m categorie 3.2

Voor meer gedetailleerde informatie  
verwijzen wij u naar de website  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)





## 9 Aanvullende informatie

### Taxaties & Consultancy

Boers Taxaties & Consultancy is de taxatieafdeling van Boers Real Estate. Boers Taxaties & Consultancy is gespecialiseerd in het taxeren van commercieel bedrijfsmatig vastgoed zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten, commercieel geëxploiteerde woningen (buy-to-let) en woningcomplexen. Ook voeren wij herbouwwaarde taxaties uit voor verzekeringsdoeleinden

#### Uw voordeel

- Wij beschikken over Register-Taxateurs met de aantekening Groot- zakelijk Vastgoed van het NRVT
- Aangesloten bij NRVT, RICS en TEGoVA
- Snelle opvolging dankzij optimaal gebruik van datatechnologieën
- Combinatie marktwaarde- en herbouwwaardetaxatie

### Investment Management

Boers Investment Management is de beheer-afdeling van Boers Real Estate. Vastgoedbeheer draait om het toevoegen en in stand houden van een interessante cash flow van uw vastgoed. We nemen huurovereenkomsten, contracten met derden en potentiële rendementsverbeteringen onder de loep. Daarnaast verzorgen wij het financiële-, technische- en juridische beheer van uw beleggingspropositie(s), zodat uw vastgoed zorgeloos kan renderen. Denk aan thema's als duurzaamheid, kostenbeheersing en marketing. Gaandeweg wordt het beheer efficiënter en groeit uw inkomen. En daar draait het uiteindelijk om.



Wouter Bolhaar

Register-Taxateur

06-22 99 09 47  
wouter@boersrealestate.nl



Linda van Zeist

Vastgoedmanager

06-82 59 84 89  
linda@boersrealestate.nl

## 10 Contactgegevens

Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object exclusief begeleid door Boers Real Estate.

Als u interesse heeft in deze propositie, neem dan gerust contact op met ons kantoor. Natuurlijk kunt u ook bij ons terecht voor eventuele vragen of wanneer u meer informatie wenst.

Gedurende de gehele verkoopprocedure heeft de eigenaar het recht wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden van de verkoopprocedure.

Biedingen en onderhandelingen geschieden uitsluitend onder voorbehoud van goedkeuring directie eigenaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan Boers Real Estate B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke goedkeuring van Boers Real Estate B.V.



**Isa Robbertsen**

Vastgoedadviseur

06 - 13 74 29 41  
[Isa@boersrealestate.nl](mailto:Isa@boersrealestate.nl)

# BOERS

— REAL ESTATE —

**Boers Real Estate B.V.**

Maagdenburgstraat 22  
7421 ZC Deventer

Twekkeler Es 42  
7547 SM Enschede



RICS

Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

TEGoVA  
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATION