



Snelder Zylstra
Bedrijfsmakelaars



TE HUUR

FUNCTIONELE BEDRIJFS-/OPSLAGUNITS

Zuiderspoorstraat 11 te Enschede
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een tweetal bedrijfs-/opslagunits, gelegen aan de rand van het centrum van Enschede aan de Zuiderspoorstraat 1. De bedrijfsunits zijn goed bereikbaar vanuit de invalsweg Zuiderval.

Deze locatie is de ideale uitvalsbasis voor kleine ondernemers en ZZP'ers, die dichtbij het centrum van Enschede gevestigd willen zijn.

Bestemmingsplan

"Getfert-Pierik-Hogeland Noord 2020" met als enkelbestemming "Gemengd – 2". (zie bijlage).

Kadastraal

| | |
|----------|--------------|
| Gemeente | Enschede |
| Sectie | F |
| Nummer | 2293 (deels) |

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van de onderhavige objecten bedragen vanaf 58 m² tot 75 m² per unit. De navolgende units zijn beschikbaar voor de verhuur:

| Ruimte | Oppervlakte | Huurprijs per maand * Te vermeerderen met btw |
|--------|-------------------|--|
| 134 | 75 m ² | € 625,-- |
| 138 | 58 m ² | € 483,-- |

* De huurprijzen zijn excl. servicekosten (te vermeerderen met btw)



OPLEVERINGSNIVEAU

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

- Gladde betonnen vloeren
- Handmatige overheaddeur
- Gipswanden
- Tussenmeter elektra ten behoeve van nutsvoorzieningen
- Loopdeur
- Parkeermogelijk op eigen parkeerdek
- Verlichting TL led armatuur
- Dubbele wandcontactdoos (230 V)



HUURGEGEVENS

Huurtermijn

Minimale huurtermijn 24 maanden.

Verlengingstermijn

In overleg.

Servicekosten

€ 50,-per maand, te vermeerderen met btw.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

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

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

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

Het object is zowel met eigen als met openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. De Zuiderspoorstraat is gelegen aan de Zuiderval die de zuidelijke entree is van het centrum van Enschede. Tevens is de Rijkssnelweg A35 richting Duitsland en Amsterdam op enkele rijminuten afstand gelegen.

Via de Getfertsingel en de Varvixsingel zijn de omliggende wijken en plaatsen eveneens goed en snel te bereiken.

Omgevingsfactoren/locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de Zuiderspoorstraat. De Zuiderval is de "nieuwe" entree voor het centrum van Enschede. De bedrijfsunits zijn gesitueerd aan de zuidkant van het centrum direct nabij de afrit van de Rijkssnelweg A35 (afrit 35).

In de directe omgeving zijn woningen, automobiel bedrijven, administratieve kantoren en dienstverlenende bedrijven gevestigd.



OVERIGE INFORMATIE

Parkeren

Aan de voorzijde van het object zijn parkeerplaatsen gesitueerd op openbaar terrein.

De binnenplaats voor de units kan enkel gebruikt worden ten behoeve van het laden en lossen en biedt niet de mogelijkheid voor langdurig parkeren.

Daarnaast kent het gebouw een eigen parkeerdek. De mogelijkheid bestaat om hier parkeerplaatsen te huren tegen een tarief van € 45,45 per parkeerplaats, per maand, te vermeerderen met btw.

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.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

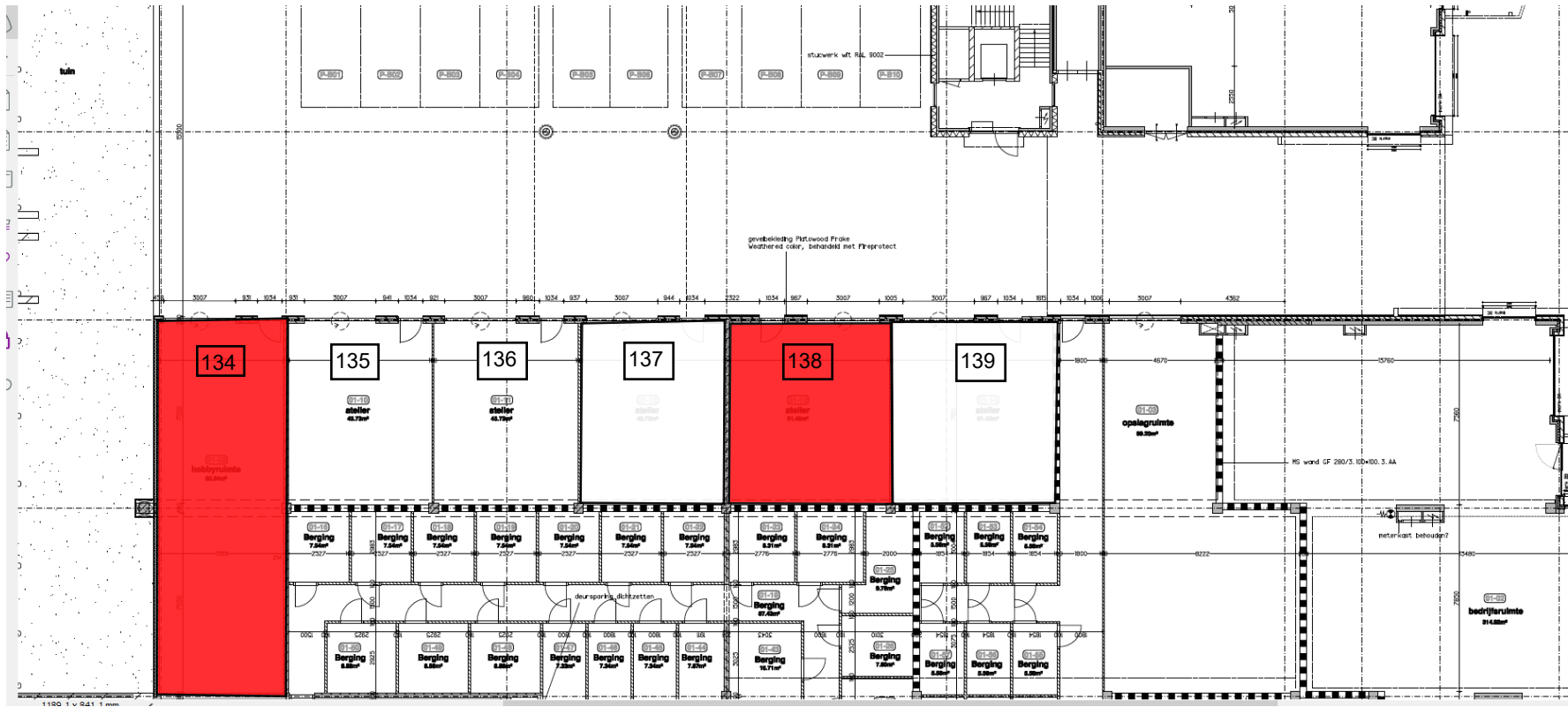


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Te huur

BESTEMMINGSPLAN GETFERT-PIERIK-HOGELAND NOORD 2020



Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
ontwerp (2021-04-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257672, 470520

Enkelbestemming
Gemengd - 2

Bouwvlak

Functieaanduiding
kantoor

Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 22 m
◦ minimum bouwhoogte: 12 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b



Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
ontwerp (2021-04-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257672, 470520

Enkelbestemming
Gemengd - 2

Bouwvlak

Functieaanduiding
kantoor

Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 22 m
◦ minimum bouwhoogte: 12 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b



Getfert-Perik-Hogeland Noord 2020
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
ontwerp (2021-04-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257672, 470520

Enkelbestemming
Gemengd - 2

Bouwvlak

Functieaanduiding
kantoor

Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 22 m
◦ minimum bouwhoogte: 12 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b



ARTIKEL 11 GEMENGD - 2

11.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- c. 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 risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding "garagebox" zijn garageboxen toegestaan;

- g. ter plaatse van de aanduiding "lichte horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die in beginsel naar aard en openingstijden beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterierie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan;
- j. het bepaalde onder b ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

11.2 BOUWREGELS

- a. Op de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 11.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 26.

11.3 AFWIJKEN VAN BOUWREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

11.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 27.2.

11.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

11.5.1 AFWIJKINGSREGELS

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

- a. lid 11.1, onder h, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.75, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.75.
- b. lid 11.1, onder b, voor het toestaan van het gebruik van een woning of zelfstandige wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden;

11.5.2 TOEPASSINGSCRITERIA

- a. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening besluiten dat alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1 onder b kan worden verleend eerst uit akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai moet blijken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1 onder b wordt getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

ARTIKEL 12 GEMENGD - SLIJPSTEEN

12.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor "Gemengd - Slijpsteen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf, dat is 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 risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van hotels en/of congressentra, met dien verstande dat het horecabedrijf uitsluitend op de begane grond is toegestaan;

- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is tevens een zelfstandig kantoor toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "onderwijs" zijn de gronden tevens bestemd voor onderwijs;
- g. ter plaatse van de aanduiding "wonen" zijn tevens twee woningen toegestaan, niet zijnde een kamerverhuurpand, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" is tevens een supermarkt toegestaan.
- k. ter plaatse van de aanduiding "volumineuze detailhandel" is tevens volumineuze detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- l. het bepaalde onder g ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

12.2 BOUWREGELS

- a. Op de voor "Gemengd - Slijpsteen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 26.

12.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 onder j, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

12.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 27.2.

12.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

12.5.1 AFWIJKINGSREGELS

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

- a. lid 12.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit of voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 12.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten en voorzieningen;
- b. lid 12.1, onder j, voor het toestaan van het gebruik van een woning of zelfstandige wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

12.5.2 TOETSINGSCRITERIA

- a. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening besluiten dat alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 onder b kan worden verleend eerst uit akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai moet blijken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.5.1 onder b wordt getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.



Denken in oplossingen!



U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.

Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

snelderzijlstraverzekeringen.nl

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur