

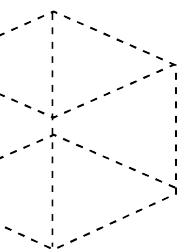
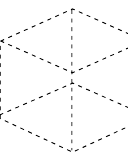


# TE HUUR

## BEDRIJFSHAL MET KANTOORRUIMTE

Hendrik Ter Kuilestraat 163, Enschede

€ 47.500,- per jaar, excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1970
Oppervlakte bedrijfspand	circa 600 m <sup>2</sup>
Locatie	havengebied Enschede
Parkeren	het object heeft 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.
Bestemmingsplan	gelegen in bestemmingsplan "Havengebied-Westerval Noord" met vigerende enkelbestemming "Bedrijventerrein", bedrijven t/m categorie 3.2.
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

Op een gewilde en strategische locatie in het bedrijvenpark Havengebied te Enschede bieden wij deze functionele bedrijfsruimte met kantoorruimte aan voor de verhuur. Het object is geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten, zoals opslag, montage en logistiek, en tevens beschikt het object over een overheaddeur.

## Indeling en oppervlakte

Het verhuurbare heeft een totale oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>, welke als volgt is onderverdeeld;

Bedrijfsruimte met een vrije hoogte van circa 3,6 meter: circa 420 m<sup>2</sup>  
Kantoorruimte: circa 180 m<sup>2</sup>

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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker  
Sectie: N  
Nummer: 7440  
Groot: 632 m<sup>2</sup>

## Locatie

Het bedrijfspand is gelegen op bedrijventerrein "havengebied" van Enschede. Dit bedrijventerrein is gelegen nabij de op- en afritten van de A35. Op het bedrijventerrein zijn o.a. de volgende bedrijven gevestigd: BMN bouwmaterialen, Jongeneel en Teknos B.V. Dit bedrijventerrein biedt een grote diversiteit aan ondernemingen en is zeer gewild.

## Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- Vlakke betonvloer;
- Overheaddeur;
- Lichtstraten;
- Verhard buitenterrein;
- Heaters;
- Krachtstroom;
- TL-verlichting.

Kantoorruimte

- Pantry;
- Krachtstroom;
- Ontvangstbalie;
- Verwarming middels radiatoren;
- 2 toiletten & urinoir;
- TL-verlichting;

# Omschrijving

## **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Het object ligt namelijk bij de op- en afritten van de Rijkssnelweg N18 (Westerval), vanuit Enschede en Hengelo is het object goed te bereiken. Tevens is de dichtstbijzijnde bushalte gelegen op circa 200 meter, hierdoor is het object ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

## **Parkeergelegenheid**

7 (zeven) parkeergelegenheid op eigen terrein.

## **Bestemmingsplan**

Gelegen in bestemmingsplan "Havengebied-Westerval Noord" met vigerende enkelbestemming "Bedrijventerrein", bedrijven t/m categorie 3.2.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte	420 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	180 m <sup>2</sup>

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.

Lees hier voor meer info >





# Prijsgegevens

**Huurprijs**

€ 47.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Servicekosten**

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

**Huurtermijn**

In overleg, uitgangspunt is een huurtermijn van 5 jaren 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).

**Zekerheidsstelling**

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

**Aanvaarding**

In overleg









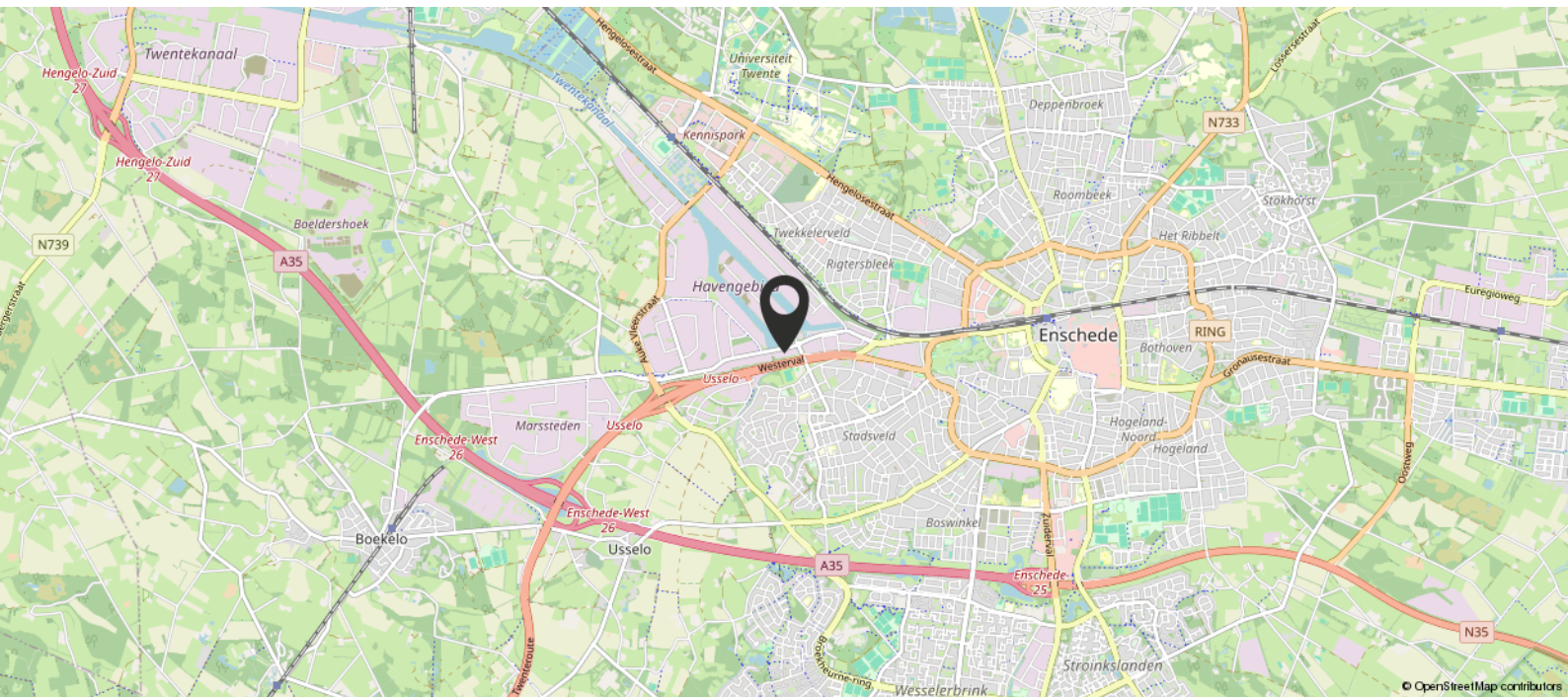
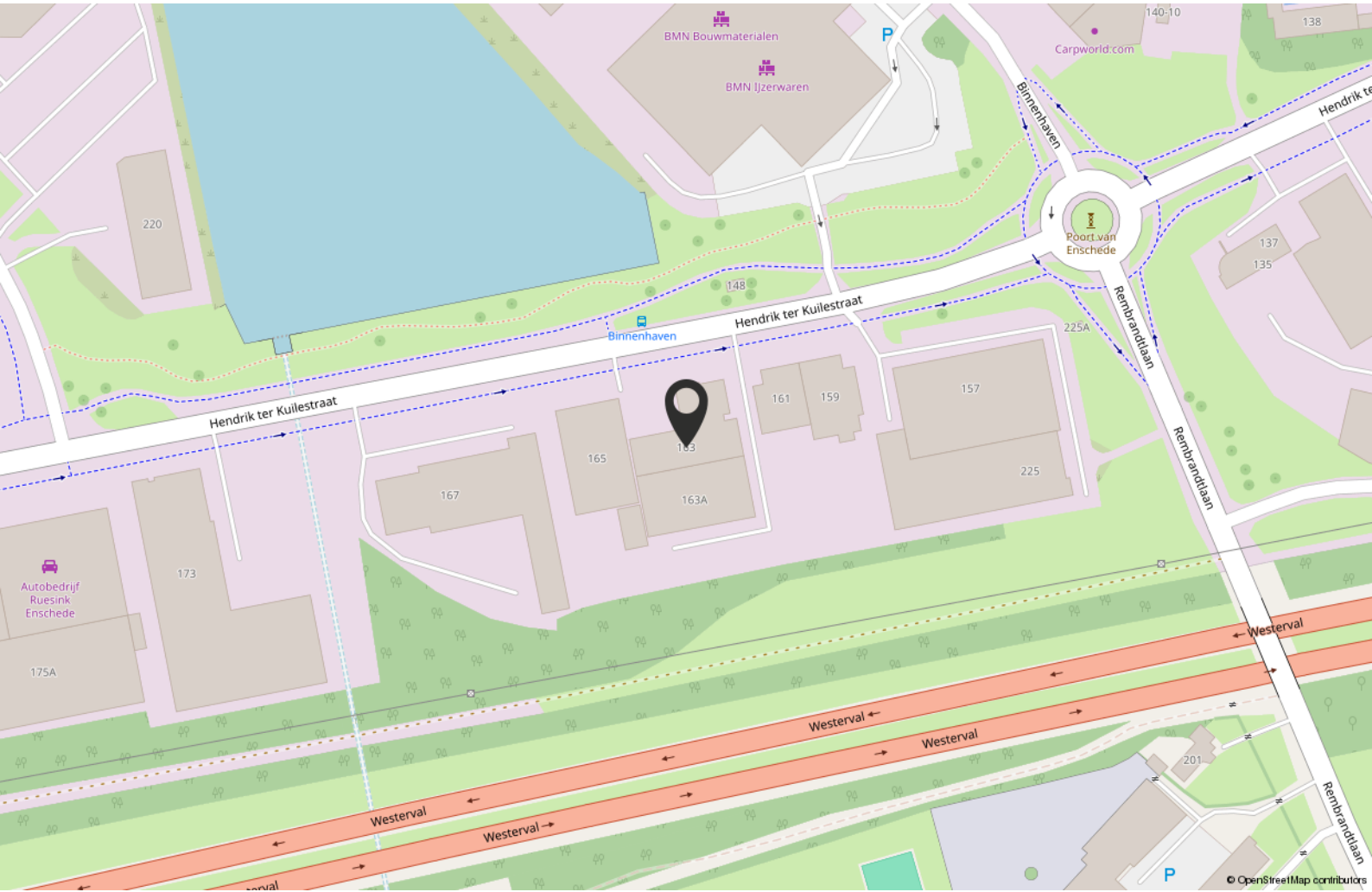






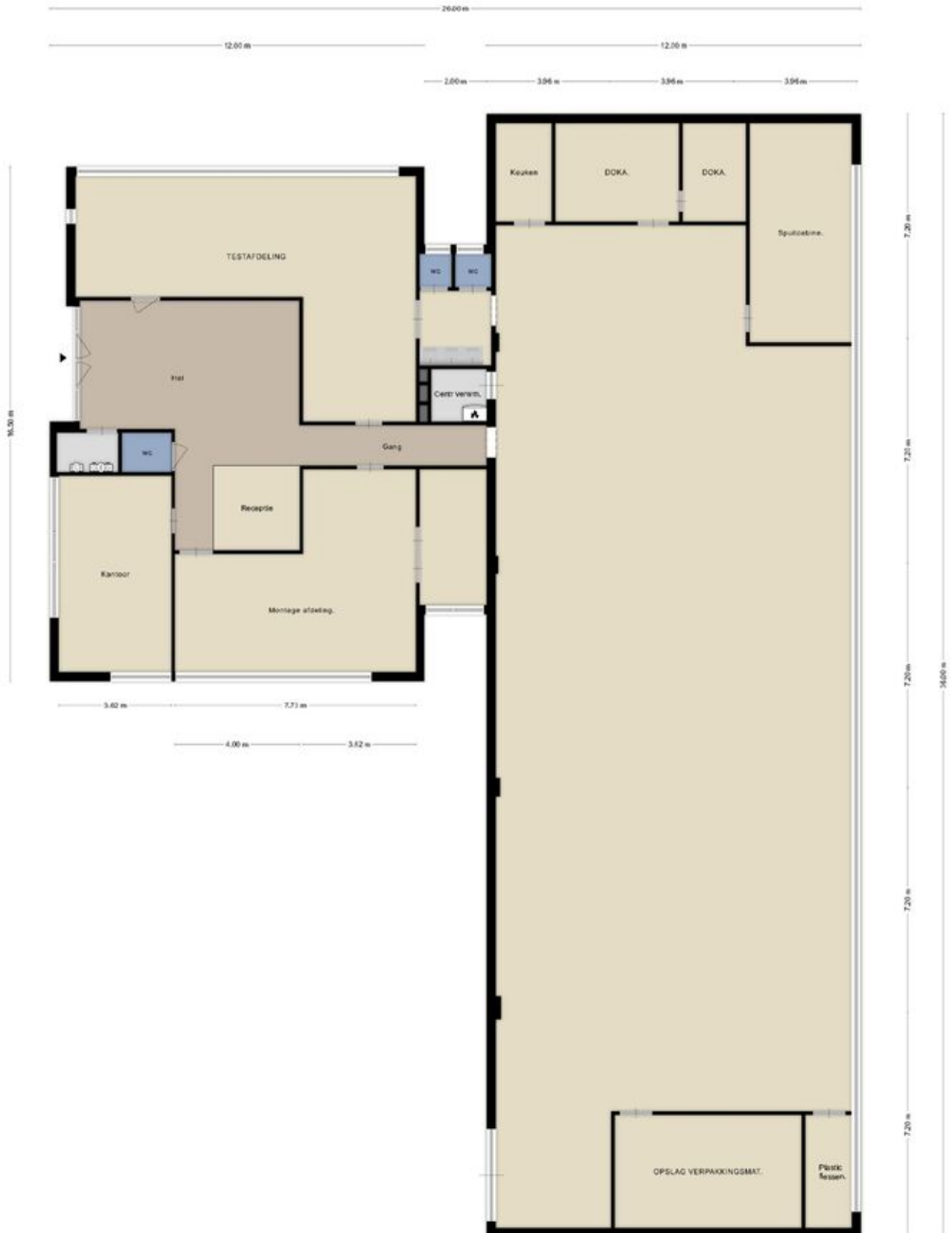


# Locatie





# Plattegrond

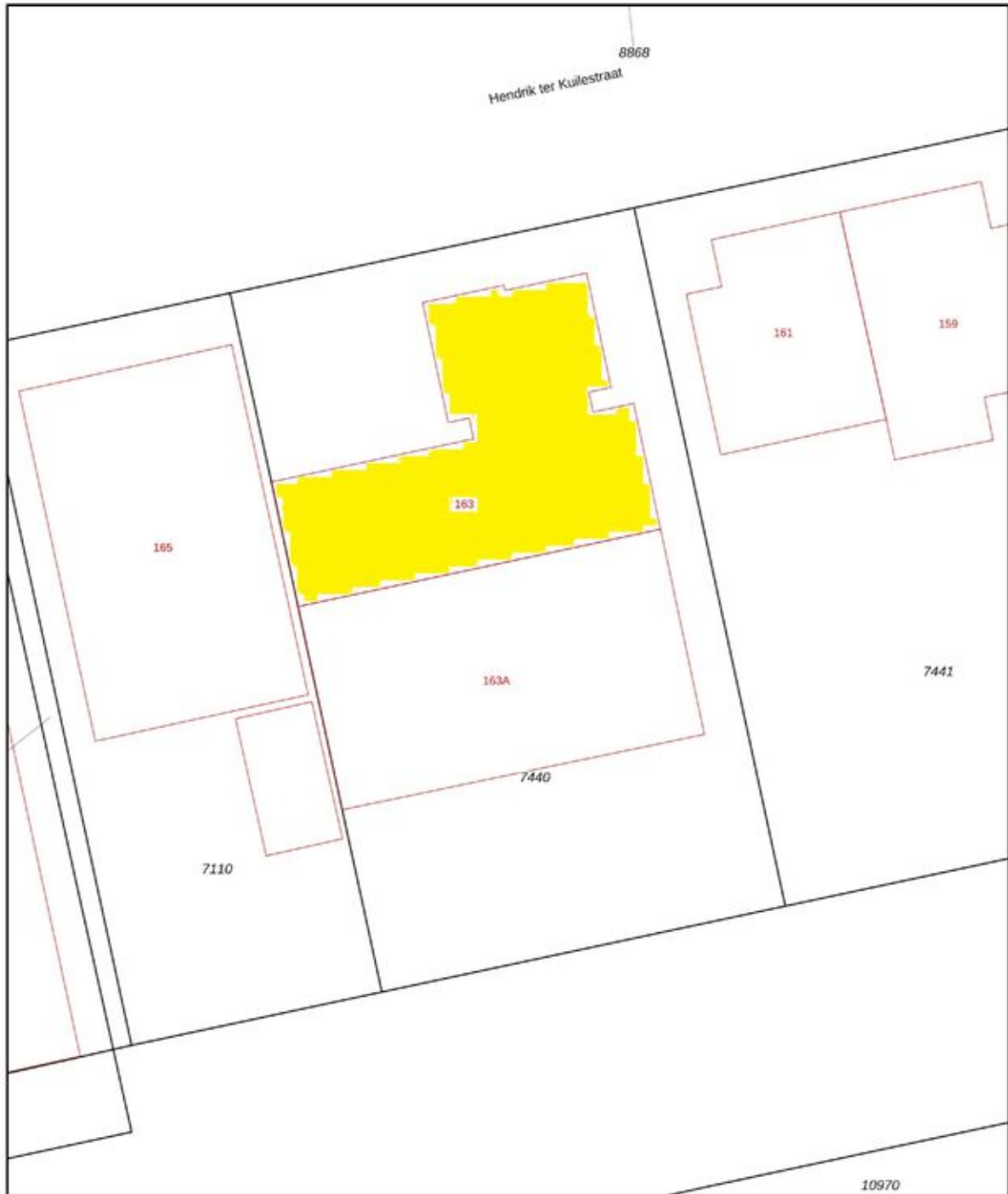


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
25 Huisnummer	Sectie N	
 Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7440	
 Voorlopige kadastrale grens		
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025  
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 databankrecht.

# Bestemmingsplan

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

255236, 471173  
Deze coördinaten liggen in Hendrik ter Kullestraat 163, 7542SK, Enschede  
Perceel: Loozniker (LNK000) N 7448

Omgevingsloket - Regels op de kaart

Havengebied - Westervel Noord  
Bestemmingsplan Gemeente Enschede  
meer kenmerken

waarsgeld 19-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plaatsde** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Geestdaend

Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Bedrijfsterrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak >

**Functionaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 3.2 >

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- overige zone - archeologisch onderzoekgebied b >

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

255236, 471173



# Bestemmingsplan

## Regels

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

- **Artikel 1 Begrippen**

- **1.1 plan:**

het bestemmingsplan Havengebied - Westerval Noord met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00087-0003 van de gemeente Enschede.

- **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

- **1.3 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

- **1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

- **1.5 achtererfgebied:**

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

- **1.6 afhaalpunt**

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

- **1.7 ander geluidsgevoelig gebouw:**

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid heeft:

- a. een onderwijsgebouw;
- b. een ziekenhuis;
- c. een verpleeghuis;
- d. een verzorgingstehuis;

# Bestemmingsplan

- e. een psychiatrische inrichting;
- f. een kinderdagverblijf

met uitzondering van de delen van het gebouw die een andere bestemming hebben dan verblijfsruimten.

- **1.8 antenedrager:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

- **1.9 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

- **1.10 autoherstelbedrijf**

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor het onderhoud en/of de reparatie van motorvoertuigen en waar geen verkoop van motorvoertuigen plaatsvindt.

- **1.11 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- **1.12 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

- **1.13 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

- **1.14 bedrijfsonderdeel met veiligheidszone Bevi:**

een (deel van een) risicovolle inrichting met bedrijfsactiviteiten, waaraan op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een aan te houden veiligheidszone is verbonden, waarbinnen geen beperkt kwetsbare en/of kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn.

- **1.15 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

# Bestemmingsplan

- **1.16 beperkt kwetsbare objecten:**

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

- **1.17 beroep of bedrijf aan huis:**

een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.



# Bestemmingsplan

- **1.18 bestaande bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

- **1.19 bestaande (bedrijfs)woning:**

een bestaande (bedrijfs)woning als bedoeld in het verbod tot bouwkundig splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen / wooneenheden is een woning die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan feitelijk aanwezig is dan wel na dat tijdstip is of kan worden gerealiseerd overeenkomstig een, al dan niet in afwijking van dit plan, verleende omgevingsvergunning.

- **1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

- **1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

- **1.22 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

- **1.23 bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

- **1.24 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

- **1.25 bouwlaag:**

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

- **1.26 bouwmarkt:**

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

# Bestemmingsplan

- **1.27 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- **1.28 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

- **1.29 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- **1.30 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

- **1.31 cultuurhistorisch attentiegebied:**

een gebied gekenmerkt met een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevol stedenbouwkundig patroon en/of een gebied met een karakteristieke ruimtelijke samenhang.

- **1.32 cultuurhistorisch beeldbepalend gebouw :**

een gebouw dat door zijn architectonische waarde(n) en/of zijn cultuurhistorische waarde de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt.

- **1.33 cultuurhistorisch deskundige:**

door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

- **1.34 cultuurhistorisch structuurbepalend gebouw:**

een gebouw dat bijdraagt aan de ritmiek van de bebouwing in een straat voor wat betreft vormgeving, stedenbouwkundige verschijningsvorm (bv. twee-onder-één kap of rijtjeswoningen), volume en functie (wonen, bedrijf, cultureel) en cultuurhistorische waarde heeft.

- **1.35 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

# 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!



**Junior vastgoedconsultant**

**Nick Driemel**



06 - 17 04 28 06



[nick@boersenlem.nl](mailto:nick@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**



# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Hendrik Ter Kuilestraat 163, 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](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://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.

