

**BOERS
& LEM**



Te koop

Josink Kolkweg 23, Enschede

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@boersenlem.nl





Inhoudsopgave

- 1** **Introductie & Kenmerken**
- 2** **Omschrijving**
- 3** **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4** **Foto's**
- 5** **Plattegronden**
- 6** **Locatie**
- 7** **Kadastrale kaart**
- 8** **Bestemmingsplan**
- 9** **Aanvullende informatie**
- 10** **Contactgegevens**





1 Introductie

Te koop! Moderne, vrijstaande bedrijfsruimte!

Op bedrijvenpark Josink Es in Enschede bieden wij u de mogelijkheid om deze moderne, vrijstaande bedrijfsruimte te verwerven. Dit veelzijdige pand biedt niet alleen een ruime werkruimte, maar ook een comfortabele kantoorruimte, en beschikt over een uitstekend verhard en omheind buitenterrein.

Het pand heeft een totale oppervlakte van circa 930 m² en is gelegen op een royaal perceel van 1.800 m². Dit biedt volop mogelijkheden voor buitenopslag, met extra uitbreidingspotentieel aan de achterzijde van het pand. Door de omvang van het perceel is er voldoende parkeergelegenheid rondom het pand.

De bedrijfsruimte is met oog voor duurzaamheid en moderne technologieën gerealiseerd. Het pand is uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming en koeling, wat het bijzonder energiezuinig maakt en bijdraagt aan een aangenaam werkklimaat het hele jaar door.

De strategische ligging van de Josink Es biedt uitstekende bereikbaarheid via de Westerval en A35, waardoor zowel de regio als landelijke verbindingen snel en eenvoudig bereikbaar zijn.



Kenmerken

Bouwjaar

2009

Oppervlakte pand

Circa 930 m²

Locatie

Gelegen op het representatieve bedrijventerrein
Josink Es

Parkeren

Zeer ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Vraagprijs

€ 975.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

De bedrijfsruimte is gelegen op het representatieve bedrijventerrein Josink Es en kenmerkt zich door haar diversiteit aan bedrijven die waarde hechten aan een duurzaam bedrijfspand met een kwalitatieve uitstraling en een eigen identiteit. In de nabije omgeving zijn onder meer Robitex B.V., DEMCON Industrial Systems, Wiko dakkapellen, Maxon Benelux en DN Solar B.V. gevestigd.

Bereikbaarheid

Ligging nabij de A35 én aan één van de hoofdentrees van Enschede waardoor de bereikbaarheid van het object uitstekend is. Middels de Westerval is er een directe verbinding tussen de binnenstad van Enschede en de Rijkssnelweg A35/A1, waarmee omliggende steden en Amsterdam / Duitsland goed te bereiken zijn.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummer: 10844

Grootte: 1.800 m²

Bestemmingsplan

Stadsveld – Pathmos 2009, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- 2 elektrische overheaddeuren
- Verlichting middels TL-armaturen en gaslampen
- Vlakke betonvloer (vloestofdicht)
- Vrije hoogte deels ca. 6 meter en deels ca. 3 meter
- Vloerverwarming
- Lichtkoepels
- Krachtstroom
- Betonnen entresolvloer
- Toilet + urinoir

Kantoorruimte:

- Representatieve entree
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen middels bewegingssensoren
- Verwarming en koeling middels betonkernactivering
- Vloerverwarming
- Ventilatie
- Alarmsysteem
- Sanitaire voorzieningen
- Kantine v.v. keuken
- Archiefkamer
- Data- en elektra aansluitingen
- Patchkast

Buitenterrein:

- Verhard met klinkers
- Omheind middels hekwerk en voorzien van poort
- Camerasysteem

Vraagprijs

€ 975.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

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.	465 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	66 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	200 m ²
Eerste verdieping	Kantine	ca.	42 m ²
Eerste verdieping	Entresol	ca.	157 m ²

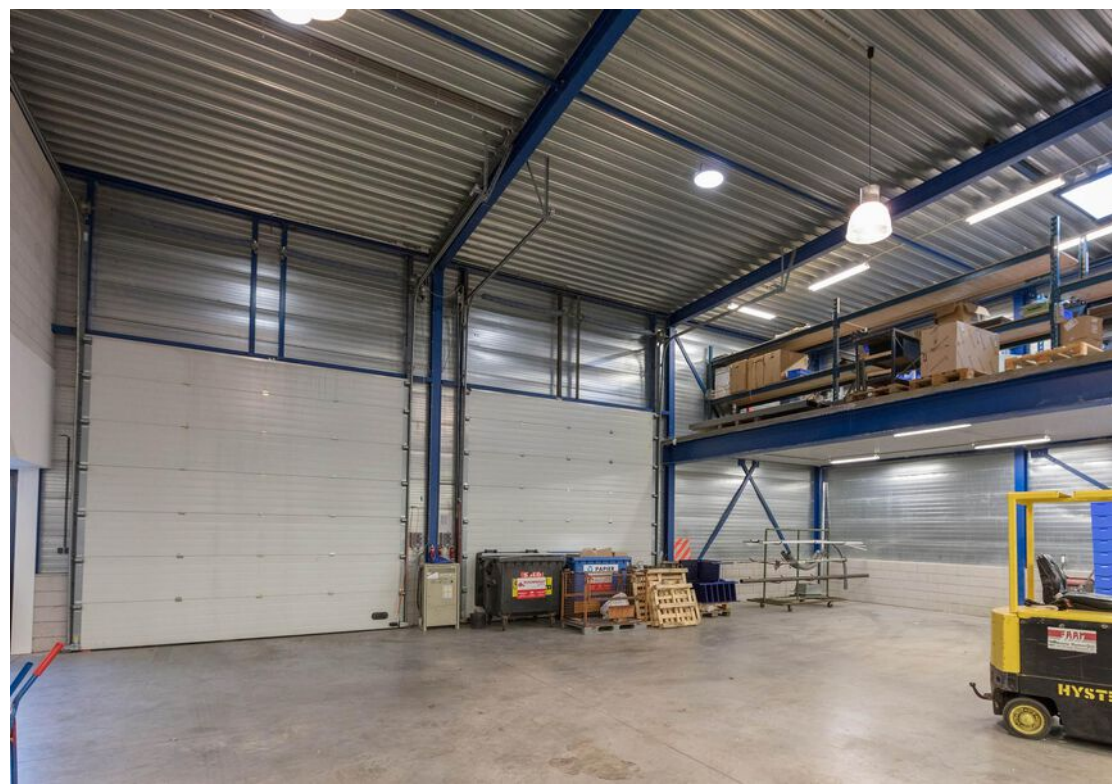
De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's













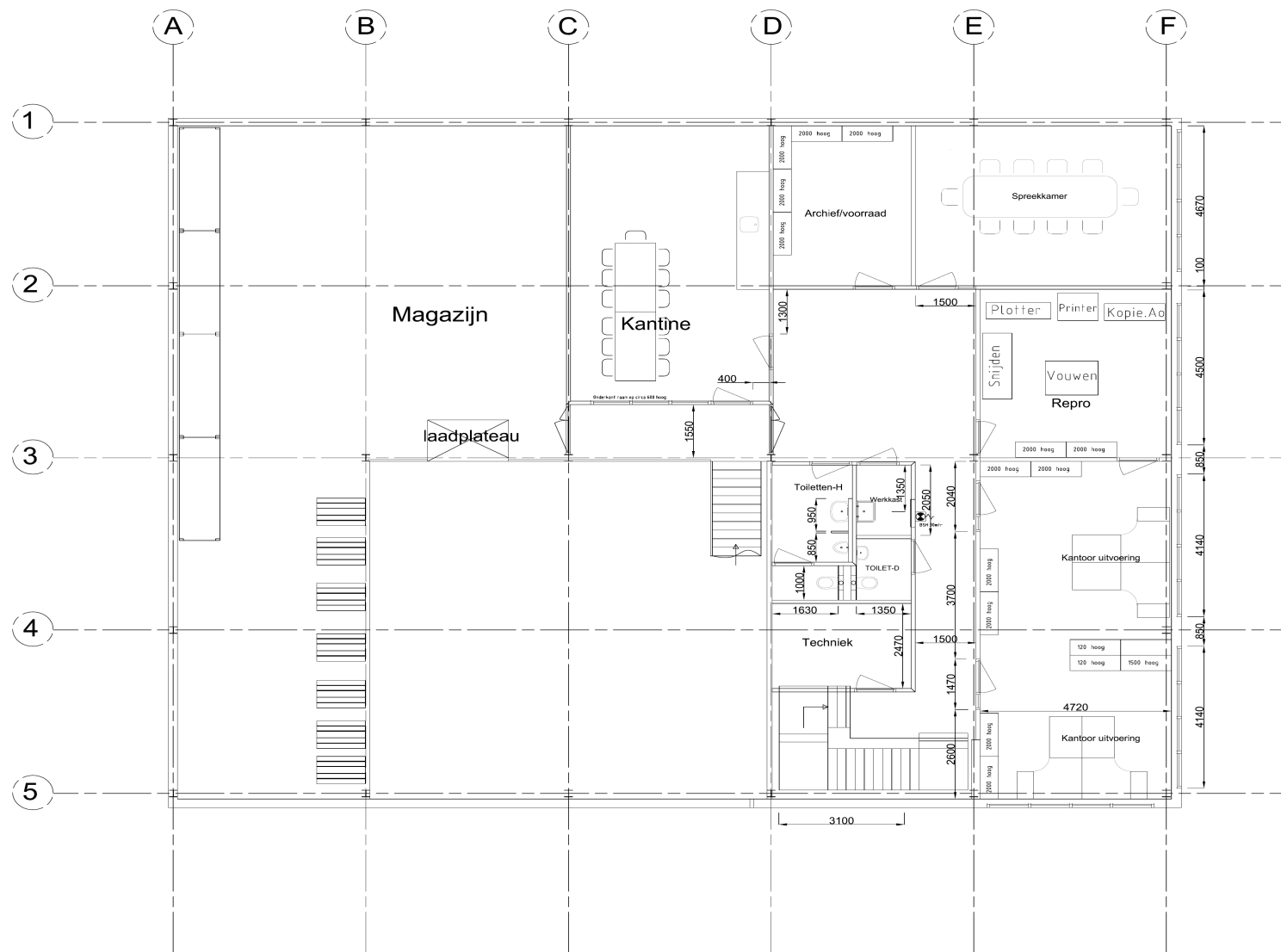




5 Plattegrond, begane grond



Plattegrond, eerste verdieping



6 Locatie

Locatie

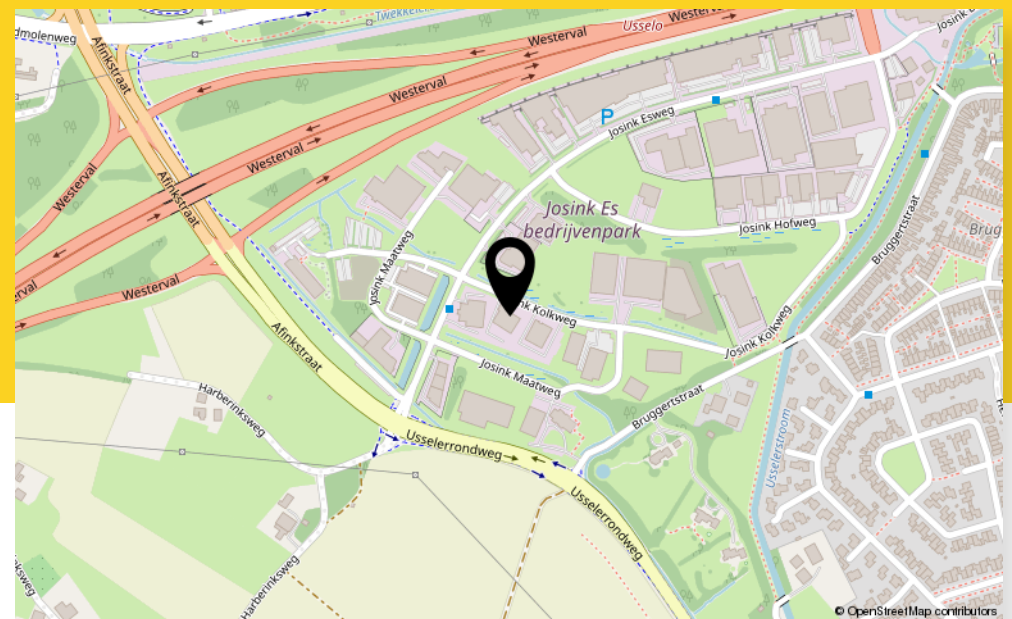
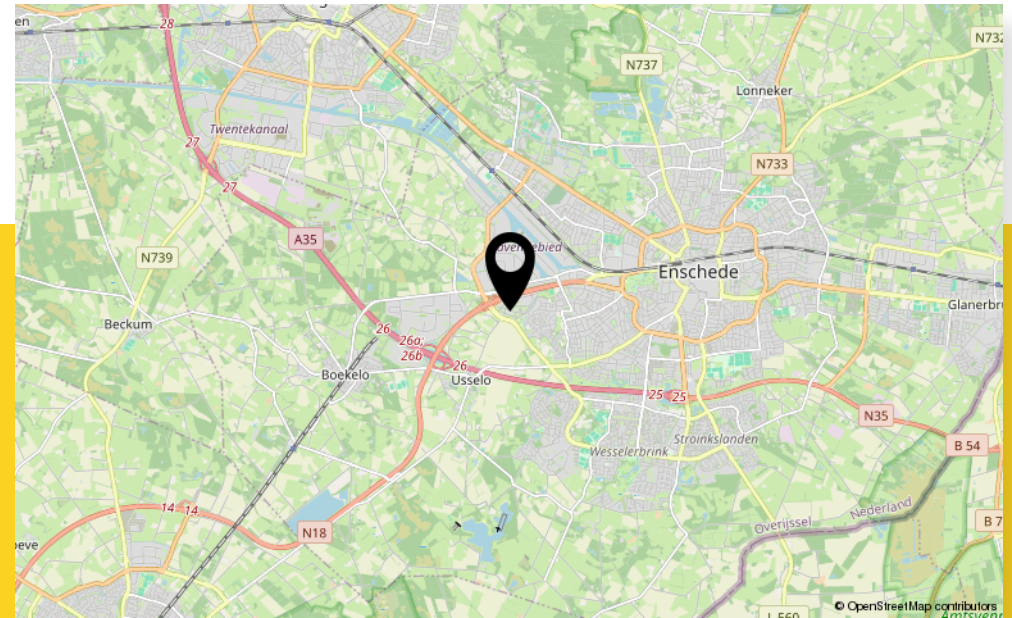
De bedrijfsruimte is gelegen op het representatieve bedrijventerrein Josink Es en kenmerkt zich door haar diversiteit aan bedrijven die waarde hechten aan een duurzaam bedrijfspand met een kwalitatieve uitstraling en een eigen identiteit. In de nabije omgeving zijn onder meer Robitex B.V., DEMCON Industrial Systems, Wiko dakkapellen, Maxon Benelux en DN Solar B.V. gevestigd.

(Snel)wegen

Ligging nabij de A35 én aan één van de hoofdentrees van Enschede waardoor de bereikbaarheid van het object uitstekend is. Middels de Westerval is er een directe verbinding tussen de binnenstad van Enschede en de Rijkssnelweg A35/ A1, waarmee omliggende steden en Amsterdam / Duitsland goed te bereiken zijn.

Openbaar vervoer

Op enkele minuten lopen is een bushalte aanwezig.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Perceel: 10844

Oppervlakte: 1.800 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: BW Josink Kolkweg 23



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10844	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op 30 maart 2023 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.			

8 Bestemmingsplan

Stadsveld – Pathmos 2009, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 3.2.

The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. The main map area shows a purple-colored 'Bedrijventerrein' (Industrial Area) with a red pin marking a specific location. The left sidebar contains a search bar and a list of planning documents. The right sidebar provides detailed information about the selected plan, including its title, location, and specific zoning rules.

Search Bar: Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES: josink kolkweg 23 ensch
PLANNAAM OF -NUMMER: [Search Icon]

Location: Josink Kolkweg 23, 7545PR Enschede

Bestemmingsplannen:

- Gemeente (10) Provincie (34) Rijk (29)
- BESTEMMINGSPLANNEN**
- G Voorbereidingsbesluit ruimtelange units, opslag- en garageboxen voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-07-11)
- G **Stadsveld - Pathmos 2019** bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-02-01)
- G Parkeren Enschede bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)
- G Cultuurhistorie bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-02-06)
- G Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid) bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)

Structuurvisies:

- G Energievisie structuurvisie vastgesteld (2021-12-21)
- Externe veiligheid
- Verberg plannen

Stadsveld - Pathmos 2019
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2021-02-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

Locatie: 254507.6, 470585.6

Enkelbestemming: Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering: maximum bebouwingspercentage: 40%

Maatvoering: maximum bouwhoogte: 12 m
minimum bouwhoogte: 7 m

Scale: 20 m

ARTIKEL 6 BEDRIJVENTERREIN

6.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd industrieterrein, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd industrieterrein, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd industrieterrein, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- e. niet zelfstandige horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
- f. ter plaatse van aanduiding "detailhandel volumineus" is tevens detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" is tevens een muziekschool (oefenruimte voor een muziekvereniging) toegestaan.
- h. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is tevens een bedrijf ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van LPG toegestaan, met daaraan ondergeschikt detailhandel in aanverwante goederen met een maximum winkelvloeroppervlakte van 100 m²;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 03" is tevens een meubelspuitlij te toegestaan;
- j. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laden en lossen en nutsvoorzieningen.

6.2 BOUWREGELS

- a. op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd;
- b. de in dit artikel opgenomen regels voor gebouwen gelden ook voor overkappingen;
- c. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, zijn gebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn tot een maximale oppervlakte van 50 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- e. er mag geen bebouwing worden opgericht binnen een afstand van 3,5 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 rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- f. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.
- g. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- i. ter plaatse van de aanduiding "minimum en maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte en mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- j. ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- k. ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goothoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum goothoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum goothoogte en mag de bouwhoogte van gebouwen niet lager zijn dan de aangegeven minimum bouwhoogte en niet hoger zijn dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- l. de minimum bouwhoogte en de minimum goothoogte als bedoeld onder i, j, en k gelden niet voor bijsgebouwen.

Object: Josink Kolkweg 23, Enschede

Plan: Stadveld – Pathmos 2019

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 30-03-2023

- m. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus", in het gebied begrensd door de Westervall, het Poolman en de Veilingstraat, gelden aanvullend op het bepaalde onder a t/m l tevens de volgende voorwaarden:
 1. aan de zijde van de Westervall dient de voorgevel van gebouwen in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 2. aan de zijde van de Westervall dient de zijkant van de voorgevel van gebouwen op maximaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens te staan;
 3. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
 4. op plaatsen waar geen aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is opgenomen geldt een maximum van bebouwingspercentage van 70%.
- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

6.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

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

- a. lid 6.2 onder c en d, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 2. het gebouw dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 4. de afwijkingsbevoegdheid mag in combinatie worden toegepast met de afwijkingsbevoegdheid onder b;
- b. lid 6.2 onder d, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per bouwperceel, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% danwel niet meer dan het bebouwingspercentage dat ter plaatse is aangeduid;
- c. lid 6.2 onder f, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2 onder e.
- d. lid 6.2 onder h, voor het toestaan van een maximum bebouwingspercentage van 50%, onder de specifieke voorwaarde van een door de gemeente Enschede goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
- e. lid 6.2 onder m, sub 3, voor het bouwen van gebouwen tot op de perceelsgrens;
- f. lid 6.2 onder n, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

6.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaatsvindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel en mits de opslag voor het overige in overeenstemming is met het ter plaatse toegestane gebruik.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 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 rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 6.4, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

6.5.1 AFWIJKINGSREGELS

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

- a. lid 6.1 voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 6.1 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van het bedrijventerrein Josink Es.

Object: Josink Kolkweg 23, Enschede

Plan: Stadveld – Pathmos 2019

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 30-03-2023

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.



088-263 77 30



taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen
van een bedrijfspand is een vak apart”**



10 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

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.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**