

**BOERS
& LEM**



Te huur

Havenstraat 9 a, Vroomshoop

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.

Je 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 **Energielabel**
- 10 **Aanvullende informatie**
- 11 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Moderne bedrijfsruimte met kantoren!

Aan de zuidkant van Vroomshoop, op bedrijvenpark de Linderflier, wordt deze moderne bedrijfsruimte te huur aangeboden met een totale oppervlakte van circa 2.800 m². Het bedrijfsobject is gebouwd in 2013 en bestaat uit een ruime bedrijfsruimte met kantoorruimte verdeeld over twee bouwlagen. Het object kenmerkt zich door een moderne uitstaling en heeft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Kenmerken

Bouwjaar

2013

Oppervlakte pand

2.800 m²

Locatie

Bedrijventerrein 'De Lindeflier'

Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Energielabel

A+

Huurprijs

€ 99.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per direct

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'De Linderflier' te Vroomshoop. In de nabije omgeving zijn o.a. De Groot Vroomshoop, Mekufa en Hilding Anders gevestigd.

Bereikbaarheid

Eind jaren 90 is het bedrijventerrein gerevitaliseerd waarbij onder meer een nieuwe Puntbrug en een ontsluitingsweg richting de N36 gerealiseerd zijn. De N341 en de N36 zijn op enkele autominuten bereikbaar.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Den Ham

Sectie: G

Nummer: 3425

Grootte: 4.680 m²

Bestemmingsplan

Vroomshoop bedrijventerreinen.

Er is er een omgevingsvergunning verleend door de Gemeente Twenterand voor het omzetten van de bestemming sport naar bedrijf.

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 bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte

- 3 elektrische overheaddeuren
- vrije hoogte van circa 7,5 meter
- TL-verlichting
- vlakke betonvloer
- vrije overspanning van circa 38 meter
- verward d.m.v. gasheater
- 4 riante glaspuien

Kantoorruimte

- representatieve ruime entree
- systeemplafonds v.v. LED verlichtingsarmaturen
- vloerverwarming
- kantine met pantry voorzien van koelkast, oven en vaatwasser
- sanitaire voorzieningen

Huurprijs

€ 99.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

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

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

Per direct.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

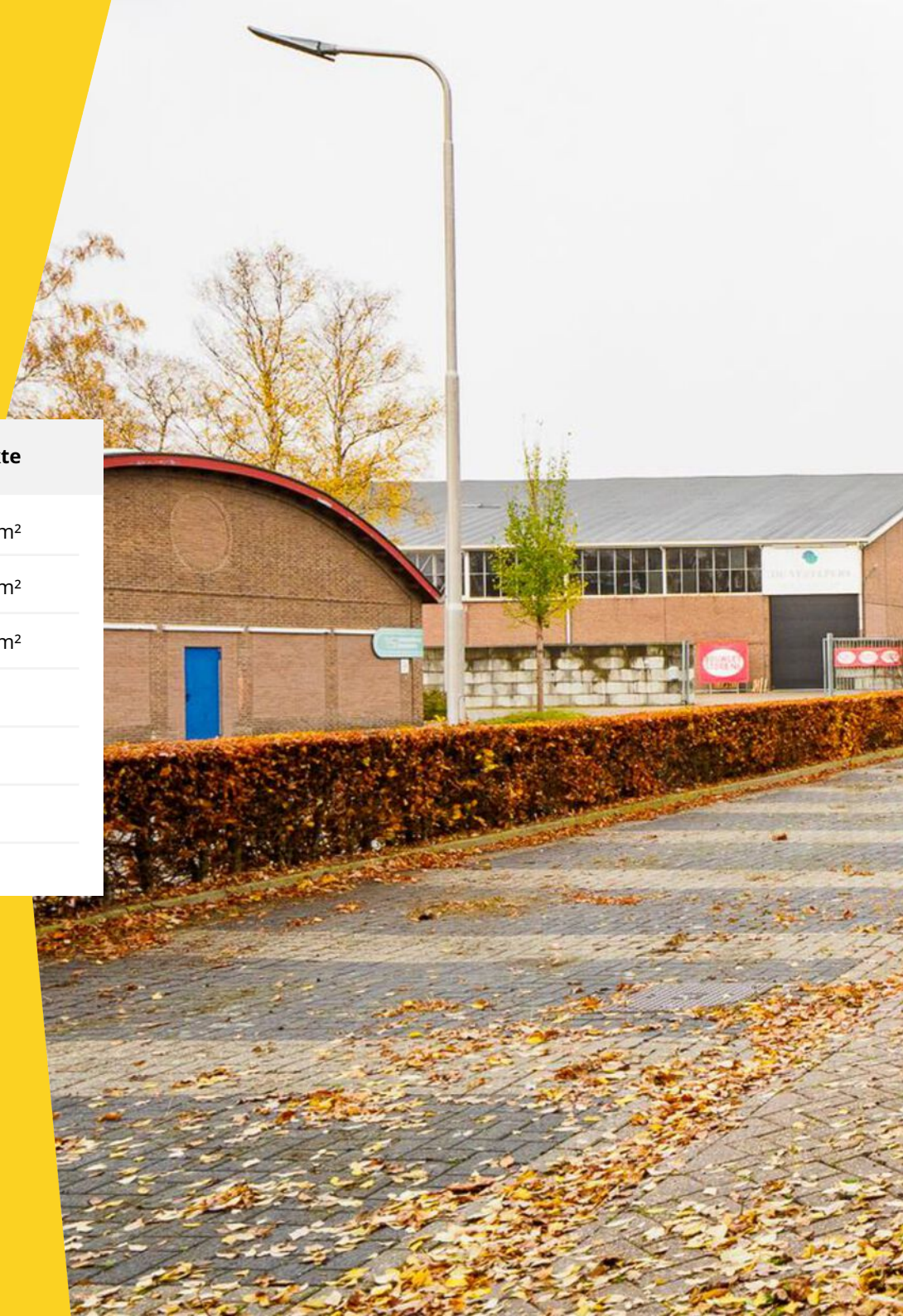
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 2.400 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	ca. 225 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 175 m ²

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.



4 Foto's

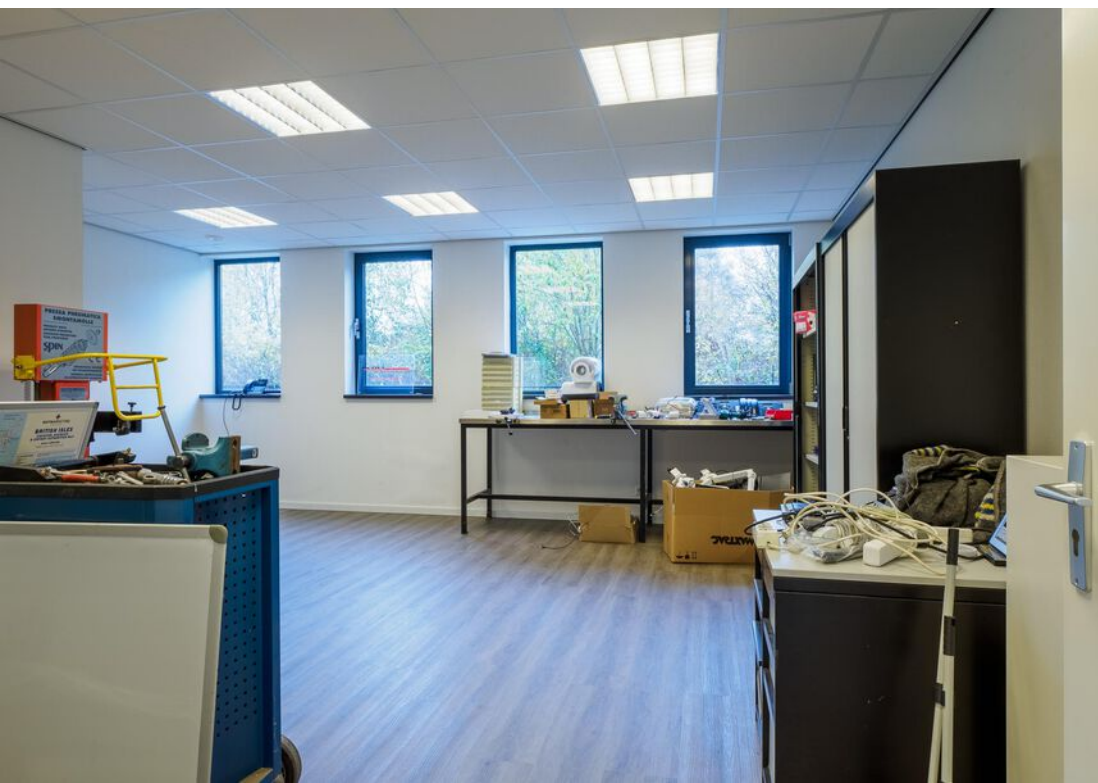






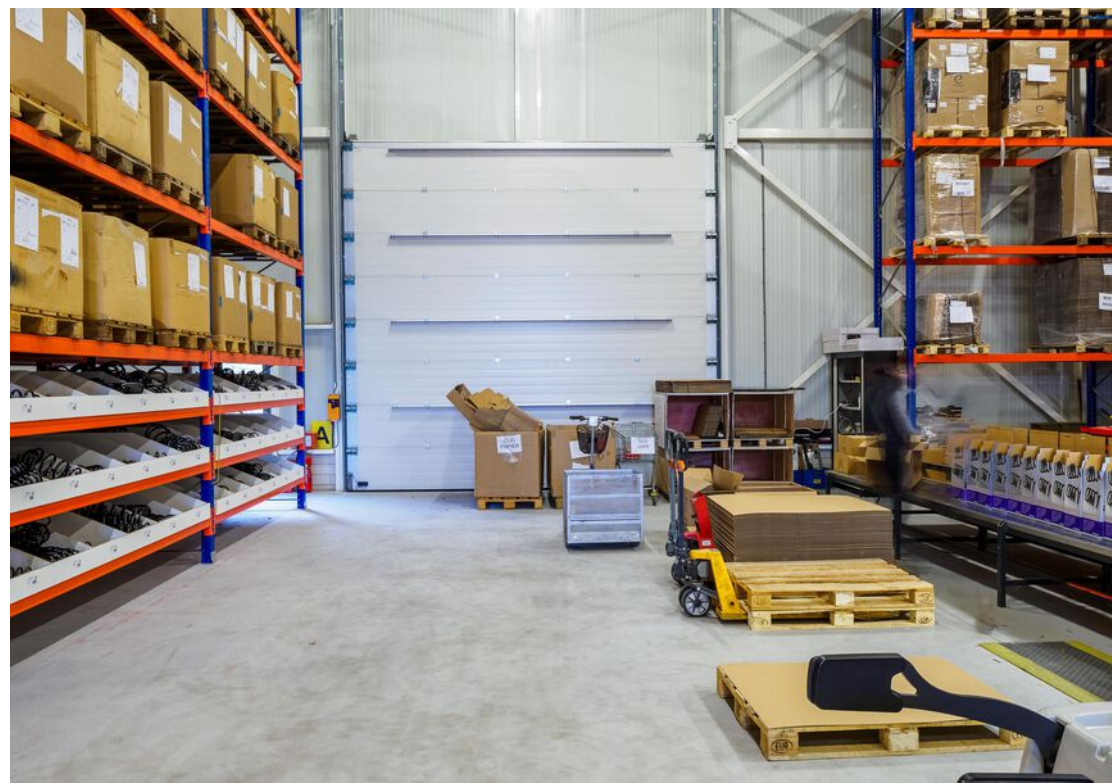


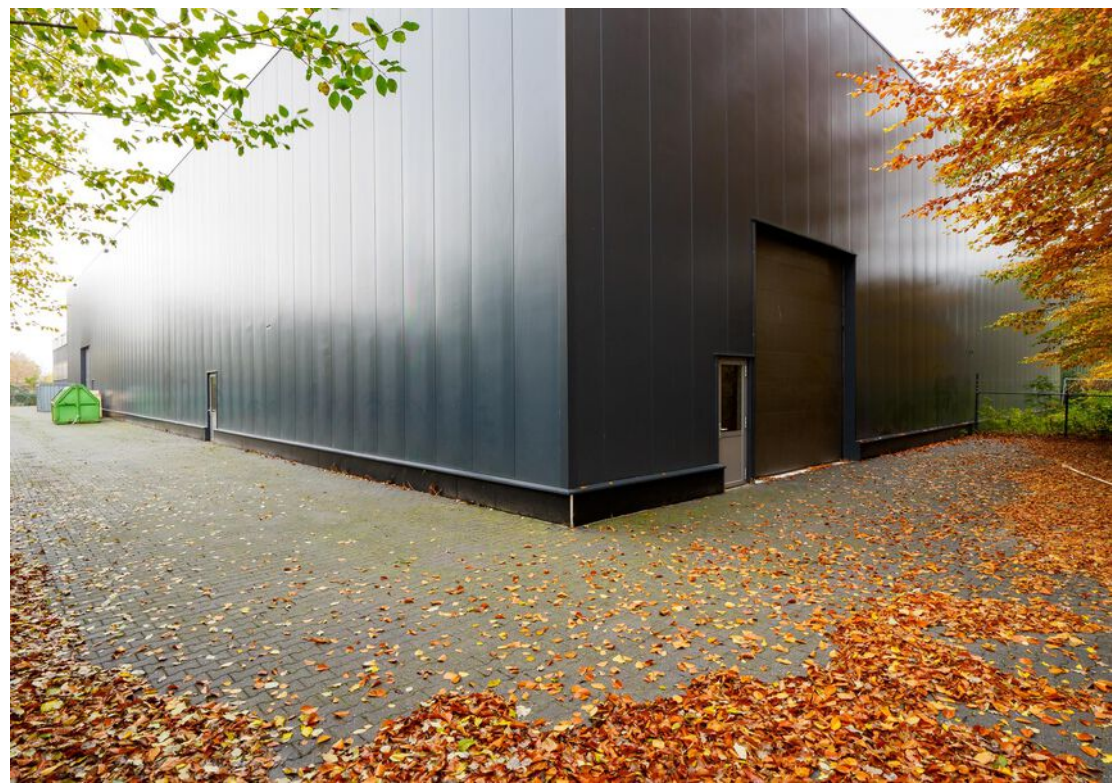












5 Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

6 Locatie

Locatie

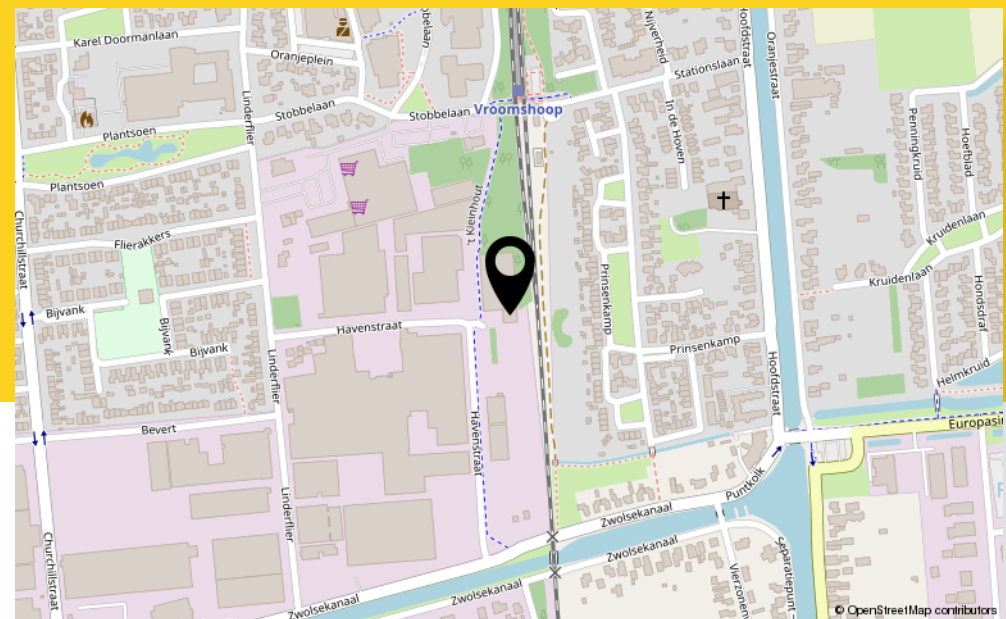
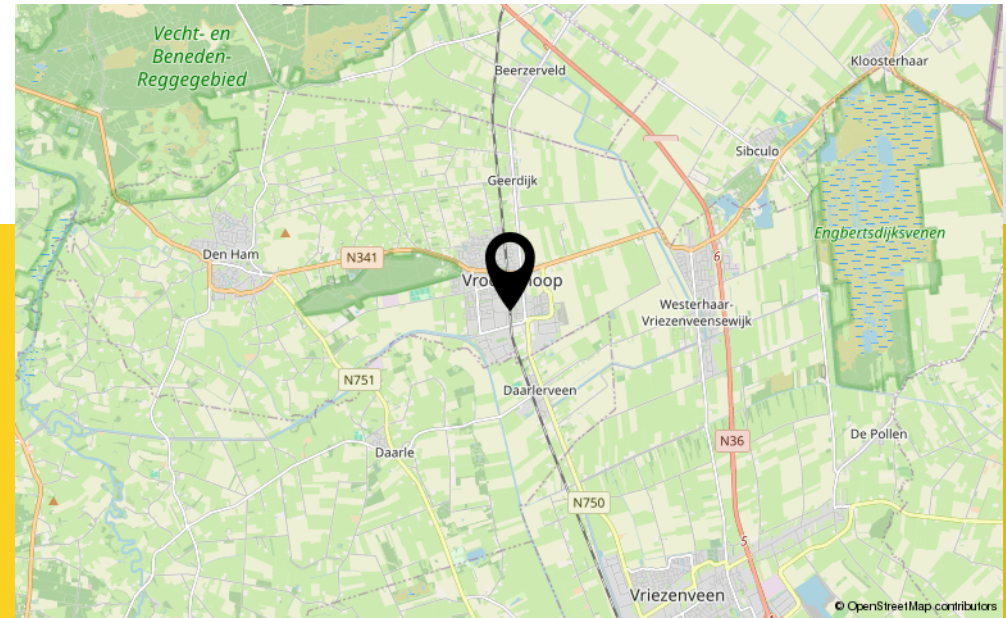
Het object is gelegen op bedrijventerrein 'De Linderflie' te Vroomshoop. In de nabije omgeving zijn onder meer De Groot Vroomshoop, Mekufa en Hilding Anders Benelux gevestigd.

(Snel)wegen

Eind jaren 90 is het bedrijventerrein gerevitaliseerd waarbij onder meer een nieuwe Puntbrug en een ontsluitingsweg richting de N36 gerealiseerd zijn. De N341 en de N36 zijn op enkele autominuten bereikbaar.

Openbaar vervoer

Op slechts minder dan 750 meter is een bushalte gelegen.



7 Kadastrale kaart

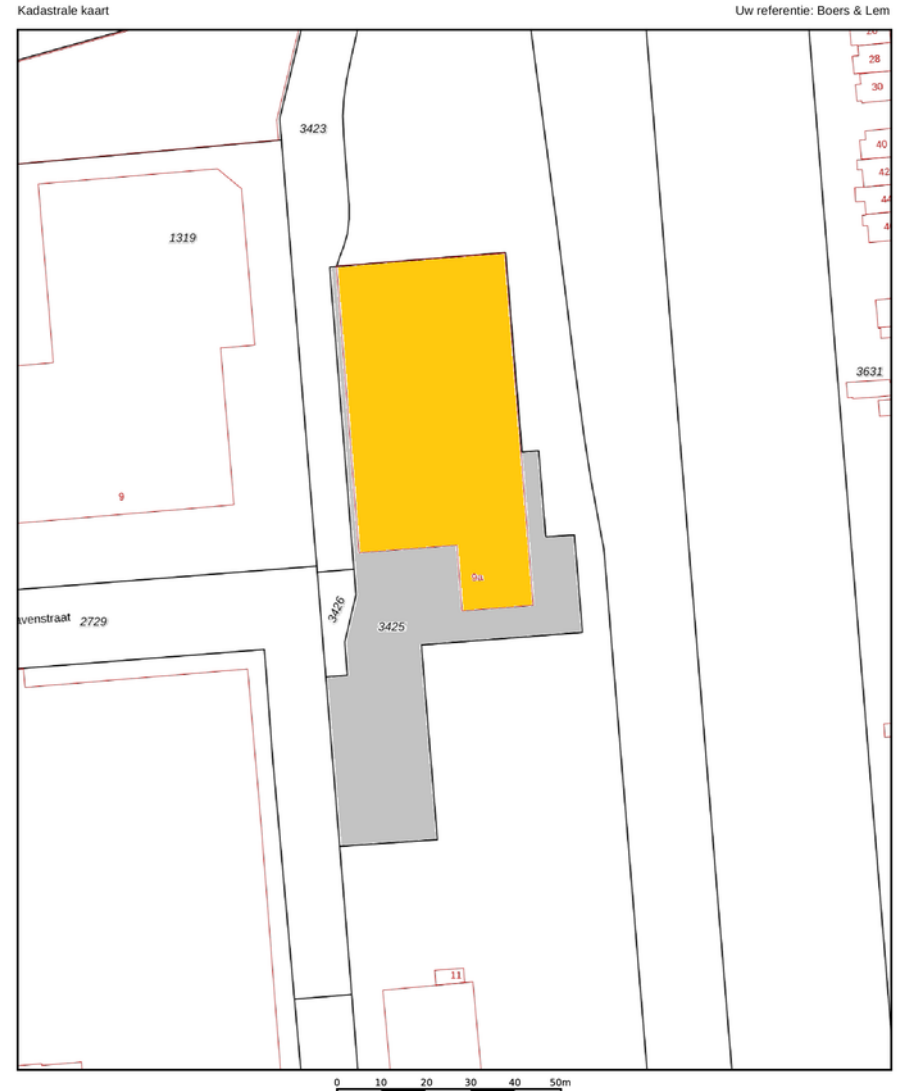
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Den Ham

Sectie: G

Perceel: 3425

Grootte: 4.680 m²



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Den Ham	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3425	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

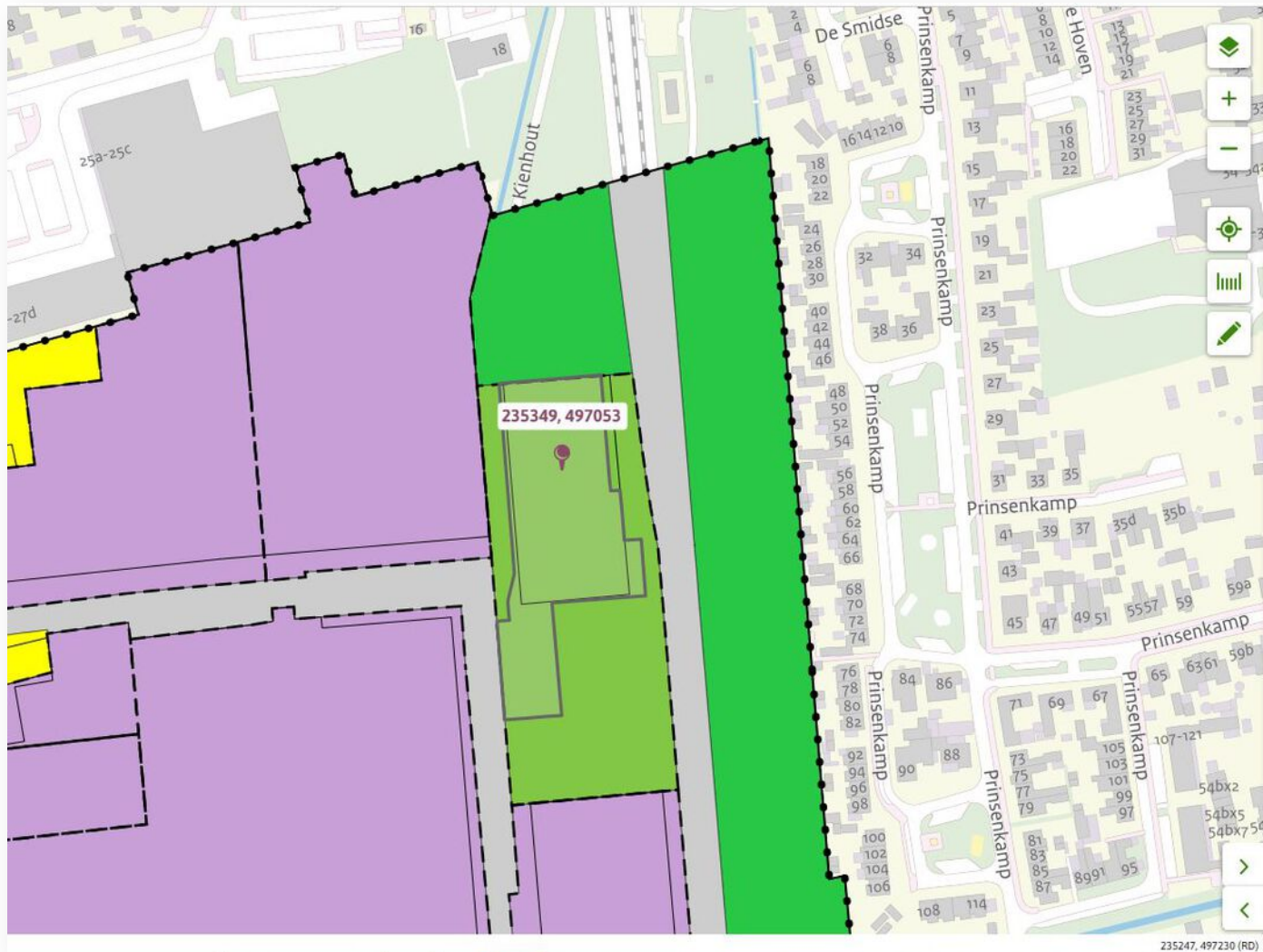
Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

8 Bestemmingsplan

Vroomshoop bedrijventerreinen.

Er is er een omgevingsvergunning verleend door de Gemeente Twenterand voor het omzetten van de bestemming sport naar bedrijf.



Vroomshoop bedrijventerreinen
Bestemmingsplan - Twenterand

meer kenmerken ▾
vastgesteld 12-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (1)

- Sport

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

- horeca >

235247, 497230 (RD)

9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
339343370

Datum registratie
26-11-2021

Geldig tot
23-11-2031

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

A⁺



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
Gevels	<input type="checkbox"/>	Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
Daken	<input type="checkbox"/>	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Vloeren	<input type="checkbox"/>	Koeling	Compressiekoeling	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Ramen	<input type="checkbox"/>	Verlichting	13,9 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Havenstraat 9 A
7681EA Vroomshoop
BAG-ID: 1700010000032590

Bouwjaar **Detailaanduiding**
2013

Compactheid **Gebruiksfunctie**
1,72 100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte
405 m²

Opnamedetails

Naam **Examnummer**
Rick van Manen 45728

Certificaathouder
EnerPro

Inschrijfnummer
EPG2019-47

KvK-nummer
30235024

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
EPG-Certificering



10 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

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”



11 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**