



# TE HUUR

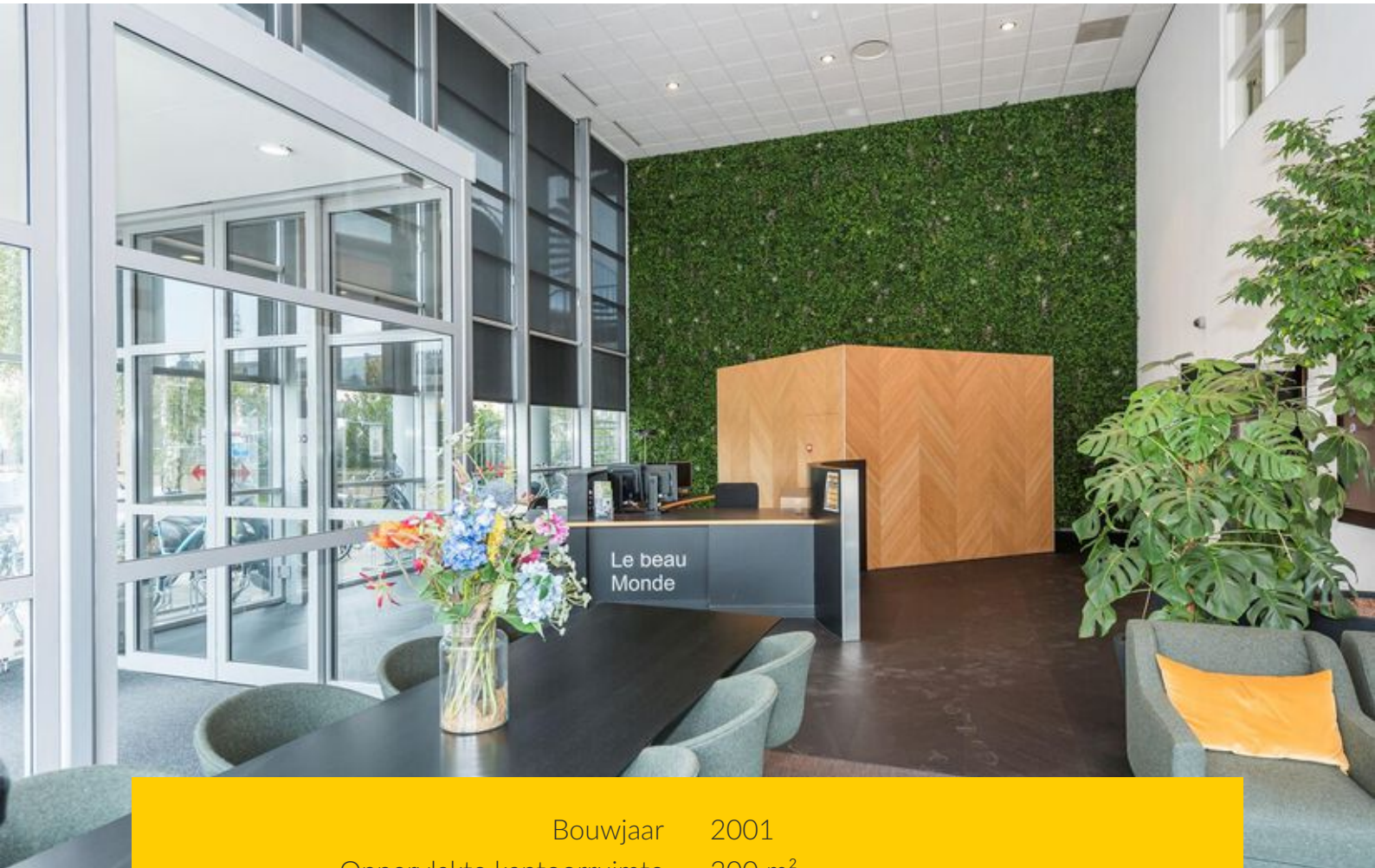
## REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE

Brandweerstraat 20 30, Enschede

Huurprijs v.a. € 1.200,- p/m excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bouwjaar                      | 2001   |
| Oppervlakte kantoorruimte     | 300 m <sup>2</sup>   |
| Locatie                       | op een prominente locatie in het centrum van Enschede  |
| Bestemming                    | bestemmingsplan "Centrum 2016" van de gemeente Enschede, met vigerende enkelbestemming "Kantoor" |
| Parkeren                      | het gebouw beschikt over een direct intern ontsloten parkeergarage met 32 parkeerplaatsen        |
| Energielabel / energieklassen | A  |
| Aanvaarding                   | in overleg   |

# Omschrijving

Op de vijfde verdieping in het kantoorgebouw "Le Beau Monde" bieden wij circa 300 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan voor de verhuur. Le Beau Monde is gebouwd in 2001 heeft een prettig zakelijke en representatieve uitstraling en is gelegen nabij het NS-station in hartje centrum Enschede.

Het kantoorgebouw is recent gerenoveerd. De stijlvolle hal met groenwand en zitgelegenheid met ontvangst geeft de bezoekers en gebruikers van het gebouw een aangename eerste indruk.

Wordt u naast Jonghuis Advies en Benfri de nieuwe huurder van de vijfde verdieping van de Brandweerstraat?

## Indeling en oppervlakte

De totale verhuurbare vloeroppervlakte van de vijfde verdieping bedraagt ca. 300 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Kantoorruimte A: ca. 50 m<sup>2</sup>  
Kantoorruimte B: ca. 50 m<sup>2</sup>  
Kantoorruimte C: ca. 50 m<sup>2</sup>  
Kantoorruimte D: ca. 150 m<sup>2</sup>

Indien gewenst behoort de verhuur van de bovenstaande ruimtes in zijn totaliteit ook tot de mogelijkheden. Wij gaan hierover graag met u in gesprek!

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.

## Voorzieningen

De kantoorruimtes worden, in een turn-key staat, opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Nieuw gesausde (deels glazen) wanden;
- Vloerafwerking;
- Systeemplafonds met energiezuinige verlichting;
- Screens aan de buitenzijde;
- Glasvezelbekabeling.

Algemeen:

- Modern uitgevoerde entree;
- Dubbele lift;
- Gezamenlijke pantry en toiletgroepen per verdieping;
- Nieuwe technische installaties;

## Locatie

Het gebouw ligt op een prominente locatie in het centrum van Enschede. De locatie, Brandweerstraat 20-30, ligt direct naast het recente verbouwde station van Enschede en op korte afstand van het kernwinkelcentrum. Hier bevinden zich allerlei winkelformules en horeca zoals bijvoorbeeld een Spar City.

# Omschrijving

## **Bereikbaarheid**

Per openbaar vervoer:

Het kantoorgebouw is zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer en ligt pal naast het NS-station van Enschede. Vanaf dit station gaan zowel regionale trein-/en busverbindingen als internationale treinverbindingen naar Münster, Duitsland.

Per auto:

Goed te bereiken. Op slechts enkele minuten rijden van de locatie ligt de rijksweg A35 en met 10 minuten is de 54 in Duitsland te bereiken. Vanaf de A35 is de aansluiting op de rijksweg A1 ideaal en is de route naar de randstad zo optimaal mogelijk.

## **Parkeren**

Het gebouw beschikt over een direct intern ontsloten parkeergarage met 32 parkeerplaatsen. De huurprijs hiervan bedraagt € 650,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW. Daarnaast zijn diverse openbare parkeermogelijkheden.

## **Bestemmingsplan**

Gelegen in het bestemmingsplan "Centrum 2016" van de gemeente Enschede, met vigerende enkelbestemming "Kantoor".

## **Aanvaarding**

In overleg.





# Indeling & oppervlakte

| INDELING        | OPPERVLAKTE              |
|-----------------|--------------------------|
| Kantoorruimte A | circa 50 m <sup>2</sup>  |
| Kantoorruimte B | circa 50 m <sup>2</sup>  |
| Kantoorruimte C | circa 50 m <sup>2</sup>  |
| Kantoorruimte D | circa 150 m <sup>2</sup> |

Indien gewenst behoort de verhuur van de bovenstaande ruimtes in zijn totaliteit ook tot de mogelijkheden.

De oppervlakten zijn gemeten door de 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.



# Prijsgegevens

## Huurprijs

Kantoorruimte A: € 1.200,- per maand (incl. servicekosten, exclusief BTW)

Kantoorruimte B: € 1.200,- per maand (incl. servicekosten, exclusief BTW)

Kantoorruimte C: € 1.200,- per maand (incl. servicekosten, exclusief BTW)

Kantoorruimte D: € 3.000,- per maand (incl. servicekosten, exclusief BTW)

Parkeerplaats: € 650,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW

## Servicekosten

De huurprijzen van de kantoorruimtes op de vijfde verdieping betreft een all-in huurprijs.

## Huurtermijn

In overleg.

## Opzegtermijn

Afhankelijk van de huurtermijn, maar minimaal 2 maanden, schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een bedrag gelijk aan twee maand betalingsverplichting (inclusief eventuele servicekosten en BTW).

## Indexering

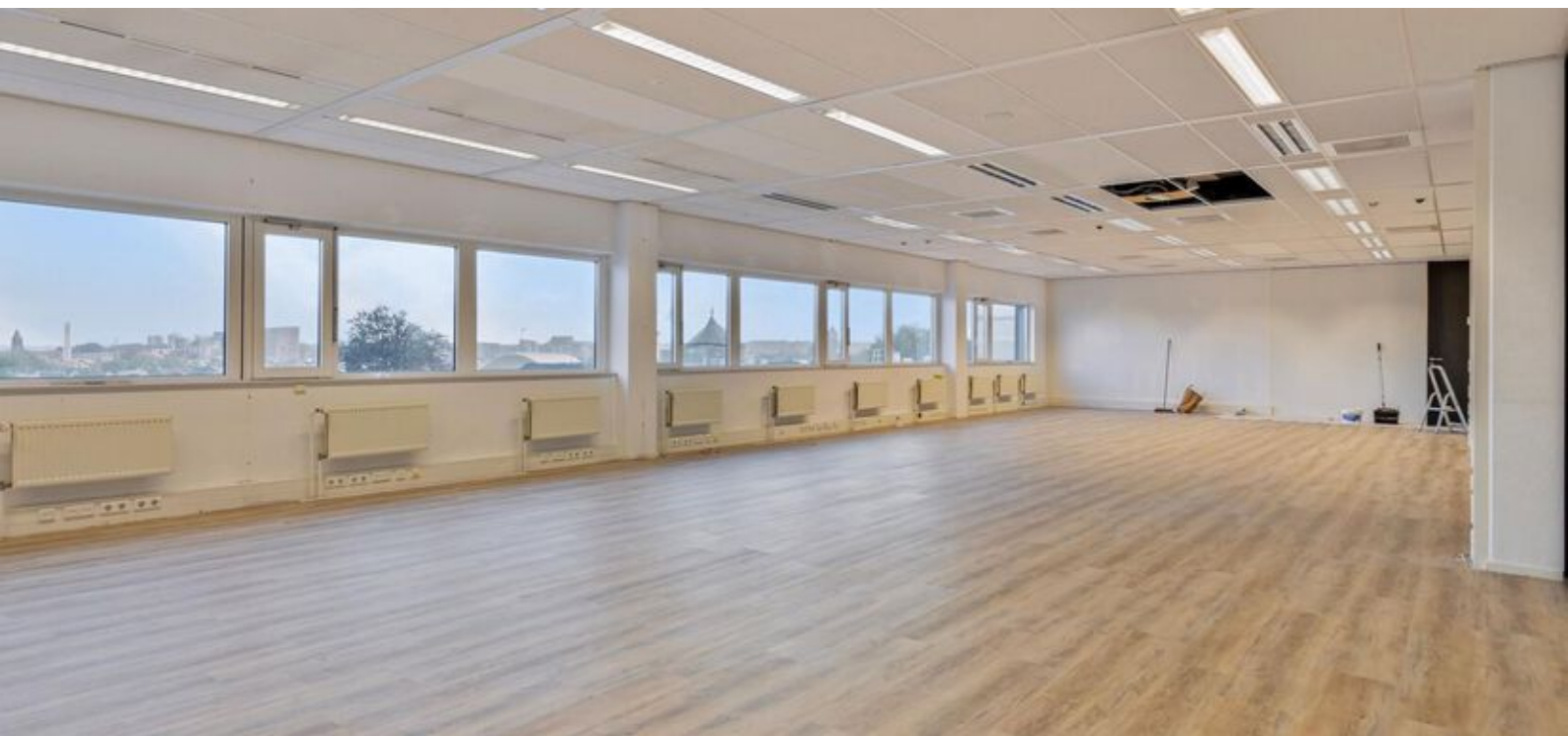
Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.



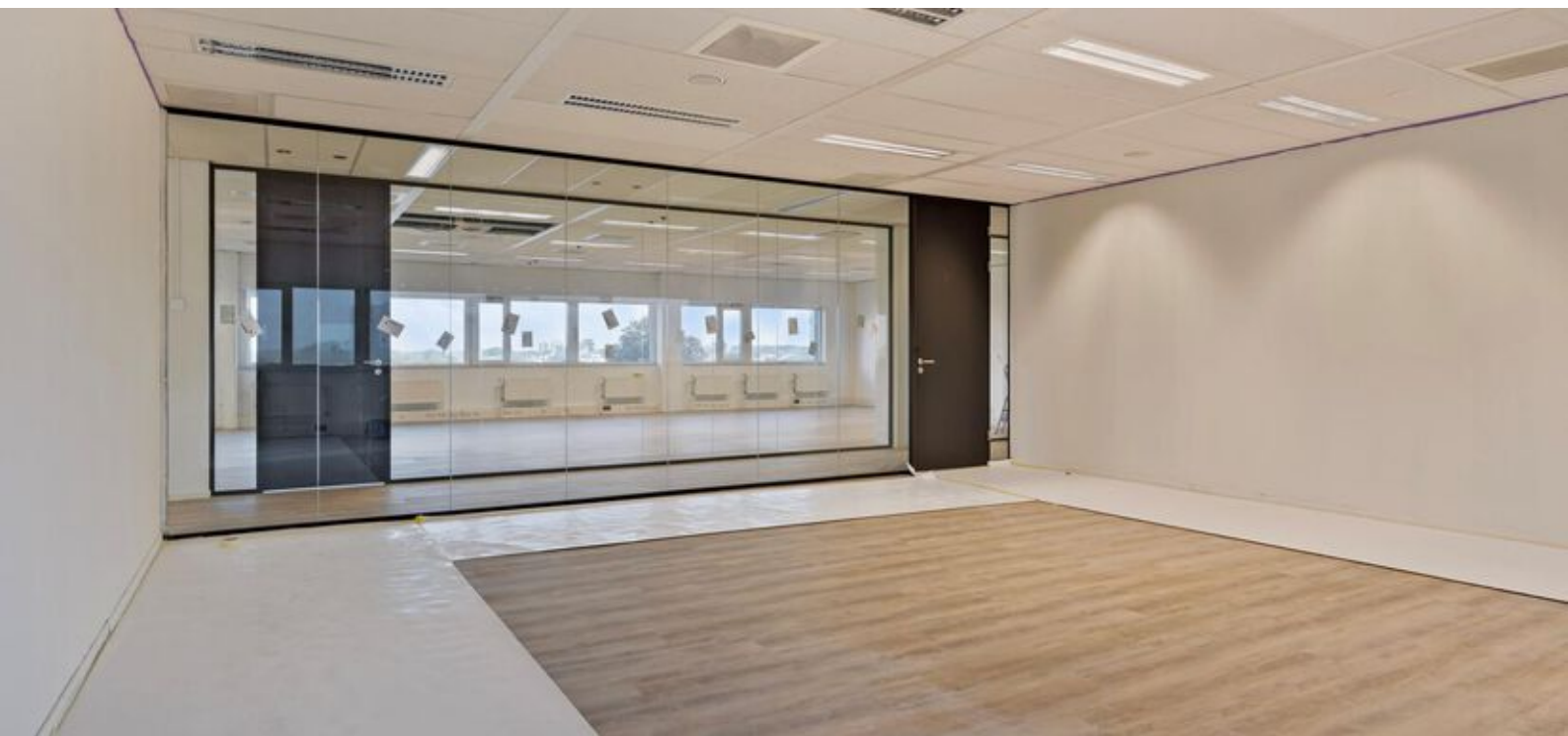












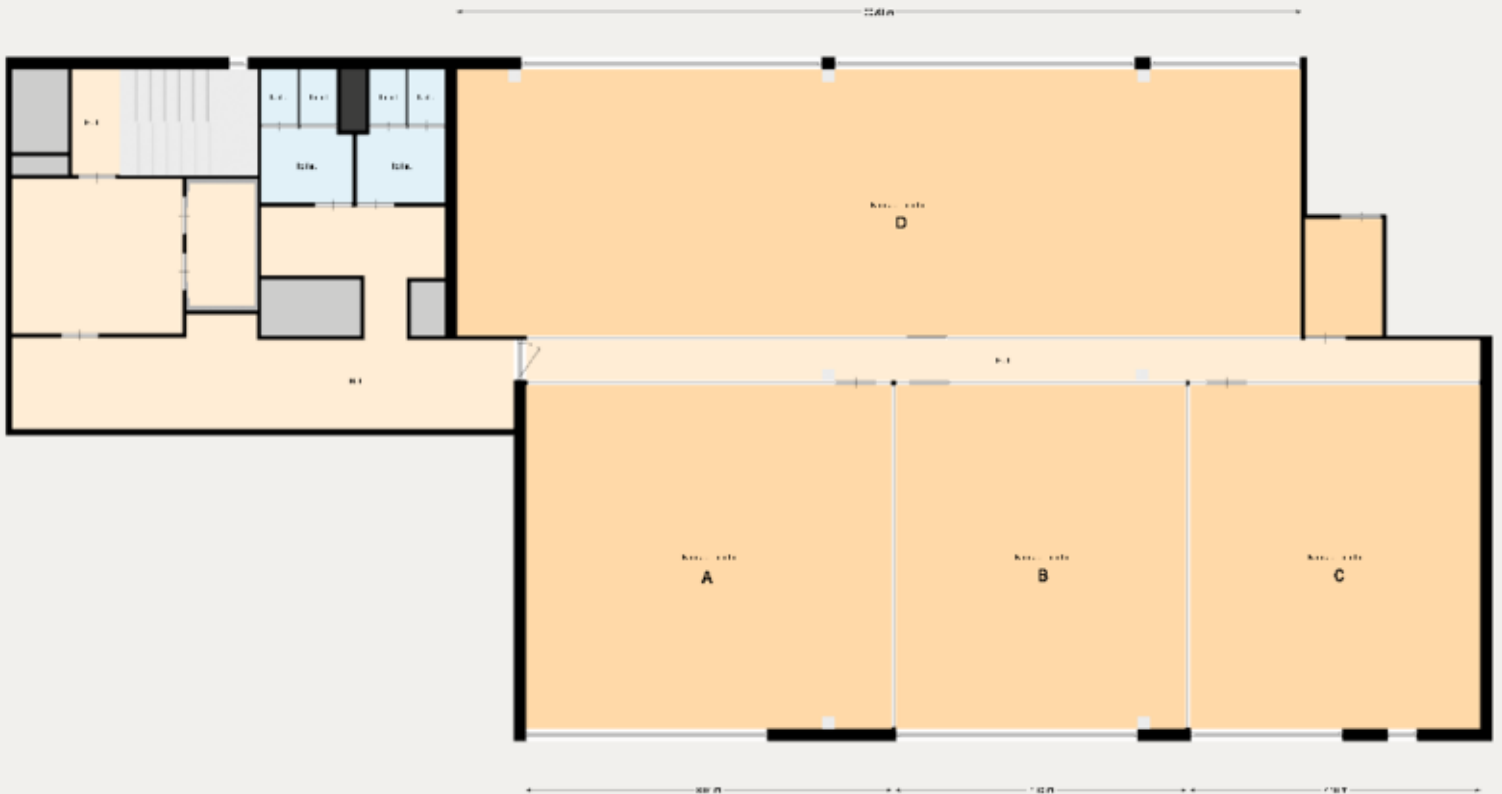






# Locatie

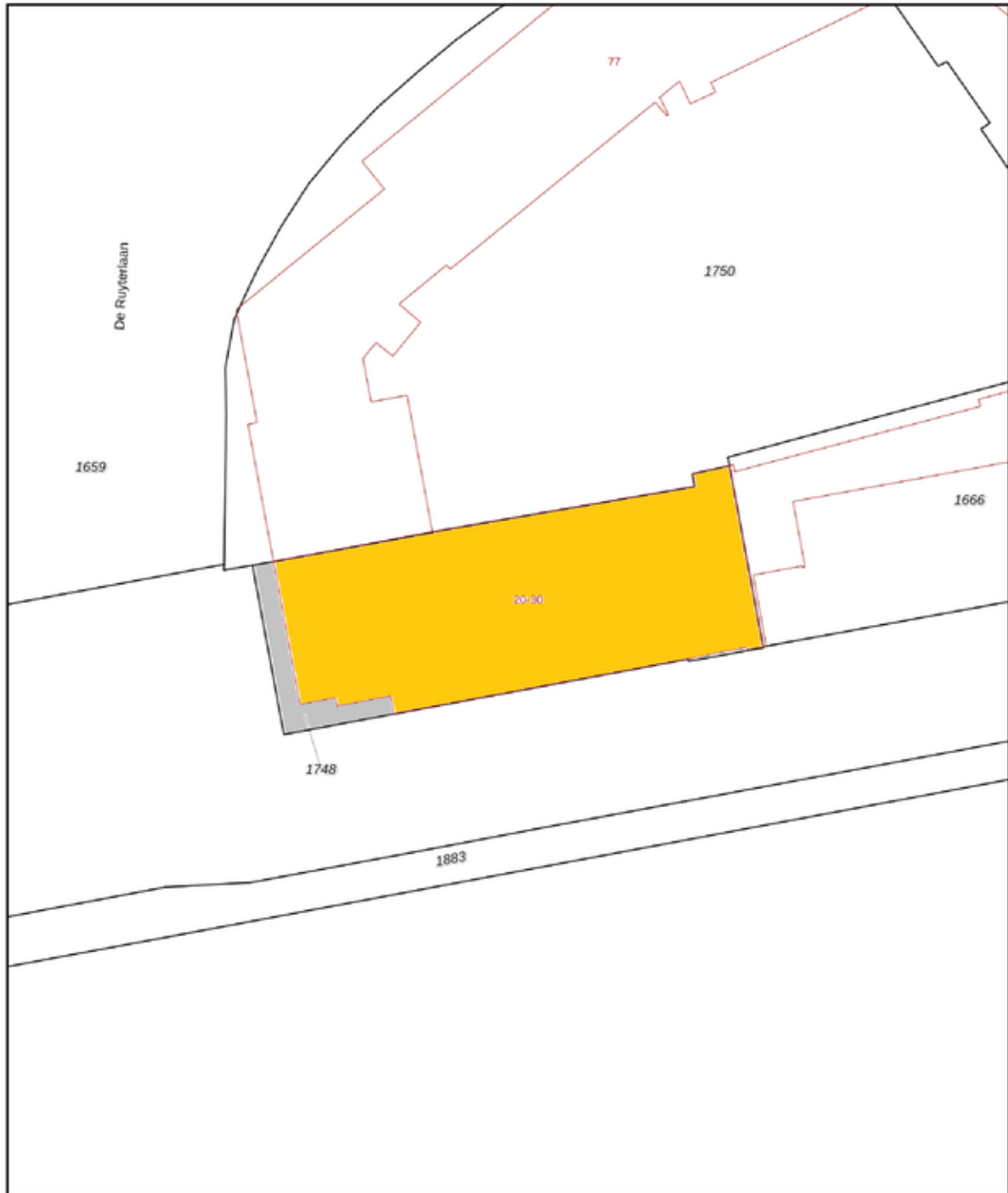
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BS-MV-Brandweerstr.




0 5 10 15 20 25m

|                                  |                            |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------|----------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer    | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500       |          |
| <b>25</b><br>Huisnummer          |                            | Kadastrale gemeente | Enschede |
| Vastgestelde kadastrale grens    |                            | Sectie              | I        |
| Voorlopige kadastrale grens      |                            | Perceel             | 1748     |
| Administratieve kadastrale grens |                            |                     |          |
| Bebouwing                        |                            |                     |          |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd 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 databankenrecht.





# Bestemmingsplan

The screenshot displays a web-based planning tool interface. At the top, a search bar contains the address "Brandweerstraat 20" and a search icon. Below the search bar, the address "Brandweerstraat 20, 7514AE Enschede" is displayed. The main map area shows a street layout with several colored zones: yellow for residential, pink for office (Enkelbestemming Kantoor), and green for building area (Bouwvlak). A red pin is placed on a pink zone. The sidebar on the right contains a list of planning documents, including "Kwalitatief sturen op appartementen", "Parkeren Enschede", "Onzelfstandige Bewoning Enschede", "Binnenstad 2016", and "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicoval, geluid)". The bottom of the sidebar shows a scale bar for 20 meters.

**Binnenstad 2016**  
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

**PLEKINFO** DOCUMENTEN KENMERKEN

257542.9, 471577.8

Enkelbestemming  
Kantoor

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 28 m

**Ruimtelijkeplannen.nl**  
PLANNAMM OF NUMMER  
ADRES  
Brandweerstraat 20

Brandweerstraat 20, 7514AE Enschede

GEMEENTE (14) PROVINCIE (34) RIIK (29)

**BESTEMMINGSPANNEN**  
vastgesteld (2021-09-27)

- G** Kwalitatief sturen op appartementen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-30)
- G** Parkeren Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)
- G** Onzelfstandige Bewoning Enschede  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-11-13)
- G** Binnenstad 2016  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)
- G** Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicoval, geluid)  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Energievisie  
structuurvisie

Verberg plannen

20 m

# Bestemmingsplan

## ARTIKEL 12 KANTOOR

### 12.1 BESTEMMINGOMSCHRIJVING

- a. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3' is op de begane grond horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- g. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met f genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

### 12.2 BOUWREGELS

#### 12.2.1 ALGEMEEN

Op de voor "Kantoor" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd.

#### 12.2.2 BEBOUWING

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

#### 12.2.3 ONDERDOORGANG

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 uitsluitend het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
- b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

#### 12.2.4 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

#### 12.2.5 ONDERKELDEREN VAN GEBOUWEN

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

#### 12.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4, en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### 12.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

### 12.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### 12.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

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

- a. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;

# Bestemmingsplan

- b. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten in categorie A, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- c. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- d. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in de categorieën A en B.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 12.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

### 12.6.1 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening",
- d. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- e. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

### 12.6.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- a. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
- b. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

### 12.6.3 RANDVOORWAARDEN

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



# 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!



**Vastgoedconsultant**

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



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

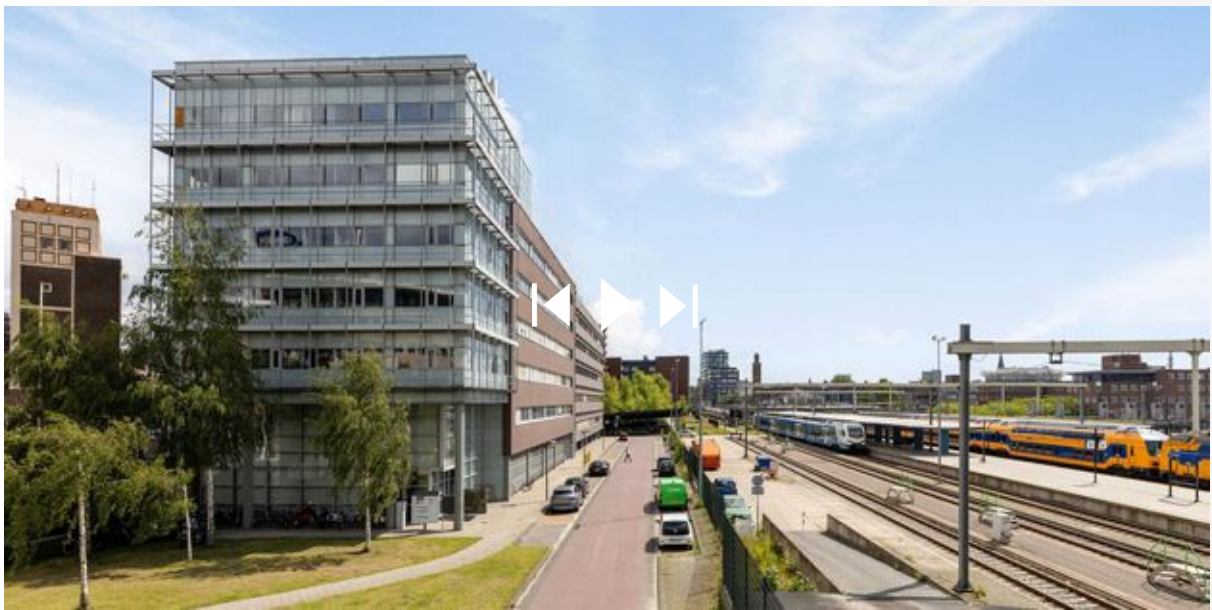


**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Brandweerstraat 20 30, 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.

