



Kantoorvilla

Nabij Centraal Station

Eigen parkeerplaatsen

## TE HUUR KANTOORRUIMTE

**M.H. Tromplaan 3, Enschede**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, representatieve kantoorruimte gelegen op de 1e en 2e verdieping in een markante kantoorvilla met parkeergelegenheid op eigen terrein. De kantoorvilla is gesitueerd in het zakelijke hart van Enschede aan de M.H. Tromplaan 3. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar en in de nabije omgeving is meer dan voldoende (betaald) parkeren aanwezig.

Het pand is voorzien van nieuwe HR+ ketels en beschikt over energielabel B. Deelverhuur is mogelijk vanaf 150 m<sup>2</sup>.

### Bestemmingsplan

'Binnenstad 2016' met als enkelbestemming "kantoor" (zie bijlage).

### Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	H
Nummer	1123
Groot	687 m <sup>2</sup>

### Bouwjaar

1994.

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 560 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kelder	Opbergruimte	ca. 100 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca. 230 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 560 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.

- Deelverhuur is mogelijk vanaf 150 m<sup>2</sup>.





## OPLEVERINGSNIVEAU

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

- Airconditioning
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- Kabelgoten inclusief databekabeling
- Pantry
- Toiletvoorzieningen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Nieuwe HR+ ketels
- Alarminstallatie
- Lift
- Energielabel B





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs kantoorruimte

Kantoorruimte: € 125,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

Bergruimte : € 45,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurprijs parkeerplaatsen

€ 500,-- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

5 jaar

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

### **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 huuringangdatum, 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 onderhavige object ligt op circa 2 minuten loopafstand van het centrale bus- en treinstation van Enschede. Tevens is de Oude Markt met vele goede en gezellige lunchgelegenheden op enkele minuten loopafstand gesitueerd. De Rijksweg A35 is eenvoudig te bereiken middels de Singel en de Westerval.

### Omgevingsfactoren

De betreffende kantoorvilla aan de M.H. Tromplaan is gelegen midden in het zakelijke hart van Enschede. De M.H. Tromplaan staat bekend om haar statige kantoorvilla's en haar groene representatieve uitstraling. In nabijheid gelegen zijn o.a. Huiskes Notariaat, Hordijk & Hamer Notarissen, Twente Board Development, Saxion Hogeschool en Daniels Tandheelkunde.

### Parkeren

Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar en in de nabije omgeving is meer dan voldoende (betaald) parkeren aanwezig.





## OVERIGE INFORMATIE

### 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



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

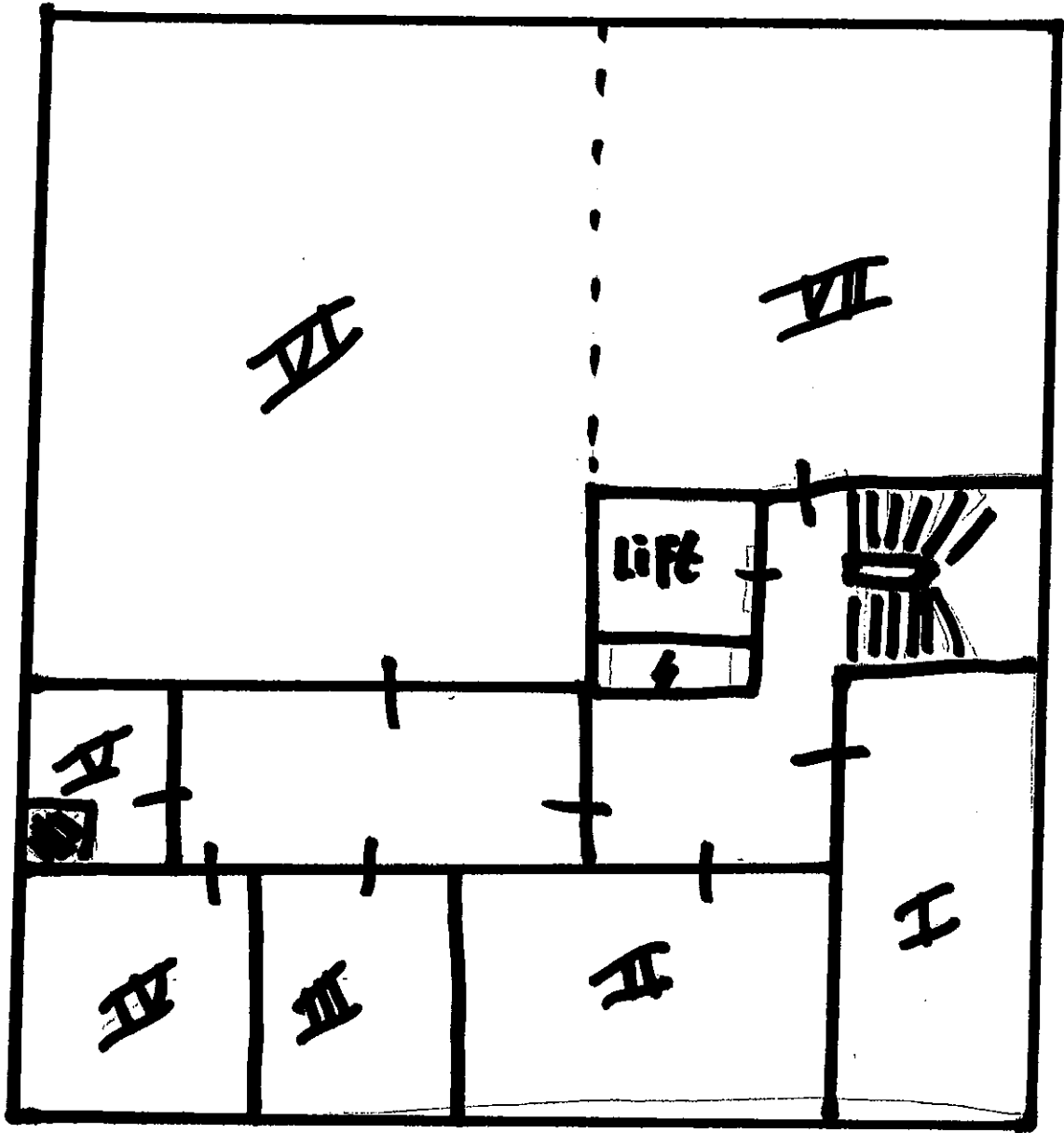


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



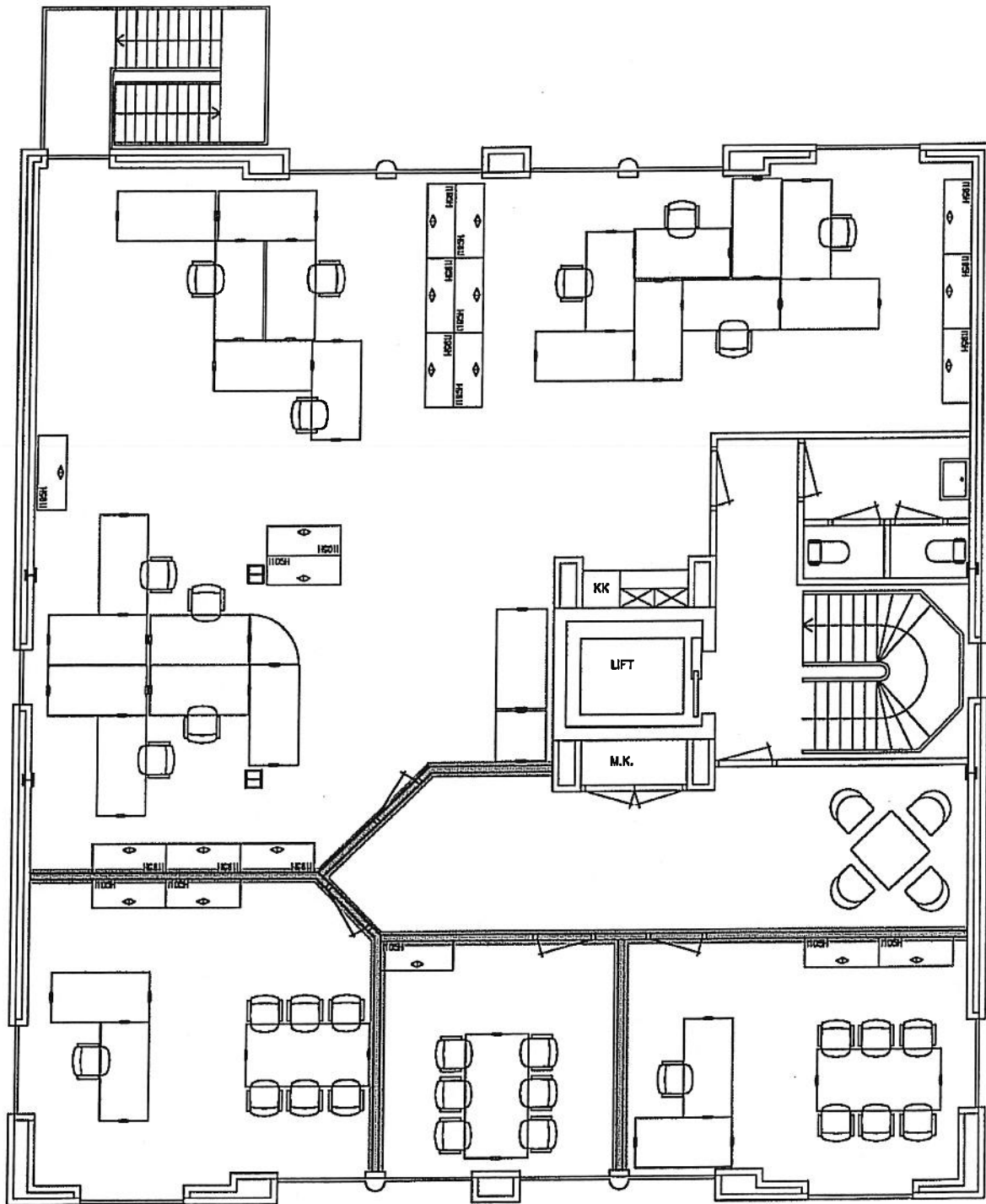
## BIJLAGEN

---



Kelder





**Renvooi**

**Verwijderen**

projekt M.H. Tromplaan 3  
Enschede

opdrachtgever Fortis  
betreft

schaal 1 : 100  
datum 21-01-2010  
maten mm, A4  
ontwerp Brengen in oude staat  
gel. Inbo  
projectleider

**Fortis Bank  
Nederland**

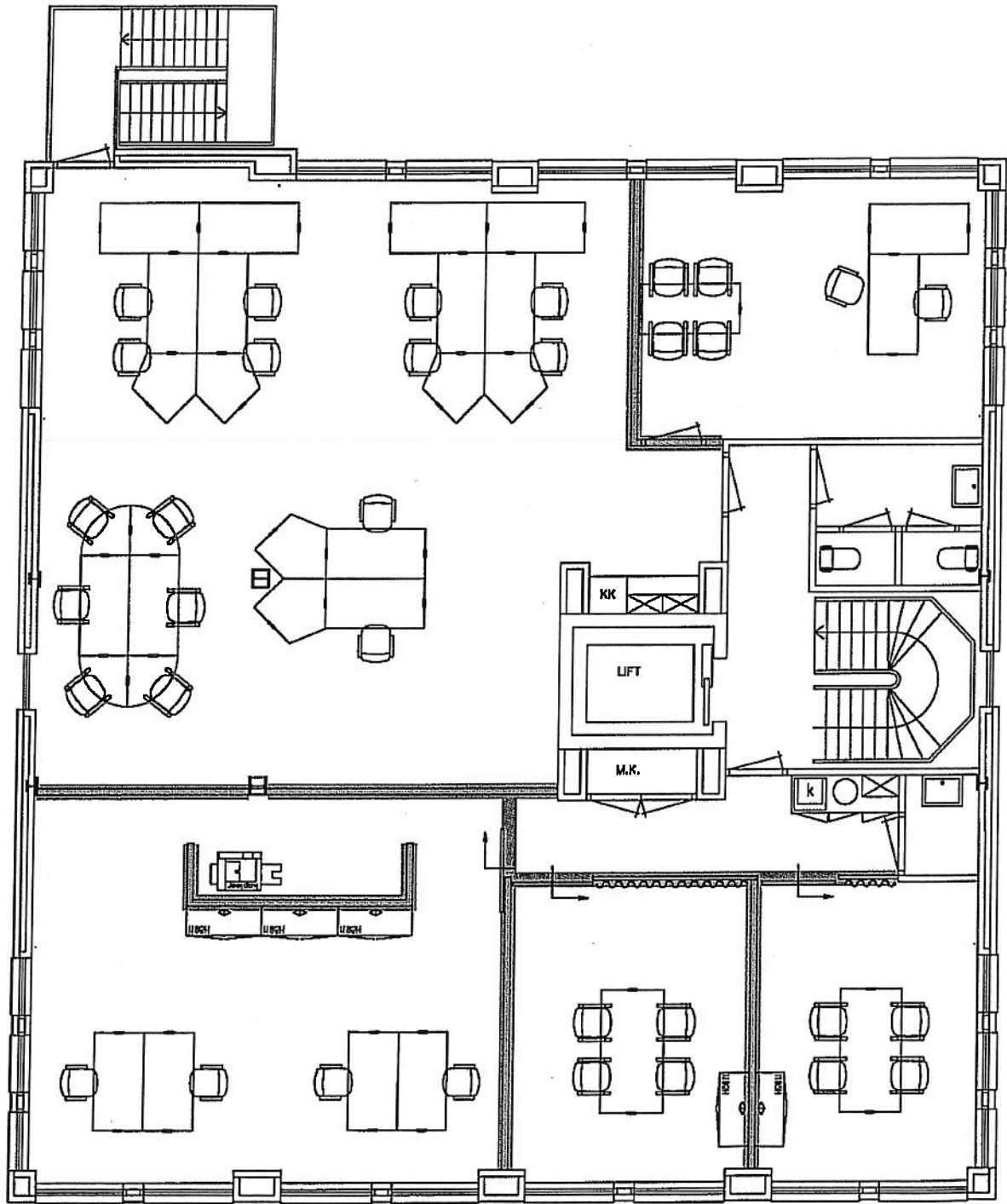
Fortis Facility Management NL  
Corporate Real Estate  
Postbus 1045  
3000 BA Rotterdam  
Tel : 010 - 4013895  
Fax : 010 - 4013997

localkoncode  
751100

teknr  
B001

onderwerp Plattegrond 1e verdieping

wjz. a wjz. e  
wjz. b wjz. f  
wjz. c wjz. g  
wjz. d wjz. h



**Renvooi**

VERWIJDEREN

**Verwijderen**

projkt M.H. Tromplaan 3  
Enschede

opdrachtgever Fortis  
betreft brengen in oude staat

schaal 1 : 100  
datum 21-01-2010  
maten mm, A4

ontwerp  
gel. Inbo  
projectleider

**Fortis Bank  
Nederland**

Fortis Facility Management NL  
Corporate Real Estate  
Postbus 1045  
3000 BA Rotterdam  
Tel : 010 - 4013895  
Fax : 010 - 4013997

locationcode  
751100

teknr  
B002

onderwerp Plattegrond 2e verdieping

wjz. a

wjz. e

wjz. b

wjz. f

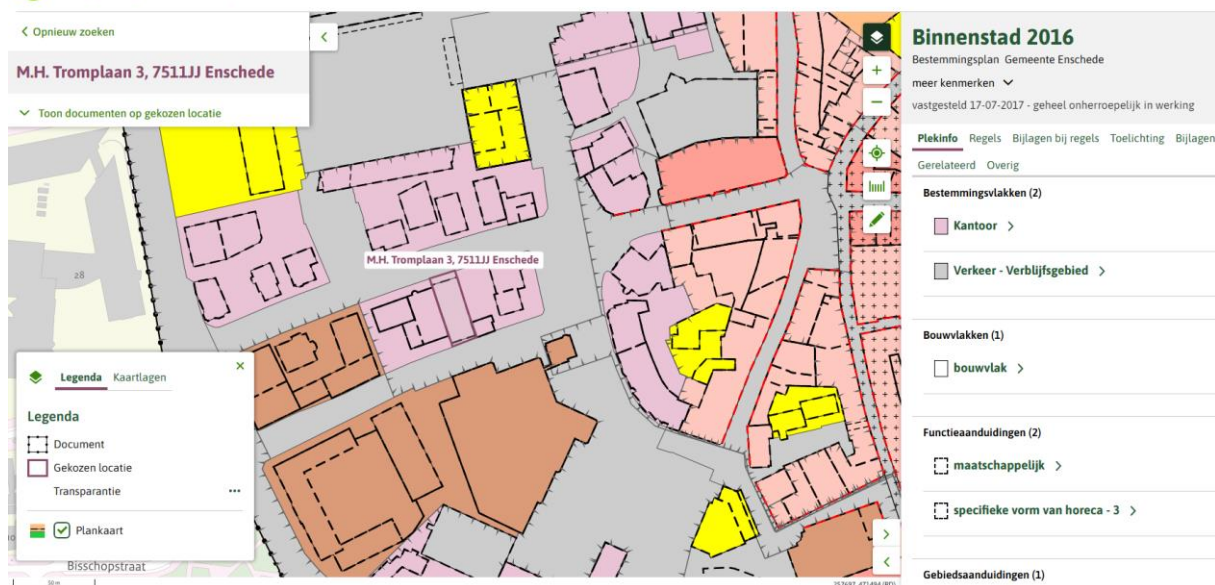
wjz. c

wjz. g

wjz. d

wjz. h





## Artikel 12 Kantoor

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

- 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 kelder verdieping.
- 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](#);
- 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.



## Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen