



Vastgoed
Advies



Brochure

J.J. van Deinselaan 36a
7541 PE Enschede

Welkom bij JB Vastgoed Advies

Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



Bert Mulder RM/RT

Telefoonnummer:
06 - 25 38 58 34

E-mail:
bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

Telefoonnummer:
06 - 19 96 54 59

E-mail:
job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
tom@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
eline@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

01

Pagina 4
Kenmerken

02

Pagina 5
Omschrijving

03

Pagina 9
Locatiekaart

04

Pagina 10
Bestemmingsplan

05

Pagina 15
Foto's

06

Pagina 25
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies
Contactpersoon
dhr. A.J. Mulder RM-RT
dhr. J.V.B. Zwart RT



Bouwjaar
2014

Huurprijs
De huurprijs voor het object betreft € 2.175,- per maand, vrij van BTW.

Oppervlakte
ca. 180 m²

Aanvaarding
In overleg

Parkeren
Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie
Het centrum van Enschede ligt in de nabijheid.

Hoofdfunctie
kantoor-/praktijkruimte

Soort bouw
Bestaande bouw

Energie label
A

Algemeen

Op een goede locatie vlakbij de Zuiderval en de rijksweg richting Duitsland en Amsterdam gelegen is deze representatieve kantoor-/praktijkruimte beschikbaar. Optimaal gelegen bij de Diekmanhal, sportvelden en het Gezondheidshoes waar onder andere huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek zijn gevestigd. De ruimte is op de begane grond gelegen beschikt over een fijne ontvangstruimte en is voorzien van meerdere afsluitbare spreekkamers.

Locatie en bereikbaarheid

Uitstekend bereikbaar door de ligging vlakbij de Zuiderval en de rijksweg A35 richting Duitsland en Amsterdam. Het centrum van Enschede ligt in de nabijheid.

Parkeervoorzieningen

Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Indeling / oppervlaktes

Het object is gelegen op de begane grond en beschikt over ca. 180 m² verhuurbaar vloekoppervlakte.

De indeling is als volgt:

- Entree/wachtruimte;
- Kantoorruimte;
- 7 kantoorruimtes;
- Keuken van ca. 9.5 m²;
- 2 aparte toiletten.

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 2.175,- per maand, vrij van BTW.



Servicekosten

Het object beschikt over stadsverwarming. Huurder dient zelf een aansluiting te regelen via het energieloket. Vorige huurder was ca. € 85 euro per maand kwijt voor verwarming. Elektra en water dient huurder tevens op eigen naam te zetten. Vorige huurder was ca. € 135,- euro per maand kwijt aan elektra.

Voorzieningen

- Pvc vloer;
- Vloerverwarming;
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
 - pantry;
 - Keuken;
- Mechanische ventilatie;
 - Topkoeling;
- Dubbele toiletgroep;
- Energielabel A;
- Diverse spreekkamers.

Bestemmingsplan

Het object valt in het vigerende bestemmingsplan "Hogeland zuid, Varvik en Diekman" met als functieaanduiding "Maatschappelijk".

Voor verdere vragen inzake het bestemmingplan staan we u altijd graag te woord.

Bouwjaar

2014 (volgens BAG)

Huurtermijn

Uitgangspunt is 5 jaar, thans is afwijken hiervan mogelijk in overleg met opdrachtgever.

Opzegtermijn

Uitgangspunt is 12 maanden, thans is afwijken hiervan mogelijk in overleg met opdrachtgever.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidsstelling

Uitgangspunt is een waarborgsom ter grootte van minimaal 3 (drie) maanden huur incl. BTW.

Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst met nader te noemen model, afhankelijk van het type huurder.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer J.V.B. Zwart RT

Tel: 074-2051018





1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.20100737-0002 met de bijbehorende regels (en 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 aanduiding grens:

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 antenne-installatie:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 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.

1.9 bedrijf

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

1.10 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, voor zo ver zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voor zo ver zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- d. winkels, voor zo ver zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zo ver zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zo ver 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, voor zo ver die objecten geen kwetsbare zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleiding apparatuur, voor zo ver die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.11 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.

1.12 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 bouwvergunning die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouwen of ander bouwwerk met een dak.

1.16 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 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.

1.19 bouwmarkt:

een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf van minimaal 1500 m² verkoopvloeroppervlak, waar een breed assortiment aan doe- het- zelf- materialen wordt aangeboden (o.a. ijzerwaren, handgereedschap, installatiemateriaal, elektrisch handgereedschap, hout en houtwaren, sanitair, verf, behang en tuinartikelen niet-levend).

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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.

1.24 dak:

iedere boven beëindiging van een gebouw.

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

1.26 detailhandel, volumineus:

detailhandel in volumineuze goederen, die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet thuishoort in het kernwinkelgebied of bestaande winkelcentra, zoals detailhandel in auto's, boten, caravans, ruwe bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen.

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.28 fastfoodrestaurant:

Een horecabedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het relatief snel verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse of voor gebruik elders, en gericht is op het in relatief korte tijd bedienen van grote aantallen mensen, waarbij tevens de mogelijkheid aanwezig is om vanuit de auto gebruik te maken van de geboden service.

1.29 garagebedrijf:

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

1.30 garageboxen:

een zelfstandig, van bijbehorende bouwwerken te onderscheiden, complex van minimaal twee aaneengesloten gebouwen, kennelijk bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen.

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 grenswaarde:

grenswaarde, als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.33 groepsrisico:

cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloed gebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.34 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.35 hoofdgebouw:

het gebouw op een perceel dat gelet op de bestemming als meest belangrijk is aan te merken.

1.36 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, discotheek, feestzaal en partyboerderij; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.37 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden, die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige zakelijke dienstverlening.

1.38 kwetsbare objecten:

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

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;

2. scholen, of

3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.

c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:

1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of

2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zo ver in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en

d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.39 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals de in bijlage 1 van deze regels onder de hoofdgroep 'Maatschappelijk' genoemde voorzieningen.

1.40 niet zelfstandige detailhandel:

detailhandel die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en naar aard, omvang en openingstijden ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.41 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.42 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

1.43 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.44 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.45 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.46 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.47 reclamemast:

Mast waarop reclame-uitingen mogelijk zijn.

1.48 religieuze voorziening:

voorziening ten behoeve van levensbeschouwing alsmede daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.49 richtwaarde:

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.50 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.51 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.52 sportvoorzieningen:

gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, zoals de in bijlage 1 van deze regels onder de hoofdgroep 'Sport' genoemde voorzieningen.

1.53 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.55 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

1.56 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.57 winkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.58 woning:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.59 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.60 zakelijke dienstverlening

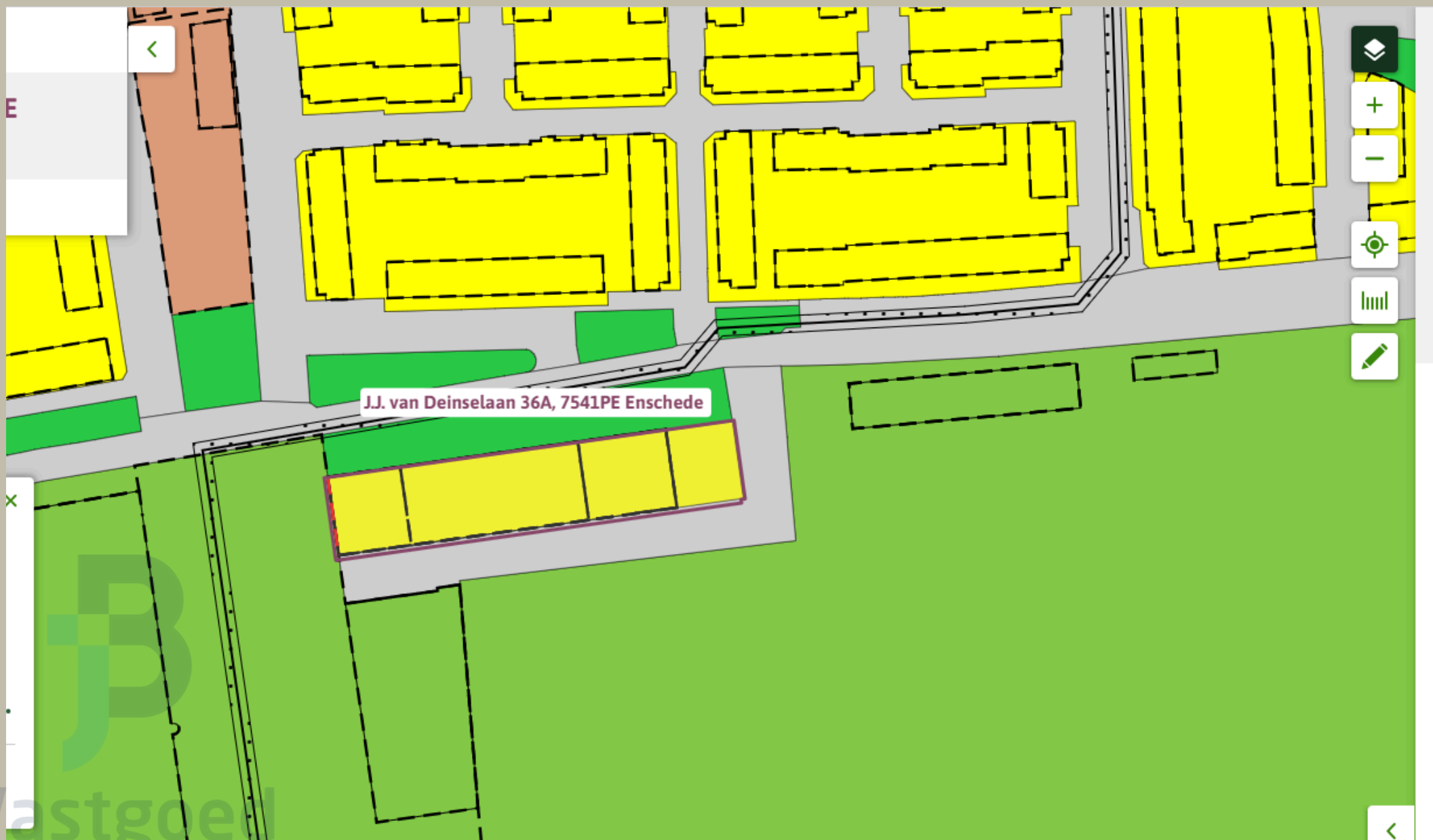
het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.61 Zorginstelling:

een instelling die zorg(diensten) verleent in combinatie met huisvesting, specifiek gericht op ouderenzorg, met dien verstande dat verslavingszorg niet is toegestaan.

1.62 zorgwoning:

een al dan niet zelfstandige woning die geschikt is voor mensen met een zorgvraag.



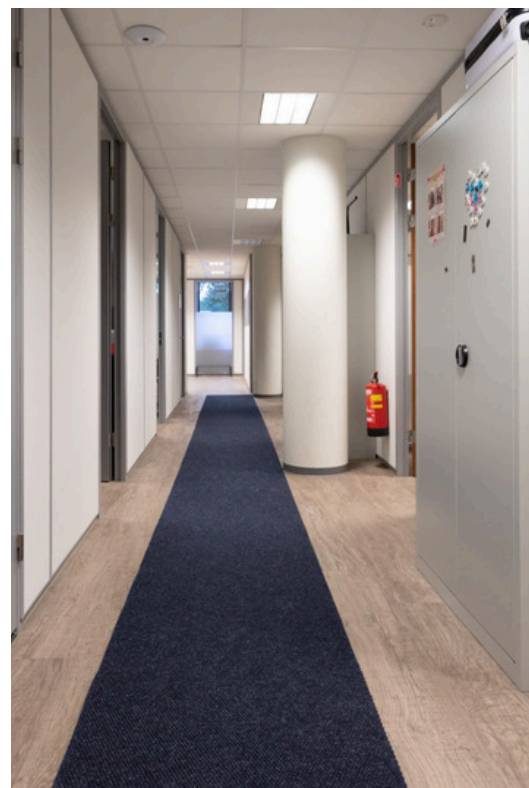












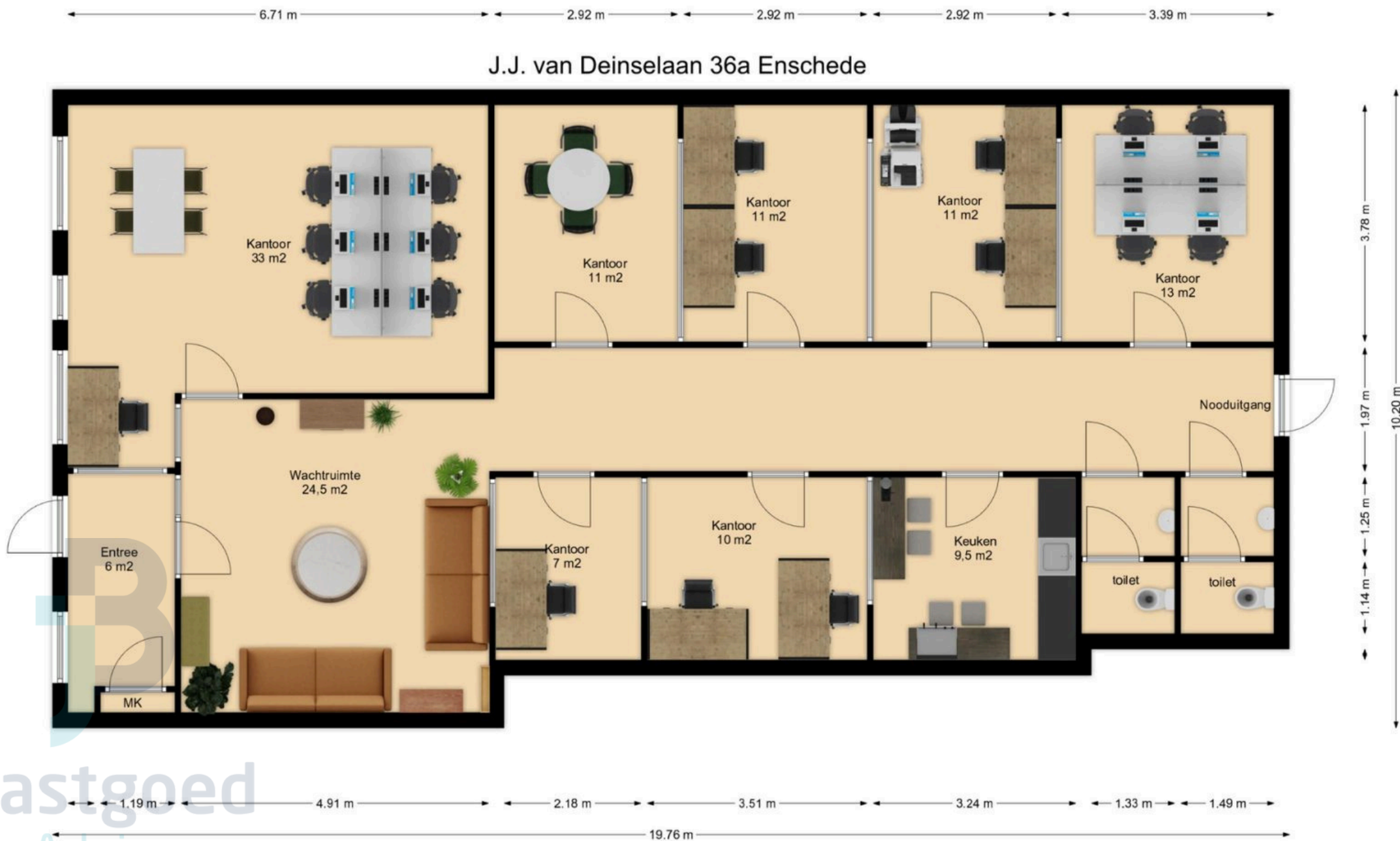








J.J. van Deinselaan 36a Enschede





Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit
object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
job@jbvastgoedadvies.nl



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.