



Snelder Zylstra
Bedrijfsmakelaars



TE HUUR
diverse kantoor kamers
gesitueerd op 1^e etage

Hinmanweg 11, Oldenzaal
Vragen? Bel naar Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan diverse functionele kantoorkamers op zichtlocatie aan de invalsweg van Oldenzaal, aan de Hinmanweg 11. De kantoorkamers zijn gesitueerd op de 1^e etage en beschikken over ruim eigen parkeren.

Voorzieningen zoals toiletten, panty en algemene toegang/trap zijn gedeeld met 3 andere kantoorkamers.

Bestemmingsplan

"De Elsmors" met als enkelbestemming "bedrijventerrein" en functieaanduiding "bedrijven tot en met categorie 4.1".

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	I
Nummer	3605
Groot	2.842 m ²

Bouwjaar

1997.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale beschikbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt ca. 250 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	Status
Eerste verdieping	Kamer 1	61,30 m ²	VERHUURD
Eerste verdieping	Kamer 2	58,27 m ²	VERHUURD
Eerste verdieping	Kamer 3 + 4*	90,79 m ²	TE HUUR
Eerste verdieping	Kamer 5	95,50 m ²	TE HUUR
Eerste verdieping	Kamer 6	21,69 m ²	VERHUURD
Eerste verdieping	Kamer 7	63,69 m ²	TE HUUR
Eerste verdieping	Kamer 8	53,10 m ²	VERHUURD
Totaal beschikbare oppervlakte		249,98 m ²	

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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.

De oppervlakten zijn inclusief een aandeel in de algemene ruimte.

* Kantoorkamer 3 + 4 zijn enkel in combinatie te huur.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- Gezamenlijke entree voorzien van intercomsysteem en alarminstallatie
- Gezamenlijke pantry
- Sanitaire voorziening (D+H)
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen
- Kabelgoten
- Vloerbedekking
- Lamellen
- Airco units



HUURGEGEVENS

Huurprijs

Bouwlaag	Kamernummer	Oppervlakte	Huurprijs per maand**
Eerste verdieping	1	61,30 m ²	VERHUURD
Eerste verdieping	2	58,27 m ²	VERHUURD
Eerste verdieping	3+4 *	90,79 m ²	€ 725,--
Eerste verdieping	5	95,50 m ²	€ 755,--
Eerste verdieping	6	21,69 m ²	VERHUURD
Eerste verdieping	7	63,69 m ²	€ 505,--
Eerste verdieping	8	53,10 m ²	VERHUURD

* Kamer 3 + 4 zijn enkel in combinatie te huur.

** Huurprijzen dienen vermeerderd te worden met btw alsmede de servicekosten t.b.v. verbruik g/w/e.

Huurtermijn

Minimaal 2 jaar, flexibele termijnen tegen nader overeen te komen condities behoren tot de mogelijkheden.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 2 jaar.

Opzegtermijn

12 (twaalf) 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-vervangende opslag worden berekend.

Servicekosten

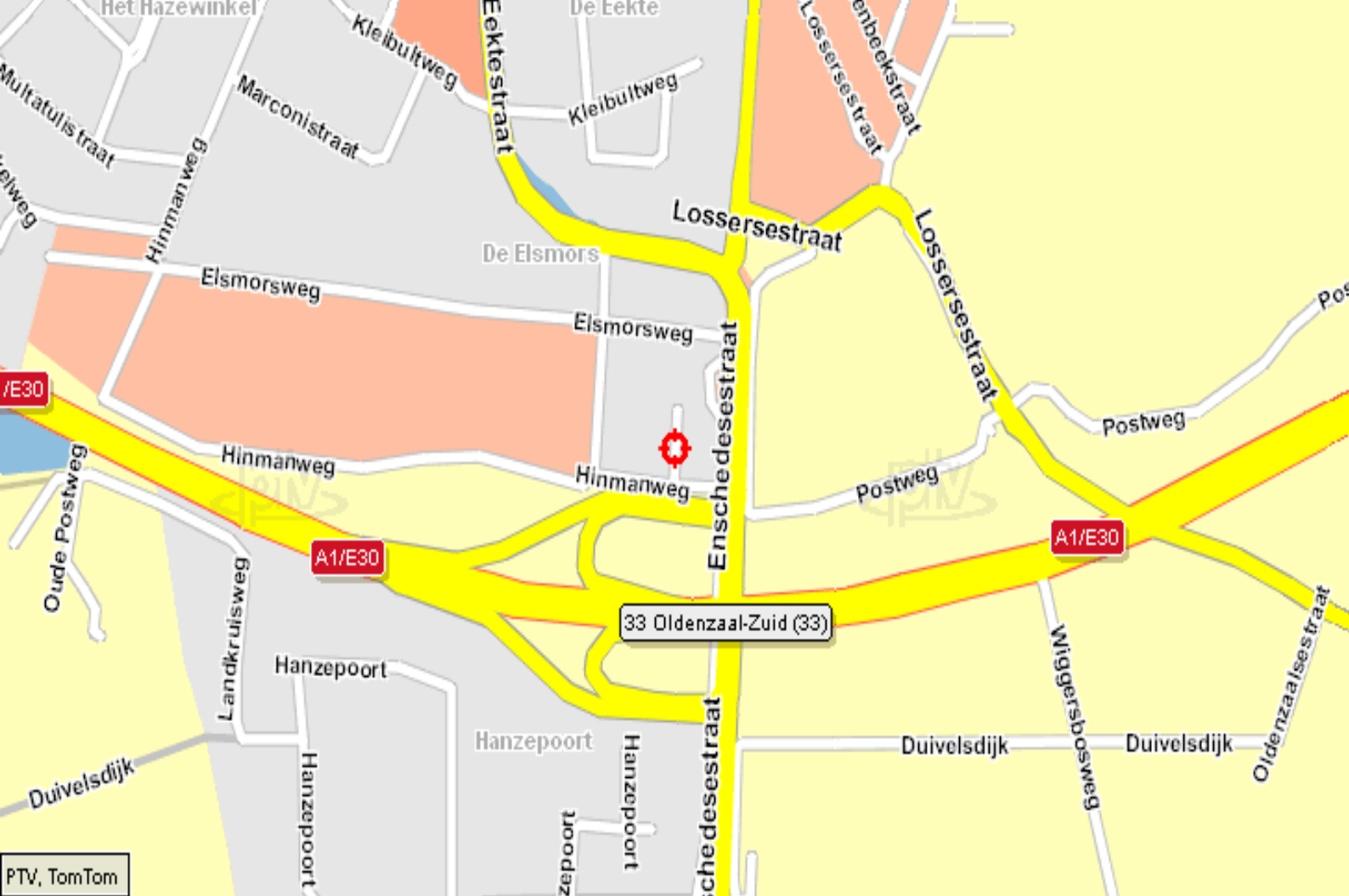
€ 35,- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief 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 object is uitstekend bereikbaar door haar ligging naast de afslag Oldenzaal-Zuid met aansluiting op de Rijksweg A35 en de Enschedesestraat, de doorgaande weg tussen Oldenzaal en Enschede. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zijn direct en goed bereikbaar.

In de directe nabijheid is een bushalte gevestigd, waardoor de kantoorruimten per openbaar vervoer eveneens bereikbaar zijn.

Omgevingsfactoren

In de directe nabijheid zijn met name bedrijven gevestigd met een showroomfunctie, een tankstation en een bedrijfsverzamelgebouw.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen op bedrijventerrein "De Elsmors" op goede zichtlocatie aan de Enschedesestraat. Het bedrijventerrein is gesitueerd direct aan de Rijkssnelweg A1.

Parkeren

Op eigen terrein zijn ruim voldoende gratis parkeermogelijkheden.



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 m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



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

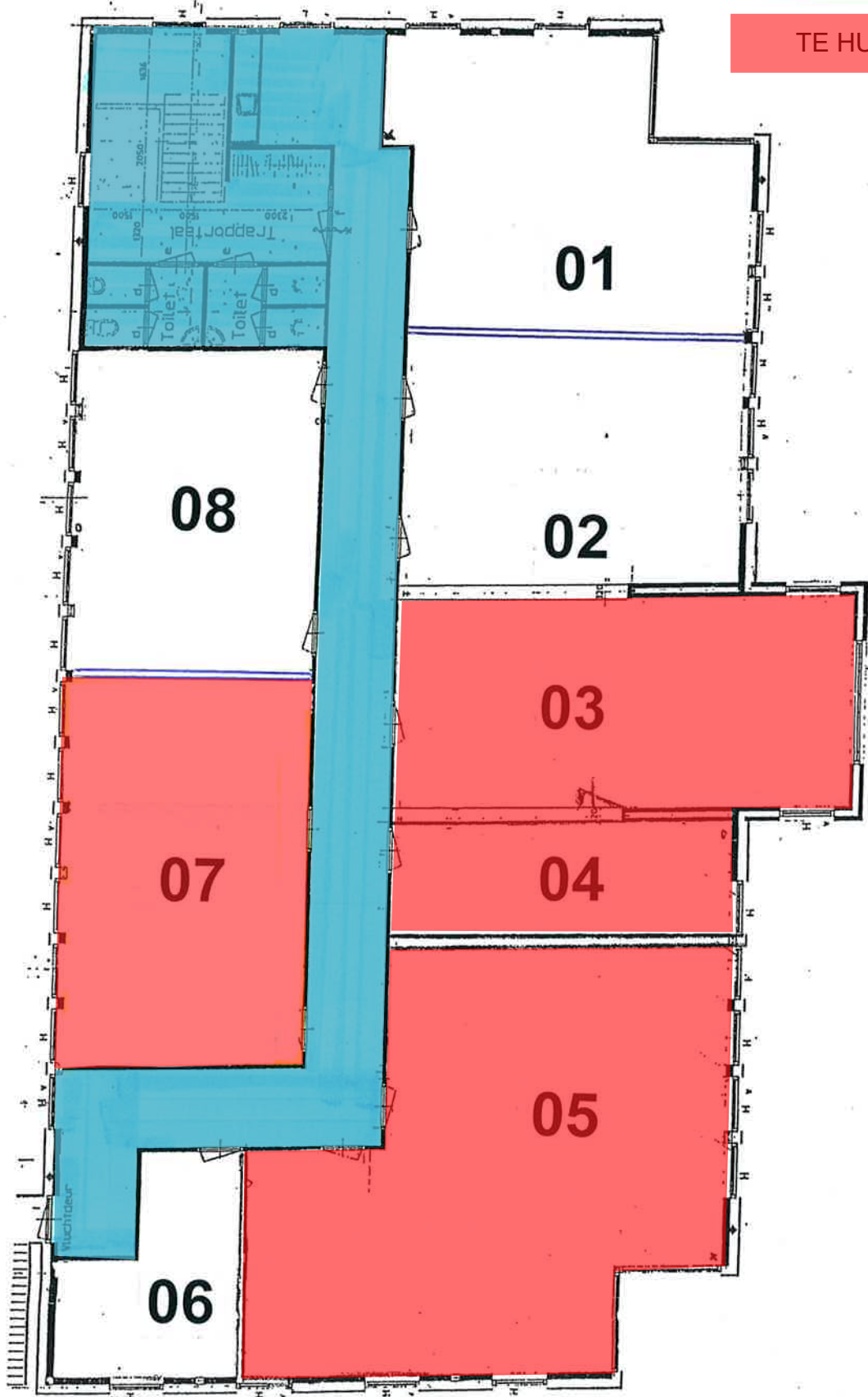


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

Algemene ruimte

TE HUUR



1^e verdieping

Plannaam: De Elsmors

Datum afdruk: 2022-10-19

Naam overheid: Oldenzaal

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-09-23

Planidn: NL.IMRO.0173.BP12002-va01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 4 Bedrijventerrein

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
 - 4.1.1
 - 4.1.2
- 4.2 Bouwregels
 - 4.2.1
 - 4.2.2
 - 4.2.3
- 4.3 Afwijken van de bouwregels
 - 4.3.1
 - 4.3.2
 - 4.3.3
- 4.4 Afwijken van de gebruiksregels
 - 4.4.1

- 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

'bedrijf tot en met categorie 2'	bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
'bedrijf tot en met categorie 3.1'	bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
'bedrijf tot en met categorie 3.2'	bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
'bedrijf tot en met categorie 4.1'	bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

met dien verstande dat:

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. geluidzoneringsplichtige bedrijven niet zijn toegestaan;
 - 2. Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- b. alsmede uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke vorm van bedrijventerrein - afleverzuil lpg'

'specifieke vorm van bedrijventerrein - reservoir lpg'

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.1.2

Opslag is uitsluitend toegestaan achter de naar de weg gekeerde bouwgrens.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte, met dien verstande dat de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte' een bouwhoogte tot maximaal 20 m is toegestaan, mits vooraf toestemming is verkregen van het Ministerie van Defensie;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met dien verstande dat bij een gebouw, waarbij gelet op omvang of functie ruimte nodig is voor parkeren of het stallen van motorvoertuigen, uitsluitend mag worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat, overeenkomstig de geldende CROW-parkeercijfers, op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m.

4.2.2

Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
- b. oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

4.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' maximaal 5,5 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 15 m, met dien verstande dat voor ondergeschikte onderdelen van een gebouw zoals schoorstenen, masten, liftkokers, luchtbehandelingskasten of andere daarmee vergelijkbare onderdelen een bouwhoogte kan worden toegestaan van maximaal 20 m;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;
- c. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 20 m.

4.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 onder a, b of c kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- c. toetsing toegestane hoogte ingevolge het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) heeft plaatsgevonden en de ontheffing past binnen het advies van de directie Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie.

4.3.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 onder b kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf dat niet is vermeld in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), mits:
 1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten;
- c. het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van volumineuze detailhandel in auto's , boten, caravans en grove bouwmaterialen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor: het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naast hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan ter plaatse is toegestaan, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naast hogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen 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