



Deelverhuur mogelijk vanaf 70 m²

Gelegen op zichtlocatie aan drukke doorgaande weg

TE HUUR

TURNKEY KANTOORRUIMTE

Oppervlakte ca. 250 m²

Thorbeckestraat 80-84, Oldenzaal
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, zeer representatieve nieuwbouw kantoorruimte, gelegen op een goed bereikbare locatie, aan de Thorbeckestraat 80-84 te Oldenzaal. De kantoorruimtes zijn voorzien van grote raampartijen en worden in overleg met de toekomstig gebruiker turnkey opgeleverd.

Het object beschikt over ca. 11 parkeerplekken op eigen terrein gesitueerd aan de voorzijde van het object. Door de ligging aan een drukke doorgaande weg is de kantoorruimte goed bereikbaar en kan uw onderneming zich uitstekend profileren.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Essen" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" en functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Kadastraal

| | |
|----------|-------------------|
| Gemeente | Oldenzaal |
| Sectie | K |
| Nummer | 4687/4688 - deels |

Bouwjaar

2024.



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 250 m² en is als volgt onderverdeeld:

| Bouwlaag | Omschrijving | Oppervlakte |
|-------------------|---------------|------------------------|
| Begane grond | Kantoorruimte | ca. 70 m ² |
| Eerste verdieping | Kantoorruimte | ca. 180 m ² |
| Totaal | | ca. 250 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.

- Deelverhuur is mogelijk in kantoorunits vanaf 70 m². Daarnaast zijn er mogelijkheden voor units met een oppervlakte van 110 m², 140 m² en 180 m².



OPLEVERINGSNIVEAU

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

- Vloerverwarming
- Ventilatiesysteem
- Vloerafwerking – in overleg met de gebruiker/huurder
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen (LED)
- Pantry
- Toiletten (D+H)
- Optie tot het laten plaatsen van een vergaderruimte met glazen wanden en de mogelijkheden van elektrische laadpalen zijn bespreekbaar.

De verhuurder heeft de kennis en expertise in huis om deze bedrijfsunit af te stemmen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder. Verhuurder vindt het belangrijk, dat het bedrijfspannd het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, de gebruiker, past.

Wij denken daarom graag met u mee, onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk. Met genoeg maken we tijd voor u vrij om eens verder te praten over de kansen, die dit gebouw u kan bieden.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 2.800,-- per maand, te vermeerderen met btw.

Huurprijs bij deilverhuur in kleinere kantoorunits nader overeen te komen.

Servicekosten

Op basis van voorschotbedrag € 25,-- per m²/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 maandprijnsindexcijfer 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 goed te bereiken zowel met eigen als met openbaar vervoer. De Thorbeckestraat is direct verbonden met de rondweg N342, hetgeen zorgt voor een goede ontsluiting richting onder andere de A1. Een bushalte is op 2 minuten loopafstand gelegen.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving zijn vooral kleinere bedrijven gevestigd in zeer gevarieerde branches. Tevens is een tankstation en een wijkwinkelcentrum op loopafstand gelegen.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de rand van woonwijk 'De Essen', één van de grootste wijken van Oldenzaal. De Essen ligt ten noorden van het centrum van Oldenzaal.

Parkeren

Bij het object behoren ca. 11 parkeerplekken op eigen terrein. Deze zijn gesitueerd aan de voorzijde van het object.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct in goed overleg.

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

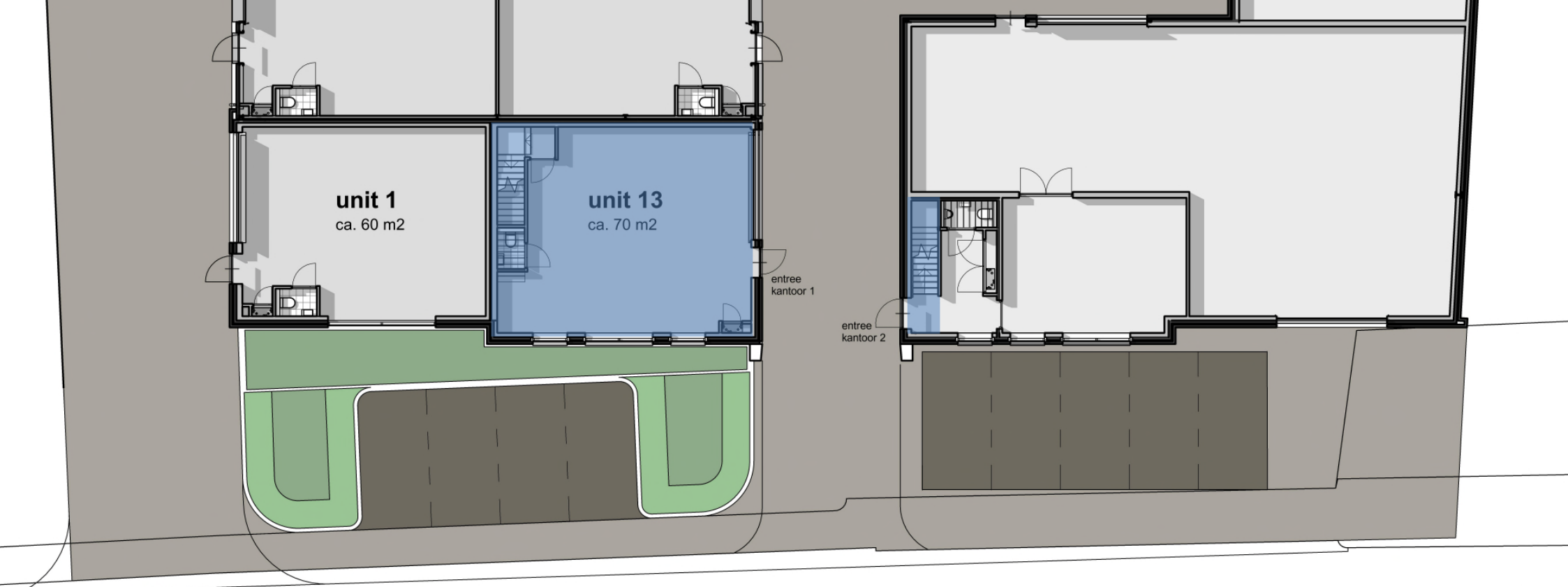


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



 **TE HUUR**



TE HUUR

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding:

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

- b. alsmede ter plaatse van de aanduidingen:

| | |
|---|---|
| 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afleverzuil' | een afleverzuil lpg; |
| 'specifieke vorm van bedrijventerrein - houtzagerij annex houthandel' | een houtzagerij annex houthandel; |
| 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reservoir' | reservoir lpg; |
| 'specifieke vorm van detailhandel - automaterialen' | een winkel voor automaterialen; |
| 'specifieke vorm van detailhandel - wintersportartikelen' | een winkel in wintersportartikelen; |
| 'specifieke vorm van detailhandel - woningstoffering' | een winkel voor interieurstoffering, glas, verf, behang, ramen en deuren; |

| | |
|---|--|
| 'specifieke vorm van maatschappelijk - ambulancepost' | een ambulancepost; |
| 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' | een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg; |
| 'vulpunt lpg' | een LPG-vulpunt met een maximale doorzet van 1.000 m3; |

met dien verstande dat tevens bedrijven zijn toegestaan binnen de ter plaatse opgenomen categorie van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

- c. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- d. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. een bedrijfswoning op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning op verdieping';

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

4.2 Bouwregels

4.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte en het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bouwhoogte en bebouwingspercentage;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- d. inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m3;

4.2.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is een luifel toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m.

4.2.3

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers aan de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen dan wel de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m2;

- c. de goothoogte is:
 - 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- d. de bouwhoogte is:
 - 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

4.2.4

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

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 bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 12 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 15 m;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;
- c. het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 12 m.

4.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 onder a 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 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;
- d. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behoudens de in artikel 4.1 genoemde detailhandel;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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 de artikelen 4.1 en 4.4 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten;
- c. het bepaalde in de artikelen 4.1 en 4.4 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel in brandgevaarlijke en explosieve goederen.

4.6 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