



Vastgoed  
Advies  
20

KAASHUYS

# Brochure

Pijpenstraat 24

7511 GM

ENSCHEDÉ



# 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:  
06 - 43 12 10 44

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  
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10  
Locatiekaart

05

Pagina 11  
Bestemmingsplan

06

Pagina 13  
Foto's

07

Pagina 20  
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**

2011 (volgens BAG)

**Huurprijs**

€ 895,- per maand excl. btw en G/W/E

**Oppervlakte**

ca. 76 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**

In directe omgeving

**Locatie**

Binnenstad Enschede

**Hoofdfunctie**

Winkelruimte

**Soort bouw**

Bestaande bouw



Te huur! Nette winkelruimte in gezellige aanloopstraat van de binnenstad van Enschede.

## Algemeen

Hierbij bieden wij voor de verhuur een winkelruimte van ca. 76 m<sup>2</sup> aan, gelegen in de binnenstad van Enschede. Dankzij de centrale ligging zijn er diverse winkels en horecagelegenheden in de directe omgeving. Ook ligt de openbare bibliotheek van Enschede tegenover het object.

## Locatie

Het object is gelegen aan de Pijpenstraat 24, 7511GM in de binnenstad van Enschede.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. In directe omgeving zijn meerdere (betaalde) parkeermogelijkheden, ook is het object uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer.

## Parkeervoorzieningen

Bij het object zijn er geen parkeerplaatsen aanwezig. In de directe omgeving zijn echter voldoende parkeerterreinen en garages aanwezig met betaalde parkeervoorzieningen.

## Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

- Winkelruimte: 58 m<sup>2</sup>

- Opslag / keuken: 18 m<sup>2</sup>



## Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 895,- per maand excl. btw en G/W/E.

## Servicekosten

Het object is aangesloten op de blokverwarming van het gebouw. Voor deze aansluiting wordt een bedrag van € 40,- euro per maand doorgefactureerd naar de huurder. Huidige/vorige huurder heeft de ruimte altijd verwarmd en gekoeld met de airco-splitunits.

Er worden verder geen VvE kosten doorberekend.

## Voorzieningen

- Airco split units;
- Systeemplafond met Led verlichting;
- Pantry;
- Toilet;
- Gladde plavuizen vloer;
- Wanden voorzien van nette betegeling;
- Tussen meters aanwezig in de meterkast van de buurman.

## Opleveringsniveau

- Huidige staat



## Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan 'Binnenstad 2016' met als enkelbestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming is detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.

## Bouwjaar

2011 (volgens BAG)

## Huurtermijn

Uitgangspunt is 5 + 5 jaar. Thans is afwijken in overleg met verhuurder mogelijk.

## Huurprijsaanpassing

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

## Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van drie (3) maanden huur.

## Omzetbelasting

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

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.



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

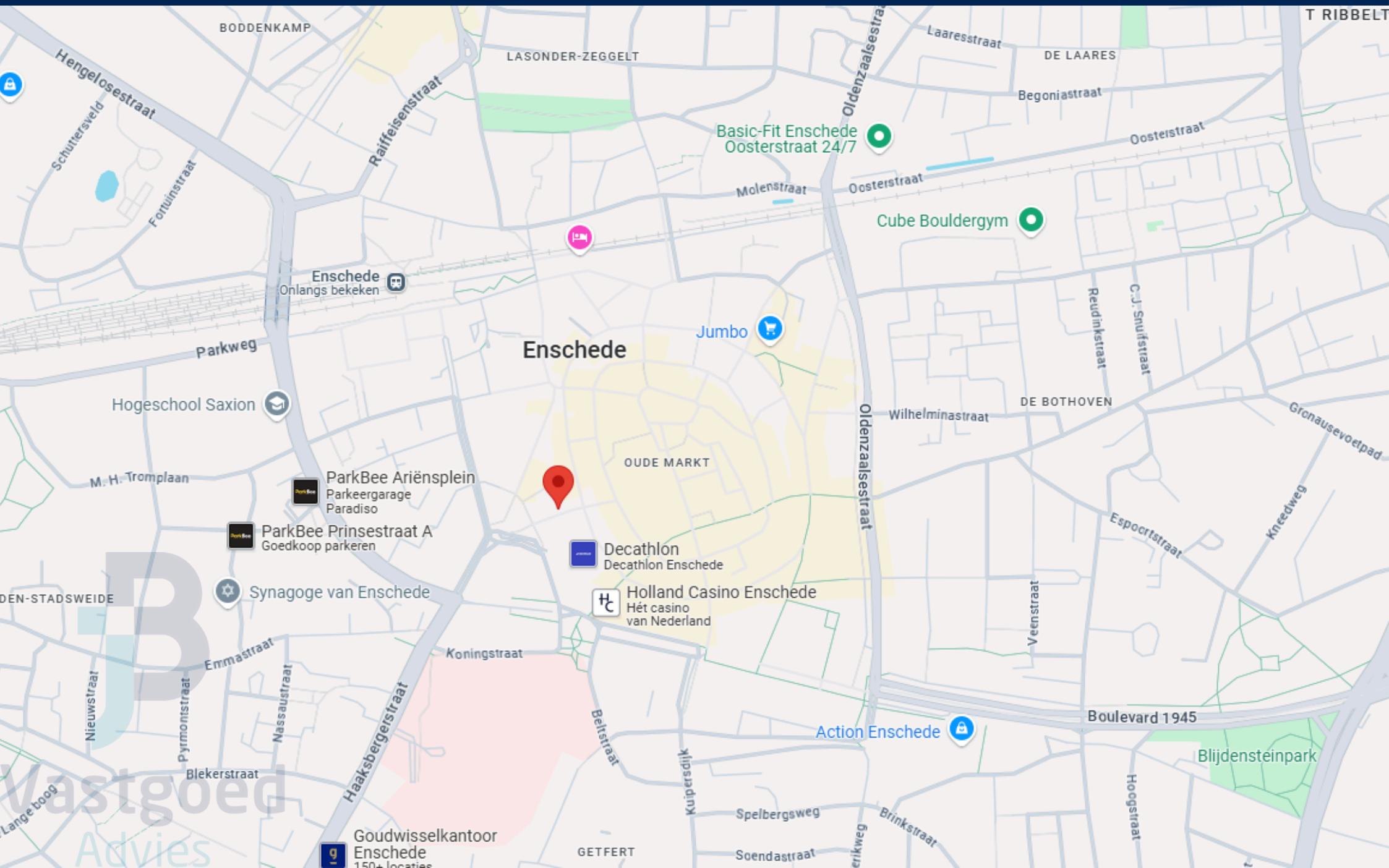
Deze informatie is van algemene aard. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	winkelruimte	58
	opslag/keuken	18
Totaal		76







## Artikel 4 Centrum

### Kenmerken en kaartgegevens tonen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- i. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- ii. detailhandel;
- iii. publieksgerichte dienstverlening;
- iv. bedrijfsactiviteiten en voorzieningen, die zijn genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- v. ambachtelijke bedrijvigheid;
- vi. horeca, voor zover voor deze gronden tevens het bepaalde in de artikelen 25.2.4 en 25.2.5 van toepassing is.

b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel uitgesloten" is, in afwijking van het bepaalde onder a.2, detailhandel niet toegestaan.

c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 1" is horeca in de categorieën 1a, 1b, 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.

d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2a" is horeca in de categorieën 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.

e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b" is horeca in de categorieën 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.

f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.

g. Ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting" is een seksinrichting toegestaan.

h. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is zakelijke dienstverlening toegestaan.

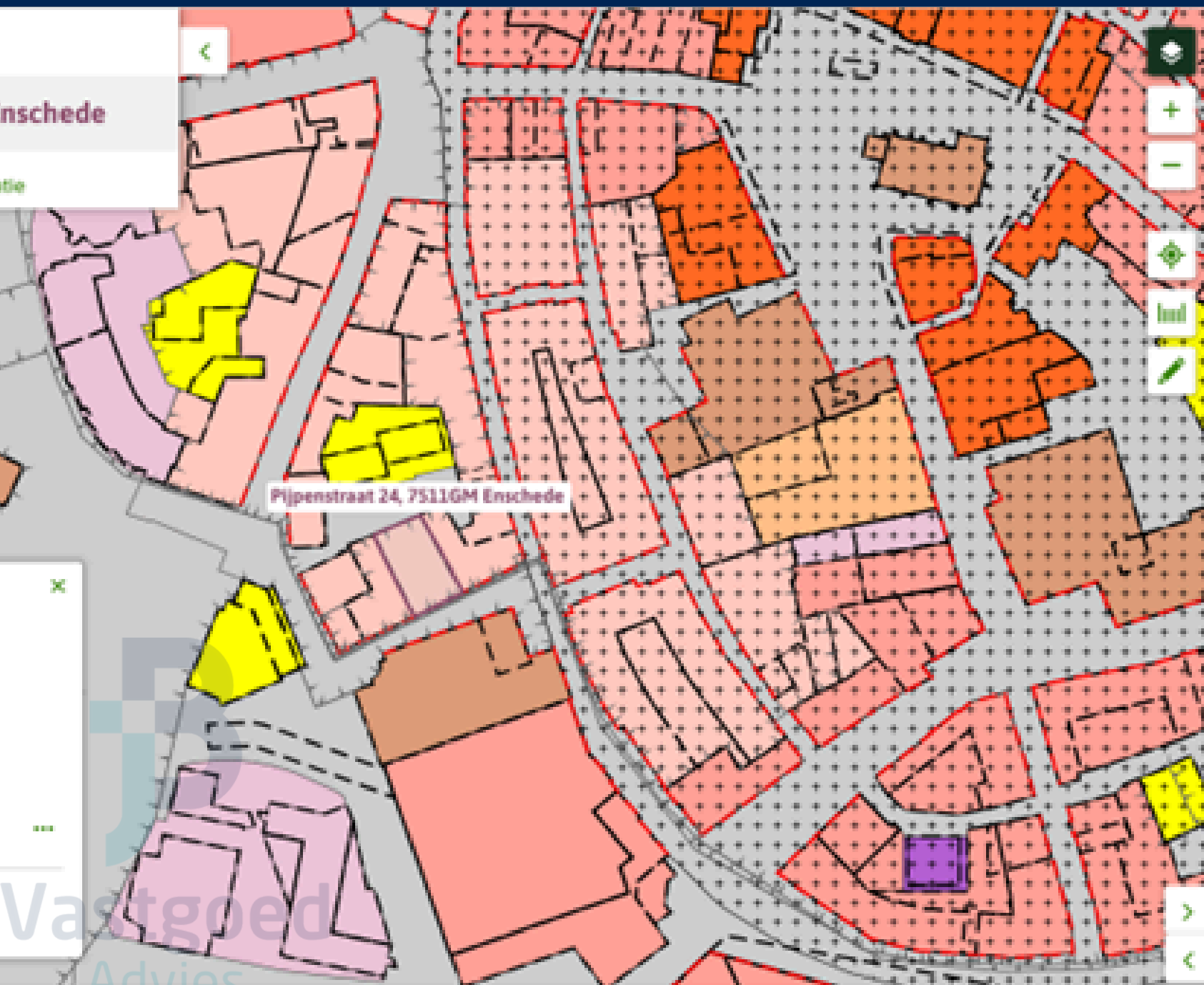
i. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan die zijn genoemd in categorie A en B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).

j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - telecom" is een bedrijf voor het technisch beheren en onderling verbinden van telecommunicatieverbindingen toegestaan.

k. Ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangst installatie" is een zend- en ontvangstinstallatie of antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie toegestaan.

l. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met k genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.





## Binnenstad 2016

Bestemmingsplan Gemeente Enschede

meer kenmerken ▾

vastgesteld 17-07-2017 - geheel onherroepelijk

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen

Overig Toelichting

### Bestemmingsvlakken (2)

 Centrum >

 Verkeer - Stadserv >

### Bouwvlakken (1)

 bouwvlak >

### Figuren (1)

 gevellijn >

### Gebiedsaanduidingen (4)

 overige zone - horecaontwikkel













GIM3ER  
fruit  
GIM3ER

smeva

ALLES AL BEKOMT  
VAN DEZE WERELD  
BETROFFEN ZIJN!  
BANDHOVEN, WIEDE GRABY EN  
MET PASTIE VOOR DE WERELD!

KOFFIE  
VAN NELLE  
THEE

VOGA

VOGA

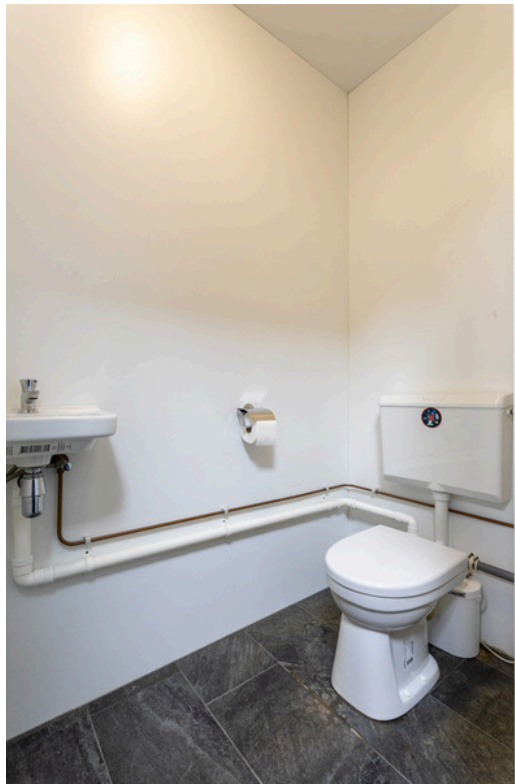
VOGA

VOGA



















B  
I  
B  
L  
I  
O  
T  
H  
E  
E  
K

De bibliotheek is een plek waar je kunt komen voor boeken, films, muziek en meer. Het is een plek waar je kunt leren, ontspannen en plezier maken. De bibliotheek is een plek waar je kunt komen voor alle soorten boeken, van kinderboeken tot non-fictie. Het is een plek waar je kunt komen voor films, muziek en meer. De bibliotheek is een plek waar je kunt leren, ontspannen en plezier maken.

Levenswijzer  
Levenswijzer  
Levenswijzer

Levenswijzer  
Levenswijzer

WITTEKLEUR  
& Breij

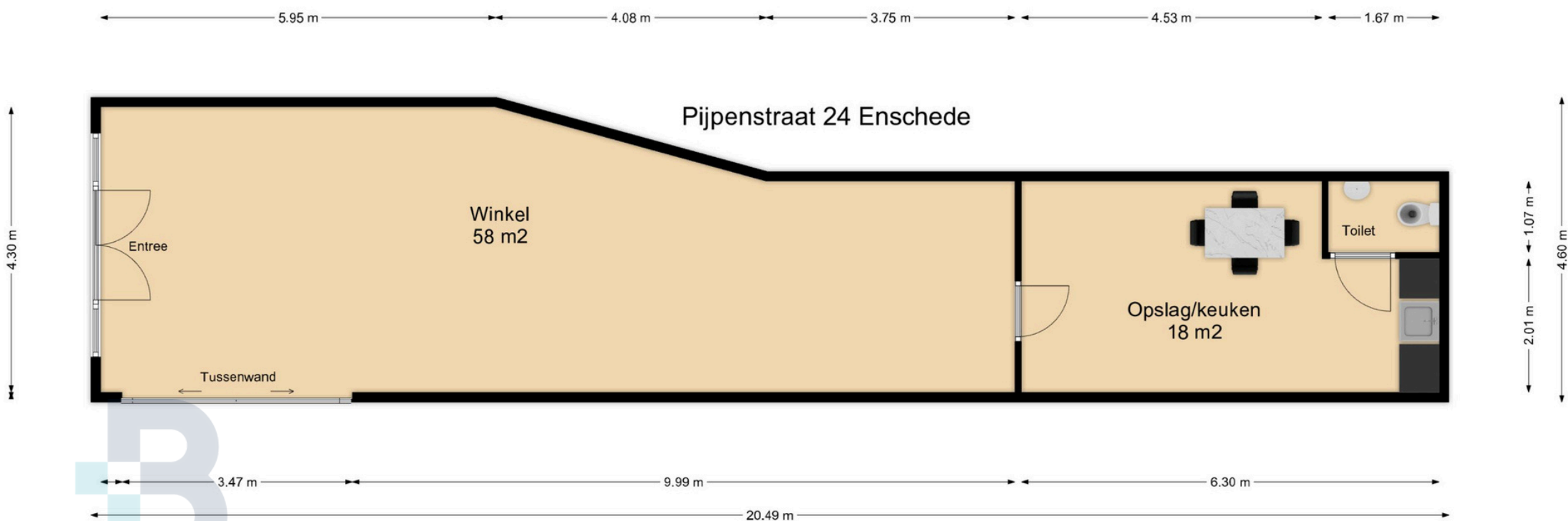
KAASHUUR

POELIER

ATELIER  
MESUT  
VOOR HET  
VERMAKEN  
VAN KLEDING  
EN STOMER  
SERVICE









Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Job Zwart**  
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59  
[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto: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.