



Snelder Zylstra
Bedrijfsmakelaars



TE HUUR

PRAKTIJKRUIMTES

Beethovenlaan 10, Enschede
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, twee behandelkamers in een praktijk aan de Beethovenlaan 10 te Enschede. De praktijk is gunstig gelegen ten opzichte van zowel Enschede als Hengelo in een rustige woonwijk met veel groenvoorzieningen.

In het gebouw zijn reeds fysiotherapeuten gevestigd. Huurders kunnen gebruik maken van de gezamenlijke oefenzaal en representatieve wachtruimte.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Bolhaar – Roessingh 2016" met als enkelbestemming "Maatschappelijk".

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

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	B
Nummer	5577

Bouwjaar

1976



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 59 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte (incl. aandeel algemene ruimten)	Huurprijs per maand	Servicekosten per maand incl. btw
Begane grond	Behandelkamer	ca. 37 m ²	€ 700,--	€ 150,--
Begane grond	Behandelkamer	ca. 22 m ²	€ 475,--	€ 90,--
Totaal		ca. 59 m ²	€ 1.175,--	€ 240,--

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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.

- De ruimten zijn zowel gezamenlijk als afzonderlijk te huur.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- Gezamenlijke entree en wachtruimte
- Mogelijkheid tot gebruik maken van de oefenruimte

Behandelmogelijkheden

- CV (gas) middels radiatoren
- Pantry
- Airconditioning
- Verlichtingsarmaturen



HUURGEGEVENS

Huurtermijn

In overleg doch minimaal 1 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode in overleg

BTW

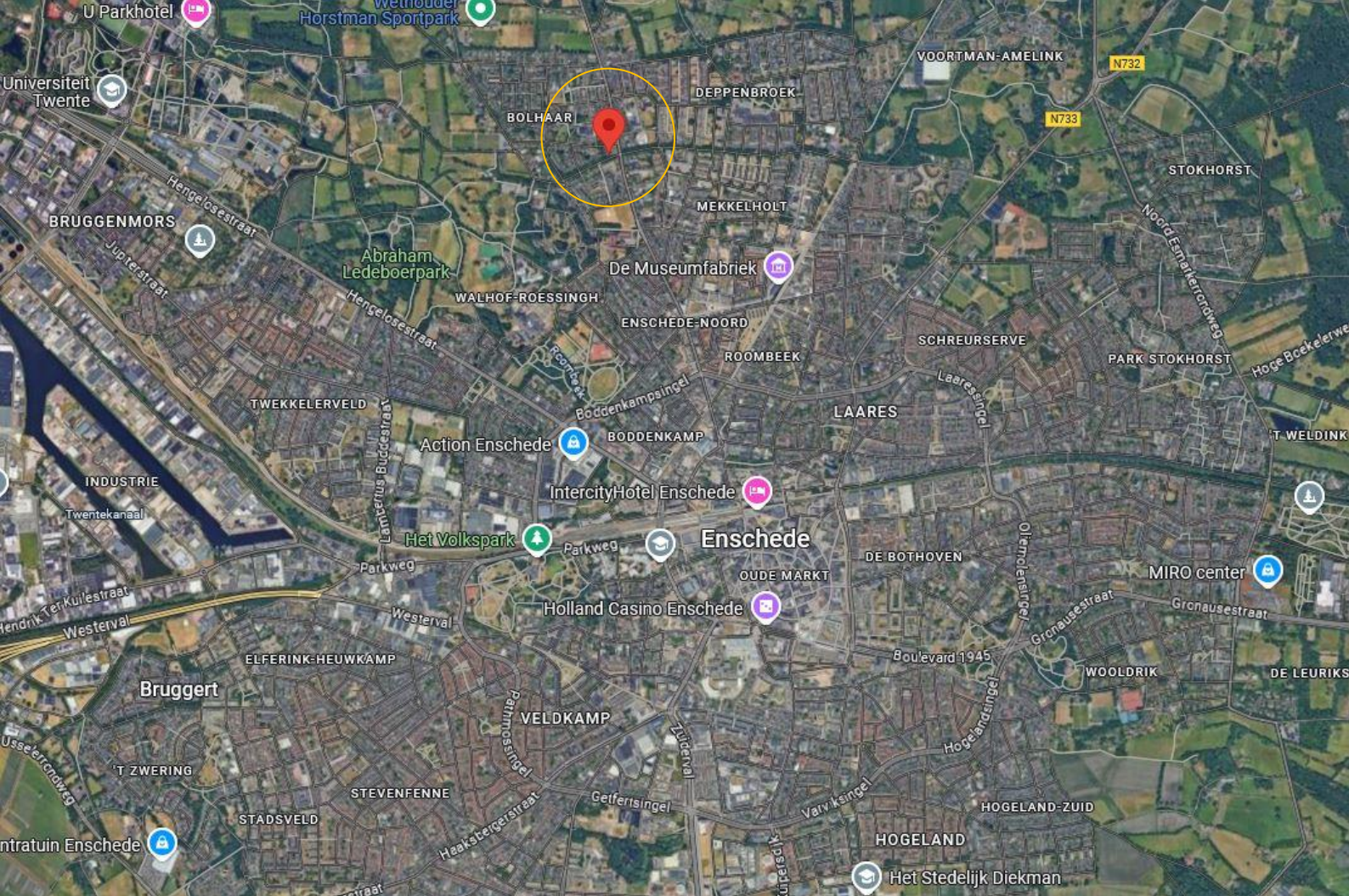
Er is sprake van een verhuur zonder btw.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, 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

De praktijk is zowel met eigen als met openbaar vervoer goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalsweg Deurningerstraat is zowel het centrum van Enschede als de Rijksweg A1 binnen circa 7 minuten per auto te bereiken. Daarnaast ligt Hengelo op circa 10 minuten rijafstand en direct naast het object is een bushalte gesitueerd.

Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

Het object is gelegen in een rustige woonwijk met veel groenvoorzieningen, direct naast de Deurningerstraat in Enschede Noord.

Parkeren

Langs de Beethovenlaan kan op verschillende plekken gratis geparkeerd worden.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in 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.



Elizabeth Molema
053 485 22 44

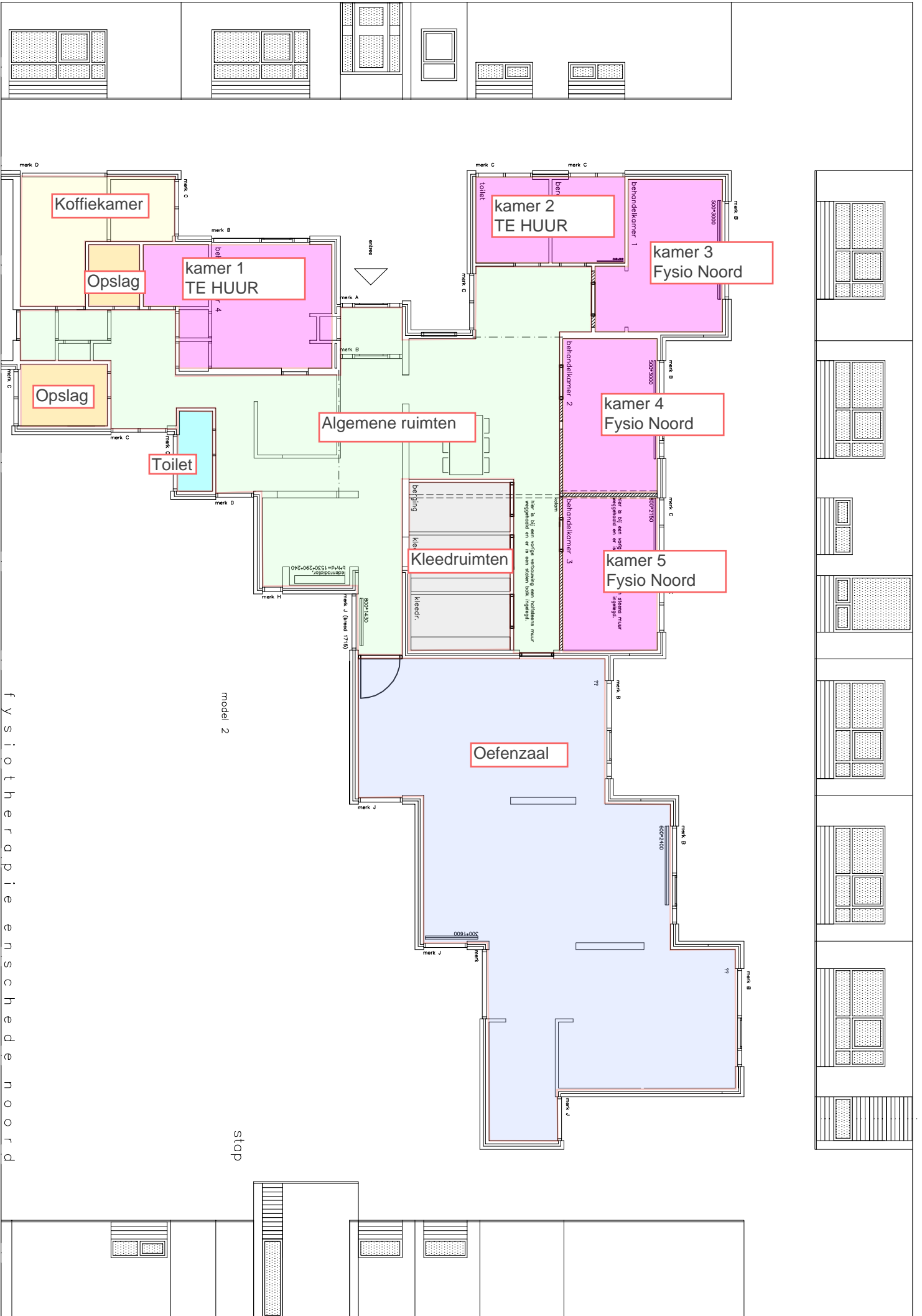


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



f y s i o t h e r a p i e e n s c h e d e n o o r d

model 2

stop



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	
Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	LONNEKER B 5577	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 december 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. [maatschappelijke voorzieningen](#), die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 2. kantoren, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 200 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel.
 3. het wonen, indien en voorzover op grond van lid [13.2.2](#) van deze planregels de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan;
 4. bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) [nutsvoorzieningen](#).

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. Op de voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid [13.1](#) worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” mag het [bebouwingspercentage](#) niet worden overschreden.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de [bouwhoogte](#) niet worden overschreden.
- c. ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” is één bedrijfswoning toegestaan met dien verstande dat:
 1. de inhoud maximaal 600 m³ mag bedragen;
 2. de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen;

3. bij het bepalen van de inhoud van de bedrijfswoning, de in de bedrijfswoning aanwezige ruimten die ten dienste staan van het bedrijf onverkort meetellen.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van [bijbehorende bouwwerken](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- c. voor zover er geen maximum bebouwingspercentage op de verbeelding is opgenomen, bedraagt het maximum [bebouwingspercentage](#) voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak 50%;
- d. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- e. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.
- f. er plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² per wooneenheid mag bedragen;
 2. de toegestane maximale goothoogte 3 meter mag bedragen;
 3. de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid;
 5. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

13.2.4 Overige bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum [bouwhoogte](#) van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

13.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het [bouwen](#) van [nutsvoorzieningen](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum [oppervlakte](#) van een [bouwwerk](#) bedraagt 25 m²;
- b. de maximum [goothoogte](#) van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

13.2.6 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [13.2.1](#), [13.2.2](#), [13.2.3](#), [13.2.4](#) en/of [13.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [13.2.1](#), voor de bouw van [gebouwen](#) ten behoeve van de vestiging van een [maatschappelijke](#) voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening, die niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [13.1](#), onder a, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- b. lid [13.2.4](#), onder a, voor een [bouwhoogte](#) van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- c. lid [13.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, tot een maximum 7 meter.

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 sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in lid [13.1](#), onder a, ten behoeve van de vestiging van een [maatschappelijke voorziening](#) dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening, die niet is genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage [1](#) van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [13.1](#), onder a, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen.

13.5 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 “kantoor”,
 - 1. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- 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