

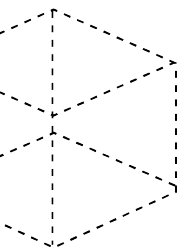
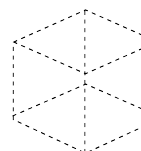


**TE HUUR**

**KANTOORRUIMTE**

Egbert Gorterstraat 2-14, Almelo

Van € 599,- tot € 2.699,- per maand



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar 1993, het object wordt momenteel geheel gemoderniseerd

Oppervlakte kantoorruimte van circa 36 m<sup>2</sup> tot circa 155 m<sup>2</sup>

Locatie gelegen in het hart van de Twentse stedenband en op loopafstand van het station en het centrum van Almelo

Parkeren 50 parkeerplekken in ondergrondse parkeergarage. Parkeernorm: 1:70 m<sup>2</sup>

Bestemming "Dienstverlening"

Huurprijs van € 599,- tot € 2.699,- per maand te vermeerderen met BTW

# Omschrijving

Te huur! Meerdere kantoorunits gelegen op toplocatie in het stadshart van Almelo

## Algemeen

Bij deze bieden wij meerdere courante kantoorunits aan, gelegen aan de Egbert Gorterstraat 2-14 te Almelo. Het pand bevindt zich op een super locatie in het stadshart en tegenover het centraal station, met alle voorzieningen om de hoek.

## Over Campus Offices

Wij geloven dat de ruimte waarin je opereert de ontwikkeling van jouw organisatie moet stimuleren. Dit doen wij door de ruimte en inrichting modulair in te zetten. Wij bieden een kantooromgeving aan die zich aanpast aan de ontwikkelingen van jouw organisatie. Een omgeving waar naast werk ook ruimte is om te ontmoeten, bewegen, groeien en ontspannen.

Elke Campus Offices-locatie beschikt over kantoorfaciliteiten die jouw werkzaamheden optimaal ondersteunen. Als huurder mag je gebruik maken van de faciliteiten op alle locaties. Je bent dus vrij om in een andere stad te vergaderen, maar je kunt bijvoorbeeld ook op een andere locatie sporten of in het sociale hart werken. Het aanbod verschilt per locatie en voor alle faciliteiten geldt dat ze bij de prijs zijn inbegrepen.

## Indeling en metrage

Kantoren gelegen op de eerste verdieping: GEHEEL VERHUURD

- Unit 01.18 - ca. 59 m<sup>2</sup>
- Unit 01.19 - ca. 59 m<sup>2</sup>
- Unit 01.20 - ca. 67 m<sup>2</sup>
- Unit 01.21 - ca. 83 m<sup>2</sup>
- Unit 01.22 - ca. 110 m<sup>2</sup>
- Unit 01.23 - ca. 46 m<sup>2</sup>
- Unit 01.24 - ca. 155 m<sup>2</sup>
- Unit 01.25 - ca. 46 m<sup>2</sup>

Kantoren gelegen op de tweede verdieping

- Unit 02.18 - ca. 55 m<sup>2</sup>
- Unit 02.19 - ca. 63 m<sup>2</sup>
- Unit 02.20 - ca. 36 m<sup>2</sup>
- Unit 02.21 - ca. 49 m<sup>2</sup>
- Unit 02.22 - ca. 121 m<sup>2</sup>

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.

## Locatie

Het object is gelegen aan de Egbert Gorterstraat 2-14, 7607 GB te Almelo welke is gelegen in het centrum van Almelo nabij het Centraal Station van Almelo en het gemeentehuis.

# Omschrijving

## Voorzieningen

De kantoorruimte zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- Radiatoren welke verwarmd worden middels C.V.;
- Pantry op iedere verdieping ;
- Toiletgroep op iedere verdieping;
- Voorzien van topkoeling;
- Lift;
- Kabelgoten v.v. elektra en databekabeling;
- Onbeperkt koffie, thee en smaakwater;
- Internettoegang via WI-FI in de gemeenschappelijke ruimtes en kantoorruimte;
- Intelligente toegangstechniek d.m.v. elektrische sloten;
- Aanwezigheid locatiemanager;
- Wekelijkse schoonmaak van de gehuurde kantoorruimte;
- Sensoring van elk kantoorvertrek (temperatuur, luchtvochtigheid en lichtsterkte);

## Bijzonderheden

- Mogelijkheid tot Turn-Key oplevering.
- Gebruik sociaal hart c.q. volledig ingerichte gemeenschappelijke ruimtes, waaronder vergaderruimtes, lunchruimte en ontmoetingsplekken.
- Gebruik Campus Offices-fietsen;
- Diverse lunchproducten tegen betaalbare prijzen;
- Ingericht buitengebied met terras

## Opleveringsniveau

- Het pand wordt modern opgeleverd, in de stijl van Dreesz;
- Sociaal hart gelegen op de begane grond;
- Er worden nog scheidingswanden geplaatst;
- Diverse vergaderruimtes beschikbaar;
- Vloer wordt nog afgewerkt d.m.v. een pvc visgraat vloer of gietvloer;
- De plafonds zullen nog gespoten worden;
- Strakke kozijnen met een nieuwe hoofdingang.

## Bereikbaarheid

Zowel middels eigen- als openbaar vervoer is het object goed te bereiken. Binnen enkele autominuten is de N349 te bereiken welke overgaat in de Rijksweg A1 en A35. Zowel het busstation en Centraal Station van Almelo zijn op loopafstand te bereiken.

## Parkeren

Het kantoorpand beschikt over een ondergrondse parkeergarage met in totaal ca. 44 parkeerplaatsen en is tegen betaling te huren.

## Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Centrum" met als enkelbestemming 'Dienstverlening'.

## Aanvaarding

In overleg.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Kantoorruimte 01.18	circa 59 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 01.19	circa 56 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 01.20	circa 67 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 01.21	circa 83 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 01.22	circa 111 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 01.23	circa 46 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 01.24	circa 155 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 01.25	circa 46 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 02.18	circa 55 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 02.19	circa 63 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 02.20	circa 36 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 02.21	circa 49 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte 02.22	circa 121 m <sup>2</sup>

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.



# Prijsgegevens

## Huurprijzen

Kantoorruimte

- 01.18: € 999,- per maand te vermeerderen met BTW
- 01.19: € 999,- per maand te vermeerderen met BTW
- 01.20: € 1.199,- per maand te vermeerderen met BTW
- 01.21: € 1.399,- per maand te vermeerderen met BTW
- 01.22: € 1.899,- per maand te vermeerderen met BTW
- 01.23: € 799,- per maand te vermeerderen met BTW
- 01.24: € 2.699,- per maand te vermeerderen met BTW
- 01.25: € 799,- per maand te vermeerderen met BTW
- 02.18: € 999,- per maand te vermeerderen met BTW
- 02.19: € 1.099,- per maand te vermeerderen met BTW
- 02.20: € 599,- per maand te vermeerderen met BTW
- 02.21: € 849,- per maand te vermeerderen met BTW
- 02.22: € 1.999,- per maand te vermeerderen met BTW.

## Huurprijs parkeerplaatsen

€ 400,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW.

## Huurtermijn

Onbepaalde tijd.

## Opzegtermijn

- 3 maanden bij units kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- 6 maanden bij units van tussen de 100-500 m<sup>2</sup>;
- 9 maanden bij units van tussen de 500-1000 m<sup>2</sup>;
- 12 maanden bij units groter dan 1000 m<sup>2</sup>.



# Prijsgegevens

## **Zekerheidsstelling**

Waarborgsom van 3 maanden te vermeerderen met BTW.

## **Omzetbelasting (BTW)**

Uitgangspunt is belaste verhuur en bovenstaande prijzen zijn derhalve te vermeerderen met BTW. Indien niet voor met omzetbelasting belaste verhuur geopteerd kan worden (omdat niet meer dan 90% belaste prestaties geleverd worden) wordt de huurprijs verhoogd met 5% BTW-compensatie omdat de BTW over de exploitatiekosten van het gehuurde niet verrekend kunnen worden. Over de servicekosten en hospitality services is altijd BTW verschuldigd.

## **Betalingen**

Per kwartaal vooruit op factuurbasis of per maand vooruit door middel van automatische incasso, waarbij het niet mogelijk is om deze achteraf te storneren (Zakelijk Europees).

## **Indexering**

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

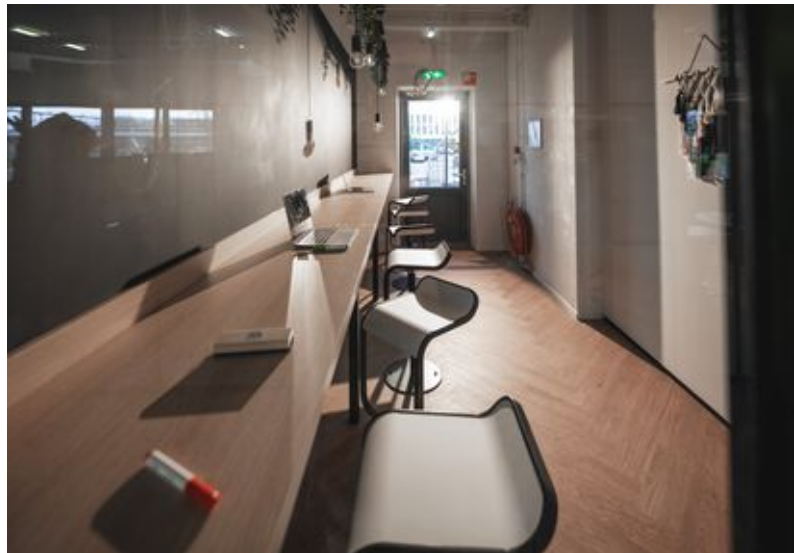
## **Huurovereenkomst**

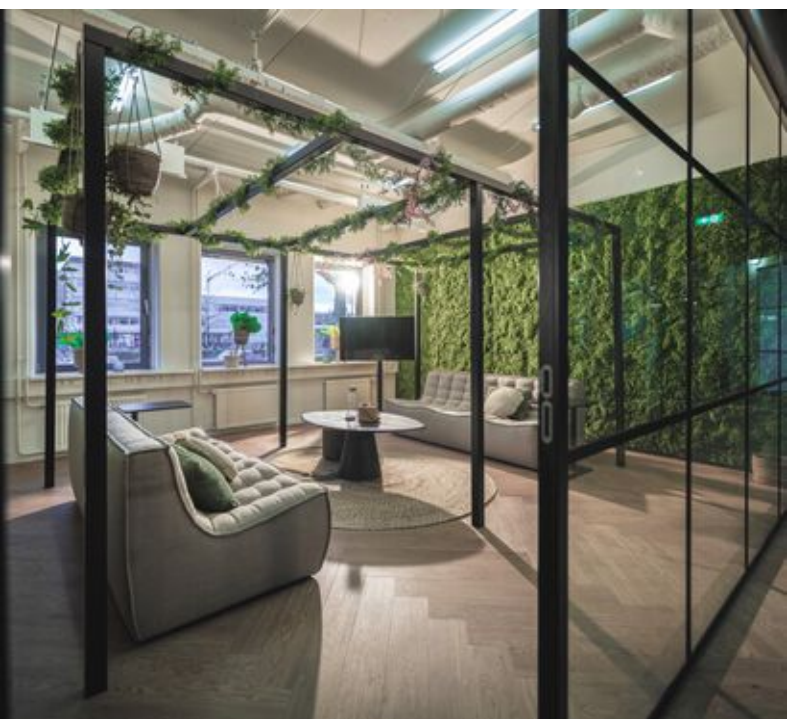
Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

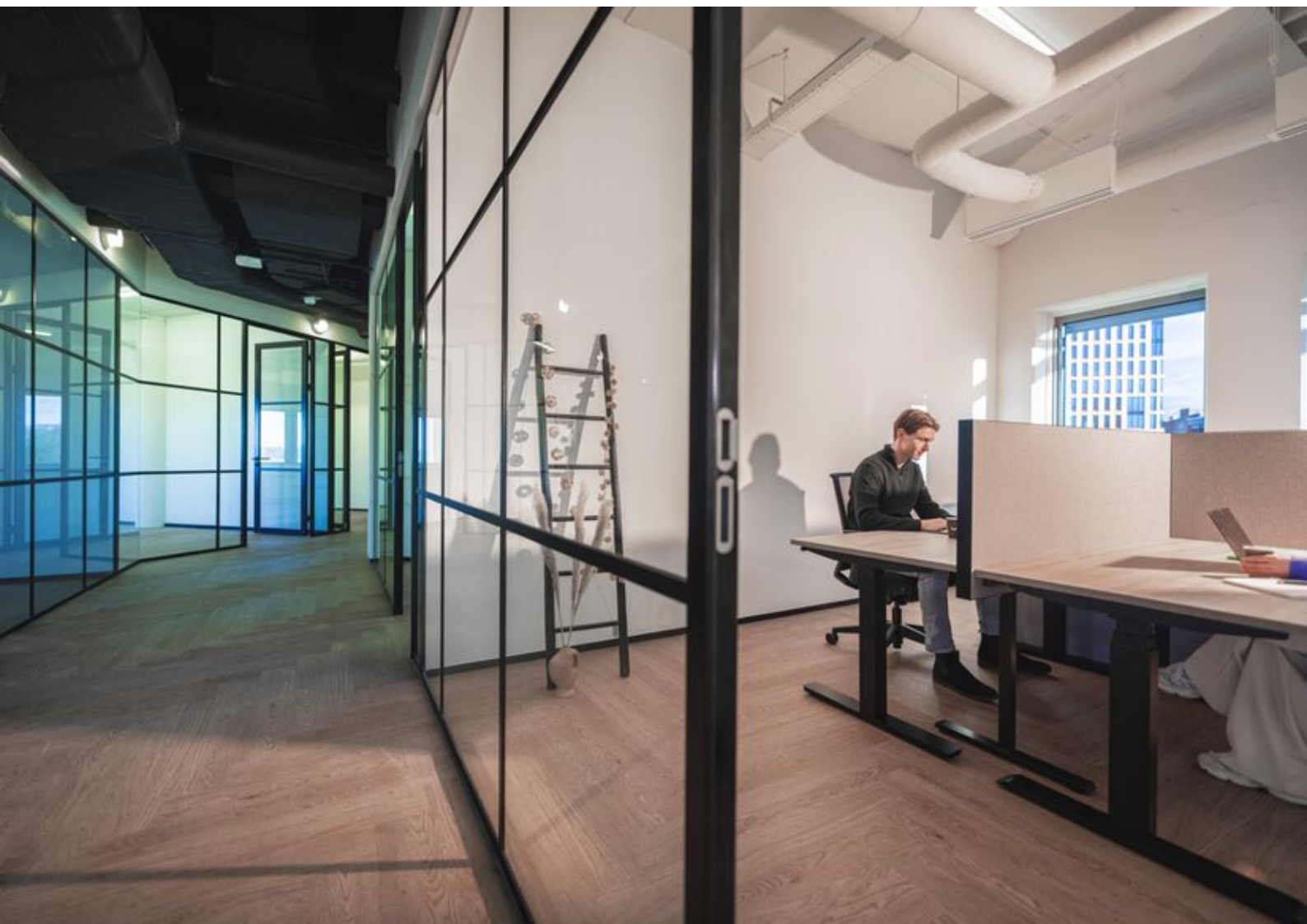








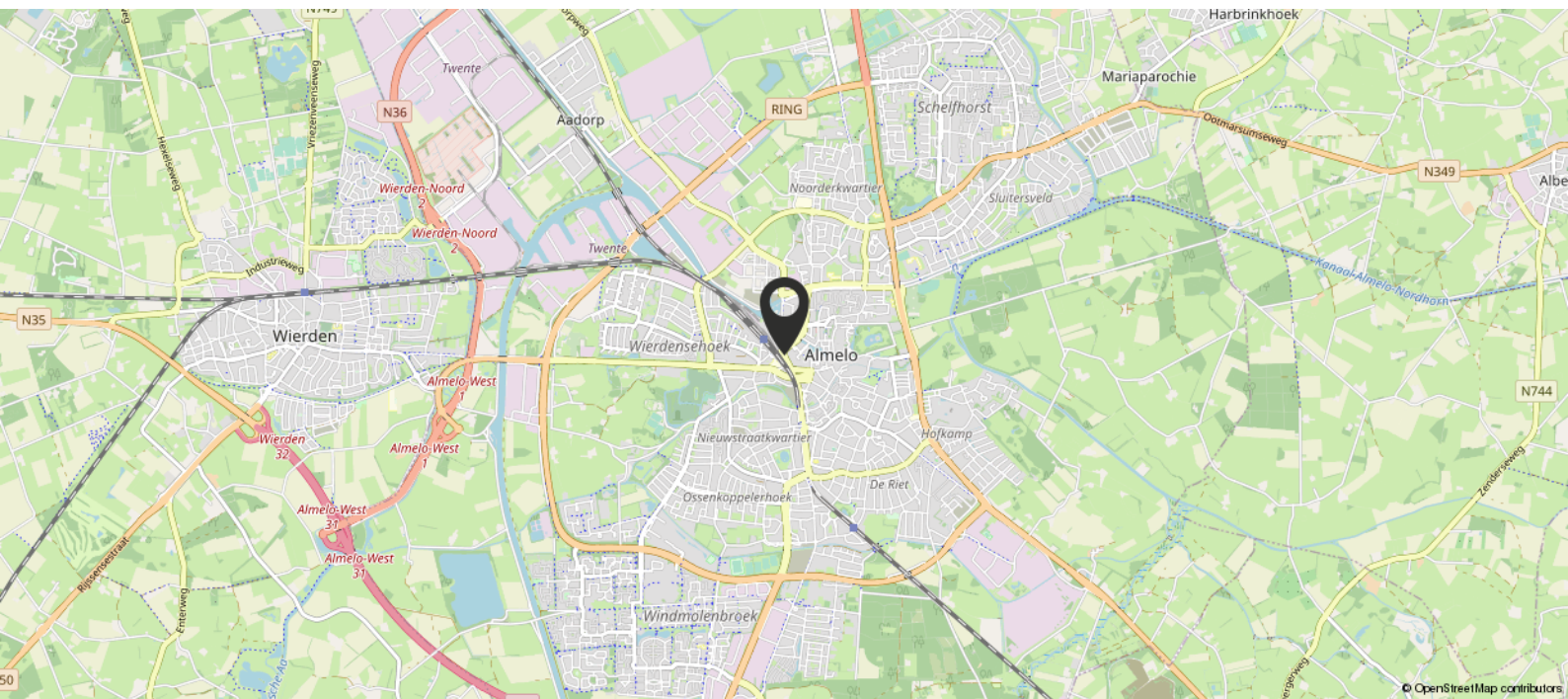
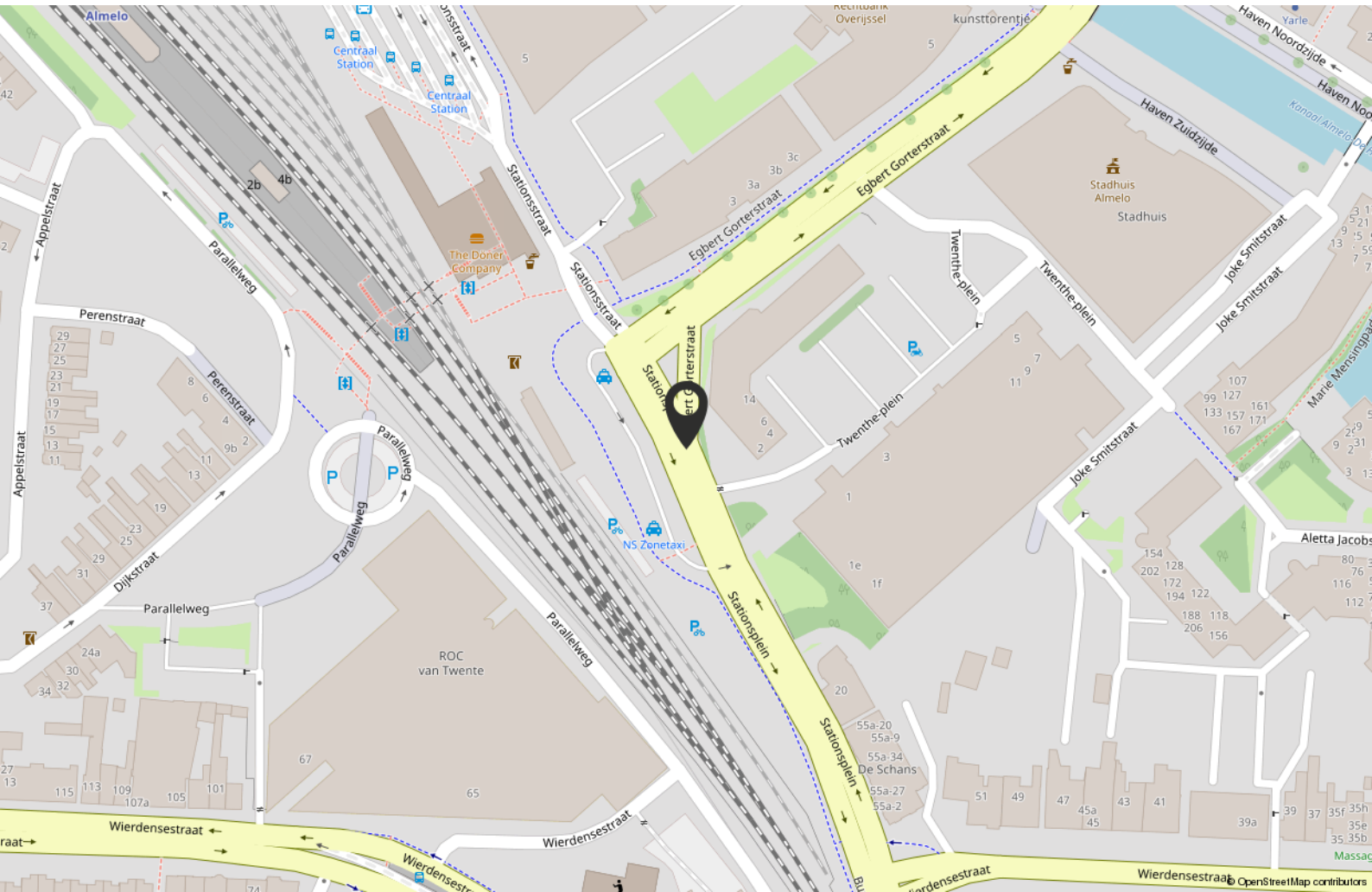




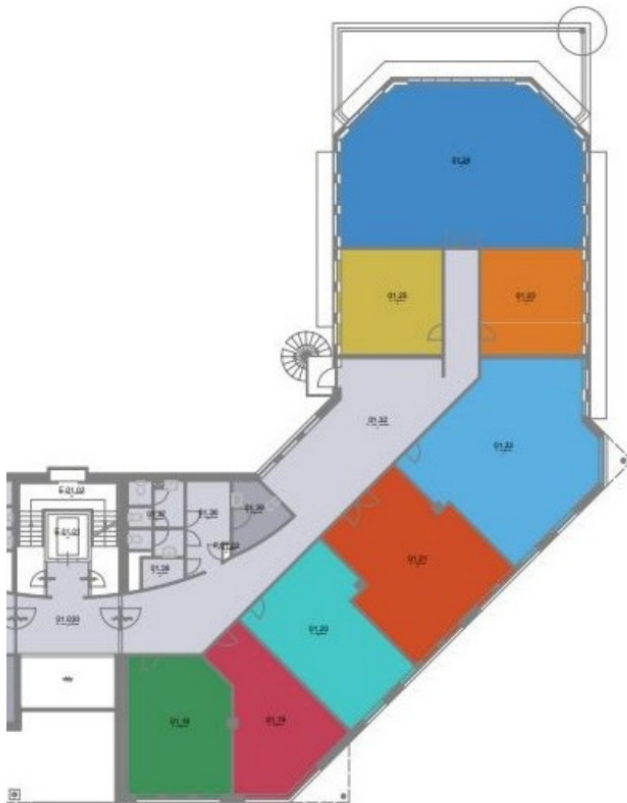




# Locatie



# Plattegrond



Eerste verdieping

Project: Egmont Courthouse  
Adres: Egmont Courthouse 2-14  
7008 GB, Breda



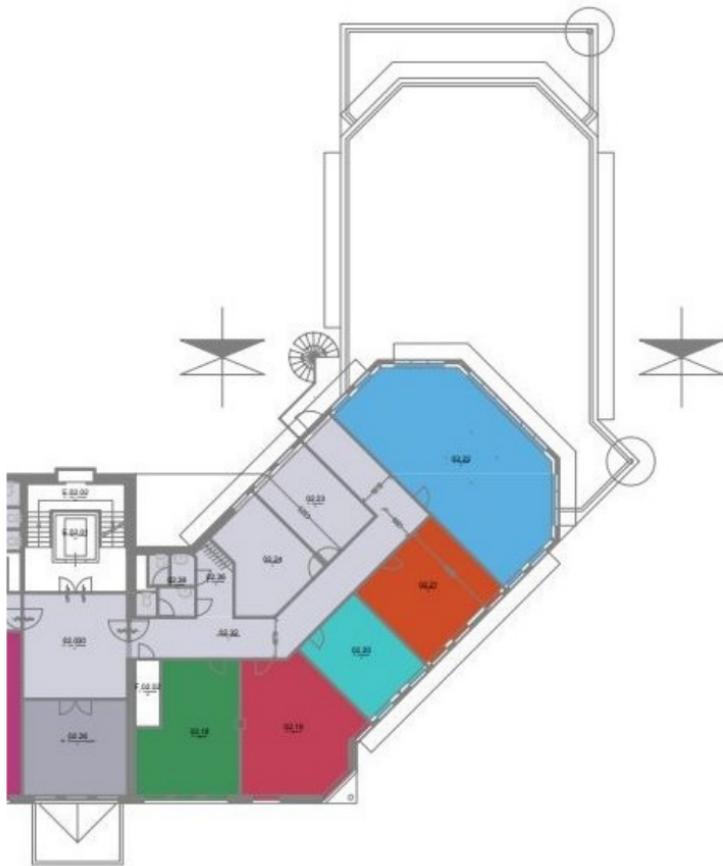
Uitvoering: Plattegrond bouwniveaus (BEP02080)  
Eenke verdieping

Naam: Concept  
Versie: A  
Aanvraag: 7008 - 03 - 01.dwg  
Datum: 20-0-2



# Plattegrond

Wand	001	10	10	001
Wand	002	10	10	002
Wand	003	10	10	003
Wand	004	10	10	004
Wand	005	10	10	005
Wand	006	10	10	006
Wand	007	10	10	007
Wand	008	10	10	008
Wand	009	10	10	009
Wand	010	10	10	010
Wand	011	10	10	011
Wand	012	10	10	012
Wand	013	10	10	013
Wand	014	10	10	014
Wand	015	10	10	015
Wand	016	10	10	016
Wand	017	10	10	017
Wand	018	10	10	018
Wand	019	10	10	019
Wand	020	10	10	020
Wand	021	10	10	021
Wand	022	10	10	022
Wand	023	10	10	023
Wand	024	10	10	024
Wand	025	10	10	025
Wand	026	10	10	026
Wand	027	10	10	027
Wand	028	10	10	028
Wand	029	10	10	029
Wand	030	10	10	030
Wand	031	10	10	031
Wand	032	10	10	032
Wand	033	10	10	033
Wand	034	10	10	034
Wand	035	10	10	035
Wand	036	10	10	036
Wand	037	10	10	037
Wand	038	10	10	038
Wand	039	10	10	039
Wand	040	10	10	040
Wand	041	10	10	041
Wand	042	10	10	042
Wand	043	10	10	043
Wand	044	10	10	044
Wand	045	10	10	045
Wand	046	10	10	046
Wand	047	10	10	047
Wand	048	10	10	048
Wand	049	10	10	049
Wand	050	10	10	050
Wand	051	10	10	051
Wand	052	10	10	052
Wand	053	10	10	053
Wand	054	10	10	054
Wand	055	10	10	055
Wand	056	10	10	056
Wand	057	10	10	057
Wand	058	10	10	058
Wand	059	10	10	059
Wand	060	10	10	060
Wand	061	10	10	061
Wand	062	10	10	062
Wand	063	10	10	063
Wand	064	10	10	064
Wand	065	10	10	065
Wand	066	10	10	066
Wand	067	10	10	067
Wand	068	10	10	068
Wand	069	10	10	069
Wand	070	10	10	070
Wand	071	10	10	071
Wand	072	10	10	072
Wand	073	10	10	073
Wand	074	10	10	074
Wand	075	10	10	075
Wand	076	10	10	076
Wand	077	10	10	077
Wand	078	10	10	078
Wand	079	10	10	079
Wand	080	10	10	080
Wand	081	10	10	081
Wand	082	10	10	082
Wand	083	10	10	083
Wand	084	10	10	084
Wand	085	10	10	085
Wand	086	10	10	086
Wand	087	10	10	087
Wand	088	10	10	088
Wand	089	10	10	089
Wand	090	10	10	090
Wand	091	10	10	091
Wand	092	10	10	092
Wand	093	10	10	093
Wand	094	10	10	094
Wand	095	10	10	095
Wand	096	10	10	096
Wand	097	10	10	097
Wand	098	10	10	098
Wand	099	10	10	099
Wand	100	10	10	100



## Tweede verdieping

Project: People's Power  
 Versie: People's Power - 2.1.1  
 2024-08-20.indd



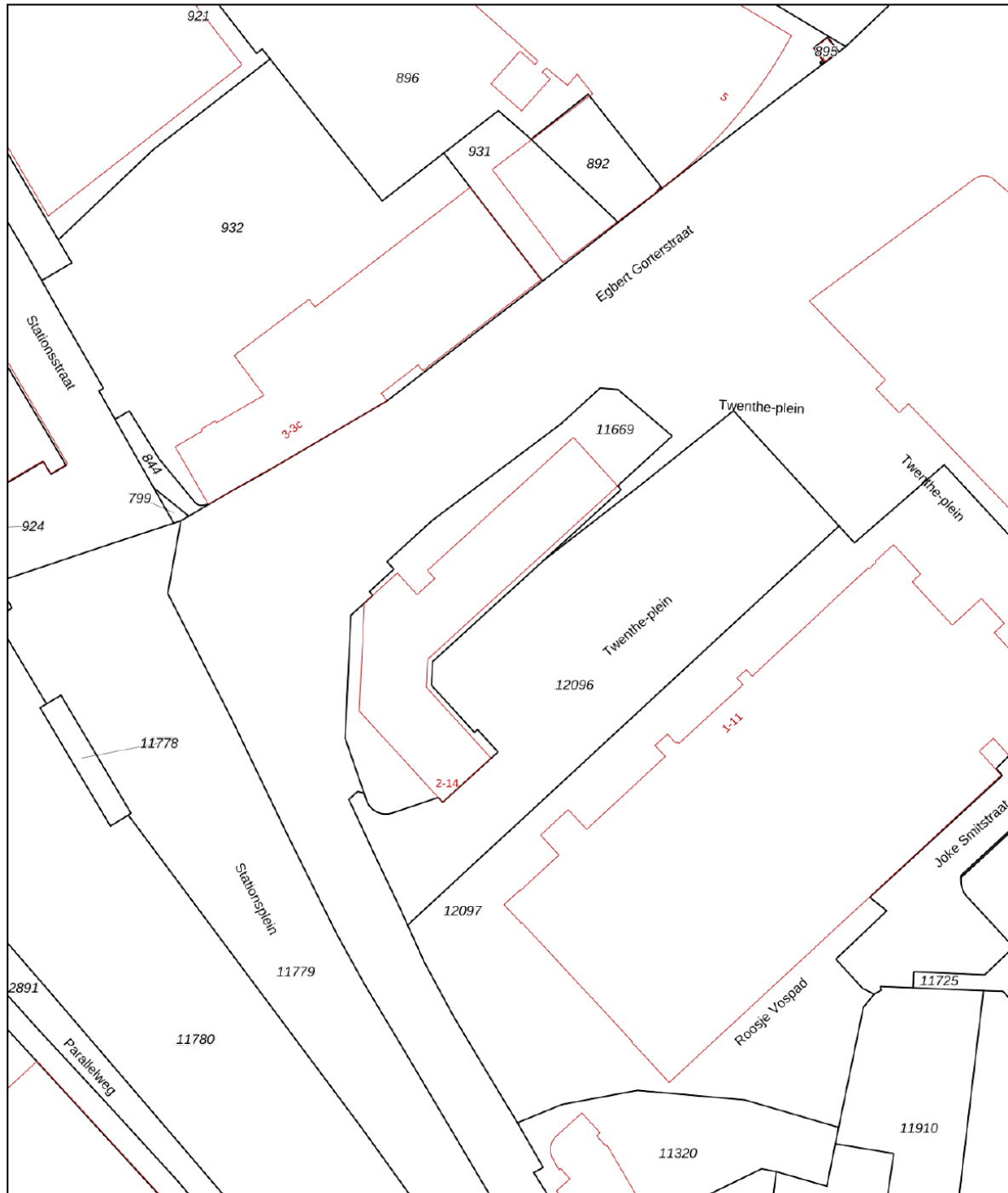
Grouping: People's Power (MEG100)  
 Tweede verdieping

Versie: Concept  
 Datum: 20-8-22  
 Auteurs: MEG100\_01\_02.dwg

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Alm



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Stad-Almelo
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	B
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	11669
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2020  
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.



# Bestemmingsplan

**Ruimtelijkeplannen.nl**  
ADRES: Egbert gorterstraat 2  
PLANNUMMER OF -NUMMER: X Q

**Egbert Gorterstraat 2, 7607GB Almelo**  
GEMEENTE (4) | PROVINCIE (27) | RIIK (29)

**BESTEMMINGSPANNEN**  
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?  
OPEN KLUZERHUIP

- G** Parapluperherziening wonen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2020-04-23)
- G** Parapluperherziening parkeren bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-05)
- G** Centrum bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-17)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Omgevingsvisie\_Almelo structuurvisie vastgesteld (2020-09-29)

Verberg plannen

**Centrum Almelo**  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-09-17)  
PLEKINFO: 241542, 486146  
DOCUMENTEN: ENKELBESTEMMING DIENSTVERLENING  
KENMERKEN: Bouwvlak  
Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m

20 m

# Bestemmingsplan

## Artikel 7 Dienstverlening

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. horeca van categorie 6;
- c. ondergronds parkeren;
- d. een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. culturele doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- g. een expositieruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - expositieruimte';
- h. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' bedragen de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' bedragen de minimale bouwhoogte en maximale bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' gelden de volgende regels:
  1. boven de onderdoorgang mag worden gebouwd vanaf een hoogte gelijk aan de eerste verdieping van de aangrenzende bouwlaag van het hoofdgebouw binnen hetzelfde bouwvlak
  2. voor het overige gelden de bouwregels behorende bij artikel 7.2.1;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

### 7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. per bouwperceel bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

# Bestemmingsplan

## 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' bedraagt de bouwhoogte maximaal 30 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1:
  1. onder d tot een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
  1. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  2. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  3. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
  4. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
  5. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  6. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Masha van der Velde**



06 - 86 87 58 58



[masha@boersenlem.nl](mailto:masha@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk deze kantoorruimte online!

BOERS  
& LEM

Egbert Gorterstraat 2 14, Almelo



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

