



# TE HUUR

## REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE

Wierdensestraat 39 B, Almelo

€ 23.000,- per jaar, excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte kantoorruimte	circa 170 m <sup>2</sup>
Locatie	aan de drukke doorgaande Wierdensestraat, op loopafstand van het stadscentrum van Almelo
Parkeren	tot het gehuurde behoren 5 parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein.
Bestemmingsplan	gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' met als enkelbestemming 'Gemengd - 2'
Huurprijs	€ 23.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

Centraal gelegen in Almelo komt, wegens de verhuizing van Snelder Zijlstra, deze representatieve kantoorruimte voor de verhuur beschikbaar. Het betreft een kantoorruimte gelegen op de begane grond met een oppervlakte van circa 170 m<sup>2</sup> (inclusief een aandeel in de algemene ruimte). Tevens behoren er 5 parkeerplaatsen tot het gehuurde.

## Indeling en oppervlakte

De kantoorruimte beschikt over een oppervlakte van circa 170 m<sup>2</sup> (inclusief aandeel algemene ruimte)

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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Stad-Almelo

Sectie: B

Nummer: 12363 A1

## Locatie

De ruimte is gelegen op een uitstekende locatie aan de drukke Wierdensestraat, nabij het NS Station, busstation en de binnenstad van Almelo.

## Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief o.a. de onderstaande voorzieningen:

- Gezamenlijke entree;
- Systeemplafonds voorzien van ledverlichting;
- Verwarming middels CV en radiatoren;
- Sanitaire voorzieningen (gedeeld);
- Pantry (gedeeld).

## Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de drukke doorgaande Wierdensestraat, op loopafstand van het stadscentrum van Almelo. Door de centrale ligging is het pand zowel met eigen als met openbaar vervoer goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 100 meter.

## Parkeergelegenheid

Tot het gehuurde behoren 5 parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein.

## Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' met als enkelbestemming 'Gemengd - 2'



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Kantoorruimte begane grond

## OPPERVLAKTE

circa 170 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.

Lees hier voor meer info >



# Prijsgegevens

## Huurprijs

€ 23.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Niet van toepassing.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

## Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

## Huurprijsaanpassing

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

## Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

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

## Aanvaarding

In overleg.







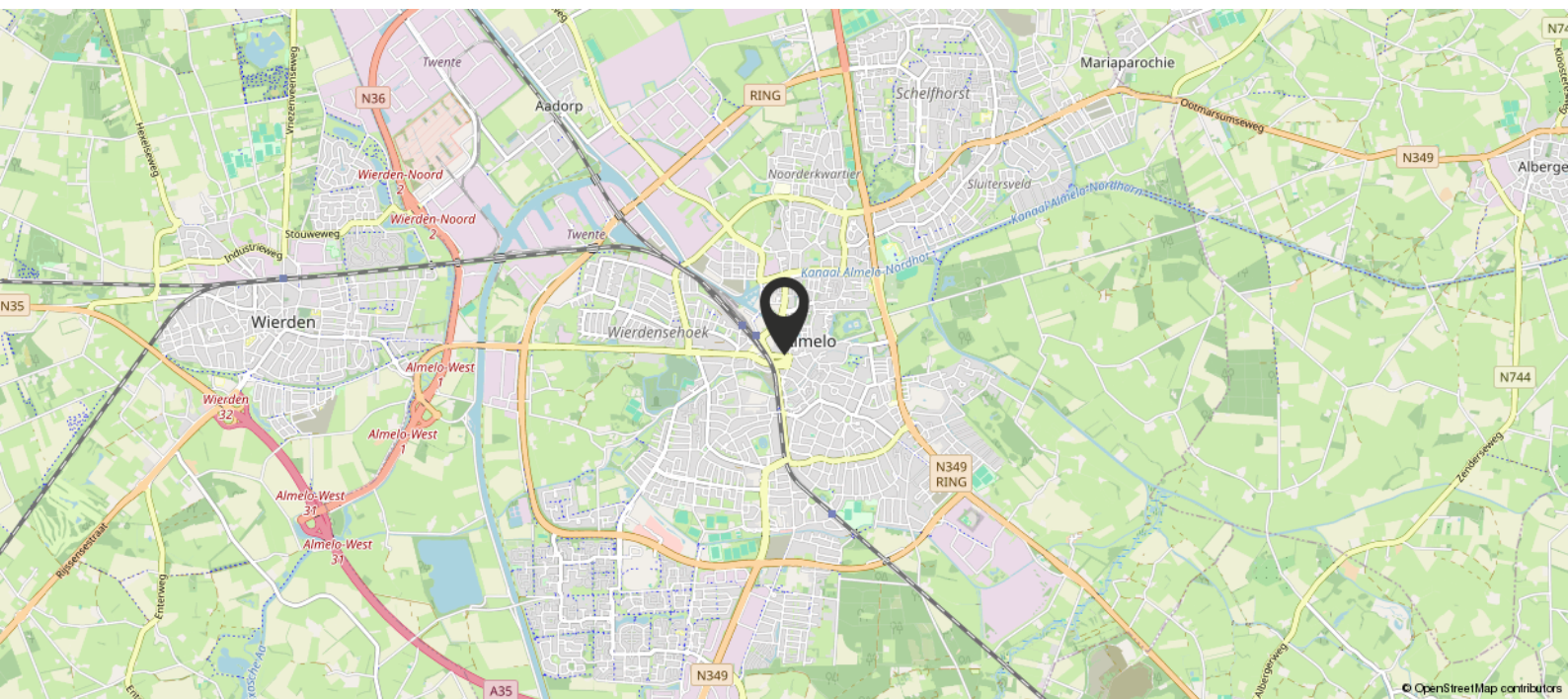
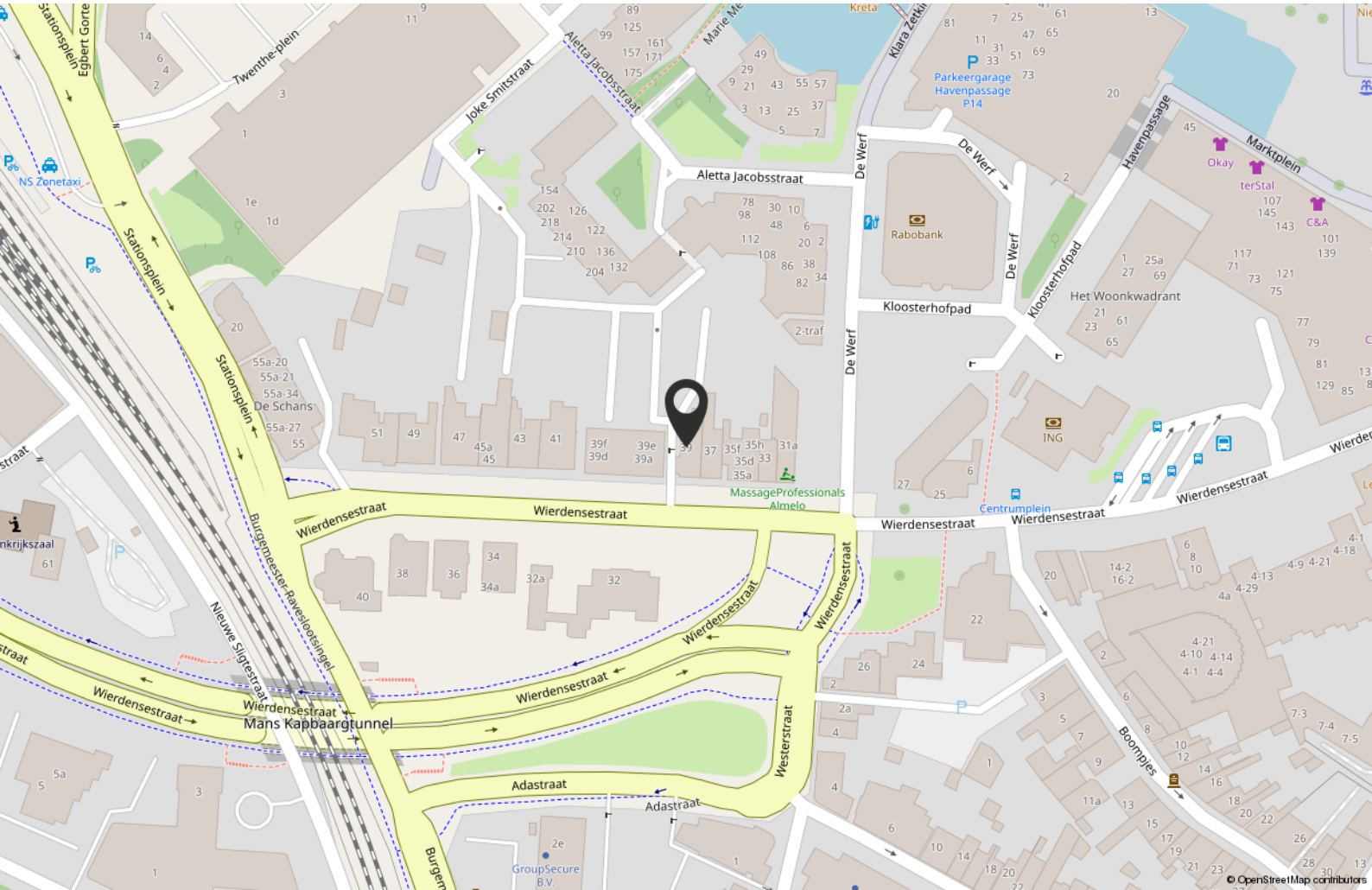




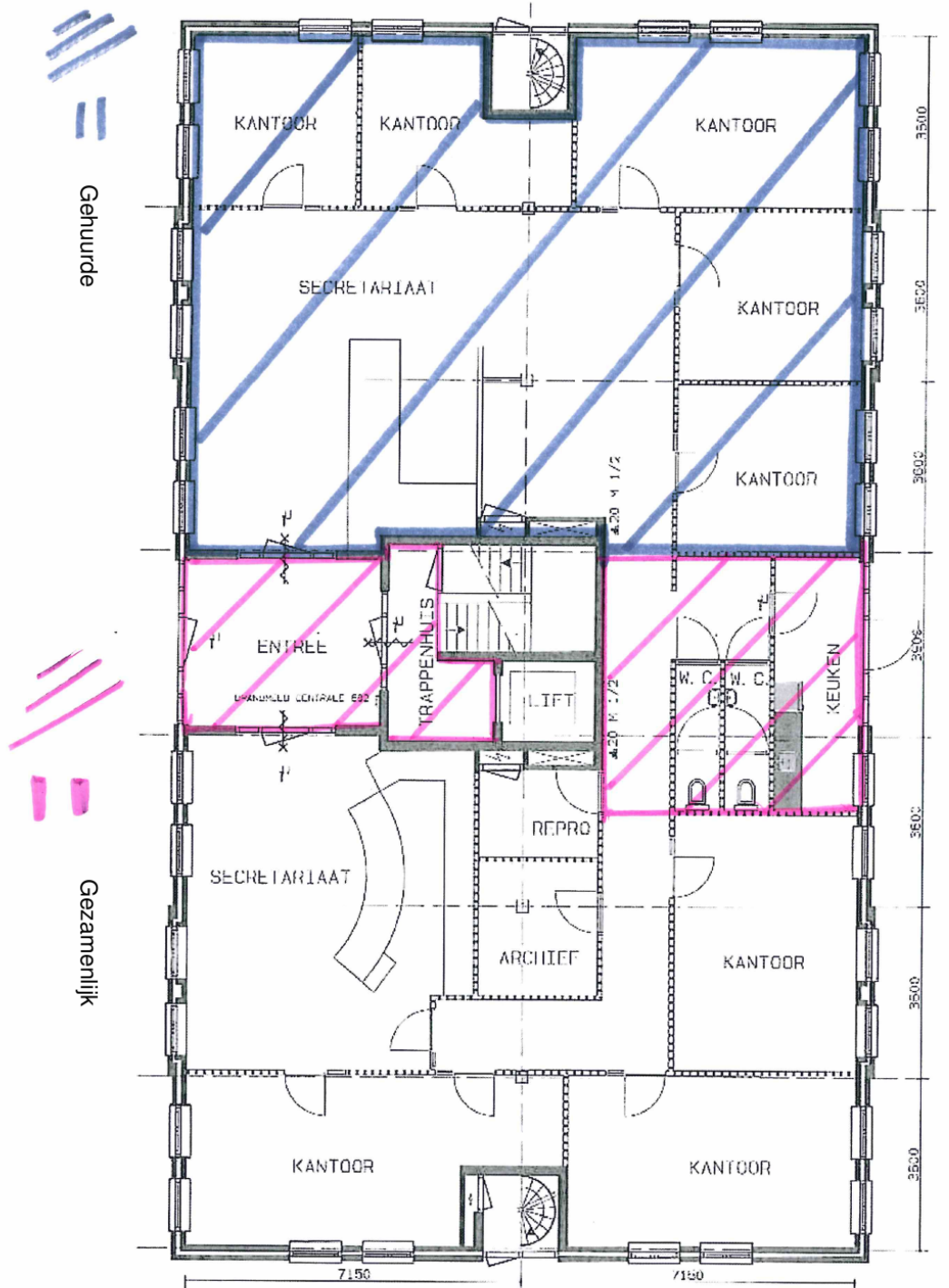




# Locatie



# Plattegrond




BEGANE GROND TEK. : 10010BA U. D. 02-03-2000 SCHAAL 1: 100 MAATVOERING OIJER VOORBEELD

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stad-Almelo	
Huisnummer	Sectie B	
 Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 11604	
 Voorlopige kadastrale grens		
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2024  
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

## Artikel 9 Gemengd - 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een atelier ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- e. een tandtechnisch laboratorium ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. dagopvang ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- g. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- h. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- j. tuinen en erven;
- k. 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 en met dien verstande dat de functies onder c en e zich op de begane grond bevinden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 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)' bedraagt de bouwhoogte 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 '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 9.2.1;



# Bestemmingsplan

- e. 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.

## 9.2.2 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. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
  1. 75 m<sup>2</sup>;
  2. 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  3. 125 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

Met dien verstande dat:

- I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
- II. 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 9.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- c. 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.

## 9.2.3 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. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## 9.3 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;

**Object:** Wierdensestraat 39b, Almelo

**Plan:** Centrum

**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

# Bestemmingsplan

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. 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. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
  - 1. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
  - 2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
  - 3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.
- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de woonfunctie blijft behouden;
  - 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
  - 4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
  - 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
  - 6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
  - 7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
  - 8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - 9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

# Bestemmingsplan

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.4](#), 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!



**Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur**

**Barry Seelen**



06 - 86 82 97 87



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



**BOERS  
& LEM**

# 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 dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Wierdensestraat 39, 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.

