



Vastgoed
Advies

Brochure

Brouwerijstraat 1
7523 XC Enschede



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:
074 - 205 10 18

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 8
Locatiekaart

04

Pagina 9
Bestemmingsplan

05

Pagina 13
Foto's

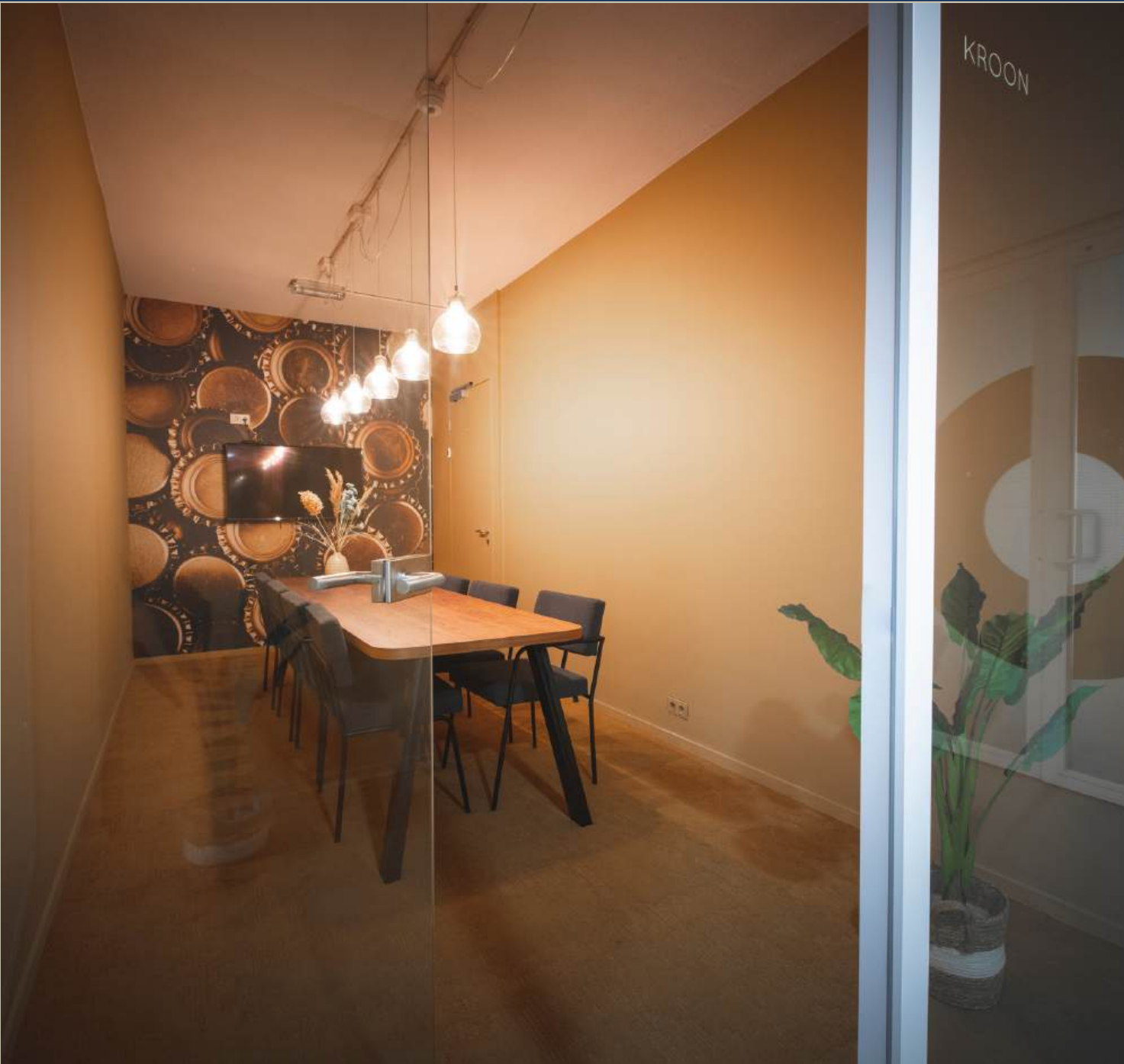
06

Pagina 21
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
1990

Huurprijs
€ 1.399,- p/m.

Oppervlakte
ca. 588 m²

Aanvaarding
In overleg

Parkeren
Parkeerplaats aan de voorzijde

Locatie
Het object is gelegen in de mooie wijk Roombeek,
een inspiratieve omgeving in Enschede

Hoofdfunctie
Kantoorruimte

Soort bouw
Bestaande bouw

CampusOffices biedt zowel kleine als grote bedrijven een variatie aan mogelijkheden. Dit is al door veel bedrijven opgepakt gezien het huidige huurdersbestand met o.a. thuisbezorgd, Stimmt, Mindt en Tec. Met name de extra services van het object en deze verhuurder zijn zeer uitgebreid. Zo worden er all-in prijzen gehanteerd en daar krijg je niet alleen een standaard kantoorruimte voor terug. Tevens mag je gebruik maken van de stijlvolle en moderne vergaderruimtes in het souterrain, de onbemande supermarkt (tegen lage tarieven), de gezamenlijke kantine, koffi corner incl. koffie, thee en smaakwater, diverse brainstorm/overleg ruimtes, het dakterras inclusief grote kas met een panorama uitzicht over Enschede en zelfs een Jeu de Boules baan en dat op 15 meter hoogte!

Locatie

Het object is gelegen in de mooie wijk Roombeek, een inspiratieve omgeving in Enschede! De parkeerplaats aan de voorzijde en het centraal station van Enschede op 3 minuten fietsafstand maakt het een uitstekende locatie voor alle bezoekers.

Oppervlaktes en prijzen (prijzen zijn all-in exclusief BTW) (geüpdatet per 6-1):

Souterrain:

- BS.11 - 285 m² (€3.220,- per maand excl. BTW all-in)

Begane grond:

- A0.10 - 77 m² (€1.599,- per maand excl. BTW all-in)

Eerste verdieping: Verhuurd.

Tweede verdieping:

- A2.12 - 34 m² (€1.199,- per maand excl. BTW all-in)
- A2.15 - 24 m² (€899,- per maand excl. BTW all-in)

Derde verdieping: Verhuurd.

Vierde verdieping: Verhuurd.

Vijfde verdieping: Geweldig dakterras voor alle huurders!



Combineren is uiteraard mogelijk. Tevens kan in overleg units worden vergroot/verkleind en volledig turn-key inclusief meubilair worden opgeleverd.

In het all-in concept van Campus Offices is o.a. het volgende inbegrepen

- Verwarming
 - Koeling
- Elektraverbruik
- Onderhoud installaties
 - Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
 - Vuilafvoer
- Inrichting en management van de gemeenschappelijke ruimten (sociale hart, vergader-, lunch- en presentatieruimten)
 - Elektrische sloten en sensing (temperatuur, luchtkwaliteit en lichtsterkte)
 - Digitale receptie i.c.m. gastvrouw/gastheer
 - Schoonmaak gehuurde (eigen kantoorruimte: 1 keer per week)
 - Koffie, thee en smaakwater (gratis)
 - Lunch (tegen gesponsorde prijs)
 - WIFI (fair use policy)
 - App t.b.v. toegangscontrole, reserveringen, sensing
 - Webportal t.b.v. gehuurde en kantoorinrichting

Huurtermijn

Flexibele verhuur is mogelijk, vraag naar de voorwaarden!



Huurprijsaanpassing

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

Waarborgsom

In overleg.

Omzetbelasting

De huurprijzen zijn belast met BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

Aanvaarding

Op korte termijn mogelijk, thans in overleg met 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!

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: de heer J.V.B. Zwart RT

074-205 10 18





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" van de gemeente Enschede.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0153.BP00017-0003 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 achtererfgebied:
erf aan achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
- 1.6 afhaalzaak:
een bedrijf waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije dranken en consumptie-ijs, worden verkocht voor consumptie anders dan ter plaatse.
- 1.7 andere geluidsgevoelige gebouwen:
een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft:
1. een onderwijsgebouw;
 2. een ziekenhuis;
 3. een verpleeghuis;
 4. een verzorgingstehuis;
 5. een psychiatrische inrichting;
 6. een kinderdagverblijf
- met uitzondering van de delen van het gebouw die een andere bestemming hebben dan verblijfsruimten.

- 1.8 antennerager:
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.9 antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennerager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.11 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.12 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.13 bedrijfswoning:
een woning in of bij een (bedrijfs)gebouw of op een (bedrijven)terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouwen of het terrein, noodzakelijk is.
- 1.14 beroep of bedrijf aan huis:
een beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.
- 1.15 bestaande bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning die vóór dat tijdstip is aangevraagd.
- 1.16 bestaand gebruik
Het gebruik, zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken.

1.29 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.30 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

1.31 experimentele woningbouw

Woningbouw waarbij innovatie concepten en duurzaamheid een belangrijke rol spelen.

1.32 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor de verkoop van motorvoertuigen en het onderhoud en/of de reparatie van motorvoertuigen.

1.33 garageboxen:

een zelfstandig, van bijbehorende bouwwerken te onderscheiden, complex van minimaal twee aaneengesloten gebouwen, kennelijk bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen.

1.34 gastenverblijf:

een ruimte, al dan niet behorend tot een (bedrijfs)woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf.

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.37 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.38 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.39 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.40 hotel

een bedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.41 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.42 kantooreenheid:

een zelfstandige ruimte voor kantoren, inclusief eigen toegang (eventueel in een gezamenlijke hal), eigen sanitaire voorzieningen, meters voor gas, elektra en water.

1.43 ligplaats:

een plaats in het water, bestemd of aangewezen om door een woonschip bij verblijf te worden ingenomen.

1.44 luifel:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.45 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals de in bijlage 1 van deze regels onder de hoofdgroep 'Maatschappelijk' genoemde voorzieningen.

1.46 motorvoertuig:

alle motorrijtuigen als bedoeld in de Wegenverkeerswet met uitzondering van bromfietsen, fietsen met trapondersteuning en gehandicaptenvoertuigen. Onder motorvoertuigen worden boten, caravans en aanhangwagens mede begrepen.

1.47 niet zelfstandige detailhandel

detailhandel die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en naar aard, omvang en openingstijden ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.48 niet zelfstandige horeca

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.49 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

1.50 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.52 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.53 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.54 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.55 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.56 risicovol bedrijf

een bedrijf, niet tevens een risicovolle inrichting zijnde, waarbij het milieu-aspect gevaar bepalend is voor de categorie-indeling als bedoeld in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen en/of Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen.

1.57 risicovolle inrichting:

1.een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

2.een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarop het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) van toepassing is.

1.58 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.60 sportvoorzieningen:

gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, zoals de in bijlage 1 van deze regels onder de hoofdgroep 'Sport' genoemde voorzieningen.

1.61 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, toiletgebouwtjes,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.62 verblijfsgebied:

een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte die is bestemd voor (de aanleg van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.63 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.64 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

1.65 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.66 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of

groothandel in vuurwerk.

1.67 warmte-koude opslag

energievoorziening in de vorm van het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.68 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw met woonfunctie / een complex van ruimten, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.69 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.70 woonschip:

een schip dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning is bestemd.

1.71 zakelijke dienstverlening:

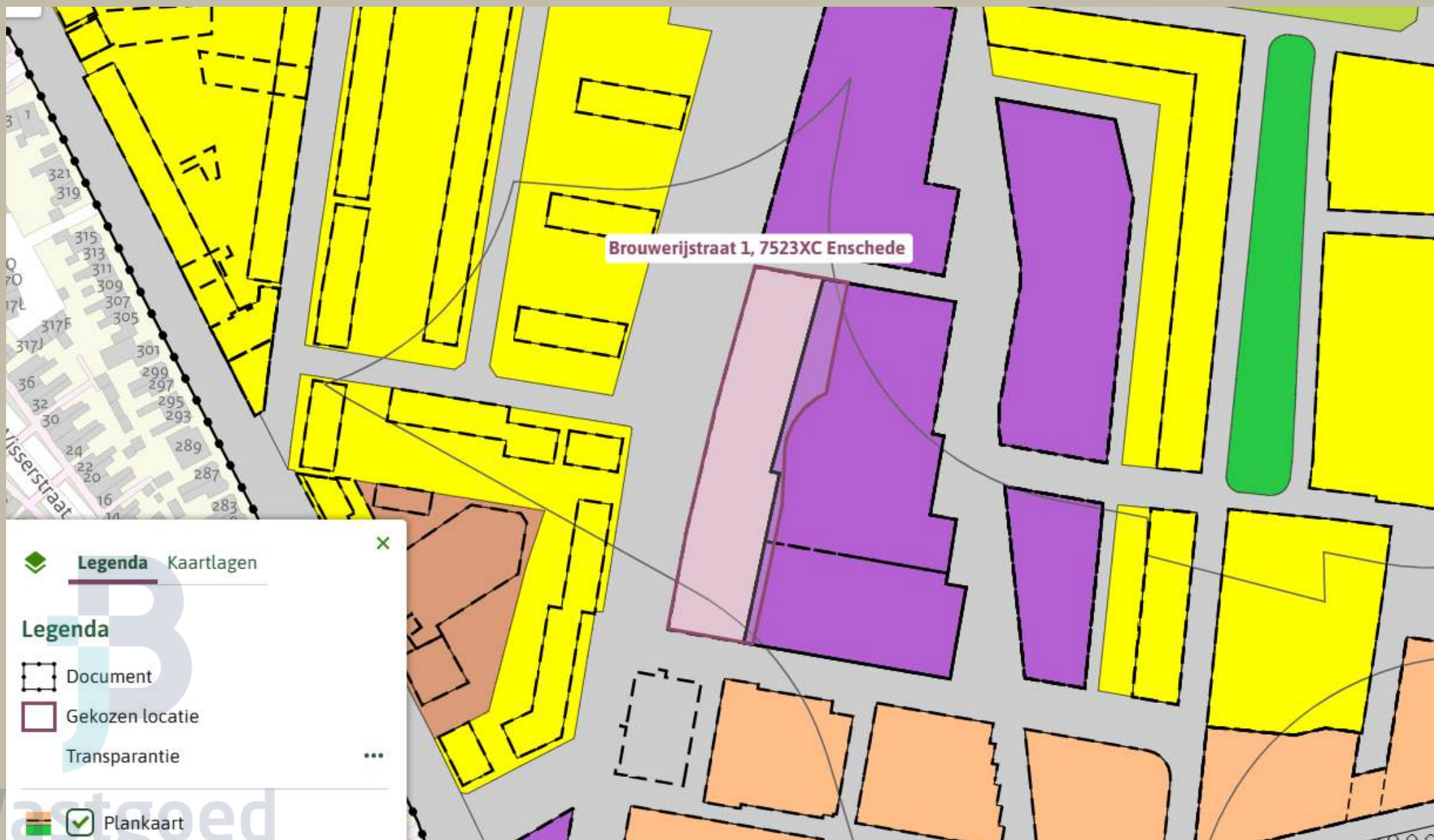
het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.72 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.73 zorgwoning:

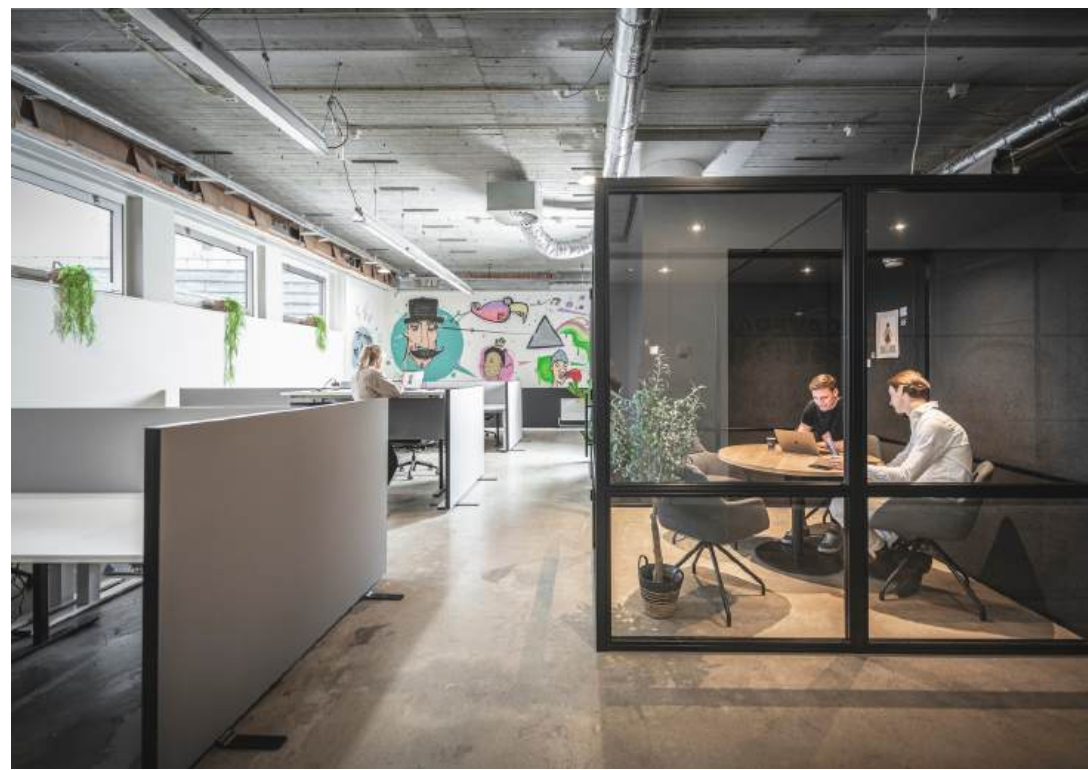
Een zelfstandige woning die geschikt is voor mensen met een zorgvraag



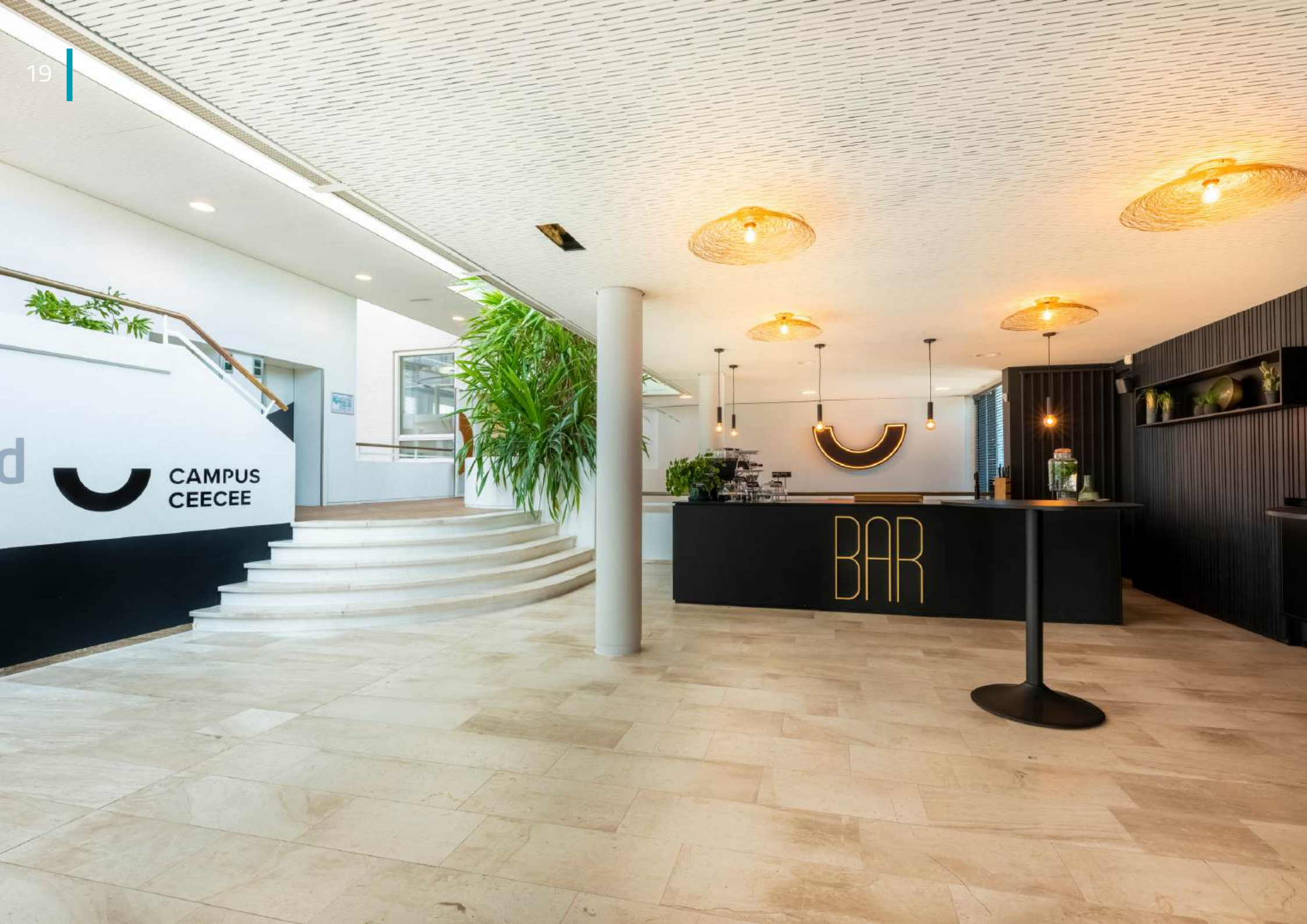












d

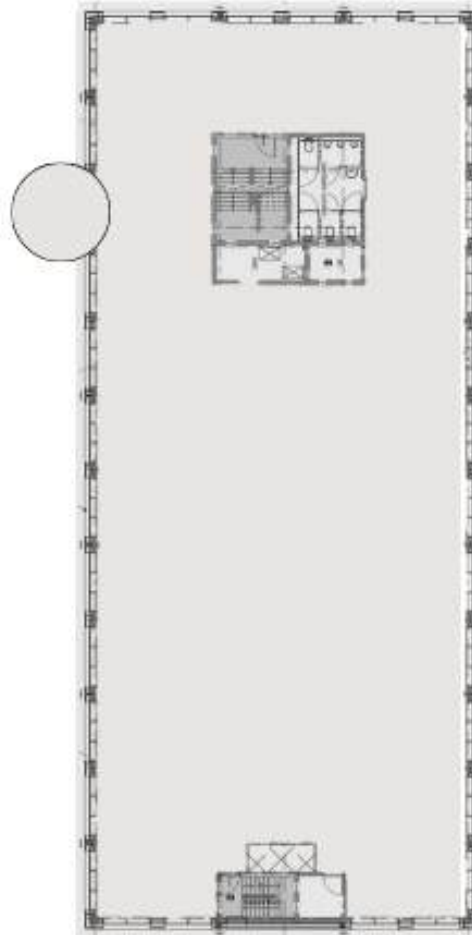
CAMPUS
CEECEE

BAR





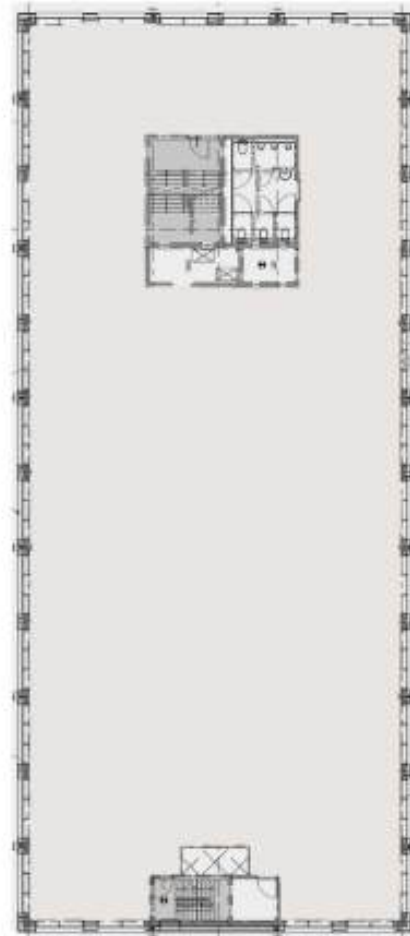
BEGANE
GROND



EERSTE
VERDIEPING



TWEEDE
VERDIEPING



DERDE
VERDIEPING





Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
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.