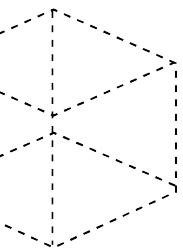
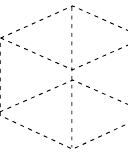




TE KOOP / TE HUUR

REPRESENTATIEF KANTOORGEBOUW

Piet Heinstraat 4-6, Enschede



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	omstreeks 1930
Oppervlakte kantoorpand	circa 1.782 m ²
Totale oppervlakte perceel	863 m ²
Locatie	absolute toplocatie met in de directe omgeving diverse zakelijke dienstverleners
Parkeren	parkeergelegenheid is er in de nabij gelegen parkeergarage alsmede (betaald) parkeren aan de straat
Bestemming	bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met als enkelbestemming 'Kantoor'
Aanvaarding	1 augustus 2025

Omschrijving

Op een prominente zichtlocatie in het zakelijke hart van Enschede bieden wij dit representatieve kantoorgebouw aan. Het kantoorgebouw met een totale grootte van ca. 1.782 m², verdeeld over vijf bouwlagen, is gelegen op een toplocatie in het stadscentrum van Enschede, tegenover het NS- en busstation. De voorzijde betreft een rijks monumentaal pand, de achterzijde is in een later stadium aangebouwd. Momenteel is het geheel nog in gebruik door opleidingscentra ROC. Zij huren het geheel nog tot en met augustus 2025.

Indeling en oppervlakte

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.782 m² en is als volgt onderverdeeld:

Indeling	Metrage
Souterrain	circa 339 m ²
Begane grond	circa 457 m ²
Eerste verdieping	circa 451 m ²
Tweede verdieping	circa 447 m ²
Derde verdieping	circa 88 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door de 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: Enschede
Sectie: B
Nummer: 6066
Groot: 863 m²

Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- CV (gas) installatie met radiatoren;
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- toiletgroepen per etage;
- keuken;
- lift;
- topkoeling;
- diverse leslokalen / kantoor kamers.

Locatie

Het object is gelegen aan de Piet Heinstraat 4-6 te Enschede; een absolute toplocatie met in de directe omgeving diverse zakelijke dienstverleners zoals o.a.: ABN AMRO, SNS Bank, Fortis, makelaars- en advocatenkantoren, uitzendbureaus en het banencentrum van het CWI.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer zeer goed te bereiken. Het NS Station is gelegen op loopafstand.

Omschrijving

Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid is er in de nabij gelegen parkeergarage alsmede (betaald) parkeren aan de straat.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met als enkelbestemming 'Kantoor'

Aanvaarding

1 augustus 2025.



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Souterrain	circa 339 m ²
Begane grond	circa 457 m ²
Eerste verdieping	circa 451 m ²
Tweede verdieping	circa 447 m ²
Derde verdieping	circa 88 m ²

Deel verhuur is bespreekbaar vanaf € 125,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW.

De oppervlakten zijn gemeten door de 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

Huurprijs

€ 180.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

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

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.

Koopsom

€ 2.150.000,- k.k.

Zekerheidstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

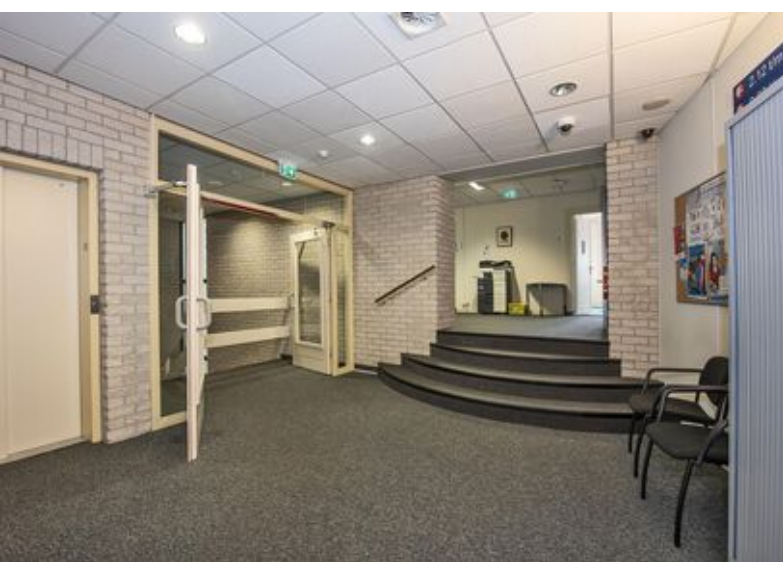
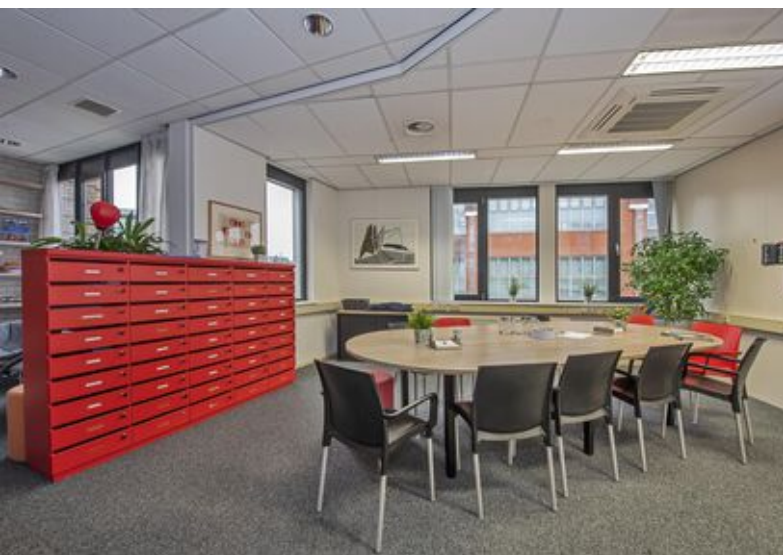










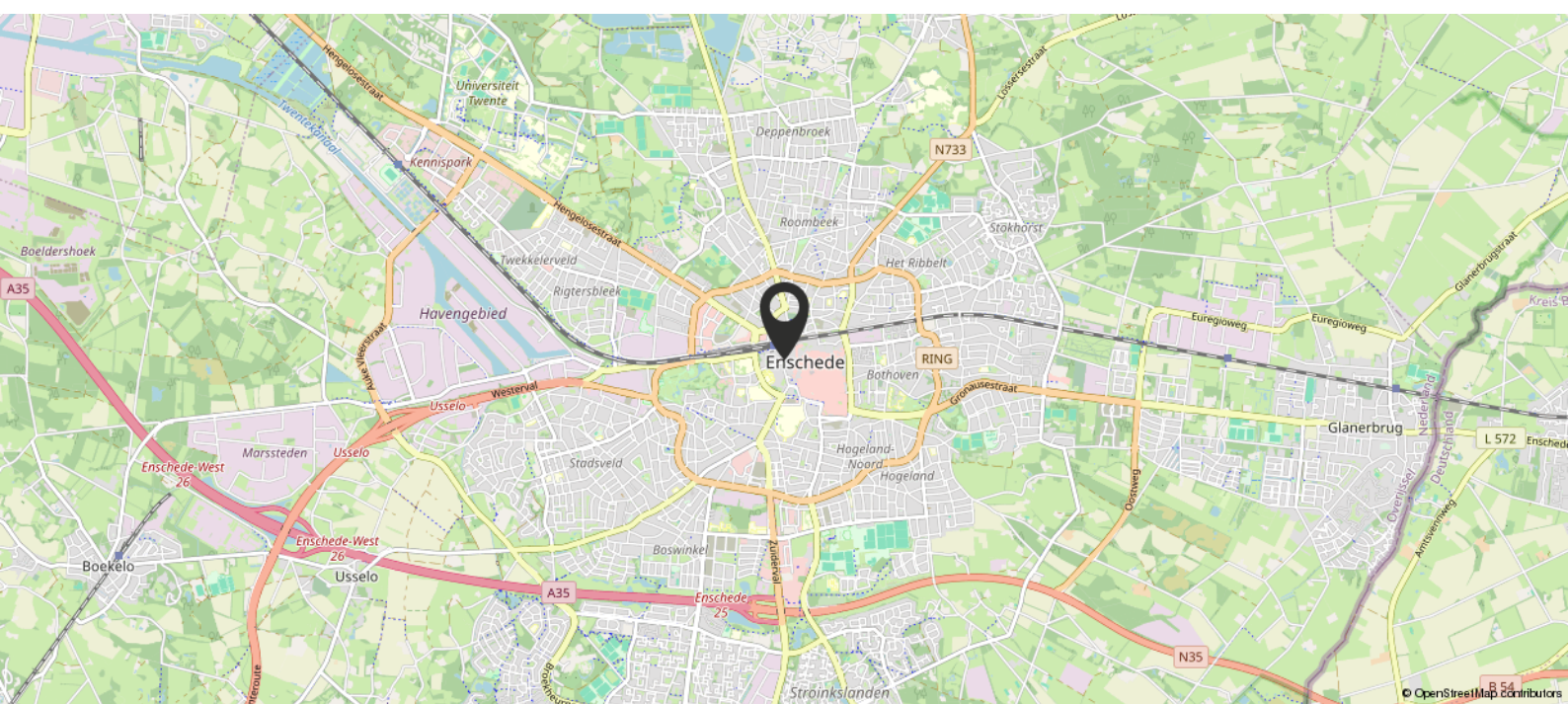
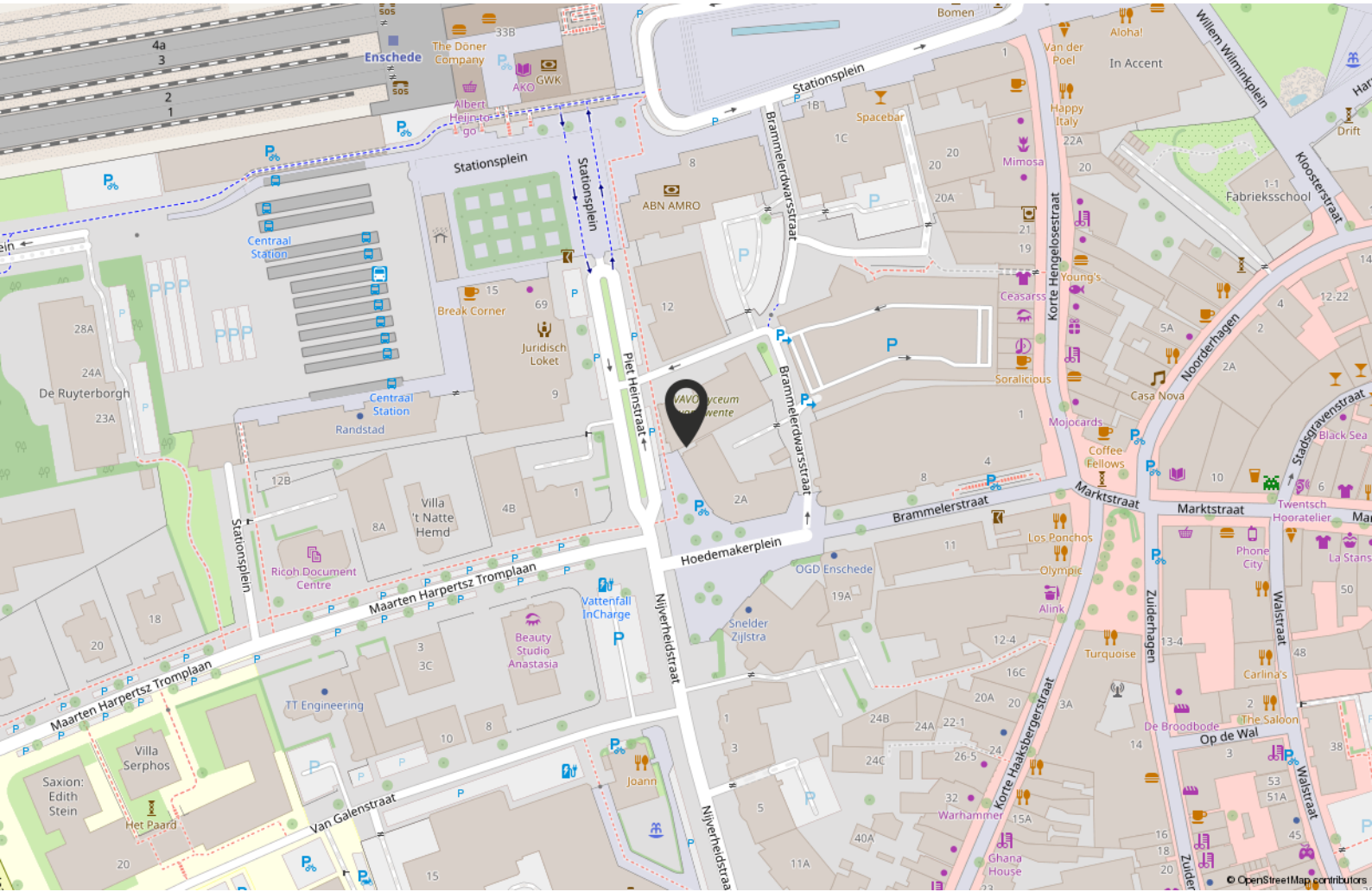








Locatie

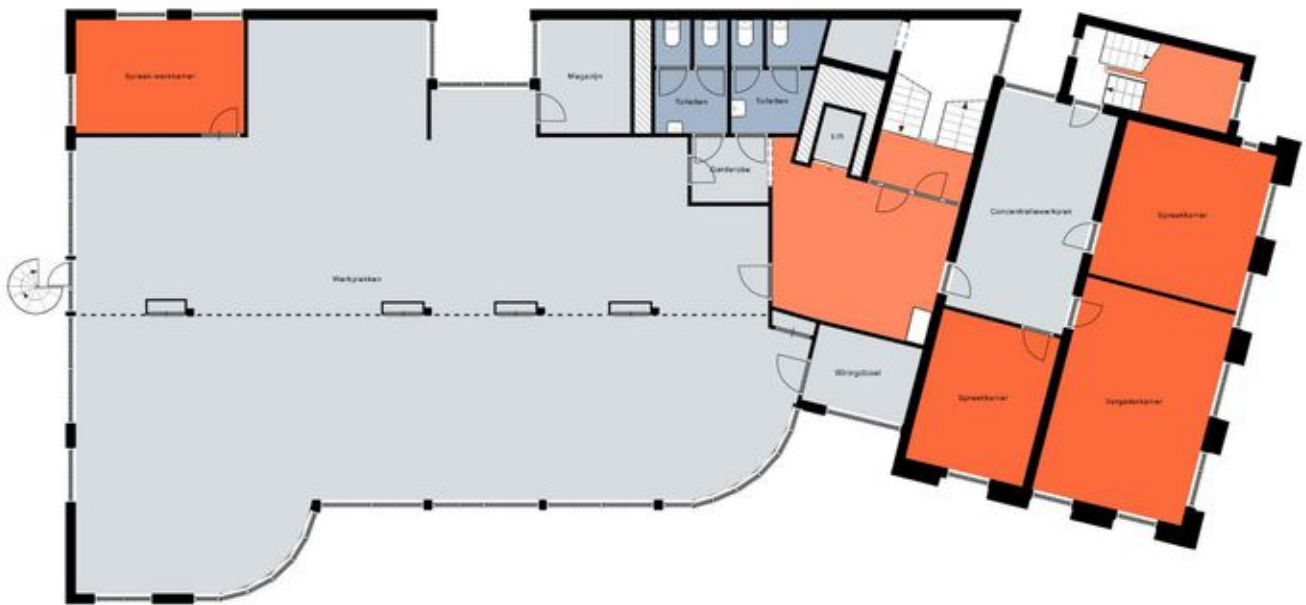


Plattegrond Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

Plattegrond Eerste verdieping



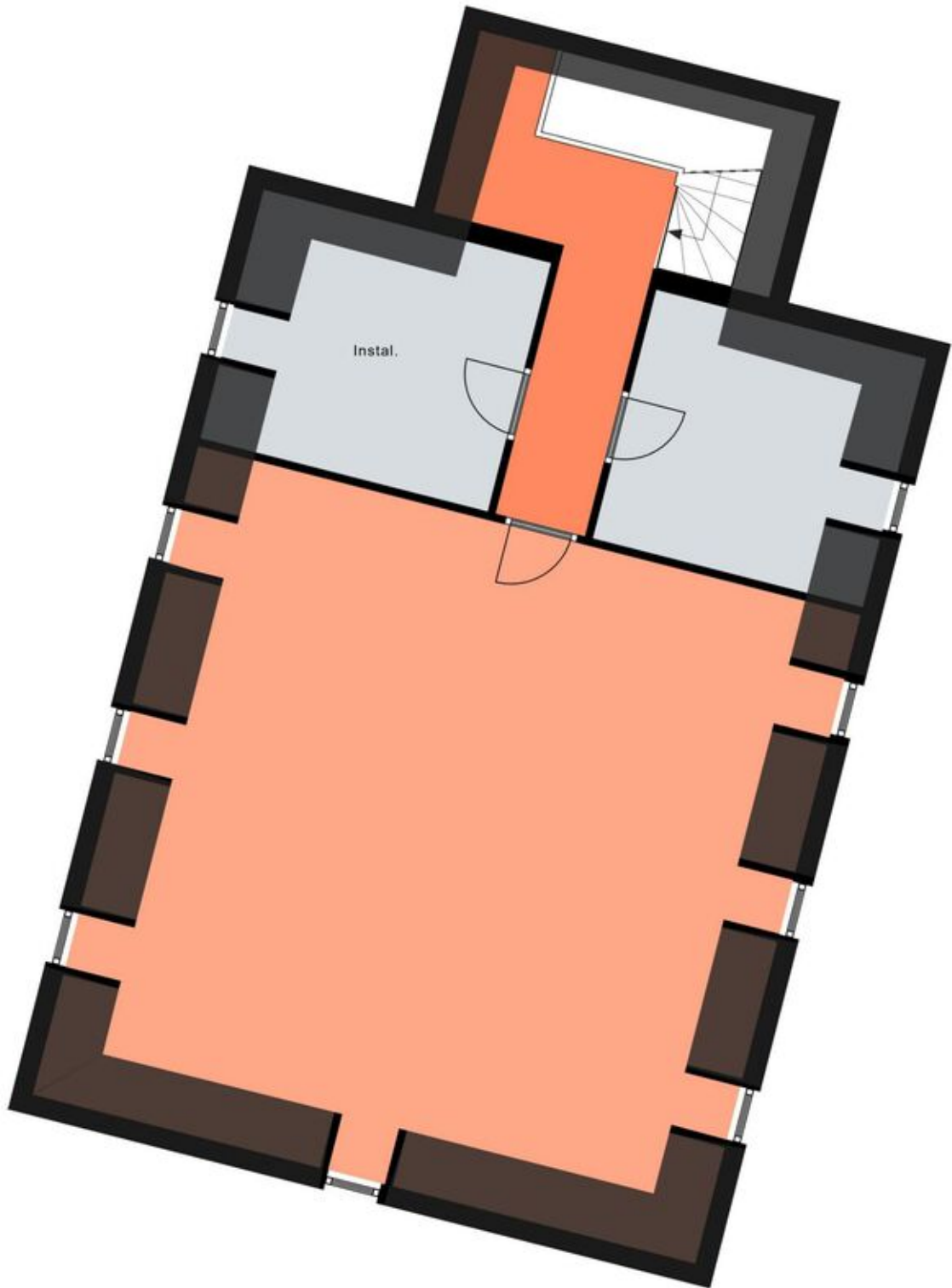
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© WoningSchouw www.woningSchouw.nl

Plattegrond Tweede verdieping

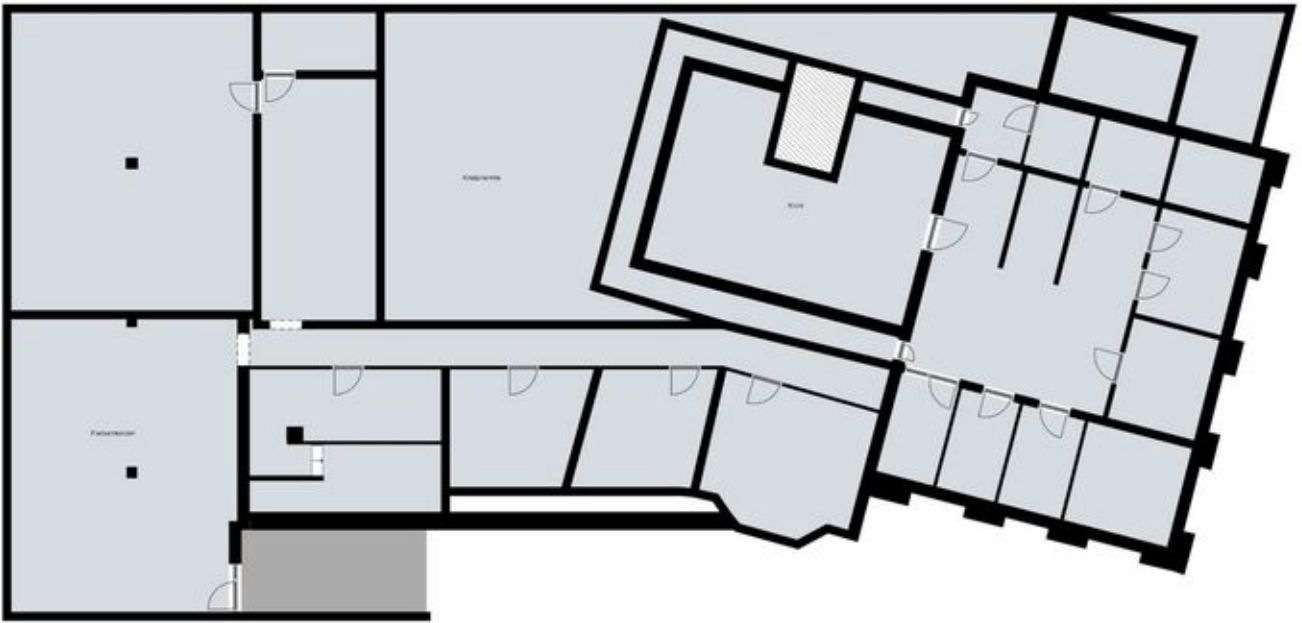


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningstichting www.woningstichting.nl

Plattegrond Derde verdieping



Plattegrond Souterrain

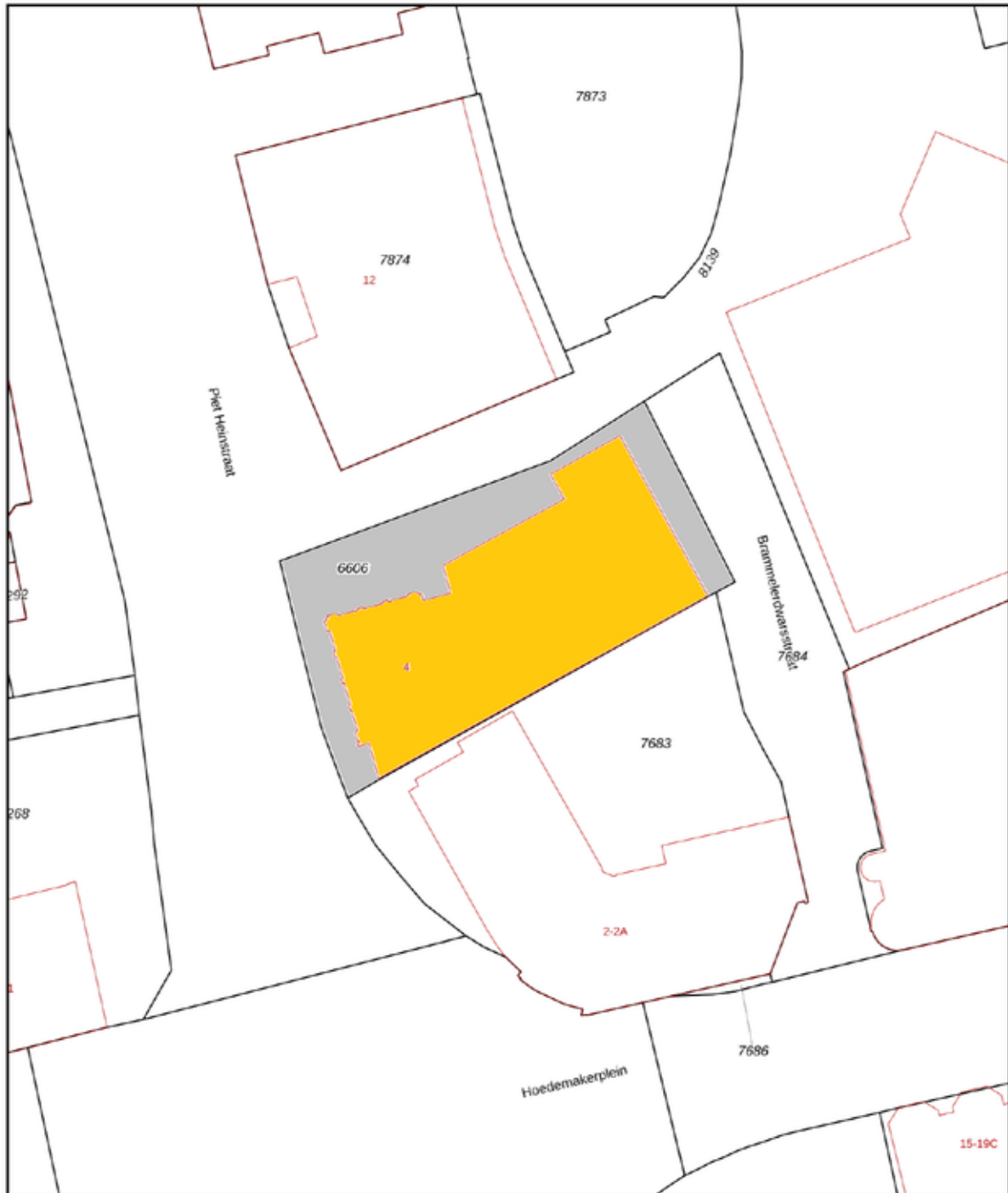







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Enschede	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6606	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 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

Binnenstad 2016
Bestemmingsplan Gemeente Enschede
meer kenmerken >
vastgesteld 17-07-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- kantoor >
- bouwvlak

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 12

257776, 471422

50m

Bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderderdieping.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is op de begane grond horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- g. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met f genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor "Kantoor" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd.

12.2.2 Bebouwing

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

12.2.3 Onderdoorgang

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 uitsluitend het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
- b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

Bestemmingsplan

12.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

12.2.5 Onderkelderen van gebouwen

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

12.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4, en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- h. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- i. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten in categorie A, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- j. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- k. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die

Bestemmingsplan

hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in de categorieën A en B.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- i. het woon- en leefklimaat;
- j. het straat- en bebouwingsbeeld;
- k. de verkeersveiligheid;
- l. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- m. de sociale veiligheid;
- n. de milieusituatie;
- o. de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- p. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 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 "bedrijf";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- d. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- e. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

12.6.2 Toepassingscriteria

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- f. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
- g. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

12.6.3 Randvoorwaarden

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;

Object: Piet Heinstraat 4 – 6, Enschede

Plan: Binnenstad 2016

Bron: omgevingswet.overheid.nl

Bestemmingsplan

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

Amber van Tubbergh



06 - 86 86 51 25



amber@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS
& LEM

Piet Heinstraat 4 6, Enschede



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 | 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.

