



TE HUUR

KARAKTERISTIEKE KANTOORVILLA

Laarressingel 80, Enschede

Huurprijs € 20.500,- per jaar



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1928
Oppervlakte kantoorruimte	circa 130 m ²
Locatie	gelegen op zicht locatie aan de Laaressingel te Enschede
Bestemming	Laares 2014. Bestemming Wonen met functieaanduiding Kantoor
Parkeren	2 parkeerplaatsen op eigen terrein
Energielabel / energieklass	G
Aanvaarding	1 april 2025

Omschrijving

Op een zichtlocatie aan de Laaressingel bieden wij deze kantoorvilla aan voor de verhuur. De villa heeft een oppervlakte van circa 130 m² verdeeld over drie bouwlagen. De karakteristieke kantoorvilla is uitermate geschikt voor bijvoorbeeld dienstverlenende bedrijven.

Indeling en oppervlakte

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 130 m², welke als volgt is onderverdeeld:

Indeling	Metrage
Begane grond	circa 65 m ²
Eerste verdieping	circa 50 m ²
Tweede verdieping	circa 15 m ²

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: Enschede

Sectie: M

Nummer: 1667

Grootte: 143 m²

Voorzieningen

Kantoorruimte:

- Entree
- Receptie/balie
- Pantry
- Verwarming middels c.v. en radiatoren
- Gedeeltelijk voorzien van airconditioning
- Sanitaire voorzieningen

Algemeen:

- Parkeerplaatsen op eigen terrein
- Diverse authentieke elementen en sierlijsten

Locatie

Het object is gelegen op zicht locatie aan de Laaressingel te Enschede.

Bereikbaarheid

Via de singel is de snelweg op korte afstand gelegen per auto. In een straal van 250 meter zijn er meerdere bushaltes gelegen met ook een verbinding naar het centraal station van Enschede. De binnenstad van Enschede is op loopafstand bereikbaar.

Parkeergelegenheid

Het object beschikt over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de directe nabijheid is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Bestemmingsplan

Laares 2014. Bestemming Wonen met functieaanduiding Kantoor.



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Begane grond	circa 65 m ²
Eerste verdieping	circa 50 m ²
Tweede verdieping	circa 15 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.



Prijsgegevens

Huurprijs

€ 20.500,- per jaar (niet te vermeerderen met BTW)

Servicekosten

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

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

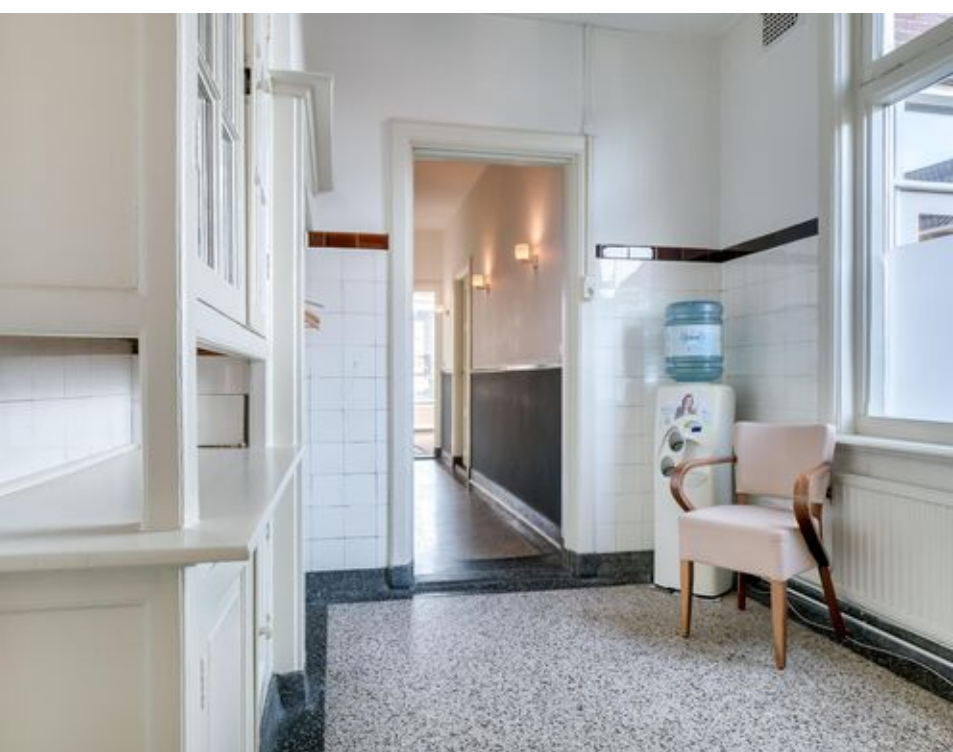
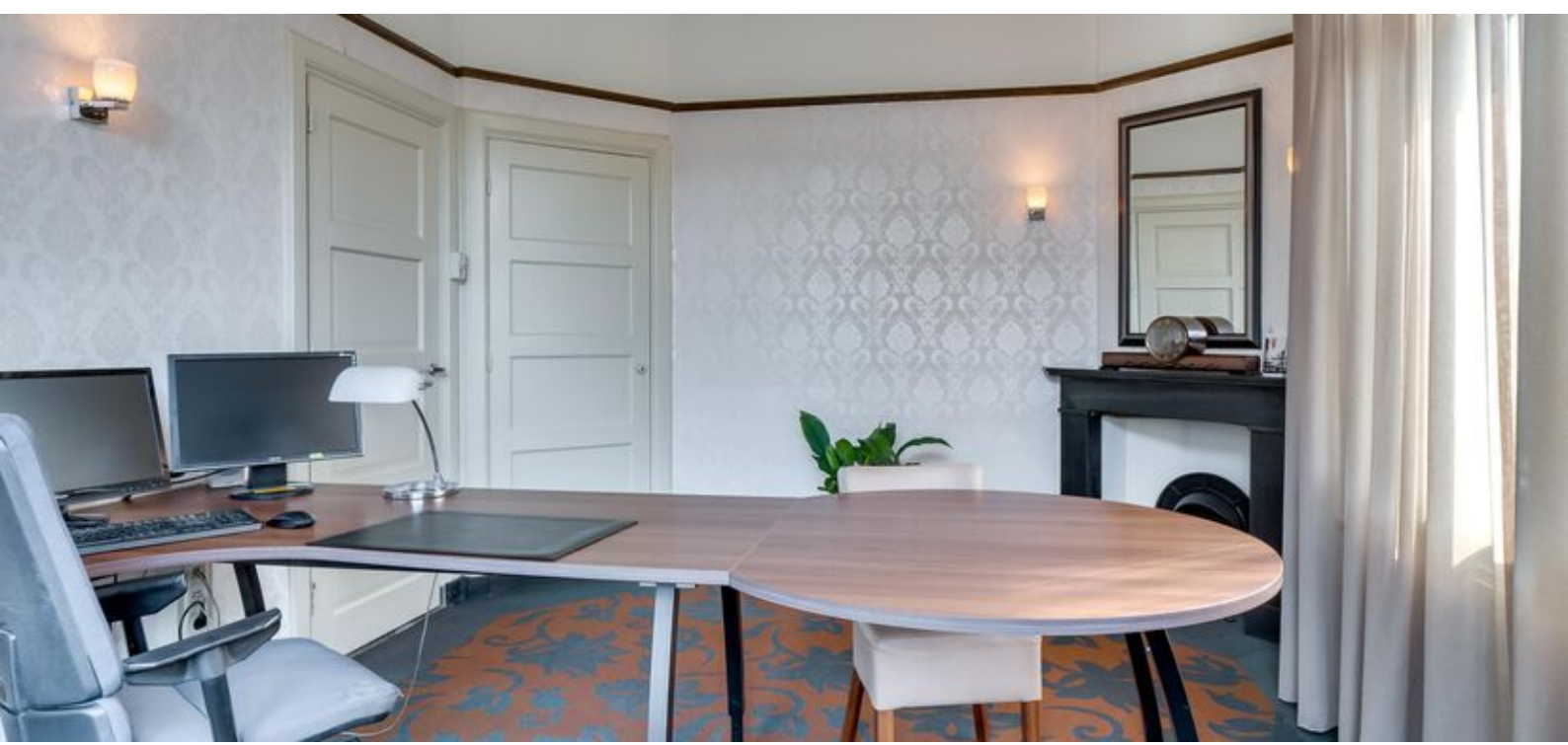
Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

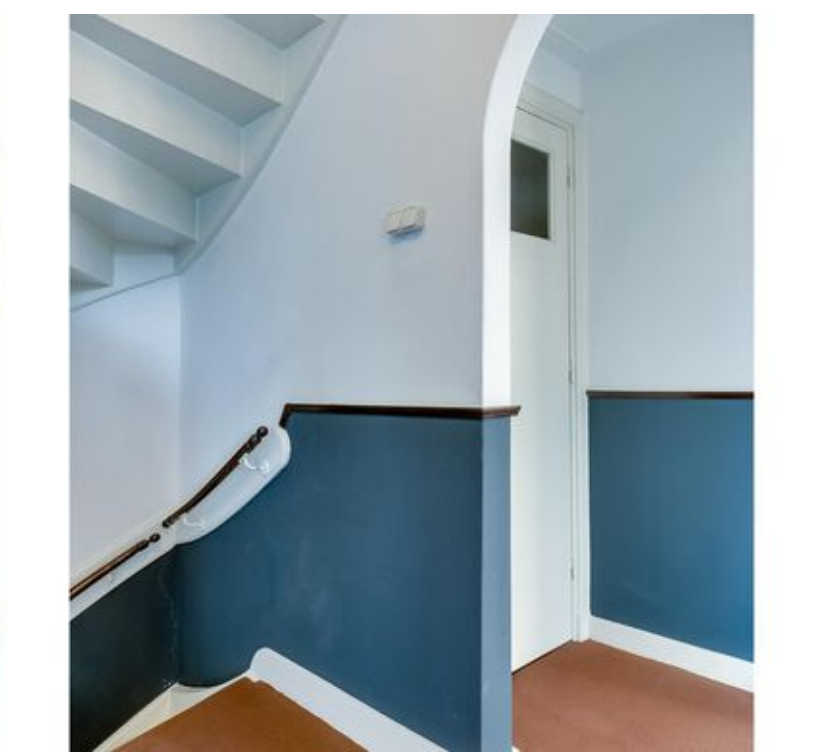
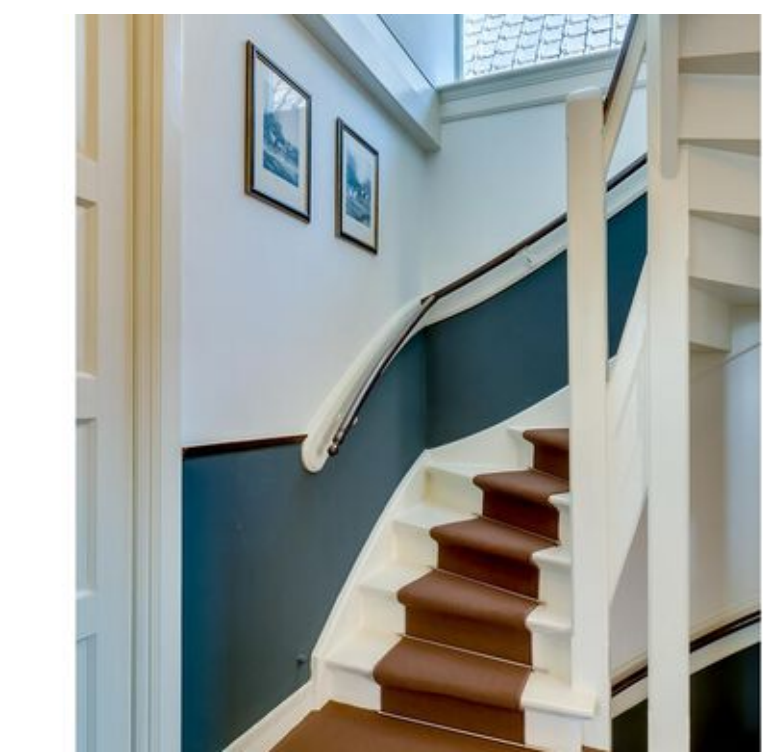
Aanvaarding

Per 1 april 2025





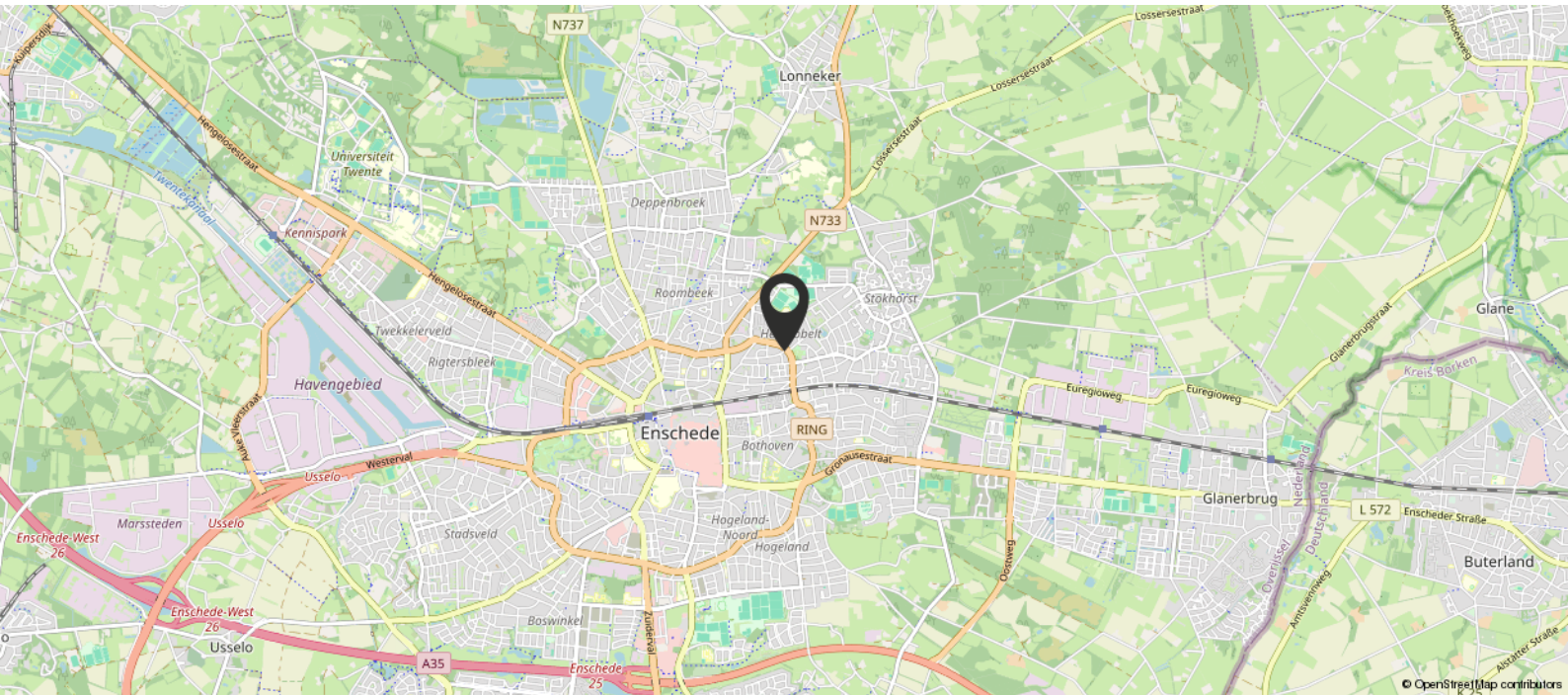
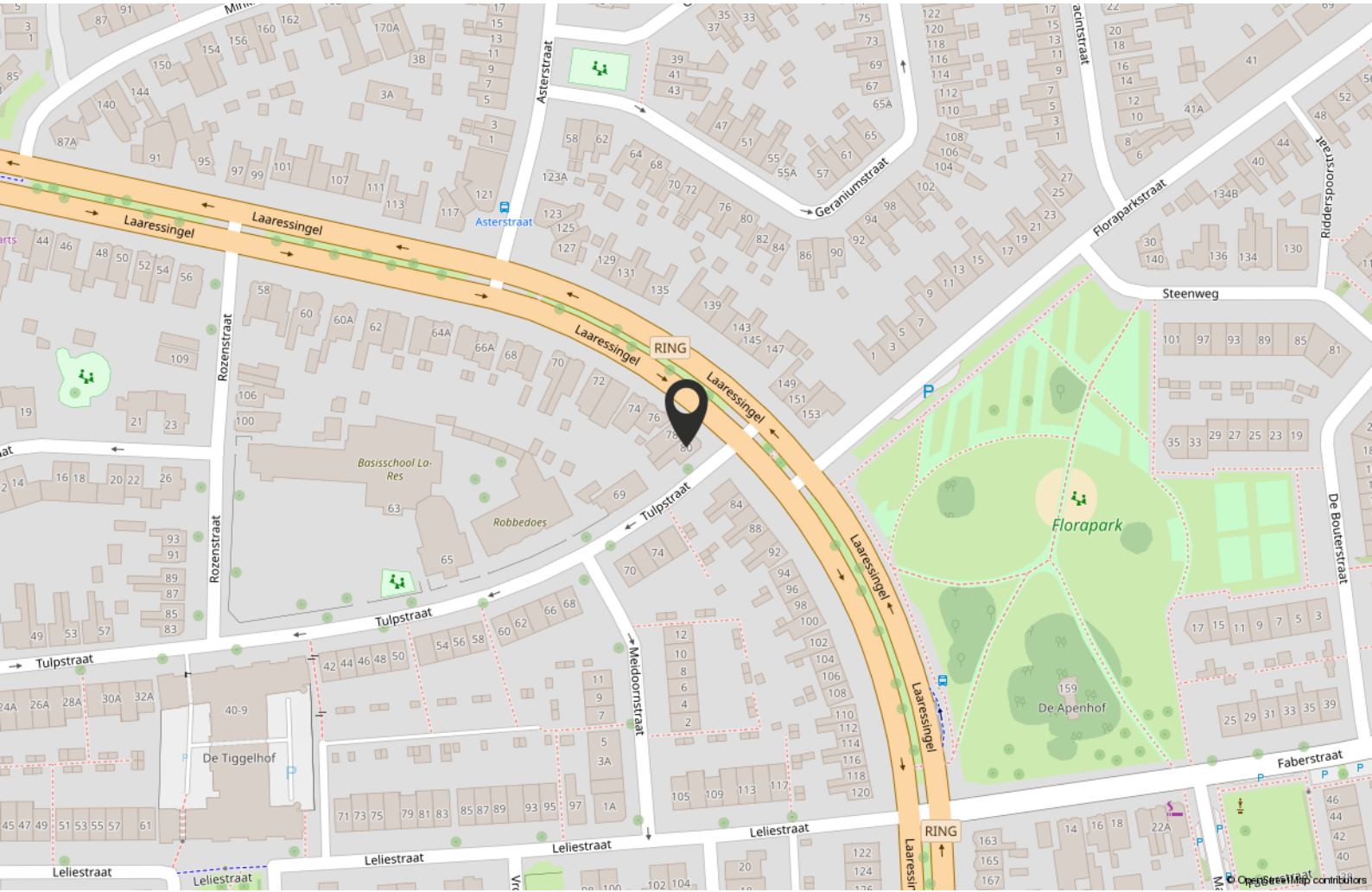








Locatie




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Enschede	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1667	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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.

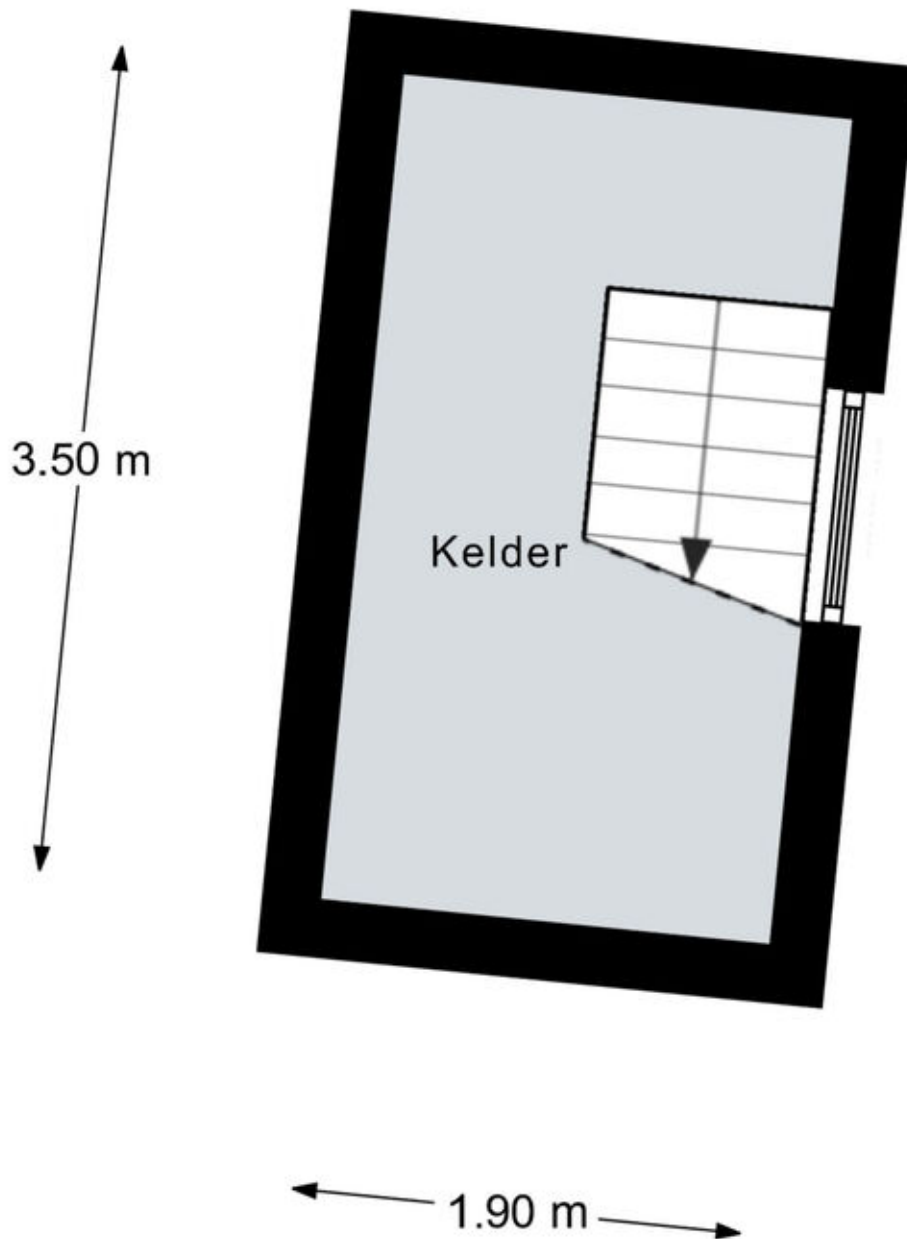
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond kelder



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

Bestemmingsplan

Laares 2014
Bestemmingsplan Gemeente Enschede
meer kenmerken >
vastgesteld 15-12-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)
 Wonen >

Bouwvlakken (1)
 bouwvlak >

Functionaaraanduidingen (1)
 kantoor >

Gebiedsaanduidingen (1)
 overige zone -- archeologisch onderzoekgebied b >

Maatvoeringen (2)
 Maximum bouwhoogte (m) (1)

< Optnieuw zoeken < Laaresingel 80, 7514EV Enschede--

258911, 472174

Deze coördinaten liggen in Laaresingel 80, 7514EV Enschede Perceel Enschede (ESD00) M 1.66Z

> Toon documenten op gekozen locatie

Legenda kaartlagen

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bestemmingsplan

2 Bestemmingsregels

Artikel 9 Wonen

▪ 9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, (waarbij één woning per bouwperceel is toegestaan, tenzij er sprake is van een woonhuis of woongebouw) al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf
 2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle en garagebedrijven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" zijn garageboxen toegestaan;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zijn de gronden tevens bestemd voor een onderdoorgang.

▪ 9.2 Bouwregels

▪ 9.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 en nutsvoorzieningen worden gebouwd.;
- b. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m².

▪ 9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 9.2.1 de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

Object: Laaressingel 80 Enschede

Plan: Laares 2014

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

Bestemmingsplan

- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" mag de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" mogen uitsluitend twee-aaneengesloten woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen niet worden overschreden.

▪ 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 10.2.1 de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen;
- c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - 3. het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- d. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een uitbreiding van het

Bestemmingsplan

hoofdgebouw, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;

3. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak maximaal 4,5 meter bedragen;

▪ 9.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen in het voorerfgebied, mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen in het achtererfgebied, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte 5 meter mag bedragen.

▪ 9.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

▪ 9.2.6 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

▪ 9.2.7 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5 en/of 9.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

▪ 9.3 Afwijken van de bouwregels

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

- d. lid 9.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot maximaal 2 meter
- e. lid 9.2.4, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;
- f. lid 9.2.4, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot maximaal 7 meter;
- g. lid 9.2.7, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:

Bestemmingsplan

1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

- s. het woon- en leefklimaat;
- t. het straat- en bebouwingsbeeld;
- u. de verkeersveiligheid;
- v. de sociale veiligheid;
- w. de milieusituatie;
- x. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ 9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken of complexen garageboxen voor bewoning.

▪ 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - b. lid 9.1, onder b, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 9.1, onder d, op die locatie toegestane bedrijven;

Bestemmingsplan

- c. lid 9.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende;
- d. lid 9.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
- b. 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 milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

▪ 9.6 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”:
 - 2. 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;
 - 3. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit .
- b. het verwijderen van de aanduiding “dienstverlening”
 - 3. 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;
 - 4. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit .
- c. het verwijderen van de aanduiding “detailhandel”:
 - 4. 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;
 - 5. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- d. het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:

Bestemmingsplan

1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 12 (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 3. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van de woningen overeenkomt met de aanduiding op de verbeelding;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt;
 6. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 7. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 8. voor het overige het bepaalde in artikel 9 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- e. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder f, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 5. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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 milieusituatie;
- 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

Laaressingel 80, 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.