



Vastgoed
Advies

Brochure

Londersingel 56
7514 BS
ENSCHEDÉ



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 9
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10
Locatiekaart

05

Pagina 11
Bestemmingsplan

06

Pagina 15
Foto's

07

Pagina 29
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
1919

Huurprijs
€ 2.500,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Oppervlakte
ca. 175 m²

Aanvaarding
In overleg, doch niet eerder dan augustus 2025

Parkeren
Voldoende aan de openbare weg

Locatie
Op zichtlocatie aan de Lasondersingel

Hoofdfunctie
Kantoorruimte

Soort bouw
Bestaande bouw

Te huur! Half vrijstaande kantoorvilla op zichtlocatie aan de rand van het centrum van Enschede

Algemeen

Hierbij bieden wij voor de verhuur een kantoorruimte van ca. 175 m² aan, gelegen op de begane grond, eerste verdieping en zolderverdieping in een half vrijstaande, karakteristieke en geheel gerenoveerde, kantoorvilla aan de Lasondersingel 56 te Enschede. Door de bestemming is het object geschikt voor een brede doelgroep, denk aan kantoorgebruik en dienstverlenende bedrijven.

Locatie

Het object is gelegen op uitstekende zichtlocatie aan de Lasondersingel. Hierdoor zijn zowel de binnenstad als de uitvalswegen van Enschede goed bereikbaar.

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar met zowel eigen vervoer als het openbaar vervoer. Langs de singel zijn er voldoende parkeermogelijkheden aanwezig. Tevens bevinden zich diverse bushaltes in de directe omgeving. Het centraal station van Enschede is op ca. 10 minuten loopafstand bereikbaar.

Parkeervoorzieningen

Voldoende parkeergelegenheid aan openbare weg.

Indeling / oppervlaktes

Begane grond, circa 70 m²:

Entree, hal met toilet, wachtruimte, toegang tot kelder, keuken en twee kantoorruimten.



Eerste verdieping, circa 55 m²:

Twee royale kamers, toiletgroep en wachtruimte

Zolderverdieping, circa 50 m²:

Geheel ingericht als kantoorruimte met rondom raampartijen maar tevens heel goed in te delen als secundaire functie zoals een grote vergaderruimte of opslag voor archief.

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 2.500,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Servicekosten/Energielabel

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.

Het energielabel van het object betreft C. De vorige huurder (kantoorfunctie) betaalde de afgelopen jaren ca. € 391,- per maand aan G/W/E.

Voorzieningen/Bijzonderheden

- CV (gas) installatie (ketel 2024) met radiatoren;
- toiletgroepen;
- keuken;
- kabelgoten;
- glasvezel;
- alarminstallatie;
- gestoffeerd;



- fietsenstalling;
- buitenruimte;
- zonwering.

Opleveringsniveau
In goede staat.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Lasonder – Zeggelt 2018" met als enkelbestemming 'Gemend-1'.

Kadastrale gegevens
Gemeente Enschede
Sectie L
Nummer(s) 2069
Groot 184 m²

Bouwjaar
1919 (volgens BAG)

Huurtermijn
Uitgangspunt is een minimale huurperiode van vijf (5) jaar.

Opzegtermijn
Twaalf (12) maanden.



Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van drie (3) maanden huur.

Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

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. Thans heeft huidige huurder het object nog in gebruik tot en met augustus 2025.

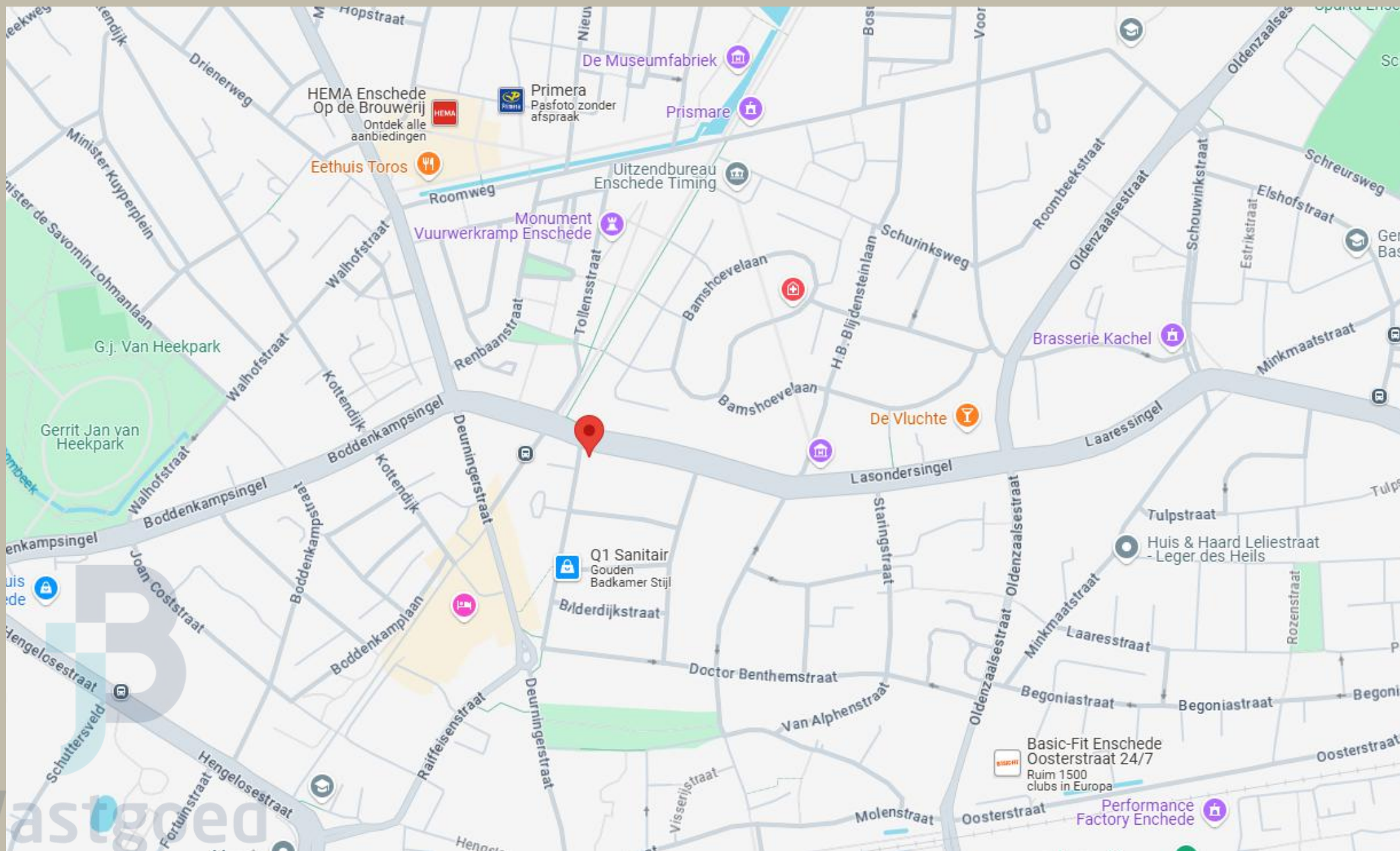
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring 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!

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2	
Begane grond	hal/wachtkamer	16.5	
	kantoorruimte	20	
	kantoorruimte	23	
	keuken	4.5	
1e verdieping	kantoorruimte	21	
	kantoorruimte	16	
	overloop	14	
	terras	10.5	
2e verdieping	kantoorruimte	46	
Kelder		9	

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
2. consumentverzorgende dienstverlening met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot dienstverlenende bedrijven die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Dienstverlening" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
3. kantoren die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Kantoren" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 350 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel;
4. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
5. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

b. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);

c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuurpand', is de huisvesting van afzonderlijke huishoudens, zoals bedoeld in artikel 1.49, toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. Op de voor Gemengd - 1 aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd.

b. Bestaande gebouwen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - met lettercode b' geldt een gebruiksoppervlak van woningen van tenminste 40 m². Voor het overige gebied geldt een gebruiksoppervlak van woningen van tenminste 75 m².

d. In bestaande bijbehorende bouwwerken mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

e. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter en zoveel minder als aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het plan.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

In het voorerfgebied mag niet gebouwd worden, met uitzondering van het bouwen van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning; hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
- b. de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw.

- b. Indien voor het hoofdgebouw tevens een maximum goothoogte geldt is deze ook van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van dakkapellen.
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, tenzij de situatie onder d van toepassing is;
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw met plat dak bedraagt:
- 1.7 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van meer dan 7 meter;
 - 2.5 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van 7 meter of minder, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- 7.2.5 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en buiten het bouwvlak
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
- a. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, tenzij de situatie onder b van toepassing is;
 - b. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.
 - c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter;
 - d. de maximale oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bouwwerken gezamenlijk bedraagt 30 m².
- 7.2.6 Overige bouwwerken
Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
 - b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
 - c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
 - d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.
- 7.2.7 Nutsvoorzieningen
Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen in artikel [19.5](#)
- 7.2.8 Bestaande bebouwing
Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden [7.2.1](#), [7.2.2](#), [7.2.3](#), [7.2.4](#), [7.2.5](#), [7.2.6](#) en/of [7.2.7](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
- 7.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen met betrekking tot de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de brandveiligheid en bereikbaarheid van hulpdiensten;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het instandhouden en/of tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - g. parkeren en parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- 7.4 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
- a. lid [7.2.5](#), onder d, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
 - b. lid [7.2.8](#), 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:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.
 - c. lid [7.2.1](#), onder b, voor het bouwkundig splitsen van bestaande woningen in meerdere zelfstandige woningen.
- 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 20.2.

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 voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning;
3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning;
4. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak met een functieaanduiding voor iedere vorm van bewoning;
5. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als afzonderlijke zelfstandige woning, tenzij het een uitbreiding betreft van een binnen het bouwvlak aanwezige bestaande woning.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

7.6.1 Sloopverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

7.6.2 Uitzondering

Het in lid 7.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

7.6.3 Toepassingscriteria

a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt

gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in id 7.6.1 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:

1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.

c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in id 7.6.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

7.7 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 "maatschappelijk",

1. 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;
2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheid, 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.

keplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

6,

7514BS Enschede

ROVINCIE (12) RIJK (7)

LANNEN

sturen op appartementen
splan
ijk (vastgesteld 2019-09-30)

nschede
splan
ijk (vastgesteld 2019-03-11)

Zeggelt 2018
splan
ijk (vastgesteld 2018-06-11)

dige Bewoning Enschede

ES

Lasonder - Zeggelt 2018
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-11)

PLEKINFO DOCUMENT

📍 257841, 472149.3

Enkelbestemming
Gemengd - 1

Bouwvlak

Maatvoering

- maximum bouw
- maximum goot

Gebiedsaanduiding
overige zone - archeologisch onderzoeksgebied

de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van de Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.



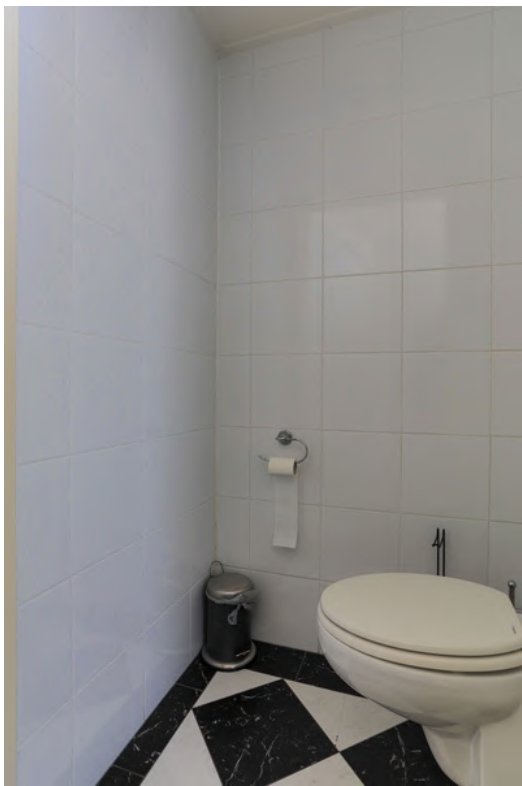
















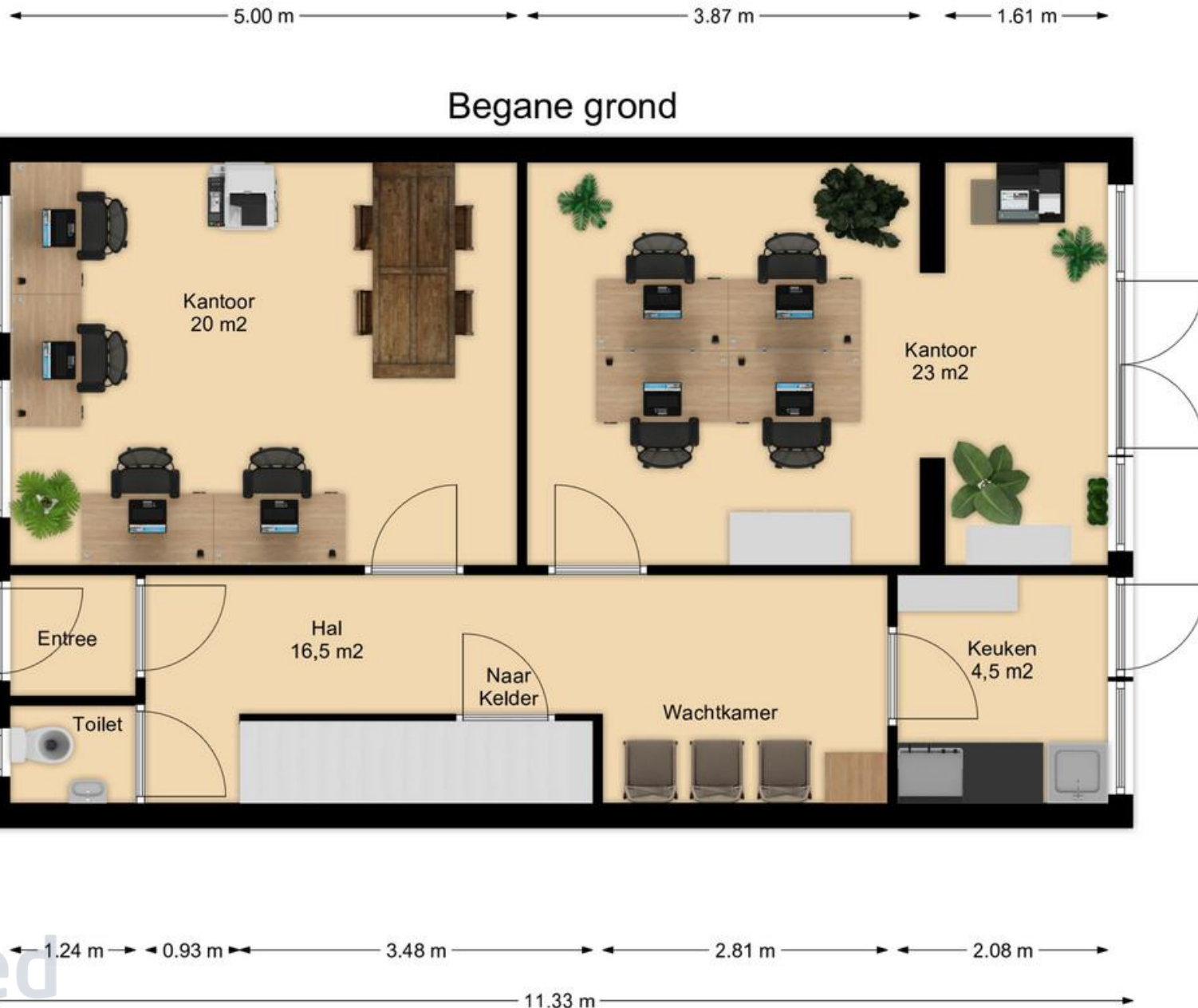












← 1.04 m → ← 3.75 m →

↑ 1.68 m ↓
↑ 0.69 m ↓

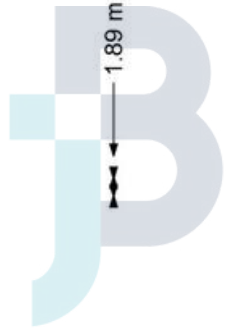
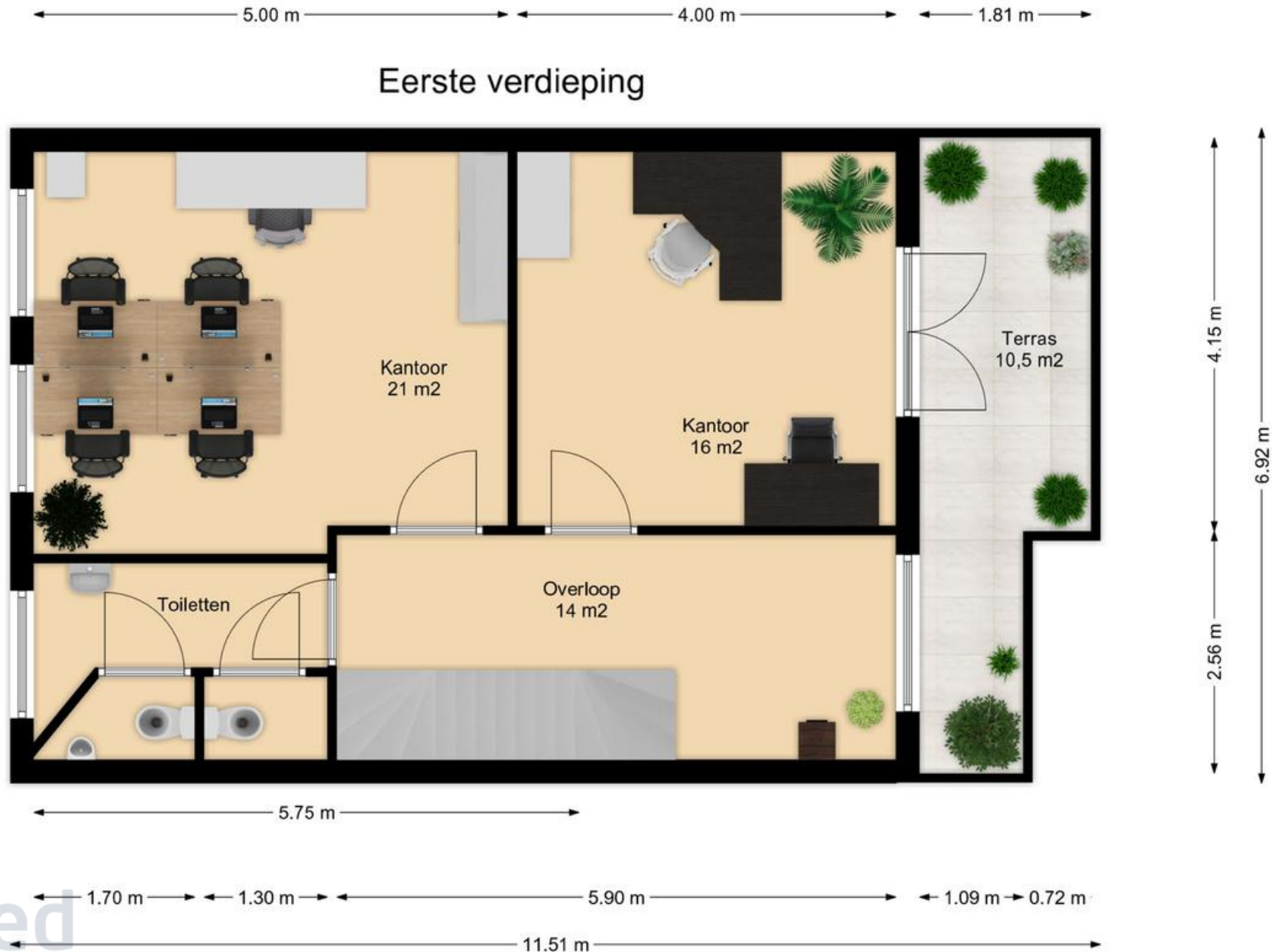


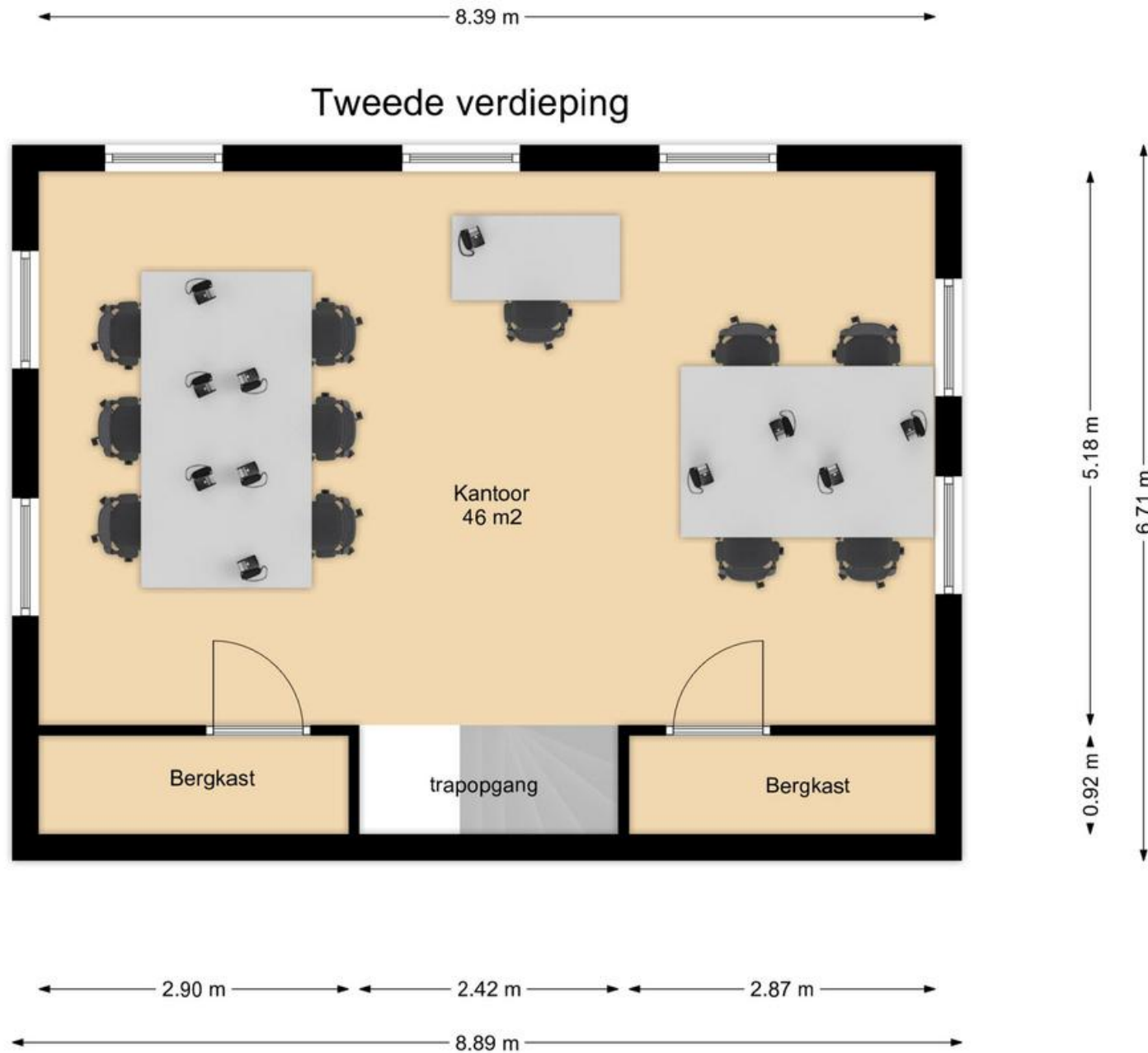
↑ 2.37 m ↓
↑ 2.57 m ↓

← 4.80 m →

← 5.00 m →









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.