



**Snelder Zylstra**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



# TE HUUR

## HOOGWAARDIGE KANTOORRUIMTE

1<sup>e</sup> etage – oppervlakte ca. 85 m<sup>2</sup>

**Ripperdastraat 17, Enschede**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan hoogwaardige "turn-key" kantoorruimte, gesitueerd op de 1<sup>e</sup> verdieping in een zeer karakteristieke kantoorvilla, gelegen in het stadscentrum van Enschede aan de Ripperdastraat 17 te Enschede. De kantoorvilla kent een hoog afwerkingsniveau en wordt gekenmerkt door authentieke sfeer elementen.

De kantoorruimte betreft een drietal ruime kantoor kamers in combinatie met een kleine kantoor-/opbergruimte en een gedeelde wacht-/ontvangstruimte. Er zijn 1 tot 2 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, gesitueerd aan de achterzijde van de onderhavige kantoorvilla.

Op de begane grond is de keuken gesitueerd, welke gemeenschappelijk ter beschikking staat aan de huurders binnen deze prachtige kantoorvilla.

Het pand is mede in gebruik bij een tweetal andere bedrijven, te weten: Wagenaar Advocatenkantoor (begane grond) en Propex Timber (2<sup>e</sup> verdieping).

### Bestemmingsplan

"Horstlanden-Veldkamp 2010" met als enkelbestemming "gemengd – 1"

### Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	H
Nummer	514
Groot	296 m <sup>2</sup>



### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 85 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Entree/hal/keuken/toilet (gezamenlijk gebruik)	11 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	3 Kantoorkamers 2 Nevenruimten	74 m <sup>2</sup>
Totaal		85 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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.

Het betreft zeer hoogwaardig afgewerkte kantoorruimte inclusief het aandeel in de algemene toegangsruimten zoals de entree, de hal en de keuken gesitueerd op de begane grond.



## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

### Algemeen

- Representatieve entree
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Airco units
- Plafonds voorzien van verlichtingsarmaturen
- 3 ruime kantoor kamers + 2 nevenruimten, gelegen op 1<sup>e</sup> verdieping
- Vloerbedekking in de kantoorruimten
- Gedeelde pantry
- Gedeelde toiletten
- Inbouwkasten op de kantoor kamers
- 1 tot 2 eigen parkeerplaatsen
- Alarm



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 1.700,-- per maand, te vermeerderen met btw.

€ 300,-- servicekosten per maand, te vermeerderen met btw.

In de servicekosten is inbegrepen: gas, water en elektriciteit, alarm, internet, alsmede schoonmaak van en gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en het gebruik van 1 tot 2 parkeerplaatsen.

### Huurtermijn

3 jaar.

### Verlengingstermijn

Voor onbepaalde tijd.



### **Opzegtermijn**

6 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **BTW**

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

### **Zekerheidsstelling**

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief servicekosten en inclusief btw.

### **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object is gezien haar centrale ligging uitstekend bereikbaar via diverse uitvalswegen. Op enkele minuten loopafstand is het NS- en busstation gelegen.

### Omgevingsfactoren

Het onderhavige object is gesitueerd aan de Ripperdastraat waar dagelijks duizenden auto's voorbijkomen. De locatie is erg geliefd door de ligging tussen het NS-station, Saxion Hogeschool en het centrum van Enschede. In de directe nabijheid bevinden zich bedrijven als Saxion Hogeschool, Maandag Enschede, Bijont, Ushi, Snelder Zijlstra Makelaars en de U-Connect campus.

### Parkeren

1 tot 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, gesitueerd aan de achterzijde van de kantoorvilla, alsmede mogelijkheid tot parkeren aan de voorzijde van het object middels een parkeervergunning.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### Voorbehoud

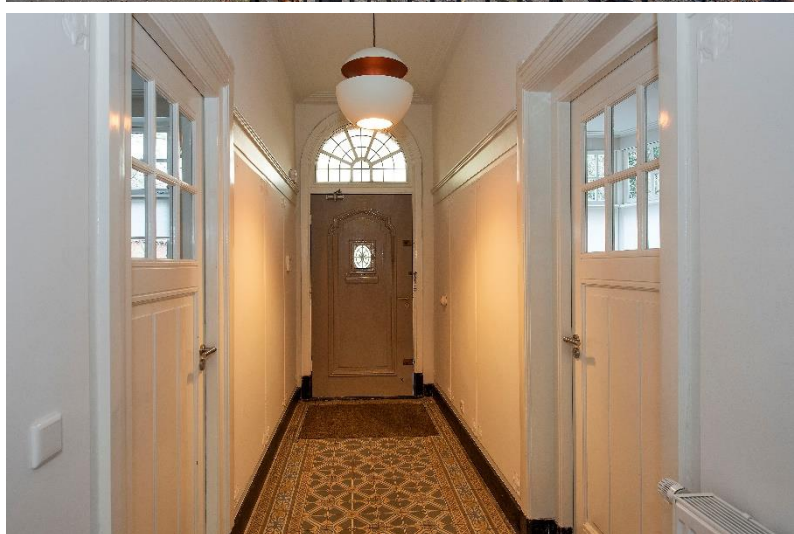
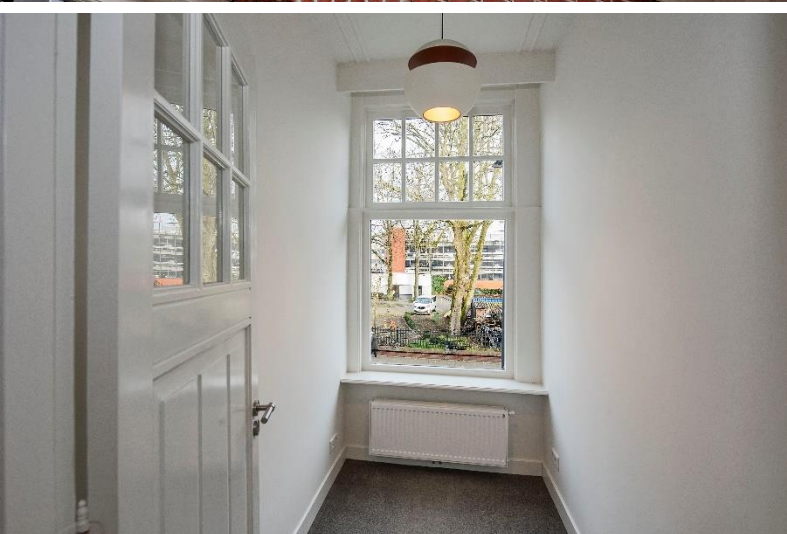
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

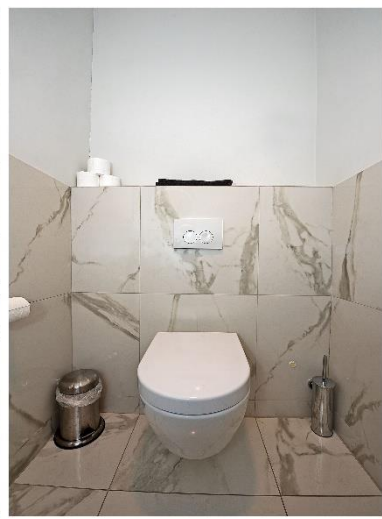
### Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.











## OVER ONS

### Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.

**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

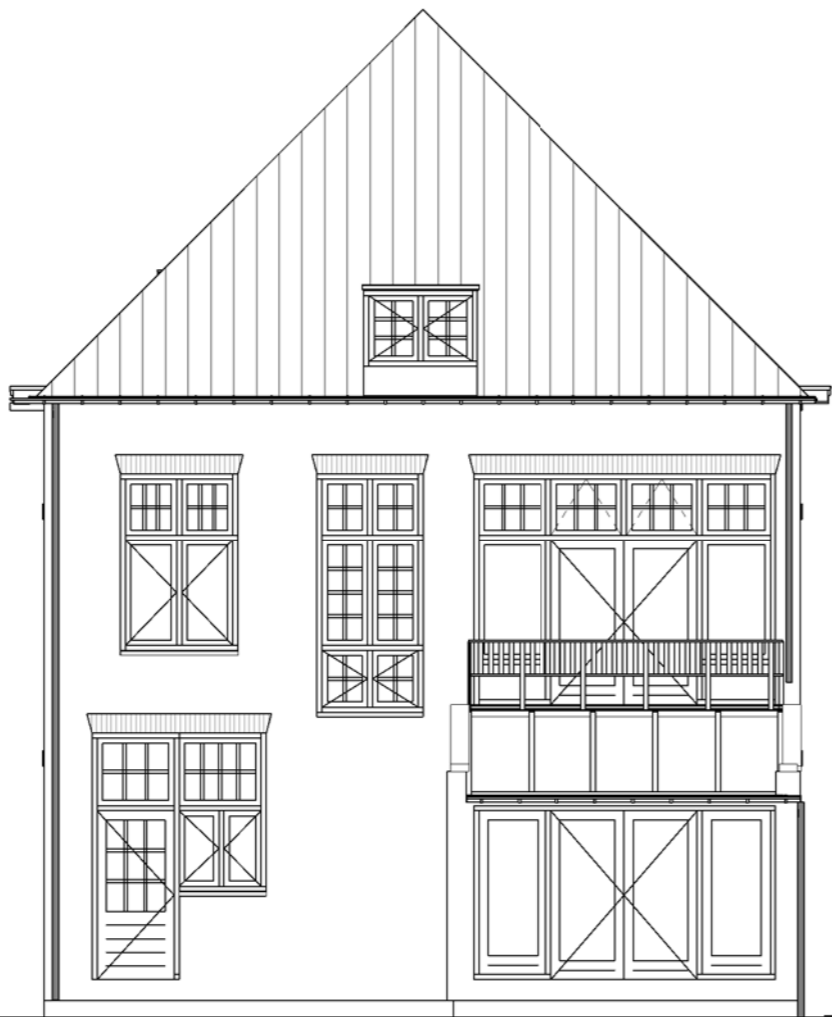
## BIJLAGEN

---

+13333



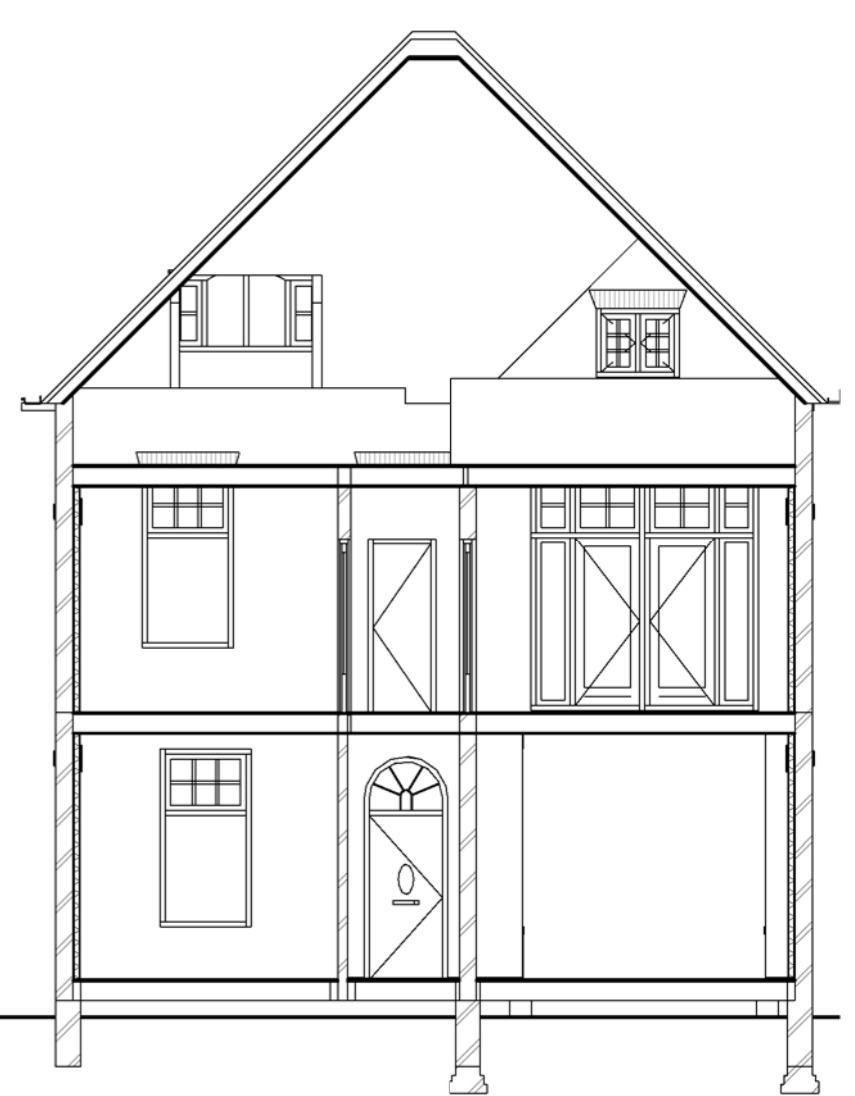
Voorgevel



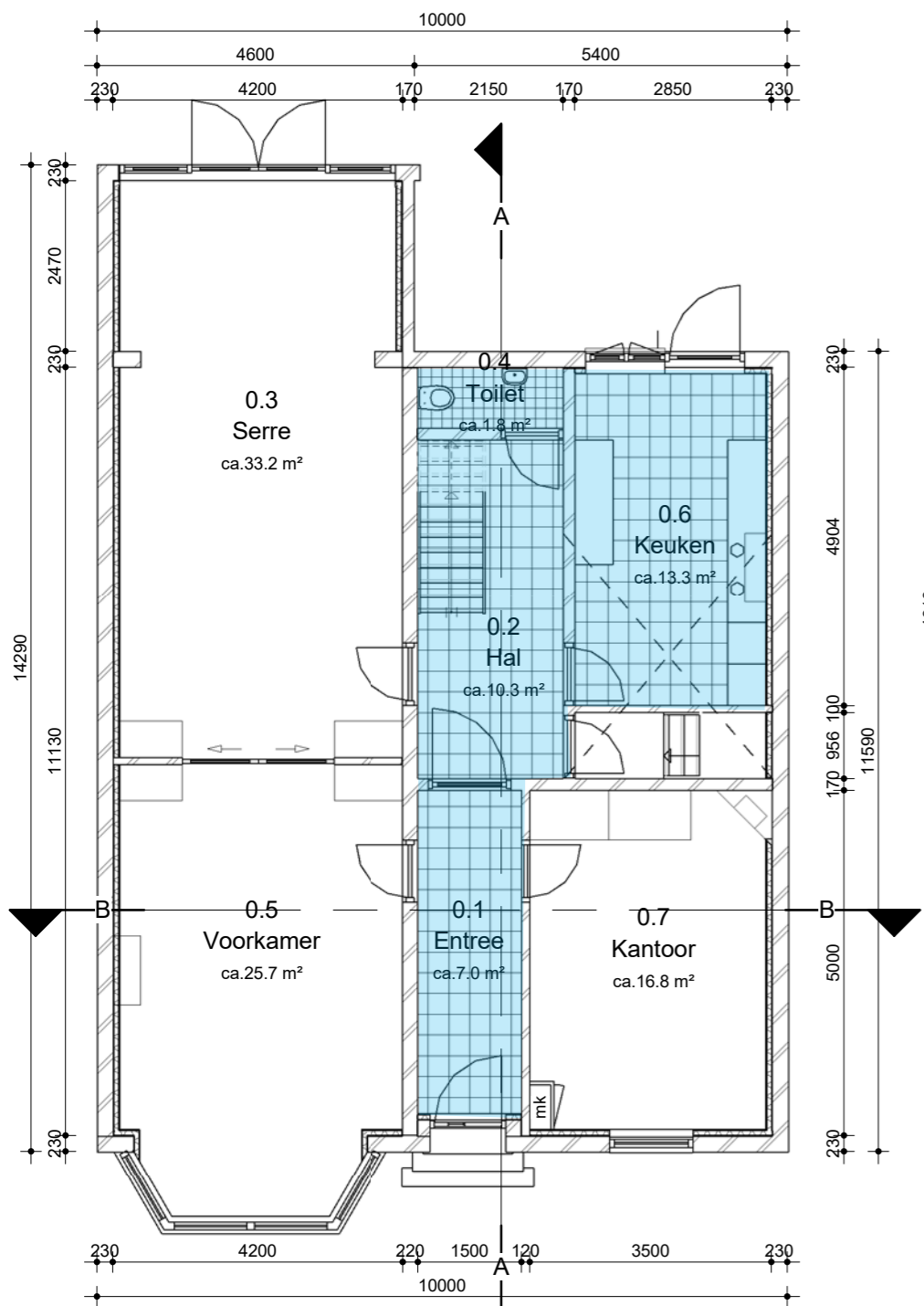
Achtergevel



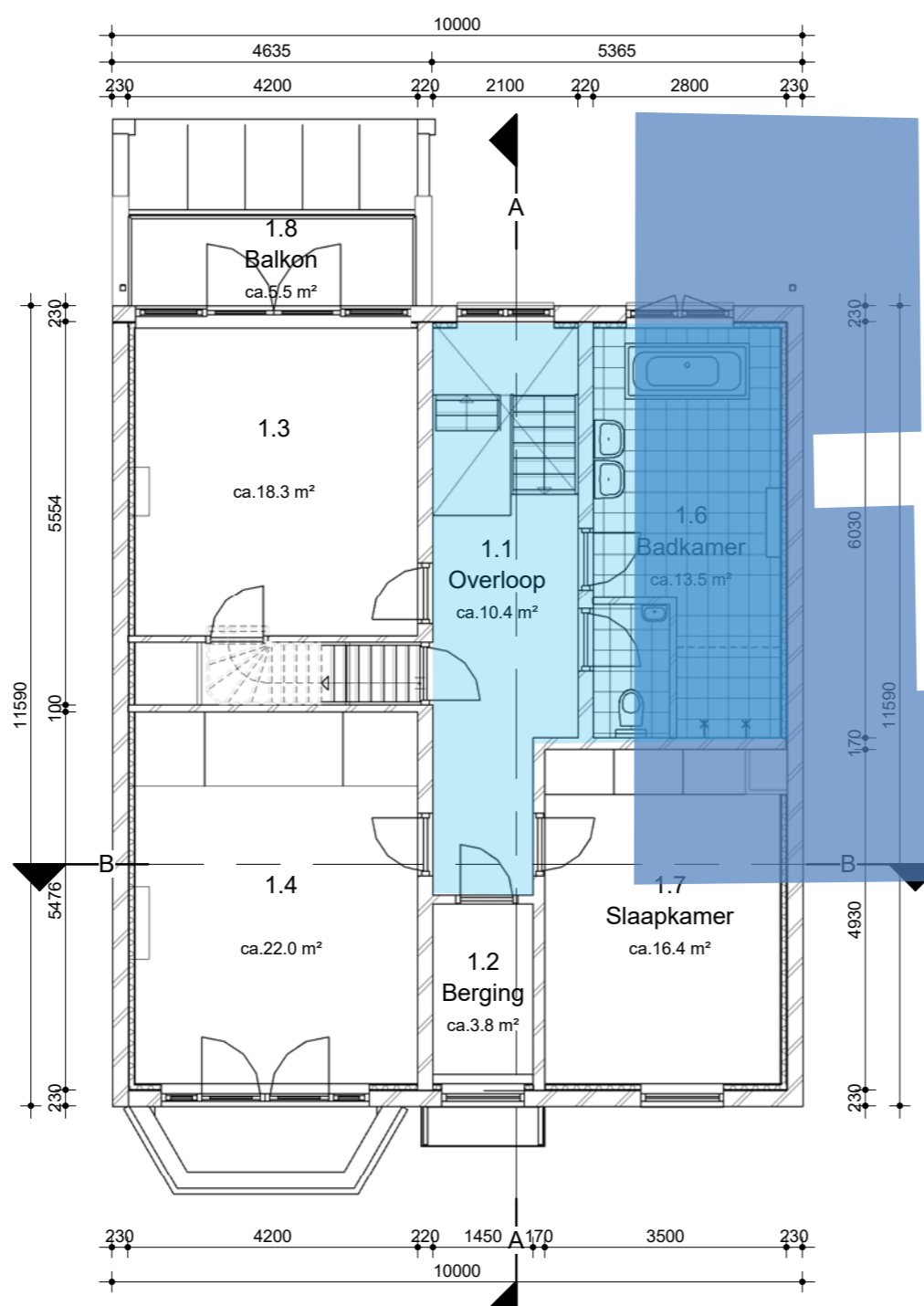
Doorsnede A



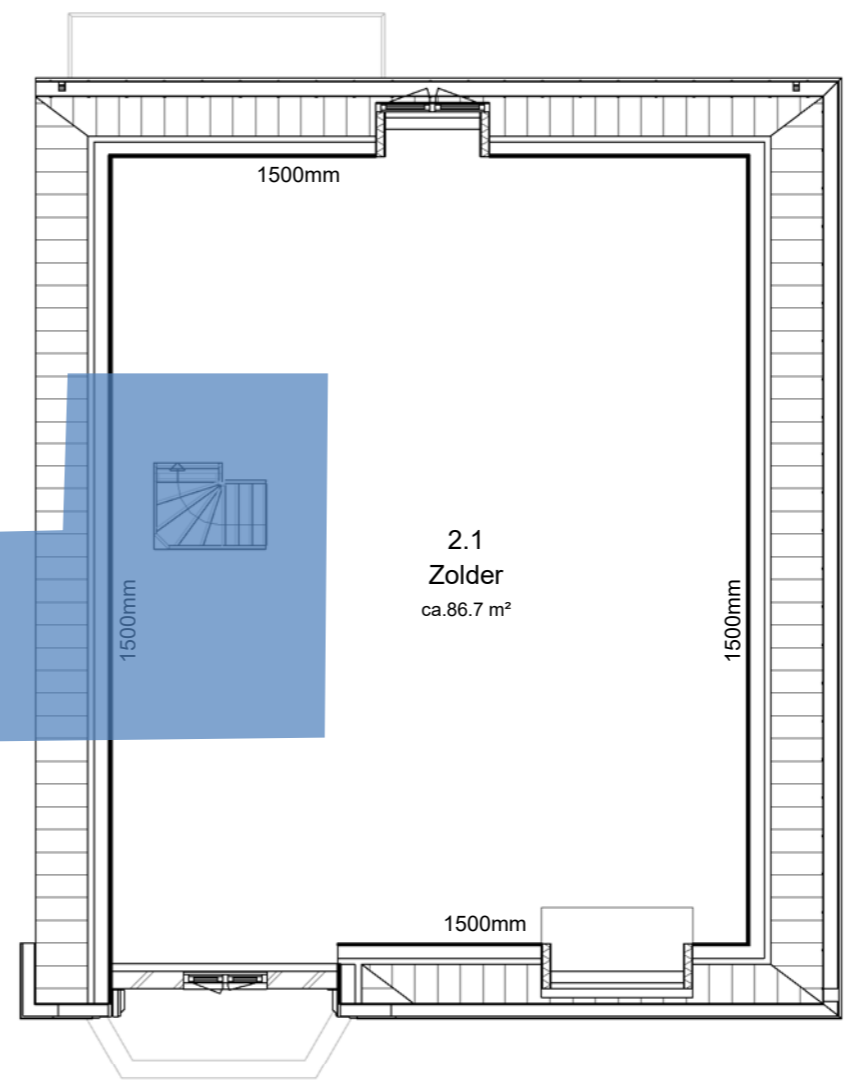
Doorsnede B



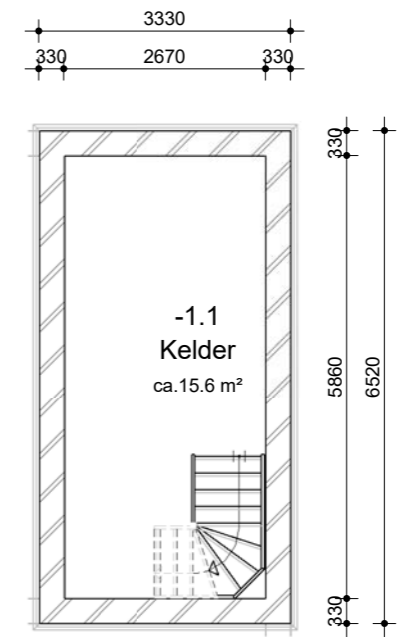
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



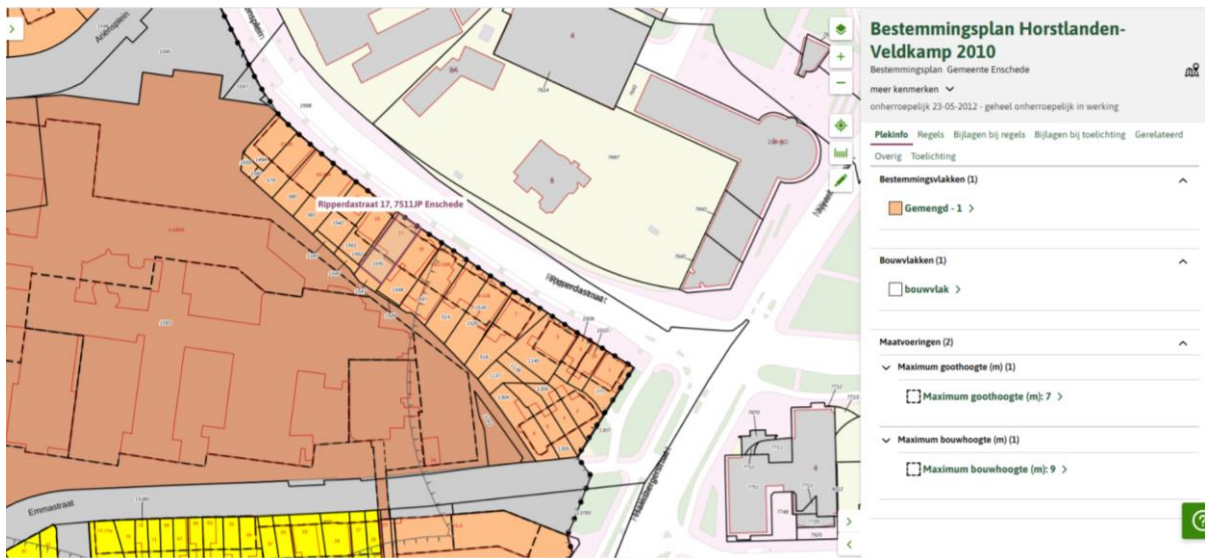
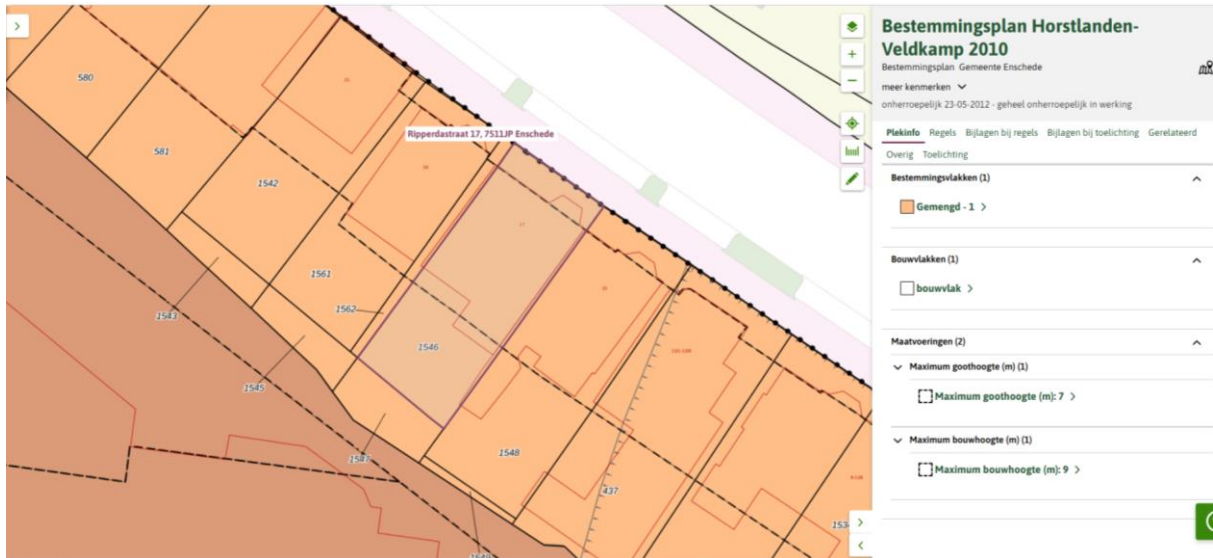
Kelder



- Gemeenschappelijke ruimten o.a. entree/hal/keuken/toilet/overloop
- Te huur kantoorruimten - eigen gebruik 1e verdieping

Alle maten in het werk te controleren!

Wijziging	Datum:	Tekenaar:	Omschrijving wijziging:	Datum:	
				21/10/2016	
				Status:	
Werk: <b>Ripperdastraat 17</b>				VO	
Opdrachtgever: Bijont		Werknr: 202019	Schaal: 1:100	Tekenaar: JB	Blad: A2
M.H. Tromplaan 8 7511 JK Enschede 053 - 478 70 90 info@ushikenniscentrumbouw.nl					



- - **hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

- 
- 
- 
- **artikel 6 Gemengd - 1**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor “Gemengd-1” aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. **kantoren**, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 350 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak per bouwperceel;
- b. **maatschappelijke voorzieningen**, die zijn genoemd in categorie A en B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- c. het wonen, al dan niet in combinatie met een **beroep of bedrijf aan huis**;
- d. bij deze doeleinden behorende **bouwwerken**, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en **nutsvoorzieningen**.

- **6.2 Bouwregels**

- **6.2.1 Algemeen**

Op de voor “Gemengd-1” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.

- **6.2.2 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 “**maximale bouwhoogte**” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding “**maximale goot- en bouwhoogte**” mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

- **6.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:



- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

#### ▪ **6.2.4 Overige bouwwerken**

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;

b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter

bedragen;

c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5

meter bedragen.

#### ▪ **6.2.5 Nutsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in de leden 6.2.2 en 6.2.4 gelden voor het bouwen van **nutsvoorzieningen** de volgende bepalingen:

- a. de **oppervlakte** van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de **goothoogte** mag maximaal 3 meter bedragen.

#### ▪ **6.2.6 Bestaande bebouwing**

**Bestaande bebouwing**, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3., 6.2.4, en/of 6.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### ▪ **6.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 6.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in categorie A of

- categorie B van bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1 op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 6.2.3. onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van **bijbehorende bouwwerken** buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
  - c. lid 6.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
  - d. lid 6.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
  - e. lid 6.2.6, 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.

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

- g. de woonsituatie;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### ▪ **6.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. De uitoefening van een **beroep of bedrijf aan huis** is 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 m<sup>2</sup>;
  - 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven 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 de woonsituatie 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 voor bewoning.
- **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 6.1, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in categorie A of categorie B van bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1 op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 6.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een **beroep of bedrijf aan huis** tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- c. lid 6.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel 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.

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

- m. de woonsituatie;
  - n. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - o. de verkeersveiligheid;
  - p. de sociale veiligheid;
  - q. de milieusituatie;
  - r. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen van de aanduiding “**dienstverlening**” ten behoeve van de vestiging van dienstverlening.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen