



# TE KOOP

## MONUMENTALE KANTOORVILLA

**M.H. Tromplaan 20, Enschede**

Vragen? Bel Elizabeth Molema of Roy Duijn | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan een karakteristieke en monumentale kantoorvilla. Deze villa, gebouwd in 1907 in chateaufstijl en ontworpen door architect R. van der Woerd, biedt een unieke kans voor ondernemers. Het pand beschikt over diverse kantoorruimtes, archief, badkamer, keuken en 11 eigen parkeerplaatsen. De kantoorvilla is aangemerkt als gemeentelijk monument en vele authentieke details zijn bewaard gebleven.

Gelegen aan de M.H. Tromplaan 20 te Enschede biedt dit pand een uitstekende locatie met een rijke historie en moderne mogelijkheden.

### Bestemmingsplan

"Binnenstad 2016" met als enkelbestemming "Kantoor", volgens artikel 12 van de voorschriften.

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie](http://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie).

### Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	H
Nummer	510
Groot	726 m <sup>2</sup>

### Bouwjaar

1907.

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 440 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoren	ca. 163 m <sup>2</sup>
Begane grond	Archief	ca. 12 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kantoren	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping	Kantoren, archief	ca. 110 m <sup>2</sup>
Kelder(s)		ca. 26 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 440 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Representatieve entree
- Plafonds v.v. verlichtingsarmaturen
- Vloerbedekking
- Airco-units
- Cv verwarming met radiatoren
- Pantry
- Toilet
- Balie



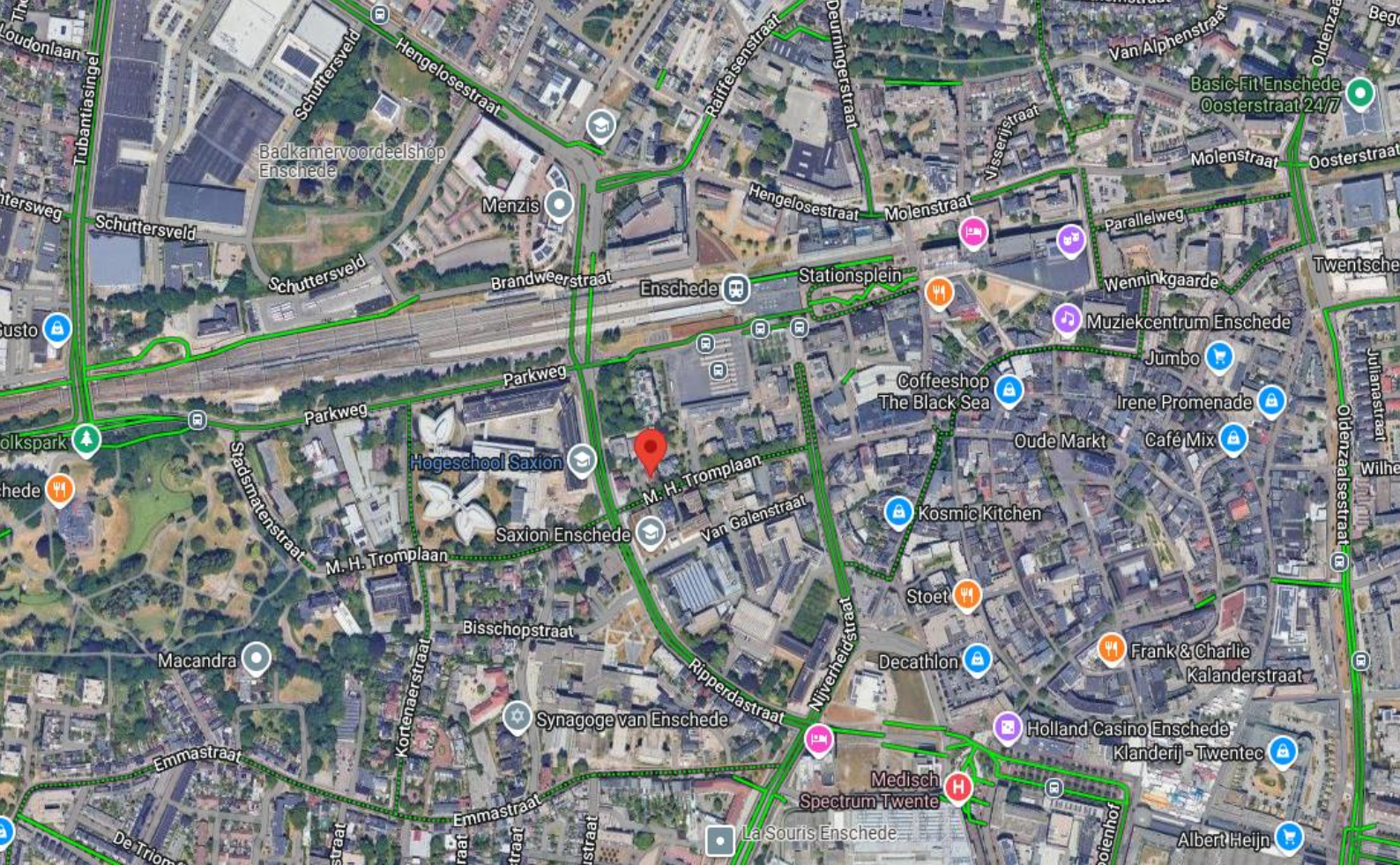
## KOOPGEGEVENS

### Koopsom

€ 895.000,-- kosten koper.

### Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar. Gelegen op een centrale locatie, biedt het gemakkelijke toegang tot zowel het stadscentrum als de belangrijke uitvalswegen. Tevens is op enkele minuten loopafstand het centrale NS- en busstation gelegen.

### Locatie-/ omgevingsfactoren

Het onderhavige object gesitueerd aan de M.H. Tromplaan bevindt zich op één van de meest gewilde locaties in Enschede. De statige laan staat bekend om zijn prestigieuze uitstralingen en de groene, rustige omgeving.

Gelegen in het zakelijke hart van Enschede, biedt de nabijheid van het stadscentrum toegang tot een breed scala aan voorzieningen zoals winkels, restaurants en banken. In de directe nabijheid zijn reeds gevestigd onder andere ABN AMRO Bank, Saxion Hogeschool, In Person, Topicus, Maandag en Snelder Zijlstra Makelaars.



### **Parkeren**

Er zijn 11 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein.

### **Milieubodemgesteldheid**

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

### 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.



**Elizabeth Molema**  
053 485 22 44



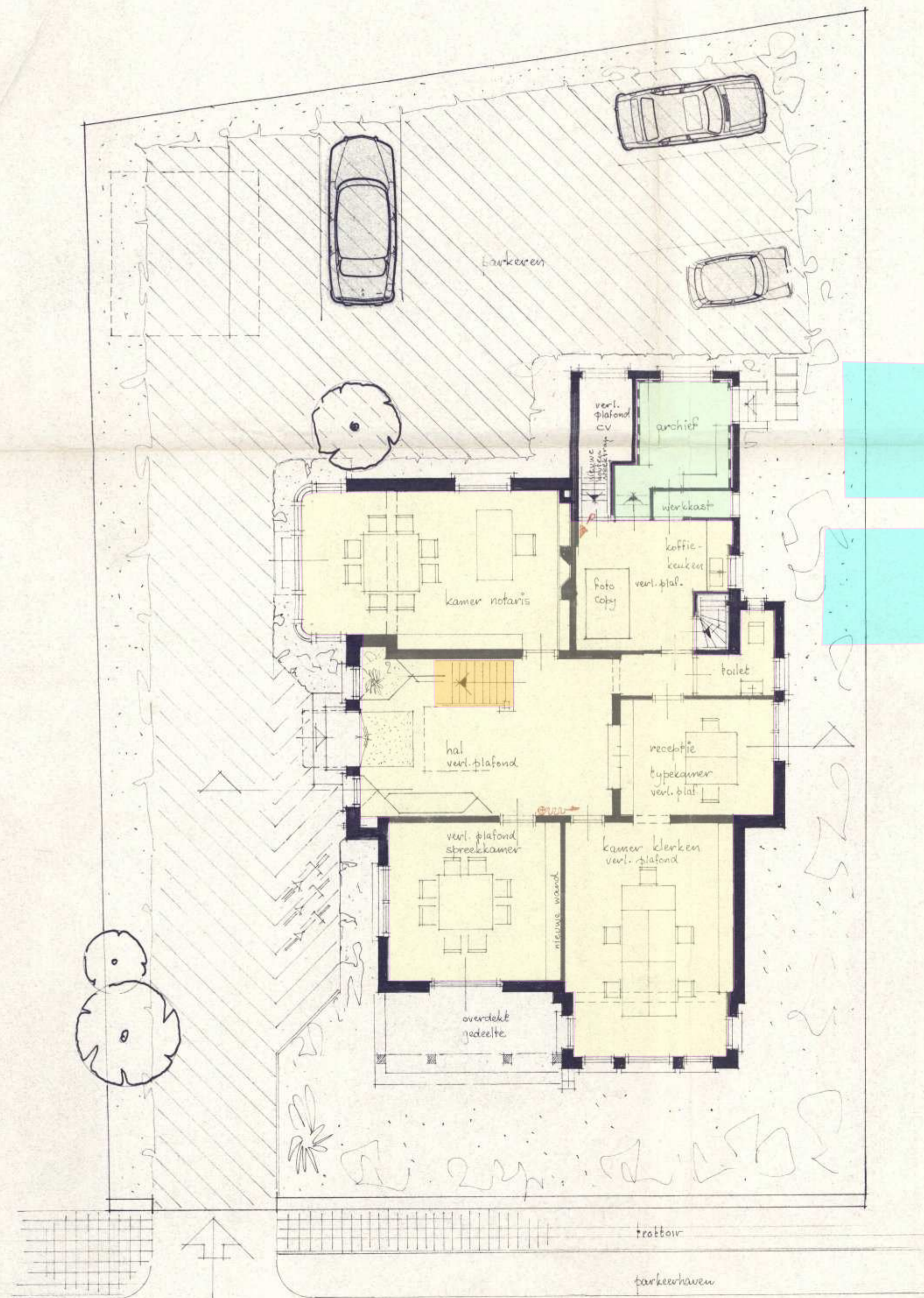
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

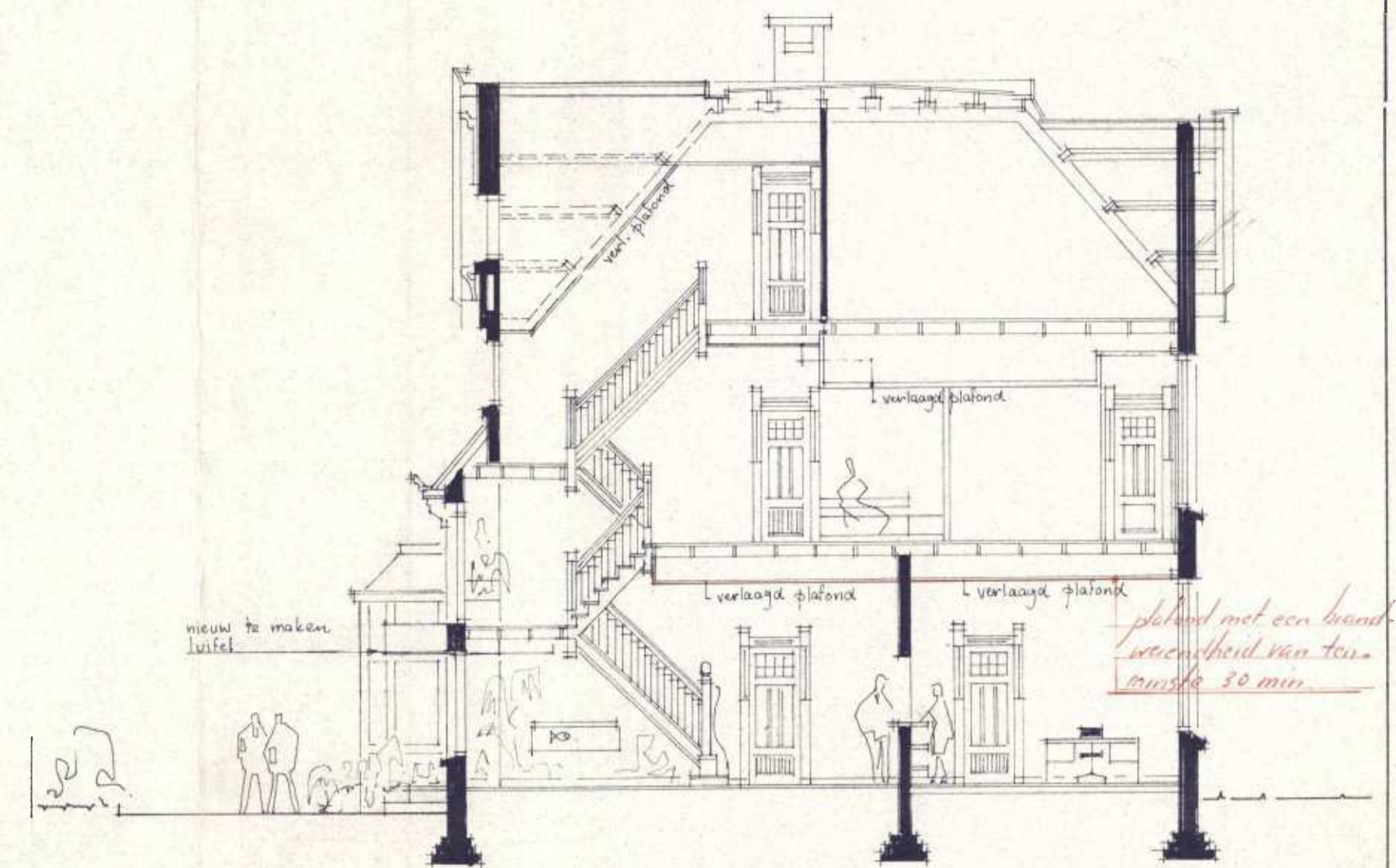
---



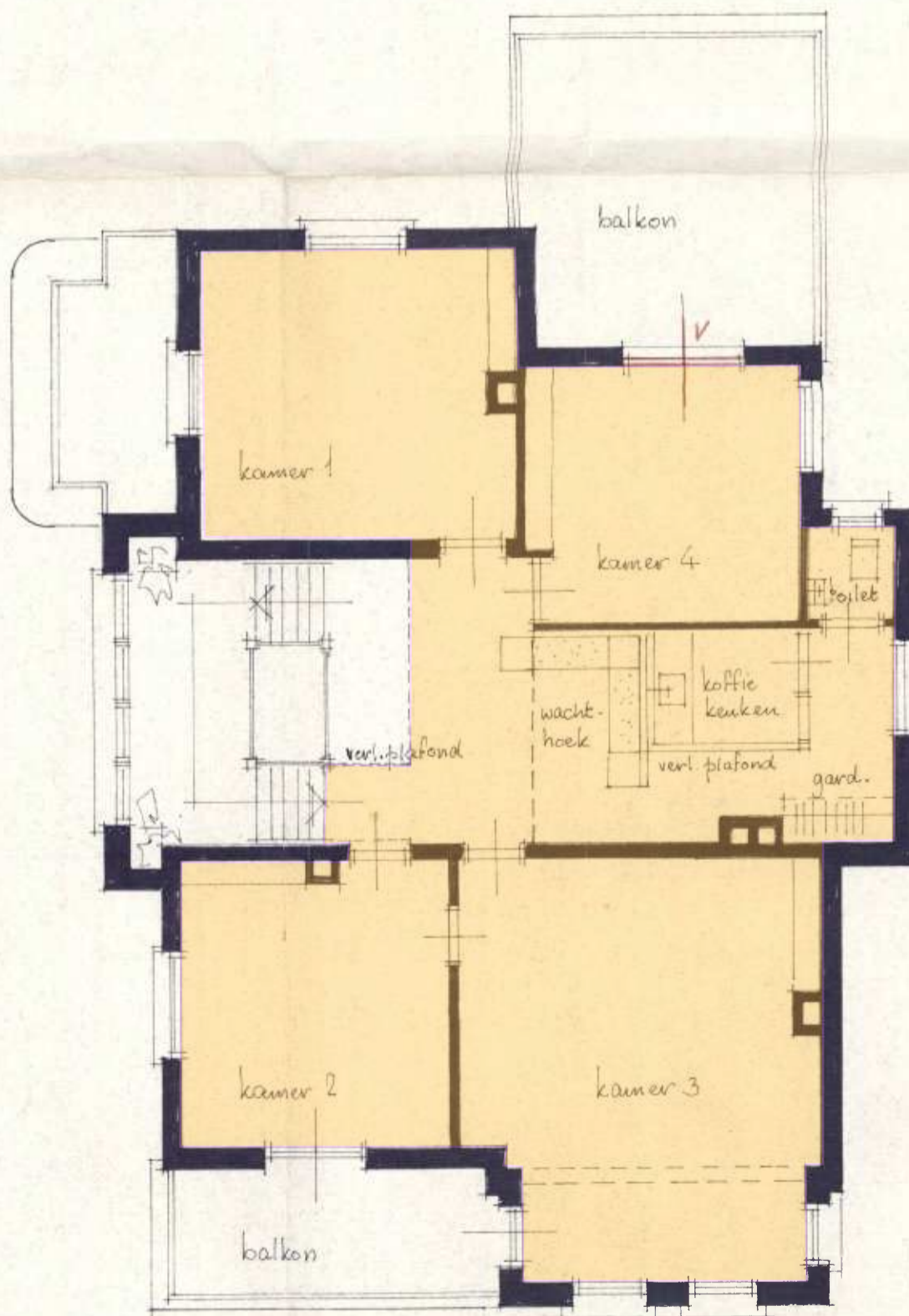
begane grond



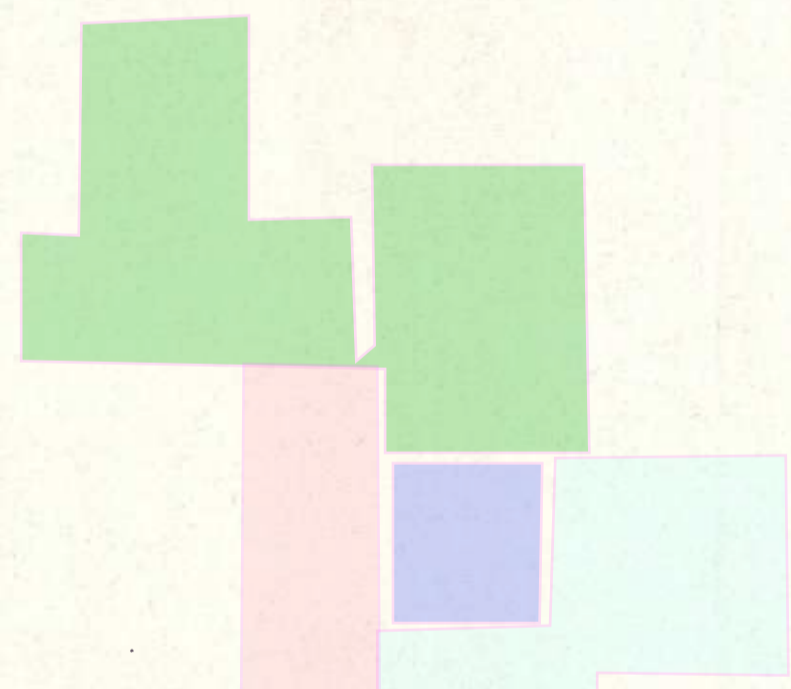
westgevel (ingangspartij gewijzigd)



doorsnede (verlaagde plafonds brandwerend)



verdieping

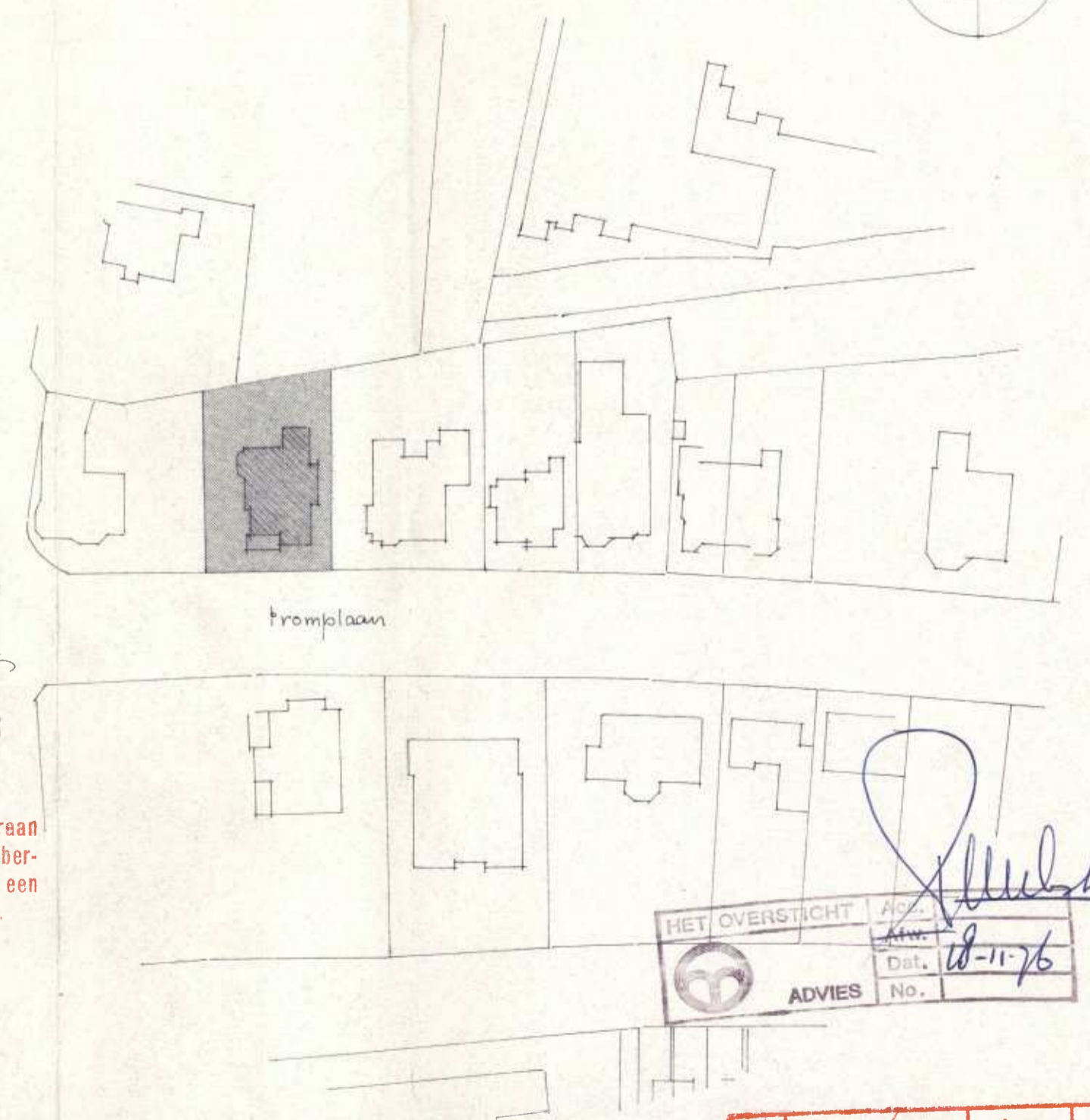


Renvoel  
Brandveiligheidsvoorziening

BRANDKRAAN  
aansluiting op de waterleiding, waaraan permanent verbonden 25 m 1/2 rubber slang op drukspiegel, voorzien van een steekslip met 4 mm mandstuk.

DROOPVOEDERAPPARAAT  
inhoud tenminste 1 kg.

vluchtdeur



situatie gemeente

BOUW- EN WONINGTOEZICHT  
ENSCHEDÉ  
december 1976 No. 100

schakel	voorzak	data	pag.
atk: B en W. toezicht		8/12-76	11.
atk: s.f.d. Stadsbouw		10/17-76	12.
Günstig advies		s.d. 10/12/76	
Scheepheidscommissie		no. 15	


bv buro voor architectuur nic hendriks hbo bna

enschede oldenzaalsestraat 302 tel 053 35 82 88

plan voor opdracht op schaal 1:100 get 100 bestektekening 7607 1.

het verbouwen p.m. tromplaan 20, Enschede. de weled. gestr. heer P.J.M. de Rooij, notaris te Enschede. dd 1.10.76 gez. M. werk tek.nr.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 510</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2025  
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.




**Binnenstad 2016**  
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

[PLEKINFO](#)   [DOCUMENTEN](#)   [KENMERKEN](#)

 **257571.2, 471343.1**

 **Enkelbestemming**  
Kantoor

 **Bouwvlak**

 **Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 12 m  
o maximum goothoogte: 8 m

 **Gebiedsaanduiding**  
overige zone - archeologisch  
waardevolgebied

## 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 kelderverdieping.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is publiekgerichte 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.

#### 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:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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);
- d. 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 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:

- het woon- en leefklimaat;
- 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.

## 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:

- a. 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;
- b. 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;
- 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.