



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Lintelerweg 40  
7556 PD Hengelo



# 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 7  
Locatiekaart

04

Pagina 8  
Bestemmingsplan

05

Pagina 9  
Foto's

06

Pagina 15  
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**  
2020

**Huurprijs**  
Vanaf €95,-

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Op eigen terrein

**Locatie**  
Hengelo

**Hoofdfunctie**  
Kantoor

**Soort bouw**  
Bestaande bouw

**Energie label**  
A+

Te huur! Ruime showroom anex kantoorruimte op kantorenpark Levelsplein in Hengelo!

Het Levelsplein biedt zowel kleine als grote bedrijven een variatie aan mogelijkheden. Verschillende wensen, opties en indelingen zijn bespreekbaar. Flexibele huur- en opzegtermijnen behoren tot de mogelijkheden. Alle voorzieningen en services in de kantoorpanden zijn van hoog niveau. Voor verdere informatie omtrent de panden zie ook [levelsplein.nl](http://levelsplein.nl).

Door de aankoop van de Lintelerweg 40 is Levelsplein uitgebreid met kantoorruimte en kleinschalige bedrijfsruimtes. De 4 panden betreffen nu ca. 7.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 650 m<sup>2</sup> bedrijf/opslagruimte. Daarbij is het parkeerterrein opnieuw ingedeeld waardoor er 90 parkeerplaatsen zijn toegevoegd en in totaal een parkeercapaciteit is ontstaan van 225 parkeerplaatsen. Momenteel worden er ook 12 garageboxen gerealiseerd op het Levelsplein.

## Locatie

De vier panden waaronder de Lintelerweg 40 is op een toplocatie gelegen op businesspark Westermaat met een uitstekende bereikbaarheid voor zowel eigen als openbaar vervoer. De oprit van de A1 richting Deventer/Amsterdam of Enschede is met 1 minuut bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushaltes zijn aan de Vosboerweg en Europalaan op circa 5 minuten loopafstand gelegen.

## Oppervlaktes en prijzen

Begane grond beschikbaar:

- unit 0.88 ca. ? m<sup>2</sup> voor € 95,-
- unit 0.89 ca. ? m<sup>2</sup> voor € 250,-
- unit 0.10 ca. ? m<sup>2</sup> voor € 930,-
- unit 0.12 ca. m<sup>2</sup> voor € 2.090,-

Eerste verdieping ca. ? beschikbaar:

- unit 1.15 opslagruimte ca. m<sup>2</sup> voor € 230,-
- unit 1.16 opslagruimte ca. m<sup>2</sup> voor € 180,-

## Garageboxen

- per stuk ca. 18 m<sup>2</sup> voor € 250,- excl. BTW en servicekosten.

Naast de garageboxen zijn in de bovengenoemde prijzen het aandeel servicekosten opgenomen. Deze zal in de huurovereenkomst worden uitgesplitst op basis van voorschot met nacalculatie. De prijzen zijn per maand en exclusief BTW.

In de bovengenoemde prijzen is het aandeel servicekosten opgenomen. Deze zal in de huurovereenkomst worden uitgesplitst op basis van voorschot met nacalculatie.

Combineren is uiteraard mogelijk. Tevens kan in overleg de units worden vergroot/verkleind en volledig turn-key worden opgeleverd.

## Parkeren

Het pand beschikt over ruim voldoende parkeerplaatsen direct aan de voorzijde van het object gelegen.

Kosten parkeerplaats zijn € 399,- p.p.p.j

## Opleveringsniveau:

- vrije hoogte van 7 meter!;
- constructie om zwaardere materialen aan op te hangen, denk aan ledschermen of de tal van toepassingen voor bijvoorbeeld een fotografiestudio;
- eigen pantry;
- representatieve entree met interactief ledscherm;
- vloerbedekking in 2022 geheel vernieuwd!;
- systeemplafonds voorzien van verlichtingsarmaturen;
- topkoeling;
- databekabeling;
- alarm met beveiligingsronde door een beveiligingsbedrijf!;
- grote algemene kantine voor alle huurders voorzien van volwaardige keuken en diverse zitjes, compleet gerenoveerd in 2022;
- toiletgroep per verdieping;
- glasvezelverbinding.

## Bestemmingsplan

Het object valt binnen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" met als bestemming Bedrijventerrein – Kantoor met de functie aanduiding bedrijf tot en met cat. 3.1.

## Huurtermijn

Flexibele verhuur is mogelijk.

## Huurprijsaanpassing

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

## Waarborgsom

In overleg.

## Omzetbelasting

De huurprijzen zijn belast met 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

Op korte termijn mogelijk, thans in overleg met 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!

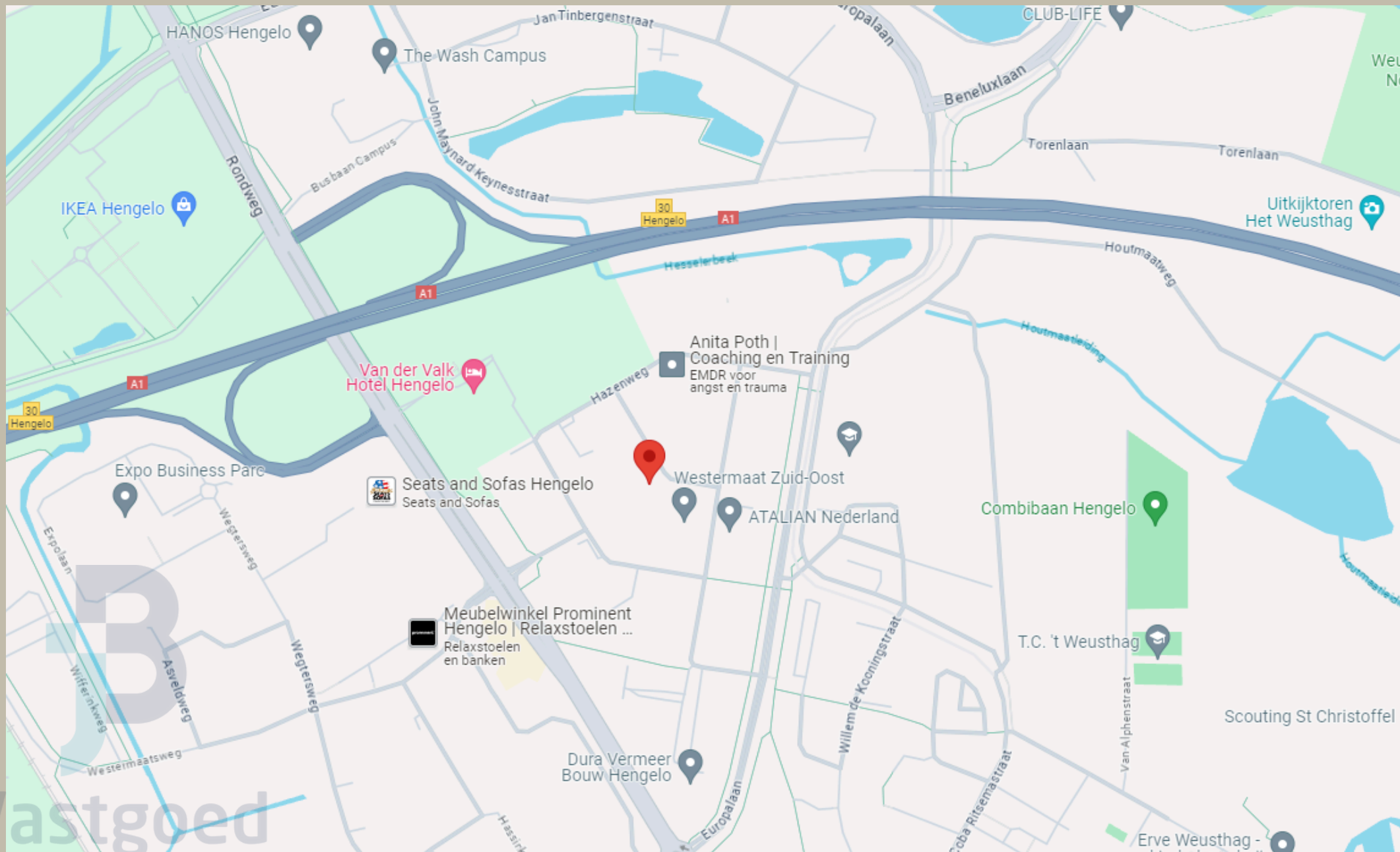
## JB Vastgoed Advies

De heer J.V.B. Zwart RT

Tel. 074-205 10 18

E: [info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)

Deze informatie is van algemene aard. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



artikel 8 Bedrijventerrein - Kantoor

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren en bedrijven, met een aan kantoren vergelijkbare uitstraling, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 6 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Kantoor, onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" aangeduide milieucategorieën;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan;
- c. één radio- en/of tv-mast ten behoeve van het ontvangen en/of zenden van radio- en/of televisiesignalen, ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie", met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met daaraan ondergeschikt:
  - d. tuinen, erven en terreinen;
  - e. parkeervoorzieningen;
  - f. fietsenstallingen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
  - i. overpaden en inritten;
  - j. voet- en fietspaden;
  - k. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
  - l. nutsvoorzieningen;met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



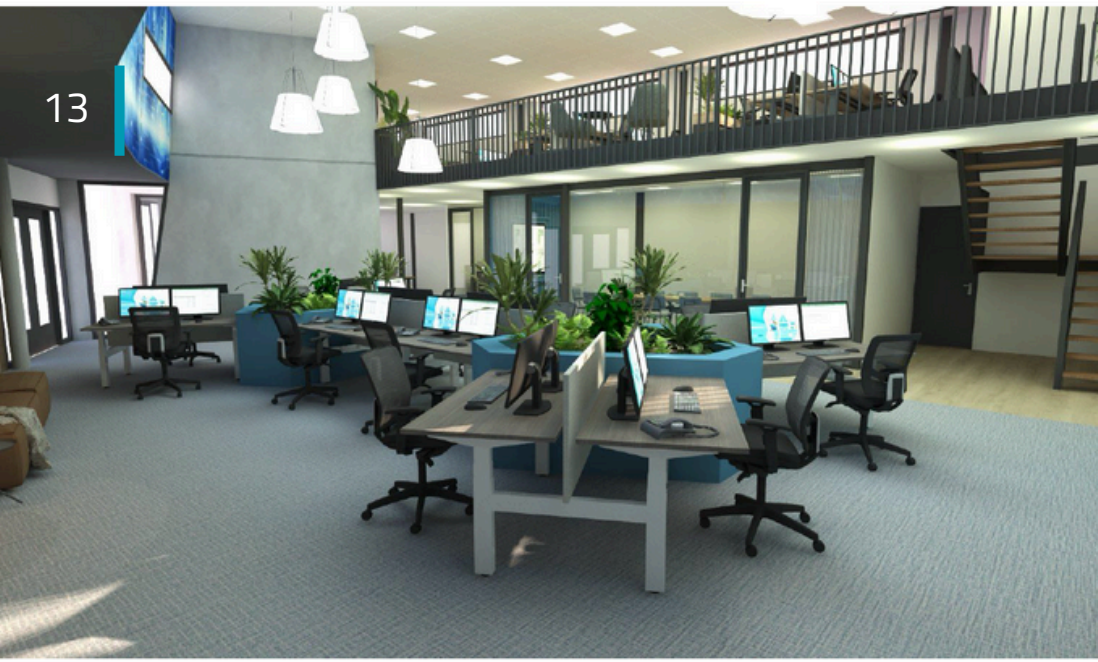








13



ke impressie



impressie



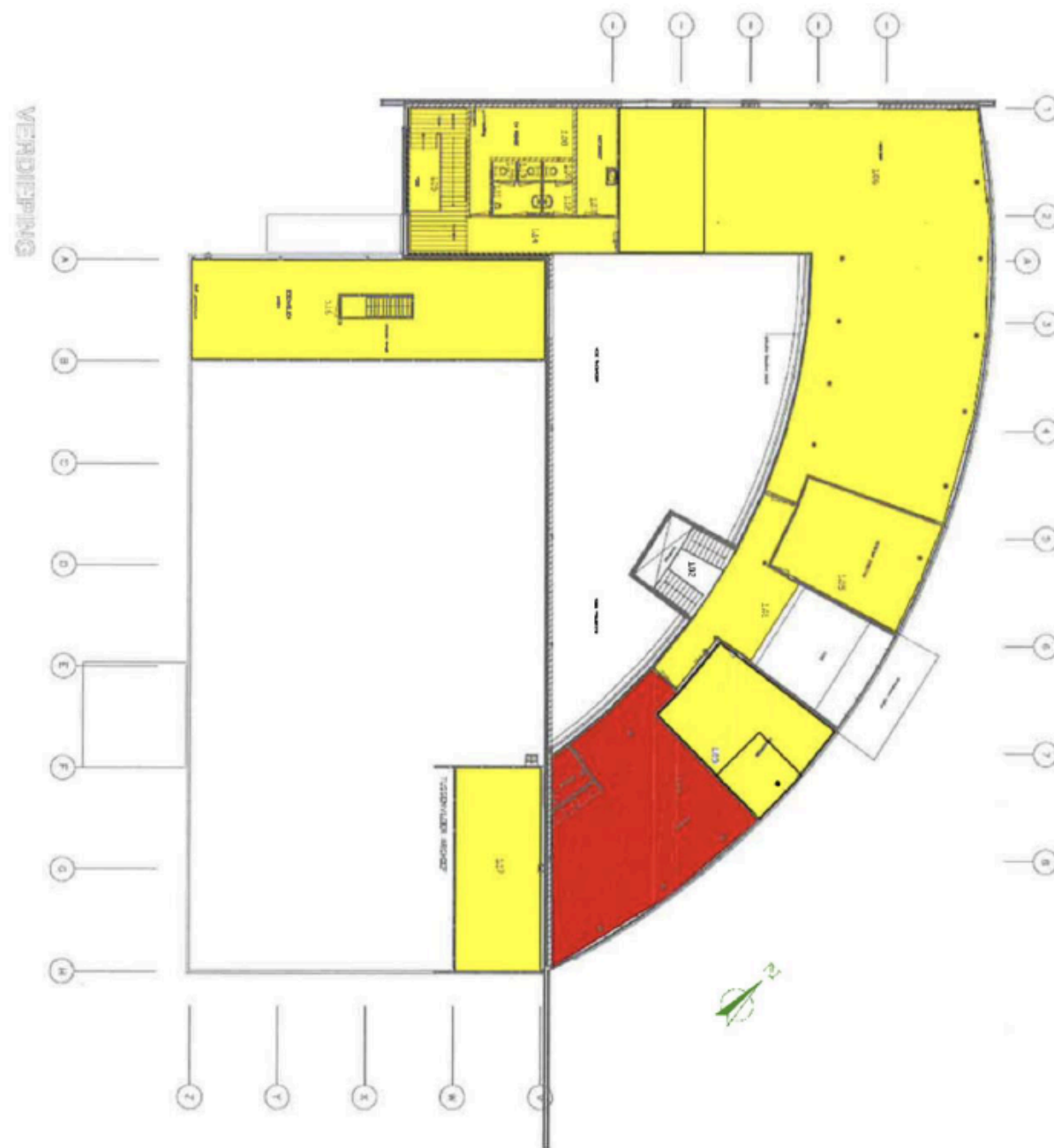
ke impressie



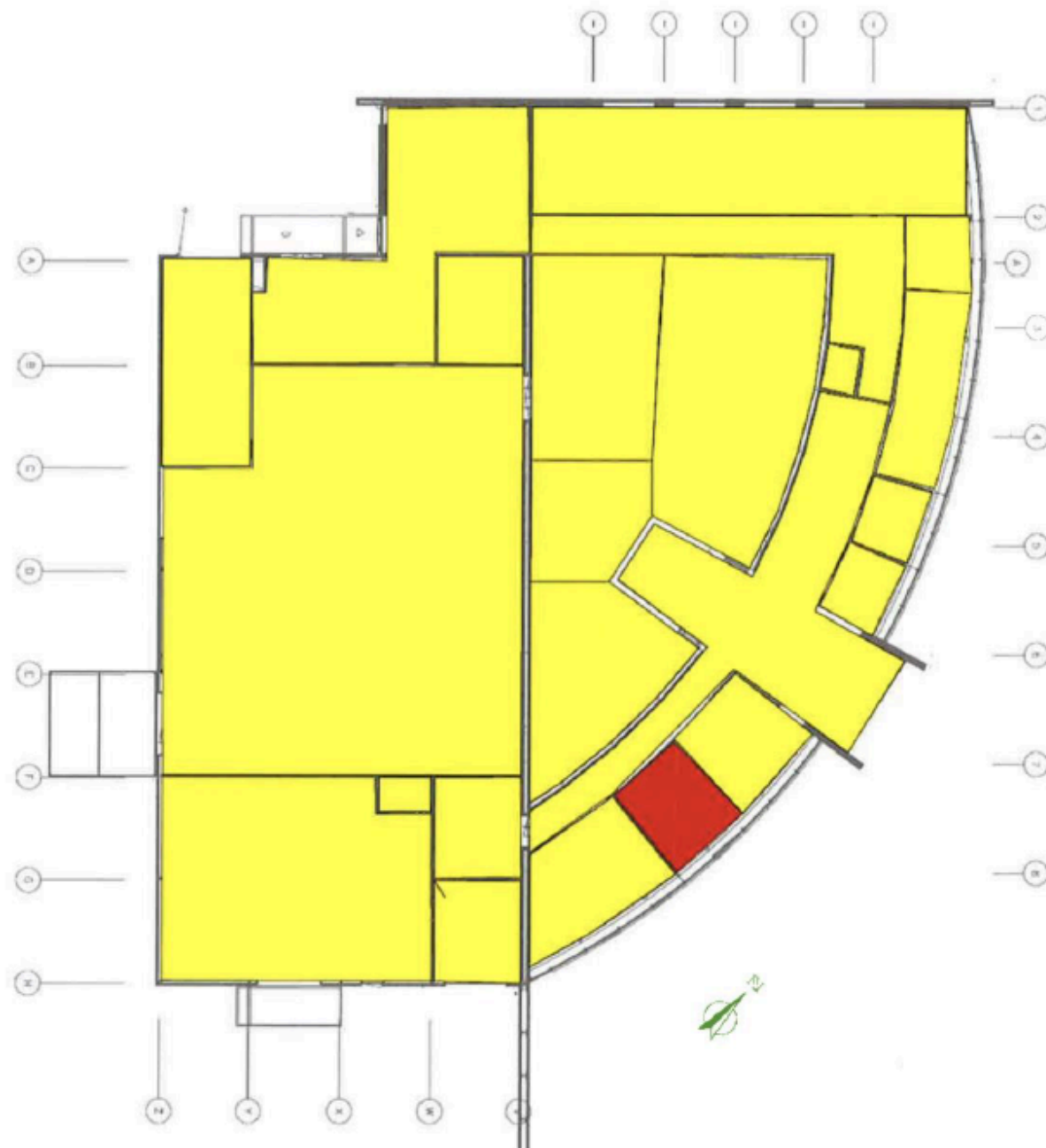
impressie



Eerste verdieping



Tweede verdieping







Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@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.