



# TE HUUR

## DIVERSE KANTOORRUIMTEN

**Zandbreeweg 10-14, Oldenzaal**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan diverse kantoorruimten, gelegen aan de rand van de woonwijk de Essen te Oldenzaal aan de Zandbreeweg 10 – 14.

Het betreft een zeer duurzaam object voorzien van bodemwarmtepomp voor verwarming en koeling. Kantoorruimten zijn te huur van ca. 22 m<sup>2</sup> tot ca. 280 m<sup>2</sup>.

### Bestemmingsplan

“Bedrijventerrein de Essen” met als enkelbestemming “gemengd” (zie bijlage).

### Bouwjaar

2013

## Indeling en oppervlakte(en)

Aan de Zandbreeweg 10-14 zijn doorlopend kantoorkamers beschikbaar voor de verhuur. Momenteel zijn de volgende kantoorruimten beschikbaar:

### Zandbreeweg 10-10a

Verdieping	Unit	Oppervlakte	Huurprijs per maand **
Begane grond	Nr. 10	40 m <sup>2</sup>	€ 400,--
Begane grond	Nr. 10 b	32 m <sup>2</sup>	€ 350,--
Eerste verdieping	Nr. 10a	32 m <sup>2</sup>	€ 350,--

### Zandbreeweg 12-12a

Verdieping	Unit	Oppervlakte	Huurprijs per maand **
Begane grond	Nr. 12 – 3 *	30 m <sup>2</sup>	€ 350,--
	Nr. 12 – 4 *	22 m <sup>2</sup>	€ 300,--
Eerste verdieping	Nr. 12 – 6 *	30 m <sup>2</sup>	€ 350,--
	Nr. 12 – 8 *	50 m <sup>2</sup>	€ 350,--

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.

\* Ruimten zijn ook te combineren tegen nader overeen te komen condities.

\*\* Huurprijzen dienen vermeerderd te worden met btw.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Kantoorruimte

- Systeemplafond v.v. verlichting
- Vloerbedekking
- Gezamenlijke pantry

### Algemeen

- Bodemwarmtepomp (verwarmen + koelen)
- Luchtbehandeling
- Glasvezel aansluiting
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

Zie tabel hierboven.

### Huurtermijn

Nader te bepalen, minimaal één jaar.

### Verlengingstermijn

Nader te bepalen.

### **Opzegtermijn**

Nader te bepalen.

### **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**

Waarborgsom ter grootte van 1 maand huur inclusief servicekosten en inclusief btw.

### **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer 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 goed te bereiken zowel met eigen als met openbaar vervoer. Tegenover de objecten is een bushalte gevestigd. De Essenlaan is de toegangsweg tot de wijk de Essen en zorgt voor een goede ontsluiting richting o.a. de rondweg N342, de weg richting de A1.

### Omgevingsfactoren

In de directe omgeving zijn vooral kleinere bedrijven gevestigd in zeer gevarieerde branches. Tevens is een tankstation en een wijkwinkelcentrum op loopafstand gelegen.

### Locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de rand van woonwijk de Essen, één van de grootste wijken van Oldenzaal. De Essen ligt ten noorden van het centrum van Oldenzaal.

### Parkeren

In de directe omgeving is voldoende mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.



## 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



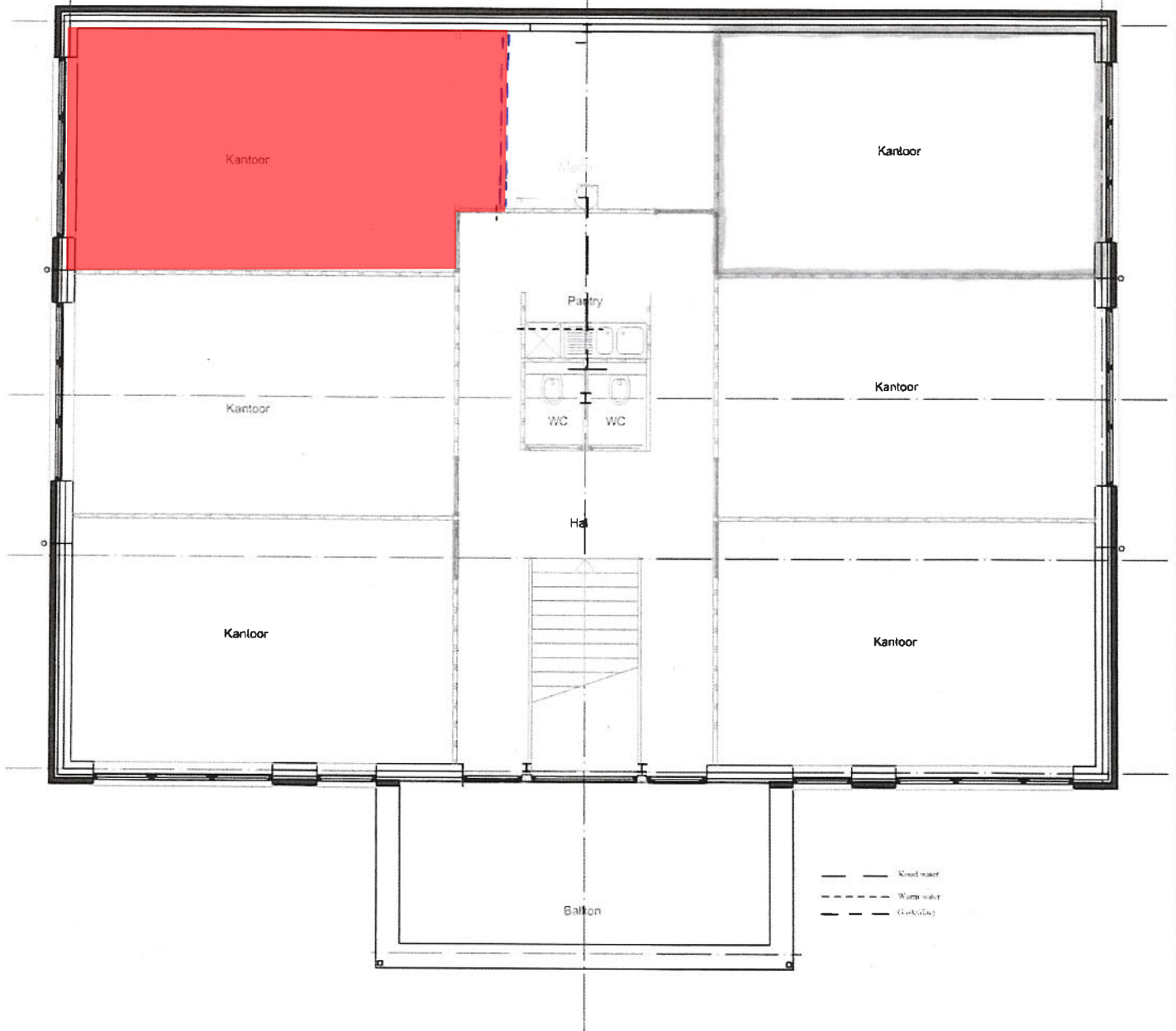
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

5500

7020

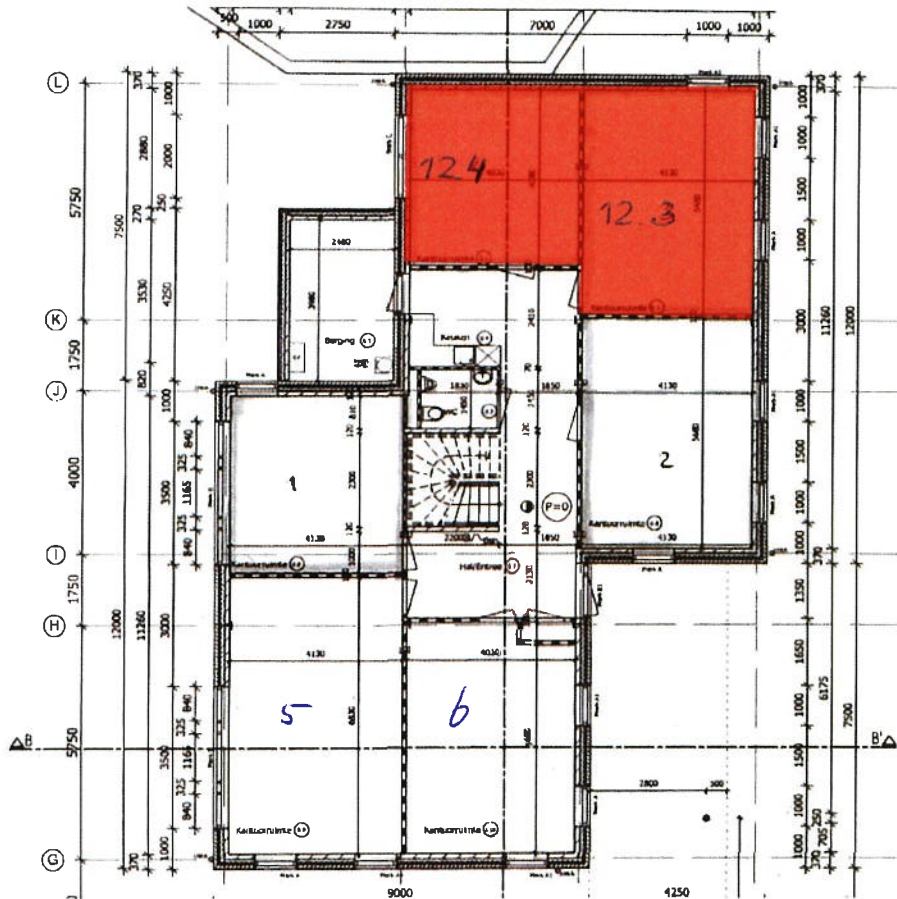
5500

Zandbreeweg 10 A - 1<sup>e</sup> Verdieping

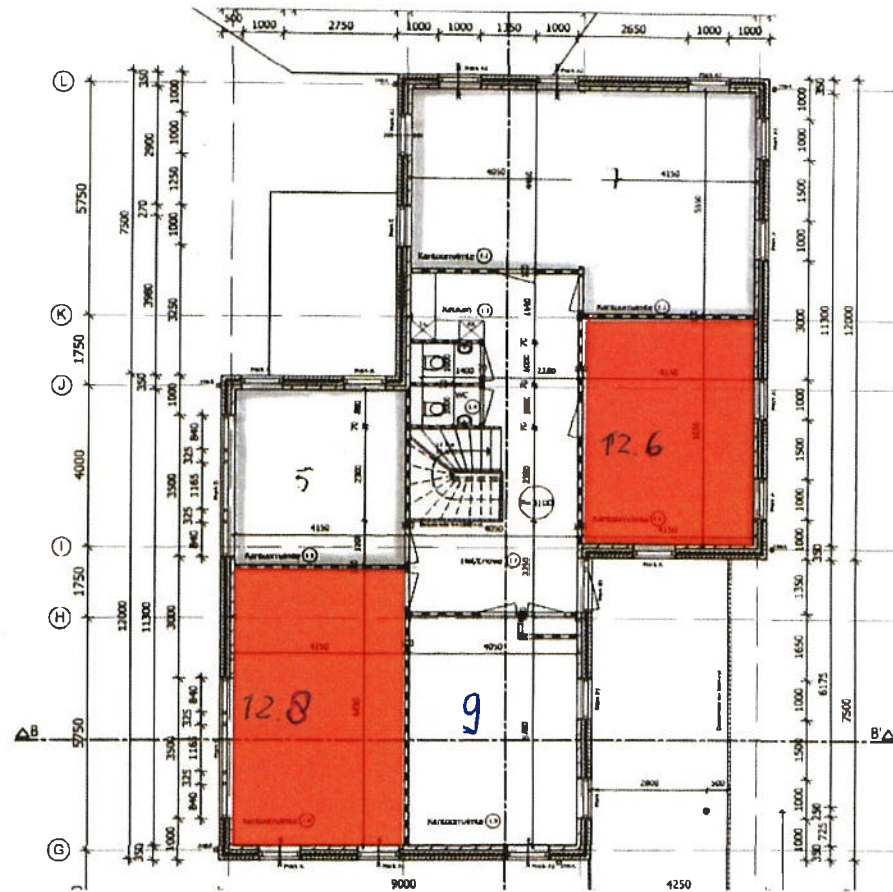


# Zandbreeuweg 12-12A te Oldenzaal

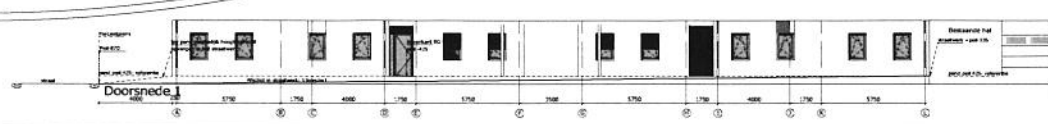
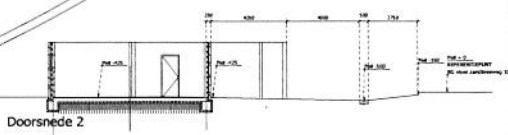
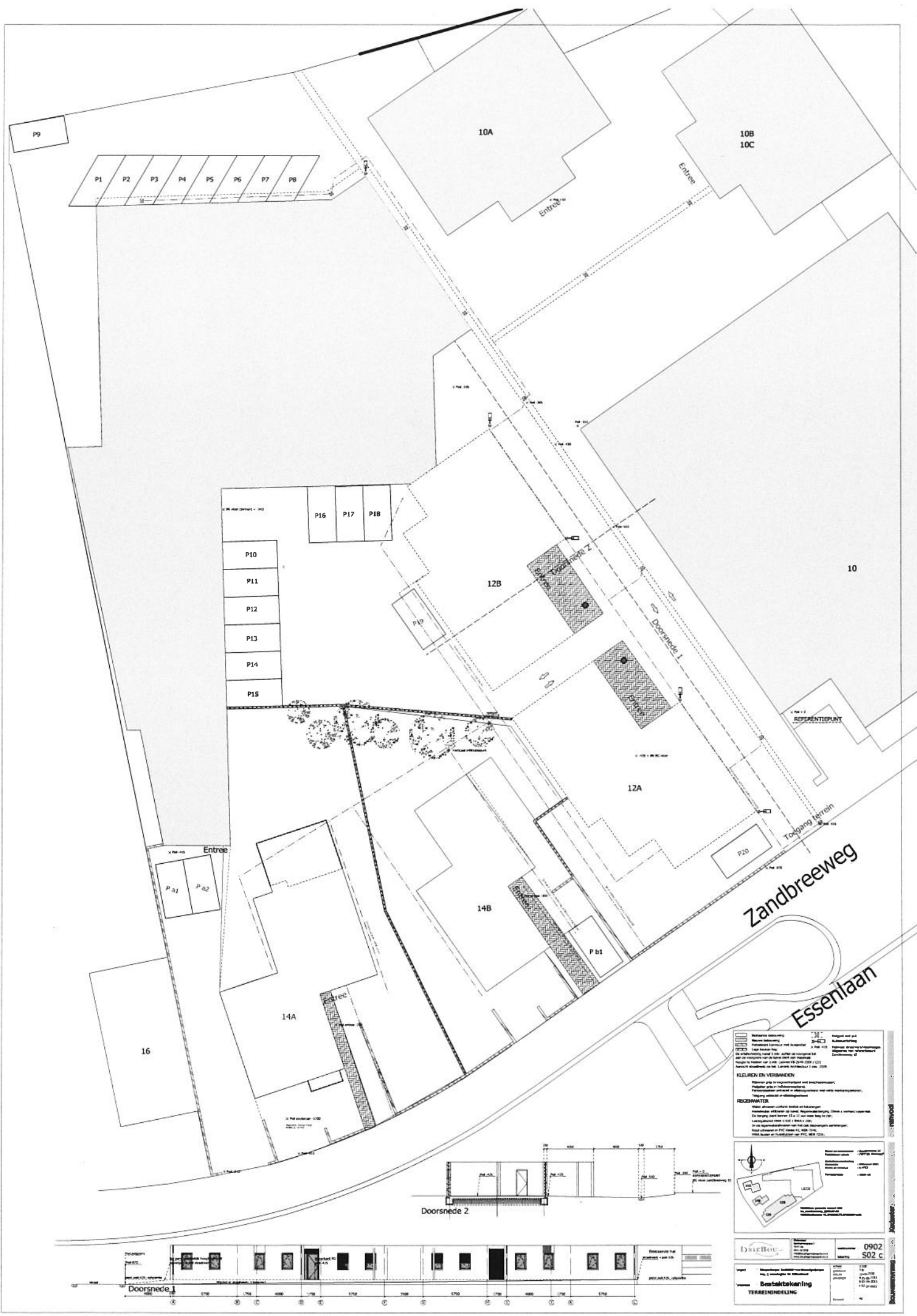
nr. 12A



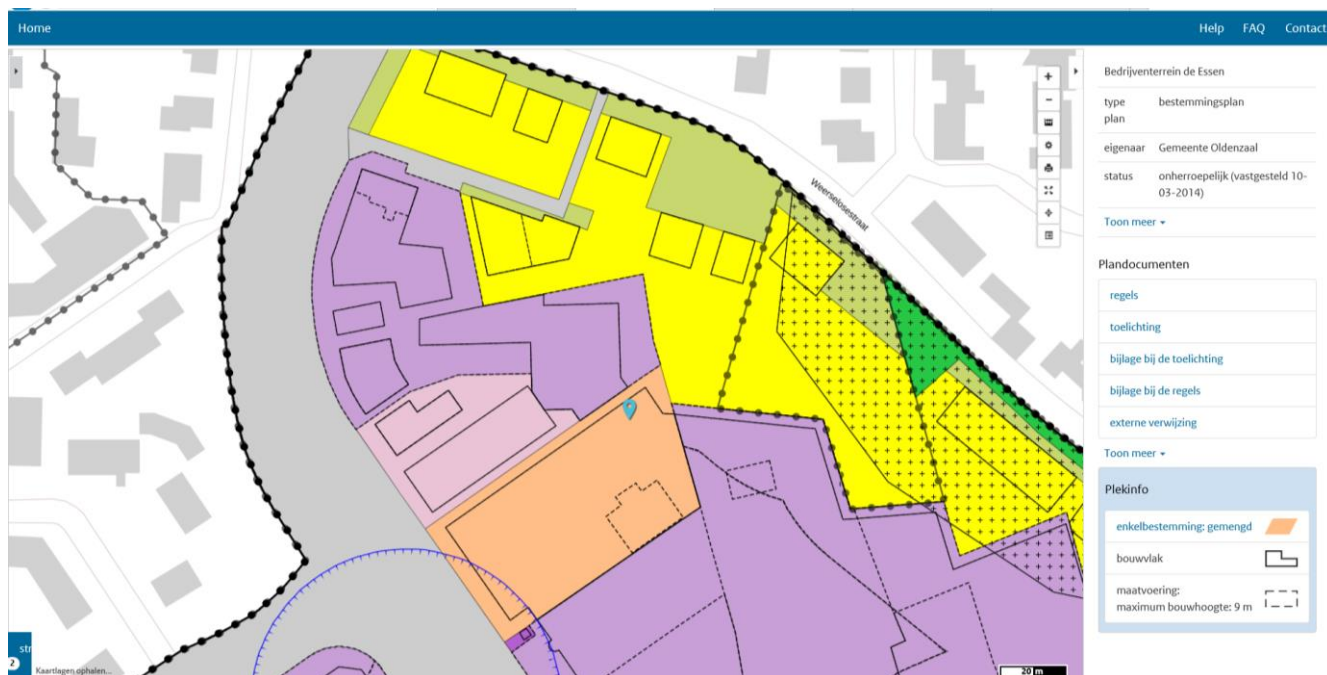
Begane grond



Eerste verdieping



<p><b>REFERENTIEPUNT</b></p> <p>1:100</p>	<p><b>TOEGANG TERREIN</b></p> <p>1:100</p>
<p><b>RECHENWATER</b></p> <p>Wateraanvoer: 1.000 l/s</p> <p>Waterafvoer: 1.000 l/s</p> <p>Wateraanvoer: 1.000 l/s</p> <p>Waterafvoer: 1.000 l/s</p>	<p><b>KLIEUEN EN VERBANDEN</b></p> <p>Referentie: 1:100</p> <p>Referentie: 1:100</p> <p>Referentie: 1:100</p>
<p><b>Doorsnede 1</b></p> <p>1:100</p>	<p><b>Doorsnede 2</b></p> <p>1:100</p>
<p><b>0902</b></p> <p><b>S02 c</b></p>	<p><b>Bestuursplan</b></p> <p><b>TERREINDIENING</b></p>



## Artikel 5 Gemengd

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat Bedrijfsactiviteiten';
- b. kantoren;
- c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1

Bedrijfsgebouwen, kantoren en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- d. inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>.

#### 5.2.2

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers aan de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:
  - 1. de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen dan wel de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;
  - 2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte is:
  - 1. bij een inbandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
  - 2. bij een niet-inbandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- d. de bouwhoogte is:
  - 1. bij een inbandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
  - 2. bij een niet-inbandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

### 5.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 12 m, met dien verstande dat voor ondergeschikte onderdelen van een gebouw zoals schoorstenen, masten, liftkokers, luchtbehandelingskasten of andere daarmee vergelijkbare onderdelen een bouwhoogte kan worden toegestaan van maximaal 15 m;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;
- c. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder a voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 12 m.

### 5.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 onder a kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- d. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid.

#### 5.3.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld artikel 5.3.1 onder b kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid.

#### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.





## Denken in oplossingen!



*U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.*

### Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

### Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

### Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

### Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal  
verzekerings  
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



**Daniël Nijhof**  
Directeur