

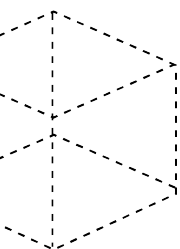
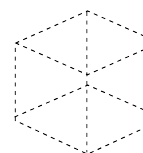


# TE HUUR

## TURN-KEY KANTOORRUIMTE

Retentieweg 48, Oldenzaal

Huurprijs va. € 14.900,- p/j, excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2015
Oppervlakte kantoorruimte	circa 200 m <sup>2</sup>
Locatie	bedrijventerrein Jufferbeek Zuid
Bestemming	Jufferbeek-Zuid 2010, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 4.2.
Parkeren	6 parkeerplaatsen
Energie label / energieklassen	A+++
Aanvaarding	per direct

# Omschrijving

Op bedrijvenpark Jufferbeek bieden wij een zeer hoogwaardige kantoorruimte te huur aan met ruime parkeergelegenheden! De kantoorruimte is gelegen op een uitstekende hoeklocatie en is van alle luxe en gemakken voorzien.

## Indeling en oppervlakte

De kantoorunit betreft een ruime hoekunit. De indeling is als volgt:

- 1e verdieping: ca. 100 m<sup>2</sup>
- 2e verdieping: ca. 100 m<sup>2</sup>

De 1e verdieping kan ook separaat gehuurd worden.

De luxe keuken en toiletgroep op de 2e verdieping kan dan samen met de andere gebruikers gedeeld worden.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Oldenzaal

Sectie: I

Nummer: 4019 en 4035

## Voorzieningen

Het object zal in de huidige staat worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Moderne entree op de begane grond
- Luxe keuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- Ruime en open kantoortuin op de 1e verdieping, voorzien van een afgesloten kantoor-/spreekkamer
- Ruime open kantoortuin/kantine ruimte op de 2e verdieping, alsmede een afgesloten kantoor-/spreekkamer
- Moderne sanitaire voorzieningen op de 2e verdieping
- PVC-vloer
- Systeemplafonds v.v. dimbare (LED) verlichtingsarmaturen; geautomatiseerd met sensoren

Algemeen:

- Gehele pand v.v. zeer uitgebreid domotica systeem welke o.a. te bedienen is middels touchscreen schermen per verdieping en via de smartphone. Dit systeem regelt o.a. de verwarming, verlichting, airco's, muzieksysteem (4 zones) en de screens
- Verwarming middels warmtepomp-, VRF-installatie (koelen, ventileren, verwarmen) en vloerverwarming op alle vloeren
- Zonnepanelen
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein; zes (6) parkeerplaatsen

# Omschrijving

## **Locatie**

Het object is gelegen op een mooie hoeklocatie op bedrijventerrein Jufferbeek Zuid. Jufferbeek Zuid is een relatief nieuw bedrijventerrein, waar recent meerdere bedrijven zich hebben gehuisvest. Enkele bedrijven in de nabije omgeving zijn Europastry, Agro World Transport, Oude Elferink, XL Shop Group en Willemsen Dakbedekking.

## **Bereikbaarheid**

Het bedrijventerrein is op een zeer aantrekkelijke plek gelegen. De A1 en de Duitse snelweg zijn binnen enkele minuten bereikbaar via de N342.

## **Parkeergelegenheid**

Het object beschikt bij verhuur van de 1e en 2e verdieping over 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd aan de voorzijde en de zijkant.

Indien enkel de 1e verdieping wordt gehuurd behoren er 4 parkeerplaatsen tot het gehuurde.

Het gehuurde beschikt over een elektrische laadvoorziening (die gedeeld wordt met de eigenaar/gebruiker).

## **Bestemmingsplan**

Jufferbeek-Zuid 2010, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 4.2.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Kantoorruimte eerste verdieping	circa 100 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte tweede verdieping	circa 100 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten de 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.





# Prijsgegevens

## Huurprijs

1e en 2e verdieping: € 29.900,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

1e verdieping: € 14.900,- per jaar, te vermeerderen met BTW

De genoemde huurprijzen zijn incl. parkeerplaatsen en excl. servicekosten.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaren met aansluitend 5 verlengingsjaren. Kortlopende huurtermijn van 12 maanden is bespreekbaar.

## Opzegtermijn

6 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

## Huurprijsaanpassing

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

## Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Aanvaarding

Per direct.



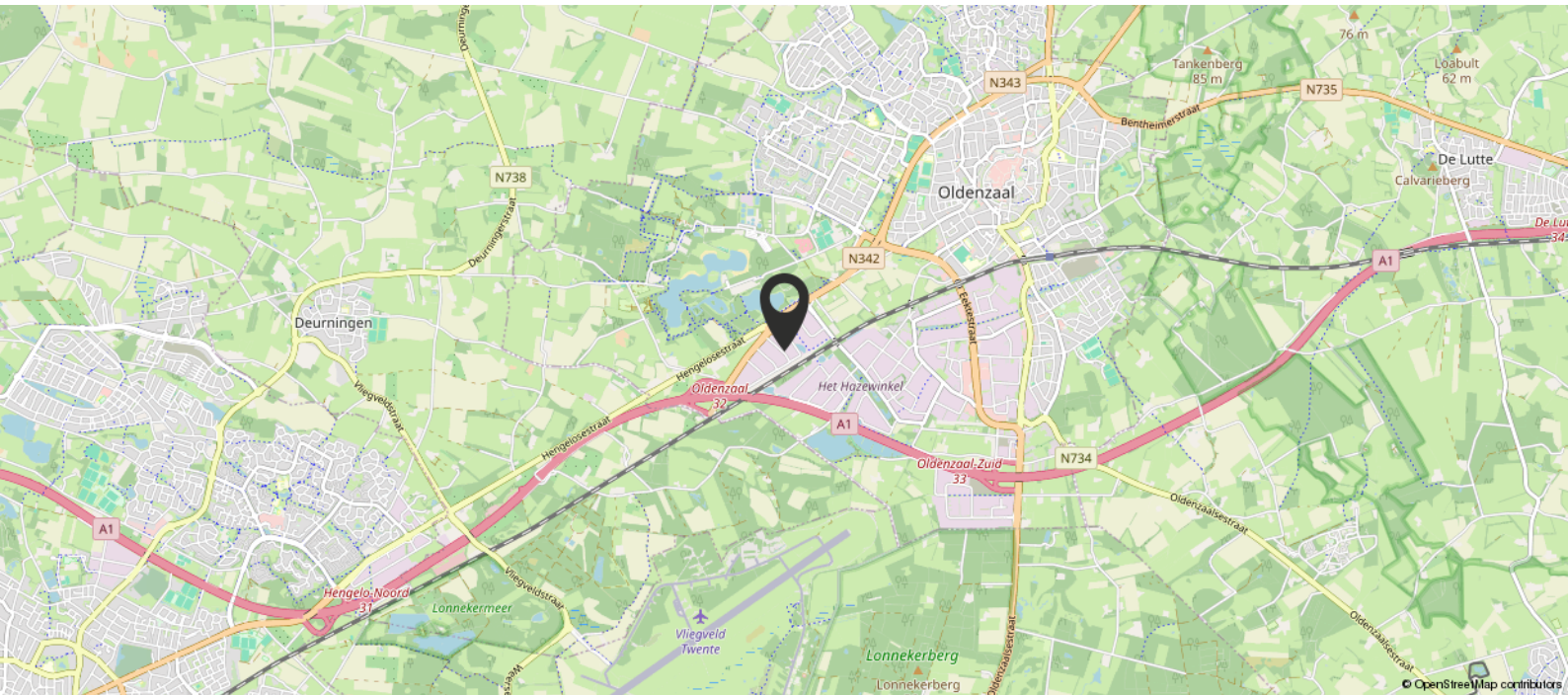
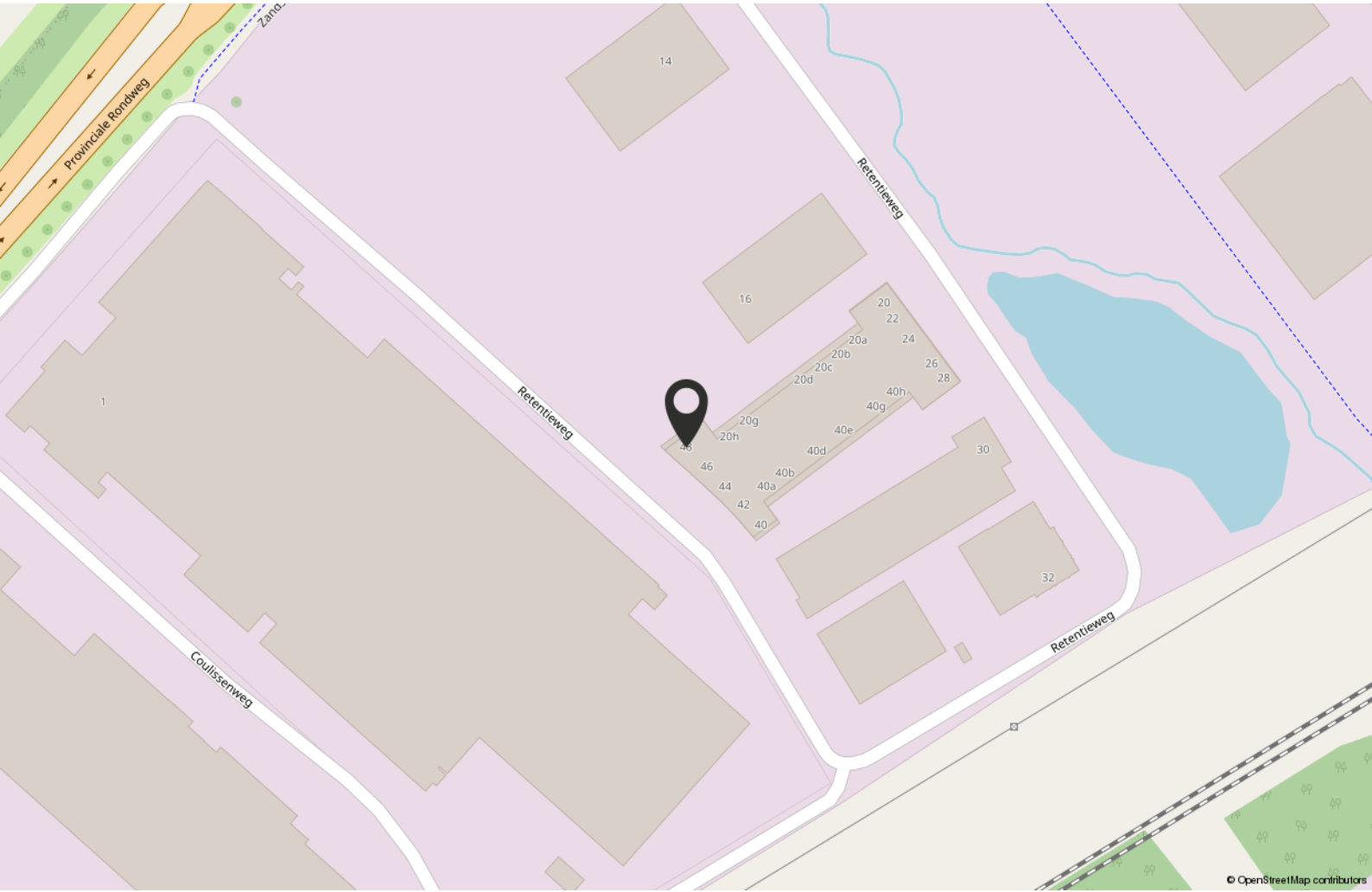




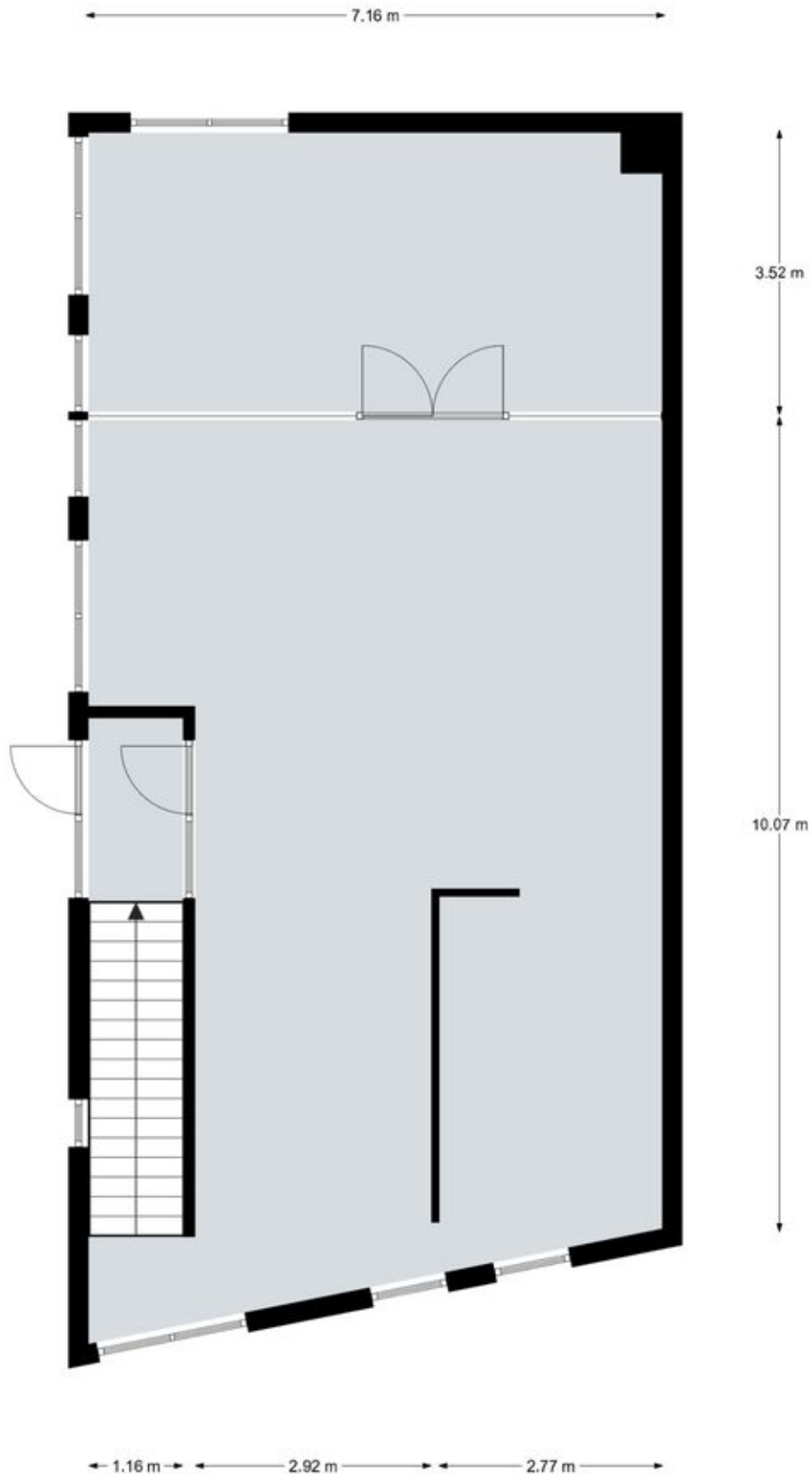




# Locatie



# Plattegrond Eerste verdieping



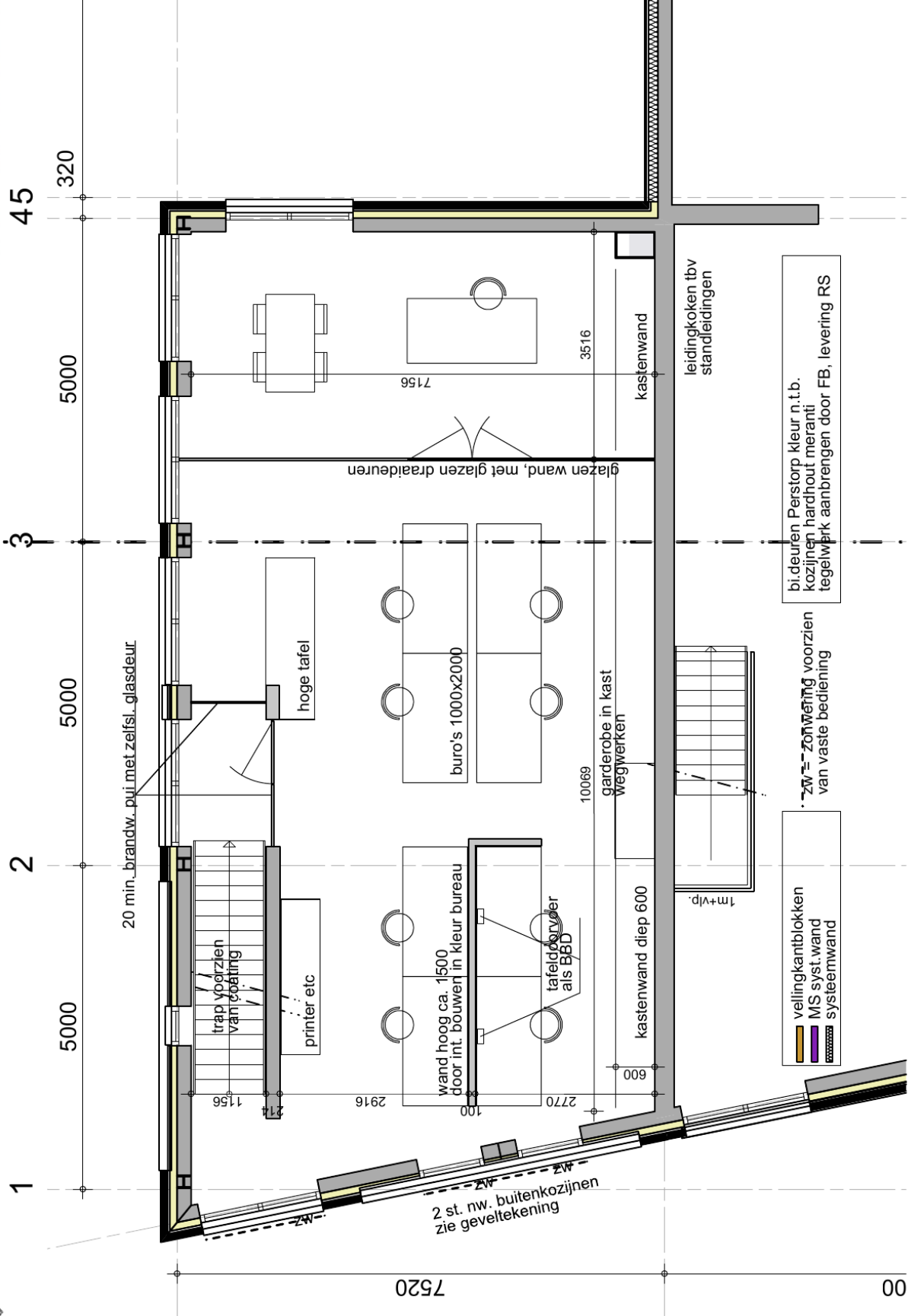


# Plattegrond Tweede verdieping



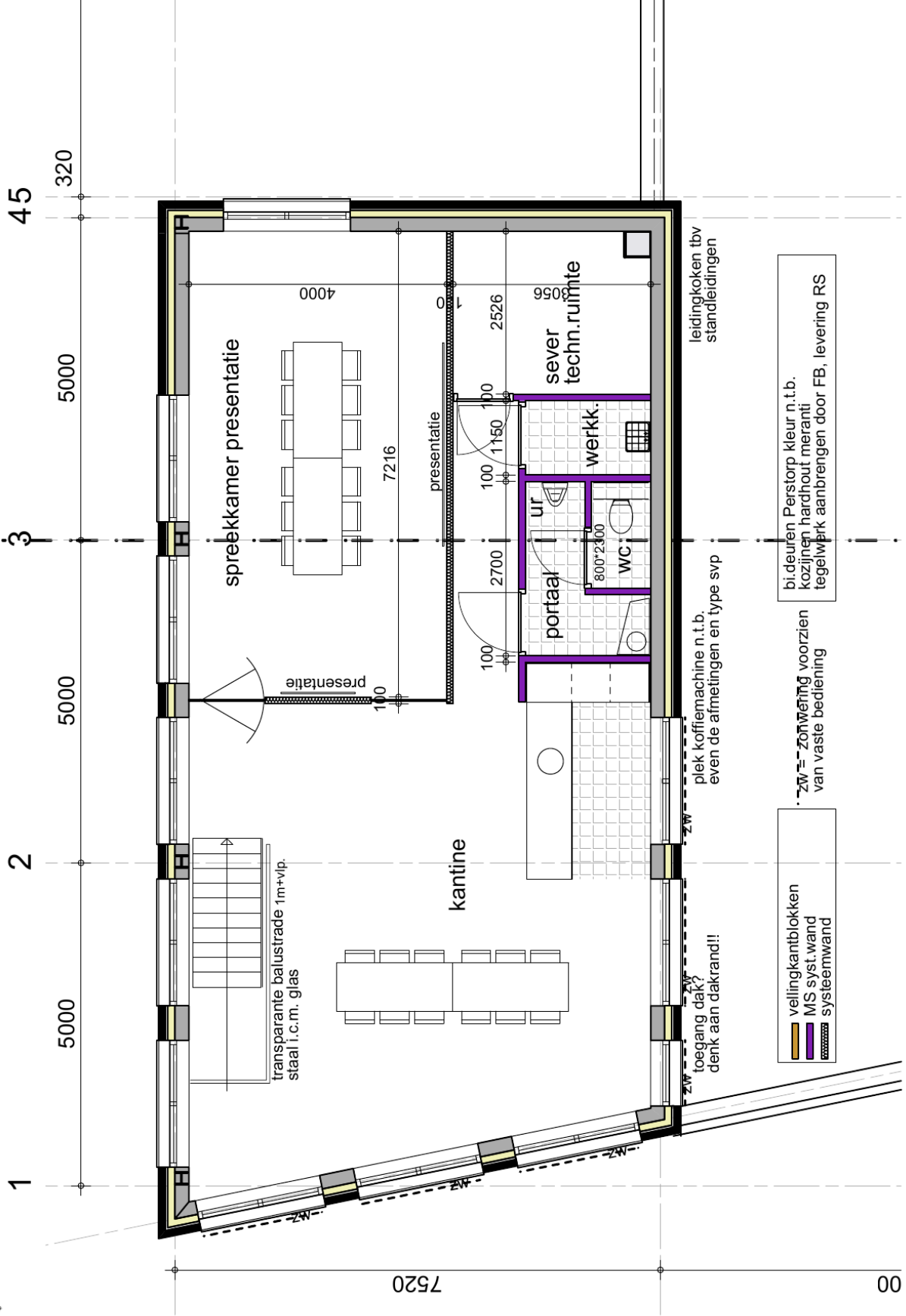
# Plattegrond Eerste verdieping

SCHAAL: 1 : 50 - D.D. 2-9-2015  
15-041 PARTNERUP ICT SOLUTIONS, INTERIEUR



# Plattegrond Tweede verdieping

SCHAAL: 1 : 50 - D.D. 2-9-2015  
15-041 PARTNERUP ICT SOLUTIONS, INTERIEUR



bi.deuren Perstorp kleur n.t.b.  
kozijnen hardhout meranti  
tegelpark aanbrengen door FB, levering RS

\*ZW = Zonwering voorzien  
van vaste bediening

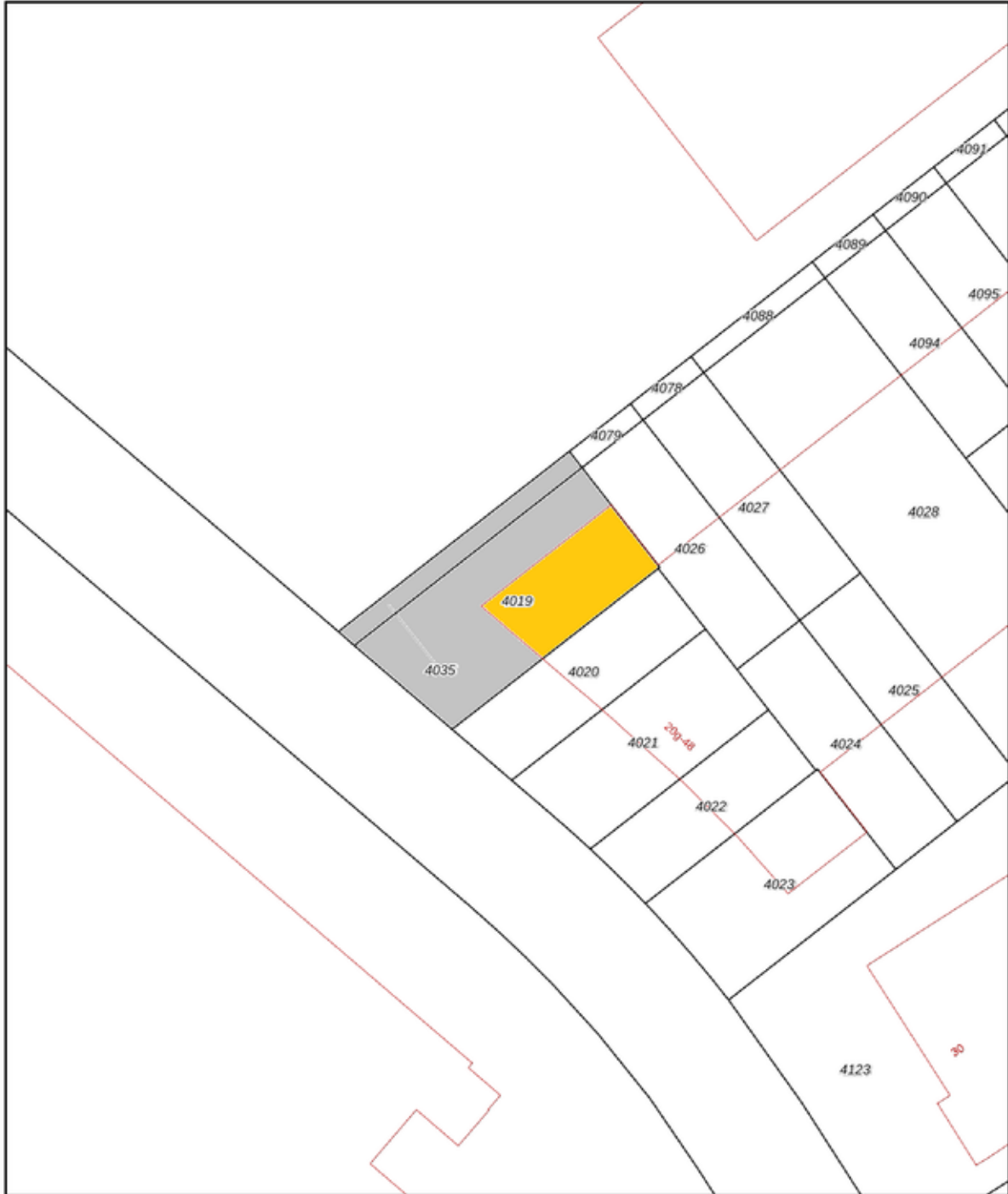
vellingkantblokken  
MS syst.wand  
systeemwand



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: avt



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oldenzaal	
Huisnummer	Sectie I	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4019	
- - - Voorlopige kadastrale grens		
- - - Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 februari 2024  
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.

# Bestemmingsplan

**bestemmingsplan**  
**Jufferbeek - Zuid 2010**

Bestemmingsplan  
Oldenzaal  
meer kenmerken

vastgesteld 26-04-2011 - geheel  
onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels  
Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Verkeer >
- Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Funcieaanduidingen (1)

# Bestemmingsplan

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 3 Bedrijventerrein

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- . ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', voor bedrijven tot en met categorieën 3.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#), alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand ingevolge de [Bijlage 2 Staat Opslagen en installaties](#) niet meer bedraagt dan 100 m;
- . ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', voor bedrijven tot en met categorieën 4.1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#), alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand ingevolge de [Bijlage 2 Staat Opslagen en installaties](#) niet meer bedraagt dan 200 m;
- . ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', voor bedrijven tot en met categorieën 4.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#), alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand ingevolge de [Bijlage 2 Staat Opslagen en installaties](#) niet meer bedraagt dan 300 m;
- . ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**', bedrijven met een hoogwaardige uitstraling, hetgeen tot uitdrukking komt in de schaal van de bedrijven, de architectuur en de terreininrichting, waarbij de tuinarchitectuur gericht is op het verhogen van de esthetische kwaliteit van het representatieve deel van het gebouw, de ontsluiting en parkeervoorzieningen in het groenontwerp zijn geïntegreerd en de overige bebouwing, de stalling en de opslag worden gecamoufleerd;

met daarbijbehorende:

- . gebouwen;
- . bouwwerken, geen gebouwen zijnde, beeldende kunstwerken daaronder begrepen;
- . terreinen;
- . waterhuishoudkundige voorzieningen;
- . groenvoorzieningen;
- . nutsvoorzieningen;
- . parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- . detailhandel niet is toegestaan;



# Bestemmingsplan

- . horecabedrijfsactiviteiten anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van het bedrijf niet zijn toegestaan;
- . Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- . de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan;
- . Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- . zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**';
- . bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

## 3.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- . een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- . de afstand van een gebouw tot een bouwperceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat die afstand ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**' niet minder dan 5 m mag bedragen;
- . de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 11 m bedragen;
- . ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- . ter plaatse van de aanduiding '**minimale-maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet minder respectievelijk meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- . afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- . de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen of overkappingen voor een voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- . de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter een voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen;

# Bestemmingsplan

- . de bouwhoogte van overkappingen achter een voorgevel of het verlengde daarvan mag niet meer dan 12 m bedragen;
- . in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedragen.

## 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- . de eisen die voortvloeien uit een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan;
- . een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- . een goede milieusituatie;
- . de verkeersveiligheid;
- . de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Omgevingsvergunning

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

- . **3.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in **3.6**;
- . **3.2.1 onder d** en toestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 15 m, met dien verstande dat voor ondergeschikte onderdelen van een gebouw, zoals schoorstenen, masten, liftkokers of andere daarmee vergelijkbare onderdelen een bouwhoogte kan worden toegestaan van niet meer dan 20 m;
- . **3.2.2 onder a** en toestaan dat overkappingen met een hogere bouwhoogte vóór een voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd, indien en voor zover ontheffing is of wordt verleend ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen.

### 3.4.2 Afwegingskader

Een in **3.4** genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- . mits het bouwplan voldoet aan de eisen die voortvloeien uit een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan;
- . indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - . het straat- en bebouwingsbeeld;

# Bestemmingsplan

- . de milieusituatie;
- . de verkeersveiligheid;
- . de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag van goederen, voor zover de gronden zijn gelegen aan de naar de weg gekeerde zijde van een terrein.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.6.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **3.1** en:

- . toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#) of die volgens [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein](#) van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
  - . Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
  - . vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  - . Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- . detailhandel toestaan ten behoeve van:
  - . productiegebonden detailhandel;
  - . detailhandel binnen automobielbedrijven, garagebedrijven en/of autobanden-montagebedrijven;
  - . detailhandel in het kader van recreatiebedrijven;
  - . detailhandel in landbouwwerktuigen, machines, meststoffen, keukens, volumineuze sanitairartikelen, zand en/of grind, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit**';
- . ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**' ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen, met dien verstande dat de verkoop van lpg uitsluitend is toegestaan voor

# Bestemmingsplan

zover tevens ontheffing wordt verleend als bedoeld onder d;

- . ten behoeve van risicovolle inrichtingen, indien en voor zover:
  - . het plaatsgebonden risico op de grens van de inrichting niet meer bedraagt dan  $10^{-6}$  dan wel bij categoriale inrichtingen de in de Regeling externe veiligheid inrichtingen genoemde afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen;
  - . het groepsrisico verantwoord kan worden.

## 3.6.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een in **3.6.1** omgevingsvergunning vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- . de mate waarin de waarden en functies van de gronden die het plan beoogt te beschermen door de vrijstelling worden geschaad;
- . de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de nabijgelegen gronden door de vrijstelling worden geschaad;
- . de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van milieu en externe veiligheid.

## 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- . de omvang van de functieaanduidingen met betrekking tot toegestane bedrijvigheid wijzigen, indien en voor zover de woningen, aan de hand waarvan de toegestane bedrijvigheid is bepaald, niet meer als zodanig in gebruik zijn en de betreffende woningen niet langer een woonbestemming hebben en de wijziging redelijkerwijs kan worden opgenomen met het oog op andere nog wel aanwezige woningen.



# Energie label

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
874488278

Datum registratie  
24-07-2024

Geldig tot  
17-07-2034

Status  
Definitief

Dit gebouw  
heeft energie label

A+++



Isolatie	Installaties
Gevels	Hoofdsysteem
Gevelpanelen	Verwarming
Daken	Warm water
Vloeren	Ventilatie
Ramen	Koeling
Buitendeuren	Verlichting
	Zonnepanelen

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 60,3 %

## Over dit gebouw

Adres  
Retentieweg 48  
7572PH Oldenzaal  
BAG-ID: 0173010000178635

Bouwjaar  
2016

Compactheid  
1,66

Gebruiksoppervlakte  
205 m<sup>2</sup>

Detailaanduiding

Gebruiksfuncties  
50,0% Kantoor  
50,0% Bijeenkomst

## Oponamedetails

Naam  
S. Stegeman

Examennummer  
8650.8560.1011

Certificaathouder  
E-Label Nederland B.V.

Inschrijffnummer  
SKGIKOB.012198

KvK-nummer  
65361040

Soort opname  
Basisopname

Certificerende instelling  
SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energie label verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



[amber@boersenlem.nl](mailto:amber@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Retentieweg 48, Oldenzaal



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

