



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

De Heurne 15A  
7511 GV Enschede



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Door het aantrekken van nog een bedrijfsmakelaar / toekomstig partner 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 8  
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 9  
Locatiekaart

05

Pagina 10  
Bestemmingsplan

06

Pagina 13  
Foto's

07

Pagina 17  
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**

1906-1930

**Huurprijs**

€ 245,- p m2 per jaar ex. BTW

**Oppervlakte**

ca. 147 m2 v.v.o.

**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**

Parkeergarage op korte loopafstand

**Locatie**

Binnenstad Enschede

**Hoofdfunctie**

Winkelruimte

**Soort bouw**

Bestaande bouw

**Energie label**

A

Te huur winkelruimte in hartje Enschede!

## Algemeen

Het betreft een courante winkelruimte op goede stand gelegen in de Heurne. Gezien de brede bestemming en de aard van het object is er een tal van invullingen denkbaar in de winkelruimte. Daarbij is het grote voordeel dat de winkelruimte in de basis al over diverse voorzieningen beschikt en een frisse indruk geeft. Met andere woorden, voeg je eigen sausje toe in de ruimte en je kan de deuren openen om het winkelend publiek te ontvangen!

## Locatie en bereikbaarheid

Het object is gelegen op een goede locatie in de binnenstad van Enschede. Dit deel van de Heurne behoort tot het kern winkelgebied wat ook te zien is aan de retailers verder in de straat. Denk hierbij aan een Jac Henzen, Cecil mode, Appel en Ei, van Haren schoenen en een Intertoys.

De winkelruimte is goed bereikbaar middels eigen- als openbaar vervoer (t.p.v. Oldenzaalsestraat). Enschede kent venstertijden van 7:00 tot 11:00.

## Oppervlaktes

Winkelruimte: ca. 147 m<sup>2</sup> v.v.o.

## Parkeren

Het object beschikt niet over eigen parkeerplaatsen, echter is op korte loopafstand parkeergarage Irene garage.

## Huurprijs

De huurprijs bedraagt € 245,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Niet van toepassing. Huurder dient de meters ten behoeve van de nutsvoorzieningen op eigen naam te zetten.

## Winkeliersbijdrage

Niet van toepassing.

## Bijzonderheden

- Eigen meterkast;
- Airco-splitunits;
- Gladde en onlangs geschilderde wanden;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Massief houtenvloer;
- Toiletvoorziening;
- Pantry,

## Bestemmingsplan

Het object valt binnen het bestemmingplan 'Binnenstad 2016' en beschikt over de enkelbestemming Detailhandel. Qua gebruiksmogelijkheden is detailhandel mogelijk en publieksgerichte dienstverlening in de vorm van reisbureau, kapsalon en postkantoor.

## Huurtermijn

Uitgangspunt is 5 + 5 jaar, afwijken is overleg mogelijk.

## Waarborgsom

Uitgangspunt is een waarborgsom van een kwartaalverplichting.

## Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW.

## Aanvaarding

In overleg met de opdrachtgever, thans op korte termijn mogelijk!

## Huurprijsaanpassing

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

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

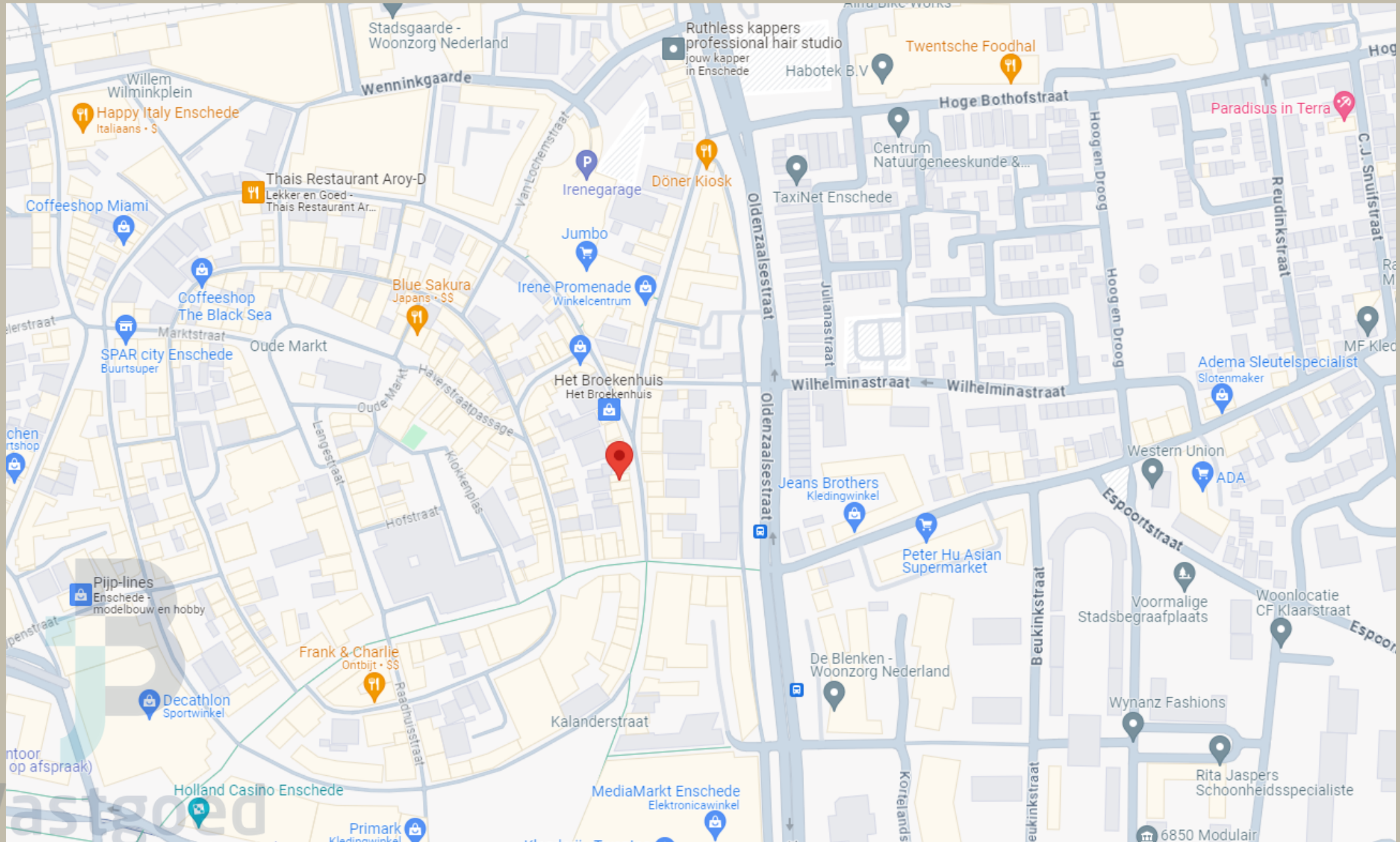
Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	winkelruimte	120
	Keuken/Kantoor/Opslag	27
Totaal		147

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.







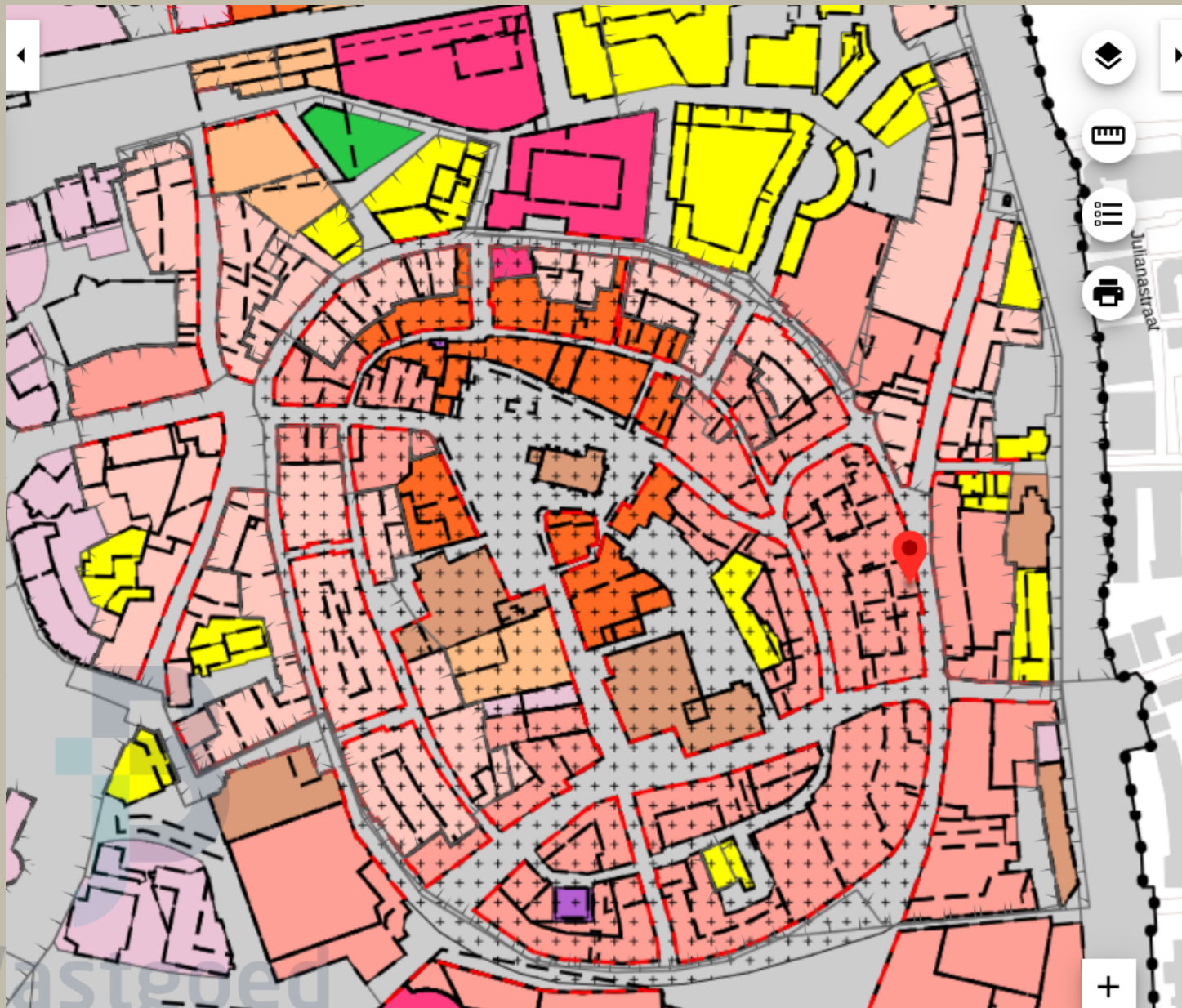
## ARTIKEL 6 DETAILHANDEL

### 6.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  1. detailhandel, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping;
  2. publieksgerichte dienstverlening in de vorm van reisbureau, kapsalon en postkantoor, uitsluitend toegestaan op de begane grond;
  3. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend toegestaan op (een) eventueel aanwezige verdieping(en);
  4. horeca, voor zover voor deze gronden tevens het bepaalde in de artikelen 25.2.4 en 25.2.5 van toepassing is.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is in afwijking van het bepaalde onder a.1 verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de aanwezige verdiepingen toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 1e verdieping toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 2" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 1e en 2e verdiepingen toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 4" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 2e, 3e en 4e verdiepingen toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "atelier" is op de verdieping(en) een atelier toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn bedrijfsactiviteiten en voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- h. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is op de begane grond naast de onder a.2 genoemde tevens overige publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "fitnesscentrum" is op de verdieping(en) een sportschool of fitness centrum en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare sportactiviteiten toegestaan.
- j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2a" is horeca in de categorieën 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b" is horeca in de categorieën 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.



- l. 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.
- m. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is op de verdieping(en) zakelijke dienstverlening toegestaan.
- n. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn op de verdieping(en) 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).
- o. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is toegestaan:
  - 1. een bestaande openbaar toegankelijke ondergrondse parkeergarage en/of fietsenstalling (Van Heek garage);
  - 2. aan de Beltstraat een bestaande openbaar toegankelijke parkeergarage op parkeerdek(ken) boven de winkels (Zuidmolen);
  - 3. aan de Van Lochemstraat een bestaande openbaar toegankelijke parkeergarage op parkeerdek(ken) boven de winkels (Irenegarage);
  - 4. de bij een parkeergarage behorende - al dan niet gebouwde - voorzieningen en bouwwerken zoals (al dan niet inpandige) in- en uitritten, hellingbanen, autoliften, stijpunten en ondersteunende facilitaire voorzieningen voor het beheer en de veiligheid.
- p. Ter plaatse van de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bvo (m<sup>2</sup>)" is in afwijking van het bepaalde onder l horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) tevens toegestaan op de verdiepingen, tot een maximum van het op de verbeelding weergegeven aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.
- q. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met o genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.



## Binnenstad 2016

gemeente Enschede

bestemmingsplan


onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO


DOCUMENTEN

KENMERKEN


 258277.4, 471298.9

 **Enkelbestemming**  
Detailhandel

 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie

 **Bouwvlak**

**Maatvoering**  
○ maximum bouwhoogte: 12 m  
○ maximum bouwhoogte: 12 m

 **Gebiedsaanduiding**  
overige zone - cultuurhistorisch  
attentiegebied





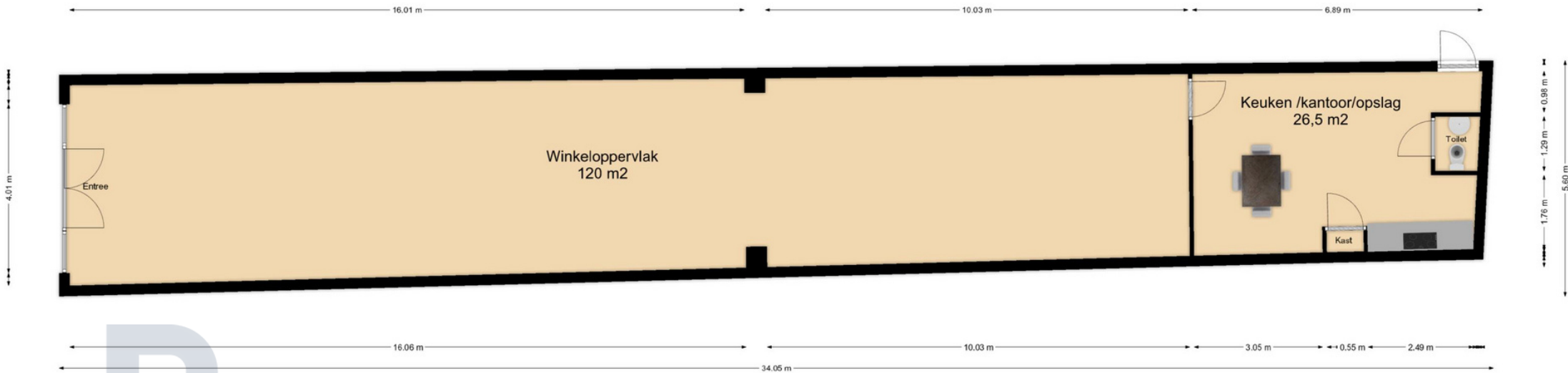
d







# 17 | Plattegronden





Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Job Zwart**  
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59  
[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto:job@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.