



TE HUUR

KANTOORRUIMTEN GELEGEN OP DE 1^E VERDIEPING

M.H. Tromplaan 33, Enschede
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, kantoorruimten gelegen op de 1^e verdieping in een kantoorvilla met statige uitstraling aan de M.H. Tromplaan 33 te Enschede. De kantoorruimten hebben gezamenlijk een grootte van ca. 80 m². Het object heeft een goede onderhoudsstaat en is recent verduurzaamd en geschilderd. In een deel van het pand is "SBD Advocaten" gevestigd en tegenover het kantoor bevindt zich de Hogeschool Saxion.

Het object is traditioneel als twee herenhuizen gebouwd en staat op de gemeentelijke lijst van beeldbepalende kantoorpanden. Daarnaast is het object gelegen tegen de rand van het centrum van Enschede en uitstekend bereikbaar met zowel eigen als openbaar vervoer. Het treinstation is op enkele minuten loopafstand gelegen en de A35 is binnen enkele minuten met de auto te bereiken.

Bestemmingsplan

"Horstlanden-Veldkamp 2010" met als bestemming Gemengd-1 (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente: Enschede

Sectie: H

Nummer(s): 1070

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 80 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
1 ^e etage	Kantoorruimte	ca. 80 m ²
Totaal		ca. 80 m ²

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.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte

- Intercom bij entree
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Sanitaire voorzieningen
- Vloerbedekking
- Airconditioning
- Kleine pantry op de verdieping
- Mede gebruik van pantry op de begane grond



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 10.800,- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar, flexibele huurtermijnen in overleg.

Verlengingstermijn

In overleg.

Servicekosten

€ 50,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex (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 kantoorgebouw is zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer door de ligging vlakbij het treinstation van Enschede. Vanaf dit station gaan zowel regionale trein-/en busverbindingen als internationale treinverbindingen naar Münster, Duitsland.

Ook met eigen vervoer is het object goed te bereiken. Op slechts enkele minuten rijden van de locatie ligt de rijksweg A35. Vanaf de A35 is de aansluiting op de Rijksweg A1 ook ideaal en is de route naar de Randstad zo optimaal mogelijk.

Omgevingsfactoren

De betreffende kantoorvilla aan de M.H. Tromplaan is midden in het zakelijke hart van Enschede gelegen. De M.H. Tromplaan staat bekend om haar statige kantoorvilla's en haar groene representatieve uitstraling. In de directe omgeving zijn o.a. gelegen: Vesta Media, SBD Advocaten en Saxion Hogeschool.

Parkeren

Op eigen terrein is parkeren mogelijk, in overleg kunnen parkeerplaatsen per jaar worden gehuurd. In de directe omgeving zijn voldoende (betaald) parkeermogelijkheden.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

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 m² 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

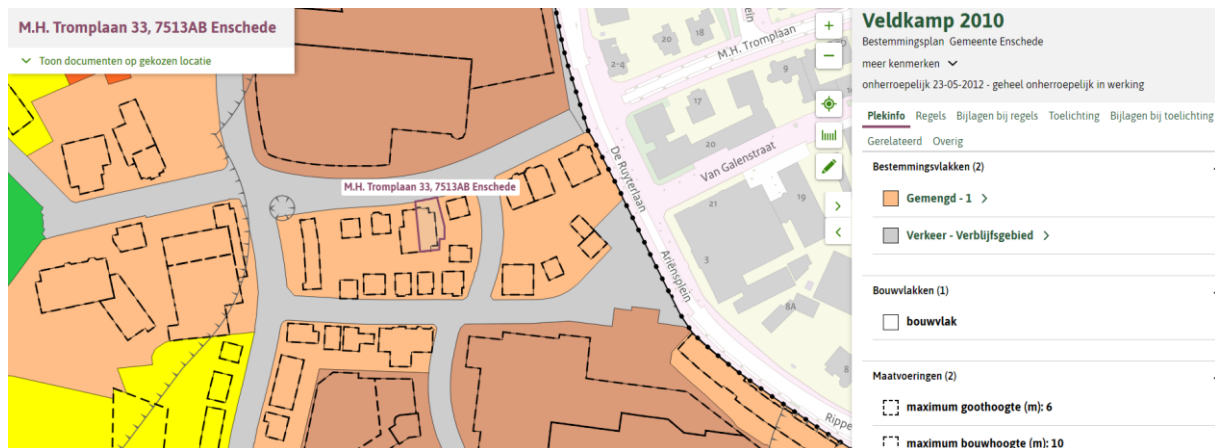
← 0.94 m → ← 4.56 m → ← 4.45 m → ← 3.52 m →

↑ 3.04 m ↓
↑ 3.61 m ↓
↑ 1.14 m ↓
↑ 2.42 m ↓
↑ 2.91 m ↓



↑ 3.04 m ↓
↑ 2.97 m ↓
↑ 2.32 m ↓
↑ 1.08 m ↓
↑ 3.54 m ↓
↑ 14.81 m ↓

← 3.68 m → ← 0.88 m → 0.70 m ← 1.27 m → 0.63 m ← 4.43 m → ← 3.43 m →
← 17.23 m →



Artikel 6 Gemengd - 1

- [6.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [6.2 Bouwregels](#)
- [6.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [6.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [6.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [6.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. [kantoren](#), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 350 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel;
- b. [maatschappelijke voorzieningen](#), die zijn genoemd in categorie A en B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- c. het wonen, al dan niet in combinatie met een [beroep of bedrijf aan huis](#);
- d. bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en [nutsvoorzieningen](#).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd-1" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [6.1](#).

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "[maximale bouwhoogte](#)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;

- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 50 m²;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

6.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [6.2.2](#) en [6.2.4](#) gelden voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) de volgende bepalingen:

- a. de [oppervlakte](#) van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.6 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [6.2.1](#), [6.2.2](#), [6.2.3](#), [6.2.4](#), en/of [6.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [6.2.1](#), voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in categorie A of categorie B van bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [6.1](#) op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 6.2.3. onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van [bijbehorende bouwwerken](#) buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid [6.2.4](#), onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid [6.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

- e. lid [6.2.6](#), voor het vervangen en/of uitbreiden van [bestaande](#) gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een [beroep of bedrijf aan huis](#) in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een [seksinrichting](#).
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [6.1](#), ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in categorie A of categorie B van bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving

kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [6.1](#) op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- b. lid [6.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een [beroep of bedrijf aan huis](#) tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- c. lid [6.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen van de aanduiding "[dienstverlening](#)" ten behoeve van de vestiging van dienstverlening.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

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

*Plan een
kosteloze
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren](https://www.snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen