



Turn-key kantoorruimtes v.a. 20 m²

In centrum Enschede naast bus- en treinstation

TE HUUR

Representatieve kantoorruimtes

Hoedemakerplein 2, Enschede
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan representatieve kantoorruimten vanaf 20 m² op een absolute toplocatie, gelegen in het centrum van Enschede, aan het Hoedemakerplein 2. De kantoorruimten kennen een hoogwaardig afwerkingsniveau en zijn gesitueerd op de 2^e etage van het onderhavige kantoorgebouw. Het kantoorpand is in 2018 verduurzaamd middels het aanbrengen van ledverlichting, zonnepanelen en een nieuwe verwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie.

Naast de verhuur aan zakelijke bedrijven is het ook mogelijk dat de sectoren dienstverlening en maatschappelijk zich in het gebouw vestigen.

Op deze absolute toplocatie kan uw bedrijf zich uitstekend presenteren en profileren. Met genoeg maken we tijd voor u vrij om de ruimtes en het gebouw te bezichtigen en om met u verder te praten over de kansen die deze plek u kan bieden.

Bestemmingsplan

"Binnenstad 2016" met als enkelbestemming "kantoren" en als functieaanduiding "dienstverlening" en "maatschappelijk". (zie bijlagen)

Kadastraal

Gemeente
Sectie
Nummer

Enschede
B
7683



OPLEVERINGSNIVEAU

De objecten worden opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Gezamenlijke entree gesitueerd op de begane grond
- Lift
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Gezamenlijke pantry
- Toiletgroepen
- Databekabeling (bestaand)
- Topkoeling in combinatie met luchtbehandeling
- Glasvezelaansluiting aanwezig in gebouw
- Energielabel A
- Parkeren met betaald abonnement mogelijk in naastgelegen stationsgarage



HUURGEGEVENS

Omschrijving	Oppervlakte	Jaarhuur	Maandhuur	Servicekosten	Totaal per maand (excl. btw)
Kamer 1	ca. 30 m ²	€ 4.867,79	€ 405,65	€ 125,00	€ 530,65
Kamer 6	ca. 20 m ²	€ 3.245,19	€ 270,43	€ 83,33	€ 353,77
Kamer 7	ca. 45 m ²	€ 7.301,68	€ 608,47	€ 187,50	€ 795,97
Kamer 8	ca. 20 m ²	€ 3.245,19	€ 270,43	€ 83,33	€ 353,77
Kamer 9	ca. 25 m ²	€ 4.056,49	€ 338,04	€ 104,17	€ 442,21



Huurtermijn

1 jaar.

Opzegtermijn

3 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-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

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

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, 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 door haar centrale ligging uitstekend te bereiken. Op steenworp afstand is het centrale bus- en treinstation van Enschede gelegen. De Rijksweg A35/A1 richting Amsterdam, Duitsland en omliggende steden is eenvoudig en snel bereikbaar middels de Singels en grote toegangswegen zoals de Westerval en de Zuiderval.

Locatieaanduiding / omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan het Hoedemakerplein te Enschede; een toplocatie in het centrum van Enschede met in de directe omgeving diverse dienstverleners, zoals onder andere: ABN AMRO, Adecco, Snelder Zijlstra Makelaars, Young Capital, Regio Twente en Logic4.

In het kantoorgebouw zijn o.a. gevestigd: Tempo Team, PsyQ en Daniels Tandheelkunde.

Tevens is de Oude Markt met vele goede en gezellige lunchfaciliteiten op enkele loopminuten afstand gesitueerd.

Parkeren

In de directe omgeving zijn verschillende (betaald) parkeermogelijkheden op openbaar terrein en in meerdere parkeergarages. In de naastgelegen stationsgarage bestaat de mogelijkheid zakelijke parkeerabonnementen af te sluiten. Dit kan geregeld worden door de verhuurder.

Voor meer informatie zie: <https://www.enschede.nl/abonnement-parkeergarage>



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 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



2e verdieping

- Te Huur
- Algemene ruimte

- 201 trappenhuis
- 202 lift
- 203 meterkast
- 204 werkkast
- 205 leidingkoker
- 206 toilet heren
- 207 toilet dames
- 208 leidingkoker



BURO DE BOER
 architecten en stadsbouwkundigen
 Bureau de Boer B.V.
 architecten en stadsbouwkundigen
 Ir. J. Rodrigo b.i.s.
 S.P. de Boer arch. A.h.o./b.n.a.
 Emmestraat 155 - 7515 BB Enschede
 Telefoon 055 - 305835
 Telefax 055 - 521672

Werk : revisietekening koudwateraplein
 Wartonr : 9113
 schaal : 1:100
 Cevitzigdag :
 Datum :

2e verdieping

Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Funcieaanduiding
dienstverlening

Funcieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied

3153.BP00086-0003.html#_12_Kantoor

Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

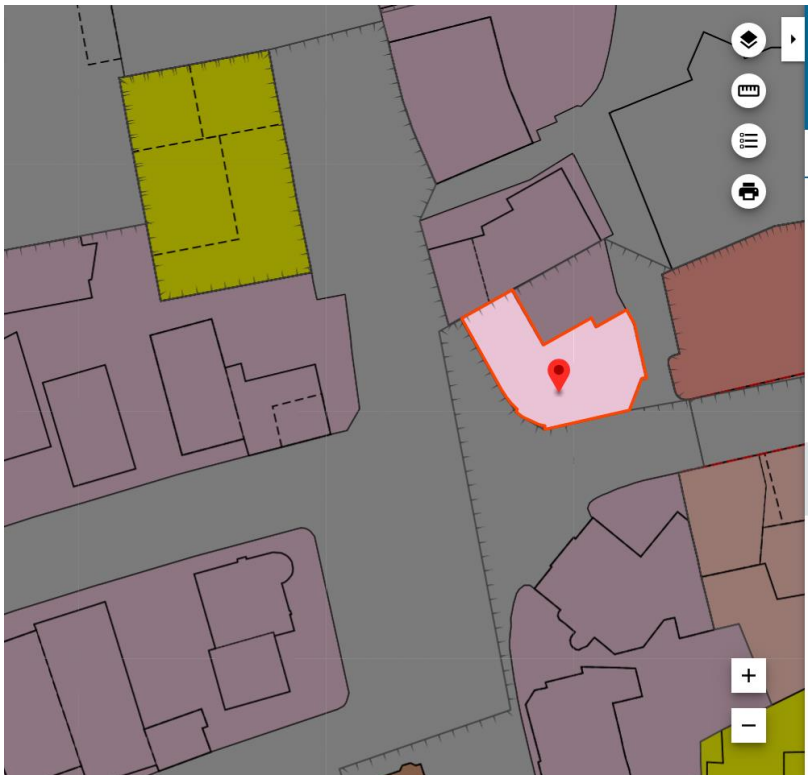
Bouwvlak

Funcieaanduiding
dienstverlening

Funcieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied



Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

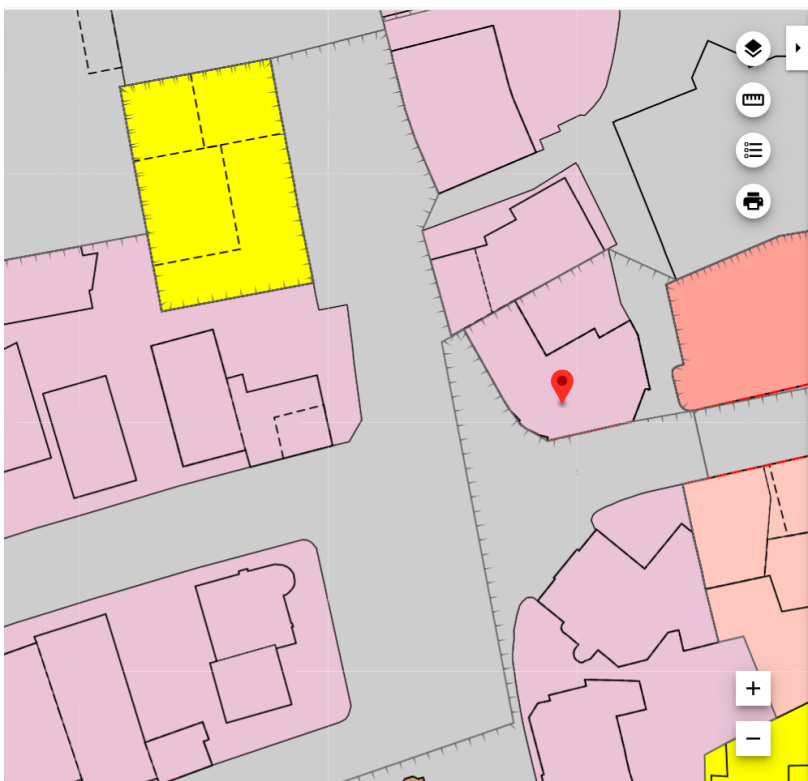
Bouwvlak

Functieaanduiding
dienstverlening

Functieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied



Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Functieaanduiding
dienstverlening

Functieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied

1.51 kantoor:

een [gebouw](#) of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor [zakelijke dienstverlening](#), waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare [dienstverlening](#) alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals de in bijlage [1](#) van deze regels onder de hoofdgroep 'Maatschappelijk' genoemde voorzieningen.

1.70 publieksgerichte dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor, [afhaalpunten](#) (van goederen) en internetcafé, met uitzondering van [seksinrichtingen](#).

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor [zakelijke dienstverlening](#).
- Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is [detailhandel](#) toegestaan, met dien verstande dat het [verkoopvloeroppervlak](#) uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping.
- Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is [publieksgerichte dienstverlening](#) toegestaan.
- 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.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn [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](#)).
- De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met f genoemde doeleinden behorende [bouwwerken](#), [erven](#), terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) [nutsvoorzieningen](#).

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor “Kantoor” aangewezen gronden mogen uitsluitend [gebouwen](#) en [bouwwerken](#) in overeenstemming met het bepaalde in lid [12.1](#) worden gebouwd.

12.2.2 Bebouwing

Voor het [bouwen](#) van [bebouwing](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.1](#) van deze regels.

12.2.3 Onderdoorgang

- Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid [12.2.2](#) uitsluitend het [bouwen](#) van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
- De minimum [bouwhoogte](#) van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het [gebouw](#).

12.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het [bouwen](#) van [nutsvoorzieningen](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.2](#) van deze regels.

12.2.5 Onderkelderen van gebouwen

Voor het onderkelderen van [gebouwen](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.3](#) van deze regels.

12.2.6 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [12.2.1](#), [12.2.2](#), [12.2.3](#), [12.2.4](#), en/of [12.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel [23.5](#) van deze regels.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van een [seksinrichting](#).

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- lid [12.1](#), onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#)), met uitzondering van [risicovolle](#) inrichtingen, [geluidzoneringsplichtige](#) inrichtingen, [garagebedrijven](#) en [vuurwerkbedrijven](#);

- lid [12.1](#), onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#)) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten in categorie A, met uitzondering van [risicovolle](#) inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, [garagebedrijven](#) en vuurwerkbedrijven;
- lid [12.1](#), onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#));
- lid [12.1](#), onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#)) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in de categorieën A en B.

De in dit lid genoemde [omgevingsvergunningen](#) worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

12.6.2 Toepassingscriteria





















































Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid [12.6.1](#) genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
- met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

12.6.3 Randvoorwaarden

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid [12.6.1](#) genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Legenda	
 plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	Aanduidingen
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	Figuren
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 beslitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
 waterstaat	 plangebied
 leiding	Gescande kaarten
 waarde	 plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
 bouwvlak	 plangebied



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