



TE HUUR

ca. 465 m² kantoorruimte
gelegen op de 5^e verdieping

Pantheon 25, Enschede

Vragen? Bel Elizabeth Molema of Roy Duijn | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, de gehele 5^e verdieping gelegen in het recent gemoderniseerde – Kienhuis Hoving – kantoorgebouw.

Het object bevindt zich op een toplocatie en is gelegen in de directe nabijheid van de Universiteit Twente en het treinstation 'Enschede Kennispark'.

De totale oppervlakte van de hoogwaardige kantoorruimte bedraagt ca. 465 m², inclusief aandeel in de algemene ruimte. Daarnaast beschikt de verdieping over een eigen dakterras van ca. 65 m².

Het onderhavige object is gelegen op het Kennispark Twente. Het Kennispark Twente is het kantorenpark van Enschede/Twente en kent diverse grote gebruikers. Het Kennispark kenmerkt zich door de hoogwaardige architectuur, eigentijdse bebouwing, moderne infrastructuur, goede verbinding met het openbaar vervoer en parkachtige karakter.

Bestemmingsplan

"Kennispark 2013" met als enkelbestemming "Bedrijf" en als functieaanduiding "Kantoor".

Kadastraal

Gemeente Lonneker, Sectie S, Nummer 3478

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 465 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
5 ^e verdieping	Kantoorruimte inclusief aandeel algemene ruimte	ca. 465 m ²
5 ^e verdieping	Dakterras	ca. 65 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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.

Verder is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de spreek- en presentieruimte op de begane grond alsmede van de kantinefaciliteit samen met de andere gebruikers van het gebouw.

Ten aanzien van het gebruik van deze ruimten dienen separate afspraken te worden gemaakt met de overige gebruikers.

Bouwjaar

1999 en in 2024 volledig gemoderniseerd.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- Energielabel A
- Sanitaire voorzieningen
- Diverse kantoor-/vergaderkamers met scheidingswanden
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen LED
- PVC vloer
- Pantry
- CV installatie met radiatoren
- Gemeenschappelijke entree met balie
- Lift
- Sprinklers



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 145,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurprijs parkeerplaats

€ 500,-- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met btw.

Er zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar voor de verhuur.

Voorschot servicekosten

€ 60,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaren.

Verlengingstermijn

5 jaren.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

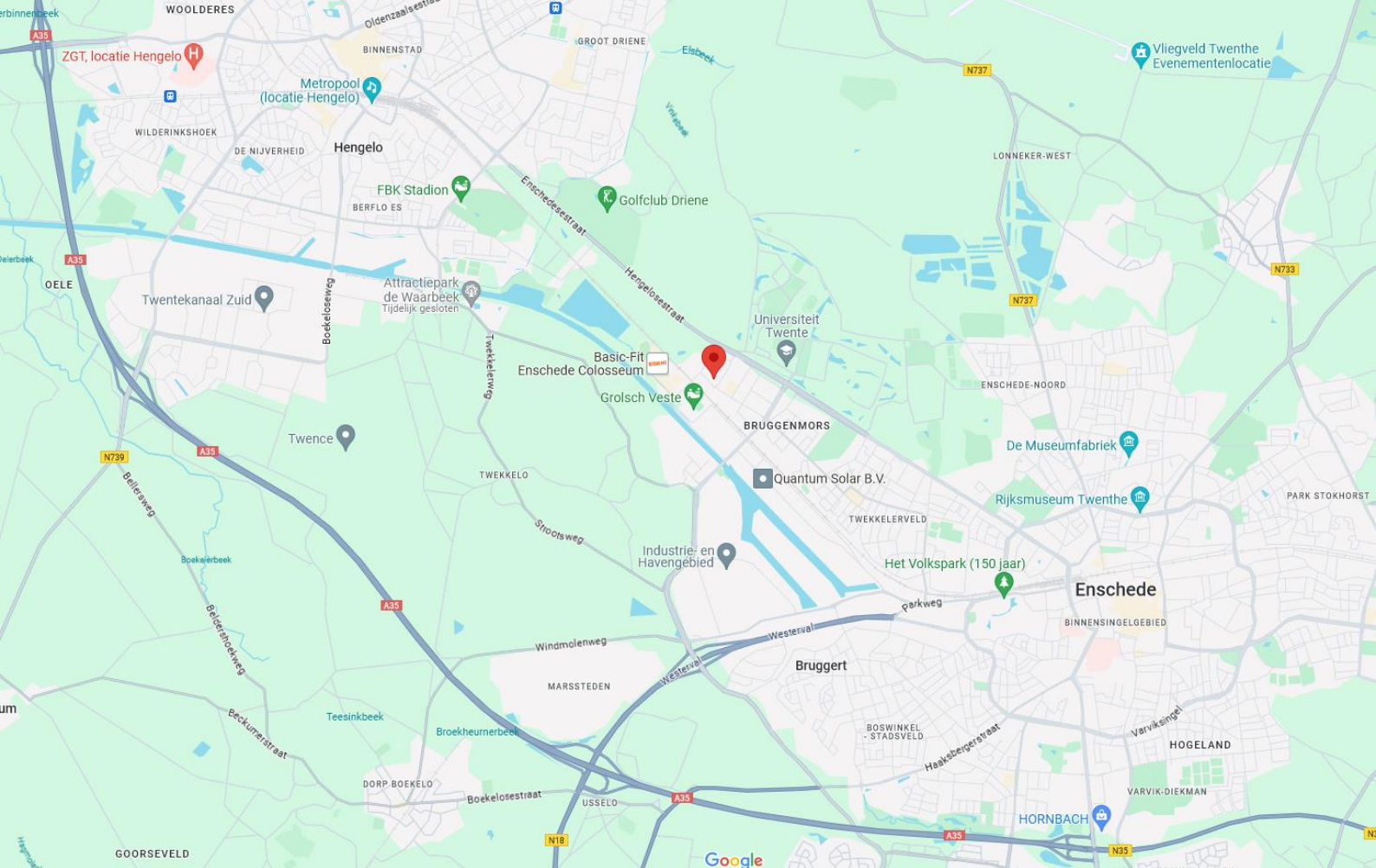
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

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 huuringangdatum, wordt de huurprijs geïndexeerd met een vaste jaarlijkse verhoging van 2,5% van de jaarhuur.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar zowel per auto als met openbaar vervoer. Het Kennispark Twente ligt nabij de snelweg A35/A1 en de Hengelosestraat richting Hengelo. Het treinstation "Enschede Kennispark" ligt op enkele minuten loopafstand.

Omgevingsfactoren

Diverse toonaangevende dienstverleners hebben zich gevestigd op het Kennispark Twente, zoals Demcon, Sigmax, Kroese Wevers, YER Enschede.

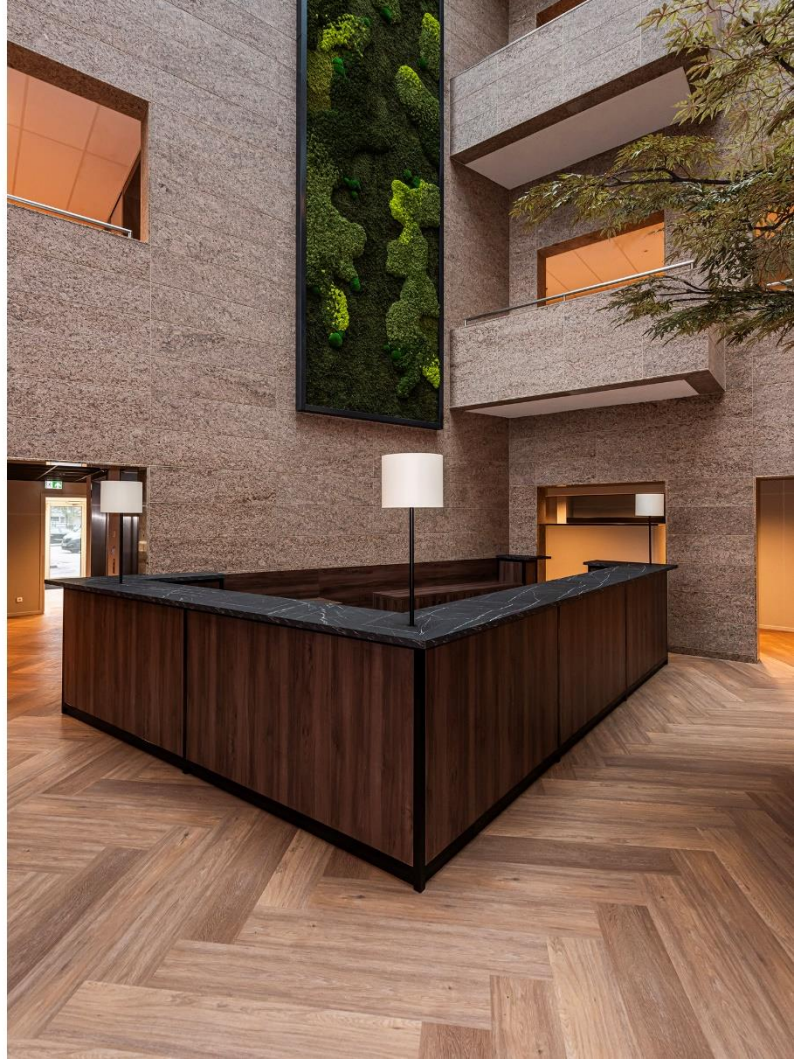
In het pand zelf zijn gevestigd: Kienhuis Hoving advocaten en notarissen op de begane grond en De Jong & Laan Accountants en Advies op de 4^e etage.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen op het Kennispark Twente naast de Universiteit Twente en het voetbalstadion "De Grolsch Veste". Op het kennispark is de voorstadhalte/ treinstation "Enschede Kennispark" gesitueerd. Het kantorenpark kenmerkt zich door een stijlvolle architectuur en eigentijdse hoogwaardige bebouwing, uitermate geschikt voor de zakelijke dienstverlening.

Parkeren

Op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar (betaald). Voor de verhuur zijn in totaal nog 8 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein.



OVERIGE INFORMATIE

Bijzonderheden

Verhuurder heeft op de 5^e verdieping een ruimte in gebruik waarin de patchkast is geplaatst.

Aanvaarding

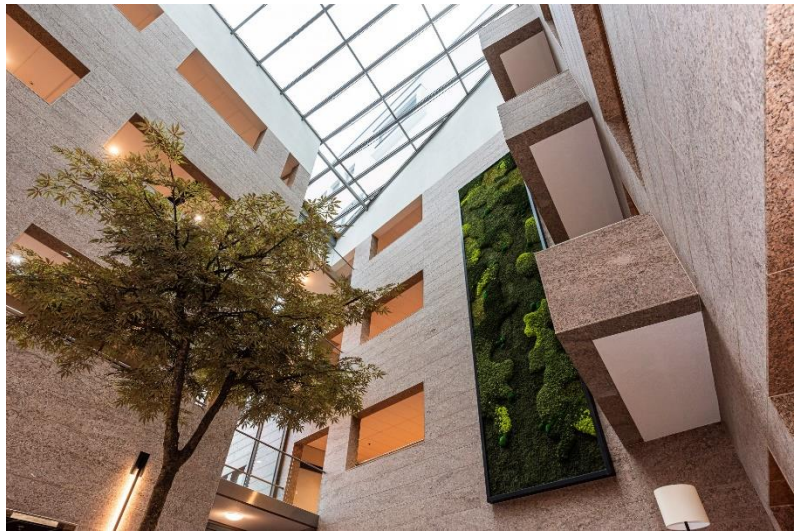
Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring 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.



Roy Duijn



Elizabeth Molema



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

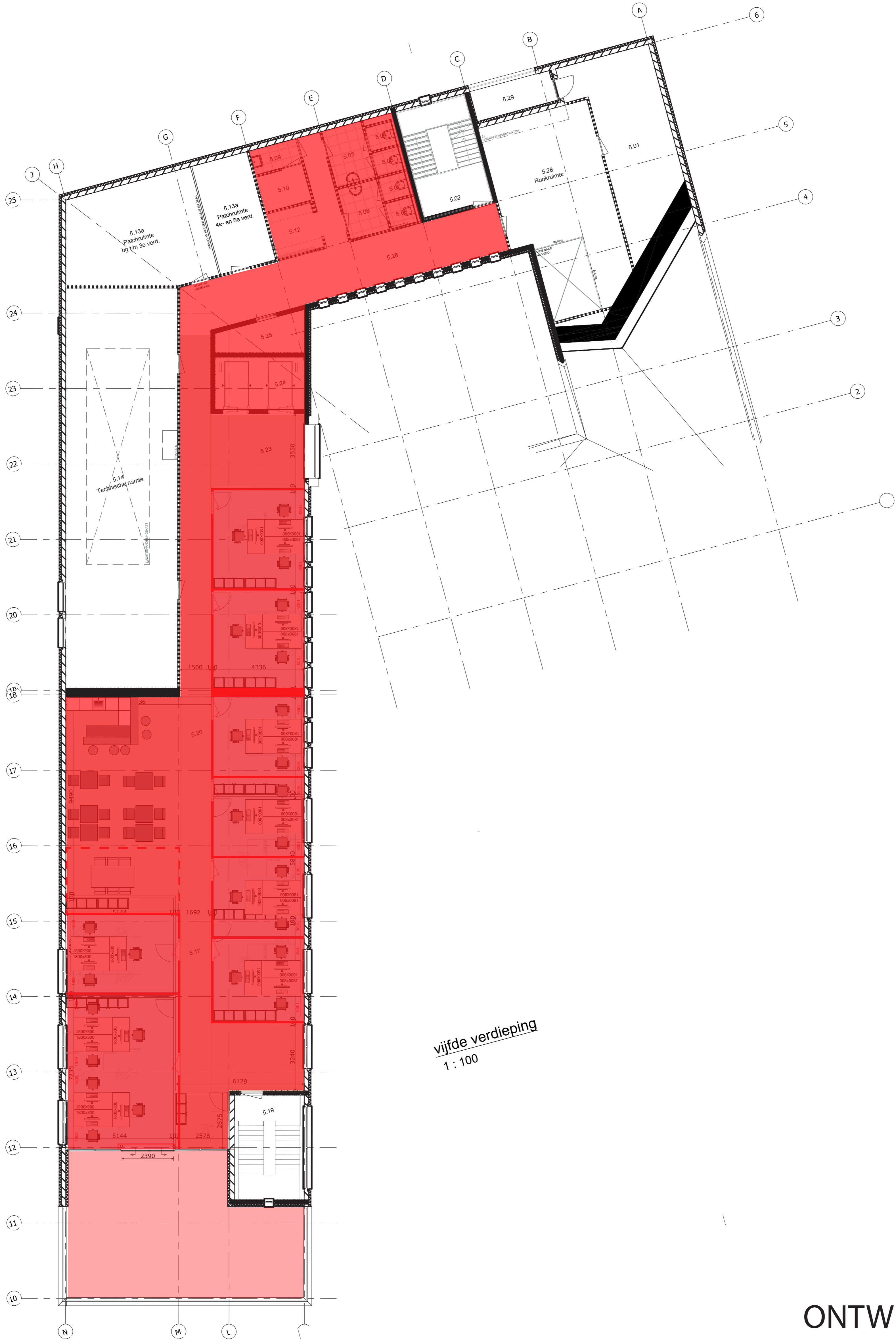


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

 Gehuurde

 Dakterras



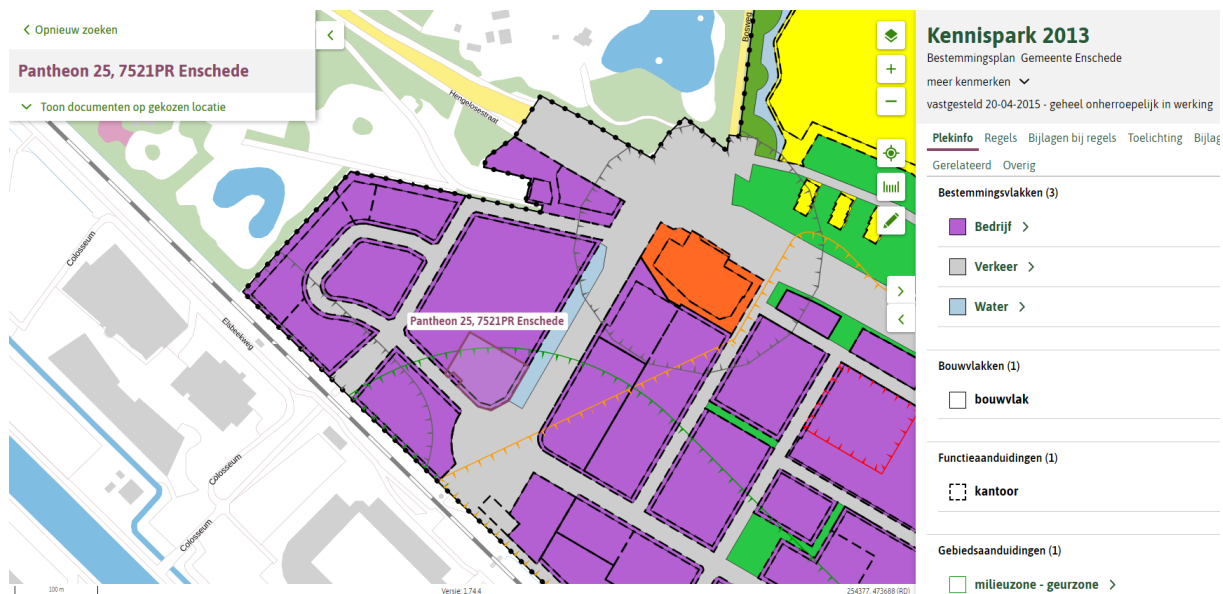
vijfde verdieping
1 : 100

ONTWERP ROB

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Exacte maten dienen worden opgenomen in het werk. Deze tekening omvat slechts een indeling/voorstelling van een mogelijke inrichting en kan NIET als leidraad dienen voor enigerlei bouwkundige zaken.

Voorstel vl.pl. 5e verdieping
Locatie Pantheon 25 te Enschede
d.d. 07-12-23
form A1 : 1op100





ARTIKEL 3 BEDRIJF

3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

- a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. science-bedrijven die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 2. science-instellingen;
 3. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van de science-bedrijven tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 49% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 4. synergie-bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, horeca, kantoren met baliefunctie en opslag van goederen, die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 5. in totaal één zelfstandige horecavoorziening genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 350 m² bruto-vloeroppervlak;
 6. horeca genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage 1 buiten de aanduiding "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 150 m² bruto-vloeroppervlak;
 7. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Kantoor".
- b. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- c. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een bergbezinkbassin;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - campus" zijn eveneens toegestaan:
 1. niet-zelfstandige horeca, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 2. congres- en vergaderruimten, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 3. short-stay, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m² b.v.o.;
 4. artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m² bruto-vloeroppervlak;
 5. voorzieningen ten behoeve van hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek dan wel hieraan gerelateerde voorzieningen.
- e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 BOUWREGELS

3.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - a" mag in totaal maximaal 13.000 m² b.v.o. worden gerealiseerd;
- d. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

3.2.2 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet minder bedragen dan is aangegeven.

3.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 50 m²;
- c. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;

3.2.4 OVERIGE BOUWWERKEN

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- d. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de maximum goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en/of 3.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

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

- a. lid 3.2.1, onder a, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 3.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 3.2.3, onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot een maximum van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- d. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- e. artikel 3.2.6, 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 omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid met een baliefunctie;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

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

- a. lid 3.1, onder a, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 3.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 3.1, onder a, voor het toestaan van een kantoor of zakelijke dienstverlening dat geen functionele relatie heeft met science-bedrijvigheid en/of science-instellingen in het plan en daardoor niet aangemerkt kan worden als synergiebedrijvigheid;
- c. lid 3.4, onder b, voor het toestaan van de opslag van goederen binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, op voorwaarde dat de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

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

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

3.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

- a. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het verwijderen van de aanduiding "horeca", indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het verhogen van het maximum oppervlak aan zelfstandige horeca en het maximum aantal horecavoorzieningen, zoals bepaald in lid 3.1 onder a sub 6, tot respectievelijk 500 m² b.v.o en 2 horecavoorzieningen, mits de onder b genoemde aanduiding "horeca" is verwijderd.



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

*Plan een
kosteloze
check-up!*



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



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen