



Vrijstaande bedrijfsruimte met eigen identiteit

Goed bereikbaar en gelegen nabij diverse uitvalswegen

# TE HUUR

## BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

Oppervlakte ca. 285 m<sup>2</sup>

**Eekboerstraat 10, Oldenzaal**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een vrijstaand bedrijfspand met eigen identiteit, ruim parkeren en een buitenterrein, gelegen op een goede zichtlocatie aan de Eekboerstraat 10 te Oldenzaal. Het object heeft een verhuurbare vloeroppervlak van ca. 285 m<sup>2</sup> en bestaat uit een kantoor met showroom en enkele bedrijfs-/opslagruimten. Daarnaast beschikt het object over een verhard buitenterrein en eigen parkeerplaatsen.

### Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel" met als bestemming "Bedrijventerrein – Wonen-Werken" en "functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2".

### Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1368
Groot	860 m <sup>2</sup>

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 285 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoor-/showroomruimte	ca. 110 m <sup>2</sup>
Begane grond	Bedrijfs-/opslagruimte	ca. 175 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 285 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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.

Aan de voorzijde van het object zijn parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de achterzijde van het object is een gedeeld buitenterrein met de achterbuurman, in combinatie met een bestraat buitenterrein aan de zijkant van het pand. Een deel van het buitenterrein is afgesloten middels een poort en schuttingen.

## Bijzonderheden – overnamesom inventaris

De bedrijfsruimte beschikt tevens over een ruim bestraat buitenterrein, welke thans is voorzien van een overkapping. Deze overkapping is eigendom van de laatste huurder en wordt ter overname aangeboden. Daarnaast zijn ter overname de airco's, het alarmsysteem, het camera-bewakingsysteem en de reclamezuil. De overnamesom is in overleg met de laatste huurder te bepalen, waarbij ook verhuurder een aandeel in deze overnamesom tegemoet zal komen.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Kantoor-/showroomruimte

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Keuken v.v. diverse inbouwapparatuur (koelkast, gasfornuis, combi oven/magnetron)
- Diverse inbouwkasten
- Alarminstallatie
- Airconditioning

### Bedrijfsruimte

- Betonnen vloeren
- Overheaddeur
- Verlichting
- Daglichttoetreding rondom
- Grotendeels bestraat buitenterrein



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 2.250,- per maand, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

5 (vijf) jaar.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 (vijf) jaar.

### Energie aansluitingen

Het object beschikt over rechtstreekse aansluitingen op de openbare nutsbedrijven.



### **Opzegtermijn**

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **BTW**

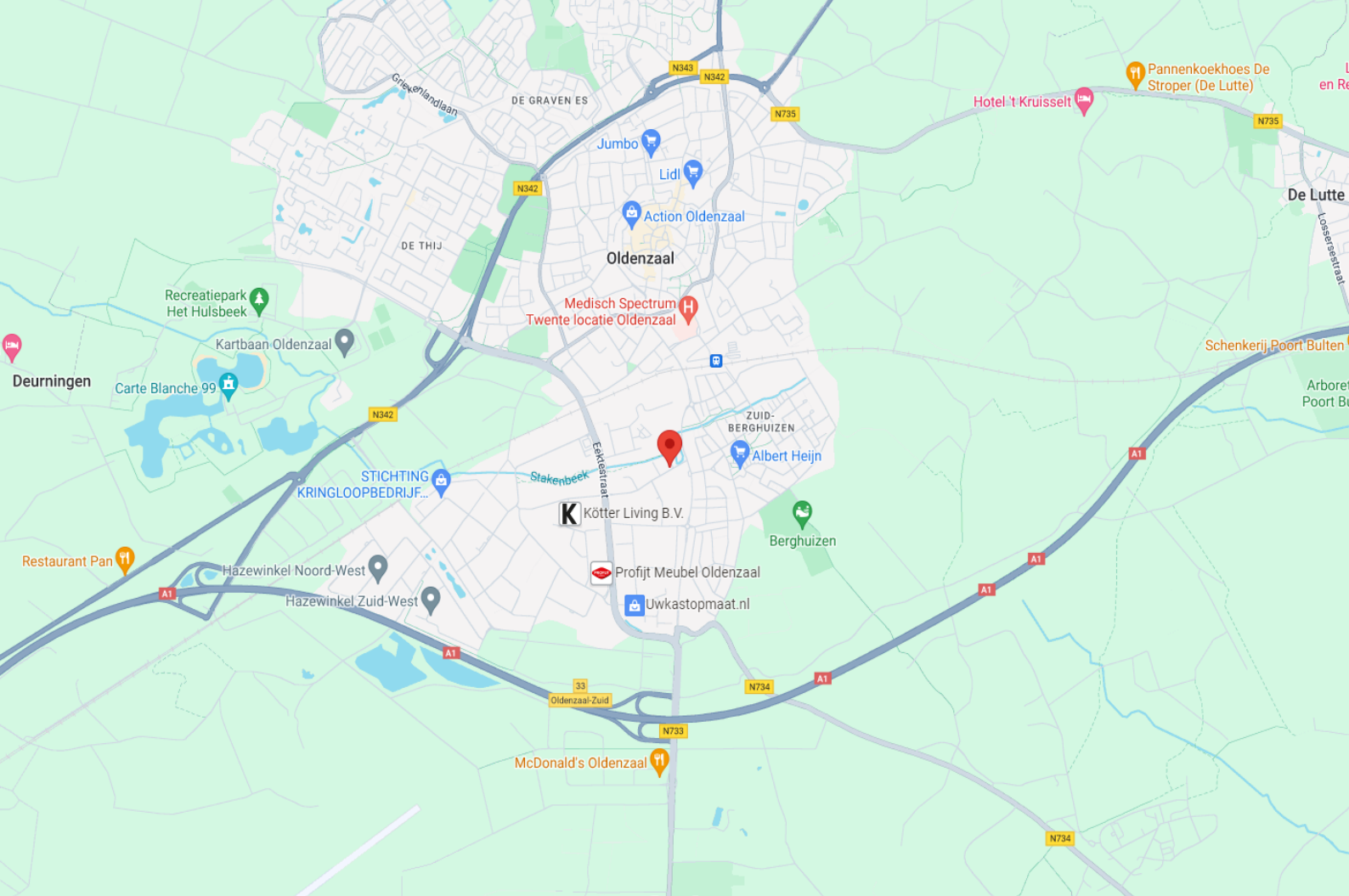
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

### **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 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

De bereikbaarheid van het object is zeer goed te noemen door de ligging op circa 3 minuten rijafstand van de Rijkssnelweg A1 (afslag Oldenzaal Zuid) richting Amsterdam en Duitsland. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen, zoals Losser en Denekamp, zijn direct en goed bereikbaar.

Het trein- en busstation is gelegen op circa 10 minuten loopafstand (5 minuten fietsen) en het centrum van Oldenzaal is gelegen op circa 15 minuten loopafstand (8 minuten fietsen).

### Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

Het object is gelegen op het industrieterrein "Eekte-Hazewinkel". Dit bedrijventerrein is het grootste van Oldenzaal (circa 87 hectare netto) en ligt tussen de Rijkssnelweg A1 (afslag Oldenzaal Zuid) en het centrum van de stad. Het betreft hier een gemengd bedrijventerrein met industriële-, handels- en transportbedrijven.

### Parkeren

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid, alsmede mogelijkheden tot stalling.



## 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



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

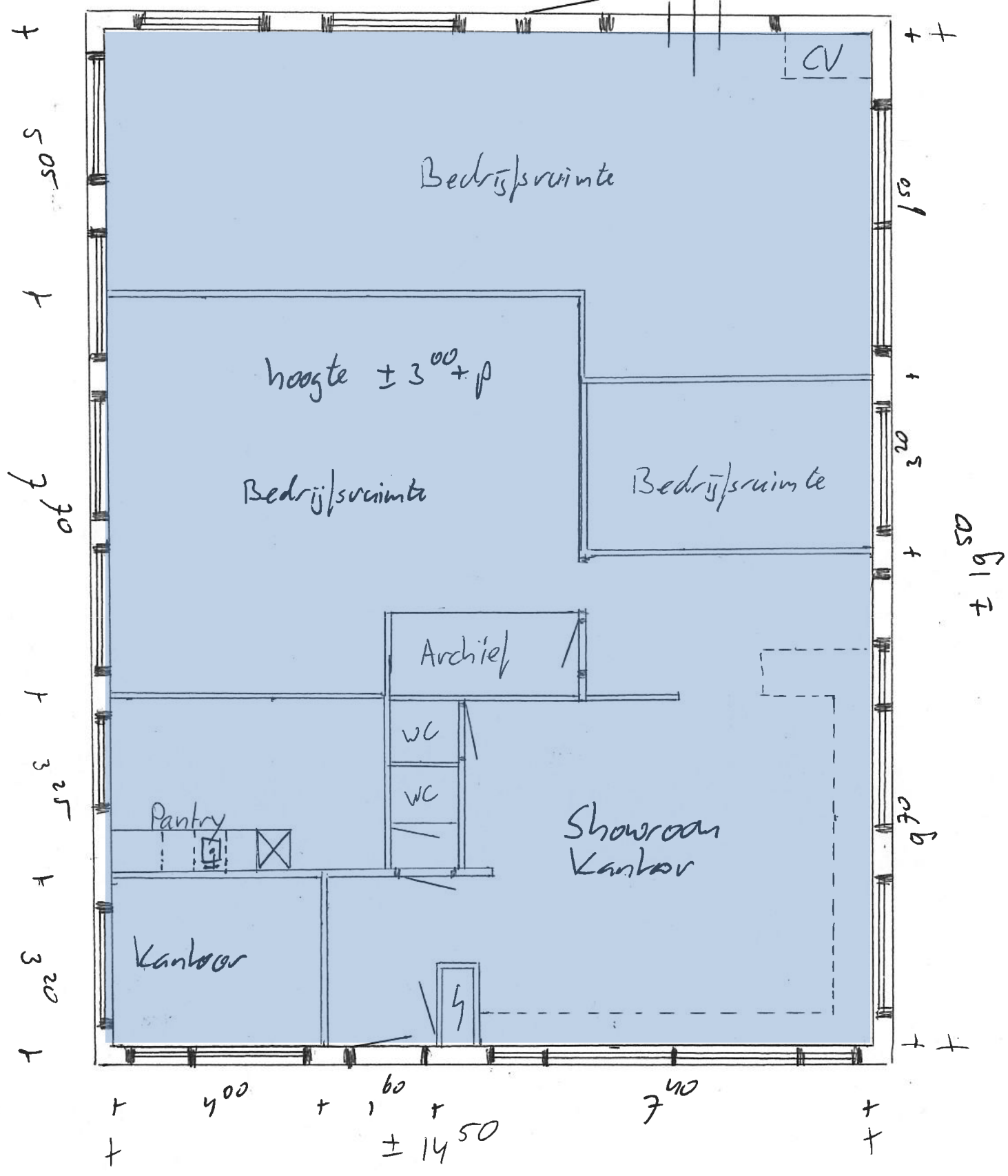


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---


overheaddeur



Globale indelingstekening

Eekboerstraat 10 te Oldenzaal



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Oldenzaal</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1368</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	---	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 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.

< Opnieuw zoeken

**Eekboerstraat 10, 7575AX Oldenzaal**

▼ Toon documenten op gekozen locatie

**Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel**  
Bestemmingsplan Oldenzaal  
meer kenmerken ▼  
vastgesteld 05-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateer

Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Bedrijventerrein - Wonen-Werken >
- Verkeer >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Funcieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 2

**Maatvoeringen (3)**

- maximum goothoogte (m): 12
- maximum bouwhoogte (m): 12

**Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel**  
Oldenzaal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2012-03-05)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**260191, 480353**

**Enkelbestemming**  
 Bedrijventerrein - Wonen-Werken

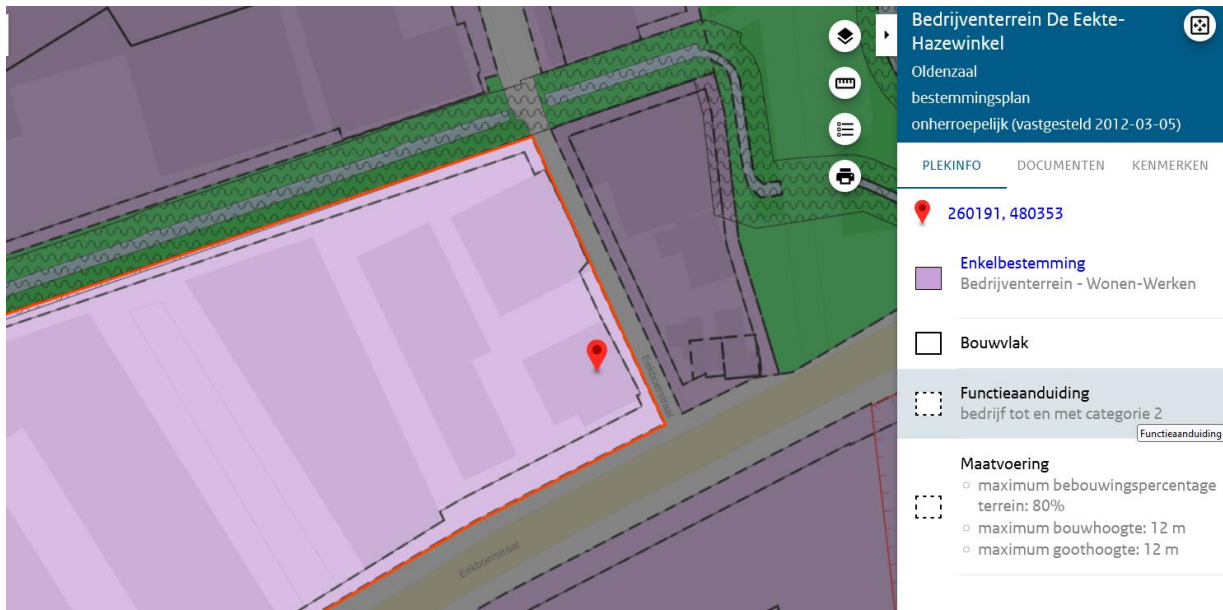
Bouwvlak

**Funcieaanduiding**  
 bedrijf tot en met categorie 2

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 80%
- maximum bouwhoogte: 12 m
- maximum goothoogte: 12 m





## Artikel 6 Bedrijventerrein - Wonen-Werken

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1

De voor 'Bedrijventerrein - Wonen-Werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';

een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

een aluminiumgieterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - aluminiumgieterij';

een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';

een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

een LPG-vulpunt met een maximale doorzet van 1.000 m<sup>3</sup> ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### 6.1.2

De oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bedragen.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

gebouwd binnen het bouwvlak;

de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;

de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;

het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;

de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;

inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>.

### 6.2.2

Erkers voldoen aan de volgende kenmerken:

breedte maximaal 50% van de voorgevel en diepte maximaal 1,5 m dan wel breedte maximaal 2/3 van de voorgevel en diepte maximaal 1 m;

goothoogte maximaal 2,7 m.

### 6.2.3

Hoogte overkappingen maximaal 3 m.

### 6.2.4

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat voor zover de aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor of op gelijke hoogte met de achtergevel worden gebouwd deze uitsluitend aan een zijde van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;

bouwhoogte en goothoogte:

bij niet inpandige woning maximaal 6,5 m respectievelijk 3 m over een afstand van 15 m vanaf (het verlengde van) de voorgevel en 4,5 m respectievelijk 3 m in overige gevallen bij een niet-inpandige bedrijfswoning;

bij inpandige woning maximaal 6 respectievelijk 3 m.

### 6.2.5

Gezamenlijke oppervlakte van erkers, overkappingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 6.2.6

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;

erf- en terreinafscheidingen 2 m;

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b en c voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 15 m, met dien verstande dat voor ondergeschikte onderdelen van een gebouw zoals schoorstenen, masten, liftkokers, luchtbehandelingskasten of andere daarmee vergelijkbare onderdelen een bouwhoogte kan worden toegestaan van maximaal 20 m;

het bepaalde in artikel 6.2.1 onder e voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot 0 m;

het bepaalde in artikel 6.1.2 voor het vergroten van het bouwperceel tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>.

#### 6.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 onder a kan slechts worden verleend, mits:

de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

#### 6.3.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 onder b kan slechts worden verleend, mits:

de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

er wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid.

### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.4.1

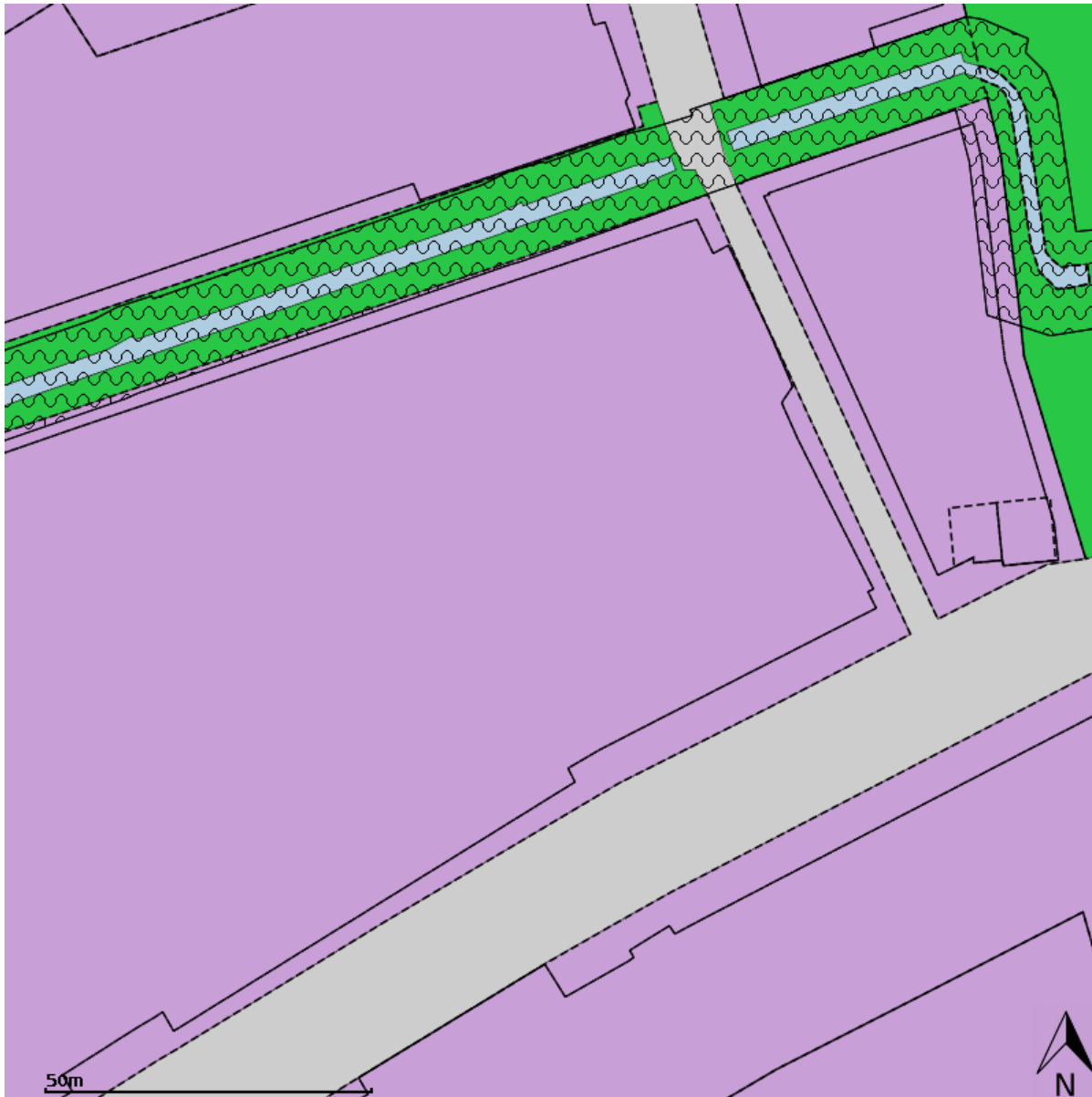
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

het bepaalde in artikel 6.1.1 voor het toestaan van een bedrijf dat niet is vermeld in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), mits:

het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Plannaam:	<b>Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel</b>	Datum afdruk:	2024-03-27
Naam overheid:	Oldenzaal	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-03-05
Planidn:	NL.IMRO.0173.BP11011-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



## Legenda

 plangebied

### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

-  bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

-  plangebied

### Gescande kaarten

-  plangebied

### Overige besluiten

-  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**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



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



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen