



Voormalig 'Postkantoor'

'Vue Cinema'

TE HUUR

unieke kantoorruimte/horeca-/commerciële ruimte

Boulevard 1945 324-326, Enschede

Vragen? Rob Temming | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Te huur een unieke kantoorruimte en horeca/commerciële ruimte op een toplocatie in het midden van Enschede, gelegen op de hoek Boulevard 1945 en de Kuipersdijk te Enschede. Het voormalige 'Postkantoor' is ontwikkeld naar een uniek concept waar de invulling van zakelijke bedrijven, horeca en leisure samenkomen.

Zo heeft in december 2022 Vue cinemas haar deuren reeds geopend en huisvest het voormalige 'Postkantoor' al meerdere kantoorgebruikers.

Kleiner huren? Ook dit is per april 2025 mogelijk!

De 2e verdieping wordt momenteel grootschalig verbouwd naar een uiterst representatief en modern all-in kantoorconcept met kantoorunits vanaf ca. 15 m² t/m ca. 41 m². De kantoorunits worden hoogwaardig opgeleverd en worden van alle faciliteiten voorzien, zoals gezamenlijke vergader ruimten, hospitality, nieuw klimaatsysteem, internet etc.

Huren is al mogelijk vanaf € 525,- per maand excl. BTW (all-in)!

De kantoorunits worden naar verwachting in april 2025 opgeleverd.

Kun je niet wachten en wil jij verzekerd zijn van zo'n gave kantoorruimte aan de rand van de binnenstad? Neem dan alvast contact op voor meer informatie.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Binnenstad 2016' met als enkelbestemming 'Gemend-2'.
(zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	B
Nummer	8071 en 8072
Groot	resp. 2.220 m ² en 2.624 m ²

Bouwjaar

1964.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 3.080 . Voor de verhuur is momenteel beschikbaar ca. 2.086 m²

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
1 ^e verdieping	kantoorruimte	ca. 411 m ²
2 ^e verdieping	kantoorruimte	ca. 510 m ² deelverhuur mogelijk vanaf 15 m ²
3 ^e verdieping	kantoorruimte	ca. 660 m ² deelverhuur mogelijk vanaf 230 m ²
Begane grond	commerciële-/ horecaruimte	ca. 427 m ² excl. aandeel algemene ruimte
Begane grond	souterrain	ca. 78 m ² excl. aandeel algemene ruimte
Totaal		ca. 2.086 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:

Kantoren

- Entree met grote halruimte
- Industriële liften / voormalige postliften
- Nieuwe/moderne sanitaire voorzieningen per laag
- Data- en elektra aansluitpunten 'as is'
- Mechanische ventilatie
- Verwarming
- Airconditioning
- Verscheidenheid in indeling van vloeren
- Luchtbehandelingsinstallatie
- Balkon / dakterras is aanwezig op twee bouwlagen

Commerciële-/horecaruimte

- Casco



HUURGEGEVENS

Huurprijs kantoren

€ 125,-- m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurprijs kantoorunits

Vanaf € 525,-- per maand, te vermeerderen met btw (all-in)

Huurprijs horeca-/commerciële ruimte

Op aanvraag.

Servicekosten

Nader te bepalen.

Huur parkeerplaatsen achter terrein

€ 850,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huur parkeerplaatsen Van Heekgarage

€ 1.350,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt 5 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

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

Het object is uitstekend te bereiken met de auto. De Rijksweg A35 alsmede belangrijke uitvalswegen zoals de Oldenzaalsestraat, de Hengelosestraat, de Zuiderval en de Westerval zijn gemakkelijk bereikbaar. Op circa 5 minuten loopafstand ligt het centrale bus- en treinstation. Een bushalte bevindt zich direct voor de deur.

Locatieaanduiding/omgevingsfactoren

Het Postkantoor bevindt zich op een zeer gunstige locatie ten opzichte van het centrum, het NS-station en het kernwinkelgebied. Op het tegenoverliggende Van Heekplein vind de wekelijkse markt plaats (dinsdag en zaterdag) en bevinden zich diverse winkelketens zoals Primark, Sustrène Grene en ICI Paris.

Parkeren

Op het achterliggende parkeerterrein zijn parkeerplaatsen te huur, als ook in de ondergrondse Van Heek parkeergarage. Tevens is betaald parkeren mogelijk in de Van Heekgarage.



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.



Rob Temmink
053 485 22 44

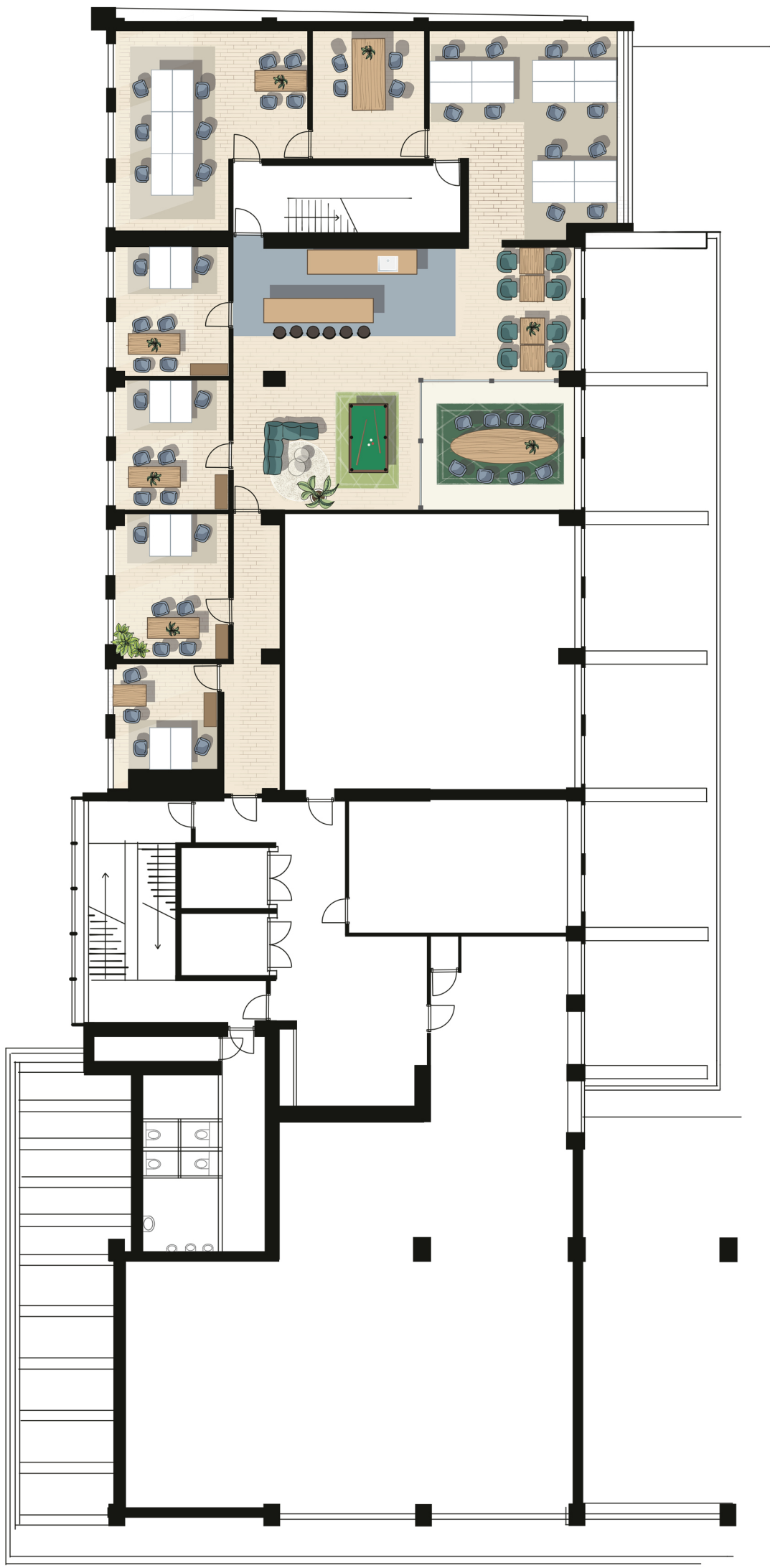


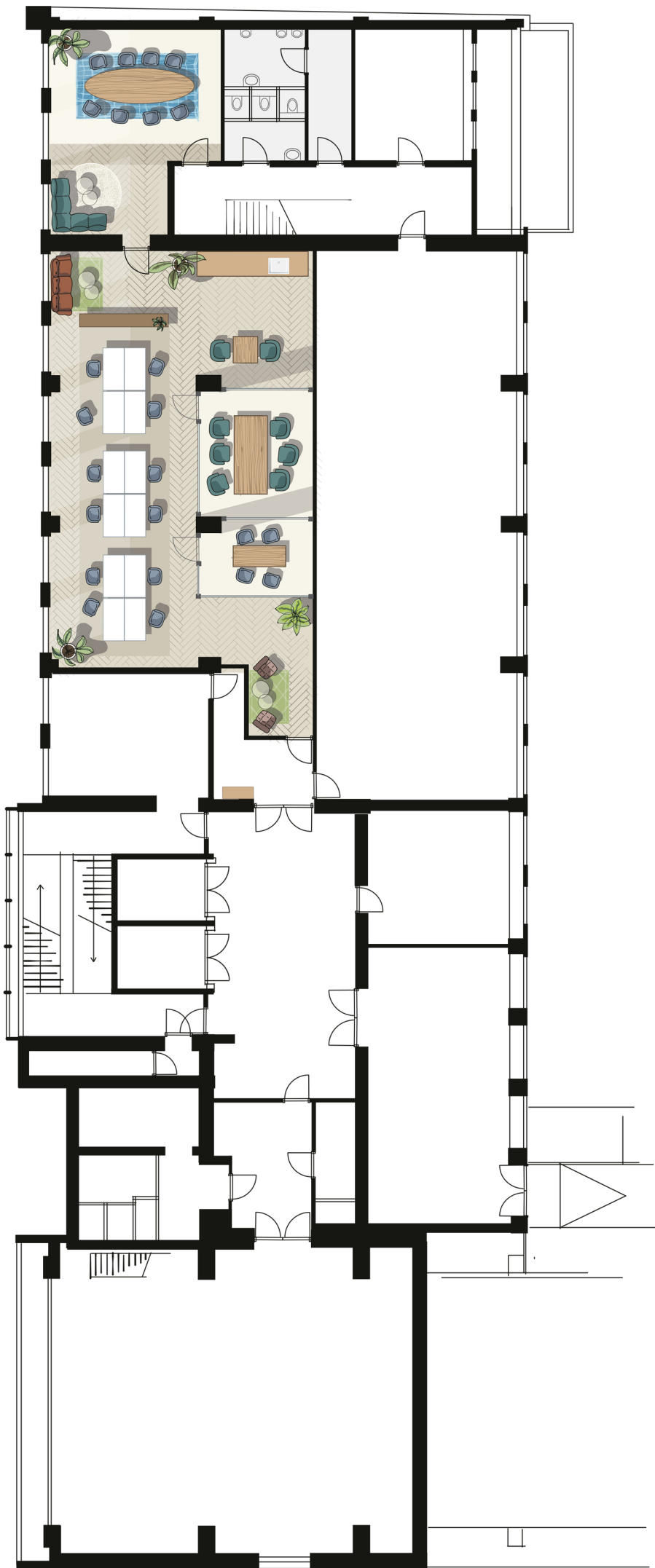
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

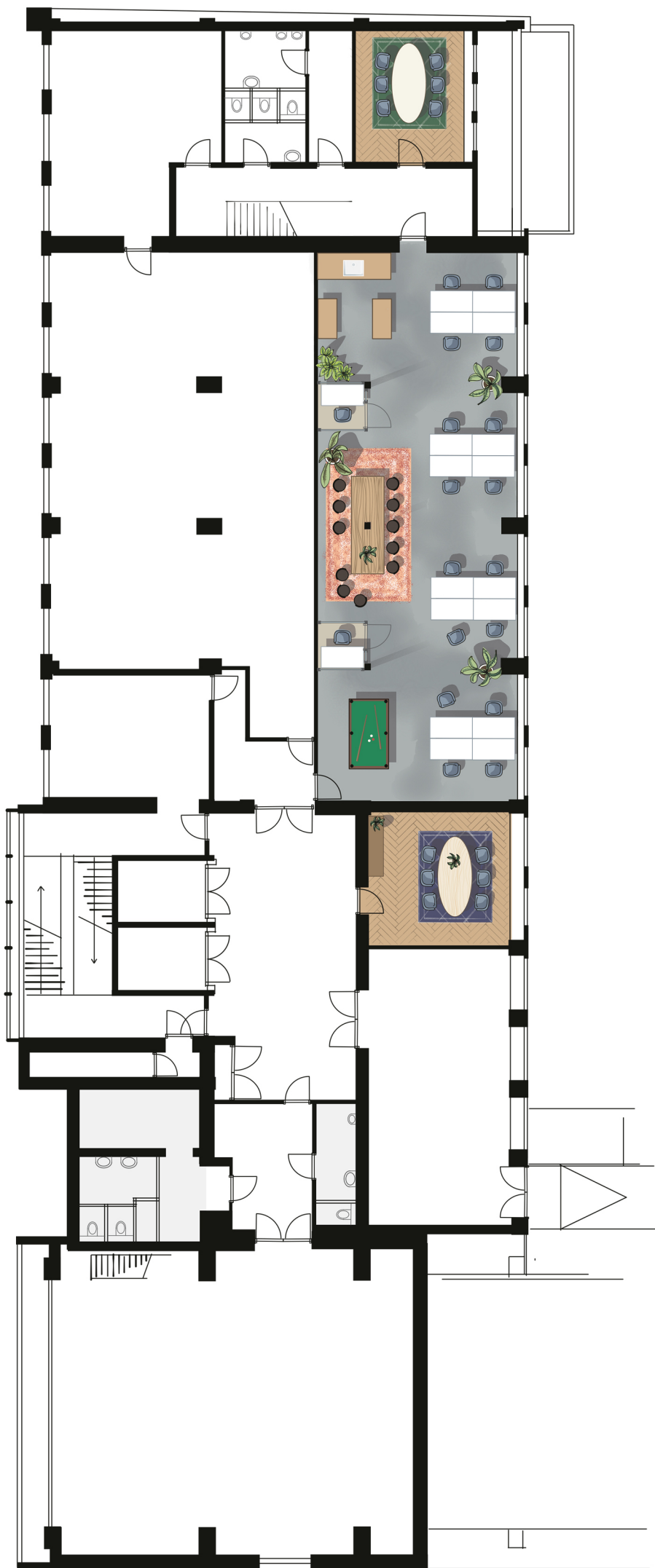


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

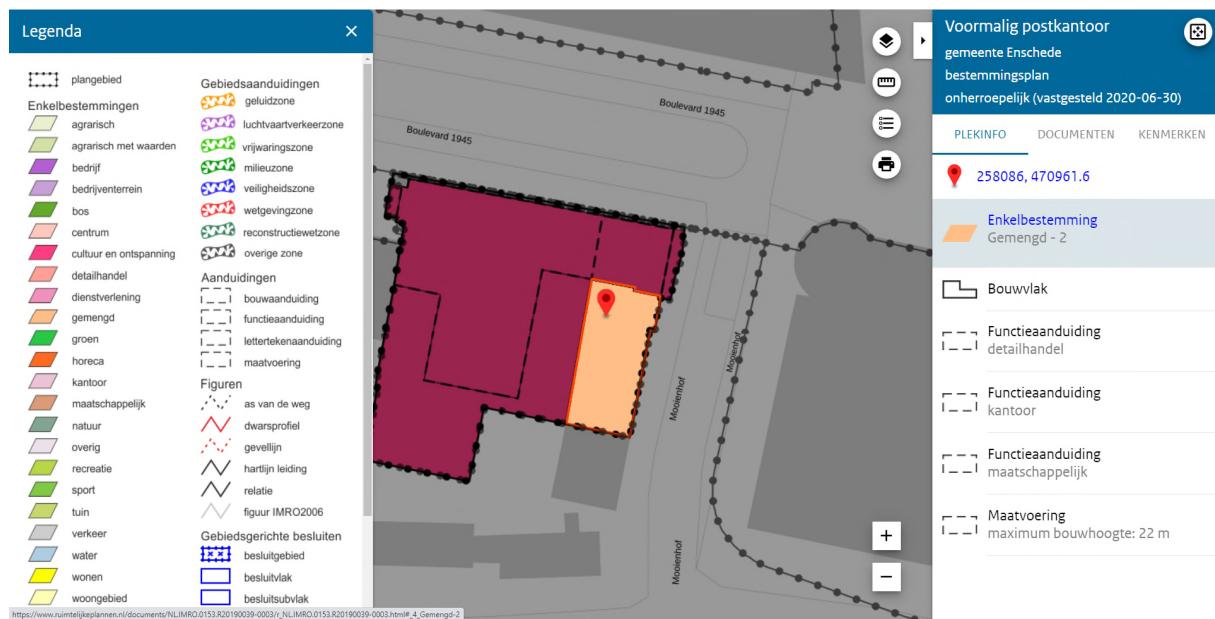








BESTEMMINGPLAN: 'VOORMALIG POSTKANTOOR'



ARTIKEL 4 GEMENGD - 2

4.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend toegestaan op (een) eventueel aanwezige verdieping(en) waarbij voldaan wordt aan de aanvullende regels uit artikel 8.2;
 2. publieksgerichte dienstverlening;
 3. horeca in de categorieën 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2);
 4. maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- b. 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 kelder verdieping.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is zakelijke dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat op de begane grond geen kantoor is toegestaan.
- d. De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a 1 tot en met a 6 genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, hellingbanen, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

4.2 BOUWREGELS

4.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- c. In bestaande bebouwing buiten het bouwvlak is de realisatie van zelfstandige woningen niet toegestaan.
- d. Het gebruiksooppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksooppervlak geldt.

4.2.2 GEBOUWEN EN BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 7.1.1, 7.1.2 en 7.1.3.

4.2.3 BOUWREGELS BIJ HERONTWIKKELING DOOR (VERVANGENDE) NIEUWBOUW

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 7.1.4.

4.2.4 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 7.3 van deze regels

4.2.5 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2 en/of 4.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

4.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

4.3.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d, voor het realiseren van een woning met een gebruiksoppervlak kleiner dan 75 m².
- b. Voor het overige gelden voor het afwijken van de bouwregels het bepaalde in artikel 7 Algemene bouwregels.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan het afwegingskader uit artikel 11.2.

4.3.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 onder a wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

- a. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak te realiseren te realiseren;
- b. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

4.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 8.3.
- 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 iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

4.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

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

- a. lid 4.1, onder a.4, 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;
- b. lid 4.1, onder b, voor het toestaan van verkoopvloeroppervlak op de aanwezige verdieping(en).

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan het afwegingskader uit artikel 11.2.

4.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.6.1 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 "detailhandel";
- b. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- c. het toevoegen van de aanduiding "cultuur en ontspanning", voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten en voorzieningen, die zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);

- d. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf", voor het toestaan van bedrijven die:
1. zijn genoemd in de categorieën A en B 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;
 2. niet zijn genoemd in de categorieën A en B uit 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 bedrijven in de categorieën A en B, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven.

De in dit lid genoemde wijzigingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan het afwegingskader uit artikel 11.2.

4.6.2 TOEPASSINGSCRITERIA

- a. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 4.6.1 onder a en b genoemde wijzigingsbevoegdheid wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
1. 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;
 2. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.



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