



“Turn-key” oplevering

Gelegen aan invalsweg

TE HUUR/TE KOOP KLEINSCHALLIGE KANTOORUNIT

Gasfabriekstraat 41, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur of verkoop bieden wij u aan een kleinschalige "turn-key" kantoorunit, gelegen aan de Gasfabriekstraat 41 te Enschede. De beschikbare kantoorruimte van circa 65 m² is gelegen op de eerste verdieping en is bij uitstek geschikt voor kleinschalige dienstverlenende organisaties, evenals bedrijven in de internet- of ICT-sector.

Bij verkoop van het object wordt het geheel in zijn volledigheid aangeboden, inclusief de kantoorruimte op de begane grond, die momenteel is verhuurd.

Bestemmingsplan

"Bestemmingsplan Hogeland zuid, Varvik en Diekman" met als enkelbestemming 'Gemengd -3' met functieaanduiding "religie uitgesloten".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	P
Nummer	3256
Groot	151 m ²

Bouwjaar

2016.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 130 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond (Verhuurd)	Kantoorunit	65 m ²
Eerste verdieping (Beschikbaar)	Kantoorunit	65 m ²
Totaal		130 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

- Vloerbedekking
- Verdiepingsvloer is v.v. estrichvloer
- Systeemplafonds v.v led-armaturen
- Koeling / verwarming d.m.v. gescheiden elektrische klimaatinstallatie
- Pantry
- Toilet
- Raamdecoratie

Algemeen

- Zonnepanelen (18 stuks) (leverde in 2024 > 5000 kWh)
- Gemeenschappelijk entree



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 875,-- per maand, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

Minimaal 2 (twee) jaar, e.e.a. in overleg bespreekbaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 1 (één) jaar.

Opzegtermijn

12 (twaalf) maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

Servicekosten

Voorschot water en elektra € 130,-- per maand, te vermeerderen met btw.

Voorschot internet € 70,-- per maand, te vermeerderen met btw.

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 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.



KOOPGEGEVENS

Vraagprijs

€ 245.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Naast directe verbindingen met de rest van Nederland en Duitsland (via de A35 en de A1), is er veel aandacht voor de verkeersverbindingen. Door de gescheiden rijstroken, vrije busbanen, ruime parkeervoorzieningen, prachtige singels en aparte fiets- en wandelpaden, is de infrastructuur optimaal en de bereikbaarheid uitstekend. Hierdoor is er een vlotte doorstroming en bent u binnen enkele minuten op het Centraal Station of in de binnenstad van Enschede.

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen op het bedrijventerrein het Eeftink, gelegen op zichtlocatie vanaf de Zuiderval. De Zuiderval is de verbindingsweg van Enschede Zuid en het centrum. In de directe omgeving zijn met name kantoor gerelateerde bedrijven gevestigd. Deze zijn vooral actief in de particuliere en zakelijke dienstverlening. Op dit bedrijventerrein zijn onder andere gevestigd; Woningcorporatie de Woonplaats, de Rabobank, PWC

Parkeren

Op eigen terrein zijn parkeermogelijkheden



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

Verkoop - levering 01-01-2026

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.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

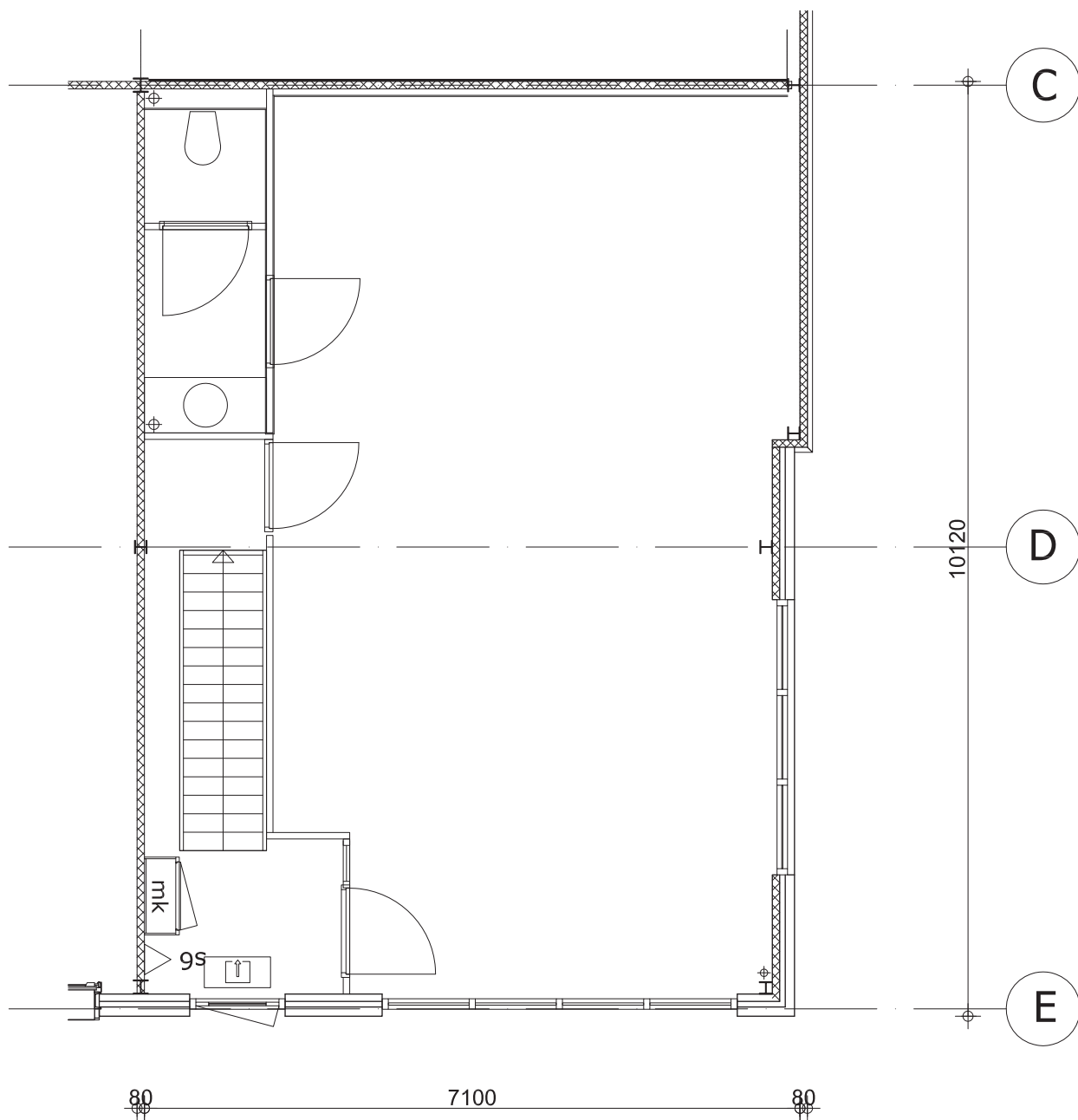


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

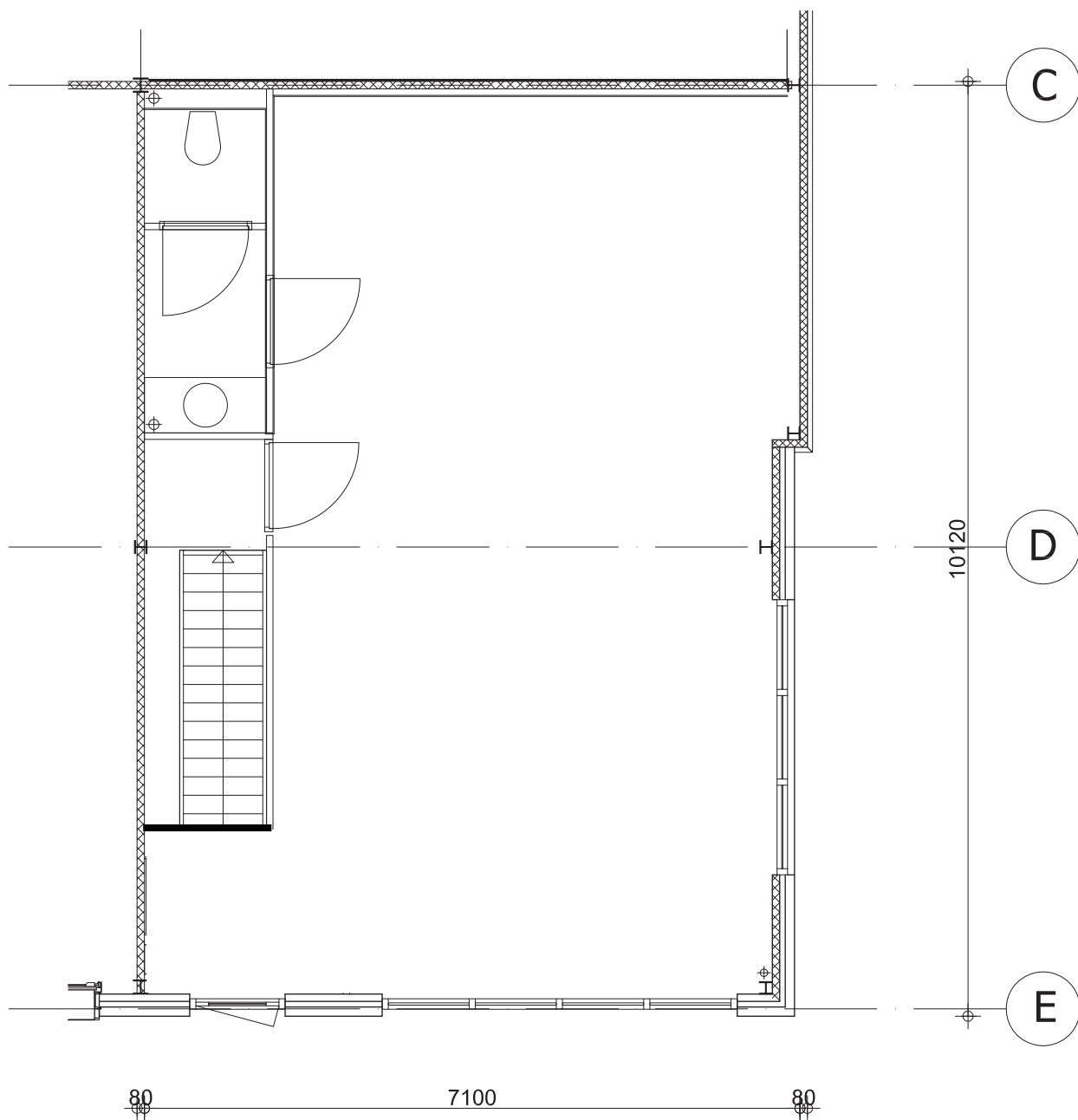


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

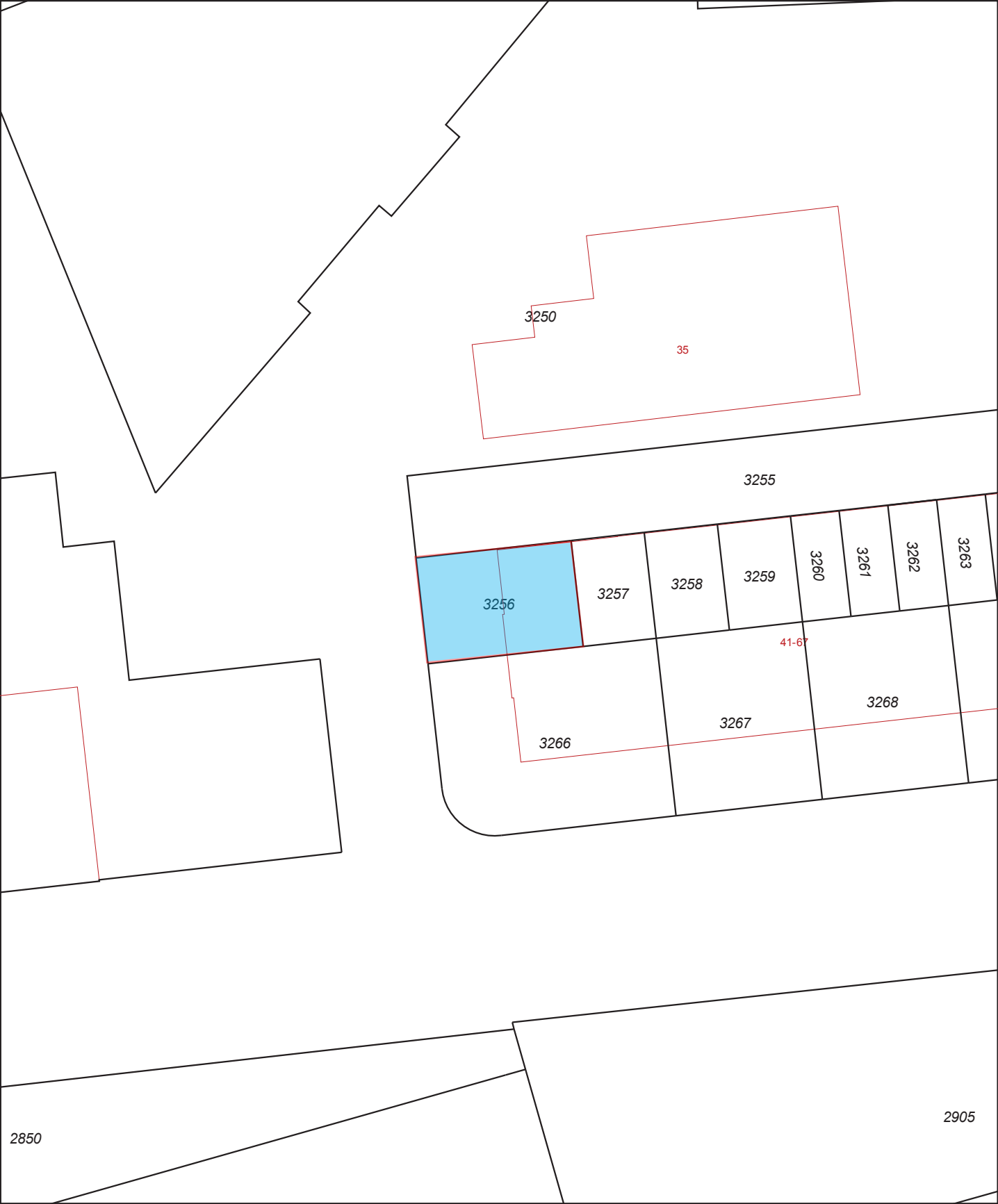
BIJLAGEN



Begane
grond



1e
Verdieping



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 9 oktober 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

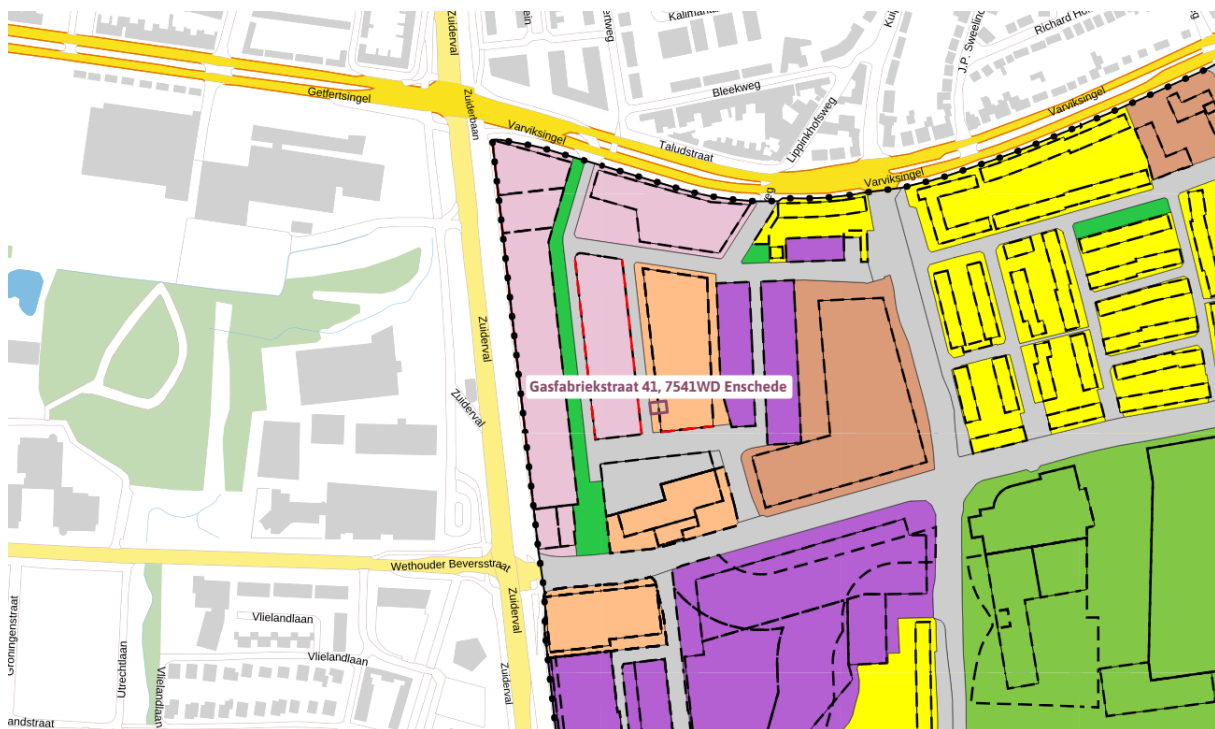
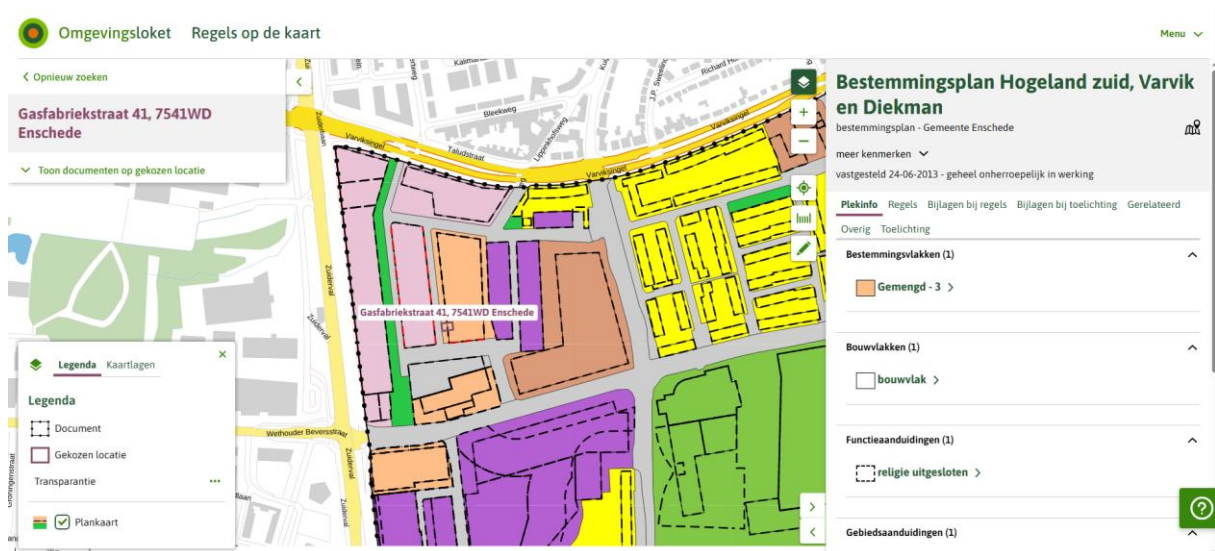
LONNEKER

P

3256

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.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 8 Gemengd - 3

Kenmerken en kaartgegevens tonen

▪ 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Gemengd - 3” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 3), met dien verstande dat

ook bedrijven genoemd onder de omschrijving Autowasserijen en Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires, beide genoemd in categorie B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, eveneens zijn toegestaan, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en risicovolle bedrijven;

- b. dienstverlening, met dien verstande dat uitsluitend zakelijke dienstverlening, niet zijnde kantoor, is toegestaan;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie is beperkt tot maatschappelijk voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 3);
- d. ter plaatse van de aanduiding "religie niet toegestaan" religieuze instellingen niet zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - garage" is een garagebedrijf, die is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3" is een garagebedrijf, genoemd in categorie 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - fastfood" zijn uitsluitend fastfoodrestaurants toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 1100 vierkante meter bvo mag bedragen;

- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - volumineus" is volumineuze detailhandel in auto's, boten, caravans en motoren toegestaan;
- j. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - fastfood" zijn aanvullend aan de onder i omschreven doeleinden tevens toegestaan:
 - 1. speelvoorzieningen;
 - 2. één geïntegreerde reclamemast met een maximale hoogte van 17 meter en een maximale oppervlakte van 4 meter bij 6 meter;
 - 3. terrassen.

▪ 8.2 Bouwregels

▪ 8.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - 3" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 8.1.

▪ 8.2.2 Hoofdgebouwen

- a. gebouwen 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 "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient een gevel in deze gevellijn te worden gebouwd.

▪ 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;

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

▪ 8.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 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.

▪ 8.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

▪ 8.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4 en/of 8.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

▪ 8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 8.2.2, onder d, voor het verplicht bouwen van de gevel in de gevellijn, onder voorwaarde dat:
 - 1. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;;
 - 2. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;

3. de parkeerbaland in de directe woon- en leefomgeving niet onevenredig nadeling wordt of kan worden beïnvloed;
 4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.
- b. lid 8.2.3, onder b, of e en 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 8.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

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

- s. de woonsituatie;
- t. het straat- en bebouwingsbeeld;
- u. de verkeersveiligheid;
- v. de sociale veiligheid;
- w. de milieusituatie;
- x. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

▪ **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, 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 bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 8.1, onder a, toegestane bedrijven.

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

- y. de woonsituatie;
- z. het straat- en bebouwingsbeeld;
- aa. de verkeersveiligheid;
- bb. de sociale veiligheid;
- cc. de milieusituatie;
- dd. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.