



Vastgoed
Advies

Brochure

Usselerhalte 156

7547 SH

Enschede



Welkom bij JB Vastgoed Advies

Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



Bert Mulder RM/RT

Telefoonnummer:
06 - 25 38 58 34

E-mail:
bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

Telefoonnummer:
06 - 19 96 54 59

E-mail:
job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
tom@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
eline@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

01

Pagina 4
Kenmerken

02

Pagina 5
Omschrijving

03

Pagina 7
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 8
Locatiekaart

05

Pagina 10
Bestemmingsplan

06

Pagina 14
Foto's

07

Pagina 18
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies
Contactpersoon
dhr. A.J. Mulder RM-RT
dhr. J.V.B. Zwart RT



Bouwjaar
2023

Huurprijs
€549,- p.m. excl. BTW

Oppervlakte
ca. 50 m²

Aanvaarding
In overleg

Parkeren
Voldoende op gemeenschappelijk terrein

Locatie
Bedrijventerrein "Westerval Noord"

Hoofdfunctie
Bedrijfsunit

Soort bouw
Bestaande bouw

Te huur! Nette bedrijfsunit gelegen aan de Usselerhalte te Enschede

Bij deze bieden wij een bedrijfsruimte aan, gelegen aan de Usselerhalte te Enschede. De bedrijfsunit heeft een moderne uitstraling en beschikt over een water dichte vloercoating, grote afvoerput centraal in de bedrijfsruimte, elektrische overheaddeur met handzender, separate loopdeur, vrije hoogte van 6 meter, toilet, rioolafvoer, stroompunten en krachtstroom voorziening.

Indeling

Begane grond

- Bedrijfsruimte van ca. 50 m² 5 meter breed X 10 meter diep.

Huurprijzen

De huurprijs voor het object betreft € 549,- per maand excl. BTW en inclusief € 20,- VvE-kosten per maand.

Servicekosten

Huurder dient nutsvoorzieningen op eigen naam te zetten. Het object beschikt over een eigen meterkast.

Voorzieningen

- Elektrische overheaddeur met handzender;
- Separate loopdeur;
- Water dichte vloercoating;
- Grote afvoerput centraal in de bedrijfsruimte;
- Extra rioolafvoerpunt voor bijvoorbeeld een keukenvoorziening;



- Krachtstroom;
- Eigen meterkast met w/e aansluiting.
- Toilet met fontein;
- Diverse wandcontactdozen en led armaturen in de hal.

Locatie

Het object is gelegen op een goede locatie aan de Usselerhalte te Enschede, welke gelegen is op bedrijventerrein "Westerval Noord", aan de Westzijde van Enschede.

Bereikbaarheid

Het object is zeer goed te bereiken met zowel eigen vervoer als openbaar vervoer. De op- en afritten van de A35 zijn te bereiken via de N18, gelegen direct naast het object. Daarnaast bent u ook binnen enkele minuten in het centrum van Enschede. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op 200 meter en het NS-station is gelegen op ongeveer 4 kilometer.

Parkeergelegenheid

Er is voldoende parkeergelegenheid op het gemeenschappelijke terrein.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord" met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met functieaanduiding 'bedrijf – tot en met categorie 4.1'

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: T

Nummer: 2057 (gedeeltelijk)

Huurtermijn

In overleg

Opzegtermijn

In overleg

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidsstelling

Uitgangspunt is een kwartaal verplichting.

Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.



Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Aanvaarding

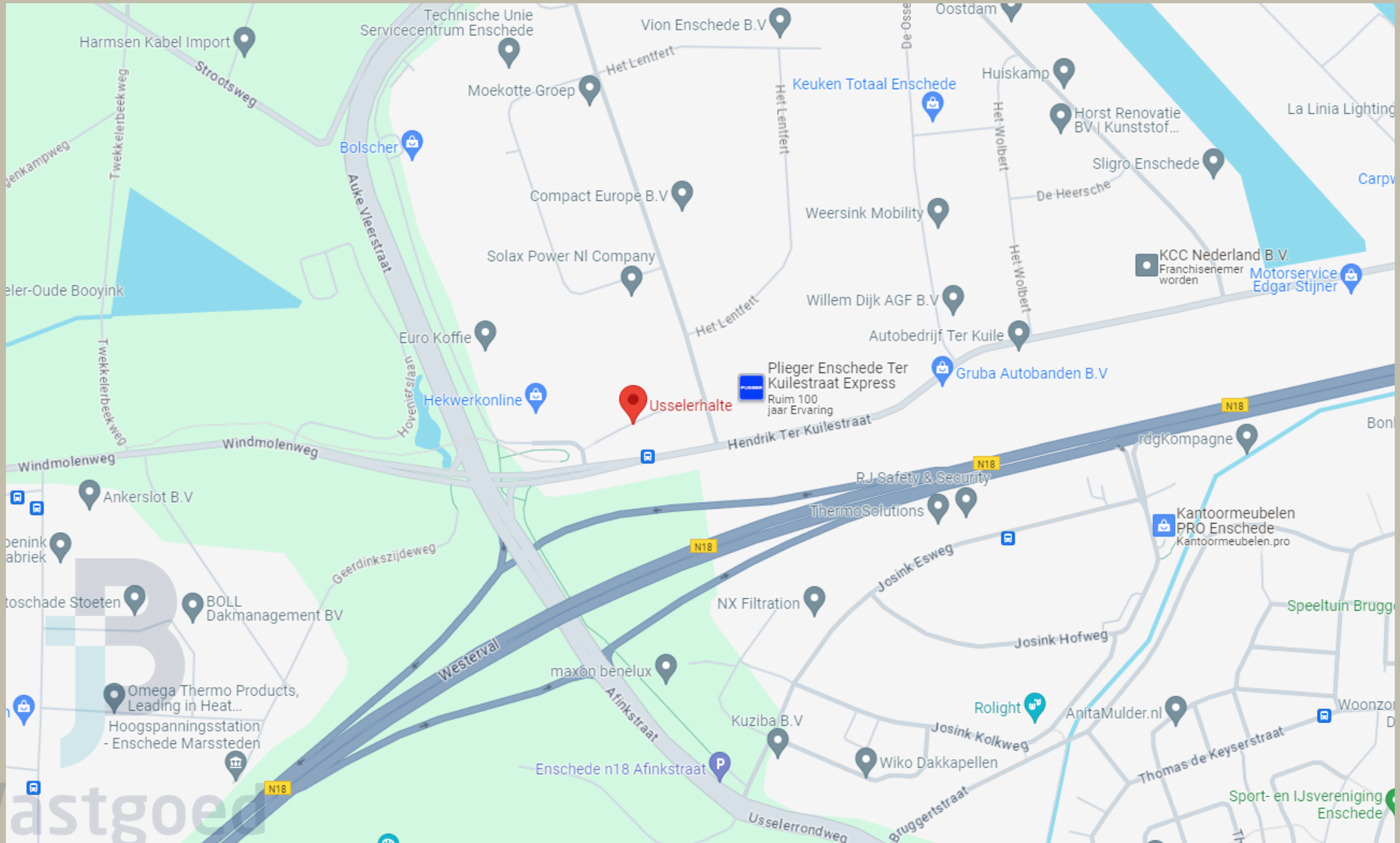
In overleg, de unit is per het eerste kwartaal van 2023 beschikbaar.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!





ARTIKEL 5 BEDRIJVENTERREIN

5.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

5.1.1 BASISBESTEMMING

a. De voor "Bedrijventerrein "aangewezen gronden zijn, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten motorbrandstoffen, autodemontagebedrijven, (ondergeschikte) detailhandel, bestemd voor:

1. 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) inclusief autoservicebedrijven en uitgezonderd autodemontagebedrijven.

2. bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant tot een maximum van 10 van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;

3. bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;

4. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bluswatervoorzieningen en bluswaterreservoirs, alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en een brandstofafgiftepunt voor bedrijven.

b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

c. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

d. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

e. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

f. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 5.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen *bijlage 1);

g. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1 en 5.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

h. In afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan zijn op de in dit bestemmingsplan begrepen gronden geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer niet toegestaan buiten het gezoneerde industrieterrein (bijlage 4) van het Havengebied.

5.1.2 TOEGESTANE MEDEGEBRUIK TER PLAATSE VAN OVERIGE FUNCTIEAANDUIDINGEN

a. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van hotels en pensions met of zonder keuken, conferentieoorden, congressentra, alsmede café's, bars, discotheken en muziekcafé 's en met dien verstande dat:

1. de horeca-activiteiten zich beperken tot een maximum van 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, hierbij inbegrepen de bij een horecabedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals een opslagruimte en keuken;

2. de horeca-activiteiten zich beperken tot de begane grondverdieping.

b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten en verkoop van etenswaren zoals groenten, vlees, vis en andere levensmiddelen.

c. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is een dienstverlenend bedrijf toegestaan, zoals een nagelstudio en kapsalon, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

d. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

e. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;

f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 01" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van farmaceutische en chemische producten (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 02" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van watergedragen verf en vernis en groothandel in verf, verfwaren en vakbenodigheden (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 03" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van luchtbehandelingskanalen (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

i. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 04" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van banden (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 05" zijn de gronden tevens bestemd voor opslag, verladings distributie van vloeibare brandstoffen (exclusief benzine) (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 06" zijn de gronden tevens bestemd voor verwerken van kunststofolie tot blisters, interieurbakjes en dergelijke en het verwerken van kunststofplaat tot technische vormen, display's en dergelijke (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

l. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 07" zijn de gronden tevens bestemd voor op- en overslag van granen en veevoeders (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

m. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 08" zijn de gronden tevens bestemd voor productie en verkoop van reinigings-, onderhouds- en desinfectiemiddelen (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

n. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 09" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van keramische producten (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

o. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 10" zijn de gronden tevens bestemd voor een bouwbedrijf (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

p. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 11" zijn de gronden tevens bestemd voor een bouwbedrijf (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

q. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 12" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van kaardenbeslag voor textielmachines (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

r. Ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG toegestaan; Ter plaatse van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" is een bedrijf ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen toegestaan, met dien verstande dat:

1. het bestaande LPG-vulpunt niet mag worden verplaatst;
2. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir geen kwetsbare en/of beperkt objecten aanwezig mogen zijn;
3. de doorzet ten hoogste 1000 m³ mag bedragen.

s. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;

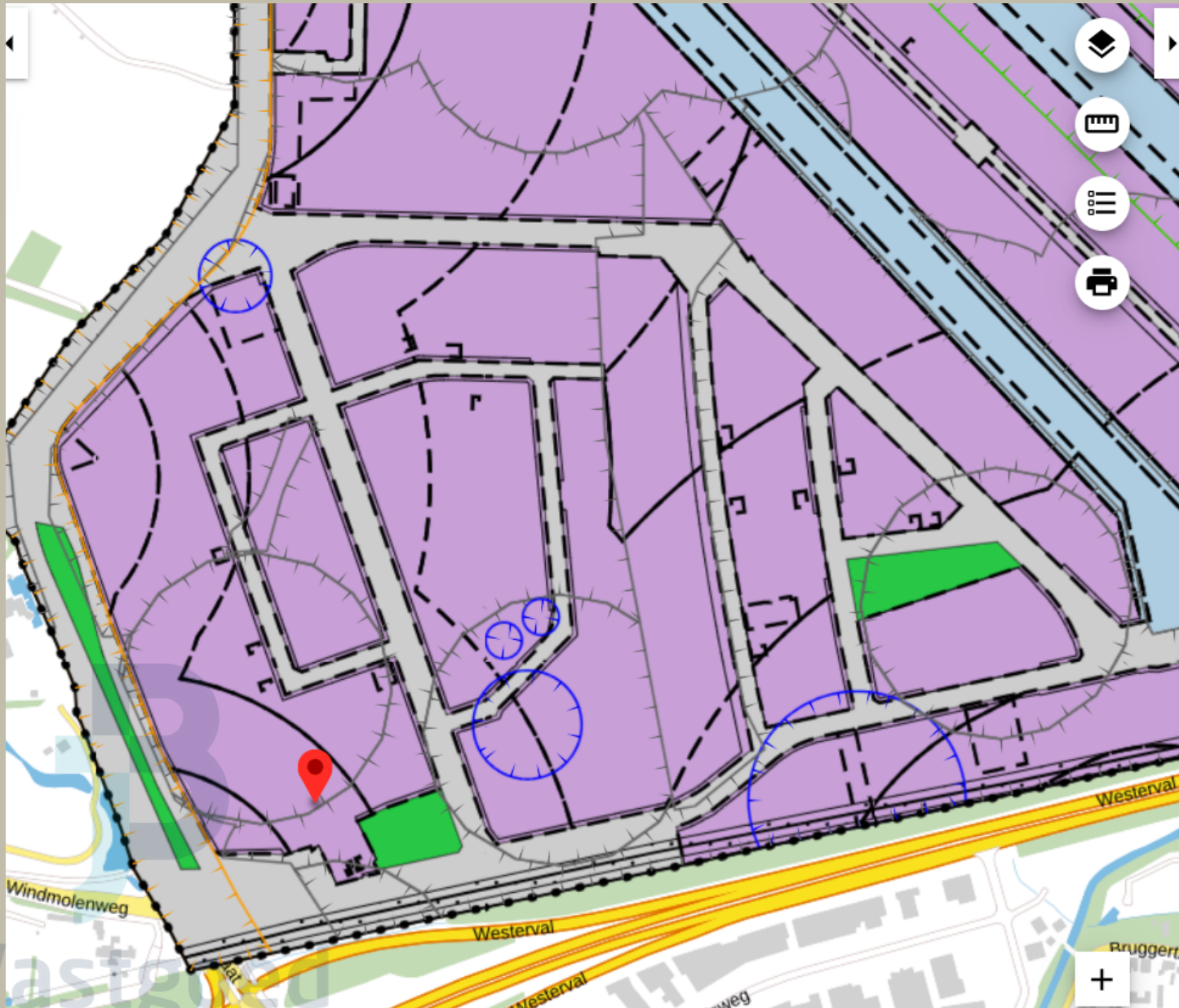
t. Ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' is een opvang voor dieren toegestaan;

u. Ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een roeivereniging toegestaan;

v. Ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan.

w. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemontage' is een autodemontagebedrijf toegestaan.





Havengebied - Westerval Noord

gemeente Enschede

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2016-12-19)


PLEKINFO


DOCUMENTEN


KENMERKEN

 254160, 471017.7

 **Enkelbestemming**
Bedrijventerrein

 Bouwvlak

 **Functieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 4.1

 **Gebiedsaanduiding**
overige zone - archeologisch
onderzoekgebied a











Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit
object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
job@jbvastgoedadvies.nl



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.