



Energielabel A

Gelegen direct naast NS trein-/busstation + 7 eigen parkeerplaatsen

TE HUUR

“TURN-KEY” KANTOORRUIMTE

Oppervlakte 231 m²

Stationsplein 5, Oldenzaal

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een "turn-key" kantoorruimte, gelegen aan het Stationsplein 5 te Oldenzaal. Het object heeft een erg gunstige ligging aan de rand van Oldenzaal en is op loopafstand gelegen van het trein- en busstation en het stadscentrum. Tevens biedt de kantoorruimte, parkeren op eigen terrein met in totaal 7 parkeerplaatsen.

De kantoorruimte heeft energielabel A en is zowel geschikt voor zakelijke, alsmede maatschappelijke dienstverlening.

Bestemmingsplan

"Stationspark Oldenzaal Centraal – deelgebied Stationsplein" met als enkelbestemming 'gemengd' met functieaanduiding 'specifiek vorm van gemengd – zakelijk maatschappelijk' (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	F
Nummer	2499 A3



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 231 m².

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte	231m ²
	7 Parkeerplaatsen op eigen terrein	
Totaal		231m 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:

Algemeen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen
- Meerdere losse airco-units
- Pantry
- Toilet (D+H)
- Pantry met vaatwasser en koelkast
- Databekabeling - bestaand
- Vloerpotten v.v. elektra aansluitingen
- Ruim daglichttoetreding middels grote raampartijen
- Eigen aansluitingen openbare nutsbedrijven
- 7 parkeerplaatsen op eigen afsluitbaar parkeerterrein



HUURGEGEVENS

Huurprijs kantoorruimte incl. parkeerplaatsen

€ 32.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Servicekosten

In overleg nader te bepalen.

Huurtermijn

5 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.



Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

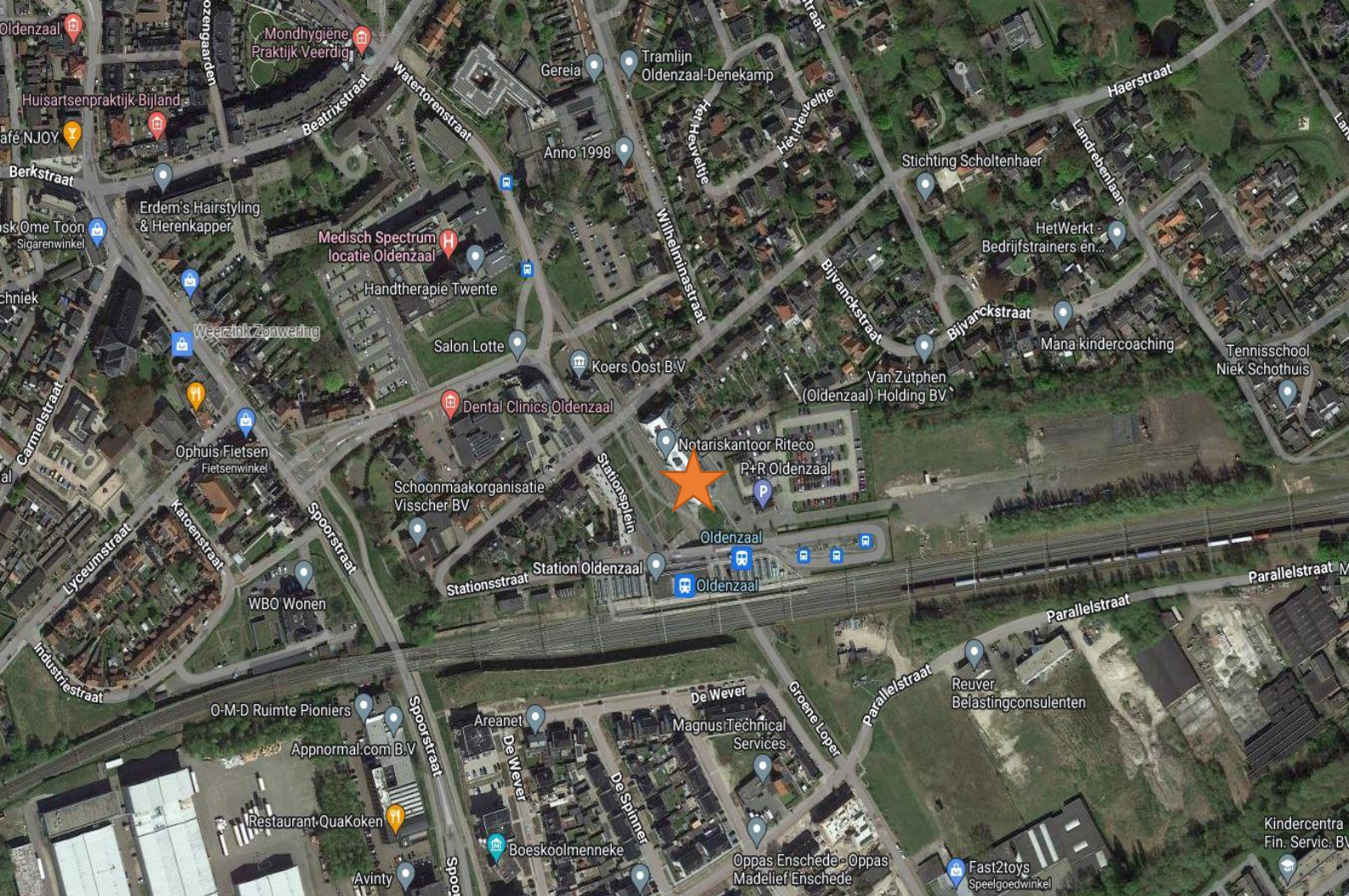
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

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.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Door de ligging van het object aan de rand van het centrum van Oldenzaal en direct nabij het NS trein- en busstation is de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer goed te noemen. Het centrale treinstation, alsmede het busstation van Oldenzaal liggen op 1 minuut loopafstand. Binnen 5 minuten wandel je naar het stadshart van Oldenzaal.

De Rijkssnelweg A1, richting Amsterdam en Berlijn, is gelegen op circa 3 minuten rijafstand. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen, zoals Enschede, Hengelo, Losser en Denekamp zijn direct en goed bereikbaar.

Omgevingsfactoren

De locatie is gemengd, zowel wonen als werken in een directe omgeving. Er staan naast woningen diverse kantoren in de omgeving, alsmede het gezondheidscentrum Oldenzaal en de poliklinieken Oldenzaal Medisch Spectrum. Overige voorzieningen zoals o.a. winkels en scholen zijn op loop-/fietsafstand gelegen.

Parkeren

Er is voldoende mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein, er zijn 7 parkeerplaatsen beschikbaar, welke toegankelijk zijn middels een slagboom.

In de directe omgeving zijn tevens voldoende openbare parkeerplaatsen, gesitueerd bij het NS trein- en busstation.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

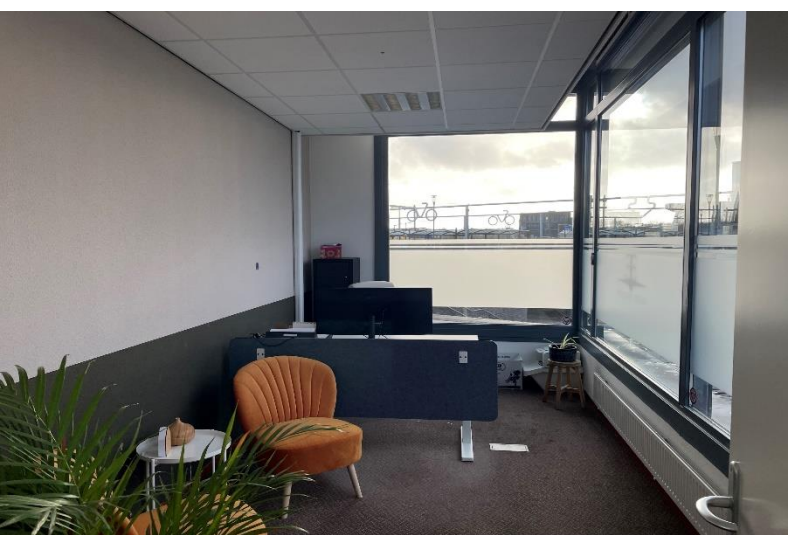
Aanvaarding per 01 mei 2024.

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

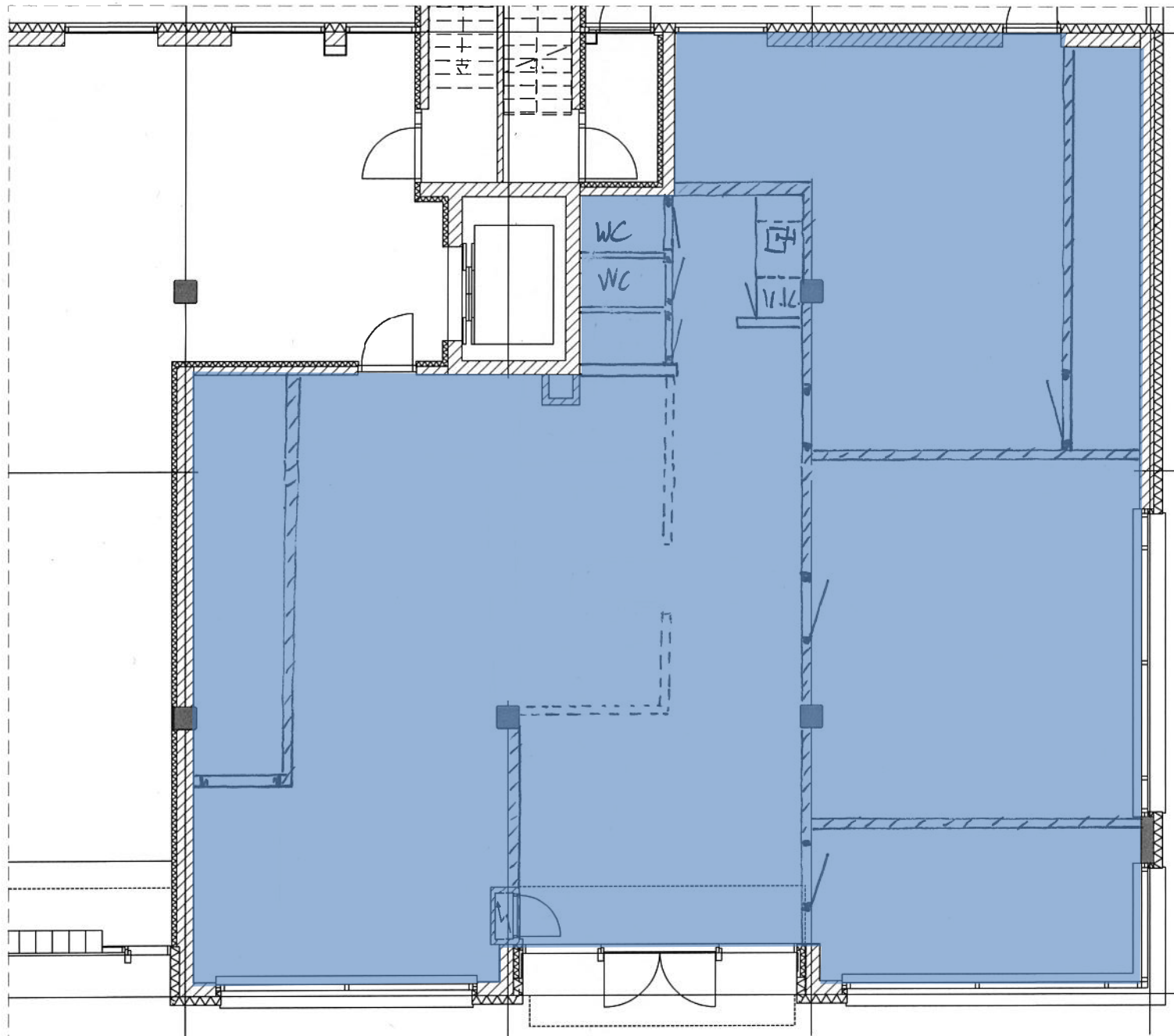


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

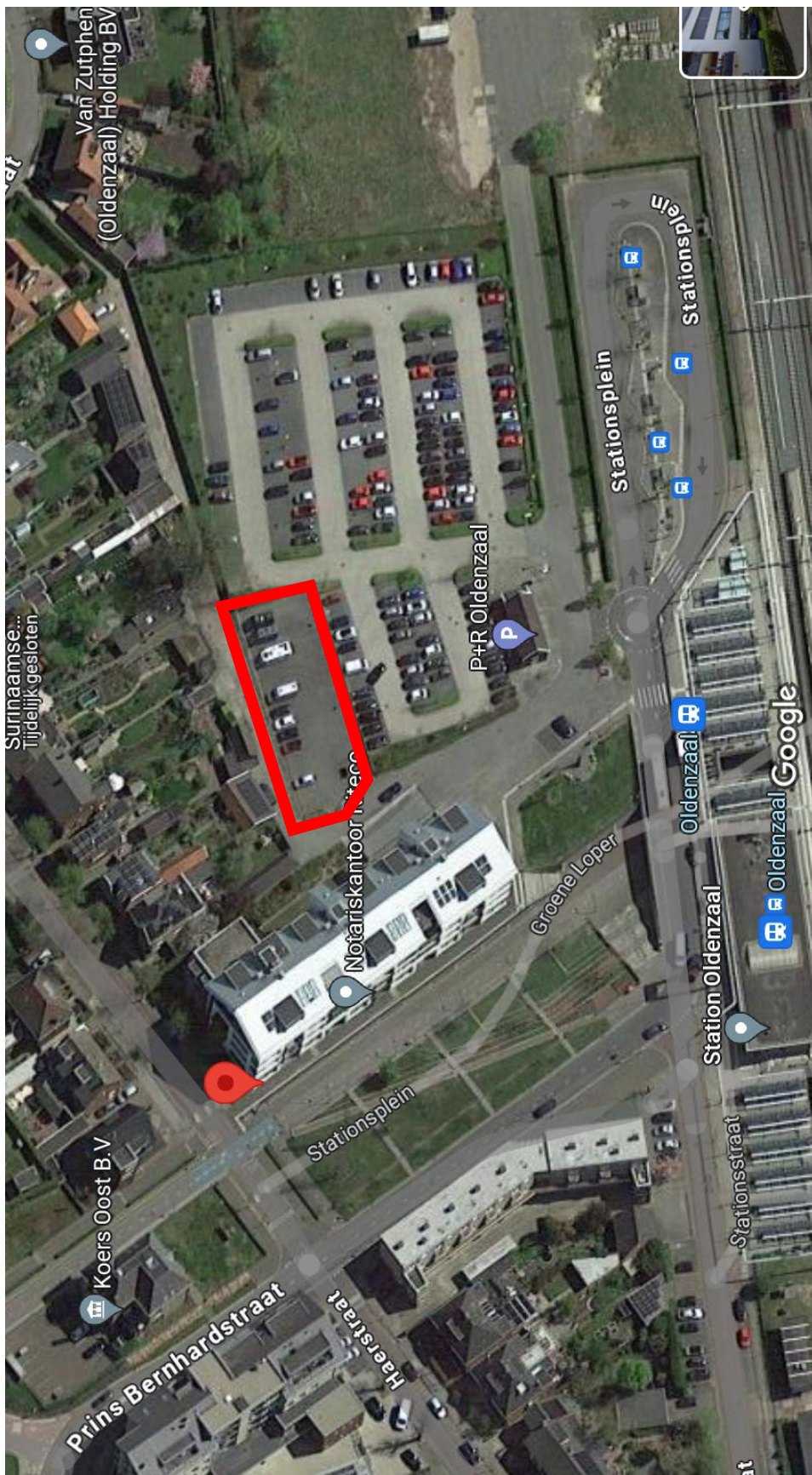


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



onderwerp: Commerciële ruimte
aan de Spoorstraat 5
schaal: 1:50

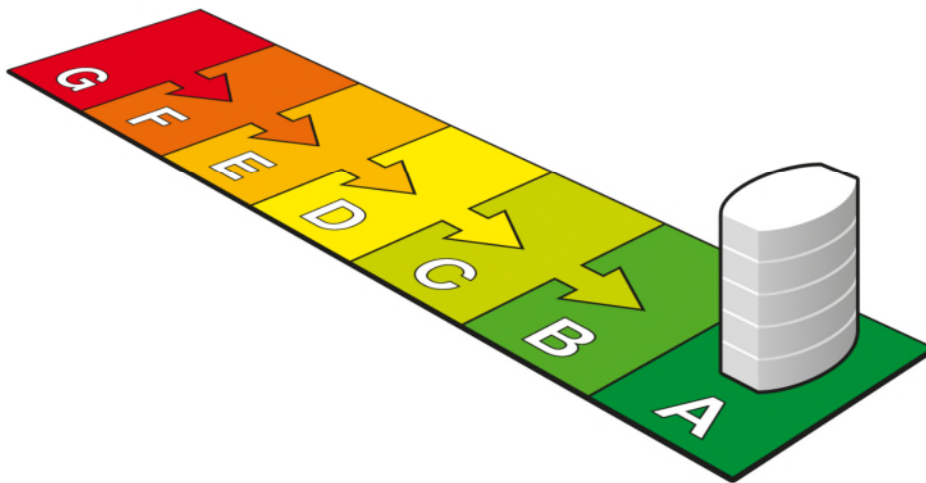


Eigen parkeerterrein
7 Parkeerplekken

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Linq

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

232.1 m²

Opnamedatum

16-01-2017

Energie label geldig tot

16-01-2027

Afmeldnummer

290384084

Naam adviseur

T. Bakker

Examenummer

5256

Handtekening

Adviesbedrijf

Geas

Inschrijfnummer

SKW21.9500.006-13/13

KvK-nummer

Enschede 0821 00 80

Geas
Energiewacht

Straat (zie bijlage)

Stationsplein

Nummer/toevoeging

5

Postcode

7573 AV

Woonplaats

Oldenzaal

Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

439,9 MJ/m²
(megajoules)

23,2 kg/m²
(CO₂-emissie)

9,7 kWh/m² (elektriciteit)
10,0 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)



Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via www.ep-online.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m³ aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op www.ep-online.nl vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Energiezuinige schakeling

Zonnepanelen

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{p,tot}/E_{p,alm,tot,ref}$ waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

A

0,66 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

Plannaam: Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein Datum afdruk: 2024-01-03

Naam overheid: Gemeente Oldenzaal

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2011-06-16

Planidn: NL.IMRO.0173.BP06001-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

Artikel 3 Gemengd

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de tweede en hogere bouwlagen met dien verstande dat het aantal woningen beperkt dient te blijven tot;
 - 1. het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal;
 - 2. het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide nieuwe aantal;
- b. horeca, zoals bedoeld in Bijlage 1;
- c. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de bouwlaag op de begane grond;
- d. bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in Bijlage 2, uitsluitend op de bouwlaag van de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' is de functie horeca niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zakelijk en maatschappelijk' op de tweede en hogere bouwlagen uitsluitend zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeren;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de voorgevels van hoofdgebouwen in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20° en mag maximaal 30° bedragen;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- 1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- 2. de hoogte en de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen maximaal 6,5 m respectievelijk 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte en goothoogte van bijgebouwen achter de achterbouw grens van het bouwvlak maximaal 4,5 respectievelijk 3 m mogen bedragen;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1. 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan;
 - 2. 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan

3.2.4 Parkeren

Voor parkeren gelden de volgende aanvullende regels:

- a. Ondergronds parkeren in de vorm van een parkeergarage mag niet uit meer dan één parkeerlaag/bouwlaag bestaan;
- b. een parkeergarage of gedeelte daarvan mag niet boven het ter plaatse aanwezige maaiveld worden gerealiseerd;
- c. binnen een parkeergarage mogen secundair bergingen en trapportalen e.d. ten behoeve van de bovengelegen bebouwing worden gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag bovengronds parkeren gedeeltelijk inpanding gebeuren en uit het zicht, op minimaal 5 meter afstand achter de gevellijn;
- e. de ontsluiting van de parkeergarage mag niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het heersende woon- en leefklimaat in de omgeving
- f. ten aanzien van de te realiseren aantallen parkeerplaatsen de volgende voorwaarden gelden: 1,3 parkeerplaats per woning, 1 parkeerplaats per 50 m² bvo bij kantoren/ voorzieningen zonder baliefunctie en 1 parkeerplaats per 30 m² bvo bij kantoren/voorzieningen met baliefunctie of horeca.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder a, b, c en d een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van:

1. een wijziging van het gebruik op de begane grond van horeca, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening of bedrijfsactiviteiten in wonen;
2. een wijziging van het gebruik van de tweede en bovenliggende bouwlagen van wonen in zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
3. een wijziging van het gebruik van de tweede en bovenliggende bouwlagen van wonen in lichte bedrijvigheid, zoals bedoeld in Bijlage 2.



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