



**binc**

**Te koop/Te huur**

**Piet Heinstraat 4-6, Enschede**

# Welkom bij Binc

## Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

### Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

### Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

### Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

### Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

## Jouw makelaar:



**Amber van Tubbergh**

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl





# Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



# 1 Introductie

## **Te huur / te koop! Rijksmonumentaal kantoorgebouw!**

Op een prominente zichtlocatie in het zakelijke hart van Enschede bieden wij dit representatieve kantoorgebouw aan. Het kantoorgebouw met een totale grootte van ca. 1.782 m<sup>2</sup>, verdeeld over vijf bouwlagen, is gelegen op een toplocatie in het stadscentrum van Enschede, tegenover het NS- en busstation.

De voorzijde betreft een rijks monumentaal pand, de achterzijde is in een later stadium aangebouwd.



# Kenmerken

## Bouwjaar

1930

## Oppervlakte pand

Circa 1.782 m<sup>2</sup>

## Locatie

Op een absolute toplocatie met in de directe omgeving diverse zakelijke dienstverleners

## Parkeren

In de nabij gelegen parkeergarage alsmede (betaald) parkeren aan de straat.

## Huurprijs

€ 180.000,- per jaar, te vermeerden met BTW

## Koopprijs

€ 2.150.000,- k.k.

## Aanvaarding

In overleg

## 2 Omschrijving

### Locatie

Het object is gelegen aan de Piet Heinstraat 4-6 te Enschede; een absolute toplocatie met in de directe omgeving diverse zakelijke dienstverleners zoals o.a.: ABN AMRO, SNS Bank, Fortis, makelaars- en advocatenkantoren, uitzendbureaus en het banencentrum van het CWI.

### Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer zeer goed te bereiken. Het NS Station is gelegen op loopafstand.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: B

Nummer: 6066

Groot: 863 m<sup>2</sup>

### Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met als enkelbestemming 'Kantoor'

### Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

### Opzegtermijn

12 maanden, schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

### Huurprijsaanpassing

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

### Zekerheidstelling huur

**Waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.**

### Zekerheidstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

### Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- CV (gas) installatie met radiatoren;
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- toiletgroepen per etage;
- keuken;
- lift;
- topkoeling.
- diverse leslokalen / kantoorkamers

### **Huurprijs**

€ 180.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Deel verhuur is bespreekbaar vanaf € 125,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.

### **Vraagprijs**

€ 2.150.000,- k.k.

### **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.

### **BTW**

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

### **Voorbehoud**

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper/verhuurder.

### **Informatie**

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



### 3 Indeling & oppervlakte(n)

| Bouwlaag          | Omschrijving  | Oppervlakte            |
|-------------------|---------------|------------------------|
| Souterrain        | Kantoorruimte | ca. 339 m <sup>2</sup> |
| Begane grond      | Kantoorruimte | ca. 457 m <sup>2</sup> |
| Eerste verdieping | Kantoorruimte | ca. 451 m <sup>2</sup> |
| Tweede verdieping | Kantoorruimte | ca. 447 m <sup>2</sup> |
| Derde verdieping  | Kantoorruimte | ca. 88 m <sup>2</sup>  |

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend 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.



# 4 Foto's











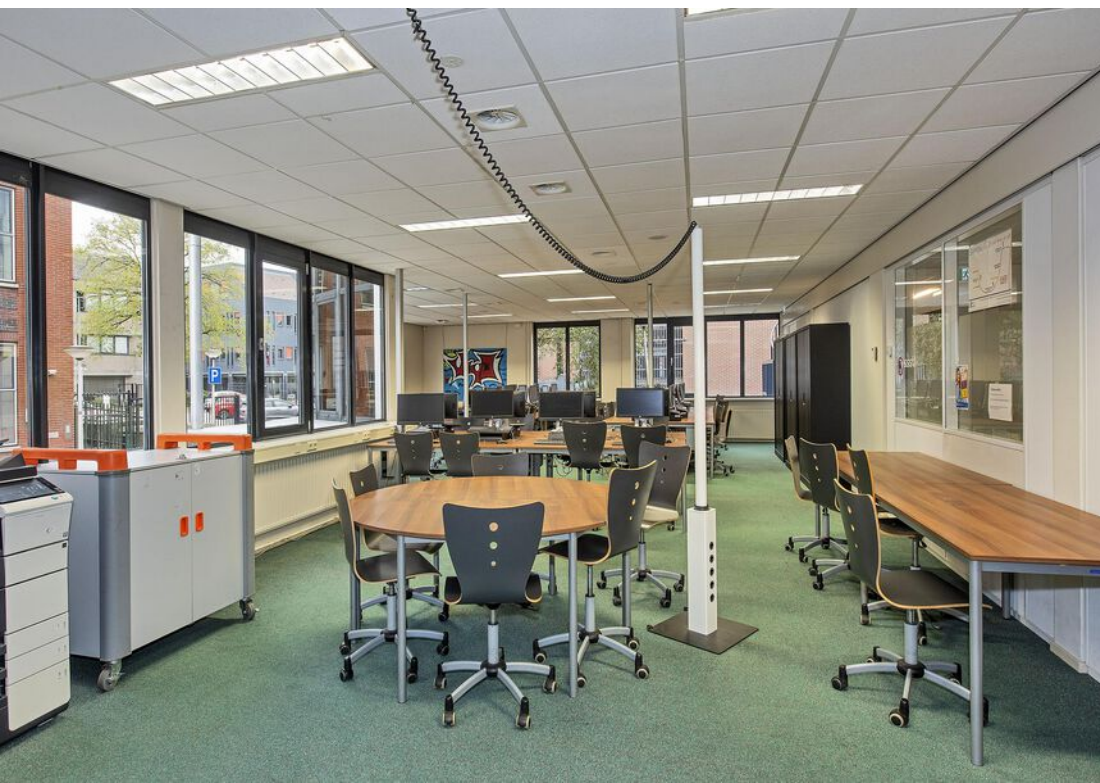














## 5 Plattegrond - souterrain



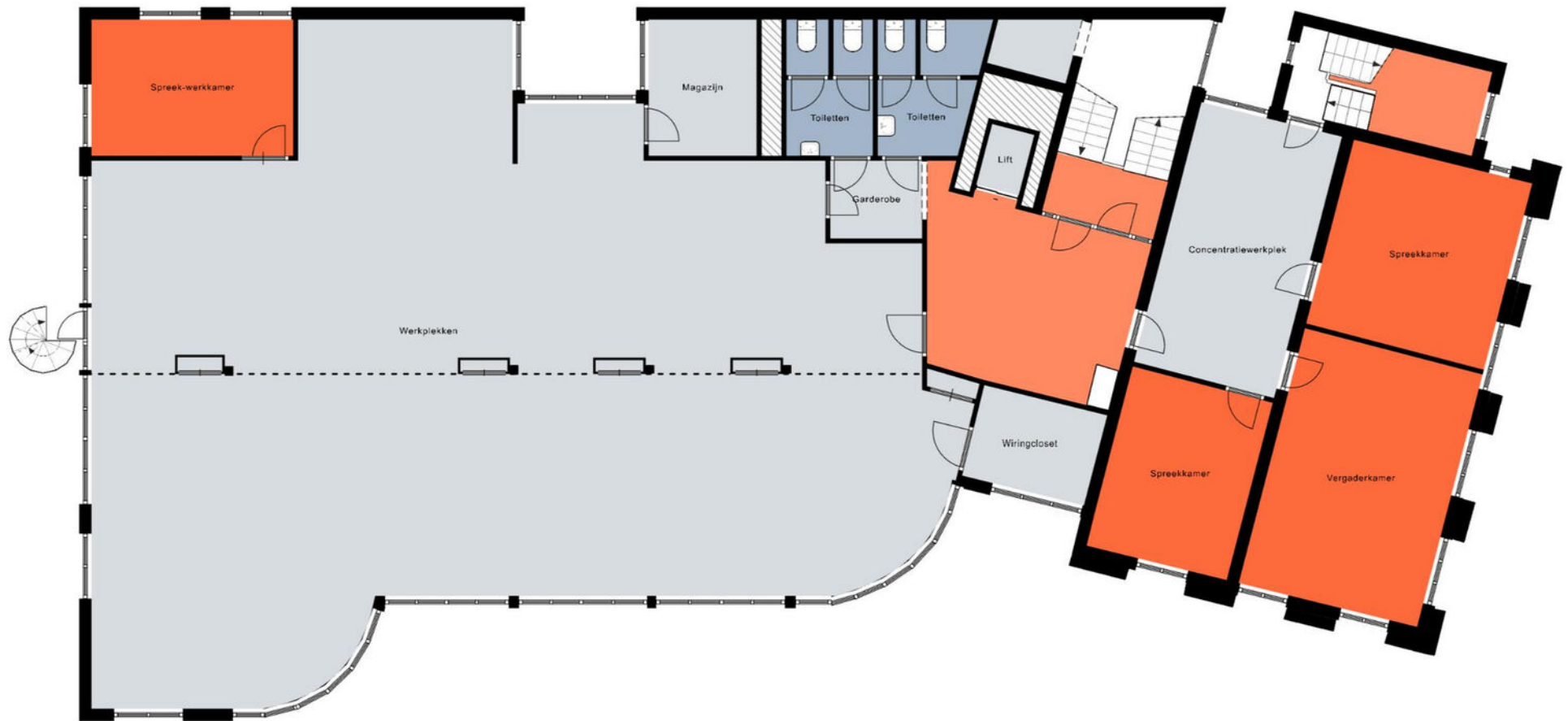
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningschouw [www.woningschouw.nl](http://www.woningschouw.nl)

# Plattegrond - begane grond



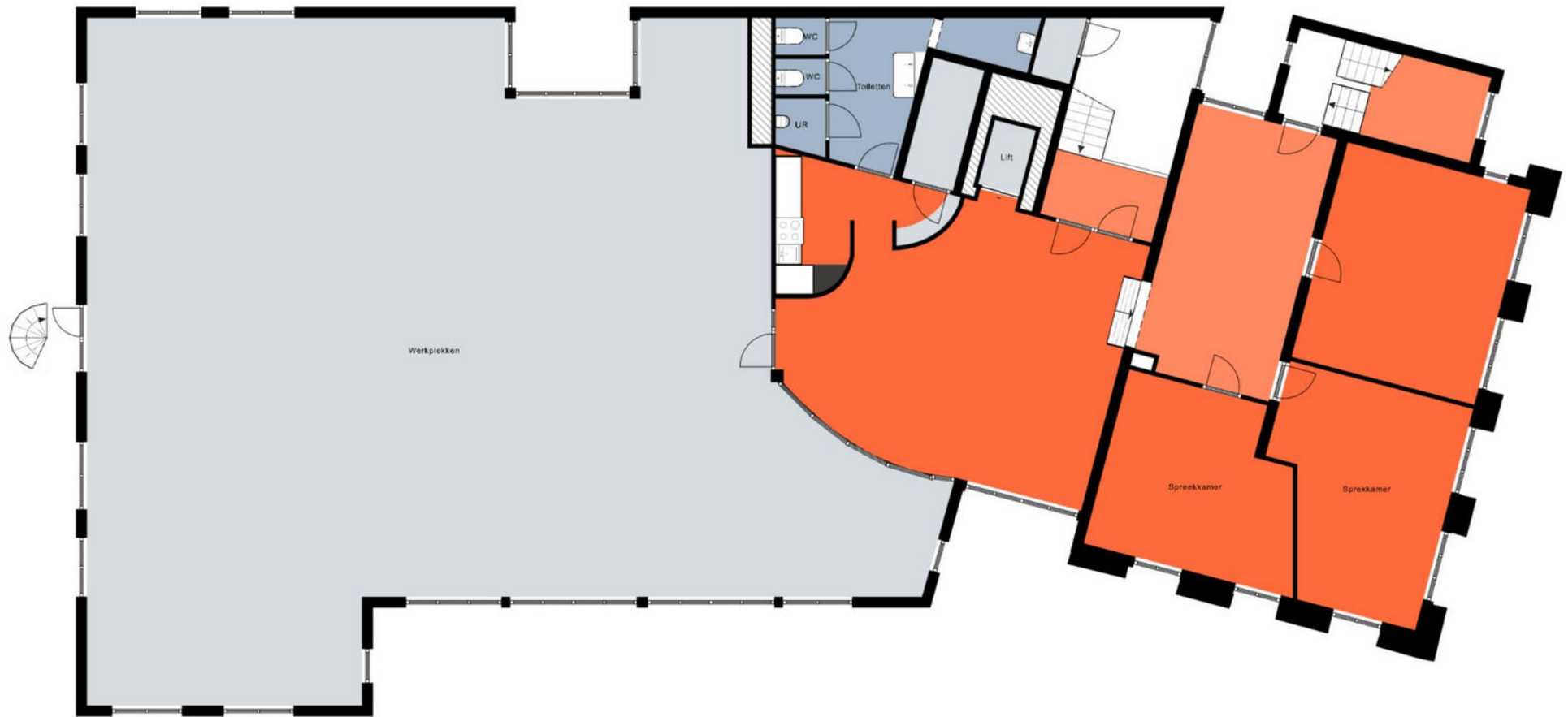
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© WoningSchouw [www.woningSchouw.nl](http://www.woningSchouw.nl)

# Plattegrond - eerste verdieping



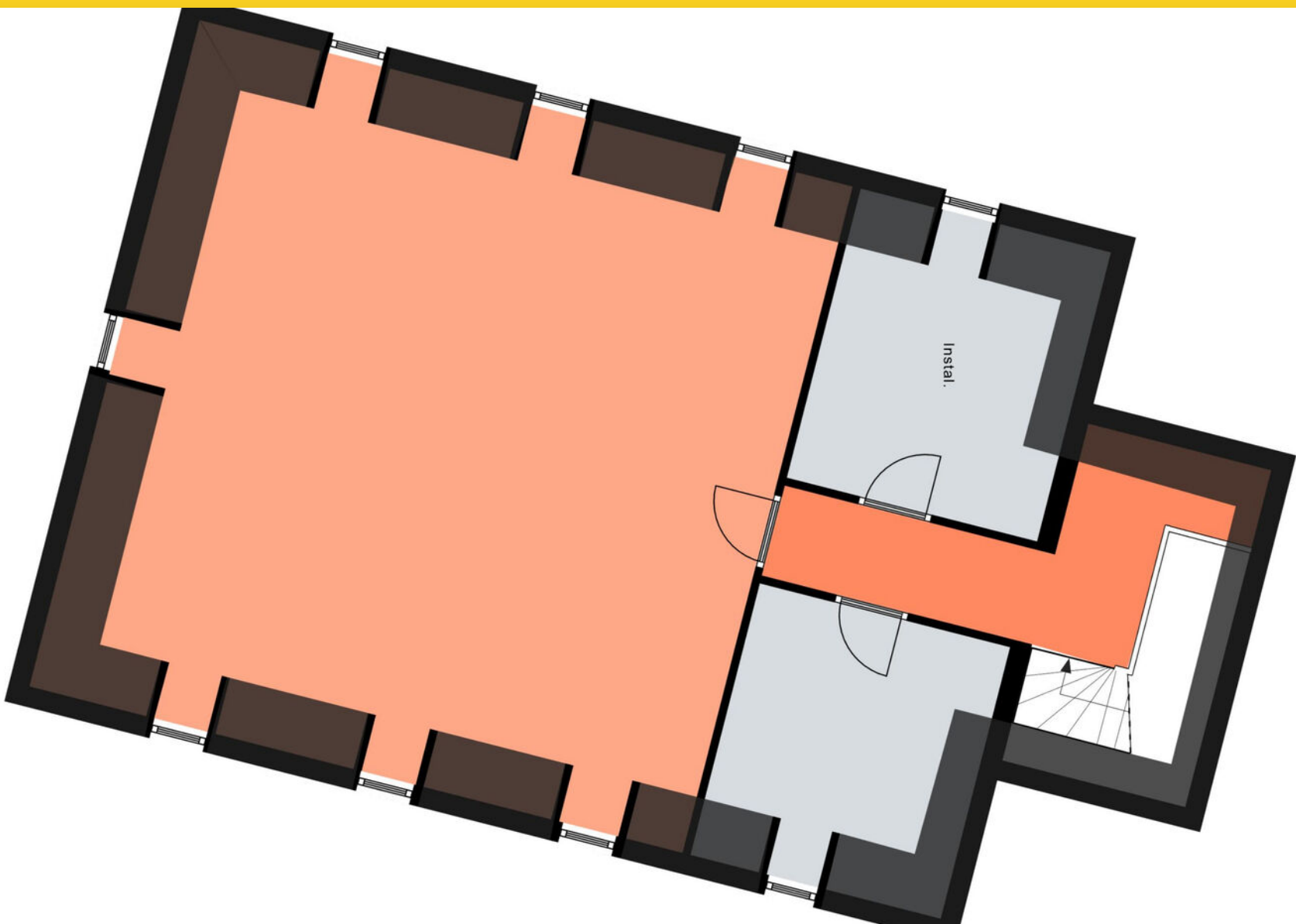
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningsschouw [www.woningsschouw.nl](http://www.woningsschouw.nl)

# Plattegrond - tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningschouw [www.woningschouw.nl](http://www.woningschouw.nl)

# Plattegrond - derde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningsschouw [www.woningsschouw.nl](http://www.woningsschouw.nl)

## 6 Locatie

### Locatie

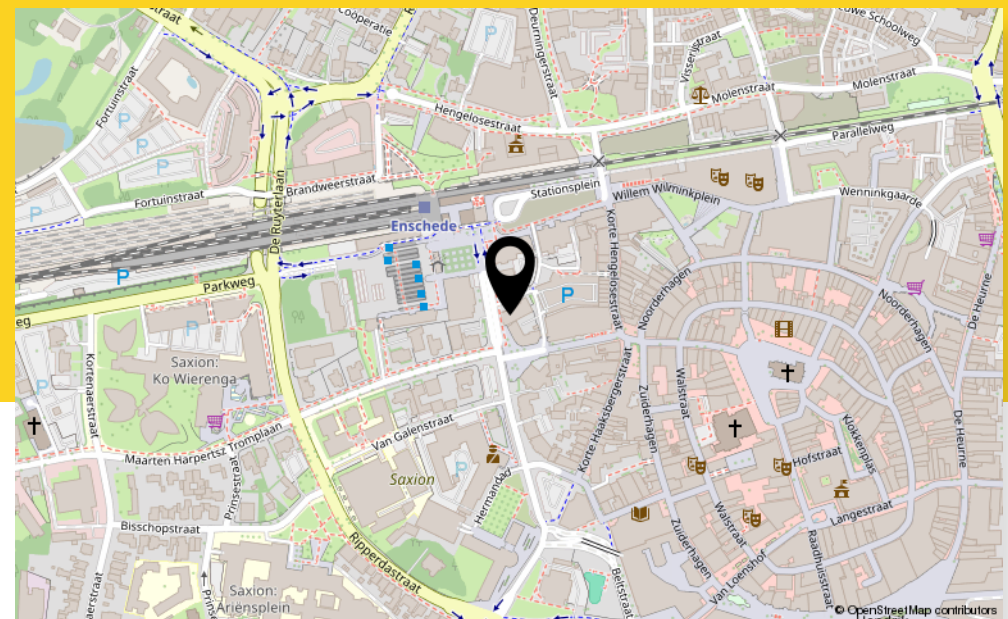
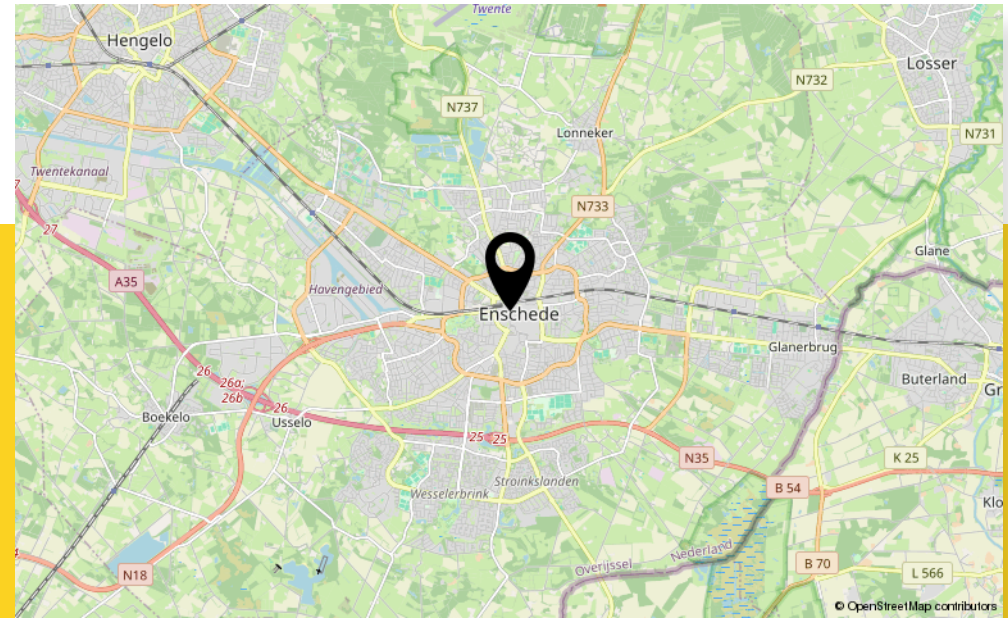
De Piet Heinstraat is centraal gelegen in Enschede, op korte afstand van het bruisende stadscentrum.

### (Snel)wegen

Met de auto bereik je de Piet Heinstraat eenvoudig via de Zuiderval en de singelstructuur, die een snelle verbinding biedt met de A35 richting Hengelo en Almelo.

### Openbaar vervoer

Met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten. Op loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes met directe verbindingen naar het centrum en het station Enschede Centraal.



# 7 Kadastrale kaart

## Kadastrale kenmerken

Gemeente: Enschede

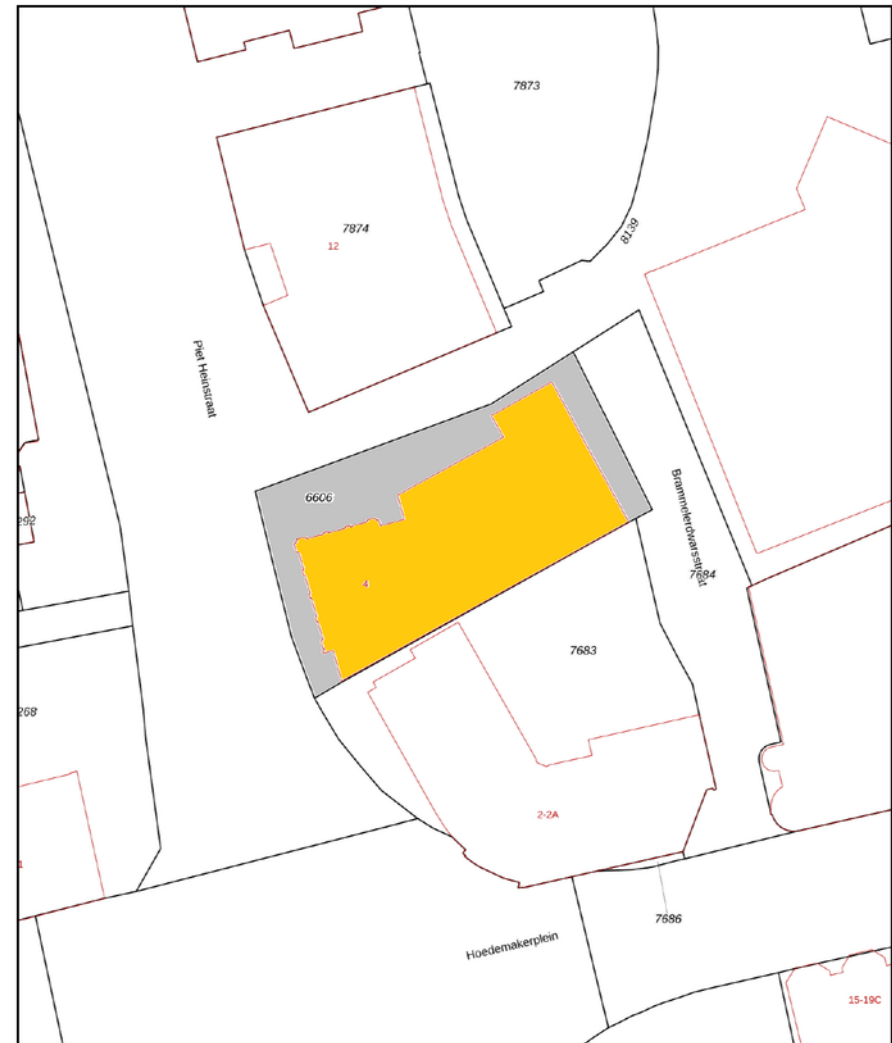
Sectie: B


Perceel: 6606

Oppervlakte: 863 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



|             |  |                               |   |
|-------------|--|-------------------------------|---|
| 12345<br>25 | Deze kaart is noordgericht.<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                 |  |
| —           | Vastgestelde kadastrale grens                              | Kadastrale gemeente: Enschede |   |
| —           | Voorlopige kadastrale grens                                | Sectie: B                     |   |
| —           | Administratieve kadastrale grens                           | Perceel: 6606                 |   |
| —           | Bebouwing  |                               |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# 8 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met als enkelbestemming 'Kantoor'

The screenshot displays a web-based planning tool interface. On the left, a map shows a city grid with various colored zones: pink, yellow, orange, and green. A specific location is marked with the coordinates 257776, 471422. The map includes a scale bar (50m) and a coordinate label (257646, 471400 (RD)).

On the right, the sidebar contains the following information:

- Binnenstad 2016**  
Bestemmingsplan Gemeente Enschede  
meer kenmerken  
vastgesteld 17-07-2017 - geheel onherroepelijk in werking
- Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
- Gerelateerd Overig
- Bestemmingsvlakken (1)**
  - Kantoor**
- Bouwwakken (1)**
  - bouwwak**
- Maatvoeringen (1)**
  - Maximum bouwhoogte (m) (1)**
    - Maximum bouwhoogte (m): 12**

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 12 Kantoor

#### 12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- c. 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 kelderverdieping.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is op de begane grond horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- g. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met f genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

#### 12.2 Bouwregels

##### 12.2.1 Algemeen

Op de voor "Kantoor" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd.

##### 12.2.2 Bebouwing

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

##### 12.2.3 Onderdoorgang

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 uitsluitend het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
- b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

**Object:** Piet Heinstraat 4 – 6, Enschede  
**Plan:** Binnenstad 2016  
**Bron:** omgevingswet.overheid.nl

#### 12.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

#### 12.2.5 Onderkelderen van gebouwen

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

#### 12.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4, en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

#### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

#### 12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- h. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garage bedrijven en vuurwerkbedrijven;
- i. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in 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 bedrijfsactiviteiten in categorie A, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- j. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- k. lid 12.1, onder f, 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

**Object:** Piet Heinstraat 4 – 6, Enschede  
**Plan:** Binnenstad 2016  
**Bron:** omgevingswet.overheid.nl

hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in de categorieën A en B.

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

- i. het woon- en leefklimaat;
- j. het straat- en bebouwingsbeeld;
- k. de verkeersveiligheid;
- l. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- m. de sociale veiligheid;
- n. de milieusituatie;
- o. de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- p. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **12.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **12.6.1 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 "bedrijf";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- d. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- e. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

### **12.6.2 Toepassingscriteria**

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- f. 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;
- g. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

### **12.6.3 Randvoorwaarden**

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;

**Object:** Piet Heinstraat 4 – 6, Enschede  
**Plan:** Binnenstad 2016  
**Bron:** omgevingswet.overheid.nl

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**Object:** Piet Heinstraat 4 – 6, Enschede  
**Plan:** Binnenstad 2016  
**Bron:** omgevingswet.overheid.nl

# 9 Aanvullende informatie

## Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

## Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

## Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

## Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

**“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”**



# 10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht  
zijn essentieel”**



**Amber van Tubbergh**

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl

info@binc.nl  
www.binc.nl

**binc**

# Interesse?

Neem dan contact met ons op

**Hengelosestraat 545**

7521 AG Enschede

053 - 433 55 77

**Stationsstraat 11**

7607 GX Almelo

0546 - 74 00 00

[info@binc.nl](mailto:info@binc.nl)

[www.binc.nl](http://www.binc.nl)

