

**binc**



**Te huur**

**Havenstraat 9 a, Vroomshoop**

# 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:



**Thijs Houtzager**

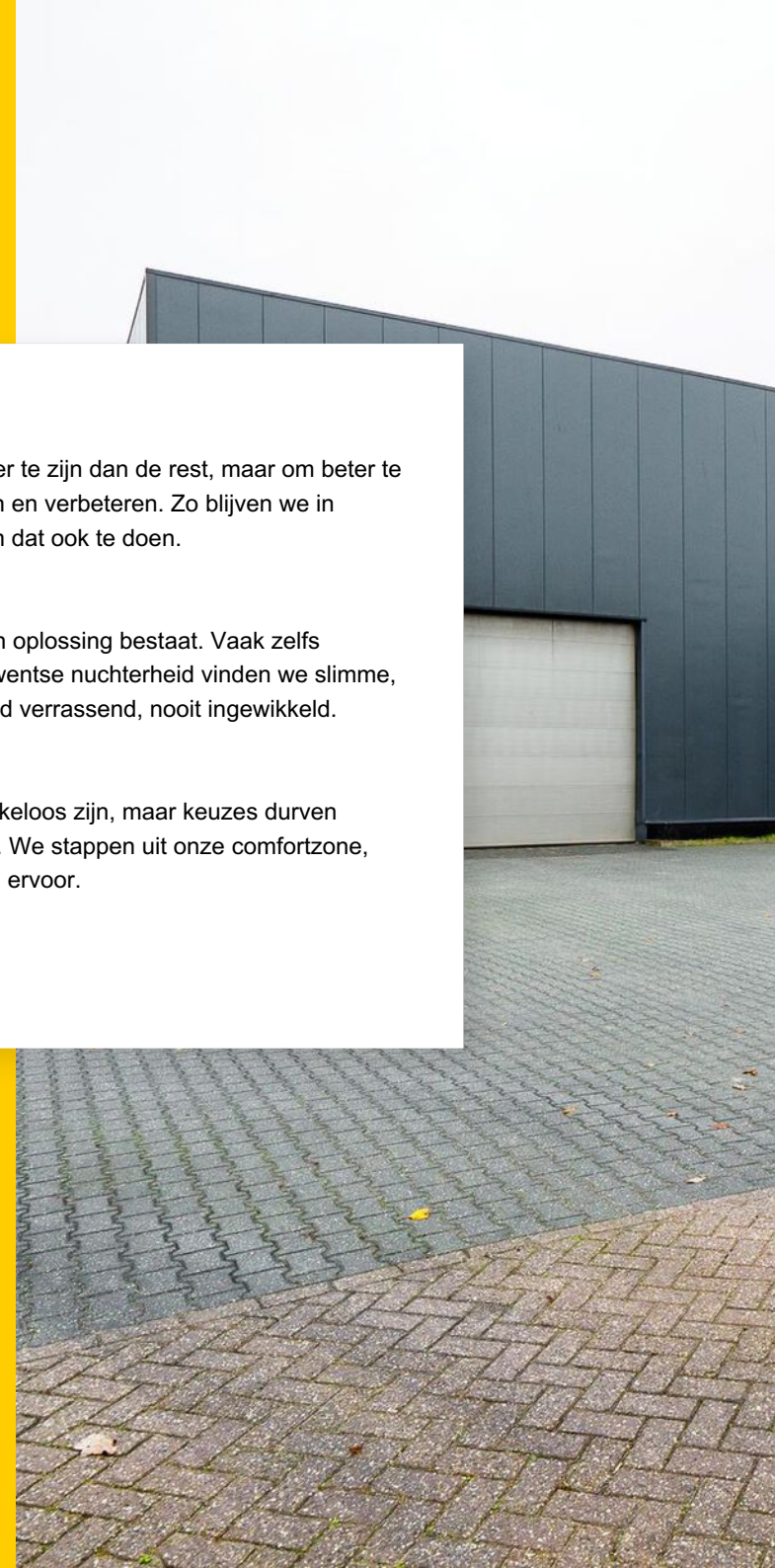
Vastgoedadviseur



06 59 80 77 69



thijs@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 **Energie label**
- 10 **Aanvullende informatie**
- 11 **Contactgegevens**



# 1 Introductie

## **Te huur! Moderne bedrijfsruimte met kantoren**

Aan de zuidkant van Vroomshoop, op bedrijvenpark de Linderflier, wordt deze moderne kantoorruimte te huur aangeboden. Het bedrijfsobject is gebouwd in 2013 en bestaat uit een kantoorruimte die verdeeld is over twee bouwlagen. Het object kenmerkt zich door een moderne uitstraling en heeft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



# Kenmerken

## Bouwjaar

2013

## Oppervlakte pand

circa 400 m<sup>2</sup>

## Locatie

Bedrijventerrein 'De Lindeflier'

## Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

## Energielabel

A+

## Huurprijs

€ 34.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

## Aanvaarding

per direct

# 2 Omschrijving

## Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'De Linderflier' te Vroomshoop. In de nabije omgeving zijn onder meer De Groot Vroomshoop, Mekufa en Hilding Anders gevestigd.

## Bereikbaarheid

Eind jaren 90 is het bedrijventerrein gerevitaliseerd waarbij onder meer een nieuwe Puntbrug en een ontsluitingsweg richting de N36 gerealiseerd zijn. De N341 en de N36 zijn op enkele autominuten bereikbaar.

## Kadastrale gegevens

emeente: Den Ham

Sectie: G

Nummer: 3425

Grootte: 4.680 m<sup>2</sup> (Gedeeltelijk)

## Bestemmingsplan

Vroomshoop bedrijventerreinen.

Er is er een omgevingsvergunning verleend door de Gemeente Twenterand voor het omzetten van de bestemming sport naar bedrijf.

## 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

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

## Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Representatieve ruime entree
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen
- Vloerverwarming
- Sanitaire voorzieningen begane grond en op de verdieping
- Keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Patch kast
- Kabelgoten v.v. bekabeling

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Grotendeels omheind buitenterrein voorzien van hekwerk en poort

**Huurprijs**

€ 34.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Servicekosten**

Nader te bepalen. De servicekosten zullen een voorschotbedrag betreffen welke jaarlijks middels nacalculatie worden berekend.

**Huurovereenkomst**

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

**Aanvaarding**

Per direct beschikbaar

**BTW**

Verhuurder wenst op te teren 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 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
Begane grond	Kantoorruimte	ca. 225 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 175 m <sup>2</sup>

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.



# 4 Foto's





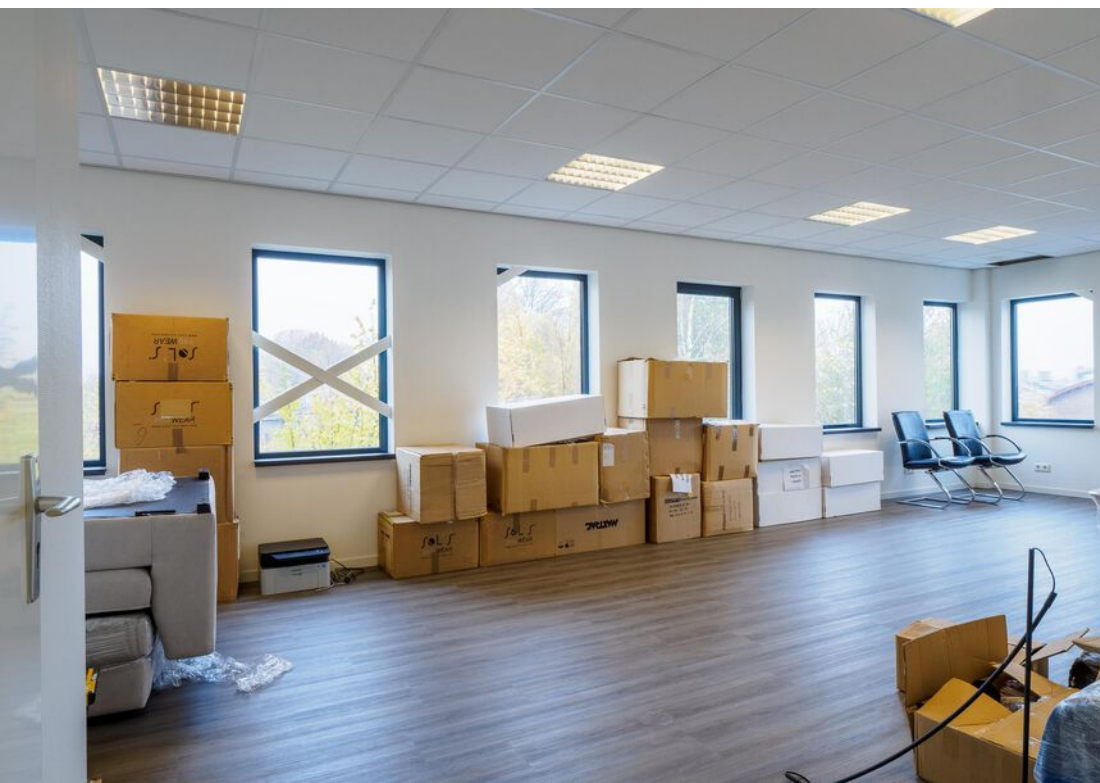




**MAXTRAC**  
The Suspension Factory







# 5 Plattegrond - begane grond



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

# Plattegrond - eerste verdieping



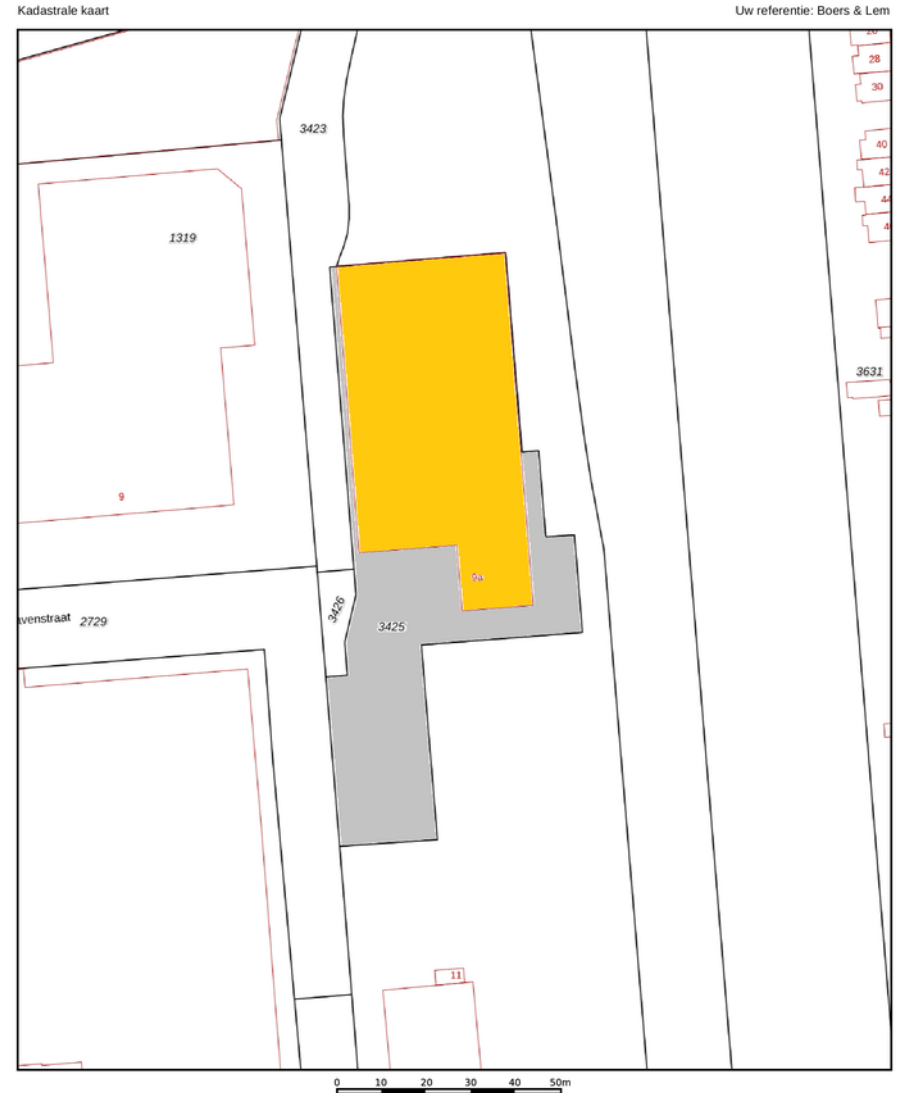
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningstouw [www.woningstouw.nl](http://www.woningstouw.nl)



# 7 Kadastrale kaart

## Kadastrale kenmerken

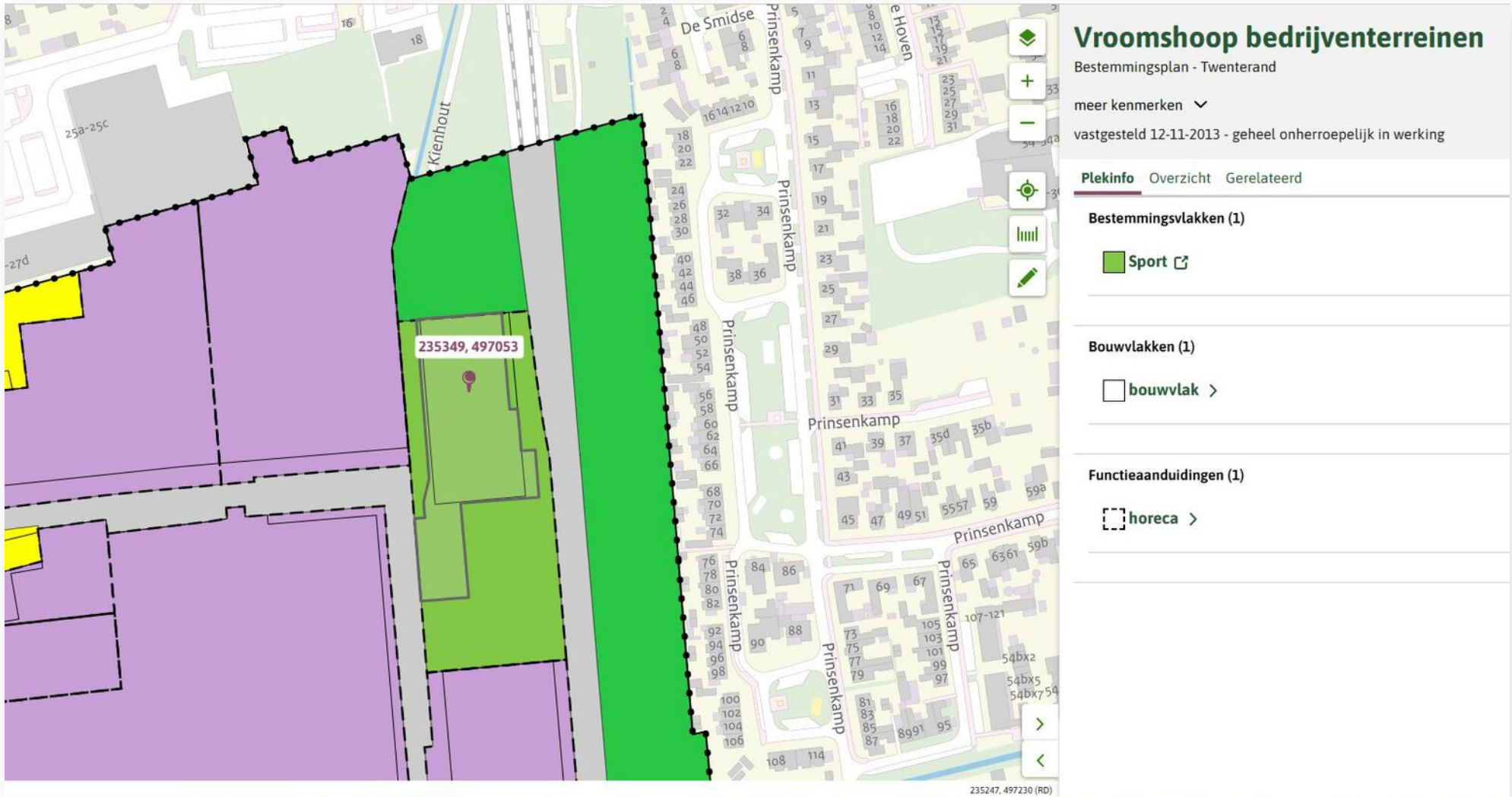
Gemeente:	Den ham
Sectie:	G
Perceel:	3425
Oppervlakte:	4.680 m <sup>2</sup> (gedeeltelijk)



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345 25 Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Den Ham Sectie G Perceel 3425	
Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>	<small>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 databankrecht.</small>

# 8 Bestemmingsplan

Vroomshoop bedrijventerreinen.



**Vroomshoop bedrijventerreinen**  
Bestemmingsplan - Twenterand

meer kenmerken ▾  
vastgesteld 12-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Sport

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak >

**Functieaanduidingen (1)**

- horeca >

235247, 497230 (RD)

# 9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer  
339343370

Datum registratie  
26-11-2021

Geldig tot  
23-11-2031

Status  
Definitief

Dit gebouw  
heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
Gevels	<input type="checkbox"/>	Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja
Daken	<input type="checkbox"/>	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Vloeren	<input type="checkbox"/>	Koeling	Compressiekoeling	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Ramen	<input type="checkbox"/>	Verlichting	13,9 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

**Adres**  
Havenstraat 9 A  
7681EA Vroomshoop  
BAG-ID: 1700010000032590

**Bouwjaar**                      **Detailaanduiding**  
2013

**Compactheid**                      **Gebruiksfunctie**  
1,72                                      100% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte**  
405 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

**Naam**                                      **Examnummer**  
Rick van Manen                                      45728

**Certificaathouder**  
EnerPro

**Inschrijfnummer**  
EPG2019-47

**KvK-nummer**  
30235024

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering



# 10 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”**



# 11 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”**



**Thijs Houtzager**

Vastgoedadviseur



06 59 80 77 69



thijs@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)

