



TURN-KEY KANTOORRUIMTEN IN RIJKSMONUMENT &
VOORMALIG 'KLOOSTER DOLPHIA'

TE HUUR DIVERSE KANTOORKAMERS

Gronausestraat 710, Enschede
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan diverse 'turn-key' kantoorkamers gelegen in het voormalige 'Klooster Dolphia' gelegen tussen Enschede en Glanerbrug aan de Gronausestraat 710.

De kantoorruimtes variëren in grootte van ca. 10 m² tot ca 60 m².

Klooster Dolphia is een voormalig klooster van de Orde van Kapucijnen. Het klooster werd gebouwd in 1938 en was als klooster in gebruik tot 1996.

Bestemmingsplan

'Eschmarke Zuidwest' met als bestemming 'maatschappelijk' en functieaanduiding 'kantoor' (zie bijlage).

Bouwjaar

1938.

Indeling en oppervlakte(en)

De verhuurbare oppervlakte van het onderhavige is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Kantoorunit	Beschikbaar per	Oppervlakte
Eerste verdieping	Kamer 110	01-04-24	38,6 m ²
Eerste verdieping	Kamer 113	01-04-24	45,9 m ²
Eerste verdieping	Kamer 114	01-04-24	16,8 m ²
Eerste verdieping	Kamer 115	01-04-24	30,9 m ²
Eerste verdieping	Kamer 116	01-04-24	46,1 m ²
Eerste verdieping	Kamer 117	OPTIE	25 m ²
Eerste verdieping	Kamer 118	01-04-24	21,8 m ²
Eerste verdieping	Kamer 119	01-04-24	62,2 m ²
Tweede verdieping	Kamer 201 A	01-03-24	10 m ²
Totaal			297,3 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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
- Toiletgroep gemeenschappelijk
- Pantry gemeenschappelijk
- Sfeervolle binnentuin
- Centrale balie met postvakken
- Lift
- Alarminstallatie
- Toegangssysteem



HUURGEGEVENS

Huurprijzen per maand inclusief servicekosten, te vermeerderen met btw.

Bouwlaag	Kantoorunit	Beschikbaar per	Huurprijs p/mnd ex btw
Eerste verdieping	Kamer 110	01-04-24	€ 772,--
Eerste verdieping	Kamer 113	01-04-24	€ 918,--
Eerste verdieping	Kamer 114	01-04-24	€ 336,--
Eerste verdieping	Kamer 115	01-04-24	€ 618,--
Eerste verdieping	Kamer 116	01-04-24	€ 922,--
Eerste verdieping	Kamer 117	OPTIE	€ 500,--
Eerste verdieping	Kamer 118	01-0-424	€ 436,--
Eerste verdieping	Kamer 119	01-04-24	€ 1.244,--
Tweede verdieping	Kamer 201 A	01-03-24	€ 200,--

Servicekosten

De servicekosten (tevens internet) zitten bij de huurprijs inbegrepen.

Huurtermijn

In overleg, minimaal 1 jaar.

Verlengingstermijn / opzegtermijn

In overleg, per maand opzegbaar.

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

Het object is goed bereikbaar voor zowel openbaar- als eigen vervoer. Het object is gelegen aan de doorgaande weg van Enschede richting Glanerbrug. Aan de Gronausestraat zijn verschillende bushaltes gevestigd.

Locatieaanduiding - omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan de Gronausestraat, de doorgaande weg van Enschede richting Glanerbrug. De ruimte in het voormalig klooster ligt op een goede zichtlocatie. Nabij gelegen is het verpleeghuis Bruggerbosch en de rest van de omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woonhuizen.

Parkeren

Het object beschikt over een ruim parkeerterrein met voldoende parkeermogelijkheden.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

In overleg.

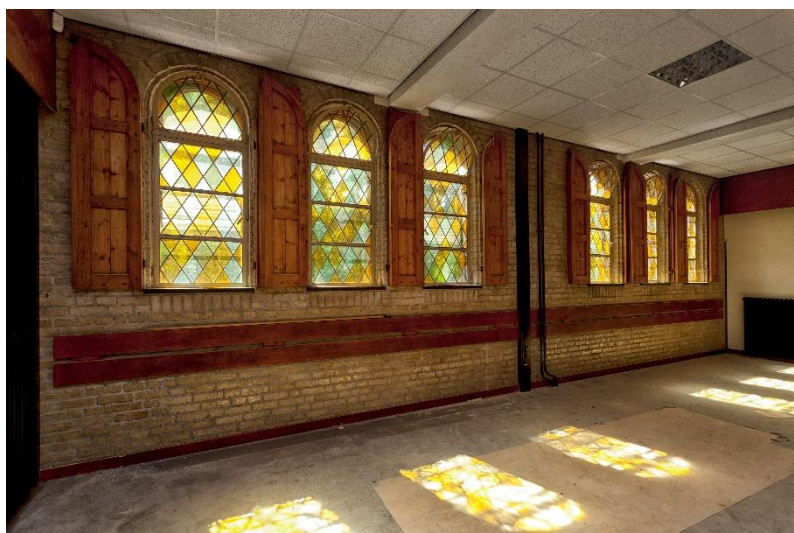
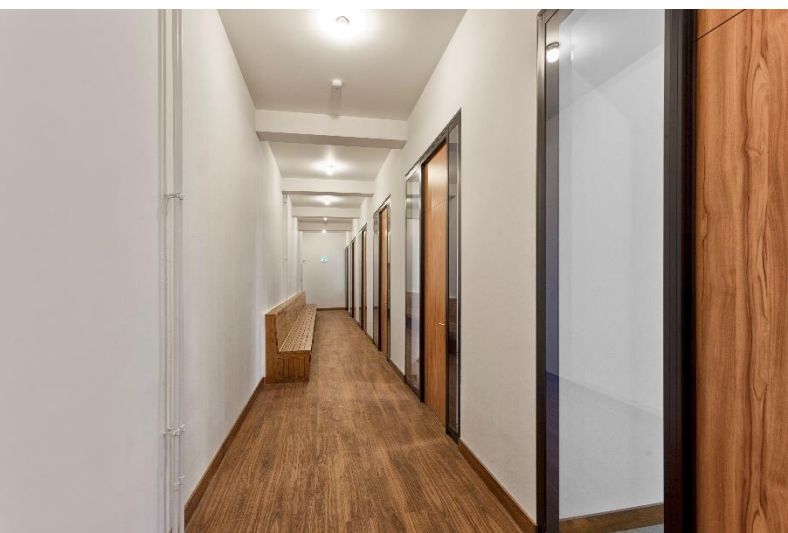
Voorbehoud

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.



Elizabeth Molema
053 485 22 44



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



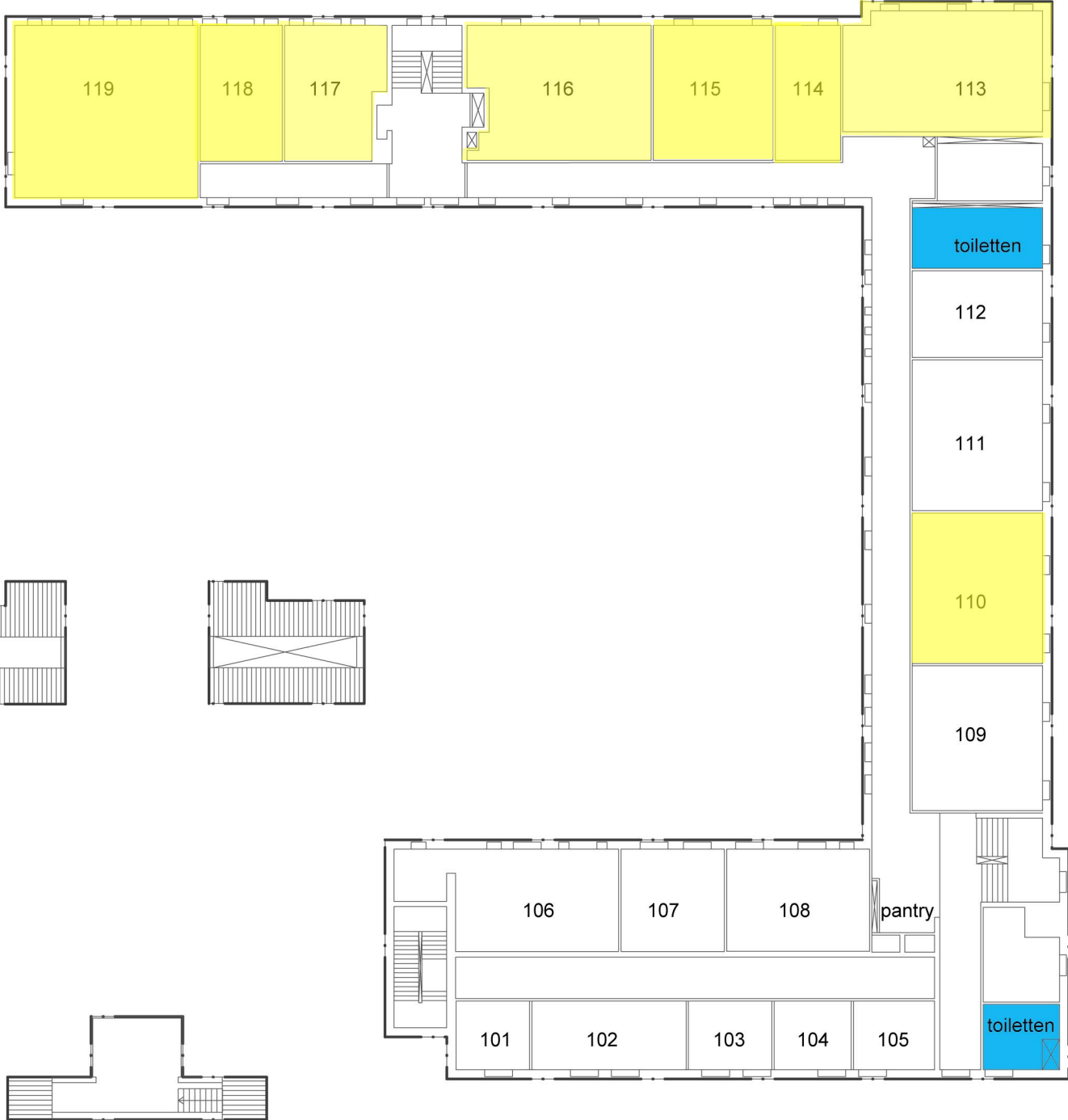
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



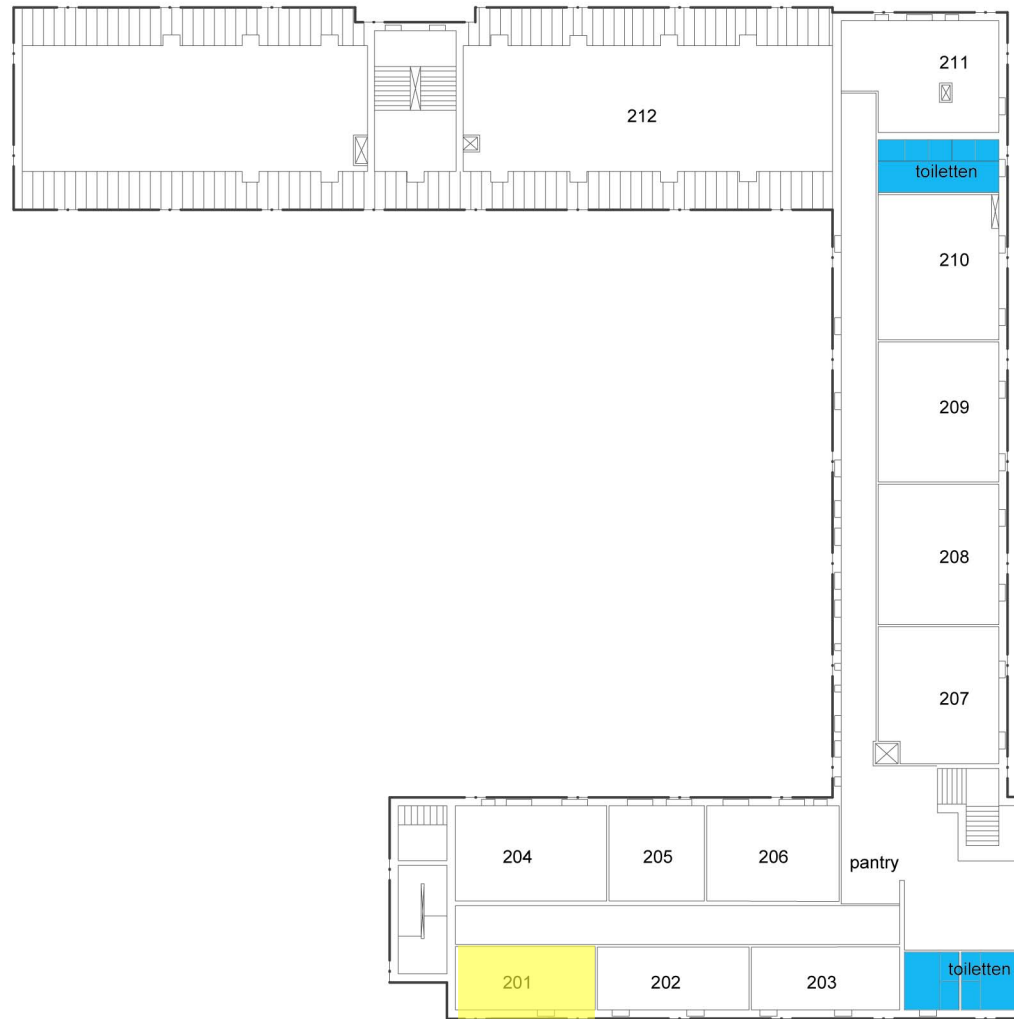
Begane Grond:

ALLES VERHUURD



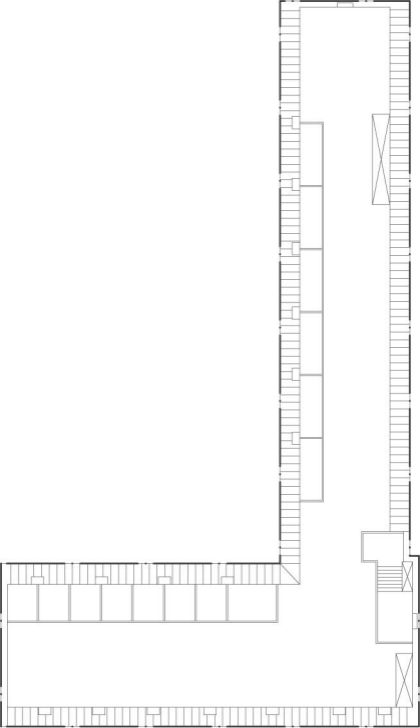
TE HUUR

Eerste Verdieping:



Tweede Verdieping:

TE HUUR



Derde Verdieping:

Bestemmingsplan Eschmarke Zuidwest



Artikel 8 Maatschappelijk

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [8.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [8.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Basisbestemming

De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.1.2 Toegestaan medegebruik ter plaatse van functie-aanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn de gronden tevens bestemd voor de vestiging van kantoren en overige zakelijke dienstverlening.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [8.1](#).

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 50 m²;
- 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, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;

8.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [8.2.2](#) en [8.2.4](#) gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

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:

- lid [8.2.1](#), voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening, die niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [8.1](#), onder a, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- lid [8.2.3](#), onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- lid [8.2.4](#), onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- lid [8.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- lid [8.2.6](#), voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 - de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 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.

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 maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening, die niet is genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [8.1](#), onder a, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen.



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