



# PROJECTINFORMATIE

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen



Ruime en luxe bedrijfswoning met multifunctionele commerciële ruimte beschikbaar aan de Spoelsterstraat 37 in Haaksbergen. Zeer geschikt voor een doorgroeiende ondernemer welke wonen en werken wil combineren.

De bedrijfsruimte van ca. 2375 vierkante meter leent zich uitermate voor een breed spectrum aan activiteiten. Hierbij kun je denken aan een fitness centrum, bedrijfsverzamelgebouw zorginstelling, fysiopraktijk, healthcenter, opleiding centrum, kinderdagverblijf, gezondheidszorg maatschappelijke doelen enz.... Mede door haar indeling en brede bestemming heeft dit pand met een totale perceel oppervlakte van 4301 vierkante meter aan de rand van het centrum van Haaksbergen een ideale woon en bedrijf toekomst voor de nieuwe ondernemer.

## **WONING :**

De inpandige woning is aan de voorzijde bereikbaar vanaf de Twijnerstraat en aan de achterzijde via een brede gang vanaf de eigen grote parkeerplaats.

## **Indeling bedrijfswoning:**

Deze bestaat uit twee grote separate luxe woonunits, een riante open keuken, twee slaapkamers een luxe badkamer en een nieuwe grote douche ruimte. Het woongedeelte is zeer goed geïsoleerd middels vloer/ dak isolatie, kunststof kozijnen met dubbel glas en dubbele spouwmuren. Vloerverwarming, nieuwe airco's maken deel uit van het besparend energie gebruik. Gebruikte bouwmaterialen in het gehele gebouw zijn vrij recent en van hoge kwaliteit. Muren zijn keurig afgewerkt met tijdloos en duurzaam onderhoudsvrij betonlook microcement, Op de bovenverdieping toegankelijk via een vaste trap heeft de eigenaar een groot atelier gemaakt met voldoende daglicht. Hier kunnen eventueel ook twee grote slaapkamers worden gerealiseerd. Het warme douche en badwater wordt geleverd via een moderne hybride boiler. Sfeervolle ledverlichting wordt in alle ruimtes via draadloze afstand bediening geregeld. En de gehele elektriciteit aanleg is begin 2024 onderworpen aan een erkende scope keuring.

## **Jacuzzi Ruimte:**

Naast de woning is een onlangs nieuwe ruimte gebouwd waarin men zich lekker kan ontstressen in een Jacuzzi. Deze wellness ruimte is op alle fronten geïsoleerd en heeft een nieuwe driedelige glazen schuifpui van getint glas.

## **Tuin:**

De tuin die bij de woning hoort heeft een oppervlakte van ongeveer 900 vierkante meter. Door de indeling en aanwezigheid van de imposante bomen zou deze tuin met recht het etiket "parkje" kunnen krijgen. Verder staan er in de tuin een open werkruimte ( 1 jaar oud) en een gave blokhut met echte dakpannen van dik Zweeds stapelhout.

# PROJECTINFORMATIE

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen



## **BEDRIJFSPAND(EN)**

Het bedrijfsoppervlak bestaat kadastraal uit twee aaneengesloten bedrijfspanden. Deze zijn momenteel nog operationeel in gebruik als een veelzijdig fitness en opleiding centrum.

Opleidingen worden door externe aanbieders van BHV en EHBO cursussen. Zij huren per dagdeel de genoemde ruimte. Verder zijn drie grote fitness ruimtes een multifunctionele boks/sportzaal en een gescheiden zgn. binnen en buiten smallgroup ruimte aanwezig in het bedrijfscomplex.

## **PARKEERPLAATS**

Vanaf de Spoelsterstraat komt u via de twee afsluitbare toegangshekken op een grote verharde parkeerplaats waarop ca 30 personenauto's kunnen staan. Boven de parkeervakken zijn aparte dubbele buiten wandcontactdozen aangelegd. Hiermee kan eventueel stroom worden geleverd voor de mogelijkheid van camper/caravan stallingen.

## **Energieverbruik:**

Het pand is o.a. voorzien van dubbelglas, dakisolatie, meerdere dubbele spouwmuren, vloerisolatie, hybride boilers en 60 recente zonnepanelen. Hiermee is het energieverbruik in vrij korte tijd extreem gedaald en is dit niet meer zoals voorheen een buitensporige kostenpost.

## **Metrages (VVO)**

Begane grond: circa. 1.557 m<sup>2</sup>  
Eerste verdieping: circa. 815 m<sup>2</sup>

Bedrijfswoning

Begane grond: circa. 157 m<sup>2</sup>  
Eerste verdieping: circa 40 m<sup>2</sup>

## **Parkeren**

Aan de voorzijde is er ruimschoots parkeergelegenheid op eigen terrein, dat afsluitbaar is met metalen poorten. Eventuele extra parkeermogelijkheden zijn ruimschoots aanwezig in de directe omgeving.



# PROJECTINFORMATIE

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen



## **Bestemmingsplan**

Volgens het actuele bestemmingsplan heeft het gebouw een "Recreatie" bestemming waardoor maatschappelijk voorzieningen, dienstverlening en sport is toegestaan.

Als gebruiker bent u zelf verantwoordelijk om navraag te doen naar het actuele bestemmingsplan bij de gemeente. Aan deze omschrijving kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ligging en bereikbaarheid**

Het pand is centraal gelegen in Haaksbergen waardoor het centrum en overige voorzieningen binnen 500 meter te bereiken zijn. Haaksbergen kent een uitstekende bereikbaarheid door de nabij gelegen provinciale wegen N347 en N18.

Ook middels openbaar vervoer is het object goed bereikbaar, de dichtstbijzijnde bushalte ligt op slechts 300 meter loopafstand.

De mogelijkheid bestaat om het pand als sport/fitness centrum in te richten en dit als bedrijf te ontplooiën. Eventueel kan de aanwezige apparatuur en bijkomende daarvoor essentiële goederen worden overgenomen.

Begin 2024 heeft er een scope keuring voor de totale elektra plaatsgevonden. Hiervan zijn erkende rapporten aanwezig.

Een wettelijke horeca en exploitatie vergunning voor dit perceel zijn aanwezig.

Er is een gekeurde en overzichtelijke stroom meterkast waarin het mogelijk is om het vermogen via een directe aansluiting met een trafo huisje elders in de straat verhoogd kan worden tot 450 ampère.

Er is een centraal alarm/brandsysteem dat via een extern meldcentrum geschakeld wordt.

## **Kadastrale gegevens**

Gemeente: Haaksbergen

Sectie: K

Nummer: 5.570 & 5.571

Kadastrale grootte: 4.301 m<sup>2</sup>



# PROJECTINFORMATIE

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen



## Bijzonderheden

- Airconditioning (verwarmen/koelen)
- Centrale alarm en brandmelders
- Goed geïsoleerd
- Horeca vergunning aanwezig
- Hybride boilers
- Krachtstroom aanwezig tot maximaal 450 ampère.
- Nieuwe houtkachels
- Volledige pand beschikt over dimbare LED lampen
- Vloerverwarming aanwezig
- Zonnepanelen

Mede dankzij de bovenstaande bijzonderheden kent het pand een laag energieverbruik, wat eveneens resulteert in lage kosten.

## Koopcondities

Vraagprijs: € 1.250.000,- k.k.

Zekerheidstelling: Waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

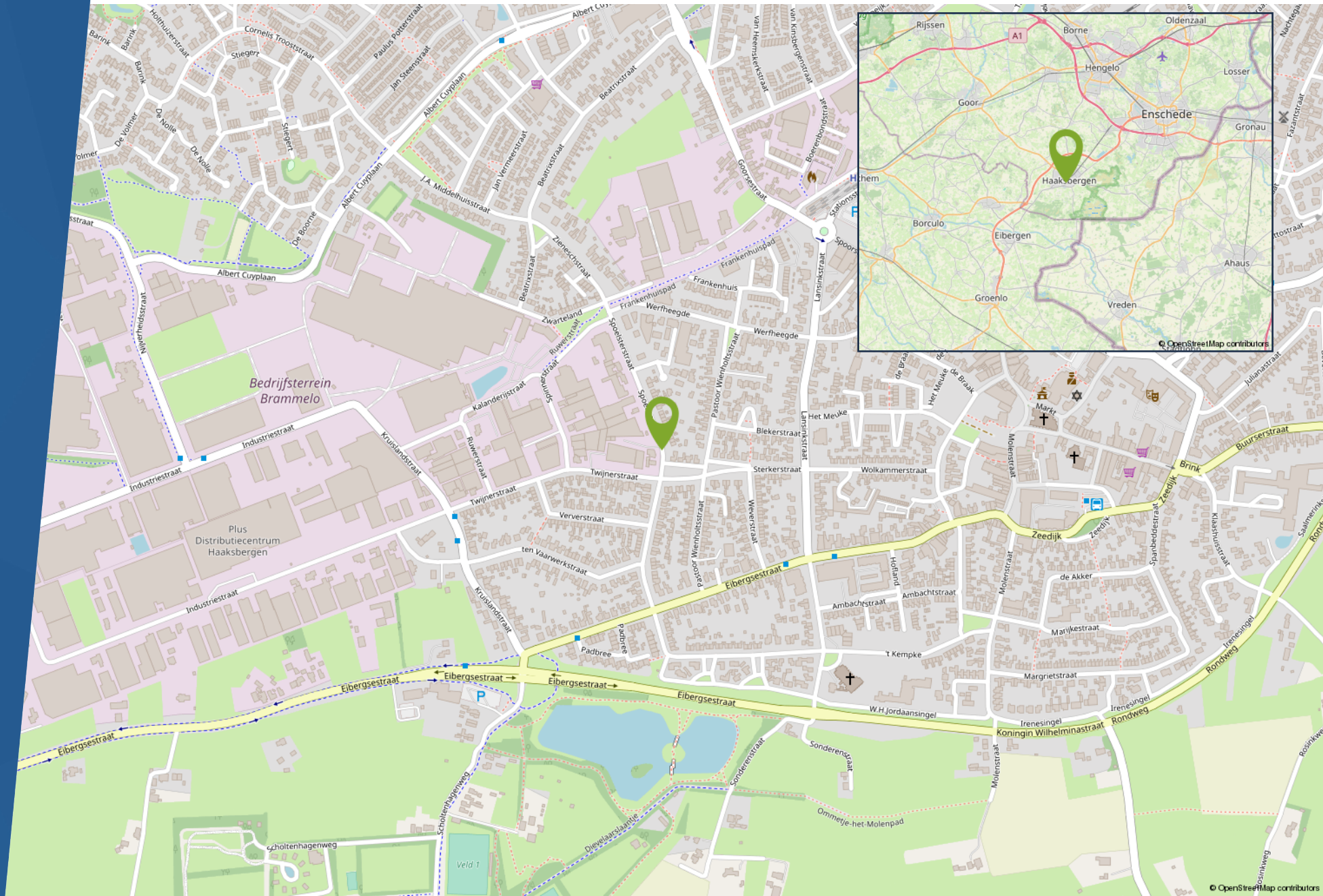
Aanvaarding: In overleg.

## Goedkeuring

Het bovenstaande is onder finaal voorbehoud van de eigenaar.

# LIGGING & BEREIKBAARHEID

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen



# PLATTEGROND

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen





# PLATTEGROND

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen



# FOTOREPORTAGE

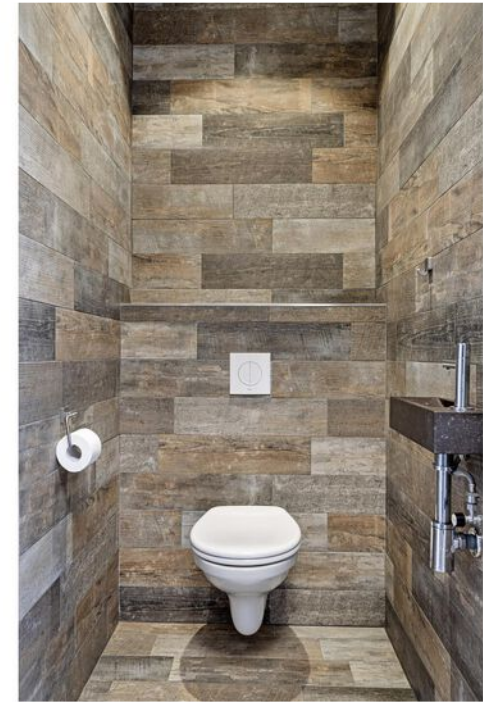
Spoelsterstraat 37, Haaksbergen







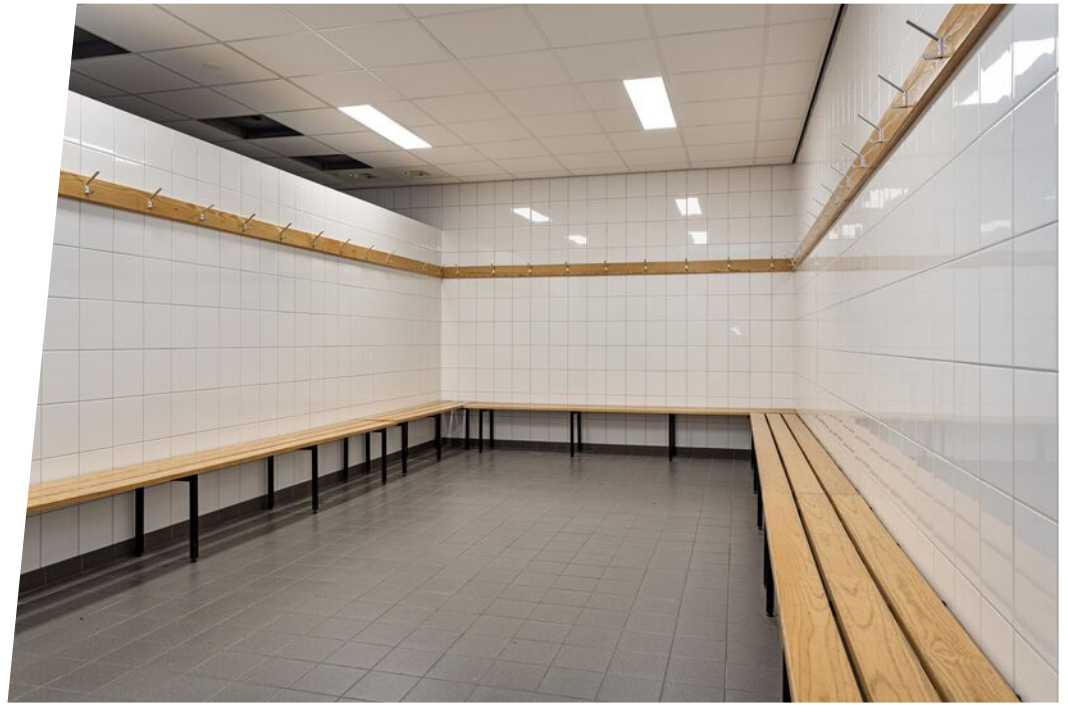




















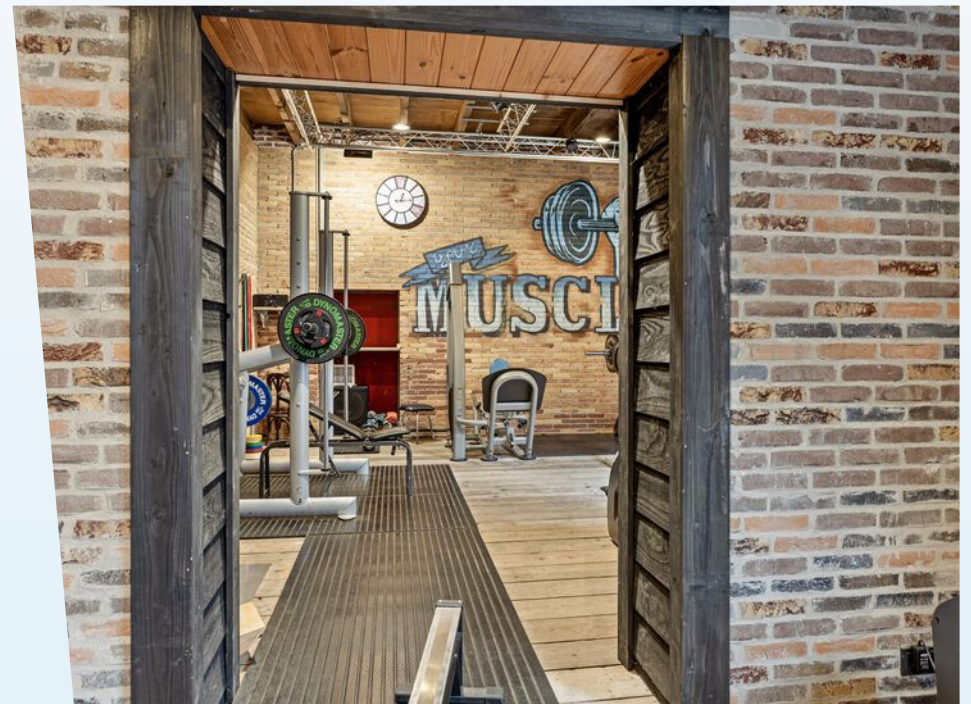




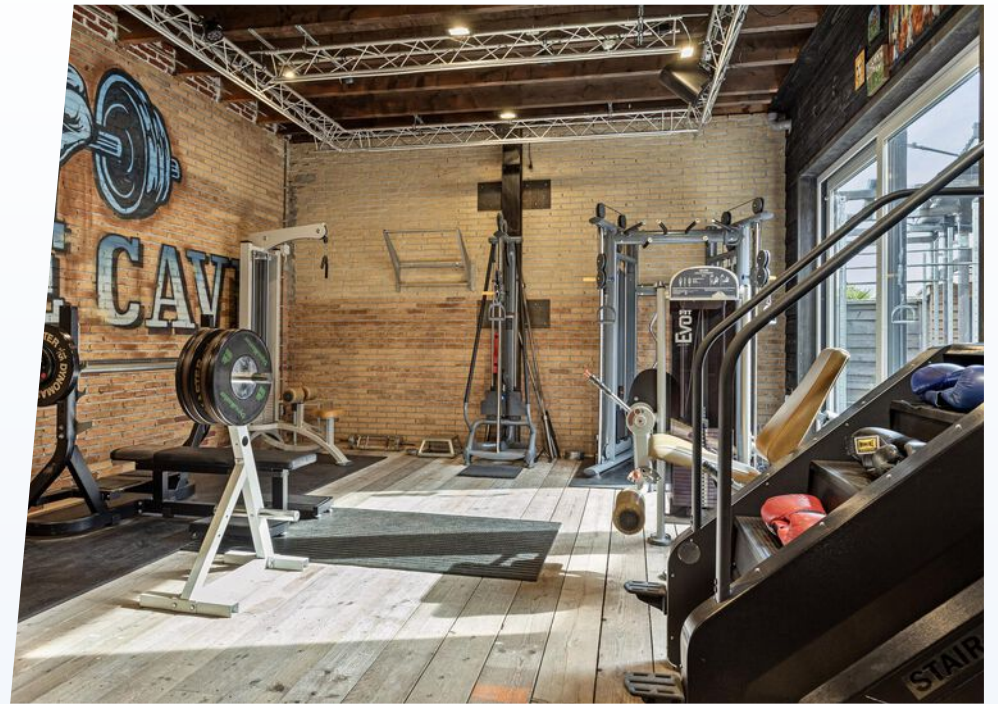
























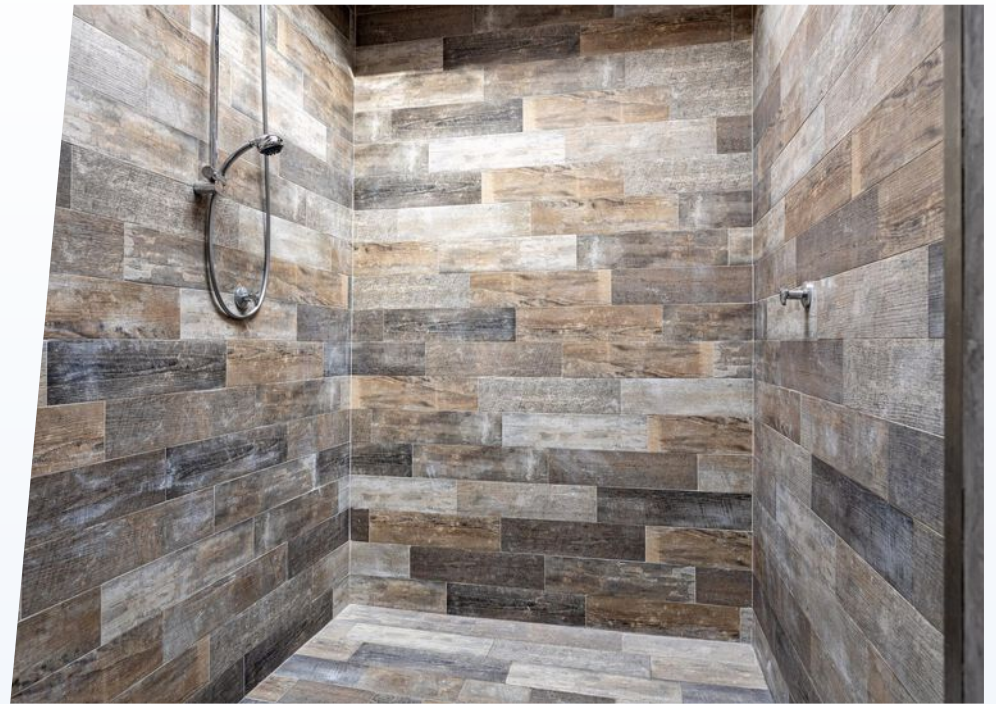












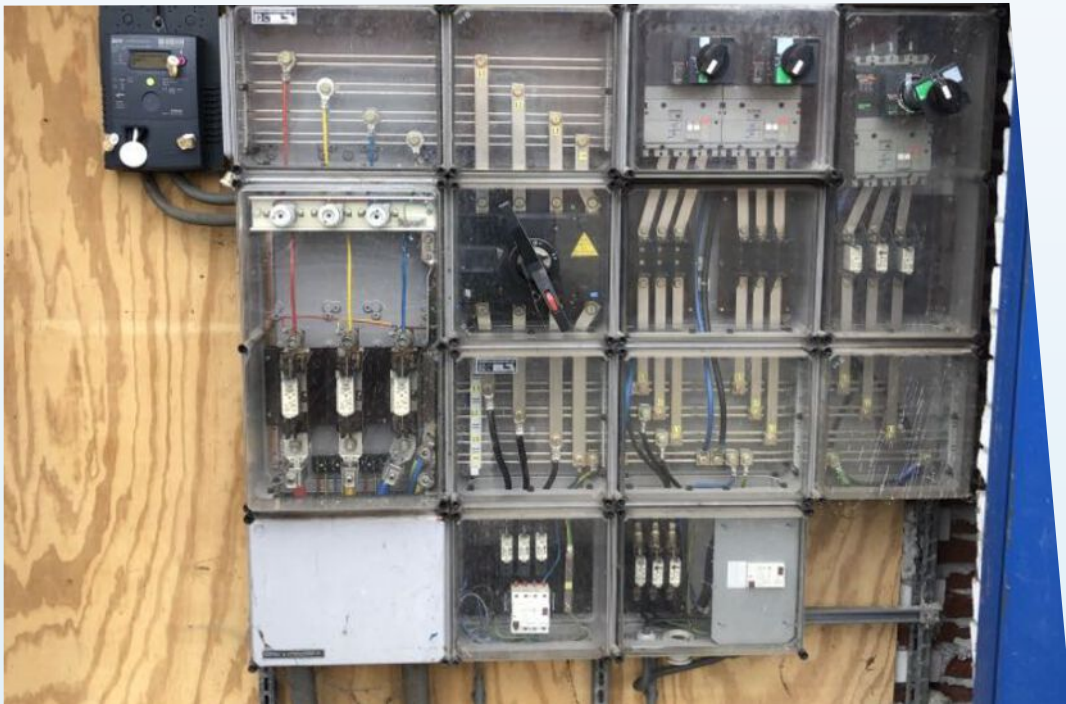




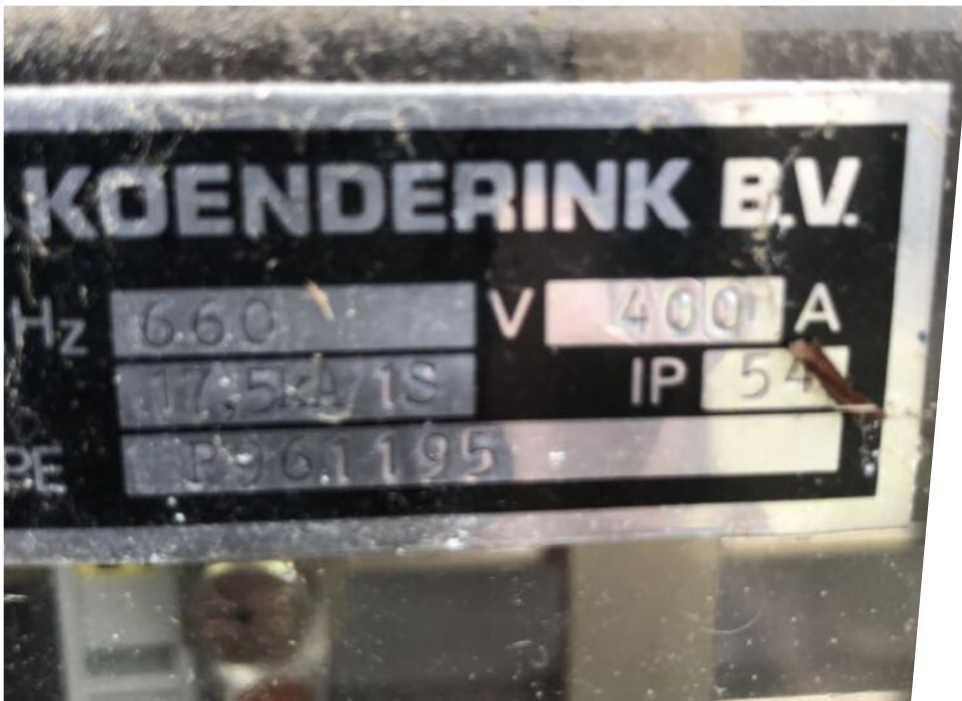












# FOTOREPORTAGE

Spoelsterstraat 37, Haaksbergen



# ALGEMENE INFORMATIE



## Hoe bezichtig ik een bedrijfspand?

Om u een zo goed mogelijk beeld te geven van het bedrijfspand, vinden wij het belangrijk dat de eigenaar de bezichtiging zelf begeleidt. Daarom vragen wij de eigenaar om contact met u op te nemen voor het maken van een afspraak. Omdat de eigenaar niet gebonden is aan kantoor tijden kunnen bezichtigingen ook vaak 's avonds of in het weekend plaatsvinden.

## Vraag een bezichtiging aan via:

- Een contactaanvraag via een aanbodsites
- Telefoonnummer: 085-020 1028
- E-mail: [info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)
- [www.onlinebedrijfsmakelaar.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl)

## Overige documentatie

Vaak is er extra documentatie van het pand beschikbaar, bijvoorbeeld stukken van de Vereniging van Eigenaren, het actuele bestemmingsplan, kadastrale gegevens en plattegronden. Wilt u deze documenten inzien, neem dan contact op met de Online Bedrijfsmakelaar.

## Hoe breng ik een bod uit?

Wanneer het voorstel per mail of telefonisch bij ons binnenkomt, nemen wij direct contact op met de eigenaar. De eigenaar zal uw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

## Breng uw bod uit via:

- Rechtstreeks aan de eigenaar na of tijdens de bezichtiging
- Telefoonnummer: 085-020 1028
- E-mail: [info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)
- [www.onlinebedrijfsmakelaar.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl)

## Zelf uw bedrijfspand verhuren of verkopen?

De Online Bedrijfsmakelaar is de moderne manier om uw bedrijfspand te verhuren of verkopen op alle grote aanbodsites, met begeleiding van een NVM-bedrijfsmakelaar, voor een vast éénmalig tarief.

U doet zelf de bezichtiging, wij de rest!





Mocht u een vrijblijvende bezichtiging willen inplannen of mocht u naar aanleiding van deze brochure, de van deze brochure deel uitmakende bijlagen of anderszins in verband met dit object vragen of opmerkingen hebben, neemt u dan contact met ons op.

### **CONTACTGEGEVENS:**

Online Bedrijfsmakelaar  
Lange Voren 16c  
5521 DD Eersel

**T** 085- 020 1028

**E** [info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)

**I** [www.onlinebedrijfsmakelaar.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl)

### **DISCLAIMER**

Ondanks dat deze brochure en de daarvan deel uitmakende bijlagen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn samengesteld kunnen aan de inhoud daarvan geen rechten worden ontleend. Deze brochure en de daarvan deel uitmakende bijlagen zijn uitsluitend bedoeld om te informeren en uit te nodigen tot het doen van een aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities komt geen overeenkomst tot stand en worden onze opdrachtgevers en de Online Bedrijfsmakelaar B.V. niet gebonden. Een overeenkomst komt slechts tot stand door aanvaarding van alle essentiële en ondergeschikte punten van een aanbod. De totstandkoming van een overeenkomst blijkt uitsluitend uit een schriftelijke kennisgeving door de Online Bedrijfsmakelaar B.V. en/of haar opdrachtgever.





BEDRIJFSMAKELAAR.nl

T 085- 020 1028  
E [info@onlinebedrijfsmakelaar.nl](mailto:info@onlinebedrijfsmakelaar.nl)  
I [www.onlinebedrijfsmakelaar.nl](http://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl)