



Houten verdiepingvloer

Elektrische overheaddeur

TE KOOP

FUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT

Enschedesestraat 170D, Hengelo

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij aan een functionele bedrijfsunit, voorzien van een houten tussenvloer, gelegen aan de Enschedesestraat 170D te Hengelo (O). De bedrijfsunit bevindt zich aan een belangrijke invalsweg, nabij het centrum van Hengelo (O).

Deze bedrijfsunit, gebouwd in 2021, maakt deel uit van het bedrijfsverzamelgebouw "Mark-Driene". Het is de ideale uitvalsbasis voor kleine ondernemers en ZZP'ers die graag dicht bij het centrum van Hengelo gevestigd willen zijn. Bovendien kent de bedrijfsunit een uitstekende bereikbaarheid.

Bestemmingsplan

"Hengelo Zuid – Veldwijk e.o." met als enkelbestemming 'Bedrijf'.
Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente	Hengelo Overijssel
Sectie	N
Nummer	2152 A3 (het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte (unit 3) en één (1) parkeerplaats, plaatselijk bekend Enschedesestraat 170D te Hengelo)

Bouwjaar

2021.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 90 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 48 m ²
Eerste verdieping	Opslagruimte	ca. 42 m ²
Totaal		ca. 90 m 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.

Maatvoering begane grond:

- Breedte: ca. 4,9 meter
- Diepte: ca. 9,8 meter
- Hoogte: ca. 3,2 meter

Maatvoering verdieping:

- Breedte: ca. 4,9 meter
- Diepte: ca. 9,3 meter
- Hoogte: ca. 2,7 meter



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt casco opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Gladde monolithische betonvloer (draagkracht 1.250 kg/m²)
- Elektrische overheaddeur: 3,60 m * 4,80 m (b*h)
- Separate loopdeur
- LED verlichting
- Houten tussenvloer (draagkracht 250 kg/m²)
- Vrije hoogte begane grond 3,20 mtr.
- Vrije hoogte verdieping 2,67 mtr.
- 3 x 25 ampère aansluiting
- Aansluiting riool
- Eén krachtstroom aansluiting
- Diverse stroompunten
- Poederblusser



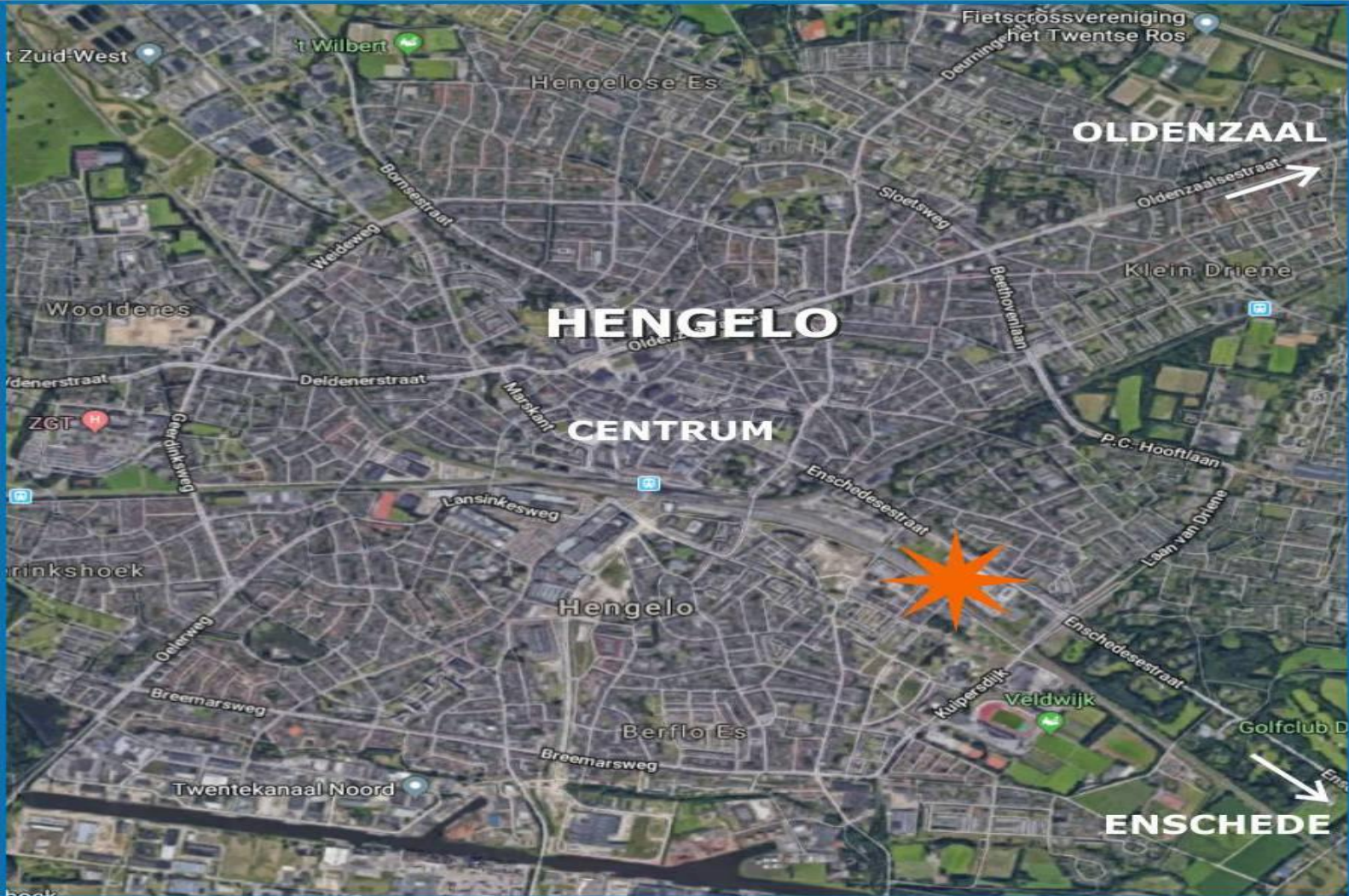
KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 99.000,-- kosten koper, te vermeerderen met btw.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het onderhavige object is goed bereikbaar, zowel met eigen als met openbaar vervoer. De Enschedesestraat fungeert als verbindingsweg tussen Hengelo en Enschede en is gunstig gelegen nabij het centrum van Hengelo. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen aanwezig, wat bijdraagt aan het gemak en de toegankelijkheid van deze locatie.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving bevinden zich, naast bedrijvigheid, voornamelijk woonhuizen. De variatie in bedrijven en woonhuizen zorgt voor een goede en levendige dynamiek op deze locatie.

De locatie is uitstekend bereikbaar, zowel voor Hengelo als Enschede. Binnen enkele minuten rijden bereikt u zowel het centrum van Hengelo als het Kennispark in Enschede.

Parkeren

De unit beschikt over 1 parkeerplaats.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

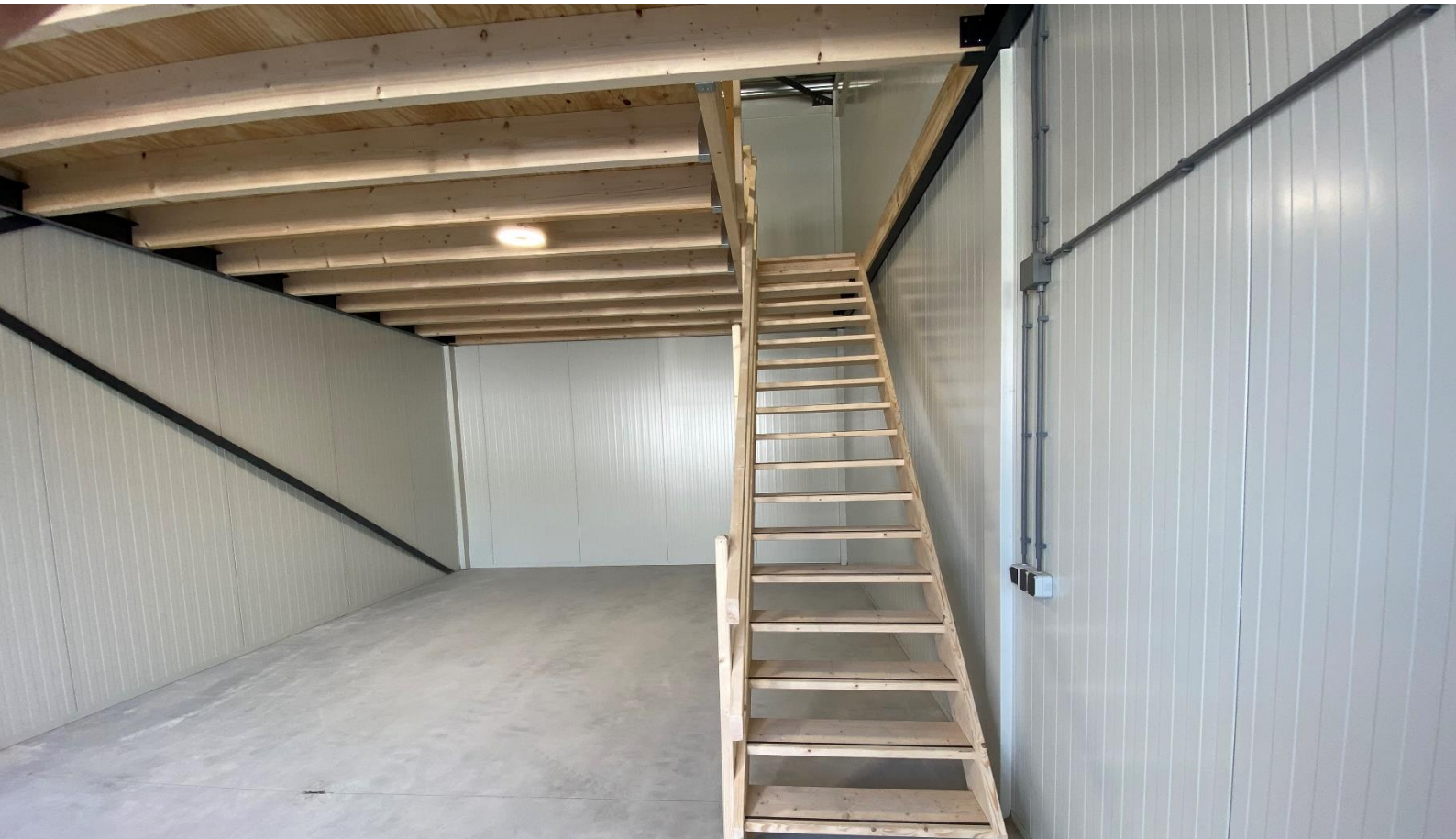
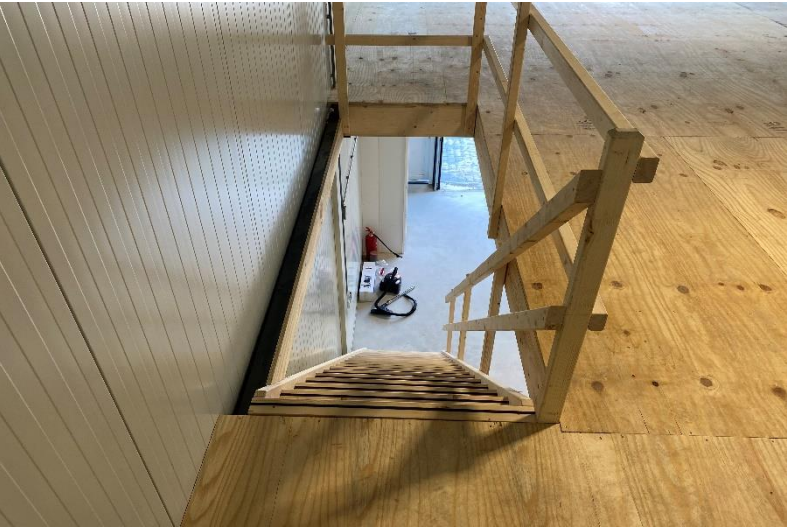
Aanvaarding per direct.

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

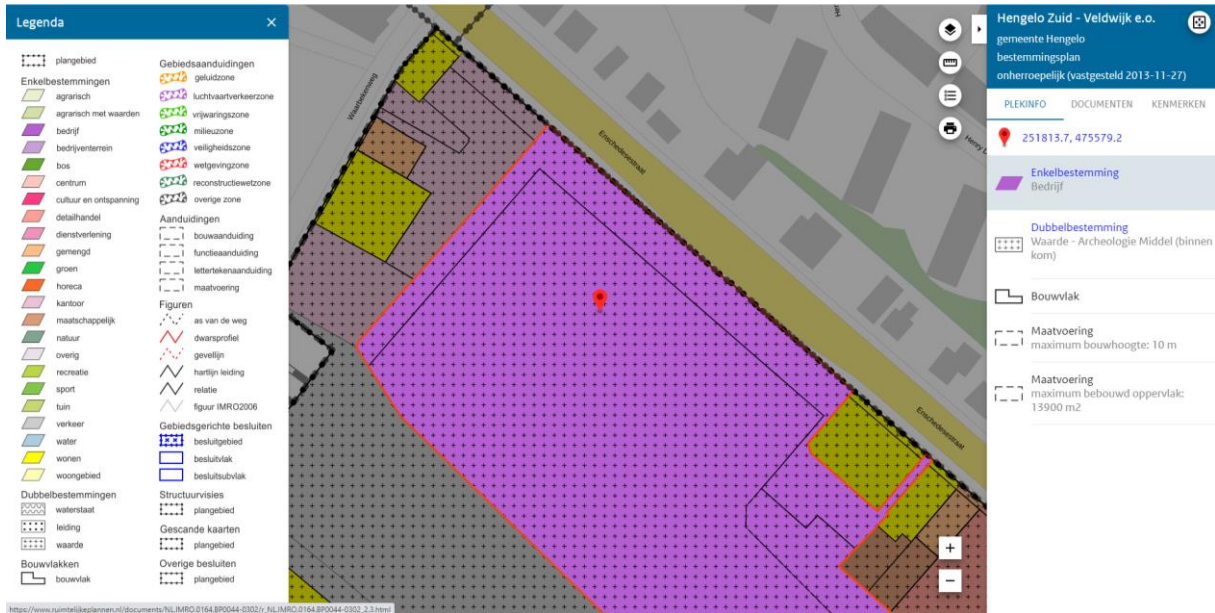
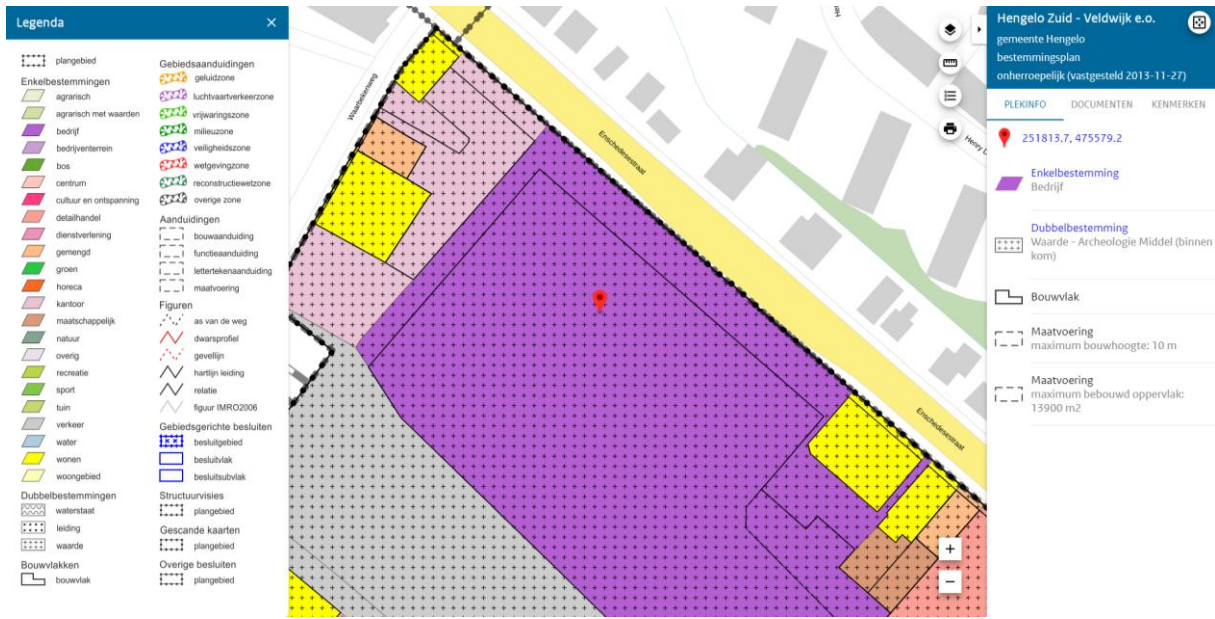


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2130</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

Bestemmingsplan: Hengelo Zuid – Veldwijk e.o.



Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Nadere eisen](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven zoals genoemd in [Bijlage 1 Staat van Inrichtingen](#);
- de volgende bedrijven die niet behoren tot de bedrijven genoemd in Bijlage 1 Staat van Inrichtingen, echter uitsluitend op de met de volgende aanduidingen:
 - "Specifieke vorm van bedrijf -1-44", SBi-code 41/42/43 Bouwbedrijven algemeen b.o. <2000 m²;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -2-44", SBi-code 251/331 Constructiewerkplaats gesloten gebouw;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -3-44", SBi-code 4673.2 Groothandel in hout en bouwmaterialen;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -4-44", SBi-code 2561/3311 nr.12 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven lakspuiten en moffelen;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -5-44", SBi-code 2008 4673.1 Groothandel in hout en bouwmaterialen
 - "Specifieke vorm van bedrijf -6-44", SBi-code 237.2 Natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven en drogen p.o. <2000m² en SBi-code 259/331 Overige metaalbewerkingsbedrijven n.e.g. inpandig p.o. <200 m².
- [productiegebonden detailhandel](#);
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' mede voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen welke niet is voorzien van een LPG vulpunt;
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'garage' uitsluitend voor garageboxen.

met tevens ondergeschikt:

- tuinen, [erven](#) en terreinen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- [ondersteunende horeca](#);
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

- o. [nutsvoorzieningen](#);
- p. met de daarbij behorende:
- q. [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan [gebouwen](#) en bouwwerken, geen [gebouwen](#) zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen [gebouwen](#) worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de [gebouwen](#) dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- b. het bebouwde oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', mag niet worden overschreden;
- c. de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande [bouwhoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- d. de [goothoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande [goothoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen [gebouwen](#) van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging en dergelijke, buiten het [bouwvlak](#) alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke [oppervlakte](#) van 15 m² per [bouwperceel](#);

3.2.3 Garages

Op deze gronden mogen garageboxen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.4 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen [bedrijfswoningen](#) worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een [bedrijfswoning](#) mag uitsluitend binnen een [bouwvlak](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een nieuw te bouwen [bedrijfswoning](#) dient in de aan de straat gelegen [bouwgrens](#) te worden gebouwd;
- c. het aantal [bedrijfswoningen](#) mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- d. de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale bouwhoogte' niet overschrijden. Indien de bestaande [bouwhoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- e. de [goothoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale goothoogte' niet overschrijden. Indien de bestaande [goothoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;

- f. de [afstand tot de zijdelingse perceelsgrens](#) dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij [bouwgrens](#) anders is bepaald;
- g. de [inhoud](#) van de [bedrijfswoning](#) bedraagt maximaal 750 m³.

3.2.5 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij [bedrijfswoningen](#) worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.6 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen [nutsvoorzieningen](#) worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor [gebouwen](#) van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de [bebouwde oppervlakte](#) niet meer dan 15 m² en de [bouwhoogte](#) niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. [nutsgebouwen](#) die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de [aanduiding](#) 'nutsvoorziening' op de [verbeelding](#), met de bestaande [hoogte](#) en bebouwde [oppervlakte](#) als maximum.

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de [hoogte](#) van [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de [voorgevelrooilijn](#) wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de [voorgevelrooilijn](#) geschiedt, mag de [hoogte](#) niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en [bouwwerken](#) ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter [hoog](#) zijn.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de [bebouwing](#), ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel [3.3.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [27.3](#) van het plan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende [bouwwerken](#) c.q. [gebouwen](#) of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een [bedrijfswoning](#), anders dan op grond van het bepaalde in [3.1](#) onder d is toegestaan;
- b. [detailhandel](#), met uitzondering van [internethandel en/of telefonische colportage](#) en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 1](#), zich binnen deze bestemming kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
- b. hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', wijzigen in de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'detailhandel perifeer' met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte, tot een bouwdiepte van 11 meter van het hoofdgebouw, maximaal 11 meter bedraagt en de goothoogte tot een bouwdiepte van 11 meter maximaal 6 meter bedraagt;
- b. de voorschriften van artikel 5 in acht moeten worden genomen;
- c. de maximale bouwhoogte vanaf een bouwdiepte van 11 meter, maximaal 5 meter bedraagt;
- d. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 7,5 meter bedraagt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :
 - 1. Het straat- en bebouwingsbeeld
 - 2. De woonsituatie

- 3. De verkeersveiligheid
- 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- f. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.6.2

2. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5, wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' met dien verstande dat de voorschriften van artikel 3.2.4 en 3.2.5 in acht moeten worden genomen, mits;

- a. het totaal aantal bedrijfswoningen niet meer dan 8 mag bedragen;
- b. het aantal [bedrijfswoningen](#) mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c. de maxiamel goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de verbeelding, niet wordt overschreden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :

- 1. Het straat- en bebouwingsbeeld
- 2. De woonsituatie
- 3. De verkeersveiligheid
- 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- f. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.6.2

3.6.2 Toetsingskader

- a. Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 3.6.1 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- a. luchtkwaliteit
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.
- c. voldoende parkeergelegenheid
- d. bodemkwaliteit
- e. watertoets
- f. archeologie
- g. externe veiligheid
- h. ecologie, toetsing flora- en faunawet
- i. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

3.6.3 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in artikel [3.6.1](#) is het bepaalde in artikel [26](#) van toepassing.