

Succes met uw volgende pand

# TE KOOP



Adres: Haerstraat 1 / 1 a, 7573 AN Oldenzaal

Vraagprijs € 898.000,00 kosten koper



 vastgoedcert  
gecertificeerd

**KockvanBenthem**  
◀ Business ▶

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022

funda in business

# Succes met uw volgende pand

## Omschrijving

### TE KOOP: KANTOOR-/BEDRIJFSRUIMTE MET BOVENWONING!

Bent u een ondernemer die op zoek is naar een perfecte locatie om wonen en werken te combineren? Dan is dit royale pand aan het begin van de Haerstraat in Oldenzaal precies wat u zoekt!

Dit object is gelegen aan de rand van het centrum van Oldenzaal; een toplocatie met zowel de binnenstad als het openbaar vervoer (NS-station en busstation) op zeer korte loopafstand. Dit betekent dat u en uw klanten altijd makkelijk toegang hebben tot uw bedrijf.

Het pand vraagt enige modernisering, maar biedt geweldige mogelijkheden om het geheel naar uw eigen smaak en behoeften aan te passen. De ruime opzet maakt het mogelijk om een comfortabele woonruimte te creëren boven uw kantoor of bedrijfsruimte, waardoor u werk en privé perfect kunt combineren.

### Oppervlakte:

De totale verkoopoppervlakte van het onderhavige object bedraagt ca. 620 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

#### Begane grond:

- ca. 45 m<sup>2</sup> kantoorruimte;
- ca. 300 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte;
- ca. 45 m<sup>2</sup> verkeersruimte;
- ca. 85 m<sup>2</sup> toiletruimte etc.

#### Verdieping:

- ca. 146 m<sup>2</sup> woonruimte.

De bijbehorende meetcertificaten zijn in de brochure bijgevoegd.

### Indeling:

Bovenwoning: De bovenwoning is middels een gemeenschappelijke entree/portaal - doch via een eigen opgang - vanaf de straatzijde toegankelijk middels een trap. De zeer ruime hal geeft toegang tot o.a. de toiletruimte en de meterkast. De woonkamer is v.v. een open keuken met een koelkast, diepvries, vaatwasser, magnetron, keramische kookplaat en afzuigkap. De woning beschikt daarnaast over een viertal slaapkamers, waarvan twee met toegang tot de geheel betegelde badkamer v.v. ligbad, douchecabine, dubbele wastafel met ombouw, toilet en designradiator. Het royale dakterras van ca. 50 m<sup>2</sup> is via één van de slaapkamers toegankelijk.



**KockvanBenthem**  
Business

www.kvbb.nl  
0541-522022



Kantoor-/bedrijfsruimte: (gemeenschappelijke) entree (voorzijde object), portaal met meterkast en toegang/trapopgang naar de bovenwoning. Ruime hal welke toegang verschaft aan o.a. twee kantoorvertrekken, toiletgroep, kantine, separaat toilet met voorportaal. Tweede (lange) hal met achterdeur, CV ruimte, berging, trapkast en kelderruimte. Vanuit de kantine zijn het magazijn en de bedrijfshal toegankelijk. De bedrijfshal beschikt over twee elektrische overheaddeuren en een lichtstraat.

**Parkeergelegenheid:**

Rondom het object is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein; aan de linkerzijde van het object bevinden zich 13 parkeerplaatsen. Daarnaast biedt de rechterzijde voldoende ruimte voor laden en lossen. Het gehele terrein is afsluitbaar door middel van hekwerken.

**Bestemmingsplan:**

Bestemmingsplan "Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein", met als enkelbestemming "Gemengd" (Horeca uitgesloten, zie brochure). Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de publieksbalie van de Gemeente Oldenzaal.

**Vraagprijs:**

€ 898.000,- k.k.

**Aanvaarding:**

In overleg.

**Zekerheidsstelling:**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

**Energielabels:**

Woning: Energielabel C.

Bedrijfsruimte: Energielabel B.

**Wij denken graag met u mee. Maak een afspraak om ter plaatse te gaan kijken en om de verdere mogelijkheden te bespreken!**

**Disclaimer**

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



**KockvanBentham**  
Business

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

0541-522022



# Locatiekaart



**KockvanBenthem**  
◀ Business ▶

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022



# Foto's











**KockvanBenthem**  
Business

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

0541-522022

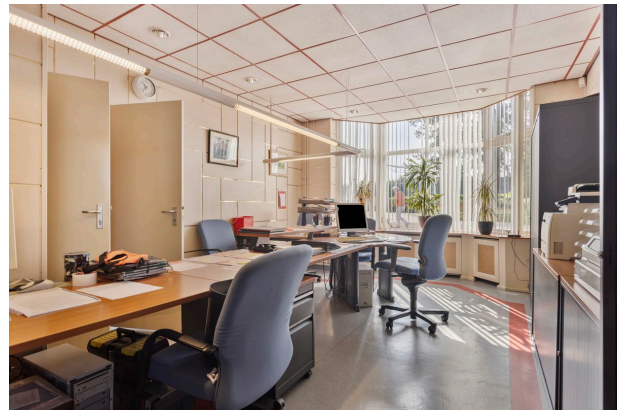


**KockvanBenthem**  
Business

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

0541-522022





**KockvanBenthem**  
Business

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

0541-522022

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



**KockvanBentham**  
Business

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

0541-522022

funda in business



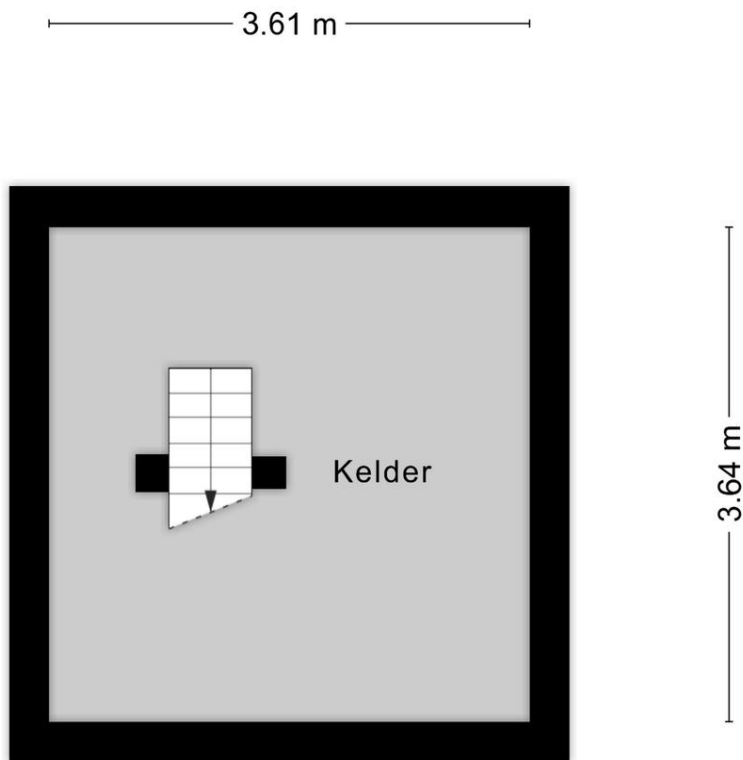


**KockvanBenthem**  
 Business

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

0541-522022





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



**KockvanBenthem**  
◀Business▶

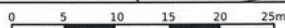
[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kvbm



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oldenzaal</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1303</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2022  
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.



www.kvbb.nl

0541-522022

# Meetcertificaten



**KockvanBenthem**  
◀Business▶

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022



## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van KockvanBenthem Makelaars BOG dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Haerstraat 1 a
Postcode/plaats	7573AN, Oldenzaal
Meetcertificaat type	Op locatie gecontroleerd en gemeten
A	
Certificaatnummer	451814
Status	Definitief
Datum meetopname	31-08-2024
Datum meetrapport	31-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	146,00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	160,00	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	523,89	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 31-08-2024

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van KockvanBenthem Makelaars BOG dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NEN2580:2007NL, betreffende 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008.

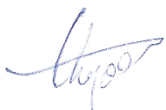
Object type	BOG
Adres	Haerstraat 1 a
Postcode/plaats	7573AN, Oldenzaal
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	451814
Status	Definitief
Datum meetopname	31-08-2024
Datum meetrapport	31-08-2024

	Totaal	
VVO Kantoorruimte	44,49	M <sup>2</sup>
VVO Bedrijfsruimte	300,52	M <sup>2</sup>
VVO Verkeersruimte	44,97	M <sup>2</sup>
VVO Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	84,87	M <sup>2</sup>
VVO totaal	474,85	M <sup>2</sup>
BVO totaal	518,02	M <sup>2</sup>
Externe en gebouwgebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "NEN2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)".

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap en geheel te goeder trouw.



Eindhoven, 31-08-2024

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

# Bestemmingsplan



**KockvanBenthem**  
◀Business▶

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022



**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES: haerstraat 1, ol

PLAANNAAM OF -NUMMER: X Q

📍 Haerstraat 1, 7573AN Oldenzaal

GEMEENTE (3) PROVINCIE (29) RIJK (28)

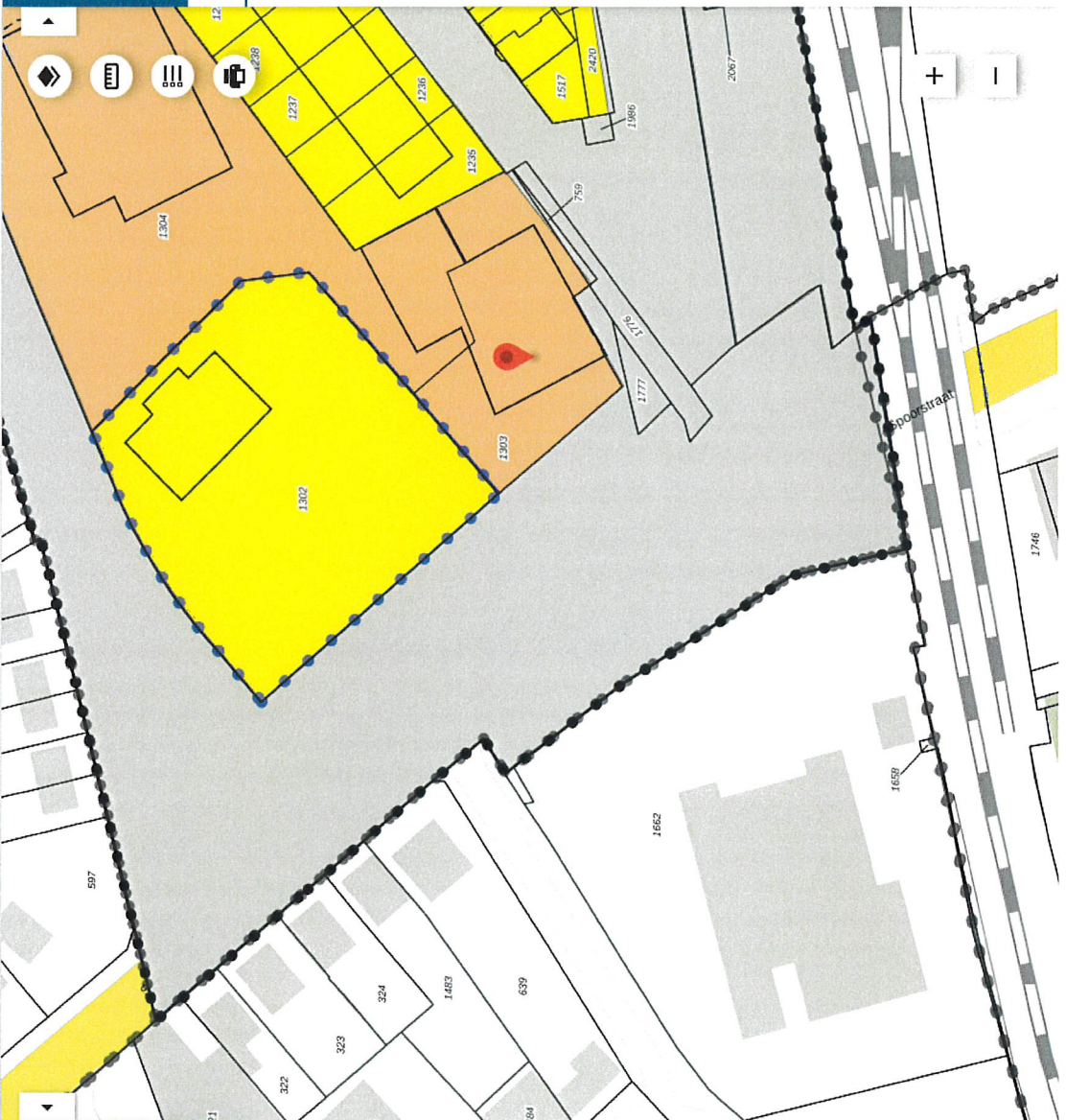
**BESTEMMINGSPLANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)
- G** Parapluplan parkeernormen Oldenzaal bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-28)
- G** Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2011-06-16)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Structuurvisie Oldenzaal structuurvisie vastgesteld (2014-03-10)
- ^ Verberg plannen



**Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein**

Gemeente Oldenzaal bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2011-06-16)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 260265, 480969

- Enkelbestemming**  
Gemengd
- Bouwvlak**
- Funcieaanduiding**  
horeca uitgesloten
- Maatvoering**  
maximum bouwhoogte: 6 m

Plan: Stationspark Oldenzaal Centraal - deelgebied Stationsplein  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP06001-va01

## Artikel 3 Gemengd

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de tweede en hogere bouwlagen met dien verstande dat het aantal woningen beperkt dient te blijven tot;
  1. het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal;
  2. het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide nieuwe aantal;
- b. horeca, zoals bedoeld in Bijlage 1;
- c. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de bouwlaag op de begane grond;
- d. bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in Bijlage 2, uitsluitend op de bouwlaag van de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' is de functie horeca niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zakelijk en maatschappelijk' op de tweede en hogere bouwlagen uitsluitend zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeren;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de voorgevels van hoofdgebouwen in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20° en mag maximaal 30° bedragen;

#### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de hoogte en de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen maximaal 6,5 m respectievelijk 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte en goothoogte van bijgebouwen achter de achterbouw grens van het bouwvlak maximaal 4,5 respectievelijk 3 m mogen bedragen;

#### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
  1. 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd voor de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het



- verlengde daarvan;
- 2. 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan

### 3.2.4 Parkeren

Voor parkeren gelden de volgende aanvullende regels:

- a. Ondergronds parkeren in de vorm van een parkeergarage mag niet uit meer dan één parkeerlaag/bouwlaag bestaan;
- b. een parkeergarage of gedeelte daarvan mag niet boven het ter plaatse aanwezige maaiveld worden gerealiseerd;
- c. binnen een parkeergarage mogen secundair bergingen en trapportalen e.d. ten behoeve van de bovengelegen bebouwing worden gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag bovengronds parkeren gedeeltelijk inpanding gebeuren en uit het zicht, op minimaal 5 meter afstand achter de gevellijn;
- e. de ontsluiting van de parkeergarage mag niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het heersende woon- en leefklimaat in de omgeving
- f. ten aanzien van de te realiseren aantallen parkeerplaatsen de volgende voorwaarden gelden: 1,3 parkeerplaats per woning, 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bvo bij kantoren/ voorzieningen zonder baliefunctie en 1 parkeerplaats per 30 m<sup>2</sup> bvo bij kantoren/voorzieningen met baliefunctie of horeca.

### 3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder a, b, c en d een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van:

- 1. een wijziging van het gebruik op de begane grond van horeca, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening of bedrijfsactiviteiten in wonen;
- 2. een wijziging van het gebruik van de tweede en bovenliggende bouwlagen van wonen in zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- 3. een wijziging van het gebruik van de tweede en bovenliggende bouwlagen van wonen in lichte bedrijvigheid, zoals bedoeld in Bijlage 2.