

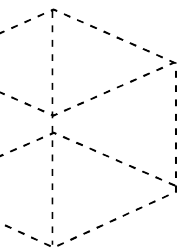
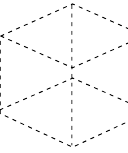


TE KOOP

BELEGGINGSOBJECT

Hengelosestraat 170 172, Enschede

Vraagprijs € 1.725.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties



Oppervlakte object	Circa 580 m ²
Huuropbrengst	€ 106.920,- per jaar
Energie label / energieklassen	A+ respectievelijk A++
Vraagprijs	€ 1.725.000,- k.k.
Bestemming	"Gemengd-2"
Aanvaarding	In overleg

Omschrijving

Wij bieden u dit - nabij de binnenstad van Enschede gelegen - recent duurzaam gerenoveerde en volledig verhuurde beleggingsobject voor de verkoop aan.

Op de begane grond aan de zijde Hengelosestraat bevinden zich 2 reeds langjarig verhuurde horecaobjecten. Op de begane grond, eerste en tweede etage zijn, bereikbaar via de achtergelegen Westerstraat, een 12-tal appartementen/studio's gelegen. Allen voor onbepaalde tijd en marktconform verhuurd.

Huuropbrengst commercieel: € 25.800,- per jaar
Huuropbrengst wonen: € 81.120,- per jaar
Totale huuropbrengst: € 106.920,- per jaar

Horecaruimte (Hengelosestraat 170) heeft een oppervlakte van circa 138 m² v.v.o.
Horecaruimte (Hengelosestraat 172) heeft een oppervlakte van circa 140 m² v.v.o.
De ruimtes zijn eveneens via de achterzijde, via de Westerstraat, bereikbaar.

De op de begane grond, eerste en tweede etage gelegen appartementen/studio's zijn via de Westerstraat middels ruim bemeten trapopgang en centraal dakterras/entreeplein te bereiken en variëren in oppervlakte van circa 16 m² tot circa 36 m² g.b.o. De ruimtes beschikken over ruime gangen, trapopgangen en bergingen.

Het complex is in 2020 zeer duurzaam gerenoveerd en beschikt over de energielabels A+ respectievelijk A++.

Een kamerverhuurvergunning is aanwezig. Alle woningen zijn voor onbepaalde tijd en marktconform verhuurd.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede
Sectie: K
Nummer: 2811, groot 224 m²
Nummer: 2810, groot 145 m²
Nummer: 2812, appartementsindex A1
Nummer: 2812, appartementsindex A2.

Bestemming

Gelegen in het bestemmingsplan "Bolhaar-Roessingh 2016" met vigerende enkelbestemming "Gemengd-2".

Bij nadere interesse wordt u van harte uitgenodigd om contact met ons op te nemen en zullen wij u dan verdere toegang verlenen tot de inhoud van alle vigerende huurovereenkomsten en overige relevante documentatie.



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Horecaruimte Hengelosestraat 170	circa 138 m ² v.v.o.
Horecaruimte Hengelosestraat 172	circa 140 m ² v.v.o.
Westerstraat 17, kamer 1	circa 23 m ²
Westerstraat 17, kamer 2	circa 19 m ²
Westerstraat 17, kamer 3	circa 16 m ²
Westerstraat 19, kamer 4	circa 16 m ²
Westerstraat 19, kamer 5	circa 33 m ²
Westerstraat 19, kamer 6	circa 36 m ²
Westerstraat 19, kamer 7	circa 24 m ²
Westerstraat 19, kamer 8	circa 29 m ²
Westerstraat 19, kamer 9	circa 23 m ²
Westerstraat 19, kamer 10	circa 25 m ²
Westerstraat 19, kamer 11	circa 23 m ²
Appartement Westerstraat 17a	circa 33 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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.



Prijsgegevens

Huurinkomsten

Huurder

	Metrage	Expiratiedatum	Theoretische huuropbrengst
Pizzeria	138 m ²	31-12-2026	€ 11.400 per Jaar
Loungebar	140 m ²	31-05-2026	€ 14.400 per Jaar
Particulier Westerstraat 17, kamer 1	23 m ²	14-04-2023	€ 7.680 per Jaar
Particulier Westerstraat 17, kamer 2	19 m ²	31-03-2023	€ 7.080 per Jaar
Particulier Westerstraat 17, kamer 3	16 m ²	14-06-2023	€ 6.420 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 4	16 m ²	14-07-2023	€ 2.880 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 5	33 m ²	31-07-2023	€ 8.280 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 6	36 m ²	30-04-2023	€ 8.820 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 7	24 m ²	30-04-2023	€ 7.080 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 8	29 m ²	14-04-2023	€ 7.080 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 9	23 m ²	01-11-2023	€ 7.620 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 10	25 m ²	14-06-2023	€ 3.480 per Jaar
Particulier Westerstraat 19, kamer 11	23 m ²	31-01-2023	€ 5.880 per Jaar
Particulier appartement Westerstraat 17a	33 m ²	14-12-2023	€ 8.820 per Jaar
Totaal	578 m²		€ 106.920 per jaar

Vraagprijs

€ 1.725.000,- k.k.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.







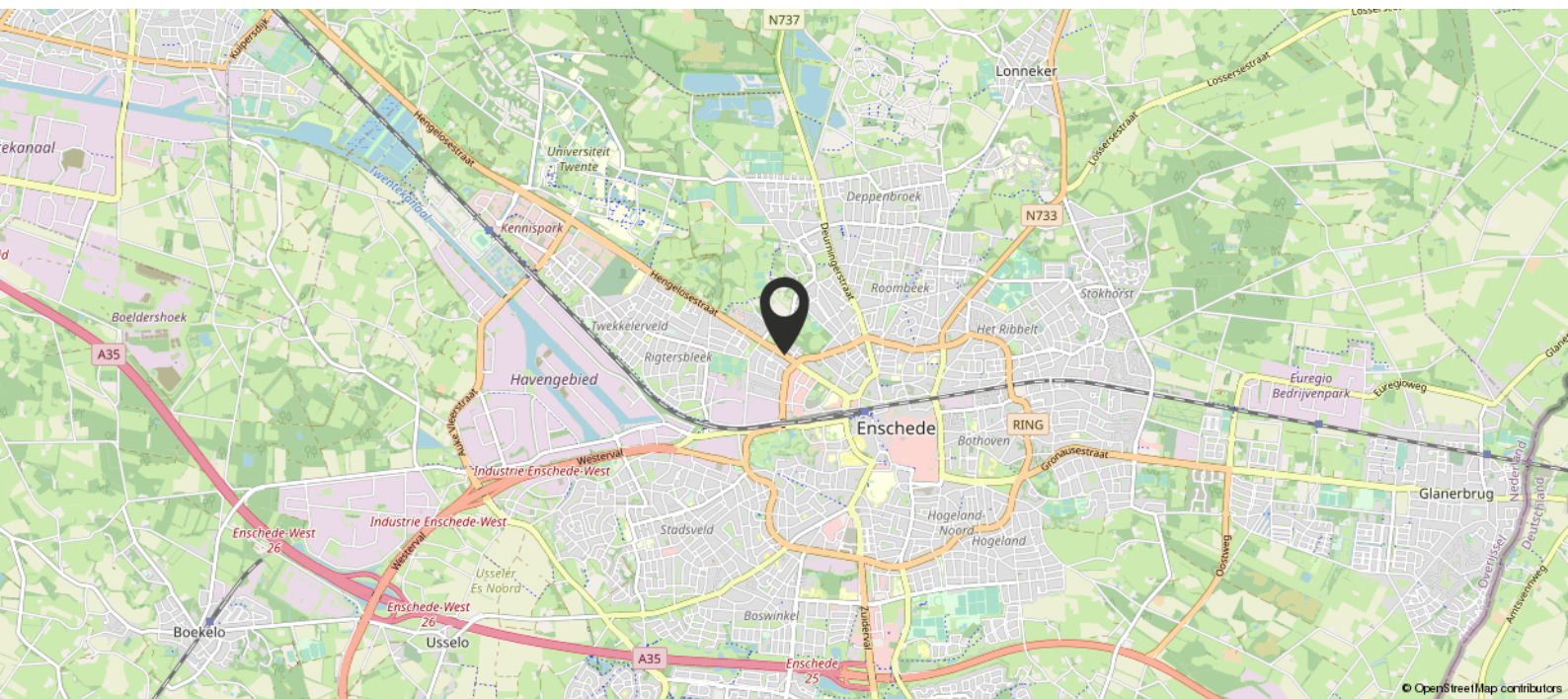
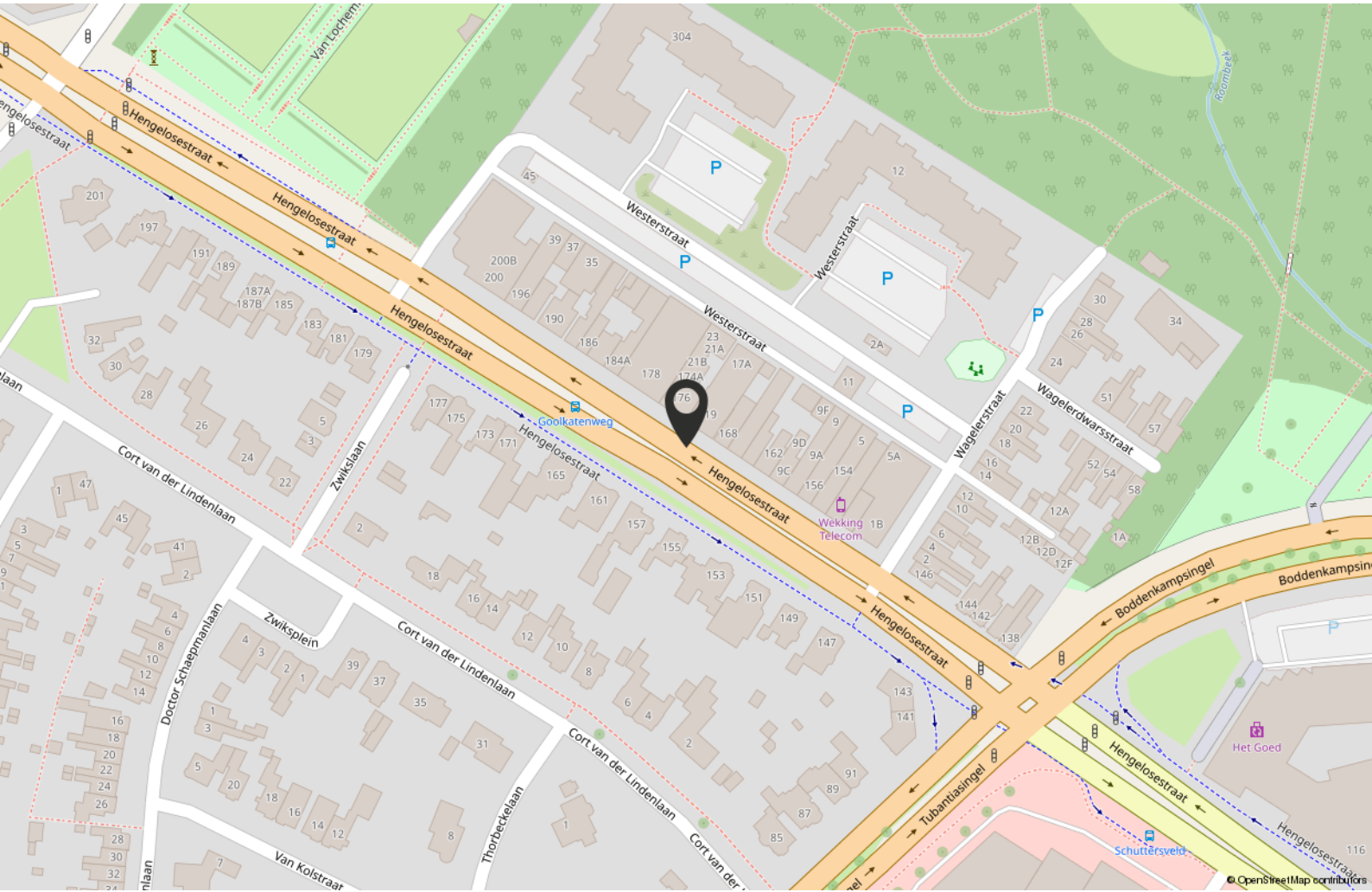








Locatie




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BS-Hengelosest170172



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Enschede	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2810	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 september 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.

Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: hengelostraat 170, 7521AK Enschede

PLANNUMMER OF -NUMMER: hengelostraat 170 onshede

Geen suggestie gevonden

GEMEENTE (13) PROVINCIE (35) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

- Onzelfstandige Bewoning Enschede
bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-11-13)
- Bolhaar - Roessingh 2016
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2016-06-27)
- Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risico(vol, geluid)
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)

STRUCTUURVISIES

- Energievisie
structuurvisie vastgesteld (2021-12-21)
- Externe veiligheid
Verbeig plannen

20 m

Bolhaar - Roessingh 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-06-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

256019.2.472058.7

Enkelbestemming
Gemengd - 2

Bouwwak

Funciteaanuiding
detailhandel

Funciteaanuiding
horeca

Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 10 m
o maximum goothoogte: 7 m

Gebiedsaanuiding
overige zone - archeologisch
onderzoeksgebied b

Bestemmingsplan

21-09-2022 10:32

Bolhaar - Roessingh 2016: Regels

ARTIKEL 8 GEMENGD - 2

8.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot dienstverlenende bedrijven die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Dienstverlening" uit bijlage 2 bij deze planregels;
 2. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" uit bijlage 2 van deze planregels;
 3. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Bedrijven" uit bijlage 2 van deze planregels;
 4. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 5. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a sub 3 is de vestiging van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, garagebedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten;
- c. ter plaatse van de aanduiding "café" is een café/bar, toegestaan met dien verstande dat deze functie:
1. uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. beperkt is tot de categorie "café's, bars" zoals is genoemd categorie A van de hoofdgroep "Horeca" uit bijlage 2 van deze planregels".
- d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan:
1. met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. met uitzondering van supermarkten.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is horeca toegestaan, met dien verstande dat:
1. deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. deze functie is beperkt tot de activiteiten die zijn genoemd in categorie A van de hoofdgroep Horeca uit bijlage 2 van deze planregels, met uitzondering van café's en bars.

8.2 BOUWREGELS

8.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 8.1 worden gebouwd.

8.2.2 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

8.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- c. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- d. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

8.2.4 OVERIGE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

8.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

8.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestemmingsplan

21-09-2022 10:32

Bolhaar - Roessingh 2016: Regels

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:

- a. lid 8.2.1, voor de bouw van gebouw ten behoeve van de vestiging van een functie genoemd in lid 8.1 onder a sub 1 t/m 3, dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande functie in een functie die niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits deze functie kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 8.1, onder a sub 1 t/m 3, op die locatie toegestane functies;
- b. lid 8.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 8.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

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

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is in samenhang met wonen uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning met uitzondering van het gebruik ten behoeve van mantelzorg en als gastenverblijf.

8.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1, onder a sub 1, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Dienstverlening" van bijlage 2 bij deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 8.1, onder a sub 1, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 8.1, onder a sub 2, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Maatschappelijk" van bijlage 2 bij deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 8.1, onder a sub 2, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- c. lid 8.1, onder a sub 3, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Bedrijven" van bijlage 2 bij deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 8.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- d. lid 8.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit in categorie A van de hoofdgroep "Horeca" van bijlage 2 van deze regels, dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande bedrijfsactiviteit in een bedrijfsactiviteit, die niet is genoemd in categorie A van de hoofdgroep "Horeca" van bijlage 2 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, 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 bedrijfsactiviteiten;
- e. lid 8.1, onder e, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Horeca" van bijlage 2 bij deze regels, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 8.1, onder e, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- f. lid 8.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- g. lid 8.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

Bestemmingsplan

21-09-2022 10:32

Bolhaar - Roessingh 2016: Regels

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

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.6 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET SLOPEN VAN EEN BOUWWERK

- a. Ter bescherming van het cultuurhistorische erfgoed is het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding "karakteristiek", alleen toegestaan overeenkomstig een door Burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet langer te handhaven is;
 4. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop ervan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend vragen Burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester;
- d. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend in geval van een negatief advies van de stadsbouwmeester;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van een negatief advies van de stadsbouwmeester en een omgevingsvergunning als bedoeld onder a toch verlenen;
- f. het genoemde verbod onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik of beheer betreffen of reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Over ons

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



Vastgoedconsultant

Masha van der Velde



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Over ons

Meer informatie?

Of indien u graag het object wilt bezichtigen, neem dan contact op met Masha van der Velde (masha@boersenlem.nl, 06 - 86 87 58 58) of Barry Seelen (barry@boersenlem.nl, 06- 86 82 97 87) om een afspraak in te plannen voor het gewenste dag en tijdstip.



Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur

Barry Seelen



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Bekijk dit beleggingsobject online!

BOERS
& LEM

Hengelosestraat 170 172, Enschede



Scan deze code en
bekijk ons aanbod
op je mobiel!



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@BOERSENLEM | WWW.BOERSENLEM.NL

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

