



Vastgoed
Advies

Brochure

van Ostadestraat 53
7556 EX HENGELO



Welkom bij JB Vastgoed Advies

Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



Bert Mulder RM/RT

Telefoonnummer:
06 - 25 38 58 34

E-mail:
bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

Telefoonnummer:
06 - 19 96 54 59

E-mail:
job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
tom@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
eline@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

01

Pagina 4
Kenmerken

02

Pagina 5
Omschrijving

03

Pagina 9
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 11
Locatiekaart

05

Pagina 12
Bestemmingsplan

06

Pagina 16
Foto's

07

Pagina 27
Plattegronden

08

Pagina 30
Kadaster



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies
Contactpersoon
dhr. A.J. Mulder RM-RT
dhr. J.V.B. Zwart RT

**Bouwjaar**

1934 (volgens BAG Viewer)

Koopsom

€ 485.000,- k.k.

Oppervlakte

ca. 285 m²

Perceeloppervlakte

ca. 408 m²

Aanvaarding

In overleg

Parkeren

Eigen terrein en aan de openbare weg

Locatie

Gunstig ten opzichte o.a. centrum

Hoofdfunctie

Praktijkruimte met bovenwoning

Soort bouw

Bestaande bouw

Energie label

Praktijkruimte label A - Woning label E

Te koop! Op een goede locatie in een zeer geliefde jaren '30 woonwijk nabij het centrum ligt deze praktijkruimte met bovenwoning.

Algemeen

Het object is ingericht als een fysiotherapiepraktijk, met diverse behandelkamers en een fitnessruimte echter biedt dit pand veel mogelijkheden voor andere gerelateerde bedrijfsdoeleinden. Er is een royale ingang met wachtruimte en receptie, alsmede eigen parkeerplaatsen.

De ruime bovenwoning is vrij van huur en heeft een eigen ingang en voorzien van grote woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers, badkamer en aparte toilet. De open keuken is voorzien van verschillende inbouwapparatuur. Tevens heeft de woning een terras.

Locatie

Het object is gelegen aan de Van Ostadestraat 53, 7556 EX Hengelo. Een gunstige ligging ten opzichte van het centrum, winkelcentrum, scholen, station en uitvalswegen.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer (goed) te bereiken. Afstand tot de rijksweg A1 bedraagt 4 autorijminuten.

Bestemming

Gelegen in het bestemmingsplan "Vooroorlogse Wijken 2016 (deel1) " met als enkelbestemming 'Gemengd' en 'Wonen'.

Kadastraal

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: B

Nummer: 8945

Groot: ca. 408 m²

Energielabel

Praktijkruimte label A

Woning label E

Bouwjaar

1934 (volgens BAG Viewer)

Bijzonderheden/opleveringsniveau

Praktijkruimte

- De commerciële ruimte (fysiopraktijk) is in 2005 volledig vernieuwd/gerenoveerd;
 - Beschikt over twee ruimtes (10 / 12 m² per kelder) beloopbare kelders
 - Deels airconditioning aanwezig;
 - Verwarming en warm water middels cv-ketels, eigendom (2 jaar oud);
- Praktijkruimte geheel voorzien van systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
 - Keuken;
 - Toiletvoorziening;
 - Afgewerkte vloer.



Woning

- Eigen ingang en huisnummer;
- Houten verdiepingsvloer;
- Verwarming en warm water middels cv-ketels (lease);
- Voorzien van laminaatvloer;
- 4 slaapkamers, waarvan 2 op de eerste verdieping en 2 op zolder;
- Keuken, toilet en badkamer.

Oppervlaktes en indeling

Praktijkruimte totaal ca. 215 m², en als volgt ingedeeld:

- Hal/wachtruimte/gang van ca. 60 m²
 - Receptie van ca. 10 m²
 - Behandelruimte I van ca. 15 m²
 - Behandelruimte II van ca. 14 m²
 - Behandelruimte III van ca. 5 m²
 - Behandelruimte IIII van ca. 15 m²
 - Behandelruimte V van ca. 9 m²
 - Behandelruimte VI van ca. 4 m²
 - Oefenruimte I van ca. 44 m²
 - Oefenruimte II van ca. 23 m²
 - Oefenruimte III van ca. 9 m²
 - Pantry van ca. 5 m²



Bovenwoning totaal ca. 70 m², en als volgt ingedeeld:

- Overloop van ca. 9 m²
- Woonkamer van ca. 26 m²
- Slaapkamer I ca. 13 m²
- Slaapkamer II van ca. 10 m²
- Badkamer van ca. 6 m²
- Zolder slaapkamer I ca. 10 m²
- Zolder slaapkamer II ca. 10 m²
- Berging van ca. 3 m²

Tevens beschikt de woning over een dakterras van ca. 46 m²

Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid op eigen terrein en aan de openbare weg.

Vraagprijs

€ 485.000,- k.k.

Zekerheidsstelling

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom / bankgarantie van 10% van de verkoopprijs worden opgenomen.

Aanvaarding

In overleg



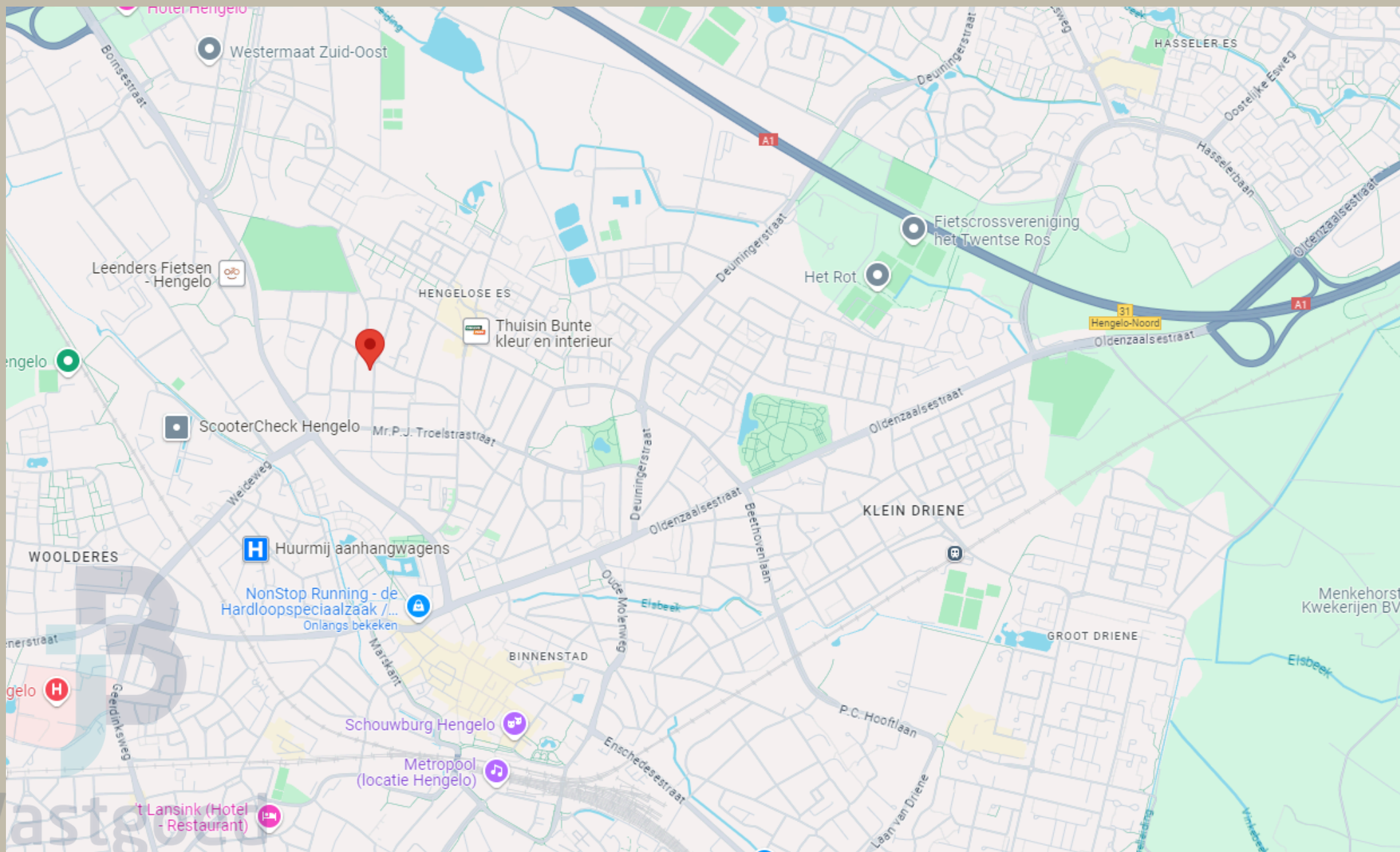
Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Praktijkruimte	hal/wachtruimte/gang	60
	receptie	10
	behandelruimte I	15
	behandelruimte II	14
	behandelruimte III	5
	behandelruimte III	15
	behandelruimte V	9
	behandelruimte VI	4
	oefenruimte I	44
	oefenruimte II	23
	oefenruimte III	9
	pantry	5
Totaal		215

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Bovenwoning	overloop	9
	woonkamer	26
	Slaapkamer I	13
	slaapkamer II	10
	zolder slaapkamer I	10
	zolder slaapkamer II	10
Totaal		70



De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat op de percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' detailhandel niet is toegestaan;

b. kantoren, uitsluitend op de begane grond;

c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren op de verdiepingen; inrichtingen. Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' ook voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen op de verdiepingen;

f. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;

g. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van

Inrichtingen" onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van geluid gezoneerde

inrichtingen, uitsluitend op de begane grond, vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

h. wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning,

met uitzondering van de percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

i. opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;

j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf" ook voor kinderopvang;

k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" ook voor maximaal 200 m² aan horeca van categorie 1;

l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -1-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende

instellingen, cultuur en ontspanning, kantoren, productiegebonden detailhandel, met

uitsondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van Inrichtingen" onder de categorieën 1 en 2,

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Vestiging van nieuwe

bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de

richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk

als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

m. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -2-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor dienstverlenende bedrijven en/of

dienstverlenende instellingen, showrooms, kantoren, cultuur en ontspanning,

productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van Inrichtingen" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige

inrichtingen. Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -3-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor vergader- en bijeenkomstfaciliteiten, kantoren,

cultuur en ontspanning, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen,

productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van Inrichtingen" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

o. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -4-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor vergader- en bijeenkomstfaciliteiten,

dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, showroom, cultuur en ontspanning, evenementen, kantoren, educatieve doeleinden, productiegebonden

detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van Inrichtingen"

onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is

alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

p. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -5-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, educatieve doeleinden, cultuur en ontspanning, productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van Inrichtingen" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

q. ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" zijn, in afwijking van het bepaalde onder a t/m p, uitsluitend evenementen toegestaan;

met tevens ondergeschikt:

- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. wegen en paden;
- t. groenvoorzieningen;
- u. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- v. parkeervoorzieningen;
- w. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- x. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- y. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- z. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- aa. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwwvlak te worden gebouwd;

- b. indien in het bouwwlak de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwd oppervlak meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwd oppervlak;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- d. indien in het bouwwlak de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van ondergeschikte delen ten behoeve van de onderdoorgang, waaronder kolommen en kopgevels, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

4.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwwlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 1. 50 m²;
 - 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².
- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrans anders is bepaald;

g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de gebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.5 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 maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen.

1.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Evenementen

Ter plaatse van de aanduidingen "evenemententerrein" en "specifieke vorm van gemengd -4-86" zijn evenementen toegestaan met dien verstande dat:

a. er voor evenementen waarbij wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het

Activiteitenbesluit geen beperkingen gelden;

b. maximaal twee keer per maand, maar niet vaker dan 12 keer per jaar evenementen mogen plaatsvinden waarbij:

1. de duur van het evenement maximaal 3 dagen aaneengesloten mag bedragen inclusief op en afbouw;

2. de geluidbelasting (zonder toeslag voor muziekgeluid zoals bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai) van de gevels van de dichtstbijgelegen woningen maximaal 50 dB(A) en/of maximaal 60 dB(C) mag bedragen en;

3. de geluidbelasting (zonder toeslag voor muziekgeluid zoals bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai) van de gevels van de dichtstbijgelegen woningen één keer per jaar maximaal 70 dB(A) en/of maximaal 80 dB(C) mag bedragen;

4. de onder sub 1 en 2 toegestane geluidbelasting alleen is toegestaan:

- van maandag tot en met donderdag van 09.00 uur tot 24.00 uur;

- vrijdag en zaterdag van 09.00 uur tot 01.00 uur;

- zondag van 13.00 uur tot 24.00 uur.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 onder b sub 1 en toestaan dat er per maand één extra, maar niet meer dan vijf extra evenementen per jaar mogen worden gehouden, waarbij als gevolg van één van die vijf extra evenementen de geluidbelasting van de gevels van de dichtstbijgelegen woningen maximaal 70 dB(A) en/of maximaal 80 dB(C) mag bedragen, mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;

b. Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder g en artikel 4.1 onder l t/m p ten behoeve van activiteiten die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1 mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.

[bestemmingsplannen.nl](https://www.bestemmingsplannen.nl)
 PLANNAAM OF -NUMMER
 at 53, hengelo
 straat 53, 7556EX Hengelo
 PROVINCIE (12) RIJK (7)
PLANNEN
 elijk (vastgesteld 2019-09-03)
 an parkeren Hengelo
 gsplan
 elijk (vastgesteld 2018-05-22)
 ogse Wijken 2016 (deel 1)
 gsplan
 elijk (vastgesteld 2017-06-06)
 woning
 ijk plan; bestemmingsplan artikel
 elijk (2010-08-27)
SIES
 n

Vooroorlogse Wijken 2
 gemeente Hengelo
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld

PLEKINFO DOCUMENT

250563.9, 477247.6

- Enkelbestemming Gemengd
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologische monumenten
- Bouwvlak
- Functieaanduiding wonen uitgesloten
- Maatvoering
 - maximum bouw
 - maximum gooth
- Gebiedsaanduiding milieuzone - intrek

de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van de Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Vastgoed
 Advies





d



















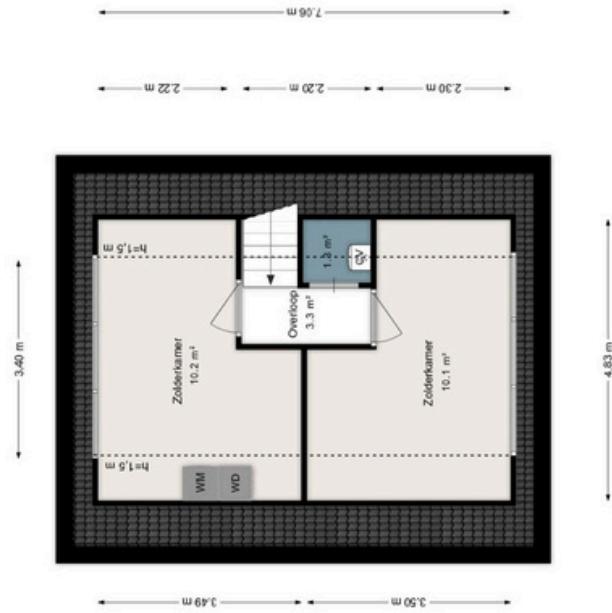


Begane grond

van Ostadestraat 53 en 53 a Hengelo
Tekening is indicatief. Maten kunnen in wettigheid afwijken.




Verdieping
van Ostadestraat 53 en 53 a Hengelo
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

**Zolder**

van Ostadestraat 53 en 53 a Hengelo
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel Sectie B Perceel 8945</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 november 2021
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.



Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object begeleid door

Bert Mulder
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34
bert@jbvastgoedadvies.nl



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.