



Vastgoed
Advies

Brochure

Hengelosestraat 86
7514 AK Enschede



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 10
Locatiekaart

05

Pagina 11
Bestemmingsplan

06

Pagina 15
Foto's

07

Pagina 20
Plattegronden



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

1900

Huurprijs

€ 2.150,- per maand excl. BTW en G/W/E

Oppervlakte

ca. 130 m²

Aanvaarding

In overleg

Parkeren

Op eigen terrein zijn 22 parkeerplaatsen gelegen

Locatie

Gelegen aan de belangrijkste verbindingsweg
tussen Enschede en Hengelo

Hoofdfunctie

Kantoorruimte

Soort bouw

Bestaande bouw

Te huur! Fraaie kantoorruimte op een schitterende zicht locatie te Enschede

Algemeen

Hierbij bieden wij aan, een kantoorruimte op een schitterende zicht locatie, met een zeer representatieve uitstraling aan de Hengelosestraat te Enschede. De kantoorruimte is geheel gelegen op de begane grond aan de voorzijde (straatzijde) van het gebouw. Deze luxe en compleet gerenoveerde zelfstandige kantoorvilla is geheel naar eigen idee in te delen.

Locatie

Het object is gelegen aan de Hengelosestraat 86, 7514 KA Enschede, gelegen aan de belangrijkste verbindingsweg tussen Enschede en Hengelo. Het onderhavige object is gesitueerd aan de rand van het centrum, binnen de centrumring.

Bereikbaarheid

Het object ligt aan de rand van het centrum, en het centrale NS- en busstation van Enschede is op enkele loopminuten afstand gelegen. Middels verschillende routes is de Rijksweg A35 binnen enkele rijminuten te bereiken. Tevens is de UT (Universiteit Twente) op 5 minuten rij-afstand.

Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein zijn 22 parkeerplaatsen gelegen. Huurder kan hier, net als de bewoners van de appartementen gebruik van maken. Tevens kan er aan de voorzijde van de kantoorruimte worden geparkeerd.

Indeling / oppervlaktes

De totale oppervlakte van het object bedraagt ca. 130 m² en is als volgt onderverdeeld:

- Souterrain ca. 13,5 m² ;
- Begane grond ca. 130 m², onderverdeeld in:
 - kantoorruimte ca. 43 m²;
 - kantoorruimte ca. 10 m²;
 - kantoorruimte ca. 18 m²;
 - kantoorruimte ca. 18 m²;

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 2.150,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Servicekosten

Nader overeen te komen.

Voorzieningen / Bijzonderheden

- CV (gas) installatie met radiatoren;
 - Elektra/verlichting;
 - Dubbele Toilet en pantry;
 - Airconditioning
- Voorzien van (deels) vinylvloer.

Opleveringsniveau

In huidige staat, schoon, leek en ontruimd.



Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Boddenkamp 2018 " met als enkelbestemming 'Gemengd-1'.

Kadastrale gegevens

Gemeente Enschede

Sectie D

Nummer(s) 1938 en 174

Tezamen groot 1.220 m²

Bouwjaar

1900 (volgens BAG).

Huurtermijn

In overleg, minimale huurperiode 2 jaar.

Opzegtermijn

6 maanden voor einde huurperiode.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur.



Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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!

Contact

JB Vastgoed Advies

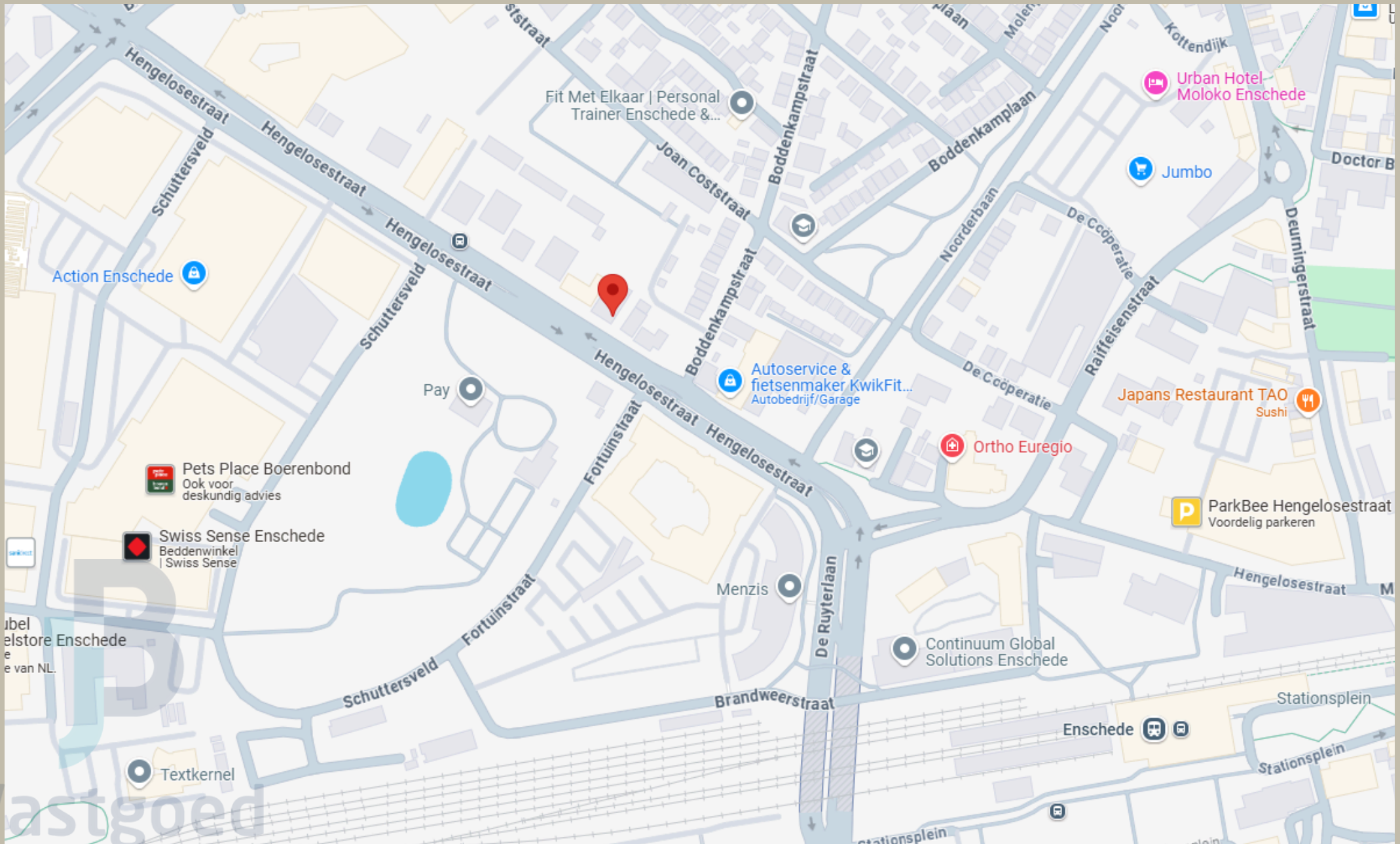
Contactpersoon: De heer A.J. Mulder RM-RT

Tel: 074-2051018



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
	Souterrain	13.5
Begane grond	kantoorruimte	43
	kantoorruimte	10
	kantoorruimte	18
	kantoorruimte	18
Totaal		102.5





Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor
 - a. kantoren, met dien verstande dat, met in achtneming van de bouwregels van dit artikel, maximaal 350 m² bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel is toegelaten. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 350 m² aanwezig is, dan geldt dat grotere oppervlak als maximum;
 - b. 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 de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
 - c. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 - d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

1. Op de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.
2. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
3. Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt.
4. Ter plaatse van de bouw aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

6.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in artikel 16.1.1 en 16.1.2.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor overige bouwwerken in artikel 16.1.4.

6.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3 en/of 6.2.4, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

1. lid 6.2.1, onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
2. lid 6.2.1 onder c, voor het realiseren van een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m²;
3. lid 6.2.2, voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:
 - a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak dienen te worden gebouwd in het achtererfgebied, tenzij ter plaatse de situatie onder 2 van toepassing is;
 - b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen in het voorerfgebied worden gebouwd indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van achtererfgebied en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing in het voorerfgebied.
 - c. het maximum bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50 m²;
 - d. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter.

6.3.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 onder b wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

1. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² te realiseren;
2. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m² en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

1. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 17.2.
2. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning;
 - c. het gebruik van vrijstaande gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak en met een functieaanduiding anders dan 'wonen', voor iedere vorm van bewoning;
 - d. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als afzonderlijke zelfstandige woning, tenzij het een uitbreiding betreft van een binnen het bouwvlak aanwezige bestaande woning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkingsregels

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

1. lid 6.1, onder a sub 2, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit of voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 6.1, onder a sub 2, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten en voorzieningen;
2. lid 6.1, onder a sub 3, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

6.5.2 Toepassingscriteria

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening besluiten dat alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 onder b kan worden verleend eerst uit akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai moet blijken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.
2. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 onder b wordt getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

6.5.3 Uitzonderingen op de afwijkingsregels

Het bepaalde in lid 6.5.1 onder b is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

1. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
2. Voor het verlenen van de onder a genoemde omgevingsvergunning gelden de algemene regels voor het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken in artikel 22.3.

keplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

86

traat 86, 7514AK Enschede

ROVINCIE (12) RIJK (7)

PLANNEN

gsplan
ijk (vastgesteld 2019-09-30)

mp 2018
gsplan
ijk (vastgesteld 2019-04-08)

nschede
gsplan
ijk (vastgesteld 2019-03-11)

dige Bewoning Enschede
gsplan
roepelijk in werking (vastgesteld
)

ES

Boddenkamp 2018
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld)

PLEKINFO DOCUMENT

257343.1, 471797

Enkelbestemming
Gemengd - 1

Bouwvlak

Bouwaanduiding
karakteristiek

Maatvoering

- maximum bouw
- maximum bouw
- maximum goot
- maximum goot

Gebiedsaanduidin
overige zone - arcl
onderzoeksgebied

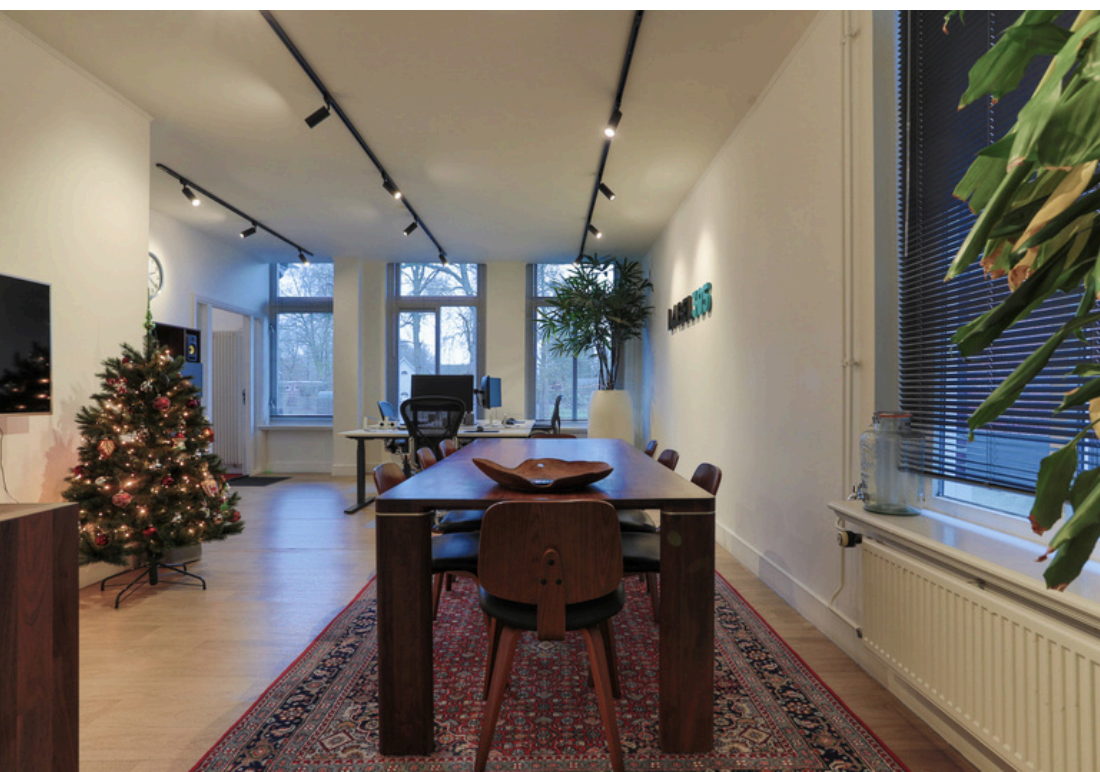
de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.





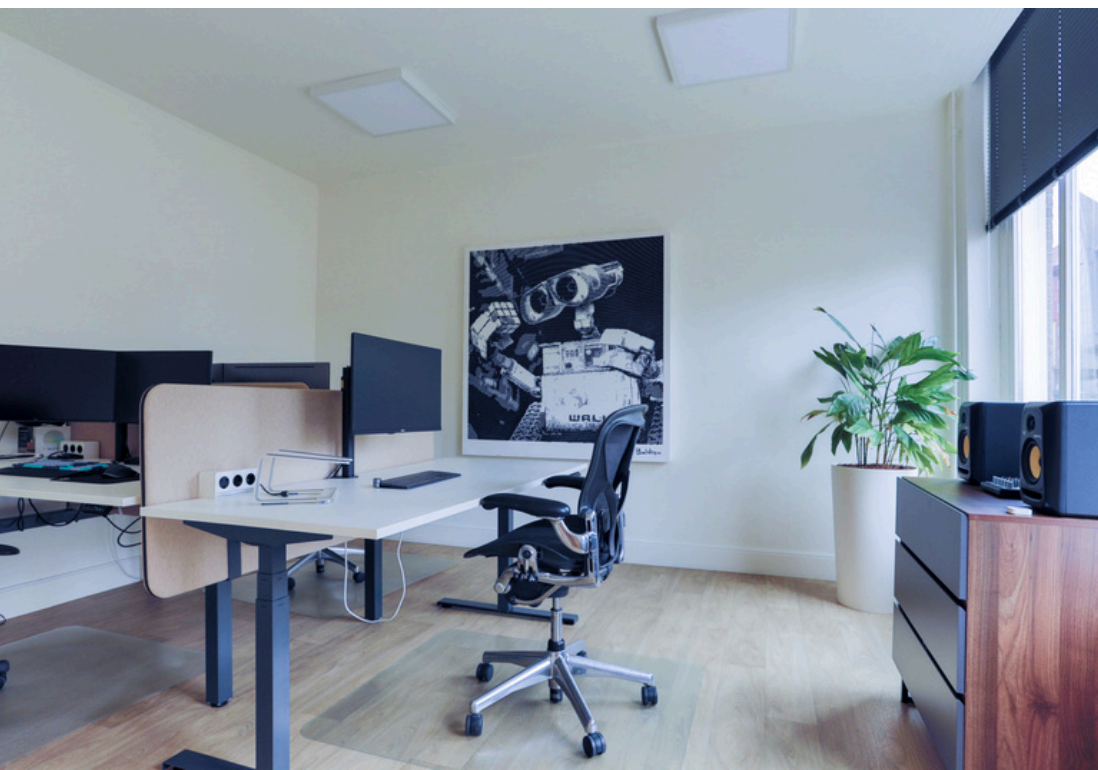


LABEL305



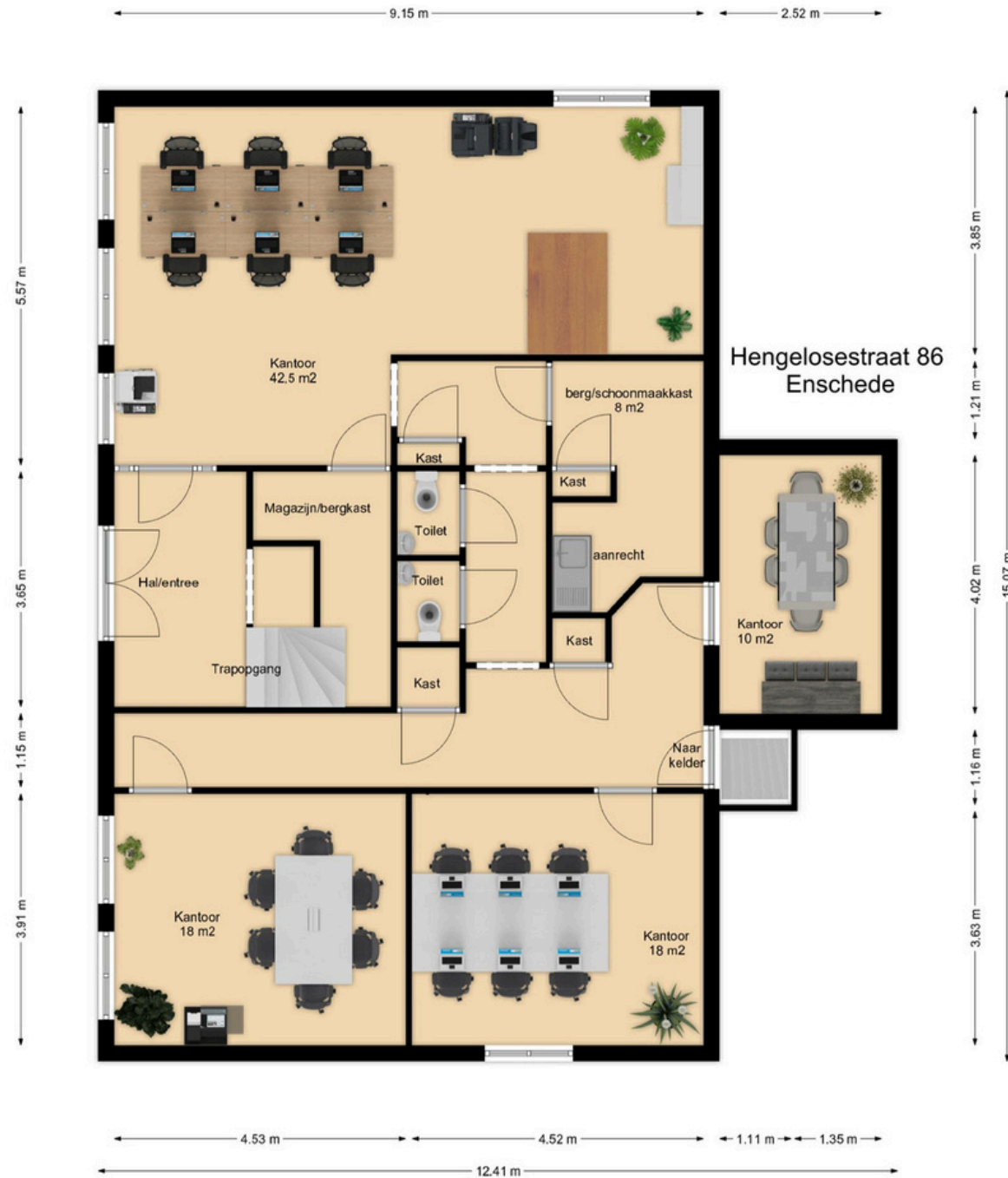


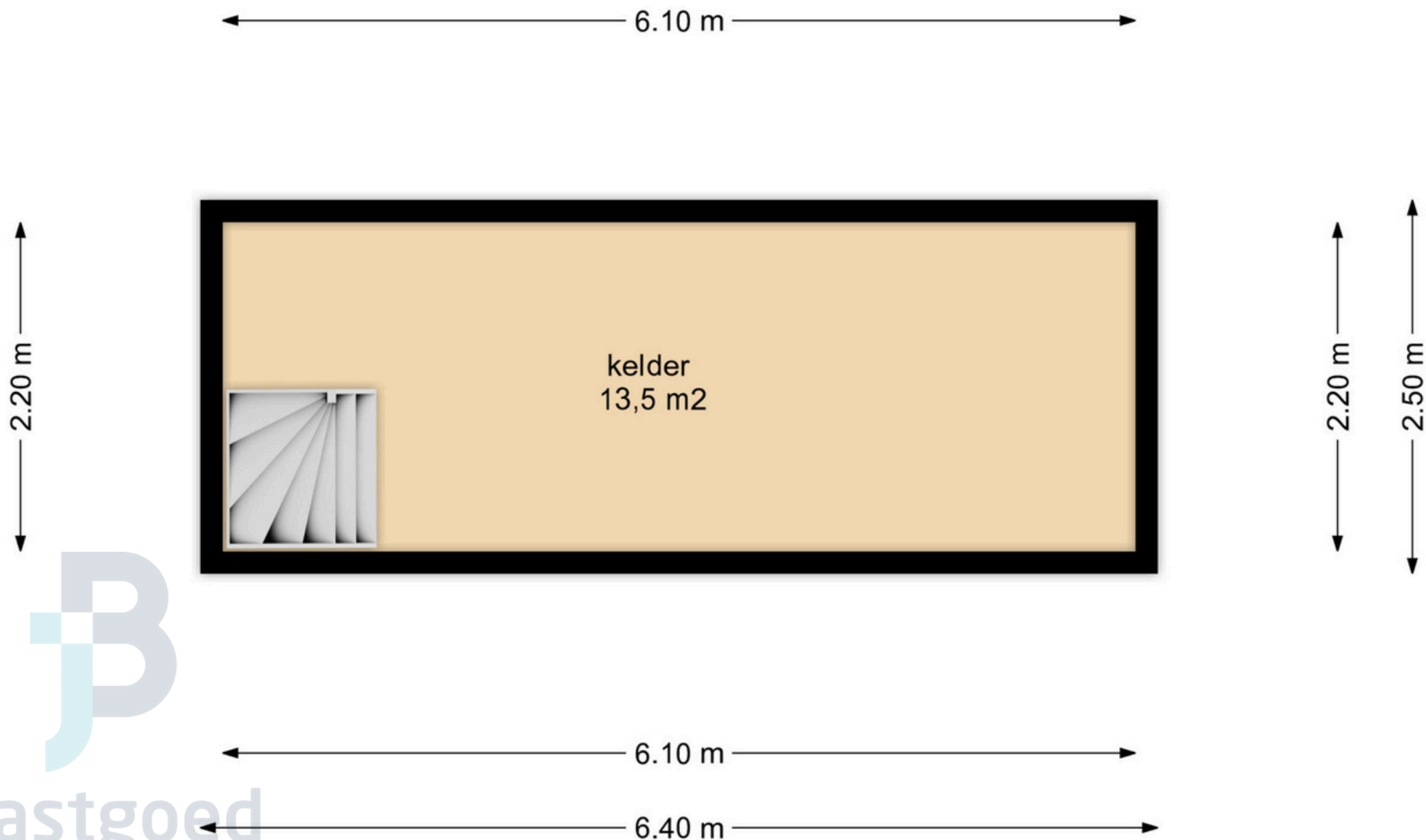
















Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

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.