



Gronausestraat 1163 / Nieuw Frieslandstraat 2 a Enschede

Op zoek naar een solide beleggingsobject met potentie?
Dit verhuurde winkelpand aan de levendige Gronausestraat
biedt een stabiel rendement en extra ontwikkelingsmogelijkheden.



Schlichter NVM Makelaars
Kerkstraat 9
7571 EE OLDENZAAL
Tel: 0541-51.51.51
www.schlichter.nl
info@schlichter.nl





Beleggingspand te koop in het hart van Glanerbrug aan de Gronausestraat

De winkelruimte op de begane grond is momenteel verhuurd en voorzien van moderne faciliteiten, waaronder airconditioning, zonnepanelen, systeemplafonds met geïntegreerde verlichting. Deze voorzieningen maken het pand energiezuinig en comfortabel voor de huidige en toekomstige huurders. Op de bovenverdieping staat een leegstaande bovenwoning met entree aan de achterzijde van het gebouw, aan de Nieuw Frieslandstraat 2, met op de begane grond berging/werkruimte.

Indeling:

Begane grond:

Verhuurde winkelruimte met systeemplafond, airco's, en LED-verlichting.
Entree voor de woning aan de achterzijde, met berging/werkruimte, technische ruimte.

Verdieping:

Keuken, overloop, woonkamer, 2 slaapkamers, badkamer met bad/douchecombinatie, toilet en wastafel met meubel.





Bijzonderheden:

- Gelegen aan de Gronausestraat, een populaire en drukbezochte winkelstraat
- Verhuurde winkelruimte met stabiele huurinkomsten
- De winkel heeft goede etalagemogelijkheden en uitstekende zichtbaarheid
- Voorzien van moderne faciliteiten zoals airco's, zonnepanelen, een systeemplafond met geïntegreerde verlichting en airco-unit.
- Hoofddak in 2024 vervangen, voorzien van dakisolatie, gevels zijn na geïsoleerd in 2024
- Huurcontract van de winkelruimte loopt nog 3 jaar, met mogelijkheid tot verlenging
- Winkelruimte heeft energielabel A+++, appartement heeft energielabel C
- Bovenwoning met eigen entree, momenteel leegstaand en klaar voor herontwikkeling als woonruimte, kantoor, of deels als uitbreiding op de winkelruimte. Heeft een ruim dakterras
- Bovenwoning wordt verwarmd middels cv (gezamenlijke CV-ketel met winkel)
- Warmwater bovenwoning via boiler
- Mogelijkheid om ook appartement aan Nieuw Frieslandstraat 2 aan te kopen
- Niet actieve Vereniging Van Eigenaars
- 10% Waarborgsom/bankgarantie wordt opgenomen in de koopovereenkomst
- Niet zelf bewonings-/gebruiksclausule en ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst

Dit beleggingspand biedt naast een stabiel rendement uit de verhuurde winkelruimte de mogelijkheid om de bovenwoning te renoveren en extra inkomsten te genereren. Ideaal voor investeerders die een veelzijdig object zoeken in een gewilde winkelstraat.

Neem contact met ons op voor meer informatie of het inplannen van een bezichtiging.

Vraagprijs: € 510.000,- k.k.
Aanvaarding: In overleg



Schlichter
NVM
Makelaars
www.schlichter.nl



















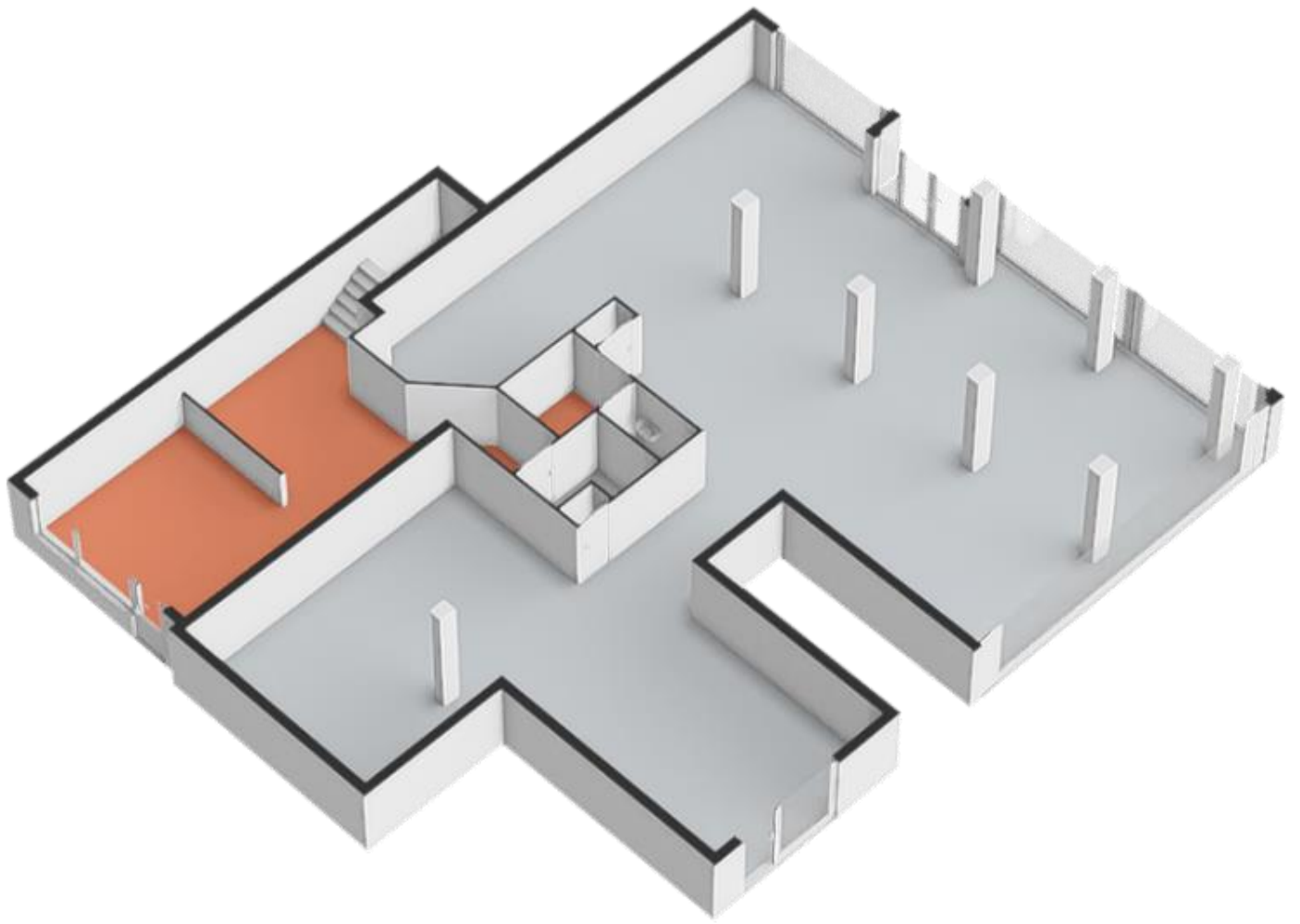




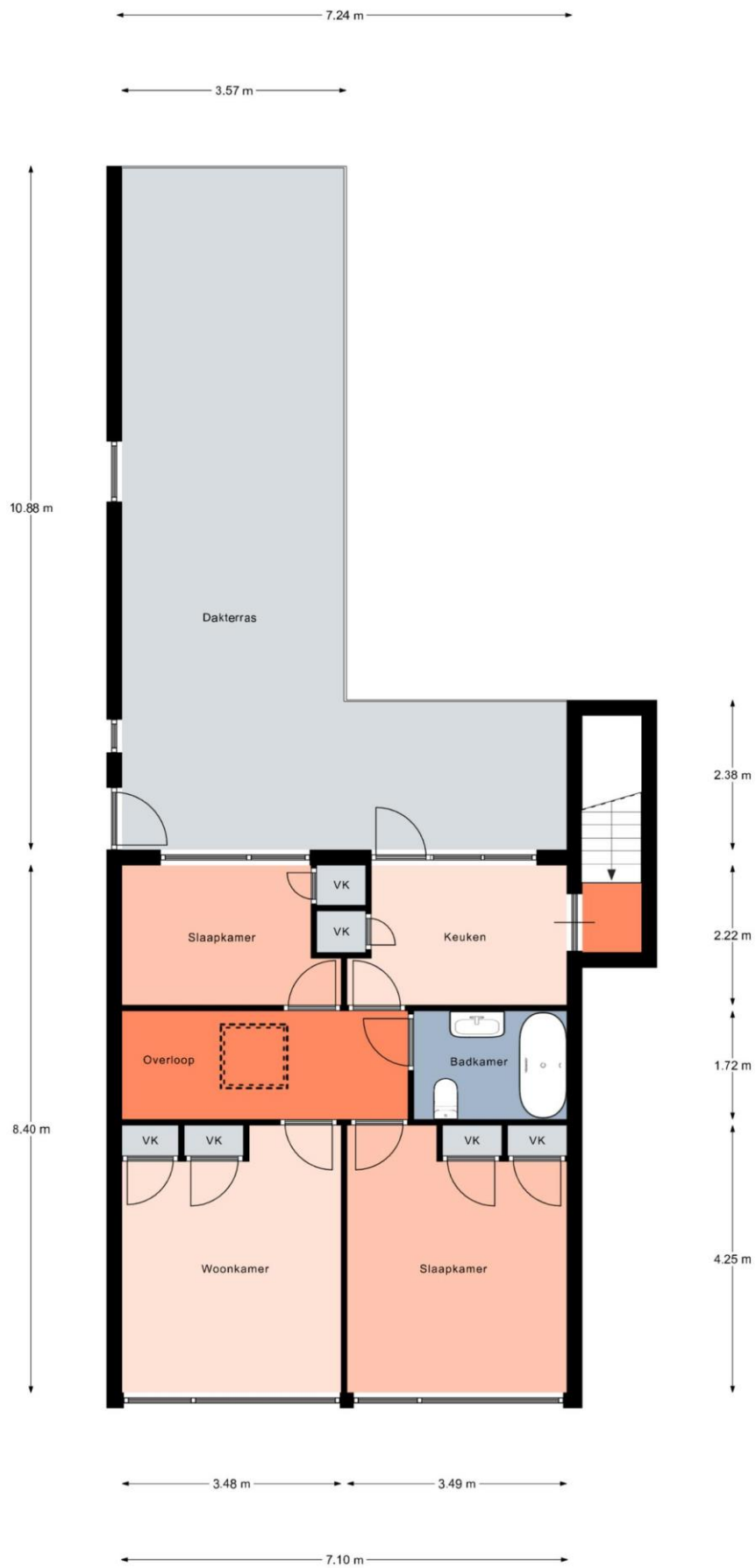
Plattegrond begane grond



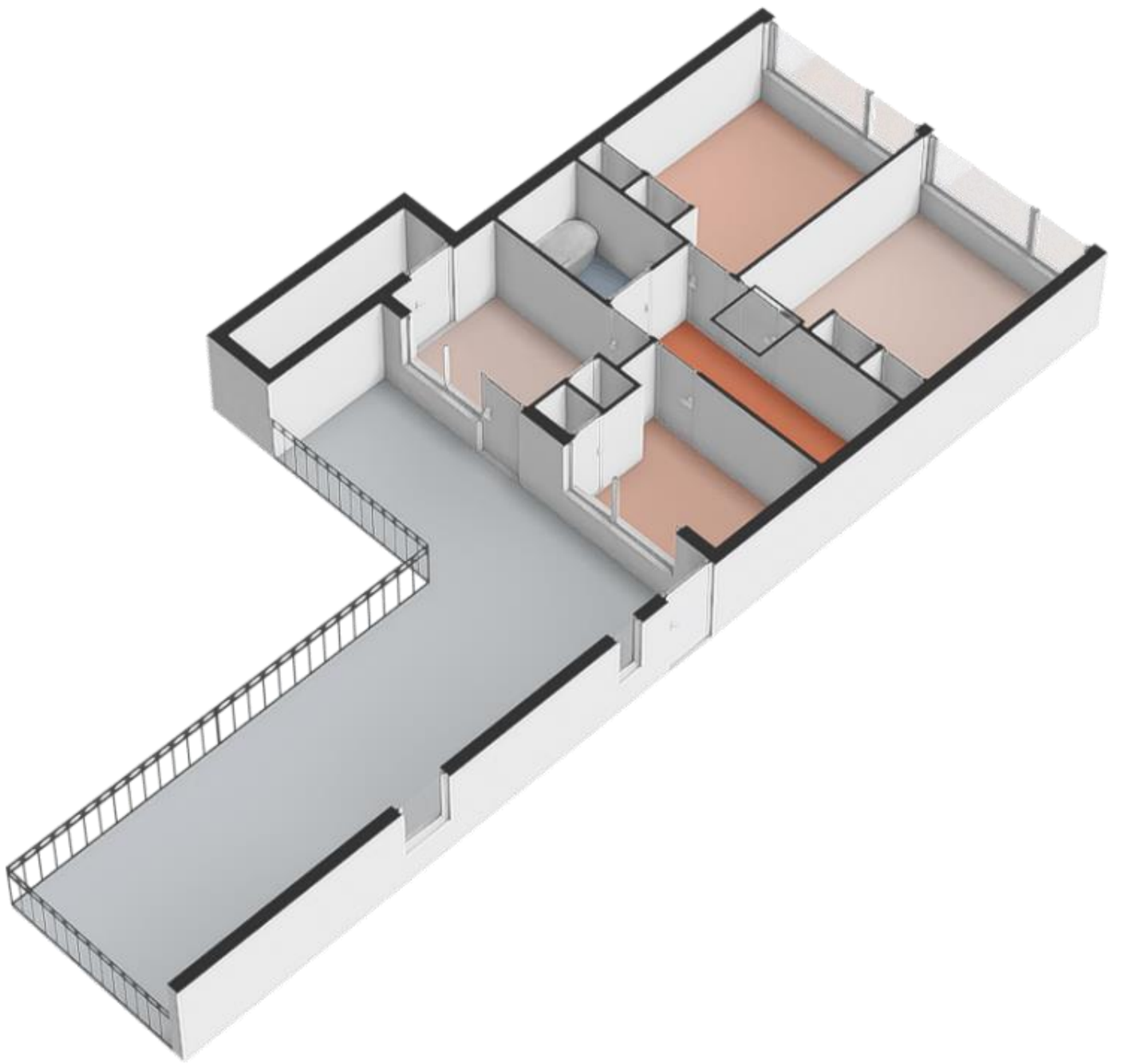
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl



Plattegrond verdieping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





2946



<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 Lonneker</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5517</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Nadere Informatie:

Deze brochure is door ons kantoor met maximale zorg samengesteld aan de hand van de door eigenaar/verkoper ter hand gestelde gegevens en tekeningen, aangevuld met eigen waarnemingen. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en dergelijke kunnen geen aanspraken worden ontleend. De eventuele tekeningen en kadastrale kaarten zijn ingescand en kunnen derhalve niet geheel op schaal zijn.

Koopakte en bijlagen worden opgemaakt conform modelovereenkomst, vastgesteld door de NVM, met de aanvullende artikelen zoals aangegeven in deze brochure. Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW en bijlagen worden opgemaakt conform modelovereenkomst vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW en bijlagen worden opgemaakt conform modelovereenkomst vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 14 december 2022.

Op kantoor ligt voor de aspirant-koper de volgende (indien beschikbaar) documentatie ter inzage

- Tekeningen;
- Eigendomsbewijs van de onroerende zaak;
- Splitsingsakte;
- Splitsingstekening;
- Reglement van splitsing;
- Huishoudelijk reglement;
- De stukken van de Vereniging van eigenaren
- (Uittreksel) Bestemmingsplan.

Onderzoeksplicht en mededelingsplicht

Alle aan de aspirant-koper verstrekte informatie heeft als doel de aspirant-koper zo goed mogelijk te informeren c.q. te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een onroerende zaak een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de onroerende zaak de eigenschappen bezit die voor het desbetreffende gebruik benodigd zijn / die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Waarborgsom / bankgarantie

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom worden opgenomen waaraan iedere koper zich dient te houden.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Bij de totstandkoming van de verkoopprijs is uitdrukkelijk rekening gehouden met de onderhoudsconditie van het verkochte.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw.

Niet zelf gebruiksclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste 20 jaar niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.