



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Oldenzaalsestraat 217  
7557 GL  
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 10  
Locatiekaart

**05**

Pagina 11  
Bestemmingsplan

**06**

Pagina 13  
Foto's

**07**

Pagina 19  
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**

1906-1930

**Koopsom**

€ 349.500,- k.k.

**Oppervlakte**

ca. 409 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**

Mogelijk op eigen terrein en openbaar

**Locatie**

Zichtlocatie aan drukke verkeersstraat

**Hoofdfunctie**

Winkelruimte

**Soort bouw**

Bestaande

**Energie label**

C

Winkel- woon object te koop op mooie zichtlocatie aan een van de belangrijkste verkeersaders van Hengelo!

## Algemeen

Dit multifunctionele object beschikt over een winkelruimte op de begane grond welke tevens een andere invulling kan krijgen gezien de brede bestemming. Denk hierbij ook aan maatschappelijke doeleinden of een specialist in de detailhandel met een kleinschalige showroom. Op de verdieping zijn mogelijkheden om in overleg met gemeente Hengelo een bovenwoning te realiseren. Deze ruimte is afgelopen jaren in gebruik geweest als opslagruimte voor de exploitant op de begane grond. De verdieping is aan de achterzijde van de kantoorruimte (Onze Lieve Vrouwstraat) met een eigen zelfstandige opgang bereikbaar. Tevens is de ruimte daarom goed apart te verhuren of te gebruiken als kantoorruimte!

Uniek aan het pand is de overkapping met toegang vanaf de Oldenzaalsestraat (behorend bij de naastgelegen woning)

## Locatie

Het geheel is gelegen aan een van de drukste verkeersaders van Hengelo, de Oldenzaalsestraat. Dit zorgt voor een mooie zichtlocatie, zeker ook gezien de ligging op de hoek samen met de Onze Lieve Vrouwenstraat. Vanuit de Oldenzaalsestraat is de Bornsestraat en Deldensestraat goed bereikbaar. Hierdoor zijn plaatsen zoals, Oldenzaal, Borne, Delden en Almelo goed bereikbaar.

## Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar middels eigen vervoer via de Oldenzaalsestraat. Vanuit de Oldenzaalsestraat is de Bornsestraat en Deldensestraat goed bereikbaar. Hierdoor zijn plaatsen zoals, Oldenzaal, Borne, Delden en Almelo goed bereikbaar. Tevens zijn op korte afstand meerdere bushaltes gelegen en is de binnenstad van Hengelo zowel op loop- als fietsafstand gelegen.

Bestemming:

Het object valt binnen het bestemmingsplan 'Vooroorlogsewijken 2016 (deel2) en beschikt over de bestemming 'Gemengd'.

Dit betreft een brede bestemming waar onder andere de volgende functies mogelijk zijn op de begane grond; detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven.

Kadastraal (incl. woning op nr. 219 en dient nog nader gesplitst te worden)

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: R

Nummer: 687 & 1786

Groot: 250 m<sup>2</sup> en 174 m<sup>2</sup> totaal: 424 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden nr 217 winkelruimte

- Energielabel C, en voldoet dus aan minimale labelplicht voor kantorengebruik!;

- Kan worden aangekocht met de woning op nr. 219, voor een uitgebreide beschrijving, kijk ook eens naar de advertentie op funda wonen.

- Courante entree met voorportaal;

- Steemplafond met verlichtingsarmaturen (geen LED);

- Airco-splitunits;

- CV-ketel i.c.m. radiatoren;

- Vloerafwerking middels pvc en tapijt;

- Kamerindeling;



- Eigen meterkast;
- UTP bekabeling met patchpunten in de gehele ruimte op begane grond;
- Dubbele toilet met voorportaal plus wasgoot;
- Luxe pantry;
- Aparte entree aan Onze Lieve Vrouwenweg. Daarom is verhuur van de eerste verdieping goed mogelijk, of gebruik als kantoorruimte.

## Oppervlaktes

De totale oppervlakte is:

Nr 217: 409 m<sup>2</sup> en is als volgt ingedeeld:

Begane grond kantoorruimte: 199 m<sup>2</sup>

Eerste verdieping: 187 m<sup>2</sup> (excl. opgang op de begane grond en goed bruikbaar als appartement of als kantoorruimte!)

Bergzolder: 23 m<sup>2</sup>

## Parkeergelegenheid

Het object beschikt over een overkapping welke bereikbaar is vanaf de Oldenzaalsestraat. Hier kunnen enkele auto's worden geparkeerd. Deze dient dan wel op goede wijze gesplitst te worden omdat deze nu nog tot de woning behoort.

## Vraagprijs

€ 349.500,- kosten koper.

## Zekerheidsstelling

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

## Aanvaarding

In overleg, de woonruimte staat momenteel leeg. Het bedrijfsmatige gedeelte is tot 1 november 2024 in gebruik door huidige huurder.

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

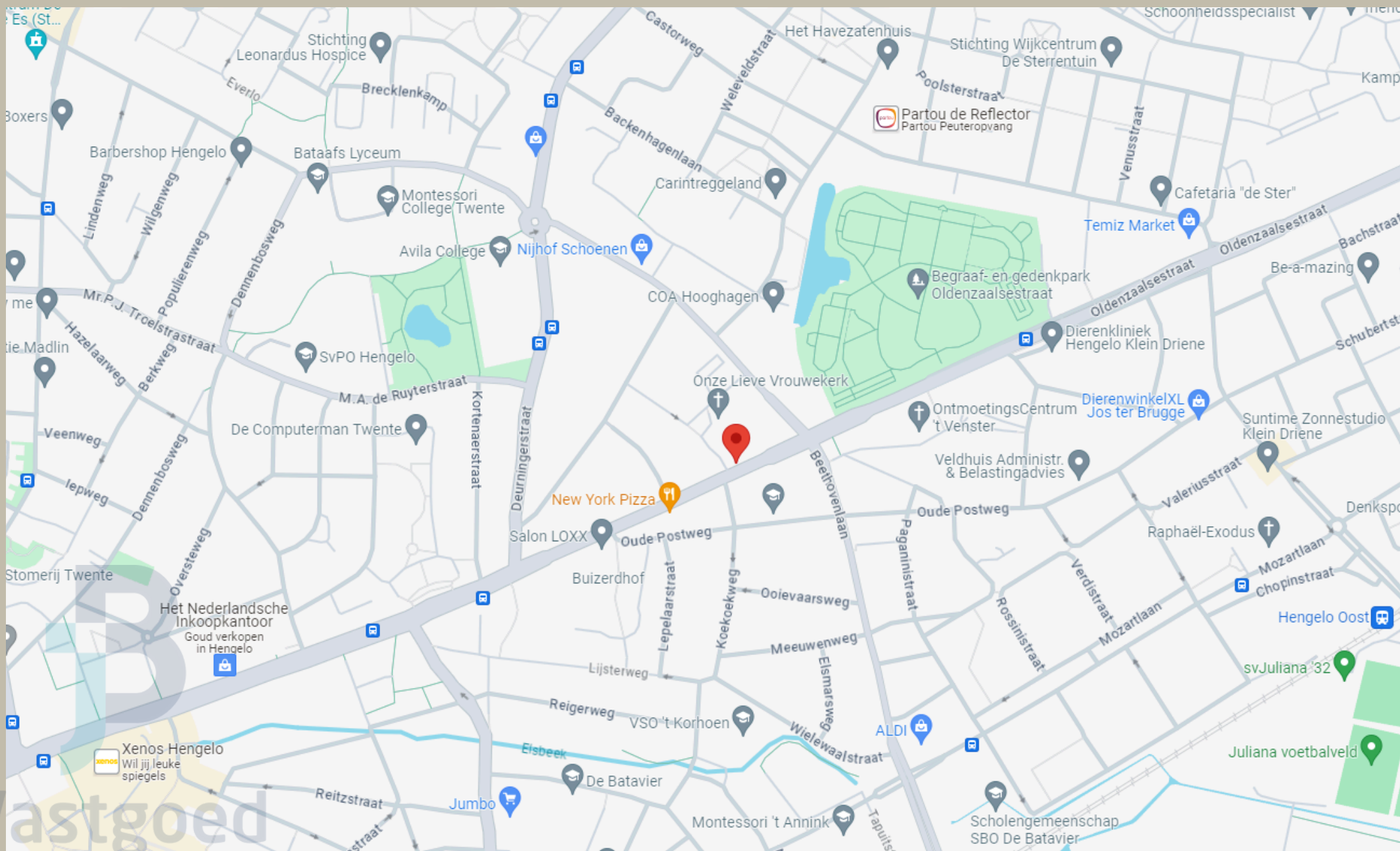




Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Nr. 217		
Begane grond	kantoorruimte	199
Eerste verdieping		187
	bergzolder	23
Totaal		409

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 5 Gemengd

### 5.1 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor ondergeschikte horeca;
- e. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- f. 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);
- g. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet mag worden gewoond, en dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op verdieping', wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan. Met dien verstande dat het bestaande aantal wooneenheden in het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- h. opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' ook voor kinderopvang;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend voor garageboxen;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' ook voor horeca van categorie 1.

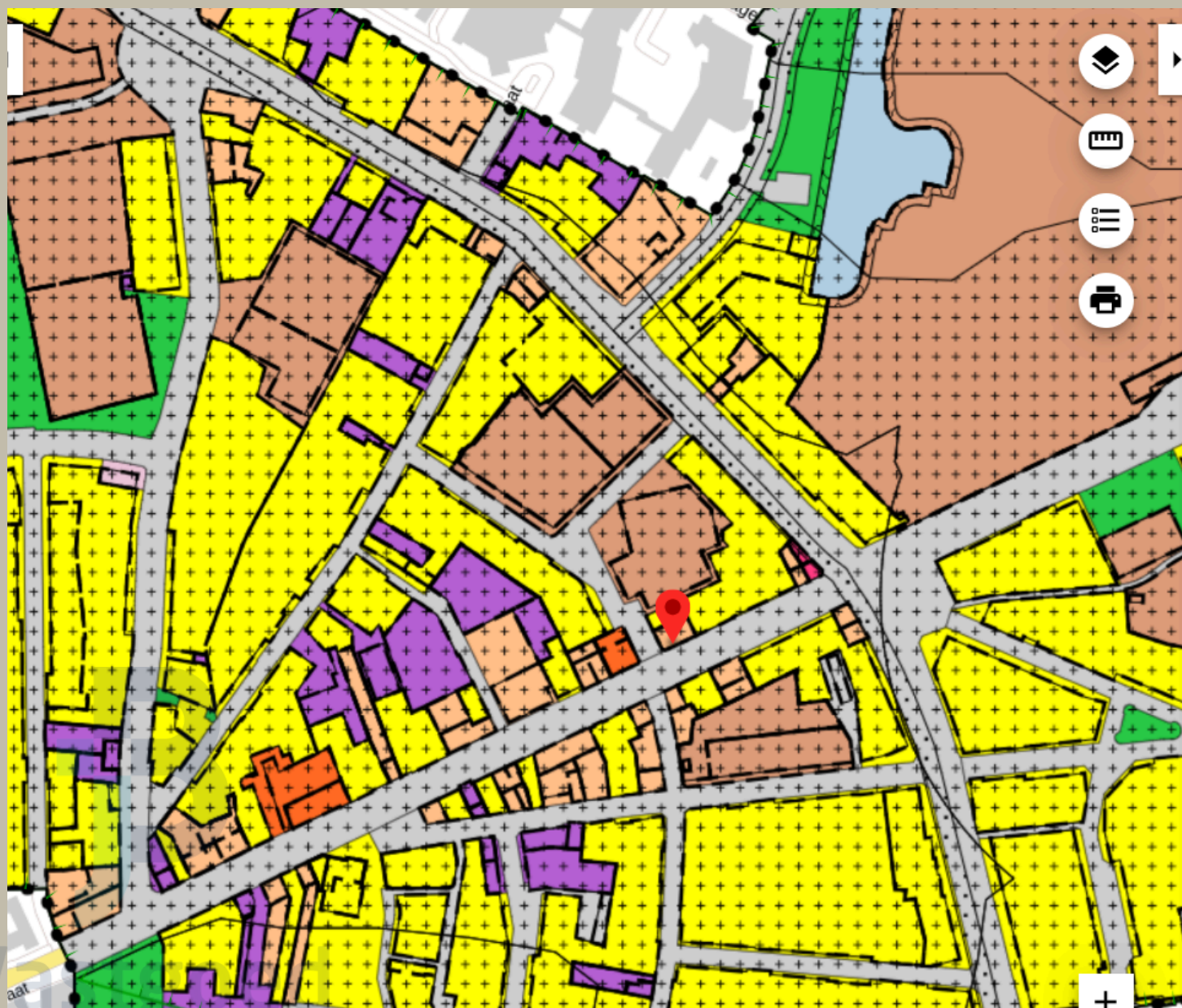
met tevens ondergeschikt:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. wegen en paden;
- n. groenvoorzieningen;
- o. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- r. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- s. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- t. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.





## Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 2)

Gemeente Hengelo (O.)


bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2019-02-12)

PLEKINFO


DOCUMENTEN


KENMERKEN


 251851.2, 476803

 Enkelbestemming  
Gemengd

 Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie Middel

 Bouwvlak

 Functieaanduiding  
wonen uitgesloten

 Maatvoering

- o maximum bouwhoogte: 11 m
- o maximum goothoogte: 7 m

















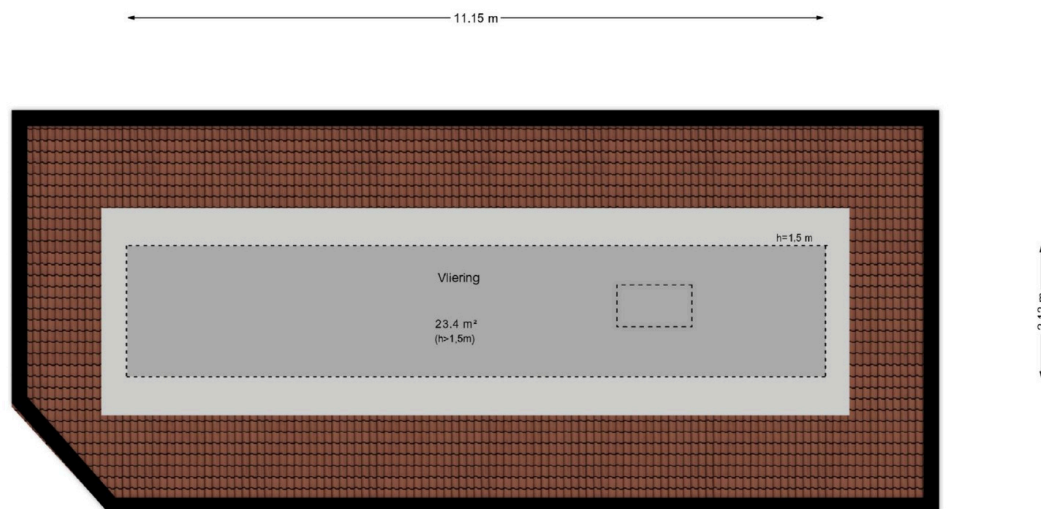
BG

Oldenzaalsestraat 217-219 Hengelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.




## Bovenwoning/Verdieping

Oldenzaalsestraat 217-219 Hengelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

**Viering**

Oldenzaalsestraat 217 Hengelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.





Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit  
object begeleid door

**Job Zwart**  
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59  
[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto:job@jbvastgoedadvies.nl)

