



Vastgoed
Advies

Brochure

Wolter ten Catestraat 11
7551 HW 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 16
Foto's

07

Pagina 39
Plattegronden

08

Pagina 41
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**

1968

Koopsom

€ 525.000,- k.k.

Oppervlakte

Horeca ruimte ca. 96 m2 & woning ca. 109 m2

Aanvaarding

In overleg

Parkeren

Het is mogelijkheid om (betaald) te parkeren voor de deur.

Locatie

Het object is gelegen aan de rand van het centrum van Hengelo

Hoofdfunctie

Horecaruimte

Soort bouw

Bestaande bouw

Te koop snack/restaurant aan de rand van het centrum van Hengelo!

Algemeen

Het object bestaat uit een cafetaria met opslagruimte/garage/magazijn op de begane grond en een bovenwoning met vier slaapkamer en ruim dakterras op de verdieping(en). Tevens bevindt zich nog een studio op de begane grond en magazijnruimte. De voorzijde vormt de logische, uitnodigende entree voor iedereen. En voor bewoners en collega's is het pand ook langs de achterzijde via het magazijn te betreden. Deze ingang is te bereiken vanaf de Ziekenhuisstraat. Overname is bespreekbaar compleet met inventaris.

Locatie

Het object is gelegen aan de rand van het centrum van Hengelo, aan een drukke verkeersweg, op een absolute zichtlocatie.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer (goed) te bereiken. Het NS- en busstation ligt op circa 5 minuten loopafstand van het object.

Parkeervoorzieningen

Het is mogelijk om (betaald) te parkeren voor de deur.

Oppervlaktes en indeling

De totale ruimte van de horeca ruimte is ca. 96 m² en de woning is 109 m² inclusief hal/entree, onderverdeeld als volgt:

Begane grond:

- Horecaruimte van ca. 72 m²
 - Hal van ca. 9 m²
- Opslagruimte van ca. 17 m²
 - Studio van ca. 11 m²
 - Slaapkamer van ca. 9 m²
 - Badkamer van ca. 2 m²
 - Garage van ca. 28 m²
- Toiletruimte van ca. 8 m²
- Overkapping van ca. 9 m²

1e Verdieping:

- Woonkamer-keuken van ca. 21 m²
 - Slaapkamer van ca. 14 m²
 - Overloop van ca. 8.5 m²
 - Badkamer van ca. 5 m²
 - Serre van ca. 12.5 m²
- Dakterras van ca. 83 m²

2e Verdieping:

- Slaapkamer van ca. 13 m²
- Slaapkamer van ca. 11 m²
- Slaapkamer van ca. 9 m²
- Slaapkamer van ca. 7 m²



Vraagprijs

€ 525.000,- k.k.

Voorzieningen/Bijzonderheden

Begane grond: eigen entree, 2 aparte toiletruimten, studio voorzien van eigen entree, badkamer en keuken.

1e etage: Keuken, badkamer, toilet.

De woning heeft eigen entree en meterkast. Tevens is er een splitsingsvergunning

Opleveringsniveau

Huidige staat, schoon, leeg en ontruimd, geheel vrij van huur. In overleg kan de inventaris overgenomen worden.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Centrum 2013" met als enkelbestemming 'Wonen'.

Omgevingsfactoren

Aan de rand van het centrum gelegen, uitstekende locatie voor een "fast food" keten.

Kadastrale gegevens

Gemeente Hengelo Overijssel

Sectie 0

Nummer(s) 2549

Groot 268 m²



Bouwjaar
2006 (volgens BAG)

Zekerheidsstelling

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

Aanvaarding
In overleg

Voorbehoud
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

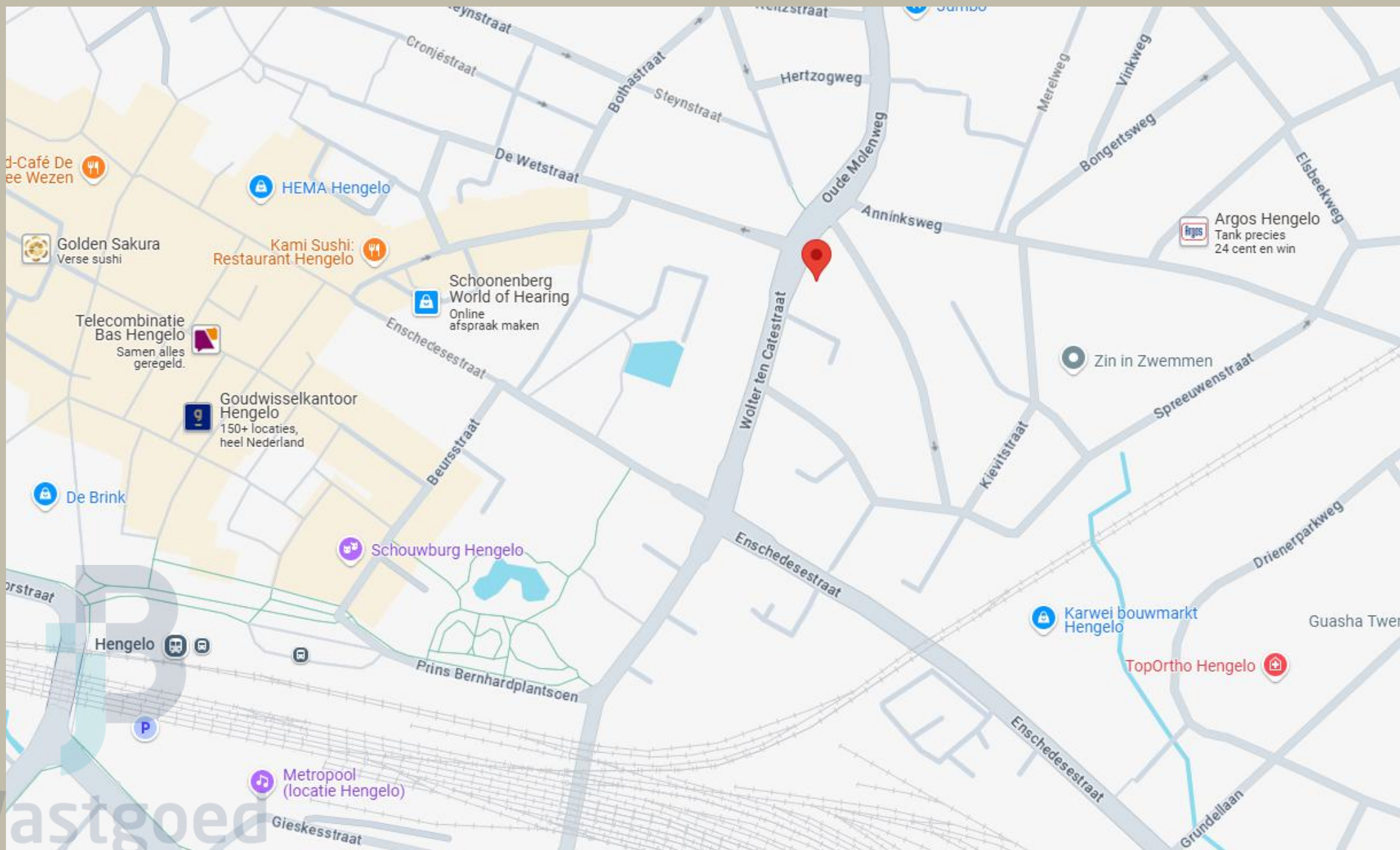
Heeft u interesse en/of vragen over dit unieke object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Contact JB Vastgoed Advies
Contactpersoon: De heer A.J. Mulder RM-RT
Tel: 074-205 10 18
E-mail: info@jbvastgoedadvies.nl

De vermelde informatie is van algemene aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	horecaruimte	72
	hal	9
	opslagruimte	17
	studio	11
	slaapkamer	9
	badkamer	2
	garage	28
	toilettruimte	8
	overkapping	9
1e verdieping	woonkamer-keuken	21
	slaapkamer	14
	overloop	8.5
	badkamer	5
	serre	12.5
	dakterras	83
2de verdieping	slaapkamer	13
	slaapkamer	11
	slaapkamer	9
	slaapkamer	7
Totaal		349

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 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. woonhuizen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
2. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren, uitsluitend op de begane grond;
3. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping' ook voor kantoren op de verdieping;

met tevens ondergeschikt:

1. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
2. tuinen, erven en terreinen;
3. woonstraten;
4. parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
5. verhardingen;
6. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
7. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
8. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de voorgevel van een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
 - woningen geschakeld via bijbehorende bouwwerken,
 - woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- de gothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande gothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum gothoogte;
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.
- 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.

15.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

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

1. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd;
3. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
4. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - a. 50 m²;
 - b. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - c. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 15.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

1. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
2. de gothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande gothoogte indien deze meer bedraagt;
3. 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 bouwgrens anders is bepaald;
4. 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 lichamenlijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

15.2.4 Nutsvoorzieningen

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

- voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding, met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

15.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 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 niet meer dan 2 meter bedragen;
3. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen;

1. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;
2. het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

15.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:

- het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel;
- er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;

het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

Artikel 17 Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden alsmede ten behoeve van het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

17.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in 17.2.3.

17.2.3 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

In uitzondering op het bepaalde in 17.2.1 en 17.2.2, zijn op de in 17.1 bedoelde gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen, slechts toelaatbaar indien het betreft:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

1. de milieusituatie;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 17.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 25.2 van het plan.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 17.2.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

De onder a. tot en met d. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

17.5.2 Uitzondering

Het onder 17.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- indien de in 17.5.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m²;
- voor werken of werkzaamheden, die:
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;

ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

a. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

17.5.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 17.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Wijziging dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Middel (binnen kom) geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

17.6.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 17.6.1 is de procedure van toepassing 25.1 zoals vermeld in artikel van het plan.

keplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

raat 11

ROVINCIE (12) RIJK (7)

LANNEN

h parkeren Hengelo
splan
ijk (vastgesteld 2018-05-22)

013
splan
ijk (vastgesteld 2014-12-17)

oning
k plan; bestemmingsplan artikel
ijk (2010-08-27)

ES

programma nieuwe energie

Centrum 2013
gemeente Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld)

PLEKINFO DOCUMENT

📍 251477.5, 476075.6

■ Enkelbestemming
Wonen

+ Dubbelbestemming
Waarde - Archeolo
kom)

□ Bouwvlak

□ Functieaanduiding
detailhandel

□ Maatvoering
○ maximum bouw
○ maximum goot

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









































Sinds **M** 1974
Snackrestaurant

11

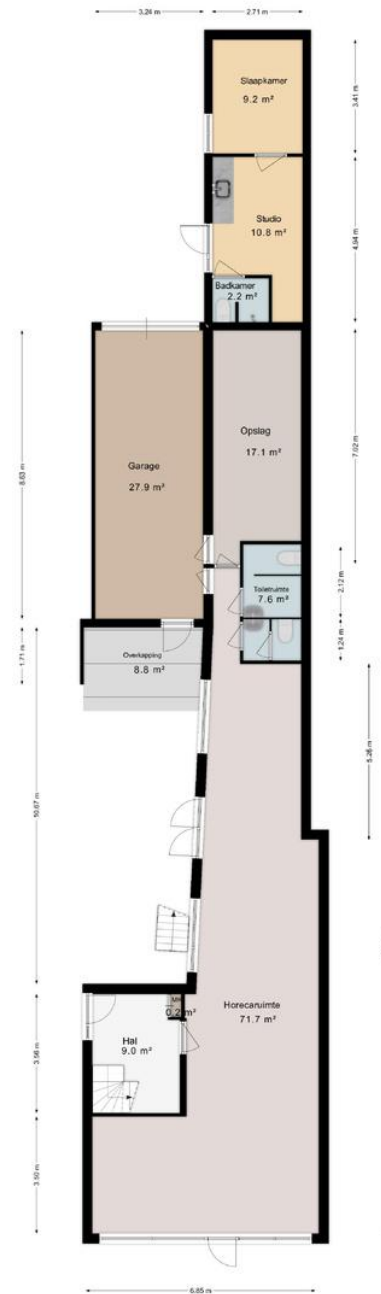
11A

9









Begane grond

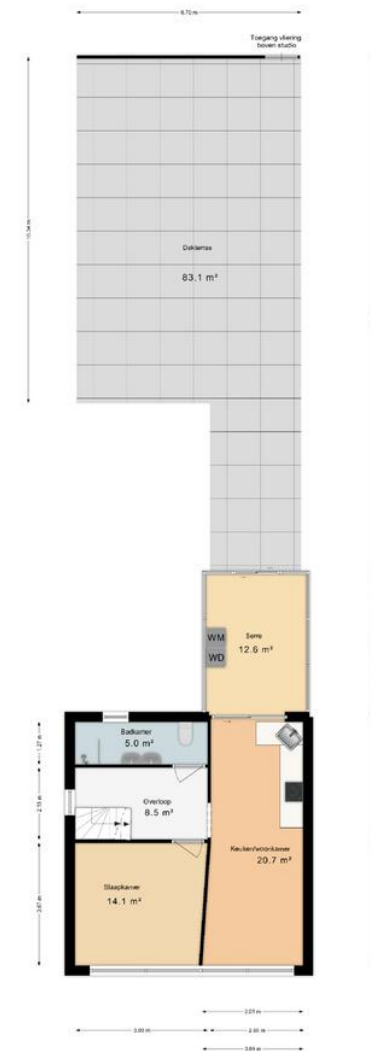
Wolter ten Catestraat 11 en 11.1 Hengelo
Tekening is indicatief! Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.





2e Verdieping

Wolter ten Catestraat 11 en 11.A Hengelo
Tekening is indicatief. Materialen kunnen in verloop tijd afwijken.



Verdieping

Wolter ten Catestraat 11 en 11.A Hengelo
Tekening is indicatief. Materialen kunnen in verloop tijd afwijken.



Kadastrale kaart Uw referentie: wolter ten cate



<p>12345</p> <p>25</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</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>Beplanting</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2024</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel</p> <p>Sectie O</p> <p>Parceel 2549</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	---	---





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.