

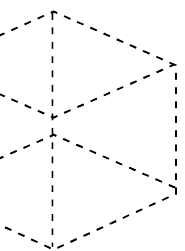
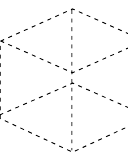


TE KOOP

MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTE

Hassinkweg 18 - Vosboerweg 1, Hengelo

Vraagprijs € 665.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties



| | |
|---------------------------------|--|
| Bouwjaar | 1975 |
| Totale oppervlakte bedrijfspand | 785 m ² |
| Totale oppervlakte perceel | 1.392 m ² |
| Locatie | bedrijventerrein Westermaat |
| Parkeren | 14 parkeerplaatsen op eigen terrein |
| Energielabel / energieklassen | C |
| Bestemming | Bedrijventerrein Westermaat, enkelbestemming Bedrijventerrein - Industrie, functieaanduidingen bedrijf tot en met categorie 4.2 en detailhandel perifeer |
| Aanvaarding | januari 2025 |

Omschrijving

Op bedrijventerrein Westermaat bieden wij dit kantoorpand met bedrijfsruimte te koop aan. Het object is gelegen op een centrale, goed bereikbare locatie en geschikt voor diverse invullingen.

Het object beschikt over 14 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Indeling en oppervlakte

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 785 m², welke als volgt is onderverdeeld:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Kantoorruimte | circa 475 m ² |
| Algemene ruimte | circa 100 m ² |
| Kantine | circa 45 m ² |
| Bedrijfsruimte | circa 165 m ² |

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: A

Nummer: 4952

Grootte: 1.392 m²

Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Westermaat in Hengelo. Dit bedrijventerrein is gelegen nabij de op- en afritten van de A1 en daardoor uitstekend bereikbaar. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang.

Voorzieningen

Het object zal "as-is-where-is" worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- handmatig bedienbare overheaddeur;
- TL verlichting;
- verwarming middels heater;
- vlakke betonvloer;
- vrije hoogte van circa 3,5 m¹ onder het spant;
- krachtstroom.

Kantoorruimte:

- systeemplafonds v.v. LED-verlichtingsarmaturen;
- verwarming middels CV en radiatoren;
- sanitaire voorzieningen;
- kantine voorzien van pantry;
- airconditioning;
- gedeeltelijk elektrische zonnescrëens.

Algemeen:

- verhard buitenterrein;
- alarminstallatie.

Omschrijving

Bereikbaarheid

Het object is met zijn centrale ligging uitstekend bereikbaar en gelegen nabij het centrum van Hengelo en de snelweg A1 / A35.

Parkeergelegenheid

Het object beschikt over 14 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westermaat, enkelbestemming Bedrijventerrein - Industrie, functieaanduidingen bedrijf tot en met categorie 4.2 en detailhandel perifeer.



Indeling & oppervlakte

| INDELING | OPPERVLAKTE |
|-----------------|--------------------------|
| Kantoorruimte | circa 475 m ² |
| Algemene ruimte | circa 100 m ² |
| Kantine | circa 45 m ² |
| Bedrijfsruimte | circa 165 m ² |

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Prijsgegevens

Vraagprijs

€ 665.000,- k.k.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aanvaarding

Januari 2025.



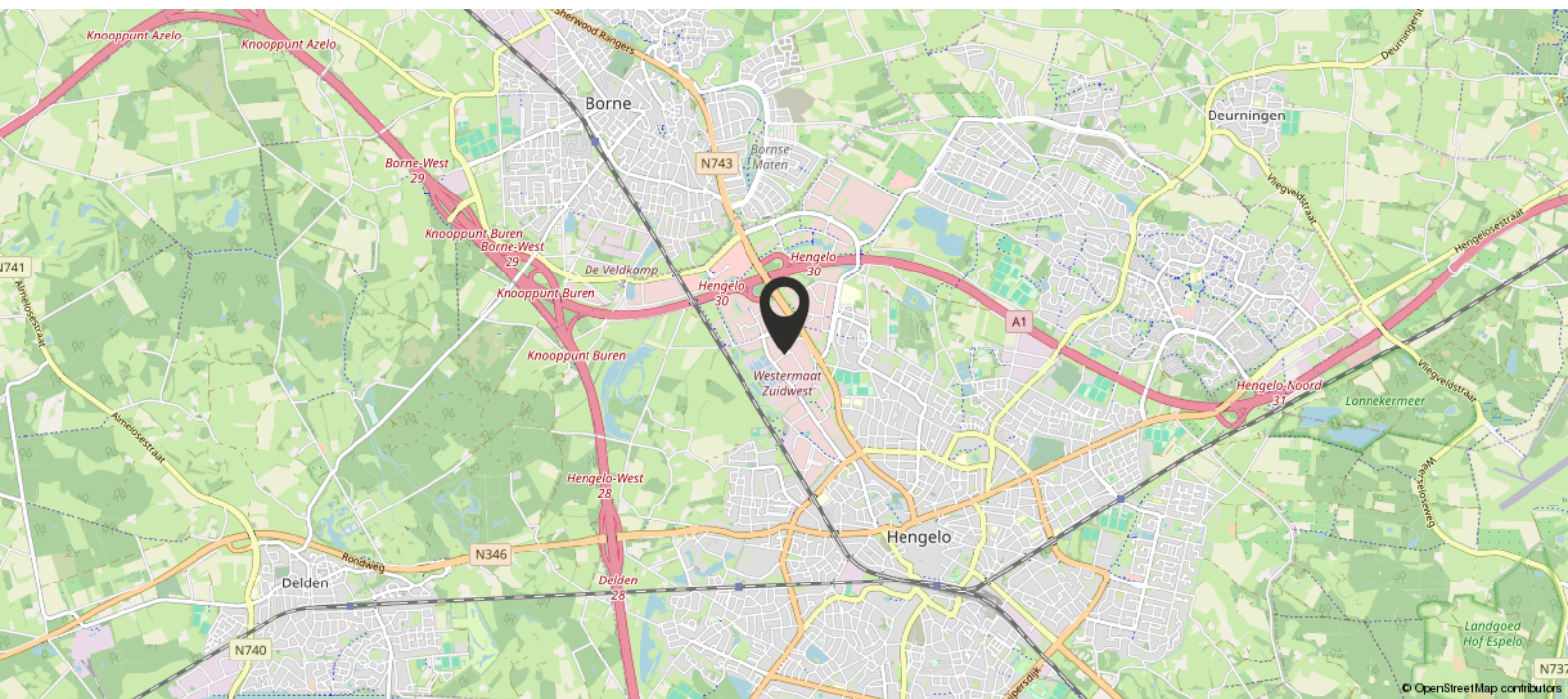
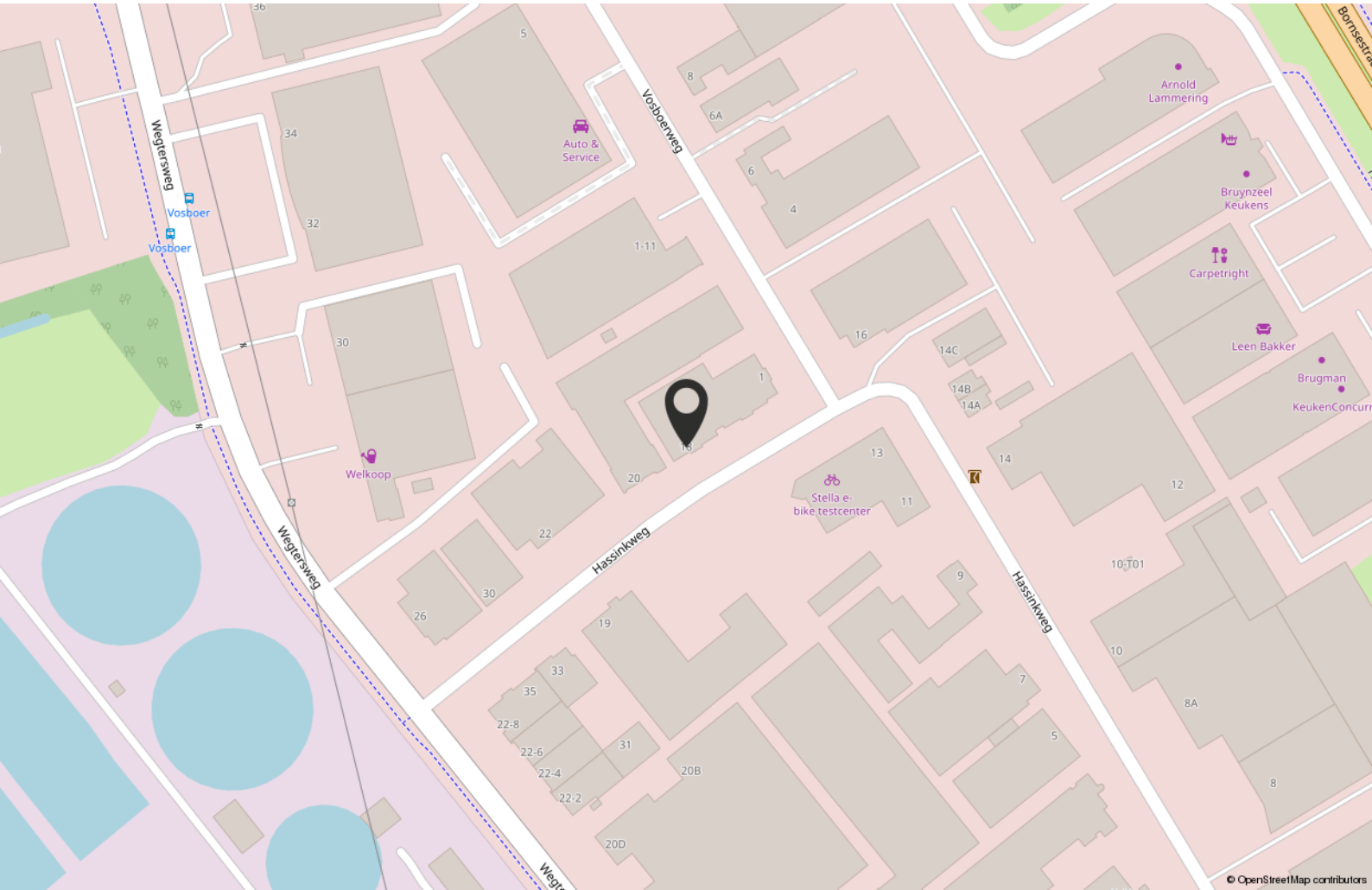








Locatie



Plattegrond

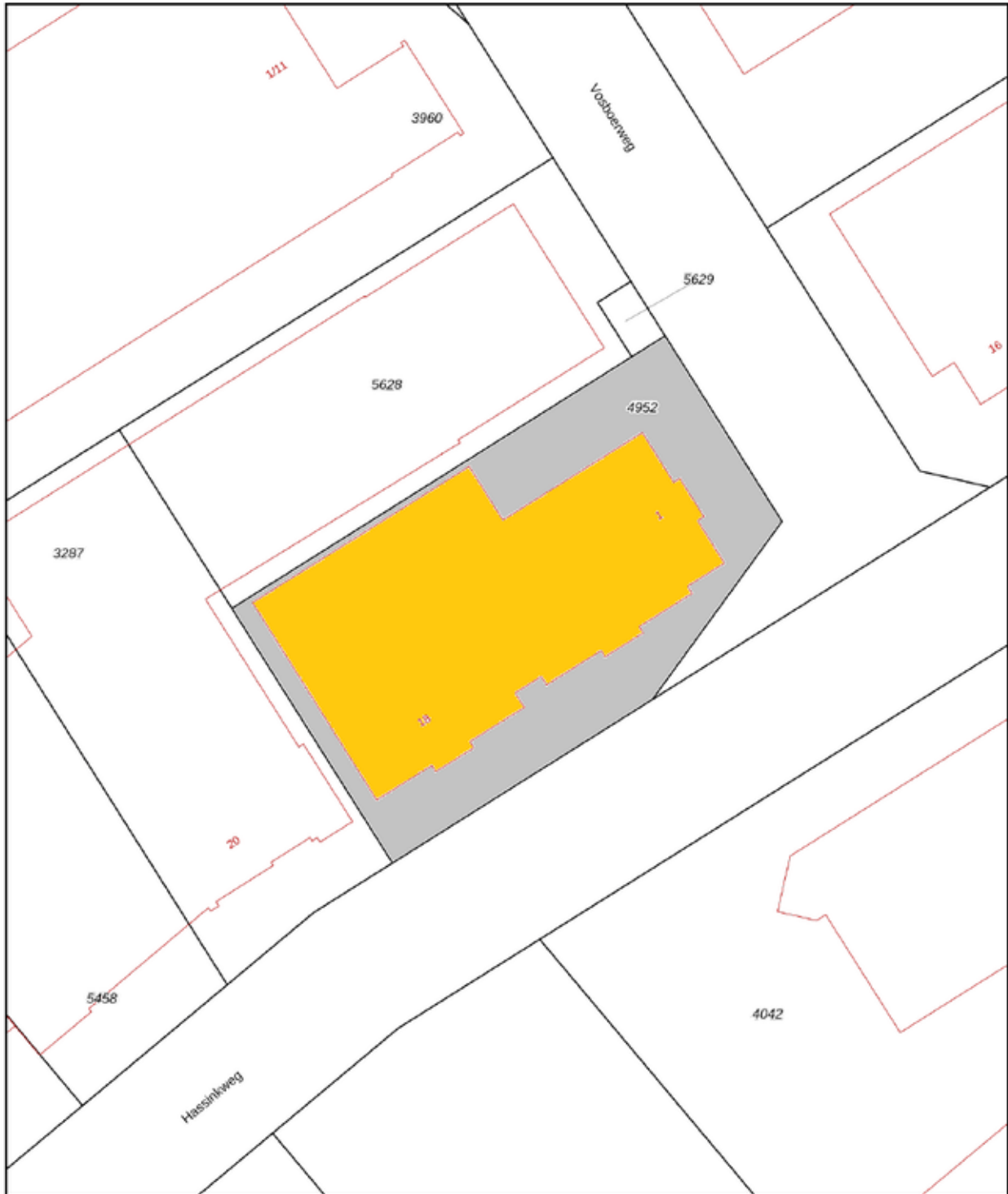


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningstichting www.woningstichting.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hassinkweg 18



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|---------------------|---|---|---|
| <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 Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel Sectie A Perceel 4952</p> |  |
|---------------------|---|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024
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.

Energie label

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer
944331762

Datum registratie
19-03-2021

Geldig tot
17-03-2031

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

C



| Isolatie | | Installaties | Hoofdsysteem | Verbetering aanbevolen? |
|--------------|----------|--------------|---|----------------------------|
| Gevels | +/- + ++ | Verwarming | HR-107 ketel | nee ja |
| Gevelpanelen | n.v.t. | Warm water | Onbekend warm water toestel | nee ja |
| Daken | +/- + ++ | Ventilatie | Natuurlijke ventilatie met raampjes en roosters | nee ja |
| Vloeren | +/- + ++ | Koeling | Compressiekoeling | nee ja |
| Ramen | + ++ | Verlichting | 5,1 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen | nee ja |
| Buitendeuren | n.v.t. | Zonnepanelen | Niet aanwezig | nee ja |

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Hassinkweg 18
7556BV Hengelo
BAG-ID: 0164010000022744

Bouwjaar 1975
Detailaanduiding

Compactheid 1,79
Gebruiksfunctie 100% Kantoor

Gebruiksoppervlakte
699 m²

Opmnamedetails

Naam Building Label
Examnummer 64011

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKW 21.9500.002/07

KvK-nummer
39090359

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKW Certificatie BV



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westermaat
Bestemmingsplan Gemeente Hengelo
meer kenmerken

vastgesteld 10-11-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Plankaart

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijventerrein - Industrie
- Verkeer - Verblijfsgebied

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijf tot en met categorie 4.2
- detailhandel perifeer

Maatvoeringen (2)

- maximum bouwhoogte (m): 12

Hassinkweg 18, 7556BV Hengelo

249864-47795 (RD)

Verse 1700

30 m

Bestemmingsplan

16-01-2024 14:24

Regels op de kaart - Omgevingsloket

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - Industrie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Industrie onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" aangeduide milieucategorieën
- b. brandstofverkoopspunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg";
- c. een LPG-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- d. bij een brandstofverkoopspunt als bedoeld onder e is een pompshop toegestaan ten behoeve van de verkoop van aan de reis gerelateerde producten, zoals bloemen, etenswaren voor onderweg, tijdschriften en autobenodigdheden. De winkelvloeroppervlakte van een pompshop bedraagt maximaal 250 m²;
- e. perifere detailhandel, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer";
 2. perifere detailhandel, uitsluitend in de vorm van handel in auto's, boten en caravans, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - perifeer abc";
- f. een tennisbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan";
- g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" en / of "specifieke vorm van wonen - bwt";
- h. bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- i. horeca 1 activiteiten: b en c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1bc";
- j. een openbaarvervoerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation";
- k. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor (zelfstandige) kantoren;
- l. culturele, sociale en educatieve doeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verenigingsleven";
- m. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens voor nutsvoorzieningen;
- n. met daaraan ondergeschikt:
 1. tuinen, erven en terreinen;
 2. parkeervoorzieningen;
 3. fietsenstallingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
 6. overpaden en inritten;
 7. voet- en fietspaden;
 8. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 9. nutsvoorzieningen;
- o. met de daarbij behorende:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

✓ 7.2 Bouwregels

Bestemmingsplan

16-01-2024 14:24

Regels op de kaart - Omgevingsloket

✓ 7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige gebouwen en / of terreinen.

✓ 7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,5 meter te bedragen, dan wel in de grens, mits het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte voor het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" toegestane bebouwingspercentage.

✓ 7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal bedrijfswoningen per bedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bwt" ten hoogste één bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 7 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- g. de bedrijfswoning houdt de bestaande situering aan, met uitzondering van de gronden aangeduid met "specifieke vorm van wonen - bwt". Een andere situering is uitsluitend mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in [7.4.1](#).

✓ 7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

✓ 7.2.5 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Bestemmingsplan

16-01-2024 14:24

Regels op de kaart - Omgevingsloket

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
- c. de verticale bouwdiepte van een ondergronds gebouw bedraagt maximaal 4 m.

✓ 7.2.6 Nutsvoorzieningen

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 dan wel ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" de bestaande bebouwde oppervlakte en de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedragen.

✓ 7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

✓ 7.3 Nadere eisen

✓ 7.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder 7.2 ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

✓ 7.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 7.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.2 van het plan.

✓ 7.4 Afwijken van de bouwregels

✓ 7.4.1 Afwijken situering bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 7.2.3 onder g en toestaan dat een bedrijfswoning op een andere locatie wordt gesitueerd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er treedt hierdoor geen hinder op voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- b. het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

✓ 7.4.2 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.5 en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de extra bouwdiepte leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

✓ 7.4.3 Afwijken nutsgebouwen

Bestemmingsplan

16-01-2024 14:24

Regels op de kaart - Omgevingsloket

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.6](#) teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

✓ 7.5 Specifieke gebruiksregels

✓ 7.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1. eerste lid onder c Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een bedrijfswoning, anders dan op grond van het bepaalde in [7.1](#) onder h is toegestaan;
- b. [detailhandel](#), met uitzondering van [internethandel en/of telefonische colportage](#) en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

✓ 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 7.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Industrie](#) òf bedrijven die zijn opgenomen in één categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
- b. hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

✓ 7.7 Wijzigingsbevoegdheid

✓ 7.7.1 Wijziging milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" en bijbehorende toegestane milieucategorie te verplaatsen of te laten vervallen, alsmede de milieucategorie te verhogen of te verlagen indien de afstand tot woningen daartoe aanleiding geeft bij sloop of nieuwbouw van woningen.

✓ 7.7.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit wijziging als bedoeld in artikel [7.7.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.1](#) van het plan.

Over ons

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



Vastgoedconsultant

Masha van der Velde



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Over ons

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur

Bart Wientjes



06 - 53 73 03 43



bart@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS
& LEM

Hassinkweg 18, Hengelo



Scan deze code en
bekijk ons aanbod
op je mobiel!



Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545
7521 AG Enschede
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11
7607 GX Almelo
0546 - 74 00 00

INFO@BOERSENLEM | WWW.BOERSENLEM.NL

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

