



Vastgoed
Advies

Brochure

Nicolaus Ottostraat 9a
7442 DV NIJVERDAL



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 8
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 9
Locatiekaart

05

Pagina 10
Bestemmingsplan

06

Pagina 14
Foto's

07

Pagina 20
Plattegronden

08

Pagina 21
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. J.V.B. Zwart RT
dhr. T. Senkeldam

**Bouwjaar**

2023

Koopsom

€ 422.500, – v.o.n.

Oppervlakteca. 305 m²**Perceeloppervlakte**230 m²**Aanvaarding**

Per direct.

Parkeren

Het object is voorzien van viertal eigen parkeerplaatsen.

Locatie

Industrieterrein 't Lochter.

Hoofdfunctie

kantoorruimte

Soort bouw

Bestaande bouw

Energie label

Voorlopig energielabel A++++

Te koop! Moderne en hoogwaardige kantoorunit met bedrijfsruimte op zichtlocatie vanaf de drukke N35.

Algemeen

Op het industrieterrein "t Lochter" bieden wij deze kwalitatieve hoogwaardige kantoorunit met bedrijfsruimte aan. Deze representatieve unit biedt een prachtig uitzicht op groen en water, waardoor je hier in een rustige werkomgeving zit, terwijl je profiteert van maximale zichtbaarheid.

Locatie

Het object is gelegen aan de Nicolaus Ottostraat 9a, 7442 DV te Nijverdal op het industrieterrein 't Lochter.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken.

Het object is op ca. 3 minuten rijafstand gelegen van de N35 welke in directe verbinding staat met de A35.

Tevens is het station van Nijverdal op ca. 10 minuten fietsafstand gelegen.

Parkeervoorzieningen

Het object is voorzien van viertal eigen parkeerplaatsen.

Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

Begane grond:

- Kantoorruimte van ca. 115 m²
- Bedrijfsruimte van ca. 75 m²

Eerste verdieping:

- Kantoorruimte van ca. 115 m²

Vraagprijs

€ 422.500, – v.o.n.

Omzetbelasting

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

Servicekosten

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.



VvE kosten

De VvE kosten zijn geraamd op € 291,64 per maand.

Voorzieningen

- Toiletruimte (wordt afgebouwd);
- Voorbereiding pantry en vloerverwarming;
- Elektrische overheaddeur;
- Tweetal meterkasten (kantoor- en bedrijfsruimte separaat);
- Krachtstroom.

Bijzonderheden

- Prachtig uitzicht op groen en water
- Op zichtlocatie van de N35
- Vrije hoogte van ca. 5.7 meter
- Vier eigen parkeerplaatsen
- BENG-berekening vereist
- Grond aan de voorzijde behoort tot het eigendom
- Mogelijkheid om het terrein af te sluiten met bijvoorbeeld een hekwerk

Opleveringsniveau

- Casco plus, turn-key oplevering in overleg mogelijk

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bedrijventerrein t`Lochter 2013" met als enkelbestemming 'Bedrijf' en met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

Kadastrale gegevens

Gemeente Hellendoorn

Sectie N

Nummer(s) 10022

Appartementsrecht: A13



Bouwjaar

Bouwjaar 2023 (volgens BAG)

Energielabel

Voorlopig energielabel A++++

Aanvaarding

Per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever.

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 J.V.B. Zwart RT / De heer T. Senkeldam

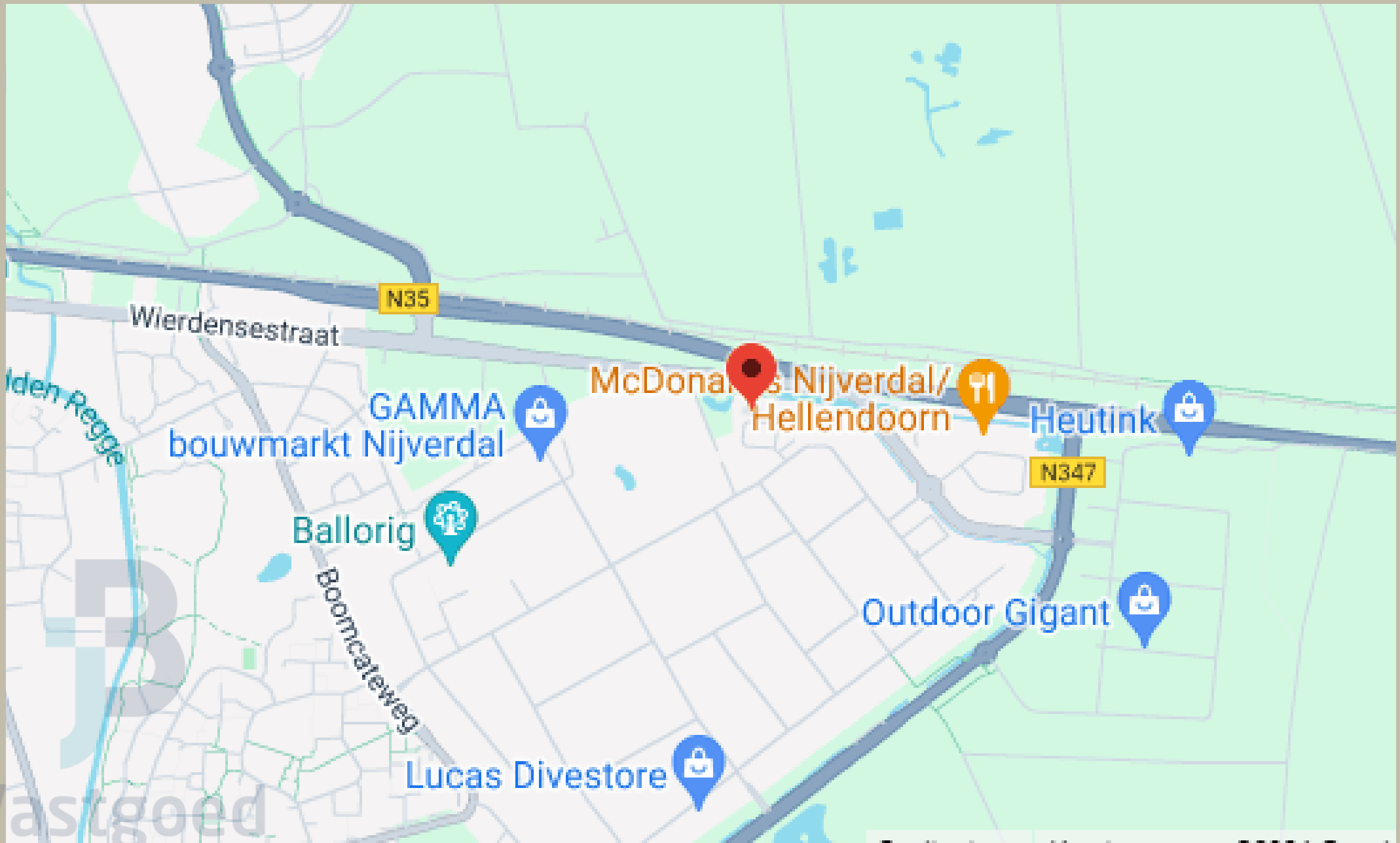
Tel. nummer: 074-2051018



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfsruimte	115
	kantoorruimte	75
1e verdieping	kantoorruimte	115
Totaal		305



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.



1.1 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm, alsmede bijgebouwen die aan het hoofdgebouw of aan een aan- of uitbouw zijn verbonden en een directe toegang hebben tot het hoofdgebouw

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduiding grens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.4 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, advies gevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aflevercentrum

het bedrijfsmatig leveren van goederen voor gebruik, verbruik, of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder uitstalling ten verkoop

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwvlak;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw, niet zijnde een bedrijfs- of andere woning, ten dienste van en behorende bij een bedrijf, instelling of voorziening;

1.9 bedrijfsperceel:

de bij eenzelfde bedrijf behorende gronden

1.10 bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van meerdere bedrijven

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 beperkt kwetsbaar object:

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.13 bestaand bouwwerk, goothoogte, oppervlakte, inhoud, afstand van bouwwerken, object, omvang, plaats:

bouwwerk, goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand van bouwwerken, object, omvang, plaats, zoals dat of bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan

1.14 bestaand gebruik of bestaande bebouwing:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheers verordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheers verordening of een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0163.BPNDBEDTLOCH2013-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.18 bevi-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.19 bijgebouw:

een gebouw dat of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats

1.21 bouwgrens:

een grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van het bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten

1.25 bruto vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen:

detailhandelsbedrijf:

- in voer- en vaartuigen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van deze samenhangende artikelen niet meer bedraagt dat 20% van de bruto vloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf;
- in caravans, tenten, zwembaden en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen, recreatie- en campingbenodigdheden, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van deze samenhangende artikelen niet meer bedraagt dan 20% van de bruto vloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf, met een maximum van 100 m²;
- in grove bouwmaterialen en bouwstoffen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestrating materiaal, hout;
- in keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, inbouwapparatuur en tegels, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van deze samenhangende artikelen niet meer bedraagt dan 20% van de bruto vloeroppervlakte van het desbetreffende bedrijf;
- in artikelen en goederen die naar aard en omvang en effecten voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de hiervoor onder 1 t/m 4 bedoelde artikelen en goederen, in ieder geval met uitzondering van voedings- en genotmiddelen;
- in meubelen en woninginrichtingsartikelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen als vloerbedekking, parket, verlichting, kachels en zonwering;
- in de vorm van bouwmarkten, zijnde detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
- in de vorm van tuincentra, zijnde detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

met per detailhandelsbedrijf:

- een totaal verkoopvloeroppervlak van ten minste 600 m²;
- een verkoopvloeroppervlakte voor goederen die duidelijk als branchevreemd kunnen worden aangemerkt van ten hoogste 5% van de totale verkoopvloeroppervlakte, met een maximum van 50 m²;

1.29 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch gebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.30 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt



1.31 groepsrisico:

cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloed gebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.33 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

1.34 indelingslijn:

een als zodanig ter plaatse aangeduide lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

1.35 kwetsbaar object:

een kwetsbaar object, als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.36 ondersteunende horecafunctie:

een niet zelfstandig opererende horecafunctie ten dienste van de op het zelfde perceel aanwezige hoofdfunctie(s) waarbij de openingstijden van die ondersteunende horecafunctie zijn gelieerd aan de openingstijden van de op het zelfde perceel aanwezige hoofdfunctie(s).

1.37 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.38 peil:

1. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst;
2. de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
3. in andere gevallen;
4. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein

1.39 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

1.40 plan:

het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Lochter 2013" van de gemeente Hellendoorn.

1.41 reclame:

elke aanduiding (aanprijzing) in combinatie met een bouwkundige uitbreiding of attentie-element voor zover deze van de openbare straat in, op, aan of rondom gebouwen zichtbaar is, met name bedoeld om de afzet van goederen en/of diensten te bevorderen;

1.42 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van Besluit externe veiligheid inrichtingen of een inrichting als bedoeld in [Bijlage 4 Drempelwaarden Risicokaart-relevant \(Leidraad Risico Inventarisatie Gevaarlijke Stoffen\)](#) voor zover het inrichtingen betreft die de op deze lijst aangegeven drempelwaarden overschrijden

1.43 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 (straat)peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;

1.45 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.46 voorgevel:

de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

1.47 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

1.48 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.49 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst

1.50 zijgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

Bestemmingsplan t'Lochter 2013

Bestemmingsplan Hellendoorn
meer kenmerken

vastgesteld 01-07-2013 - geheel onherroepelijk

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3)

- Verkeer - Verblijf
- Groen
- Bedrijf

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijf tot en met categorie
- bedrijf tot en met categorie

Vastgoed Advies

Versie: 1.104.0

230687, 486684 (RD)



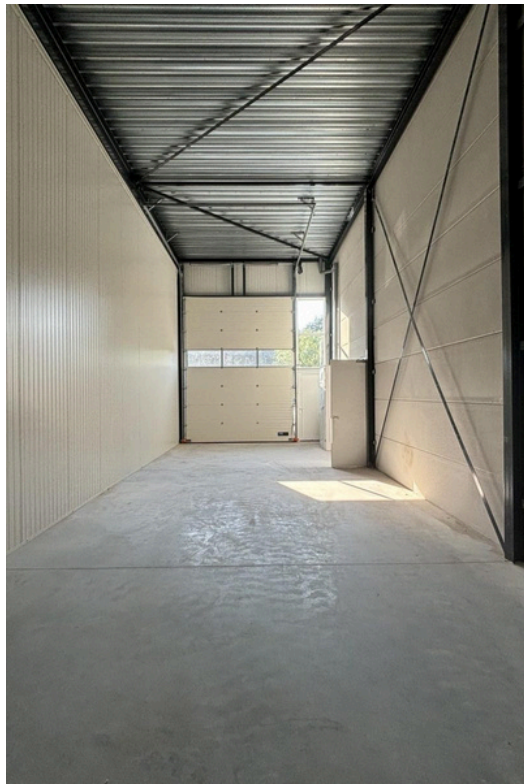






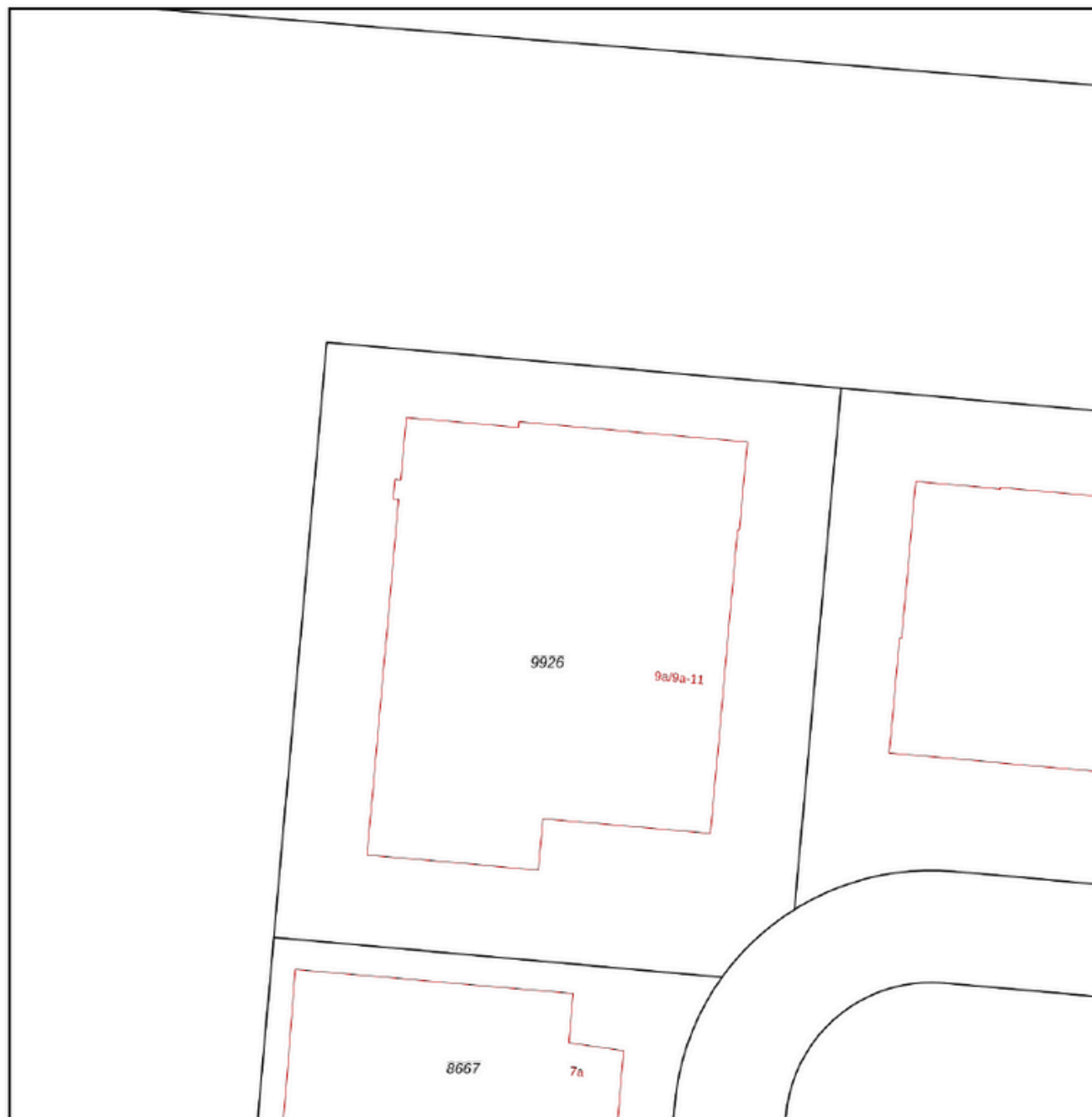
d





Kadastrale kaart

Uw referentie: ottostraat 9a





Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

Tom Senkeldam
Assistent makelaar/taxateur

06 - 19 96 54 59
job@jbvastgoedadvies.nl

06 - 43 12 10 44
tom@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.