



Vastgoed
Advies

Brochure

Industriestraat 63/63A
7553 CL 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 7
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 7
Locatiekaart

05

Pagina 10
Bestemmingsplan

06

Pagina 11
Foto's

07

Pagina 15
Plattegronden

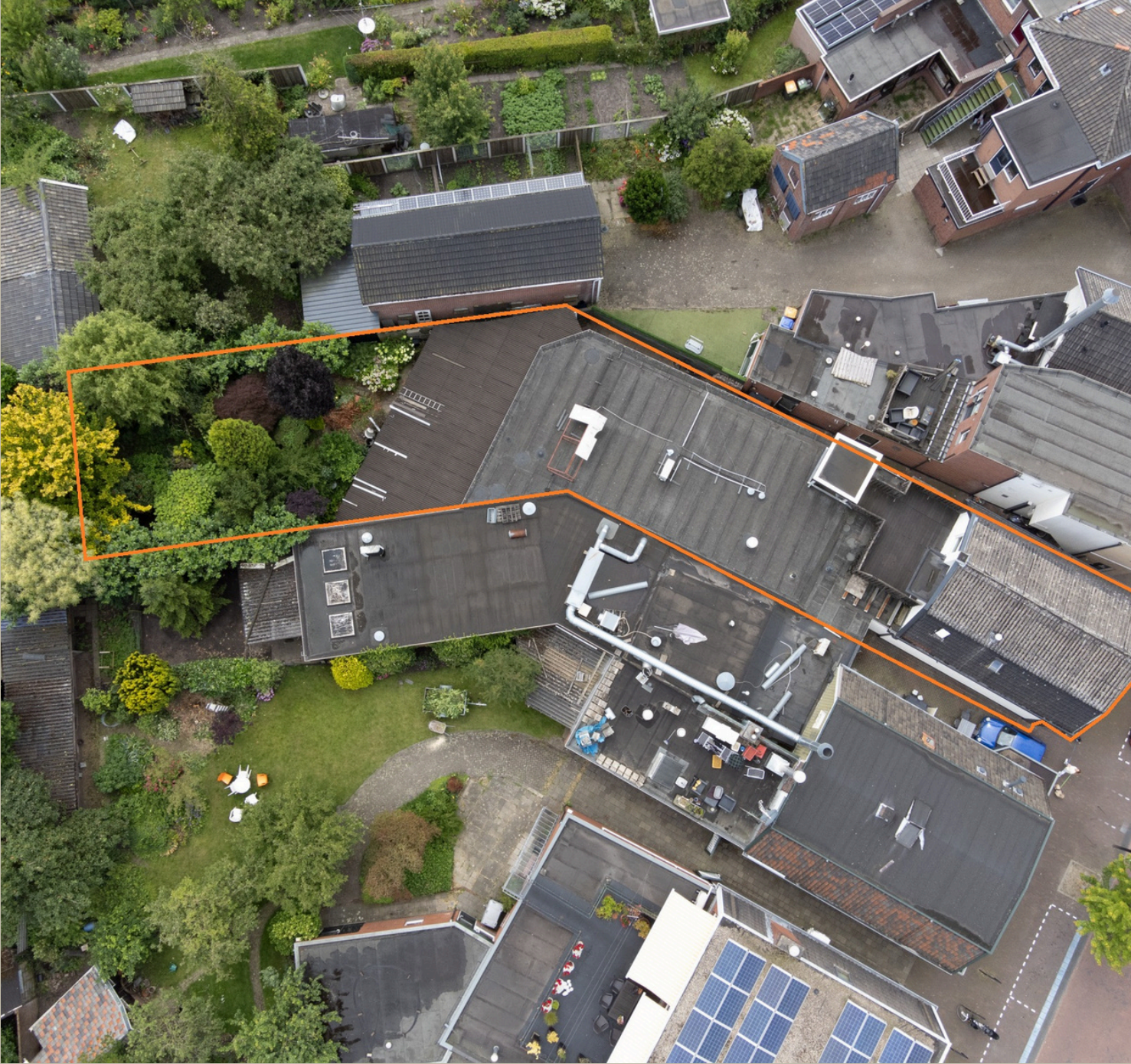
08

Pagina 17
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



Bouwjaar
1950

Koopsom
€495.000 k.k.

Oppervlakte
ca. 294 m²

Perceeloppervlakte
ca. 590 m²

Aanvaarding
In overleg

Locatie
Straat met meerdere winkels en restaurants

Hoofdfunctie
Winkelruimte met bovenwoning

Soort bouw
Bestaande bouw

Energie label
B

Langs deze levendige doorgaande weg wordt een aantrekkelijke beleggingsobject aangeboden, bestaande uit een verhuurde winkelruimte op de begane grond en een zelfstandige bovenwoning. De winkel is in gebruik door een fietswinkel en is recentelijk verhuurd voor 5 jaar. In de afgelopen jaren is het object goed onderhouden en heeft de vorige huurder diverse belangrijke investeringen uitgevoerd. Denk hierbij aan een volledig nieuwe uitgebreide meterkast met krachtstroom en de plafonds zijn allemaal brandwerend afgewerkt. De winkel heeft een gevelbreedte van ongeveer 8 meter. Het pand is strategisch gelegen in de nabijheid van het populaire winkelcentrum Esrein en diverse andere voorzieningen. De bovenwoning is ook verhuurd. Dit betreft een fijn 3-kamer appartement welke altijd goed onderhouden is geweest en beschikt over eigen bemetering t.b.v. nutsvoorziening en eigen cv-ketel.

Locatie en bereikbaarheid

Het object is gelegen in de woonwijk Esrein en is op loopafstand van het NS-station en op slechts enkele autominuten gelegen vanaf de A-35, tevens ook goed bereikbaar middels eigen vervoer.

Indeling / oppervlaktes

De winkelruimte is circa 234 m² v.v.o. - verhuurd

Actuele huur: € 2.500,00 per maand excl. BTW

Ingangsdatum: 01-03-2025

Indexdatum: 01-03-2026

Looptijd: 28-02-2030 (daarna telkens 5 vijf jaar)

Opzegtermijn: 12 maanden

Waarborgsom: ja, ter grootte van 3 maanden.

Voorzieningen winkel:

- Eigen uitgebreide meterkast met krachtstroom en gas aansluiting;
- C.V.-installatie i.c.m. gedeeltelijk vloerverwarming;
- Mechanische ventilatie;
- Warmwatervoorzieningen via boiler(s);
- Plavuizen vloer t.p.v. de vorzijde van de winkelruimte;
- Systeemplafonds met armaturen;
- Ruimte achtertuin.

De bovenwoning is ca. 72 m² - verhuurd

Actuele huur: € 875,00 per maand vrij van BTW

Ingangsdatum: 28-06-2024

Indexdatum: 01-07-2025

Looptijd: 12 maanden

Opzegtermijn: n.v.t.

Waarborgsom: ja, ter grootte van 1 maand.

Voorziening appartement;

- Eigen meterkast;
- Badkamer met apart toilet;
- Eigen CV ketel;
- Keuken;
- Ruim dakterras eventueel in combinatie met de tuin.

Bestemmingsplan

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan "Hengelo Zuid - Breemarsweg e.o." en heeft de bestemming "Gemengd". O.a. de volgende functies zijn hier toegestaan: detailhandel, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Kadastrale informatie

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: D

Nummer 10420

Het perceel is 590 m² groot

Vraagprijs/financiële gegevens

Vraagprijs: € 495.000,- kosten koper.

Totale huursom: € 40.500,- per jaar (excl. Btw)

Bruto rendement: 8,2 %

Bouwjaar

1950

Zekerheidsstelling

In de koopovereenkomst wordt een bankgarantie/waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopprijs.

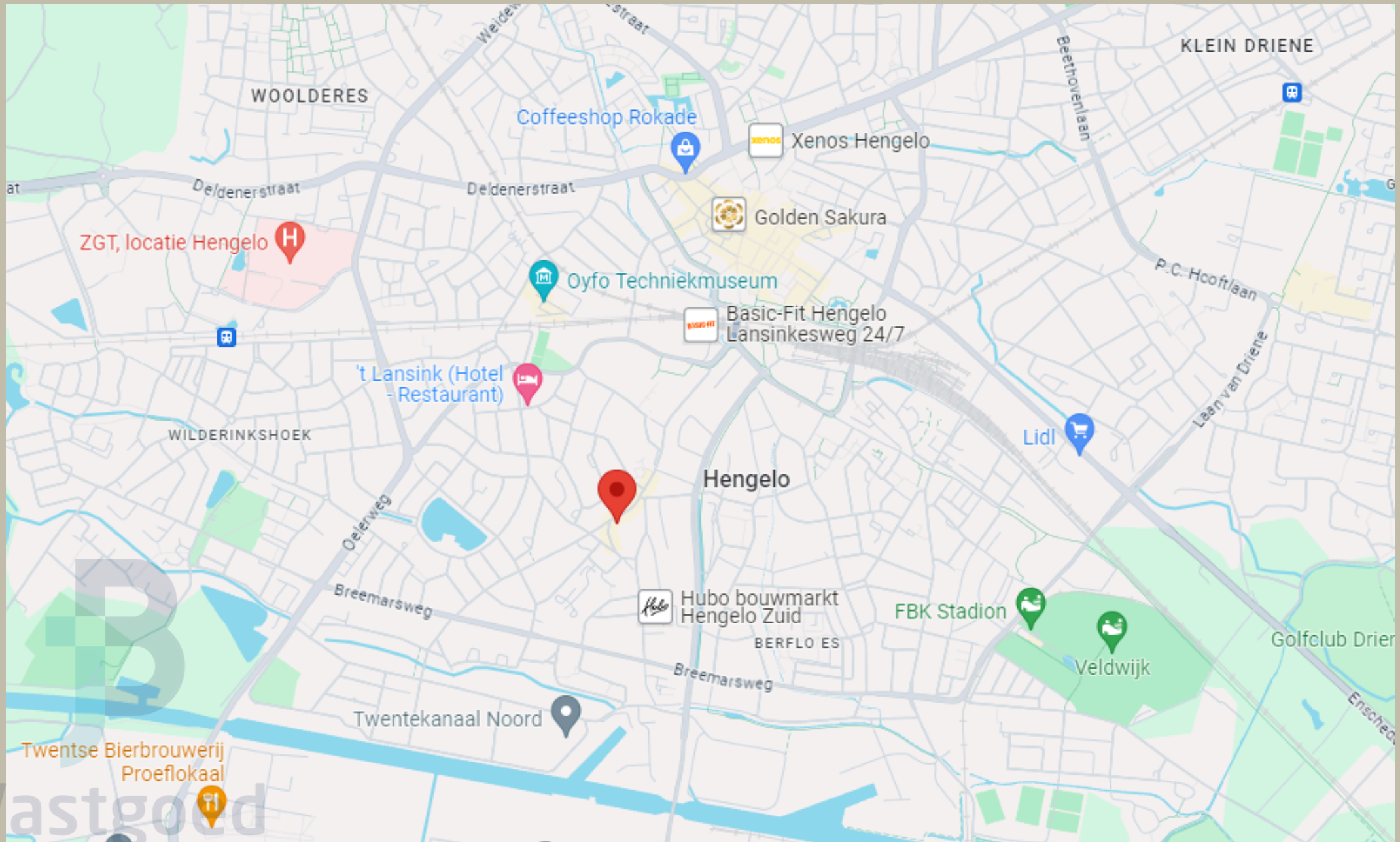
Aanvaarding

In overleg met opdrachtgever.

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	Winkelruimte	234
1e verdieping	Bovenwoning	60
Totaal		294



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 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelig, uitsluitend op de begane grond;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor horeca 2 activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoor op de verdiepingen;
- f. schilder-/ (kunst)atelier/fotograaf, uitsluitend op de begane grond;
- g. wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning;
- h. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- o. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van

hemelwater;

- p. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- c. de voorgevel van een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- e. daar waar de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte.

4.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen Binnen deze bestemming mogen

aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

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

- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. 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;
- g. 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 lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toe gestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

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

- a. 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.

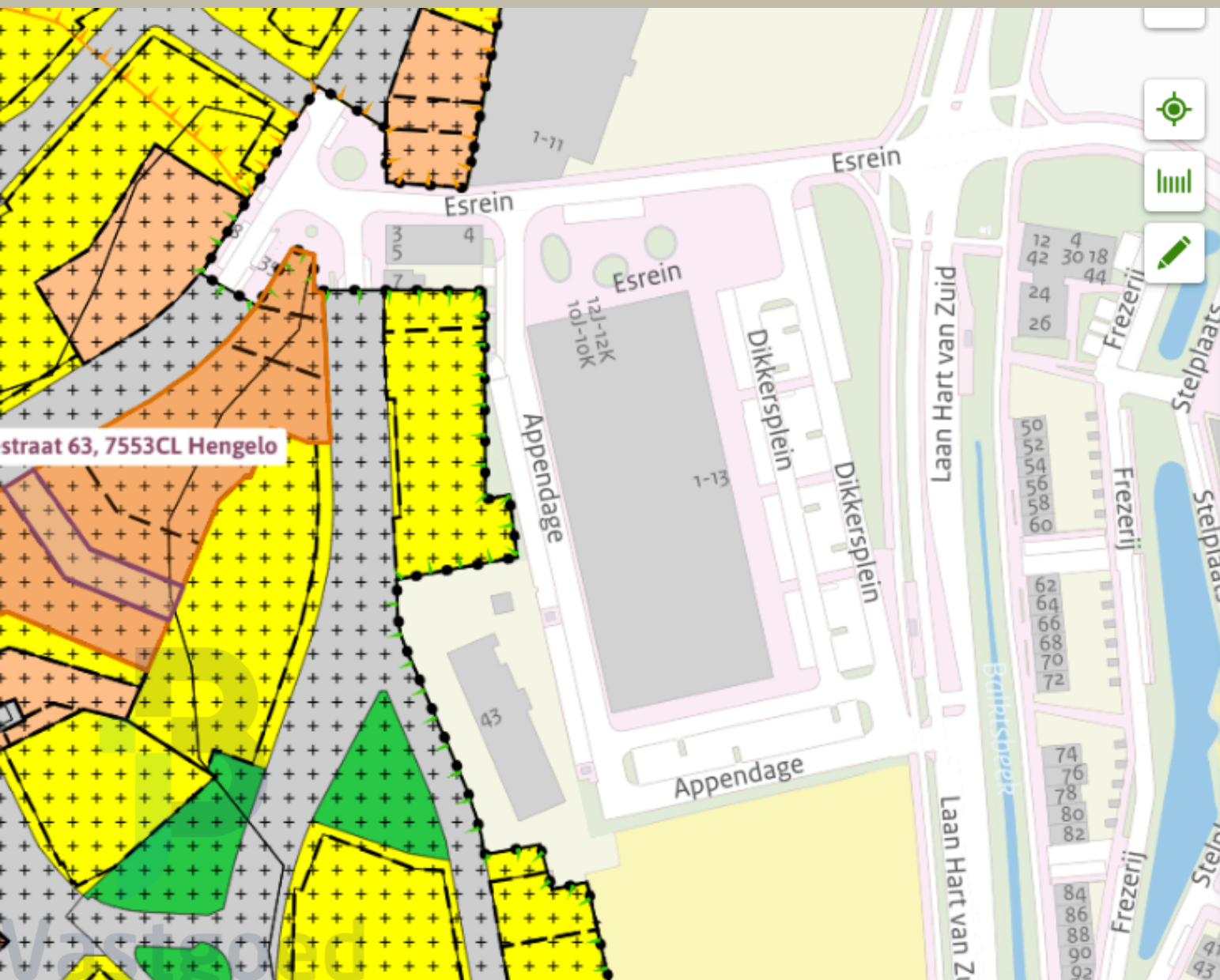
4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 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;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

4.3 Nadere eisen 4.3.1 Stellen van nadere eisen Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. 4.3.2 Procedure nadere eisen Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 4.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 20.2 van het plan.



Bestemmingsvlakken (5)

- Waarde - Archeologie Hoog (binnen)
- Waarde - Archeologie Middel (binne
- Verkeer >
- Wonen >
- Gemengd >

Bouvlakken (2)

- bouwvlak
- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- horeca

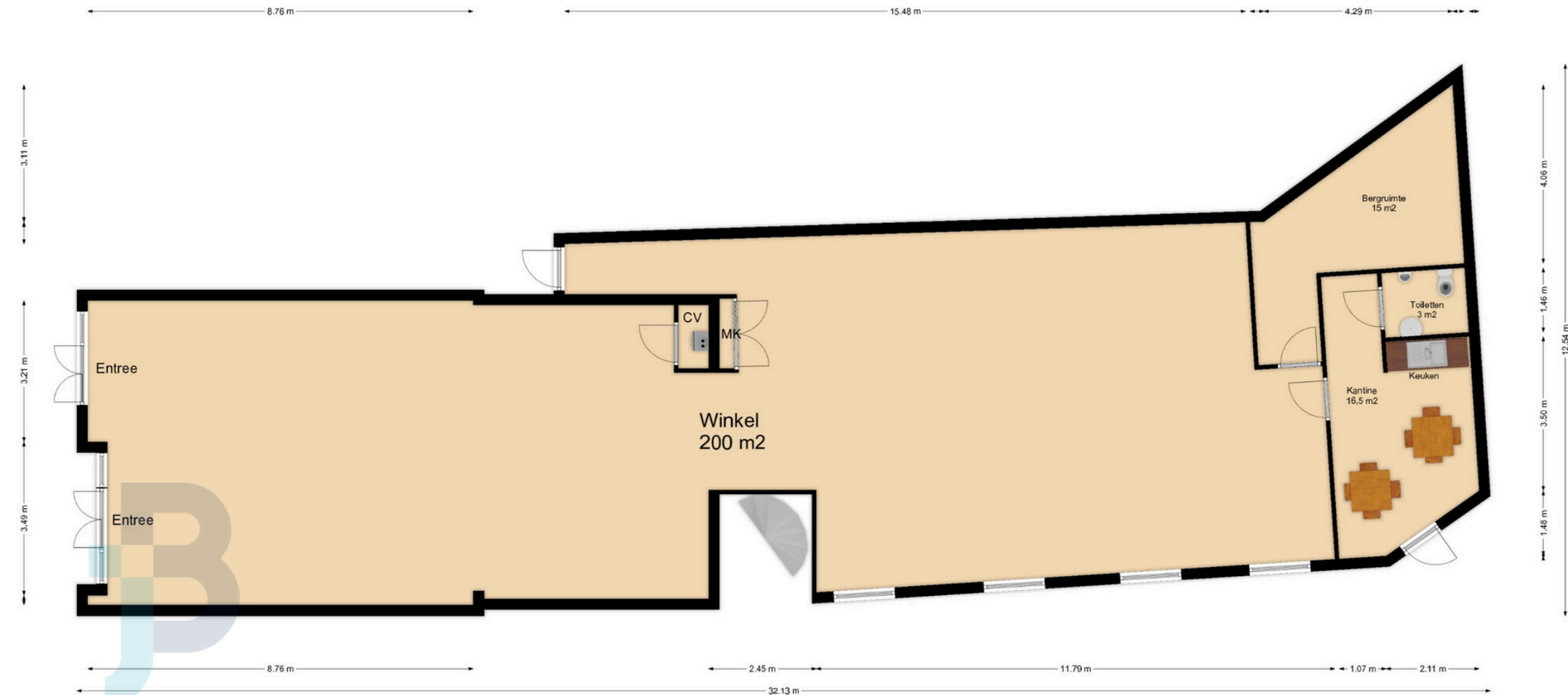


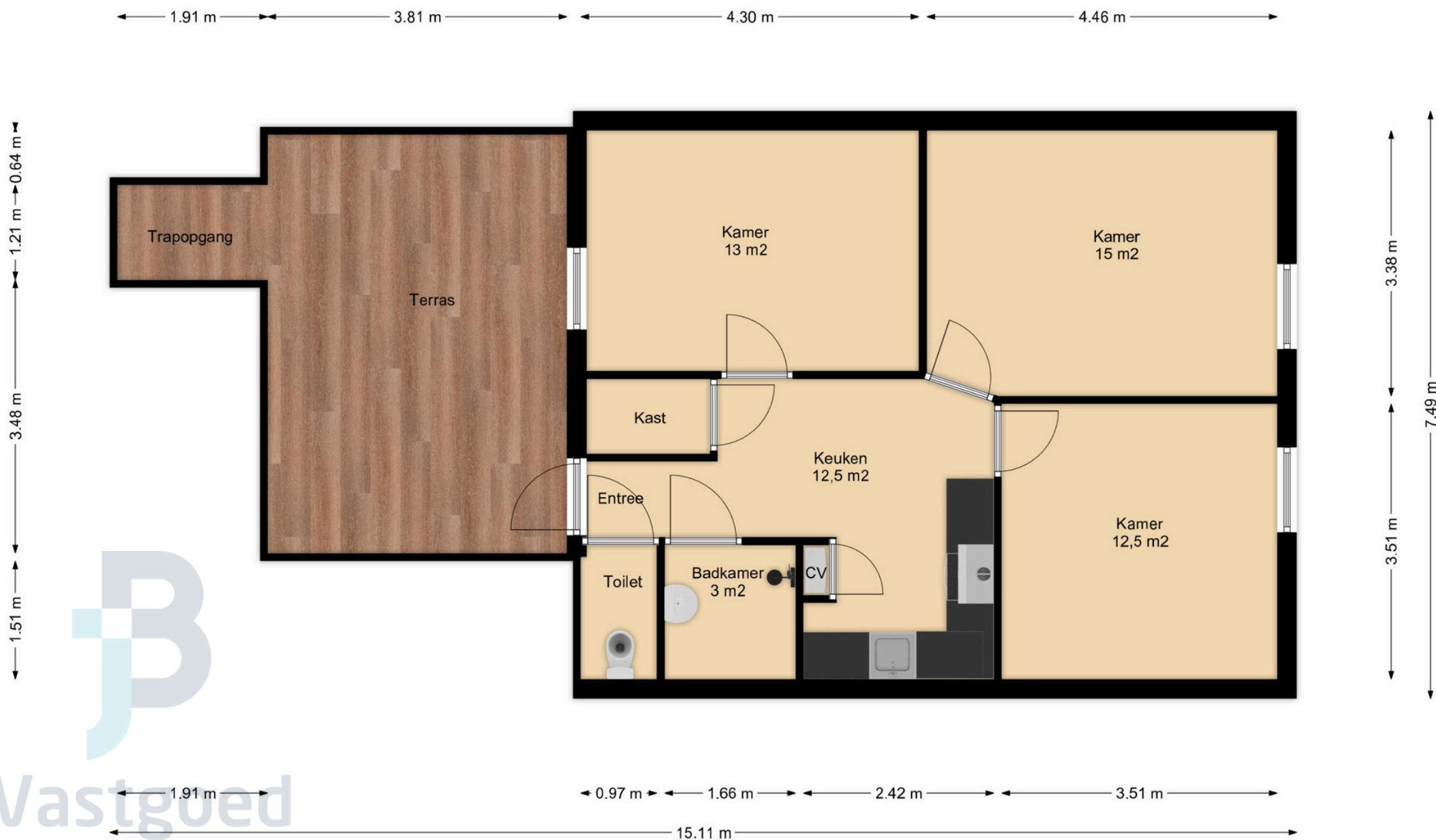


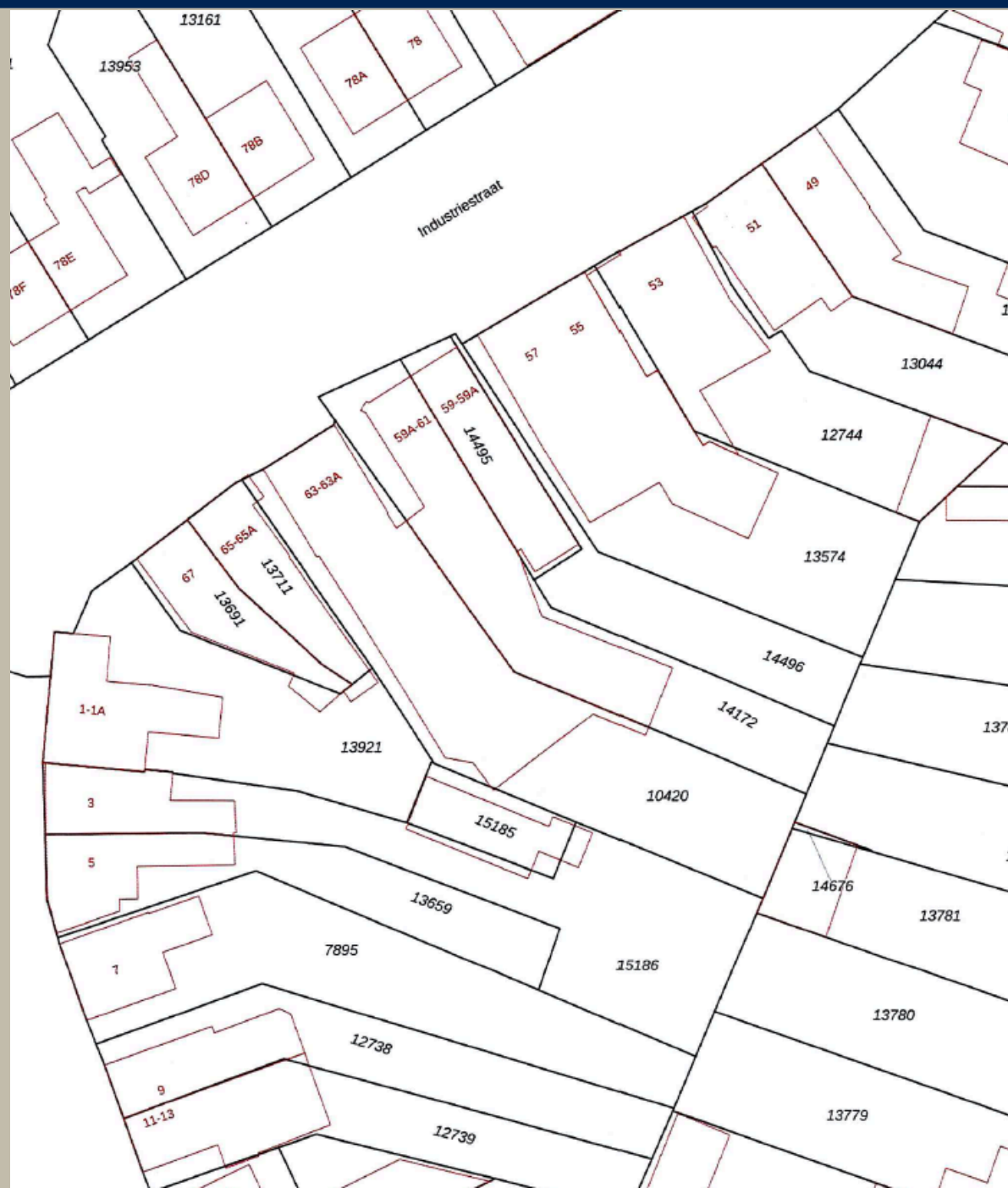


14











Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
job@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.