

TE KOOP

Vraagprijs € 435.000,- k.k.



Nordhornsestraat 215

7591 NN Denekamp

Kock van Benthem
◀Business▶

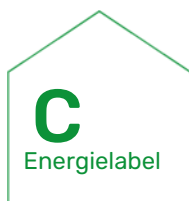
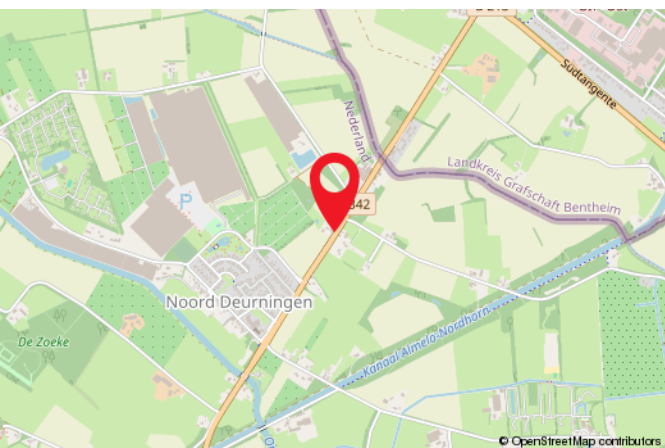


Kenmerken van het pand

Nordhornsestraat 215 Denekamp



Hoofdfunctie	Winkelruimte / woonruimte / bedrijfsruimte
Oppervlakte	513 m ²
Frontbreedte	16 m
Aantal verdiepingen	1
Bouwjaar	1972



Beschrijving

TE KOOP: Vrijstaand woon-/winkelpand met vrijstaande bedrijfsruimte!

Aan de levendige doorgaande weg tussen Denekamp en Nordhorn, op slechts een steenworp afstand van grensovergang "Rammelbeek", bevindt zich dit vrijstaande woon-/winkelpand met de bestemming detailhandel en bedrijfswoning. Achter het pand ligt een eveneens vrijstaande bedrijfsruimte. De locatie leent zich uitstekend voor het zogenaamde grens toerisme! Er zijn voldoende vrije parkeerplekken in de directe omgeving.

Het geheel is gelegen op een royaal perceel van circa 1.000 m² eigen grond.

Het winkelgedeelte en de achtergelegen woonruimte worden momenteel deels gebruikt als atelierruimte, maar bieden volop mogelijkheden voor herinrichting. Zo zou een nieuwe eigenaar er bijvoorbeeld voor kunnen kiezen om het winkelgedeelte bij de gehele woonruimte te betrekken, uiteraard onder voorbehoud van gemeentelijke goedkeuring.

Ook het voortzetten van een woon-/werkcombinatie in de vorm van detailhandel behoort tot de mogelijkheden, met uitzondering van activiteiten in de foodsector.

De achtertuin biedt volop privacy en is omgeven door groen - een heerlijke, beschutte plek om in alle rust te genieten.

Kortom: een pand boordevol potentie op een strategische locatie!

Oppervlakte:

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt ca. 513 m² en is als volgt onderverdeeld;

- Winkelruimte: 86 m²;
- Toiletruimte: 5 m²;
- Verkeersruimte: 6 m²;
- Woonruimte: ca. 288 m²;
- Externe bedrijfsruimte: ca. 128 m².

Graag verwijzen wij u naar de meetrapporten zoals opgenomen in de brochure.

Indeling:

Winkelruimte:

Via een overdekte entree met afsluitbaar hekwerk betreedt u de royale winkelruimte/showroom. Aan de achterzijde bevindt zich een portaal met toiletruimte en een trapopgang naar de woonruimte op de verdieping.

Woonruimte begane grond:

Via een eigen entree en hal met meterkast en trapopgang naar de woonruimte op de verdieping, is deze woonruimte toegankelijk. Het tussenportaal met toiletruimte vormt de verbinding tussen de winkelruimte en de woonruimte op de begane grond. De begane grond biedt een complete woonfunctie, bestaande uit een keuken/eetkamer met pantry voorzien van een vaatwasser, een praktische bijkeuken met achterdeur, een royale woonkamer/atelierruimte met aparte CV-ruimte, een ruime berging, een slaapkamer en een badkamer uitgerust met douche, toilet, wastafel en designradiator. De woonkamer/atelierruimte leent zich bovendien uitstekend voor kleinschalige werk- of hobbyactiviteiten, dankzij de flexibele indeling en royale afmetingen.

Woonruimte op de verdieping:

De woonruimte op de verdieping is zowel intern bereikbaar via de winkelruimte als via de entree op de begane grond. Vanuit de ruime overloop/hal met praktische inbouwkasten zijn onder andere de royale woonkamer en 3 slaapkamers toegankelijk. Eén van de slaapkamers beschikt over een eigen badkamer en suite én een walk-in closet. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche en wastafel. De keuken is voorzien van een praktische L-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers met karakteristieke raampartijen met sierlijke ronding. Deze kamers bieden directe toegang tot het dakterras.

Bedrijfsruimte (vrijstaand):

Royale bedrijfsruimte met veel daglichttoetreding. De ruimte is uitermate geschikt voor uiteenlopende werk- of hobbyactiviteiten. Let op: de bedrijfsruimte is niet direct toegankelijk met een auto of (kleine) vrachtwagen.

Beschrijving

Locatie en bereikbaarheid:

Het object is gunstig gelegen aan de doorgaande weg van Nordhorn (Duitsland) naar Denekamp. Het object is zowel met auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar en is gelegen op ca. 10 kilometer van de op- en afritten van de Rijksweg A1 en ca. 500 meter van de Duitse grens. In de directe omgeving bevindt zich een mix aan goed- en drukbezochte winkels en horeca welke wekelijks vele duizenden bezoekers uit Duitsland trekken, w.o. "Spargel Arno", vishandel Bugla, Medikamente Die Grenze, supermarkt "Tensundern" en tuincentrum Oosterik.

Parkeergelegenheid:

Er zijn geen eigen parkeervoorzieningen aanwezig, maar aan de voorzijde van het pand zijn diverse openbare parkeerplaatsen beschikbaar.

Bestemmingsplan:

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" en heeft momenteel de bestemming "detailhandel" (zie brochure). Deze bestemming biedt ruimte voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandelsactiviteiten en bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijvigheid.

Voor nadere informatie of het aanvragen van een ontheffing verwijzen wij u graag naar de gemeente Dinkelland.

Vraagprijs:

€ 435.000,- k.k.

Aanvaarding:

In overleg.

Zekerheidsstelling:

Bankgarantie of een waarborgsom ter hoogte van een kwartaalverplichting.

Wij denken graag met u mee. Maak een afspraak om ter plaatse te gaan kijken met onze makelaar Han van Benthem om de verdere mogelijkheden te bespreken!

Disclaimer

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.















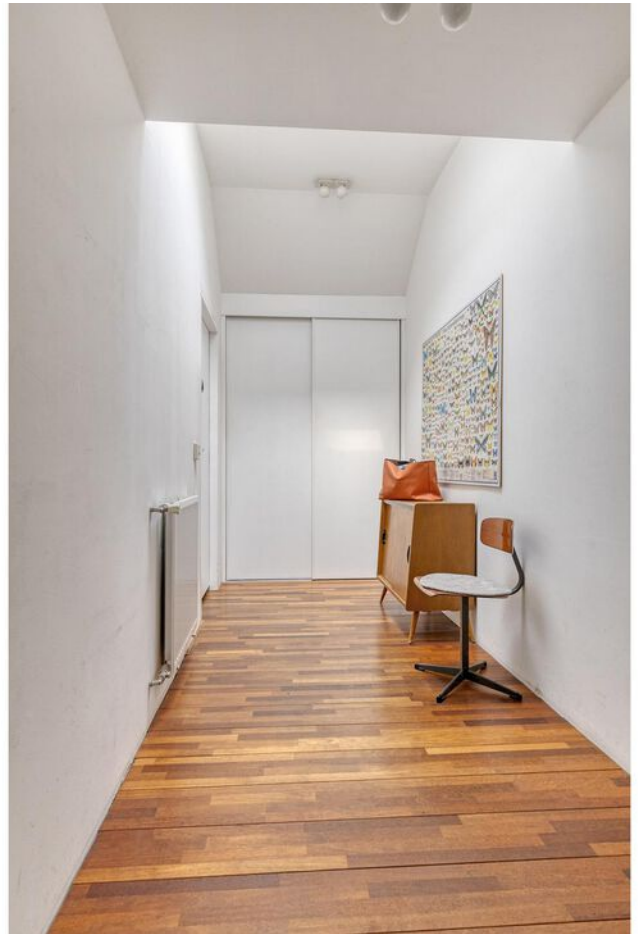




























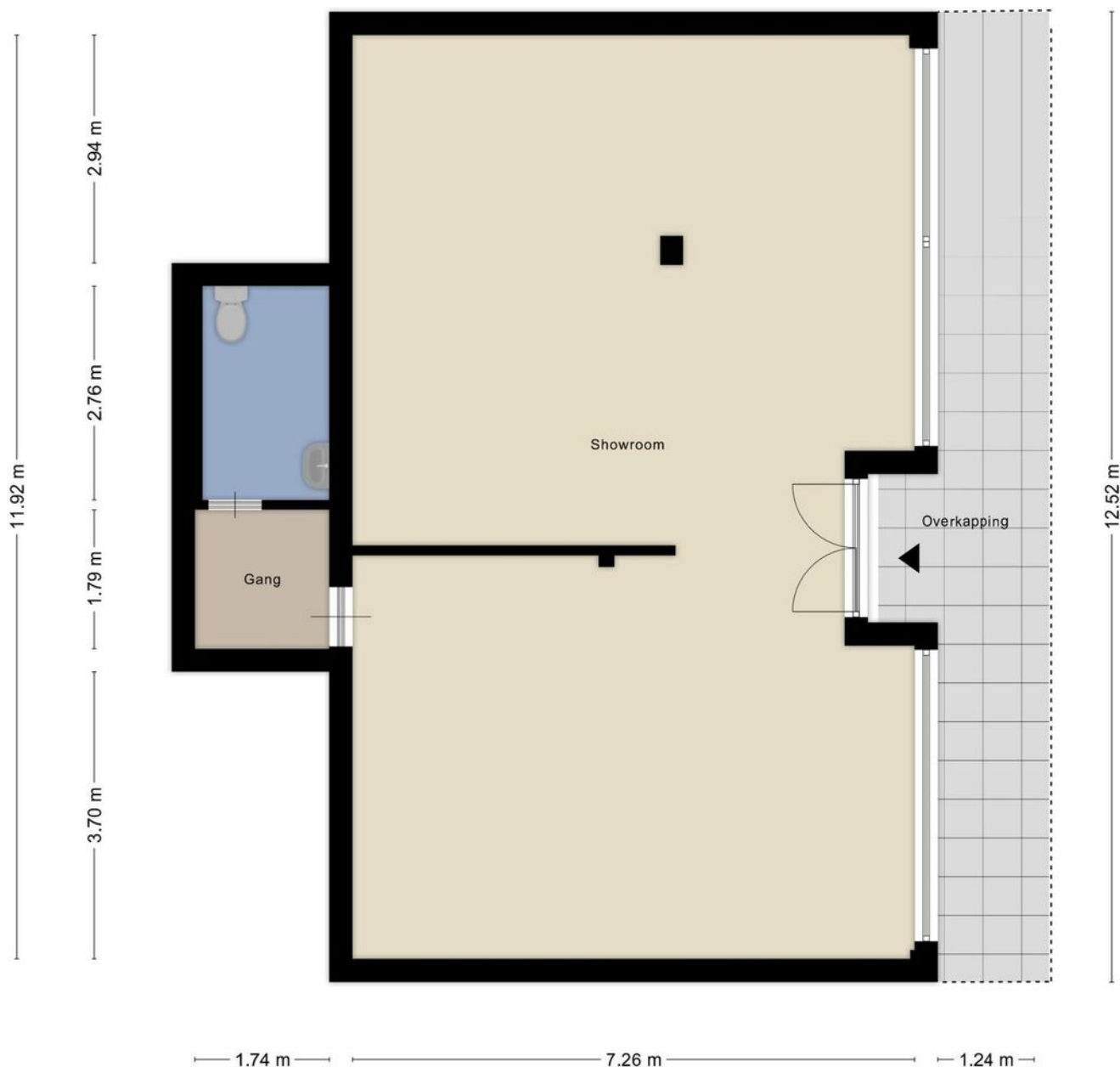








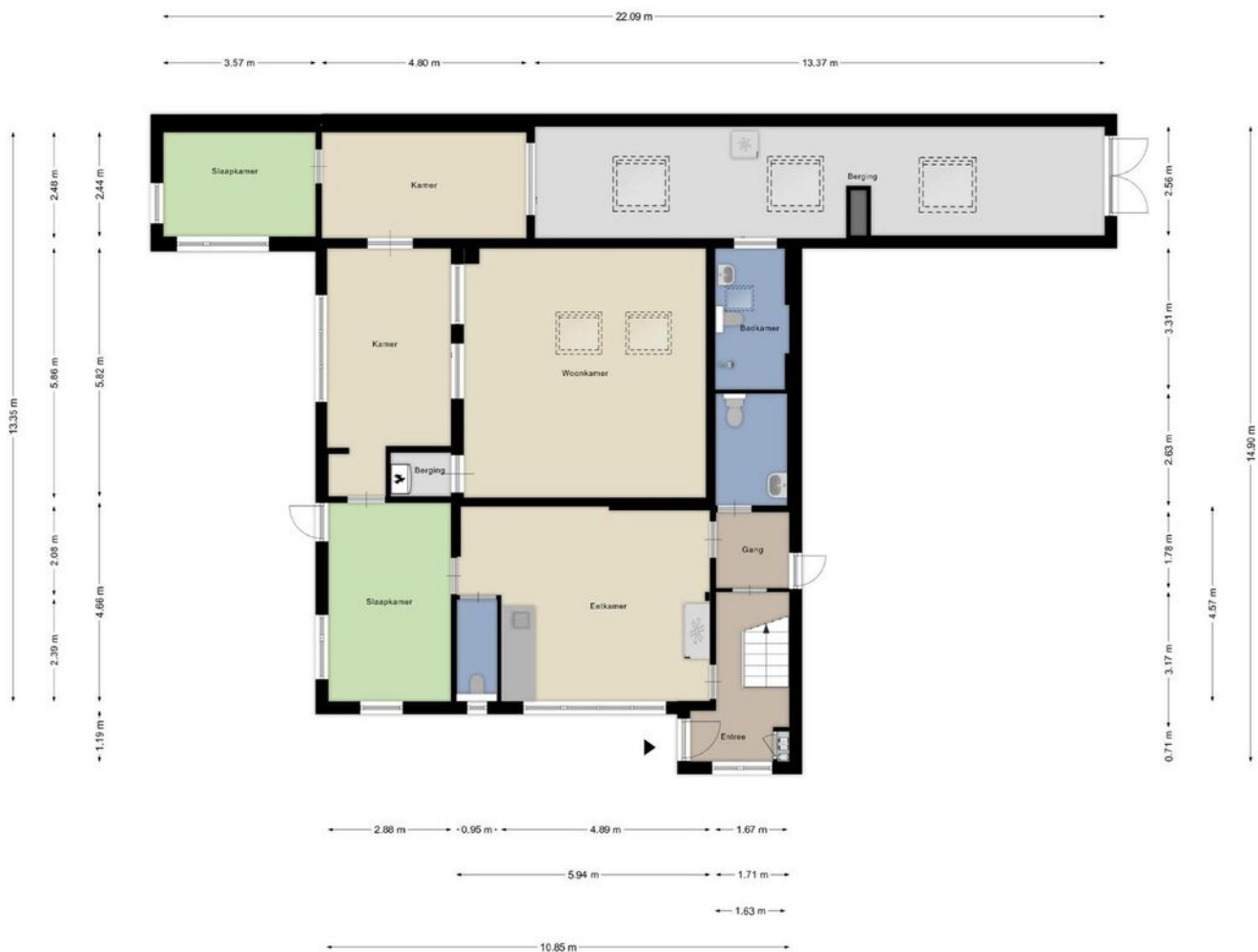




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



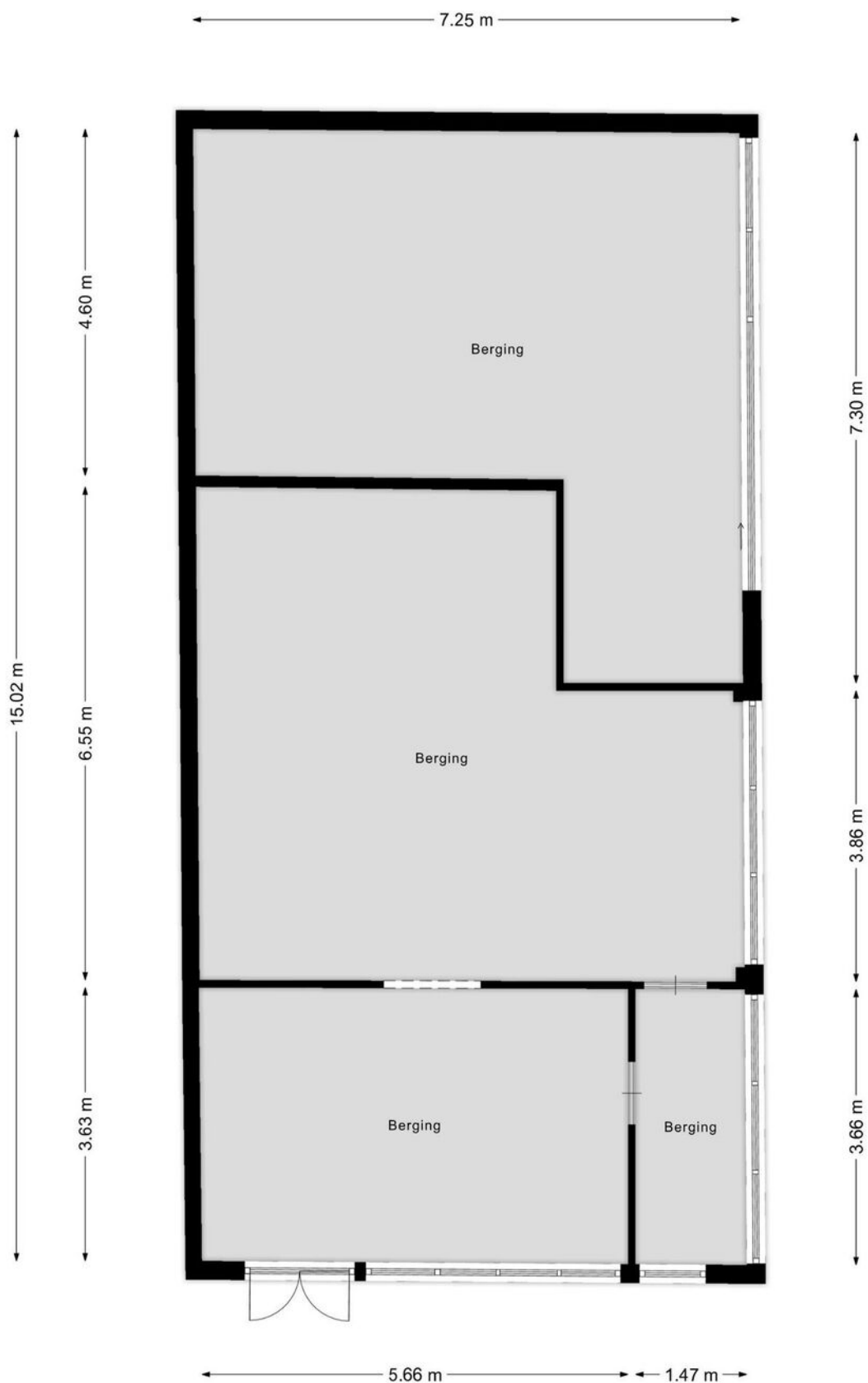
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van KockvanBenthem Makelaars BOG dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NEN2580:2007NL, betreffende 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008.

Object type	BOG
Adres	Nordhornsestraat 215
Postcode/plaats	7591 NN, Denekamp
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	91531
Status	Definitief
Datum meetopname	27-04-2024
Datum meetrapport	27-04-2024

	Totaal	
VVO Kantoorruimte	0,00	M ²
VVO Bedrijfsruimte	86,00	M ²
VVO Verkeersruimte	6,00	M ²
VVO Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	5,00	M ²
VVO totaal	97,00	M ²
BVO totaal	110,00	M ²
Externe en gebouwgebonden buitenruimte	15,40	M ²

De meting en berekeningen zijn op basis van de "NEN2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)".

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap en geheel te goeder trouw.



Eindhoven, 27-04-2024

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van KockvanBenthem makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Nordhornsestraat 215
Postcode/plaats	7591NN, Denekamp
Meetcertificaat type	Op locatie gecontroleerd en gemeten
A	
Certificaatnummer	1546480
Status	Definitief
Datum meetopname	21-05-2025
Datum meetrapport	21-05-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	287,81	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	101,75	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	158,83	M ²
Bruto inhoud woning	1067,49	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 21-05-2025

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.





Interesse
in dit pand?

KockvanBenthem
Business

Bisschopstraat 18
7571 CZ Oldenzaal
0541-522022

info@kvbm.nl
www.kvbm.nl


vastgoedcert


NVM
Business

 **in business**