

| Brochure

Hengelo Willemstraat 47 - 67 7551 DL



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

Sinds 2016 is Bert Mulder actief in de vastgoedmarkt, eerst vanuit een kantoor op de Westermaat en tegenwoordig vanuit het eigen gebouw aan de Enschedesestraat 94.

JB Vastgoed Advies bouwt voort op de stevige basis van het al jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met de groei van het kantoor en de uitbreiding van onze dienstverlening is destijds gekozen voor een nieuwe naam: JB Vastgoed Advies.

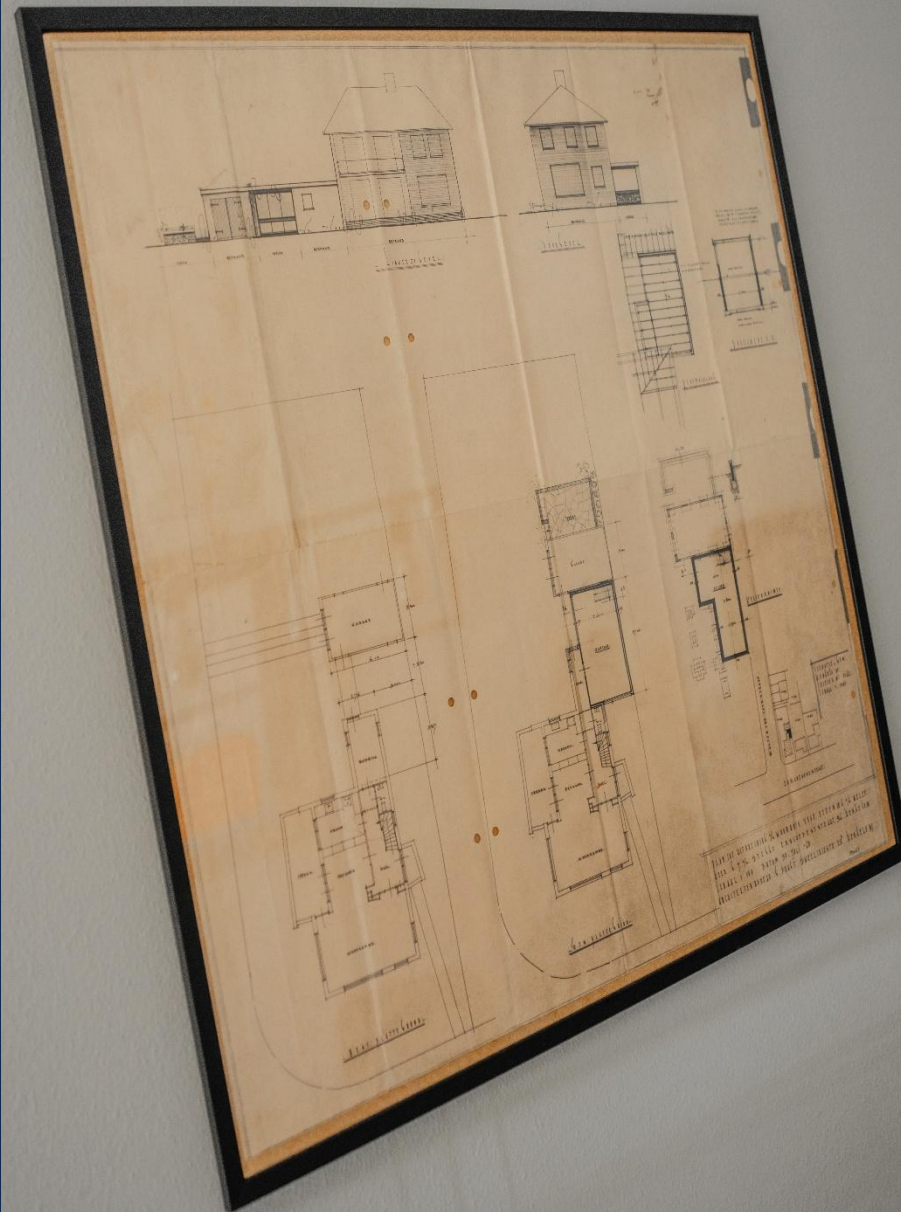
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
SNF Verklaring	13
Foto's	14
Plattengrond	23
Kadaster	27



Omschrijving



Algemeen

In het centrum van Hengelo aan de Willemstraat 47–67 bieden wij een veelzijdig en courant object te koop aan, geschikt als belegging, herontwikkelingslocatie en/of migrantencomplex. Het geheel bestaat uit meerdere geschakelde panden met diverse gebruiksmogelijkheden en een solide basis voor transformatie. Door de omvang, ligging en flexibiliteit biedt het object uitstekende kansen voor zowel ontwikkelaars als beleggers die zoeken naar toekomstbestendige stadsnabije huisvesting.

Locatie

Het object is gelegen in het centrum van Hengelo, in een gemengd gebied met wonen, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid. Alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca zijn op korte loopafstand bereikbaar.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Het station Hengelo en diverse busverbindingen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast is er een directe aansluiting op de Enschedesestraat en de N18, waardoor zowel Enschede als de A1 snel en eenvoudig te bereiken zijn.

Omschrijving

Vraagprijs

€ 3.500.000,- k.k.

Huurprijs

Op aanvraag.

Huurdersoverzicht

- Gehele pand is momenteel verhuurd voor € 30.761,00,- per maand ex btw en exclusief energie. Het betreft een “triple net” contract, wat wil zeggen, dat veel dagelijks en periodiek onderhoud voor rekening huurder is. De huurovereenkomst loopt tot 1 oktober 2026

De huurovereenkomst(en) kunnen bij concrete interesse worden opgevraagd en door ons aan u worden toegezonden.

Parkeervoorzieningen

Op en rondom het terrein zijn ruime parkeermogelijkheden aanwezig. Er is directe (betaalde) parkeergelegenheid aan de straat en aanvullende openbare parkeerfaciliteiten in de directe omgeving.

Voorzieningen

- Representatief pand op zichtlocatie
- Centrumlocatie met goede bereikbaarheid
- Goede her-ontwikkelingsmogelijkheden
- Kansen voor verhuur aan detacheringsbureaus t.b.v. arbeidsmigranten
- Eventueel grootschalige studentenhuisvesting

Energielabel

A en C label (in 2020 en 2022 opgemaakt).

Opleveringsniveau

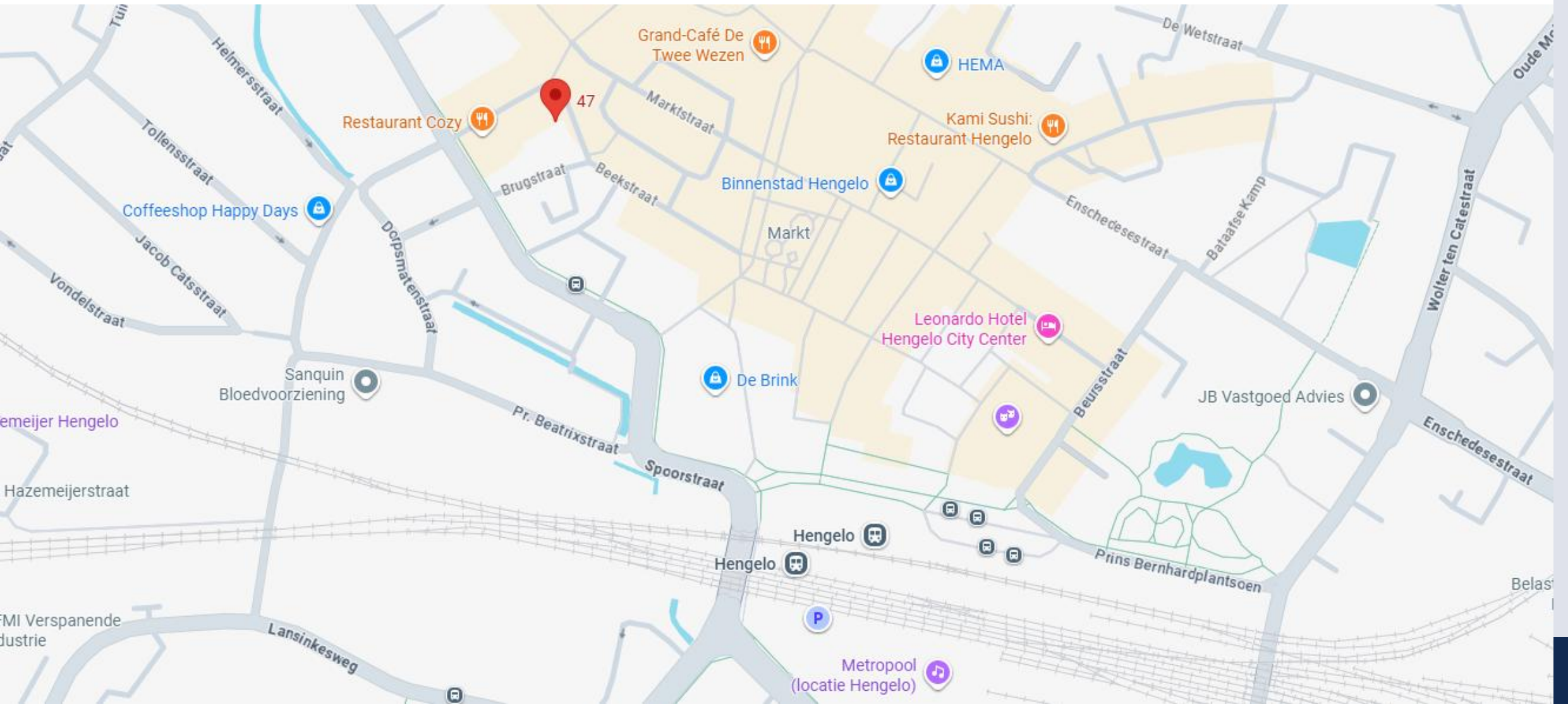
In huidige staat, geheel onder bezwaar van huur.

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M²
Begane grond	12 kamers	variërende grootte van ca. 15 tot 23 m2
	keuken, meerdere toilet-/doucheruimtes, wasruimte	
Eerste verdieping	19 kamers	variërende grootte van ca. 9 tot 28 m2
	keuken, meerdere toilet-/doucheruimtes, wasruimte	
Tweede verdieping	17 kamers	variërende grootte van ca. 7 tot 30 m2
	2 keukens waarvan 1 met buitenterras, meerdere toilet-/doucheruimtes, wasruimte	
Derde verdieping	4 kamers	variërende grootte van ca. 15 tot 25 m2
	keuken, meerdere toilet-/doucheruimtes, een kantoorkamer	
Vierde verdieping	cv-ruimte en de liftmachinekamer.	
totaal		ca. 1.560 m²

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.

Locatiekaart



Bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op begane grond' ook voor wonen op de begane grond;
- c. opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. bergingen en opgangen ten behoeve van de woningen;
- e. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel op verdieping' ook voor detailhandel op de verdiepingen;
- g. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk op verdieping' ook voor maatschappelijke dienstverlening op de verdiepingen;
- i. dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening op verdieping' ook voor dienstverlenende bedrijven op de verdiepingen;
- k. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping' ook voor kantoren op de verdiepingen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', ook voor horeca van categorie 1,

- uitsluitend op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horeca tot en met categorie 2, uitsluitend op de begane grond;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 1 op verdieping' ook voor horeca met categorie 1 op de verdiepingen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2 op verdieping' ook voor horeca tot en met categorie 2 op de verdiepingen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2 op verdieping-1' ook voor horeca tot en met categorie 2 op de verdieping;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4-61' ook voor een bedrijf met SBI code 61A Telecommunicatiebedrijven;

Bestemmingsplan

s. ter plaatse van de aanduiding 'discotheek', ook voor een discotheek;
t. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' ook voor een seksinrichting;
u. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen uitgesloten;
v. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' is maatschappelijke dienstverlening uitgesloten.

met tevens ondergeschikt
w. tuinen, erven en terreinen;
x. wegen en paden;
y. groenvoorzieningen;
z. Speelvoorzieningen
aa. tuinen, erven en terreinen;
bb. wegen en paden;
cc. groenvoorzieningen;

dd. speelvoorzieningen voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
ee. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
ii. 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. een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
d. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
e. ondergrondse parkeervoorzieningen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal een bouwlaag mag bestaan;

Bestemmingsplan

f. 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) en reclamevoorzieningen, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

4.2.3 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;

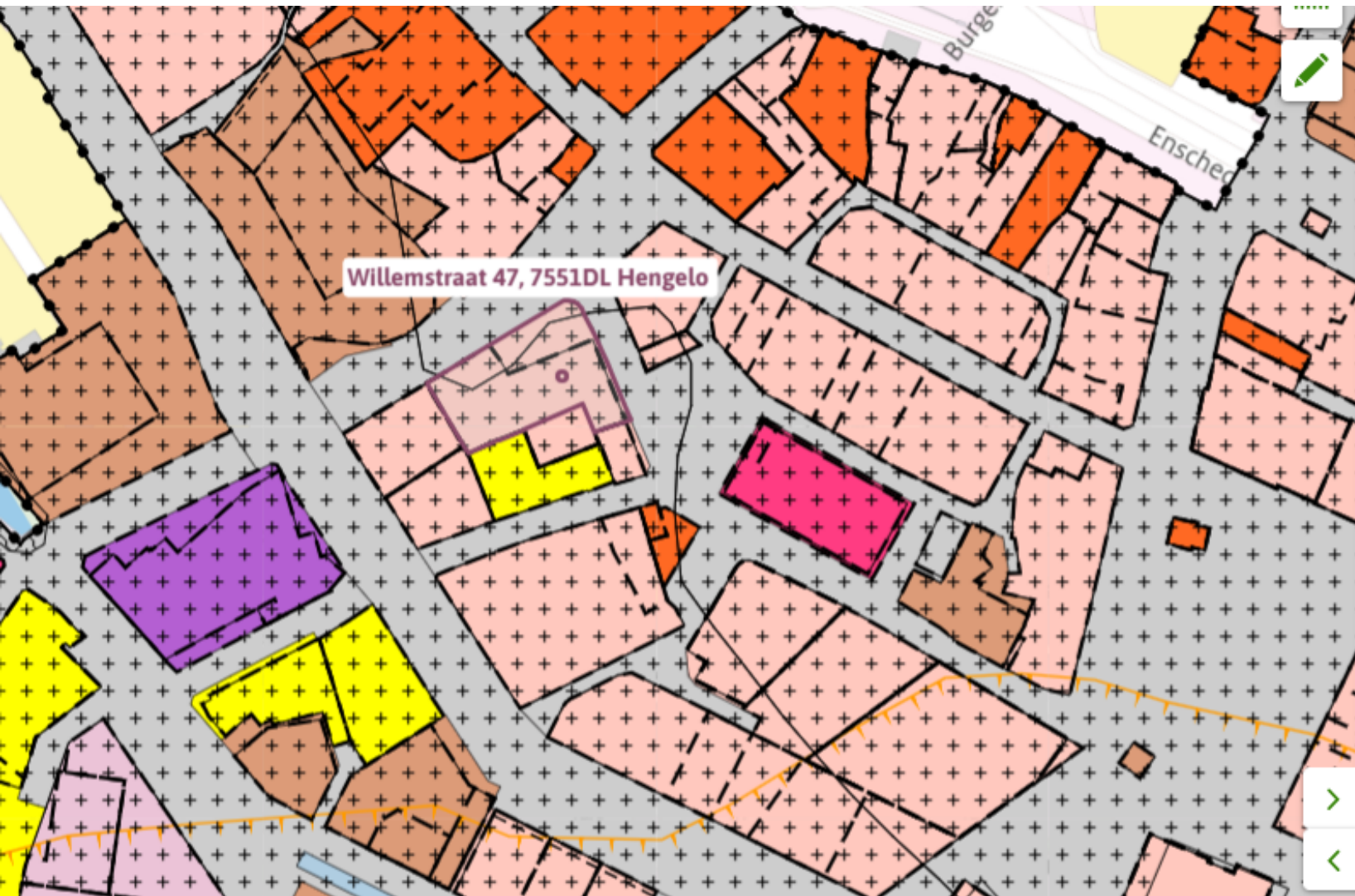
4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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. unstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.



Bestemmingsplan



Bestemmingsvlakken (5)

 Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)

 Waarde - Archeologie Zeer hoog >

 Centrum >

 Wonen >

 Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (2)

 bouwvlak

 bouwvlak

Verklaring van registratie

Het bestuur van de Stichting Normering Flexwonen verklaart dat:

E & E Accommodations B.V.
Nijkerk

Voldoet aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en is opgenomen in het Register Normering Flexwonen.

Het register is te raadplegen op www.normeringflexwonen.nl

Deze verklaring is alleen geldig in combinatie met vermelding in het register.

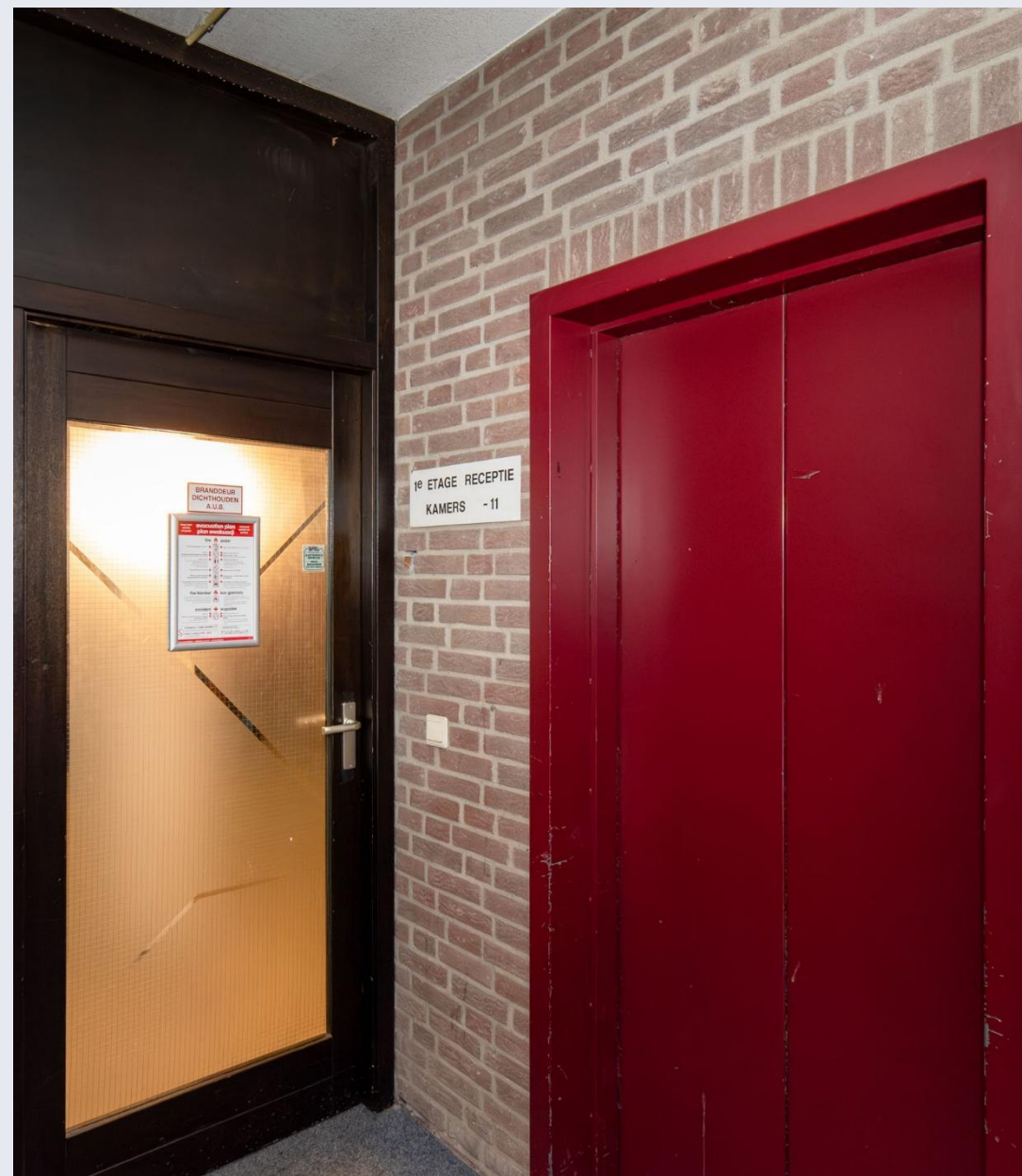
Aanpassingen in het register vinden dagelijks plaats.

Datum uitgifte:	11-07-2023
Geregistreerd sinds:	27-03-2015
KvK nr.:	56384440

Foto's



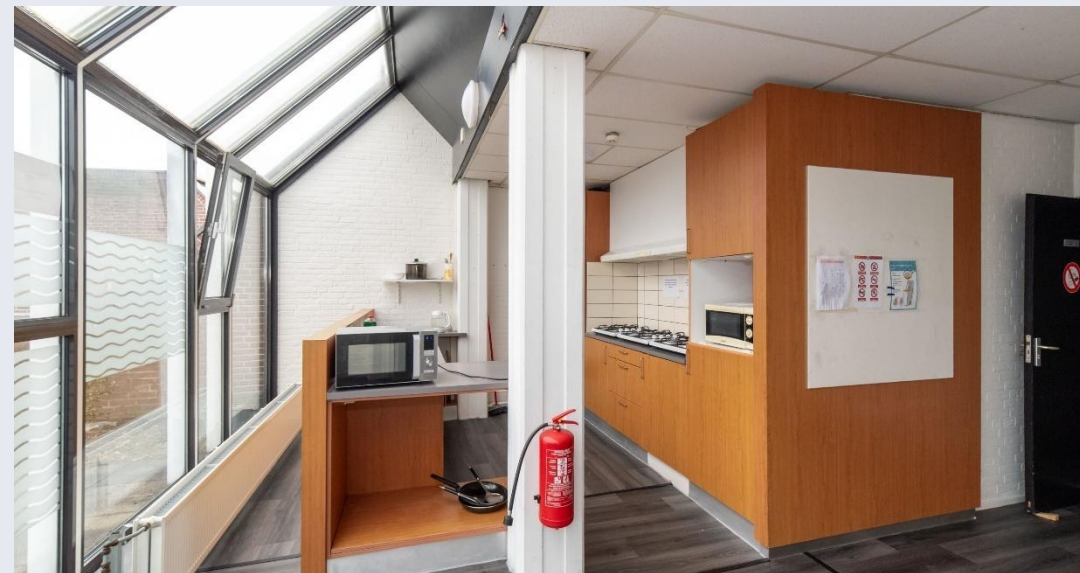








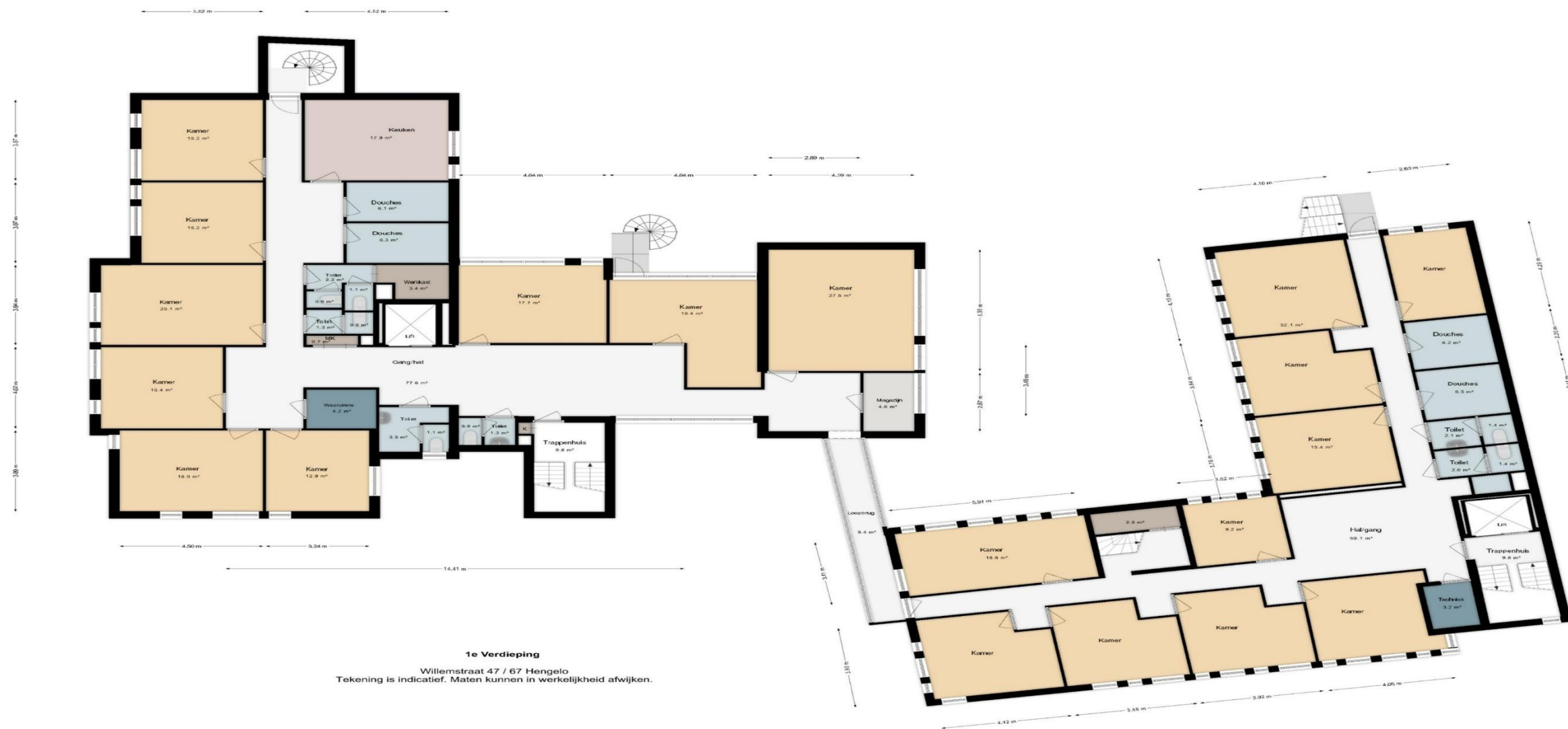




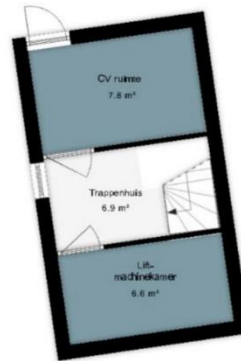




Plattegrond



Plattegrond



4e Verdieping

Willemsstraat 47 / 67 Hengelo
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.



Kadaster



Interesse in Willemstraat 47 - 67? Neem contact op met Bert

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.