



TE HUUR

PRAKTIJKRUIMTEN - BEHANDELKAMERS

Windestraat 31, Hengelo (O)
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan de Windestraat 31 te Hengelo, een functioneel object van circa 135 m². Het pand is gelegen in de wijk Slangenbeek, een levendige omgeving met goede voorzieningen en openbaar vervoer in de directe nabijheid. Dankzij de centrale ligging binnen de woonwijk en de praktische indeling leent het object zich uitstekend voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.

Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.

Bestemmingsplan

"Hengelo Noord, Slangenbeek" met als enkelbestemming "wonen"

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie

Kadastraal

Gemeente	Hengelo (O)
Sectie	U
Nummer	3345

Bouwjaar

2008



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 135 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Maatschappelijk	Ca. 46 m ²
1 ^e verdieping	Maatschappelijk	Ca. 43 m ²
1 ^e verdieping	Balkon	Ca. 3 m ²
2 ^e verdieping	Maatschappelijk	ca. 27 m ²
2 ^e verdieping	Dakterras	Ca. 16 m ²
Totaal		Circa 135 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- CV installatie met radiatoren
- Verlichting
- Toilet
- Pantry



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 1.500-- per maand, **niet** te vermeerder met btw.

Huurtermijn

5 jaar

Bestemmingsplan

Het object beschikt op dit moment over een persoonsgebonden maatschappelijke bestemming, welke door de gemeente Hengelo is toegekend. Bij verhuur vervalt deze specifieke toestemming en dient de nieuwe huurder, indien gewenst gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan, zelf een verzoek tot herziening of afwijking van de bestemming in te dienen bij de gemeente.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is geen sprake van een verhuur met btw.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Windestraat 31 is gelegen in de wijk Slangenbeek in Hengelo (O), op korte afstand van uitvalswegen richting de A1 en N743, waardoor omliggende plaatsen zoals Borne, Almelo en Enschede snel bereikbaar zijn. Het object bevindt zich nabij diverse bushaltes met directe verbindingen naar het NS-station Hengelo en het stadscentrum. In de directe omgeving is ruime gratis parkeergelegenheid aanwezig, wat de locatie goed toegankelijk maakt voor zowel medewerkers als bezoekers.

Omgevingsfactoren

Windestraat 31 is gelegen in de wijk Slangenbeek, een ruim opgezette woonwijk in Hengelo (O) met een mix van maatschappelijke voorzieningen, zorgaanbieders en kleinschalige bedrijvigheid. In de directe omgeving bevinden zich onder meer een gezondheidscentrum, basisscholen, winkelveorzieningen en openbaar vervoer. De locatie leent zich uitstekend voor praktijken, dienstverlening of kleinschalig kantoor, mede dankzij de rustige maar centrale ligging binnen de wijk.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de Windestraat 31 in Hengelo (O), in de wijk Slangenbeek. Deze locatie bevindt zich in een rustige, woongerichte omgeving met diverse voorzieningen op korte afstand. Dankzij de centrale ligging binnen de wijk en de goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is het pand uitstekend toegankelijk voor zowel gebruikers als bezoekers.

Parkeren

Rondom het object is gratis openbare parkeergelegenheid beschikbaar.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

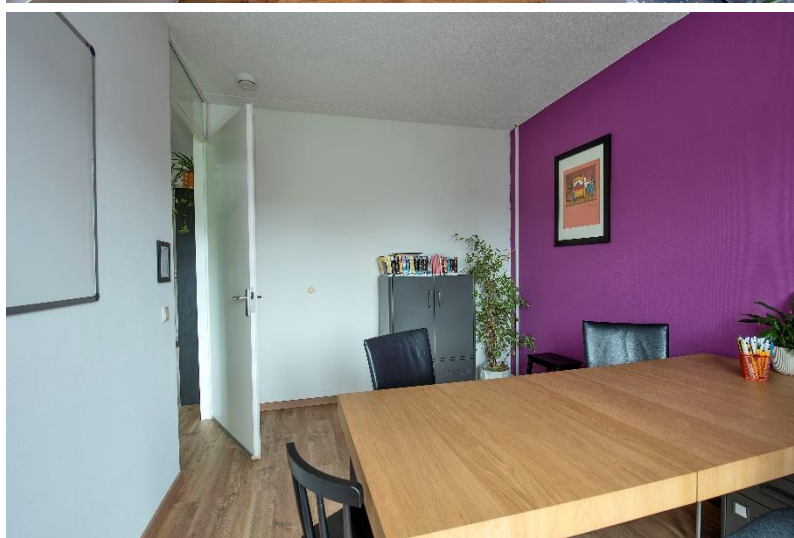
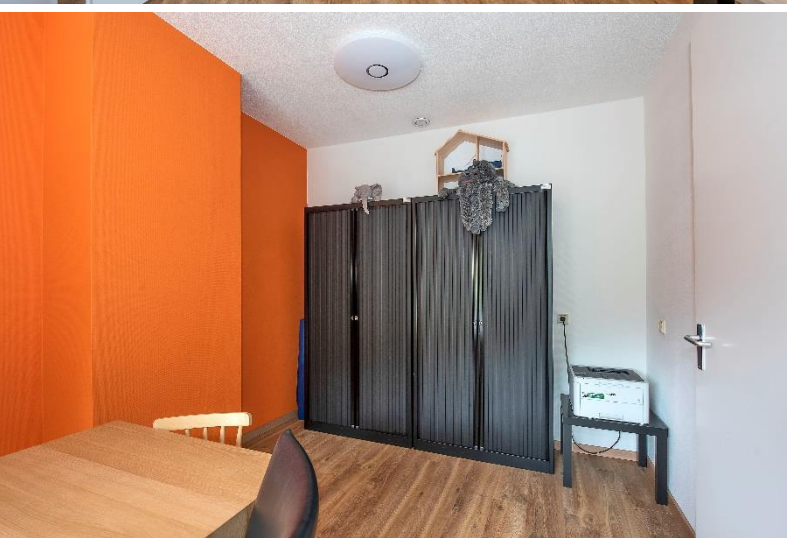
Beschikbaar per 1 januari 2026, eerdere aanvaarding in overleg met verhuurder.

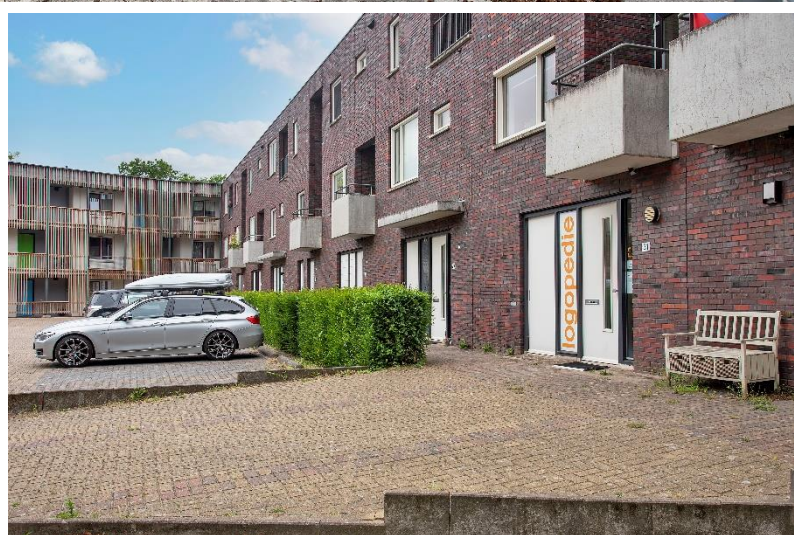
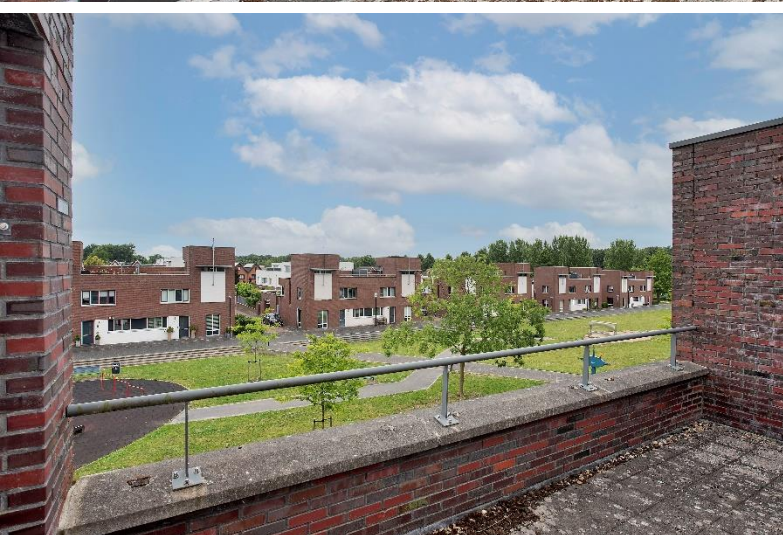
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

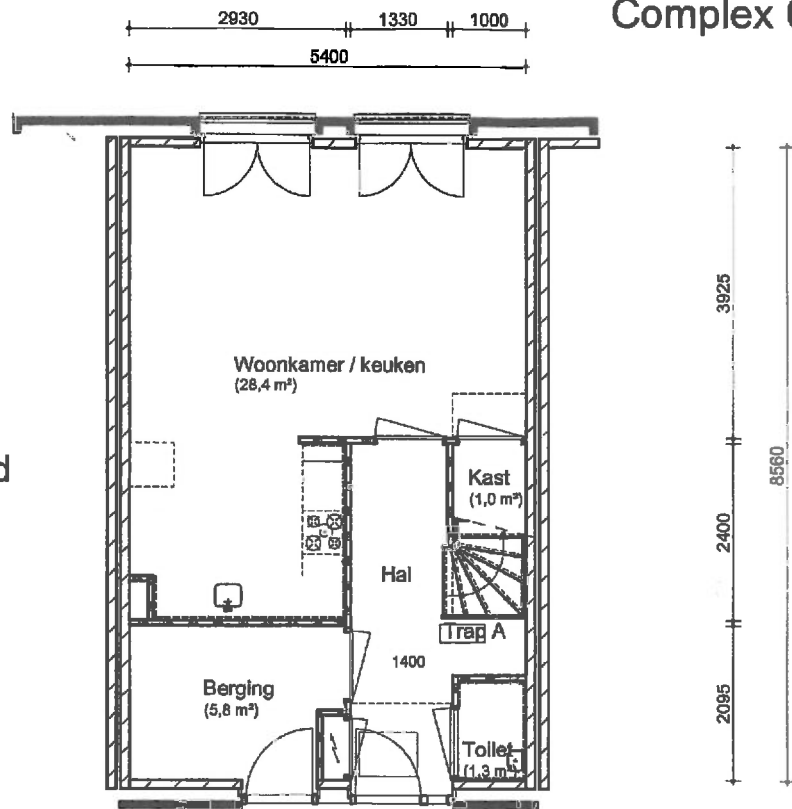


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

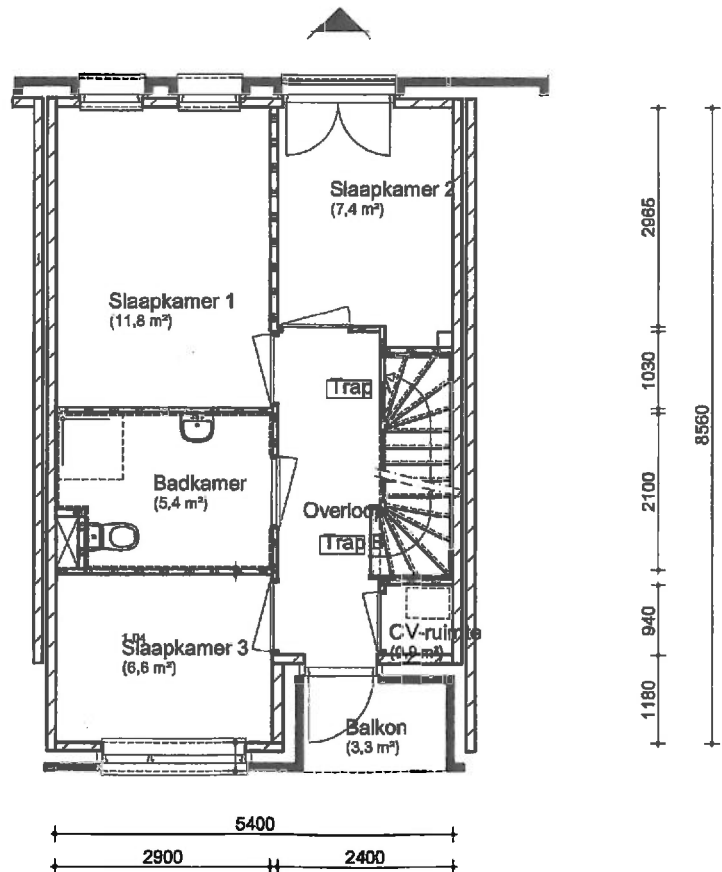
BIJLAGEN

Complex Bastion
Complex 0108303F01

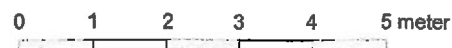
begane grond



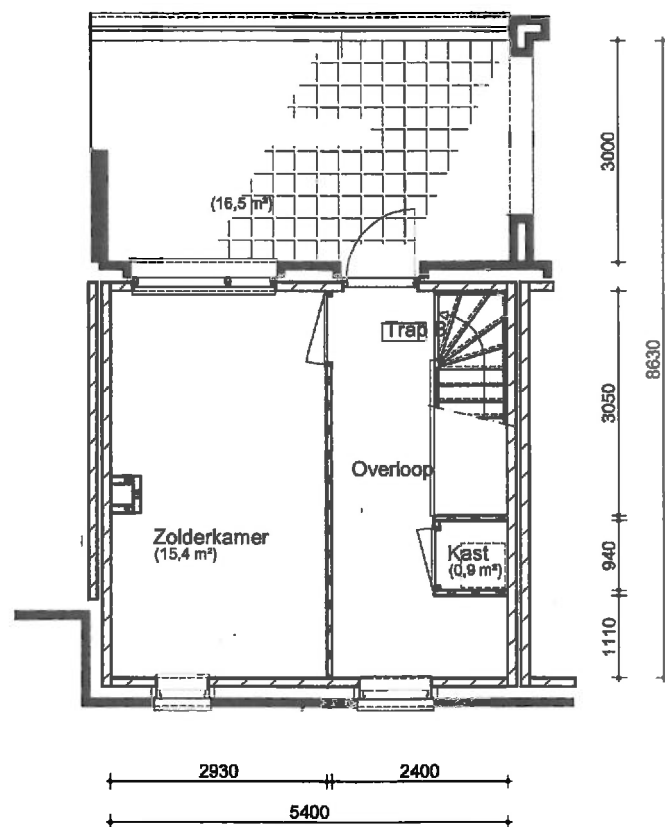
verdieping 1



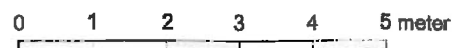
Type E



verdieping 2



Type E

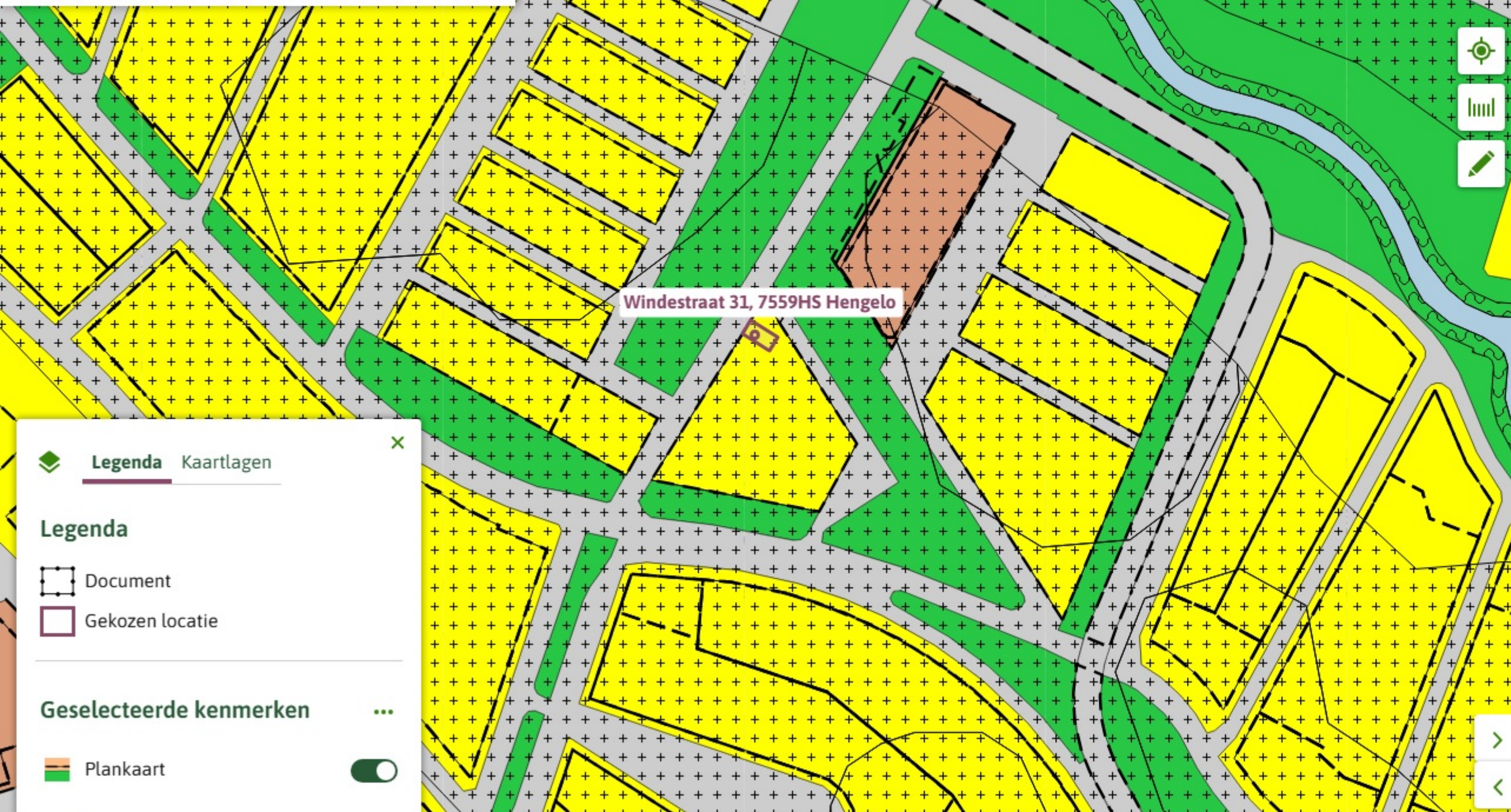




Locatie zoeken

Windestraat 31, 7559HS Hengelo

Toon documenten op gekozen locatie



Windestraat 31, 7559HS Hengelo

Legenda Kaartlagen**Legenda**

Document

Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

50 m



Hengelo Noord, Slangenbeek

bestemmingsplan - Gemeente Hengelo

meer documentkenmerken

vastgesteld 07-10-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Archeologie Middel >

Wonen >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (1)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 10



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 13 Wonen**

- **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonhuizen, waaronder woonhuizen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning en woonhuizen voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' voor zorgwoningen en de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen (dag- en activiteitenruimten etc.);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' ook voor een onderdoorgang;

met tevens ondergeschikt:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- g. woonstraten;
- h. verhardingen;
- i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- j. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- k. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- **13.2 Bouwregels**

- **13.2.1 Algemeen**

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

- **13.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden. Indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt dat het bestaande aantal wooneenheden in het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- d. het aantal aaneen te bouwen wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' mag niet worden overschreden;
- e. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' deze regel buiten toepassing blijft. Voor deze gronden geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd dient te worden;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
 - 1. woningen geschakeld via bijbehorende bouwwerken,
 - 2. woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- h. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de

bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;

- i. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- j. de goothoogte mag niet minder bedragen dan de aangegeven minimale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte';
- k. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter;
- l. 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, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

▪ 13.2.3 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, met dien verstande dat voor wat betreft de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' of indien de bestaande afstand reeds minder dan 2,5 meter bedraagt, deze bepaling buiten toepassing blijft;
- 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;
4. 200 m² voor percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere bijgebouwen';

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 13.2.2 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- d. voor de gronden met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' geldt dat het bepaalde in artikel 13.2.3 onder c. buiten toepassing blijft. Voor deze gronden geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', niet mag worden overschreden;
- e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat voor wat betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere bijgebouwen' de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw niet meer mag bedragen dan 7 meter;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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 toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c. met 25 m² worden uitgebreid.

▪ 13.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- 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 meter mag bedragen.

- **13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 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;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

- **13.3 Specifieke gebruiksregels**

- **13.3.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

- **13.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep**

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:

- c. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;

- d. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- e. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;
- f. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.