



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



Liefhebber gezocht!

Rijksmonument Villa Tichelwerk

Uniek in vele opzichten, fraaie details zijn bewaard gebleven

TE KOOP

KANTOOR-/PRAKTIJKRUIMTE

Ca. 700 m²

M.A. de Ruyterstraat 1, Hengelo

Vragen? Bel Roy Duijn of Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan het rijksmonument Villa 'Tichelwerk', momenteel in gebruik als kantoorruimte en gelegen aan de M.A. de Ruyterstraat 1 te Hengelo. Deze karakteristieke villa is rond 1900 ontworpen in chaletstijl door J. van der Goot, in opdracht van de familie Stork. Het pand is rijkelijk gedecoreerd met onder andere consoles, korbelen, sierlijsten en glas-in-loodramen, wat bijdraagt aan de bijzondere en authentieke uitstraling. De villa ademt historie en elegantie en bevindt zich nog in originele staat. Gelegen naast het groene Tichelpark en op slechts 10 minuten loopafstand van het stadscentrum.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Vooroorlogse Wijken 2016 (deel2)", met als dubbel bestemming 'Maatschappelijk en kantoor'

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

Kadastraal

Gemeente	Hengelo Overijssel
Sectie	R
Nummer	2623
Groot	2.430 m²

Bouwjaar

1885



Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa **700 m²** en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte	Ca. 300 m ²
Eerste verdieping	kantoorruimte	Ca. 200 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	Ca. 200 m ²
Totaal		Ca. 700 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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 (gas) installatie met radiatoren
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry op de begane grond
- Open plafond met pendelarmaturen
- Afzonderlijke kantoor-/spreekkamers
- Inpandige opslag- of archiefruimtes
- Vele originele details bewaard gebleven



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 450.000,-- kosten koper.

Erfpacht

Koper krijgt het onderliggend perceel niet in eigendom maar deze wordt in erfpacht uitgegeven door de gemeente Hengelo voor een canon van € 11.000,-- per jaar.

Verplichting

Koper krijgt de verplichting het monument in een goede staat van onderhoud te houden met respect en aandacht voor de vele originele materialen en details.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object staat in goede verbinding met de hoofdwegen, richting het centrum van Hengelo en anderzijds richting Deurningen.

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen in buurt Tichelwerk, met nabij een diversiteit aan bebouwing. Denk aan Nijhof Schoenen, het Montessori college, een kapper, een dierspecialzaak, Thijert Bloemsierkunst en Keurslagerij Koekenberg.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).

Parkeren

Er is mogelijkheid tot parkeren in de op eigen terrein en direct omgeving.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

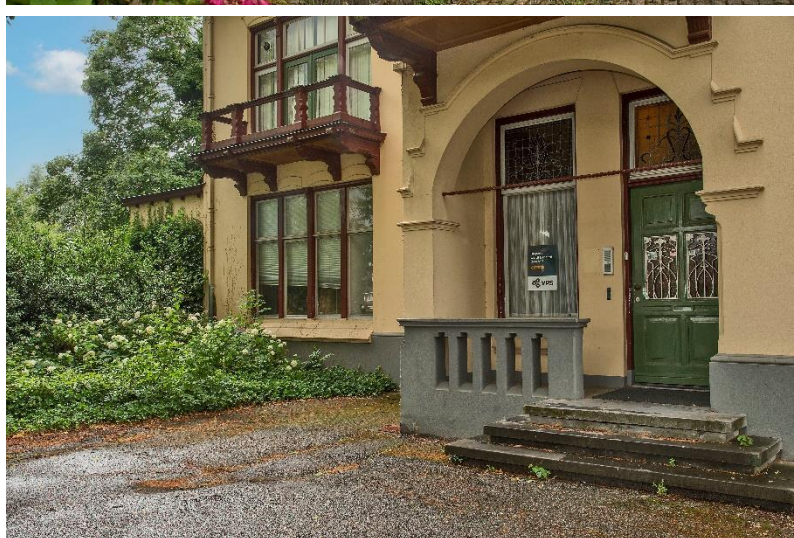
Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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.



Roy Duijn
053 485 22 44

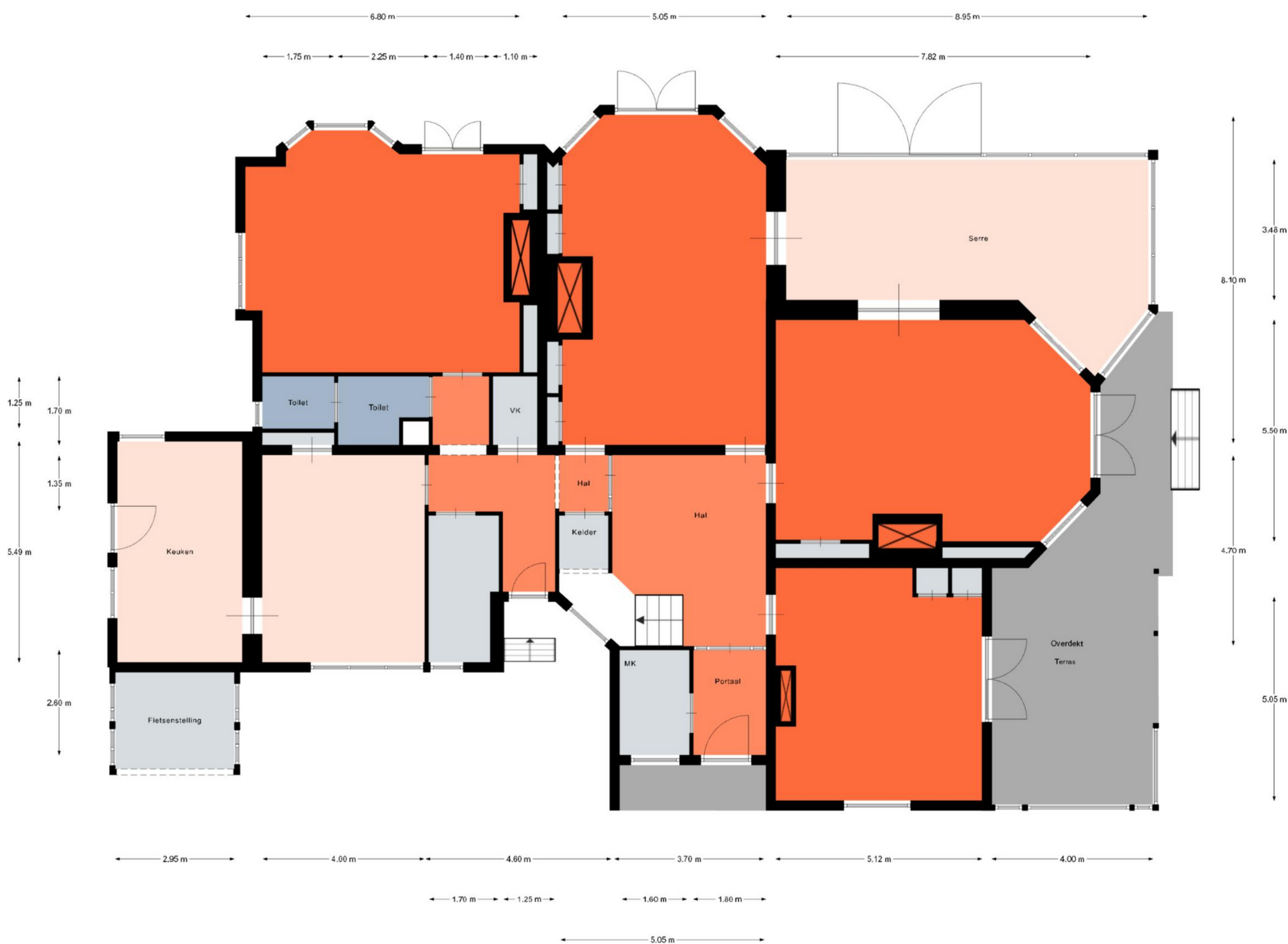


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



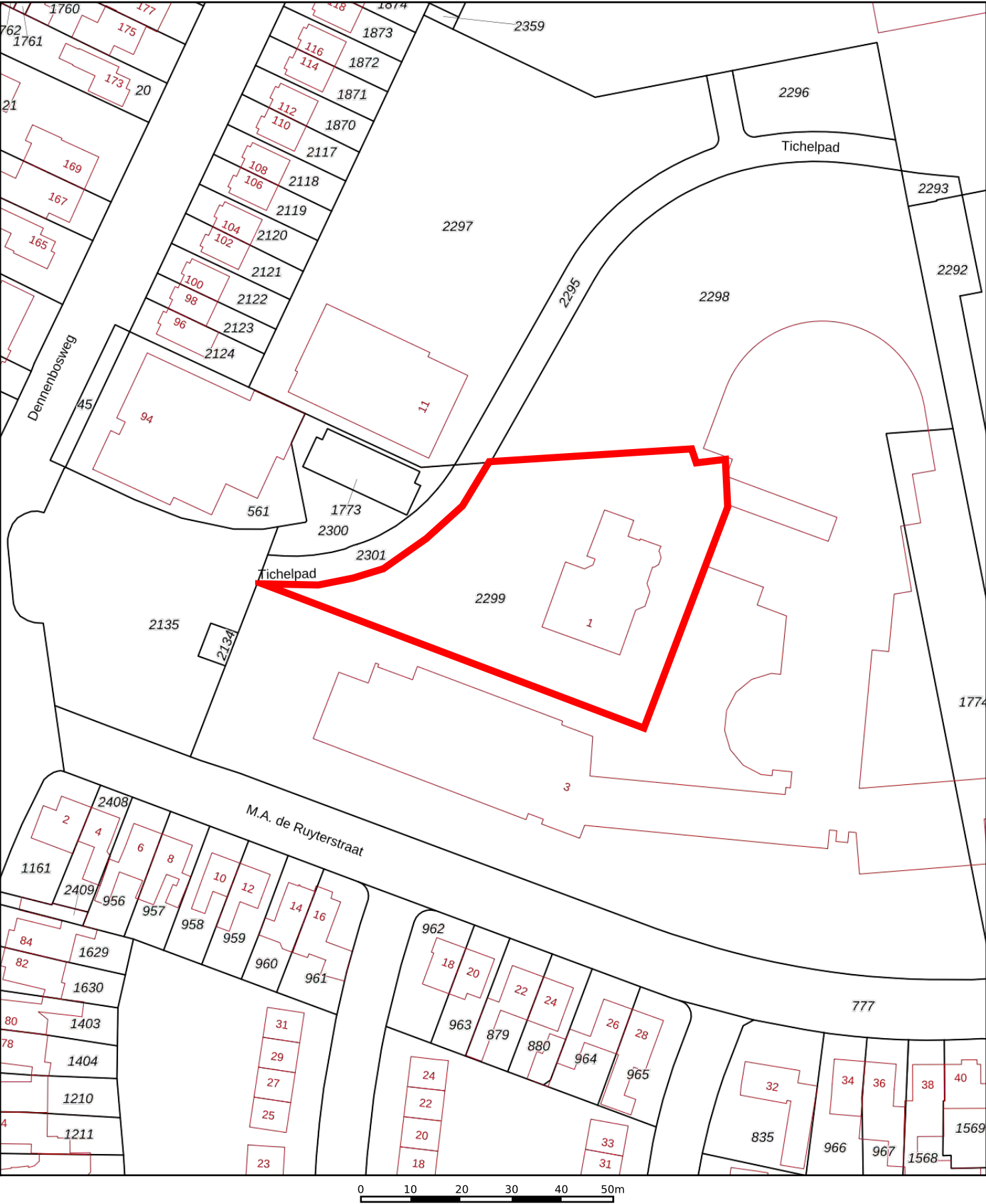
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Relax www.relax.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel

Sectie R

Perceel 2299

kadaster

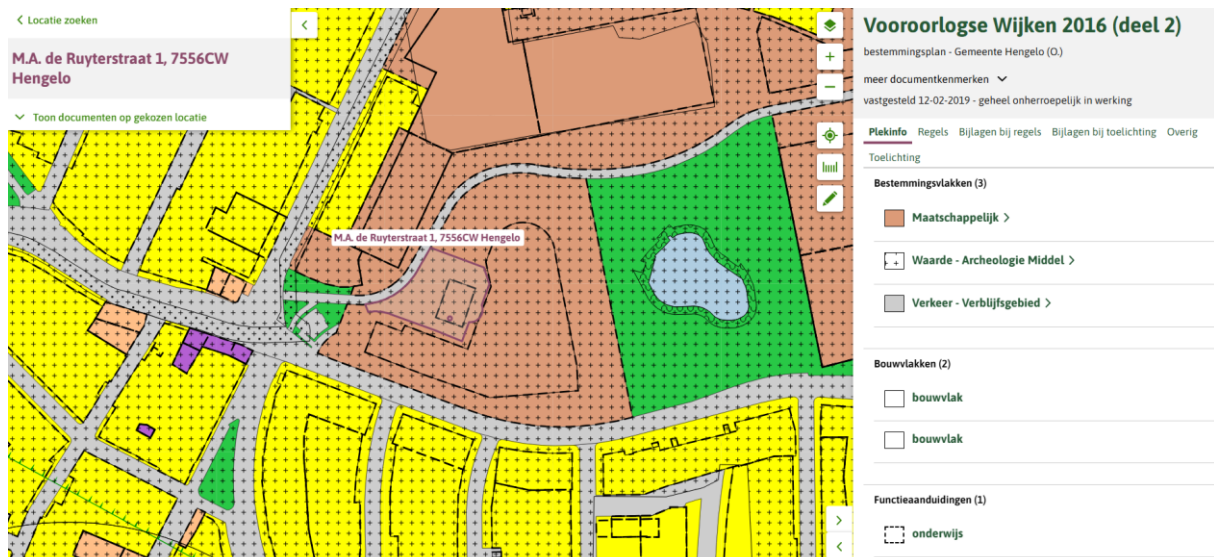


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 februari 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
-
-
-
-
-
-
- **Artikel 9 Maatschappelijk**
 - **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend voor een begraafplaats;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' ook voor onderwijs;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' ook voor kinderopvang;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' uitsluitend voor sociale en/of culturele doeleinden, een buurt- en of speeltuinvereniging, sociaal maatschappelijke doeleinden zoals kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en naschoolse opvang;

met tevens ondergeschikt:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- m. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- n. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- o. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- **9.2 Bouwregels**

- **9.2.1 Algemeen**

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

- **9.2.2 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 [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;

- c. indien in het bouwvlak de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- d. indien in het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwd oppervlak meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwd oppervlak.

▪ 9.2.3 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte.

▪ 9.2.4 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.

▪ 9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van sport-, spel- en jeugdvoorzieningen mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 7 meter bedragen.