

Brochure

Hengelo Oldenzaalsestraat 139 7557 GJ



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

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.

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



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@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
Foto's	13
Plattengrond	20
Kadaster	22



Omschrijving



Algemeen

De kantoorruimte gelegen op begane grond met verdieping te bereiken via vaste trap, beschikt over kamerindeling en heeft een oppervlakte van ca. 140 m².

Locatie

Het object is gelegen aan de Oldenzaalsestraat op zichtlocatie aan doorgaande weg. De Oldenzaalsestraat zorgt voor een directe verbinding tussen het centrum van Hengelo en de Rijksweg A1.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar middels eigen vervoer via de Oldenzaalsestraat. Vanuit de Oldenzaalsestraat is tevens de Bornsestraat en Deldensestraat goed bereikbaar. Hierdoor zijn plaatsen zoals, Oldenzaal, Borne, Delden en Almelo goed bereikbaar. De binnenstad van Hengelo is zowel op loop- als fietsafstand gelegen. Het centrale bus- en treinstation ligt op ca. 15 minuten loopafstand.



Omschrijving

Vraagprijs

€ 269.000,- k.k.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 140 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Kantoorruimte van ca. 12,5 m²
- Kantoorruimte van ca. 43 m²
- Kantoorruimte van ca. 18 m²
- Archief-/printerruimte van ca. 8 m²
- Archief-/CV-ruimte van ca. 11 m²

Eerste verdieping:

- Kantoorruimte van ca. 26,5 m²
- Overloop van ca. 12 m²
- Vide van ca. 9 m²

Parkeervoorzieningen

Openbaar parkeren.

Voorzieningen

- Pantry;
- Toilet;
- Systeemplafond i.c.m. inbouwspots;
- Laminaat/parket;
- Eigen meterkast;
- Ligging woonwijk nabij centrum.

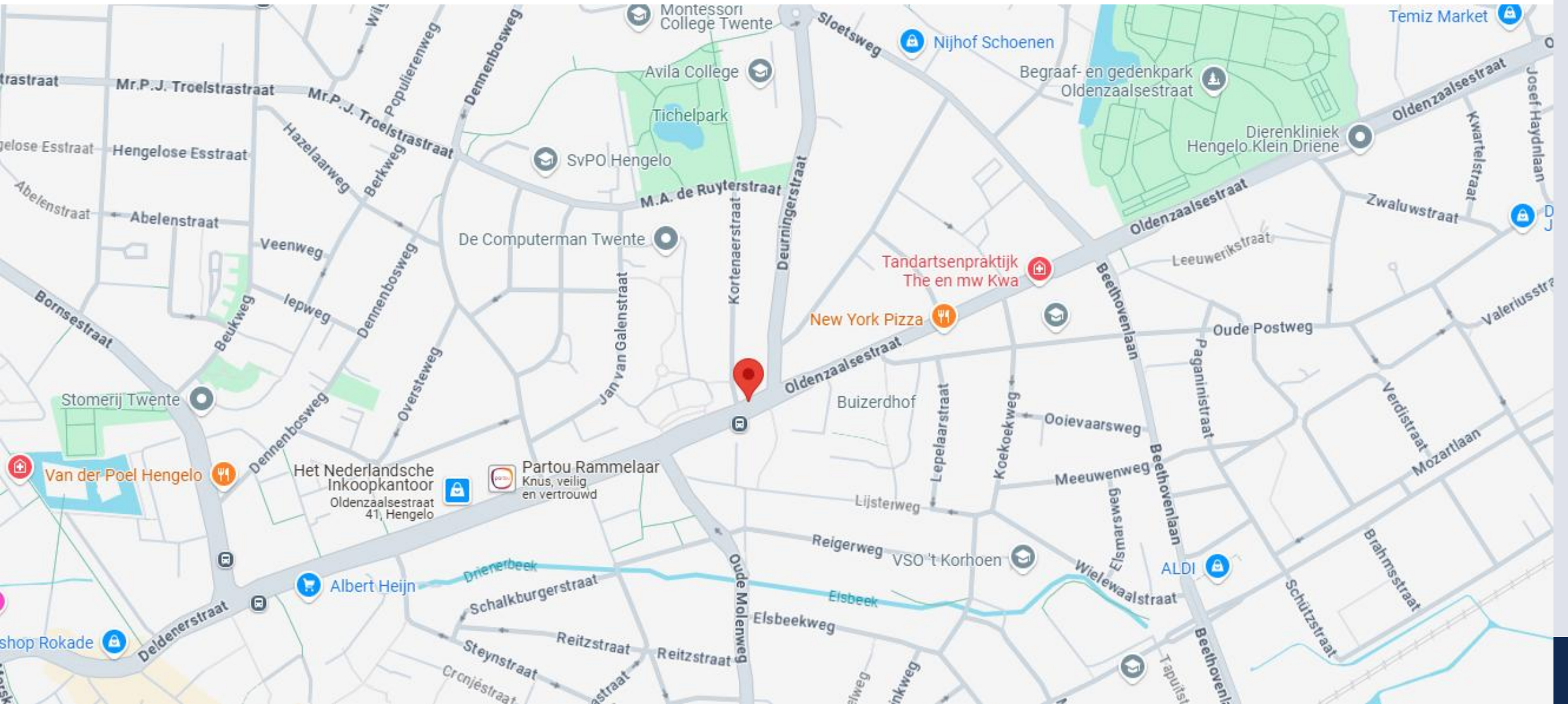
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M²
Begane grond	Kantoorruimte	12,5
	Kantoorruimte	43
	Kantoorruimte	18
	Archief-/printerruimte	8
	Archief-/CV-ruimte	11
Eerste verdieping	Kantoorruimte	26,5
	Overloop	12
	Vide	9
Totaal		140

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

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat op de percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' detailhandel niet is toegestaan;
- b. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren op de verdiepingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor ondergeschikte horeca;
- e. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- f. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage 'Staat van Inrichtingen' onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van geluid gezondeerde inrichtingen, uitsluitend op de

begane grond, vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

- g. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet mag worden gewoond, en dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op verdieping', wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan. Met dien verstande dat het bestaande aantal wooneenheden in het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- h. opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' ook voor kinderopvang;

- j. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend voor garageboxen;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' ook voor horeca van categorie 1.

met tevens ondergeschikt:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. wegen en paden;
- n. groenvoorzieningen;
- o. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- r. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- s. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- t. nutsvoorzieningen;
- u. met de daarbij behorende;
- v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsplan

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 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. 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;
- 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. 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.
- e. Het bestaande aantal wooneenheden in het bouwvlak niet mag worden vergroot;

5.2.3 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;

Bestemmingsplan

- 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 toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

5.2.4 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 m mag bedragen.

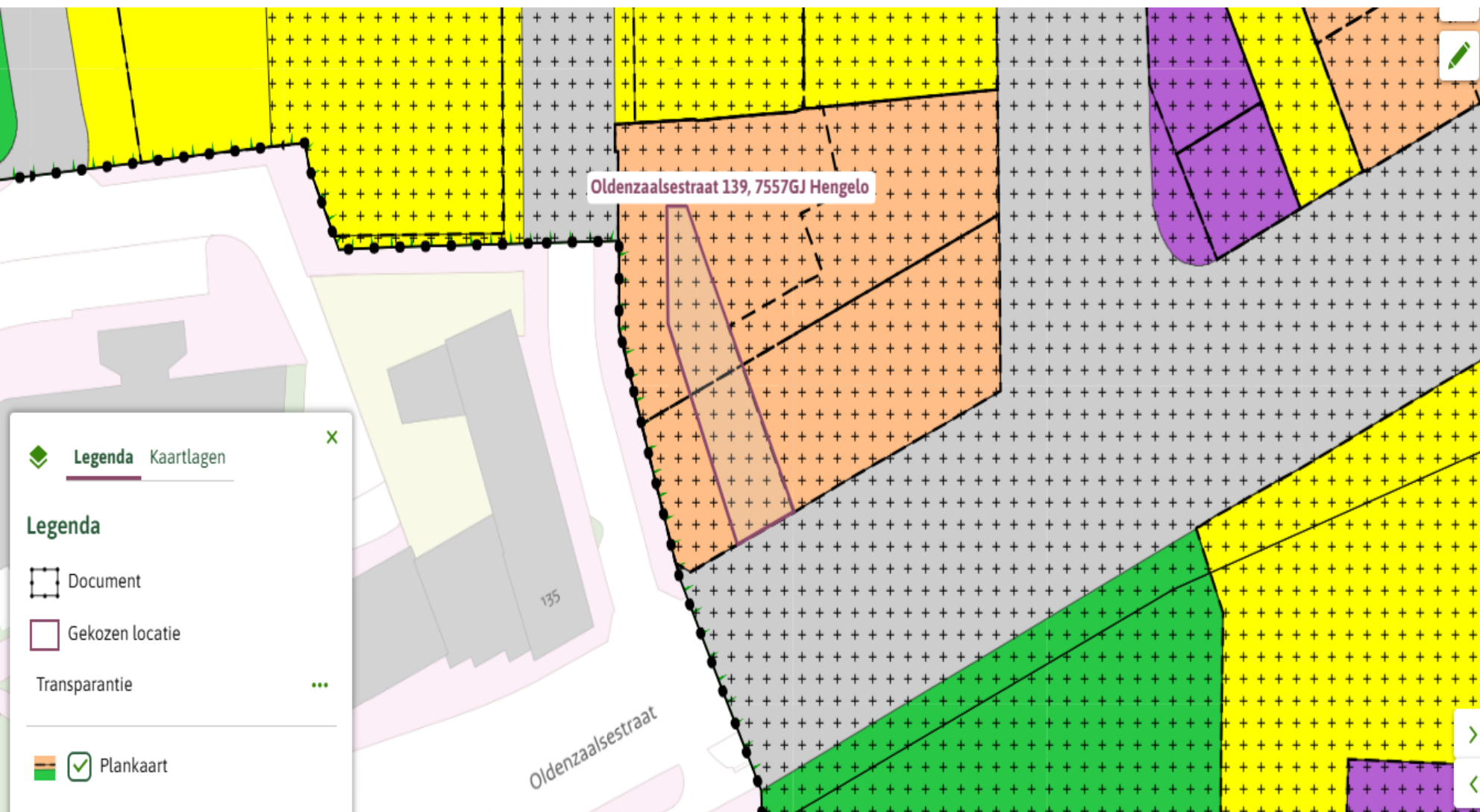
5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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 maximaal 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 maximaal 2 meter bedragen.



Bestemmingsplan



Bestemmingsvlakken (3)

 Verkeer >

 Waarde - Archeologie Middel >

 Gemengd >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

 wonen uitgesloten >

Gebiedsaanduidingen (1)

 milieuzone - intrekgebied >

Foto's











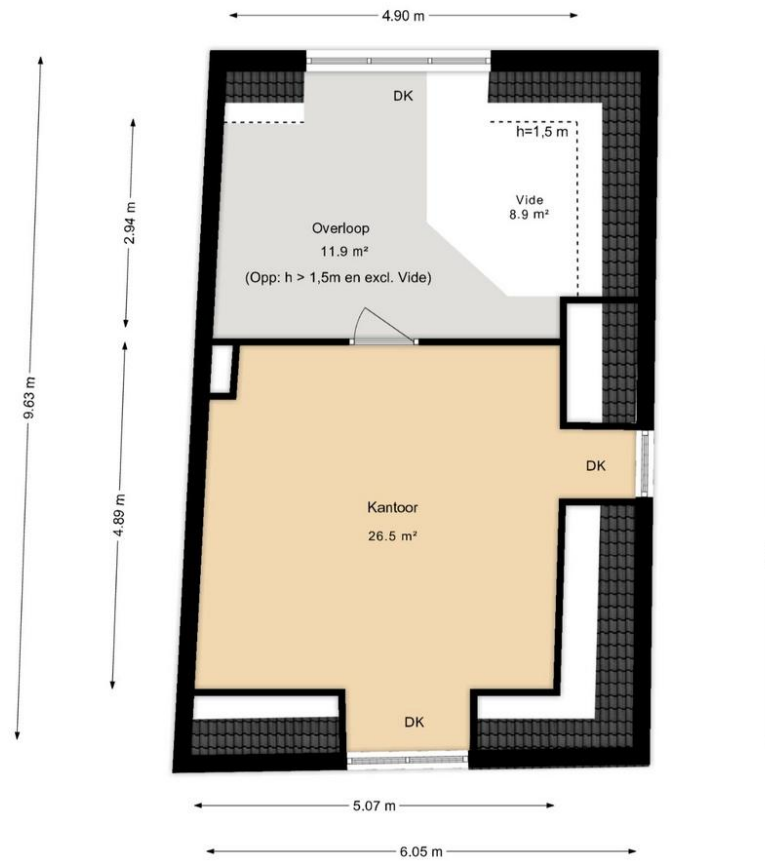




Plattegrond



Plattegrond



Vedieping

Oldenzaalsestraat 139 Hengelo
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.



Kadaster



*Interesse in de
Oldenzaalsestraat
139?*

*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.