Vastgoed
Advies

Brochure

Hengelo
Wemenstraat 32
7551 EZ

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

Bedrijfsmakelaars **gedreven in vastgoed.**

Even voorstellen

Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl

Nick Driemel

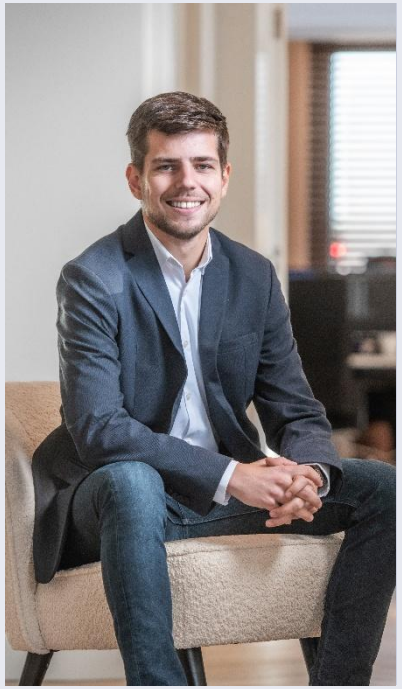
06 34 11 19 66

nick@jbvastgoedadvies.nl

Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Tessa Tigcheler

074 205 10 18

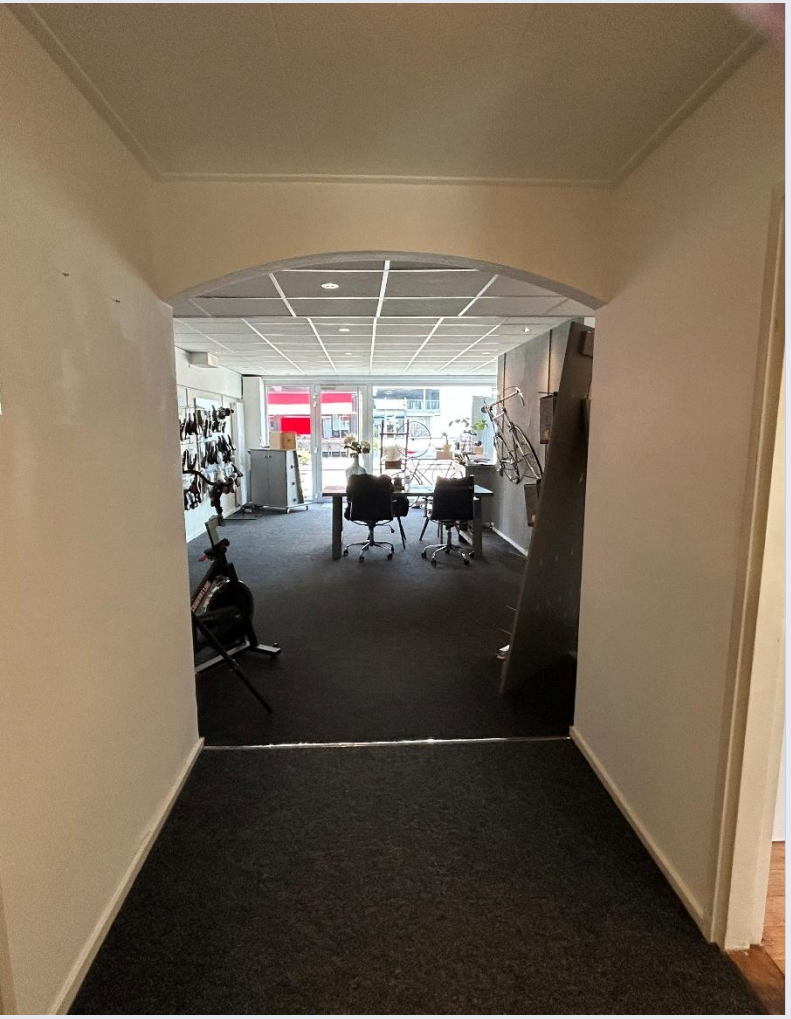
tessa@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	17
Kadaster	18

Vastgoed Advies

Omschrijving



Algemeen

In het kernwinkelgebied van Hengelo bieden wij voor de verhuur een representatieve winkelruimte aan. De winkelruimte heeft een totale oppervlakte van ca. 78 m² waaronder tevens een kantoorruimte en toiletruimte zijn inbegrepen. Onderhavige winkelruimte is op goede locatie gelegen aan een van de populairste winkelstraten in het centrum van Hengelo. In de directe omgeving is een gevarieerd winkelbestand te vinden bestaande uit een mix tussen lokale- en landelijke winkeliers.

Locatie / Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de Wemenstraat 32, 7551 EZ Hengelo, gelegen in de drukke aanloopstraat, een A1 locatie in het stadscentrum van Hengelo en zichtbaar vanuit de Oldenzaalsestraat.
Het centrum van Hengelo is uitstekend bereikbaar met het openbaarvervoer en met het eigen vervoer. Het busstation en treinstation is op minde dan 10 minuten loopafstand gesitueerd. Via de Deldenerstraat is de op- en afrit van de A35 met aansluitend de A1 binnen 10 minuten te bereiken per auto.

Omgevingsfactoren

De Wemenstraat kenmerkt zich door haar diversiteit aan ondernemers. Onder andere Boekhandel Broekhuis, Bakkerij Gustaf, Frans Kaas & Delicatessen, Jenneboer Mode, Juwelier Christian en spellenspeciaalzaak De Dondersteen zijn in de nabije omgeving gevestigd. In Thiemsbrug zijn onder andere gevestigd Action, Albert Heijn, Kruidvat en Xenos.

Omschrijving

Huurprijs

€ 1.050,- per maand excl. Btw G/W/E.

Huurtermijn

In overleg.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 78 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Winkelruimte van ca. 47 m2
- Werkplaats van ca. 7 m2
- Kantoorruimte van ca. 5 m2
- Magazijn van ca. 13 m2
- Inbouwkasten van ca. 6 m2

Parkeervoorzieningen

Er zijn voldoende parkeergelegen (parkeergarages) in de nabije omgeving, op het Wetplein, maar ook in de parkeergarage van winkelcentrum Thiemsbrug.

Voorzieningen

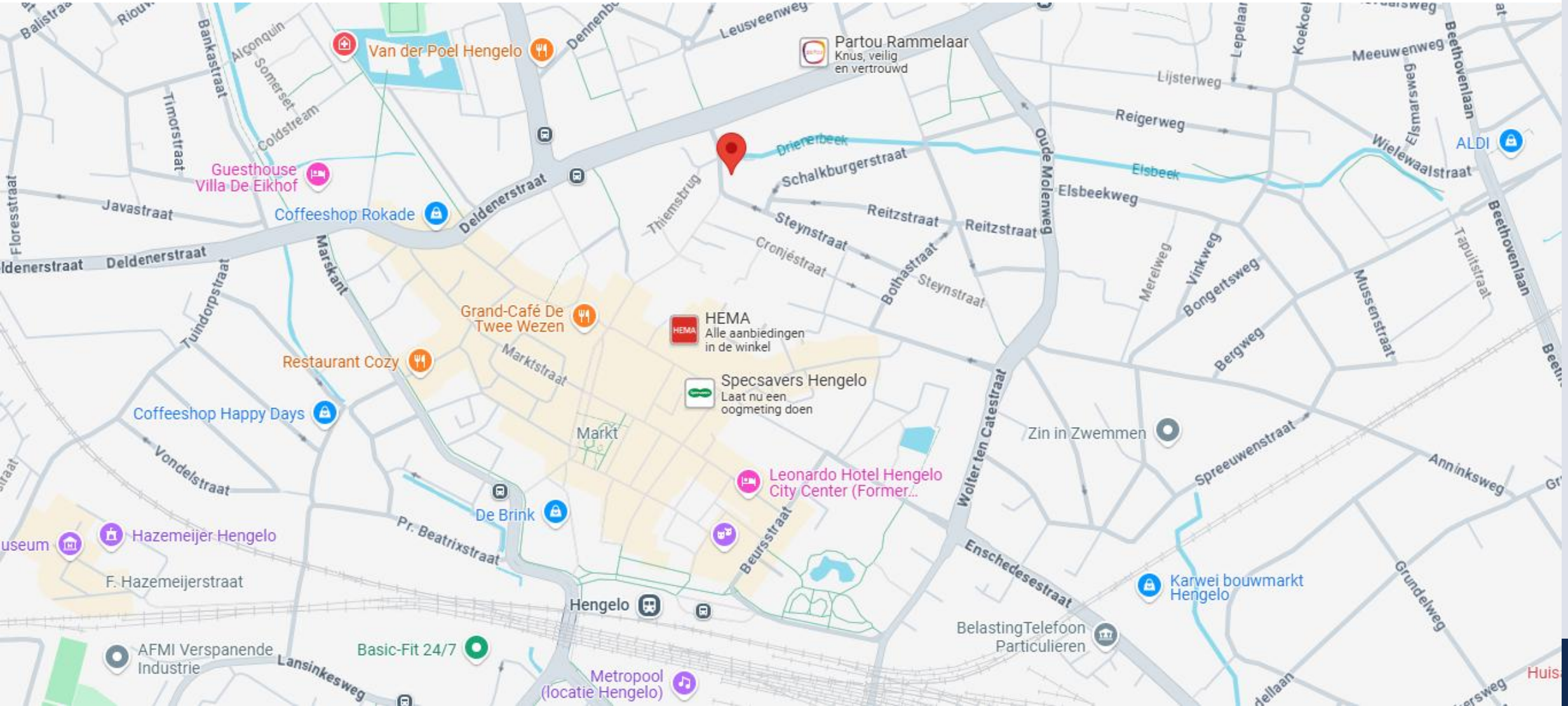
- Keukenblok;
- Toilet;
- Voorzien van vloedbedekking;
- Eigen aansluitingen G/W/E;
- Frontbreedte ca. 5 meter;
- Verlichting;
- Aan mooie drukke straat gelegen bij de entree van het centrum.

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M²
Begane grond	Winkelruimte	47
	Werkplaats	7
	Kantoorruimte	5
	Magazijn	13
	Inbouwkasten	6
Totaal		**78**

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 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;
s. ter plaatse van de aanduiding 'discotheek', ook voor een discotheek;
t. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' ook voor een seksinrichting;

Bestemmingsplan

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. parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
bb. ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 80 m2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1';
cc. ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 290 m2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-2';
dd. ondersteunende horeca ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening met een maximale oppervlakte van 370 m2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
ee. het geven van workshops, uitsluitend op de begane grond;
ff. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
gg. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
hh. 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;
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:

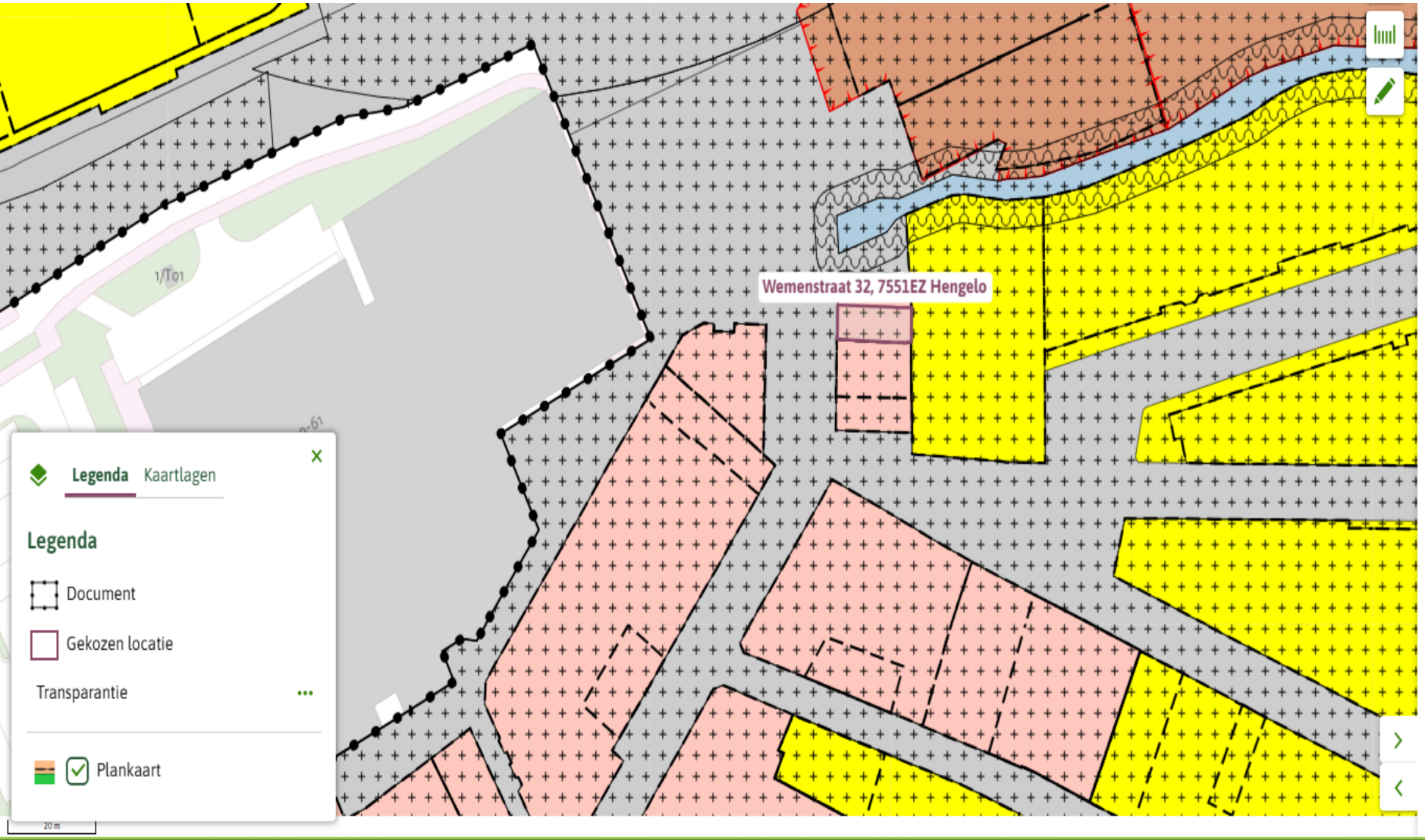
a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

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

Bestemmingsplan



Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

- Wonen
- Centrum
- Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)
- Verkeer - Verblijfsgebied

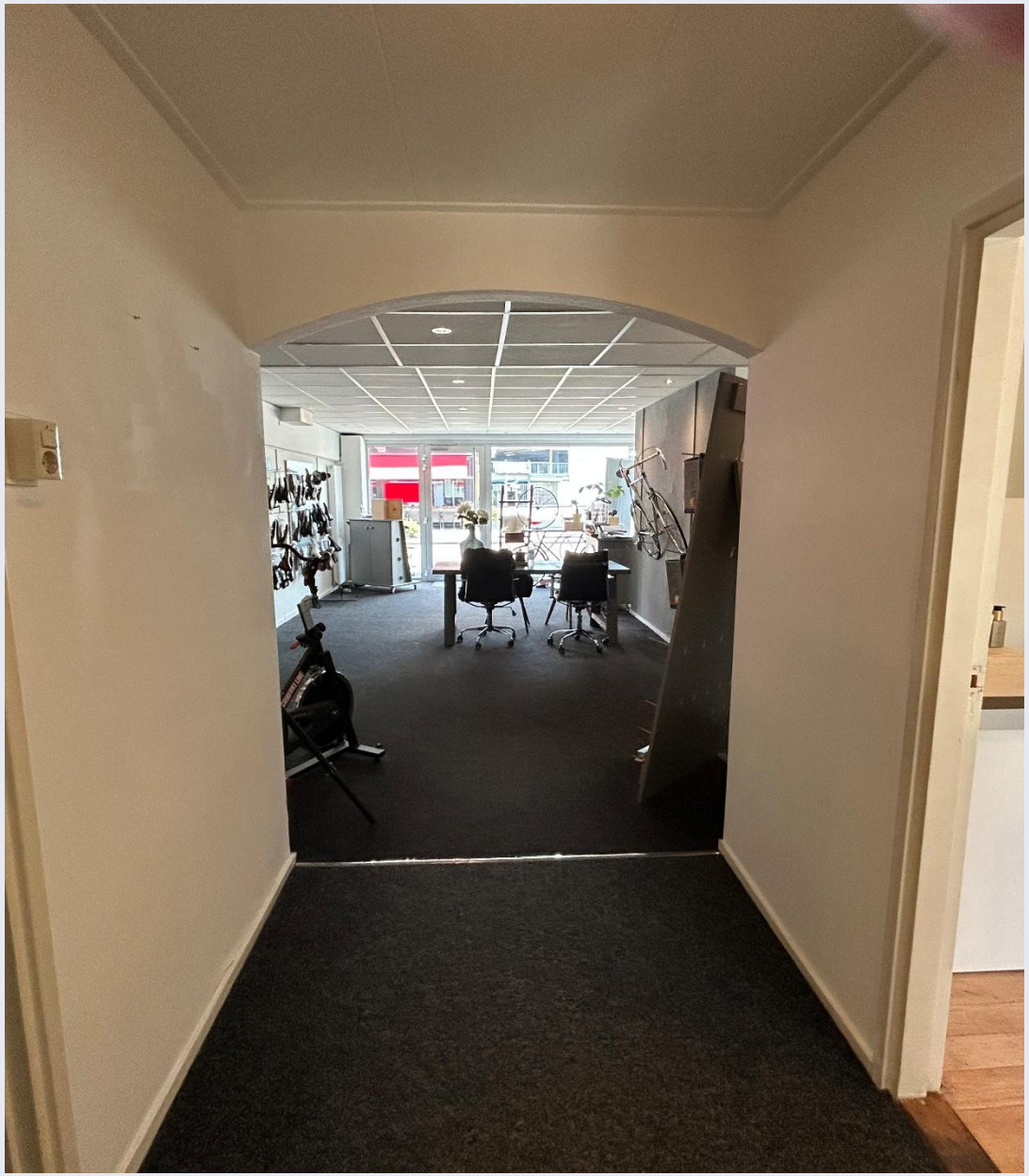
Bouwvlakken (2)

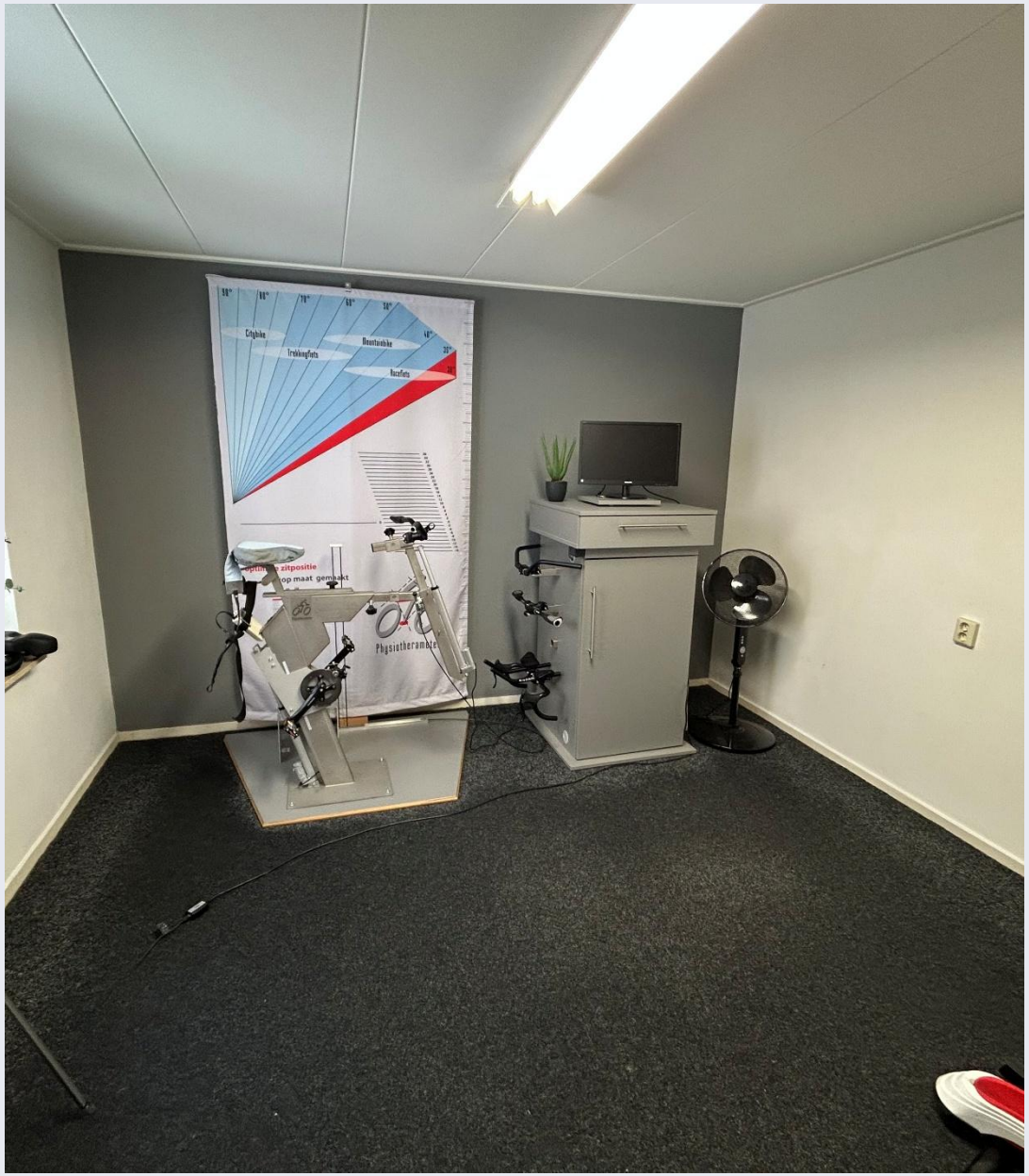
- bouwvlak
- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- horeca van categorie 1

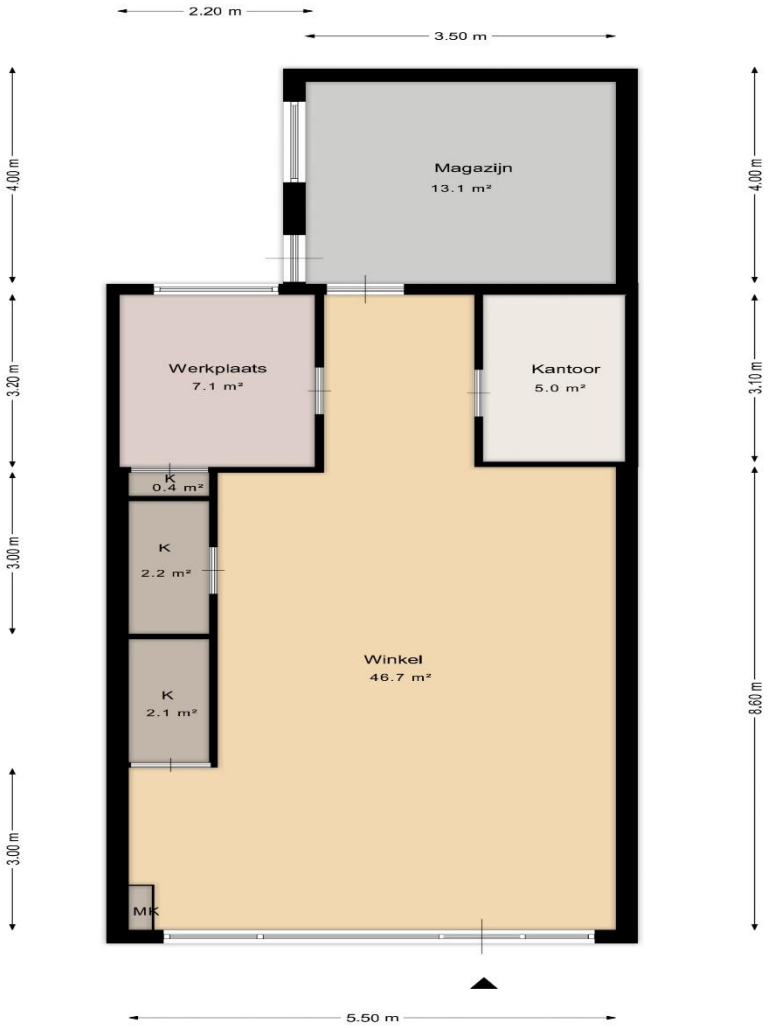
Foto's




Citybike
Trekkingfiets
Mountainbike
Racefiets
op maat gemaakt
Physiotherapie

The Bombay Spice
Grolsch

Plattegrond



Kadaster

Oldenzaalsestraat
Thiemsbrug
Wemenstraat
Steijnstraat
Reitzstraat
Schalkburgerstraat
Cronjestraat
Paul Krugerstraat
Bothastraat

Interesse in de Wemenstraat 32?
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.