

**BOERS
& LEM**



Te koop

Beatrixpark 20, Winterswijk

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
Vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Energielabel**
- 10 **Aanvullende informatie**
- 11 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te koop! Representatief kantoorgebouw!

Aan het Beatrixpark 20 in Winterswijk bieden wij een representatief kantoorgebouw aan met een totaal gebruiksoppervlak van circa 1.882 m², verdeeld over drie bouwlagen. Het object omvat circa 616 m² op de begane grond, circa 633 m² op de eerste verdieping en circa 633 m² op de tweede verdieping. De kantoorvloeren zijn efficiënt in te delen, waardoor het gebouw geschikt is voor zowel één als meerdere gebruikers.

Daarnaast beschikt het complex over circa 30 parkeerplaatsen op eigen terrein, wat bijdraagt aan het comfort voor personeel en bezoekers.



Kenmerken

Bouwjaar

2003

Oppervlakte pand

Circa 1.882 m²

Locatie

Het Beatrixpark in Winterswijk

Parkeren

Het object beschikt over circa 30 (dertig) parkeerplaatsen op eigen terrein

Energielabel

C

Vraagprijs

€ 1.649.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het kantoorgebouw is gelegen op -en aan het Beatrixpark in Winterswijk, in een zeer verzorgde omgeving nabij diverse voorzieningen. Op dit park is tevens het streekziekenhuis Koningin Beatrix gelegen.

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar per auto via de nabijgelegen N319 en N18, die een directe aansluiting bieden richting Doetinchem, Groenlo en Enschede. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed te bereiken; bushaltes bevinden zich op loopafstand en het NS-station Winterswijk ligt op korte afstand.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Winterswijk

Sectie: H

Nummer: 11227

Grootte: 1.613 m²

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Kom Winterswijk 2011' met als bestemming 'Maatschappelijk' en functieaanduiding 'Kantoor'. Het bestemmingsplan is als bijlage aan deze brochure toegevoegd.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

Het object zal 'as is - where is' worden opgeleverd, inclusief onder andere onderstaande voorzieningen:

- Representatieve centrale entree;
- Vloerbedekking;
- Klimaatinstallatie: verwarming, luchtbehandeling en koeling;
- Databekabeling;
- Systeemplafonds voorzien van inbouwarmaturen;
- Sanitaire voorzieningen;
- Kantine;
- Pantry's;
- Alarminstallatie;
- Lift.

Vraagprijs

€ 1.649.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	616 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	633 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca.	633 m ²

De NEN 2580-meting is aanwezig en op aanvraag verkrijgbaar.



4 Foto's















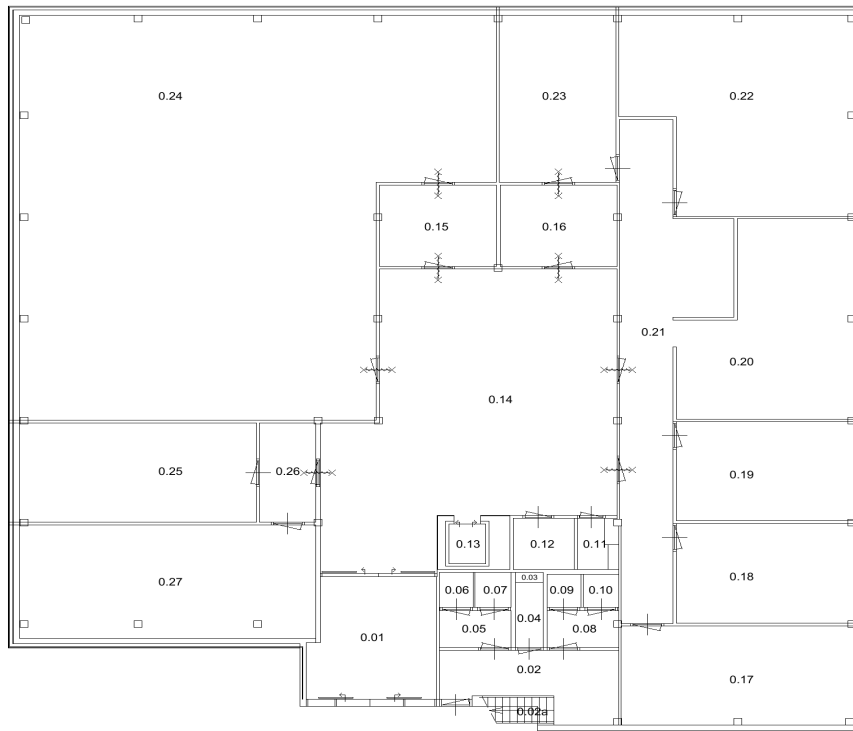






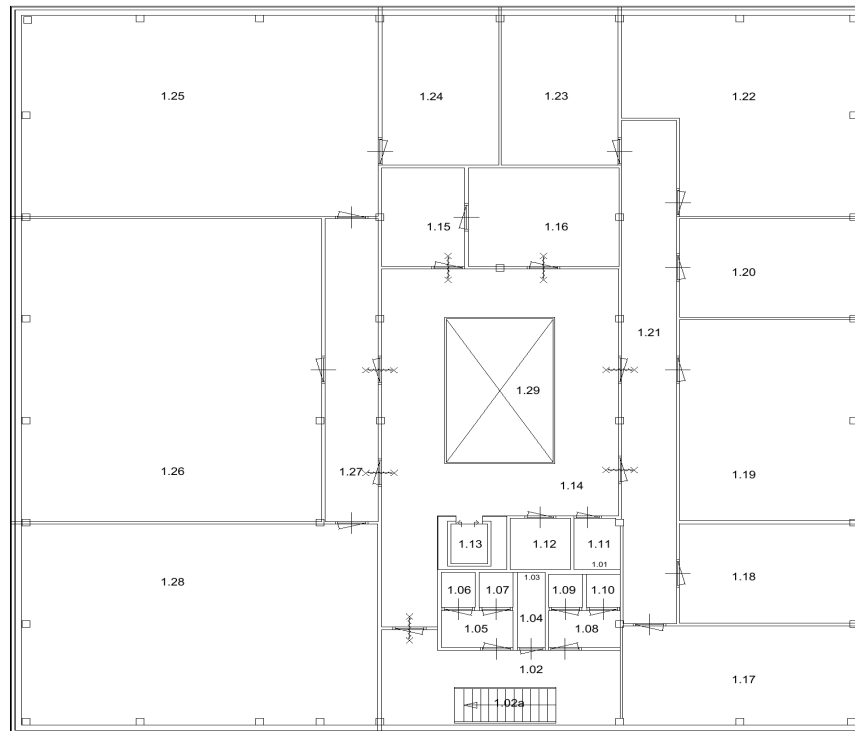


5 Plattegrond begane grond



Opdrachtgever	Sectie5	PASCAD DELEGEER CADBEHEER Postbus 1276, 3800 BG Amersfoort Tel: 033 - 462 52 73 Fax: 033 - 462 52 74 Internet: www.PAScad.nl en www.PAScad.net	
Gebouw	Beatrixpark_20, Beatrixpark 20		
Plaats	Winterswijk	Formaat	A2 1:100
Tekening	Bouwkundig Begane grond	Datum	30-01-2014
Discipline	Bouwkunde	Plotdatum	03-02-2014
Omschrijving	NEN2580 meetcertificaat	Revisieletter	
Project	NC-14024	Getekend	A. Lozeman
Kastcode		Stadium	Definitief
Bestandsnaam	beatrixpark_20_b00	Maten in het werk controleren	
		Revisiedatum	
		Bladnummer	1 van 1

Plattegrond eerste verdieping



Opdrachtgever: Sectie5
Gebouw: Beatrixpark_20, Beatrixpark 20
Plaats: Winterswijk
Tekening: Bouwkundig 1e Verdieping
Discipline: Bouwkunde
Omschrijving: NEN2580 meetcertificaat

Project: NC-14024
Kastcode: beatrixpark_20_b01
Bestandsnaam: beatrixpark_20_b01

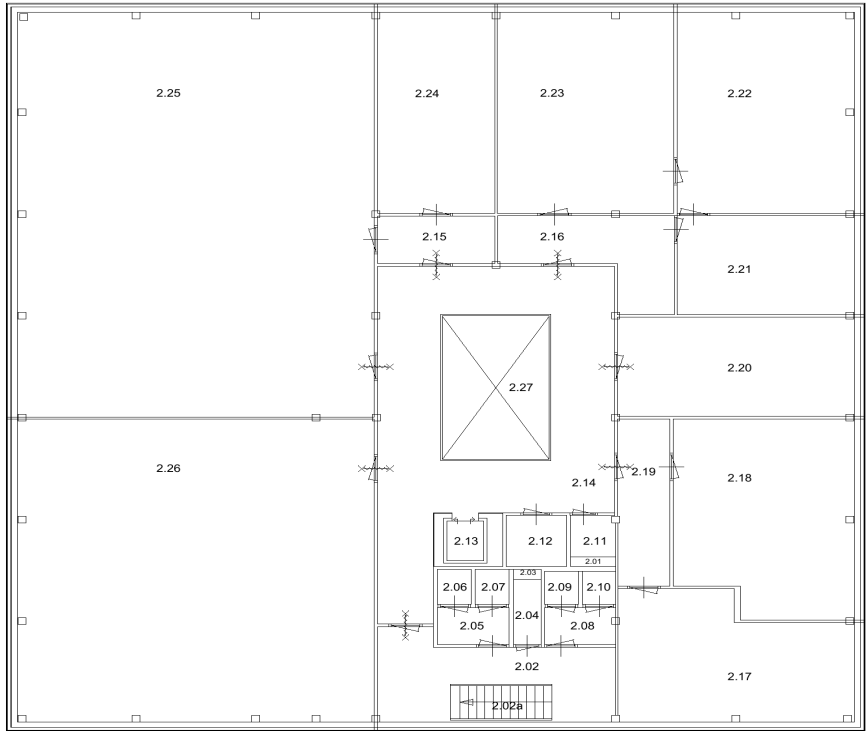
Getekend: A. Lozeman
Stadium: Definitief
Maten in het werk controleren

PASCAD
DELEGEER CADBEHEER
Postbus 1276, 3800 BG Amersfoort
Tel: 033 - 462 52 73 Fax: 033 - 462 52 74
Internet: www.PAScad.nl en www.PAScad.net

Formaat: A2 1:100
Datum: 30-01-2014
Plotdatum: 03-02-2014

Revisieletter:
Revisiedatum:
Bladnummer: 1 van 1

Plattegrond tweede verdieping



Opdrachtgever	Sectie5	PAS CAD DELEGEER CADBEHEER Postbus 1276, 3800 BG Amersfoort Tel: 033 - 462 52 73 Fax: 033 - 462 52 74 Internet: www.PAScad.nl en www.PAScad.net	
Gebouw	Beatrixpark_20, Beatrixpark 20		
Plaats	Winterswijk	Formaat A2 1:100 Datum 30-01-2014 Revisiedatum Bladnummer 1 van 1	
Tekening	Bouwkundig 2e Verdieping		
Discipline	Bouwkunde	Getekend A. Lozman Stadium Definitief Maten in het werk controleren	
Omschrijving	NEN2580 meetcertificaat		
Project	NC-14024		
Kaartcode			
Bestandsnaam	beatrixpark_20_b02		

6 Locatie

Locatie

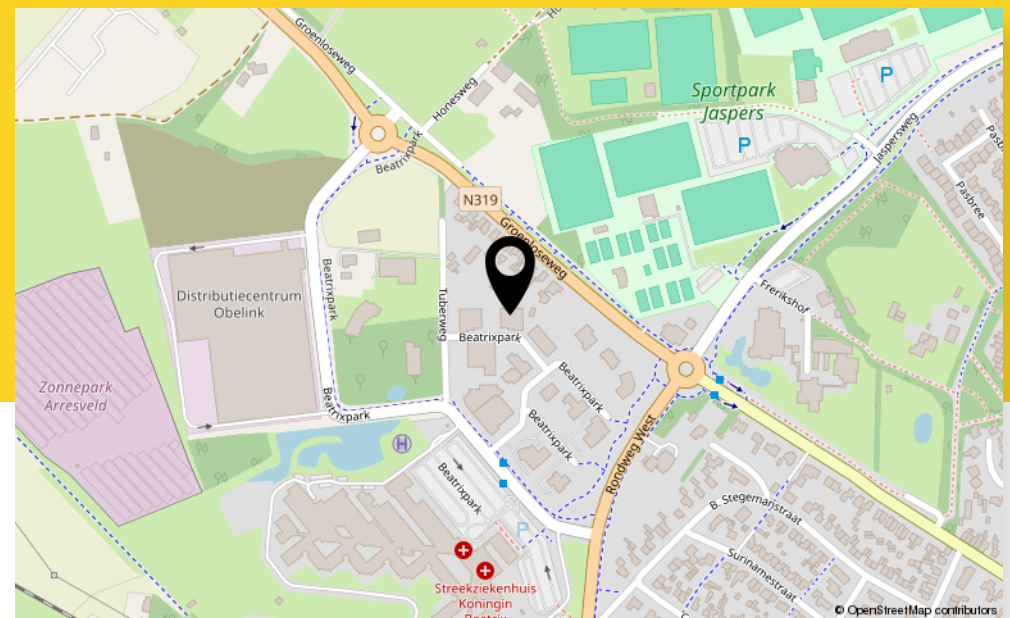
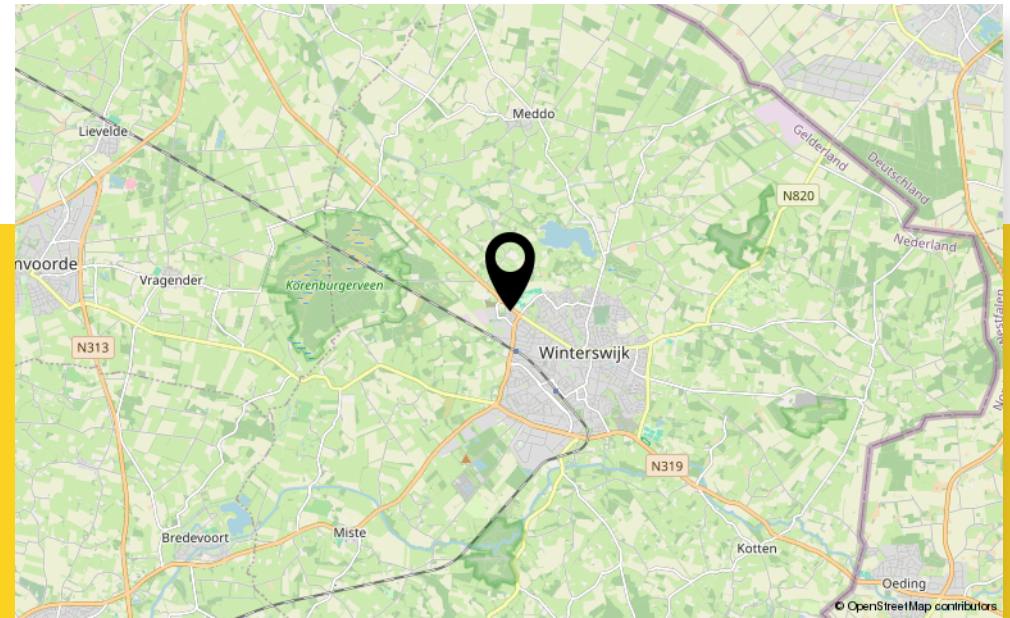
Het kantoorgebouw is gelegen op -en aan het Beatrixpark in Winterswijk, in een zeer verzorgde omgeving nabij diverse voorzieningen. Op dit park is tevens het streekziekenhuis Koningin Beatrix gelegen.

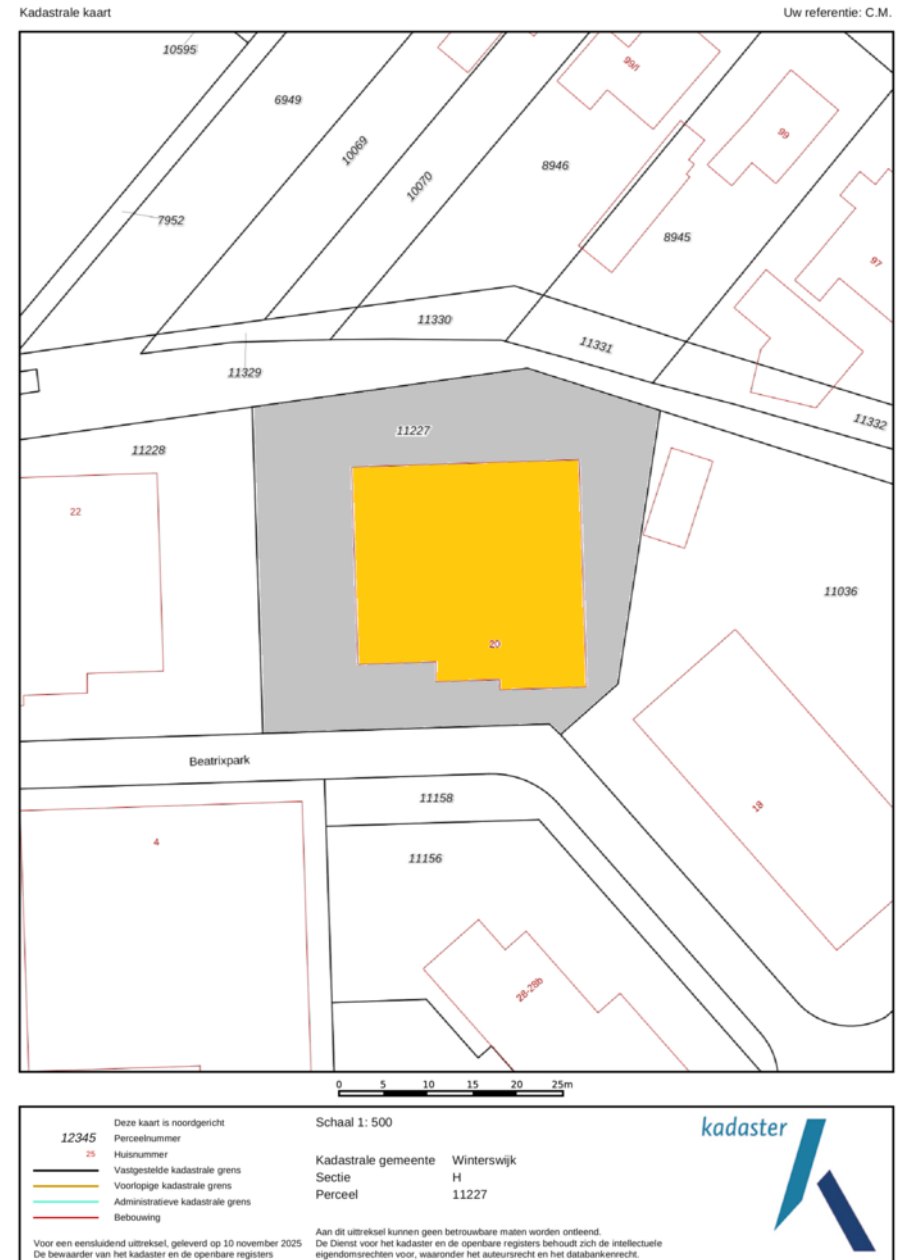
(Snel)wegen

Het object is goed bereikbaar per auto via de nabijgelegen N319 en N18, die een directe aansluiting bieden richting Doetinchem, Groenlo en Enschede.

Openbaar vervoer

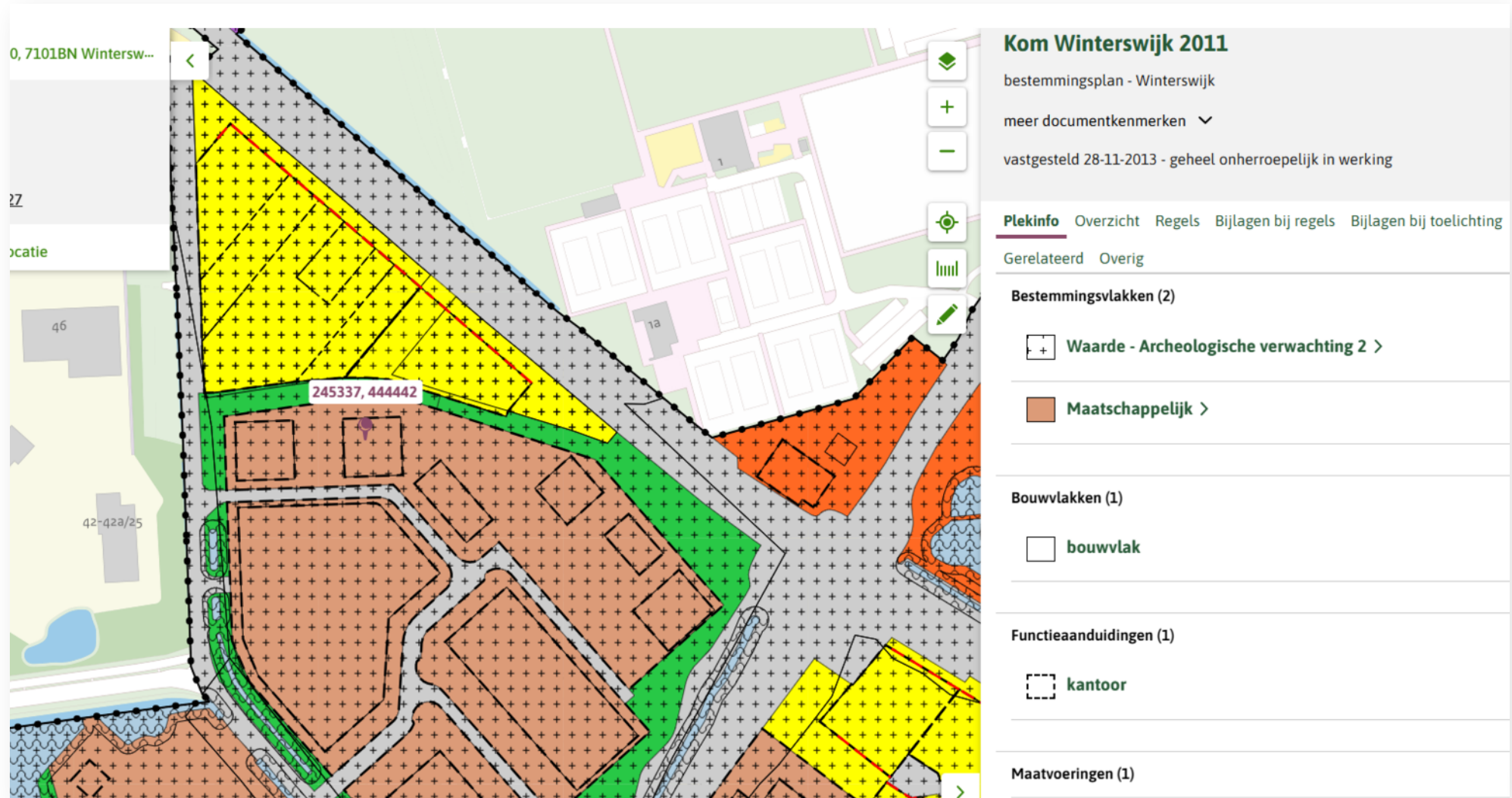
Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed te bereiken; bushaltes bevinden zich op loopafstand en het NS-station Winterswijk ligt op korte afstand.





8 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Kom Winterswijk 2011' met als bestemming 'Maatschappelijk' en functieaanduiding 'Kantoor'.



Kom Winterswijk 2011
bestemmingsplan - Winterswijk
meer documentkenmerken ▾
vastgesteld 28-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

-  **Waarde - Archeologische verwachting 2** >
-  **Maatschappelijk** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak**

Functieaanduidingen (1)

-  **kantoor**

Maatvoeringen (1)

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• artikel 12 Maatschappelijk

o 12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. een brandweerkazerne, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- d. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig';
- e. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. beurzen en zelfstandige horeca ten behoeve van recepties, ontvangsten, festiviteiten en feestelijkheden, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs, coffeeshops en discotheken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalencentrum';
- g. kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat maximaal 60 overnachtingen per jaar zijn toegestaan;
- h. kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i. een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- j. een museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- k. een molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - molen';
- l. een ambulancedienst, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ambulancedienst';
- m. intramuraal wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijke - intramuraal wonen';
- n. de bescherming van de waarde van de gracht, het lanenstelsel, de parkbomen en de structuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - karakteristiek natuurlijk';

- o. een helicopterplatform, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - helicopterplatform';
- p. een speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- q. de bestaande dienstwoningen dan wel het aangegeven aantal dienstwoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', daaronder begrepen praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

o 12.2 bouwregels

▪ 12.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 3 m;
- c. bouwhoogte maximaal 10 m, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte mag bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven maten mogen bedragen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' in afwijking van het hiervoor bepaalde tevens gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een bebouwingspercentage van het bouwperceel van maximaal 3%.

▪ 12.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. terreinafscheidingen 2 m;

- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 4 m.
- o **12.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **12.3.1 omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – karakteristiek natuurlijk' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van opgaande beplantingen.

- **12.3.2 weigering**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de gracht, het lanenstelsel, de parkbomen en de structuren en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

- **12.3.3 uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

9 Energielabel

7101BN 20	
Registratienummer	-
BAG verblijfsobject id	0294010000400010
BAG pand id	-
Labelklasse	C
El	1,30
El forfaitair	1,30
Registratiedatum	10-04-2017
Opnamedatum	08-04-2017
Geldig tot	08-04-2027
Certificaathouder	BuildingLabel B.V.
Ingetrokken	-

10 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.

088-263 77 30

taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen
van een bedrijfspand is een vak apart”**



11 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
Vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545

7521 AG Enschede
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11

7607 GX Almelo
0546 - 74 00 00

info@boersenlem.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**