



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



TE KOOP

WINKELRUIMTE MET BOVENWONING

Kuipersdijk 23-25, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan een grootschalige winkelruimte met ruime bovenwoning gelegen aan de Kuipersdijk 23-25 te Enschede. Het object is gelegen op een zichtlocatie aan één van de drukste toegangswegen naar het centrum van Enschede, met parkeren voor de deur. Op loopafstand is het kernwinkelgebied en de Van Heek parkeergarage gesitueerd.

Het object wordt geheel leeg en ontruimd opgeleverd. De winkelruimte heeft thans label A en de woning heeft energielabel C.

Bestemmingsplan

"Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023" met als enkelbestemming "Gemengd-2", en functieaanduiding "detailhandel"

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	D
Nummer	13563 & 15135
Groot	588 m ² & 10 m ²

Bouwjaar

1971 (Bagviewer).

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 887 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Winkelruimte	Ca. 425 m ²
Begane grond	Opslagruimte	Ca. 50 m ²
Eerste verdieping	Winkelruimte	Ca. 65 m ²
Eerste verdieping	Opslagruimte	Ca. 100 m ²
Kelder	Opslag	Ca. 60 m ²
Totaal		Ca. 700 m²
Eerste verdieping	Bovenwoning	Ca. 70 m ²
Tweede verdieping	Bovenwoning	Ca. 117 m ²
Totaal woonoppervlakte		Ca. 187 m²

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

Verkoop is op basis van "as is where is". Het object wordt opgeleverd in huidige staat, leeg en ontruimd.



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 1.300.000,-- kosten koper.

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 is gesitueerd op een goede zichtlocatie aan de Kuipersdijk voor de kruising met de Spelbergsweg en is zeer goed bereikbaar met zowel eigen als openbaar vervoer. Het NS – bus- en treinstation is op loopafstand (circa 10 minuten). In de directe omgeving zijn voldoende parkeermogelijkheden op openbaar terrein (betaald). De Kuipersdijk is direct ontsloten via de Varviksingel, welke weer in verbinding staat met de Zuiderval, richting de Rijkssnelweg A35.

Omgevingsfactoren

Langs de Kuipersdijk bevindt zich een diversiteit aan bedrijven zoals Schoonenberg, De Hypotheker en de ANWB winkel. Daarnaast is het kernwinkelapparaat aan het H.J. van Heekplein gesitueerd op enkele minuten lopen.

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).



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.



Rob Temmink
053 485 22 44

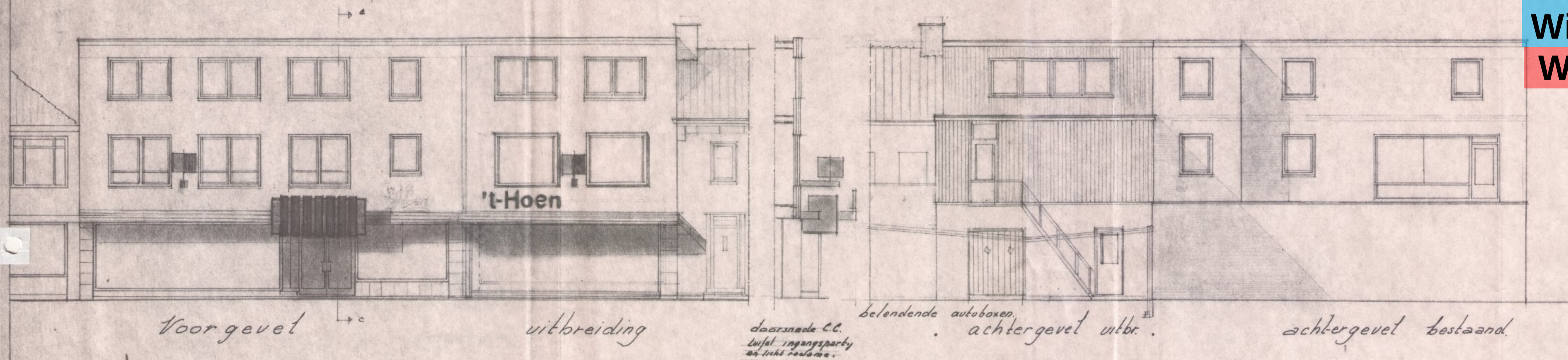


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Winkelruimte
Woonruimte

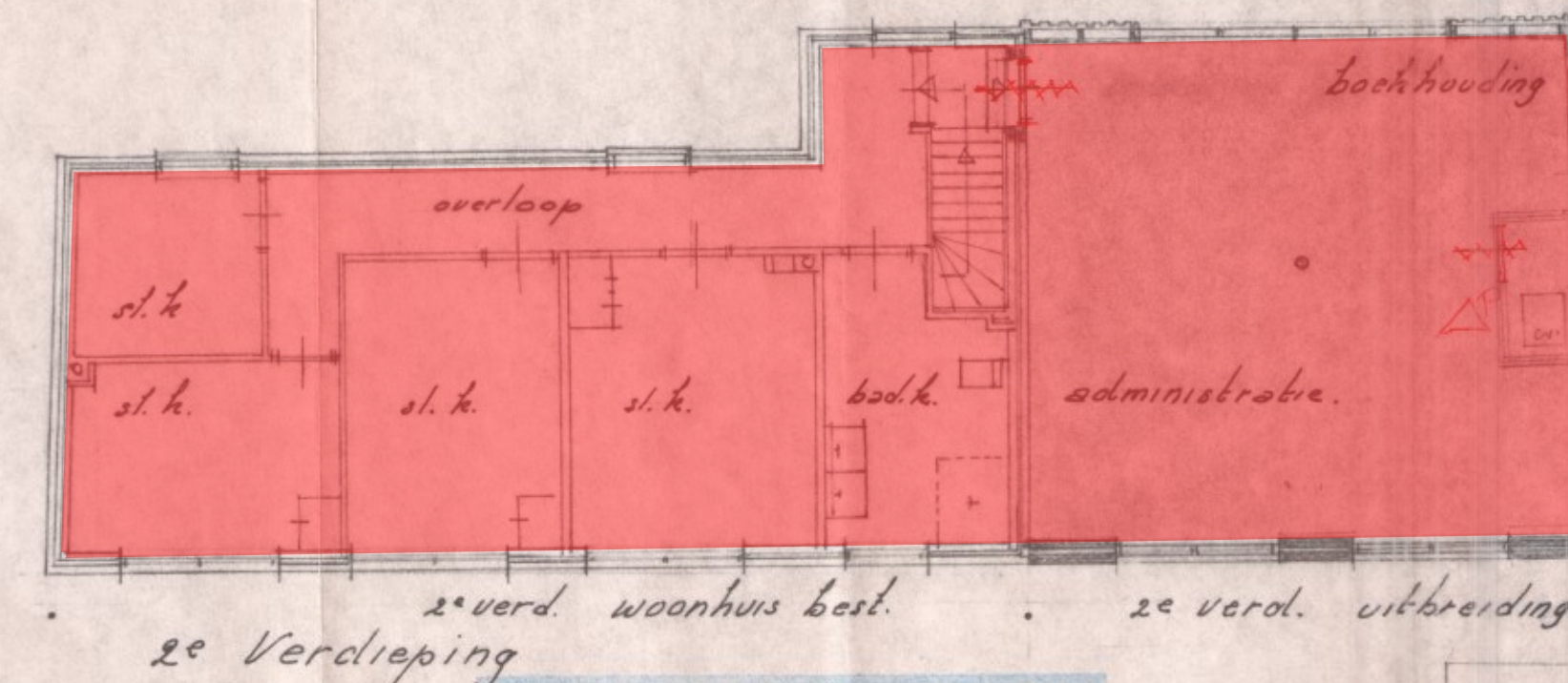
SCHAAL: 1:100
DATUM: 27. Nov. 76
GETEKEND: 2

Plan uitbreiding Sportmagazijn t'Hoen
Kuijpersdijk 23. Enschede.

Nieuwe toestand.

P. ROZE ARCHITECT H.B.O.-B.N.A. ENSCHEDE
MIN. GOEMAN BORGESIUSTRAT 15 TEL. 053-353250

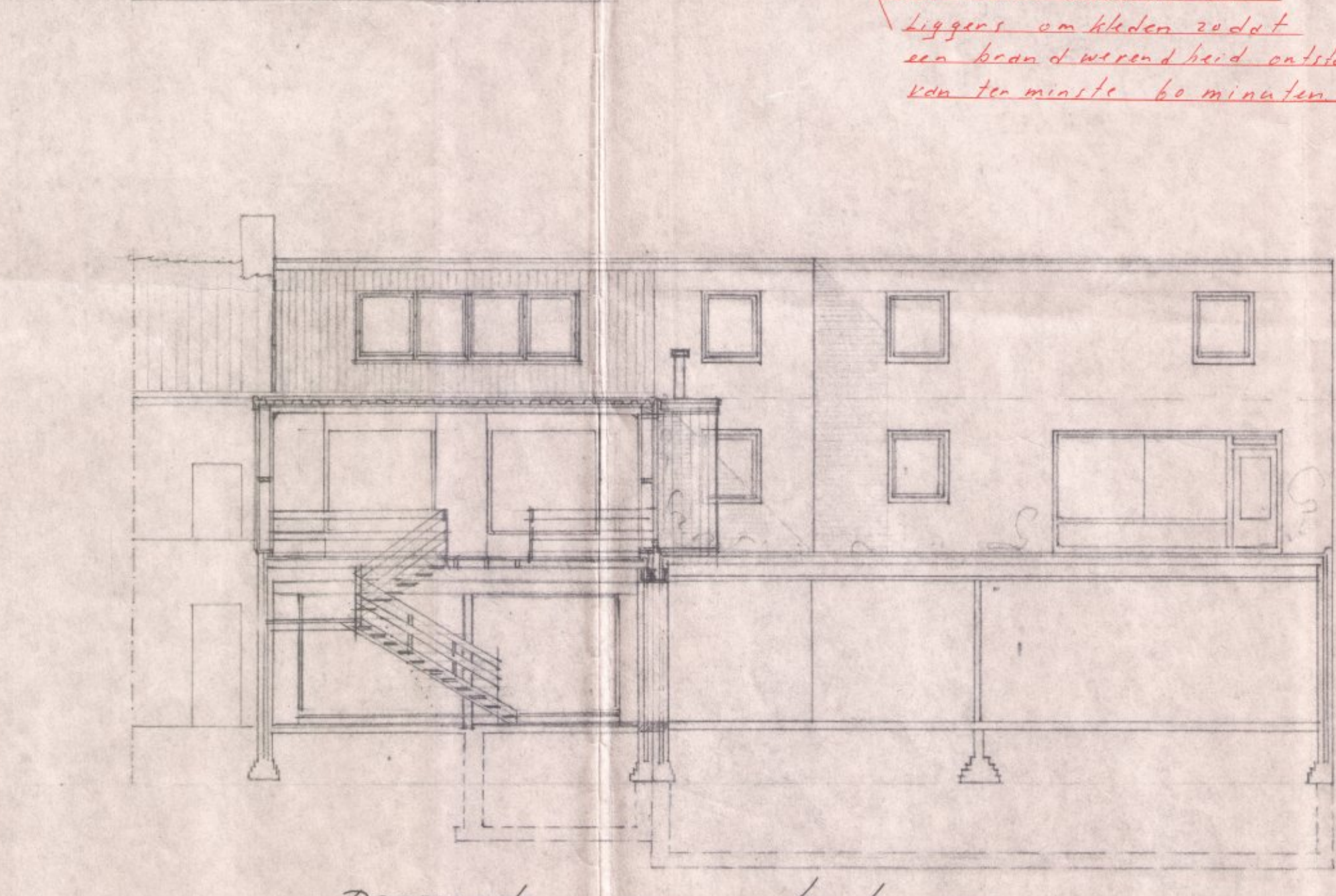
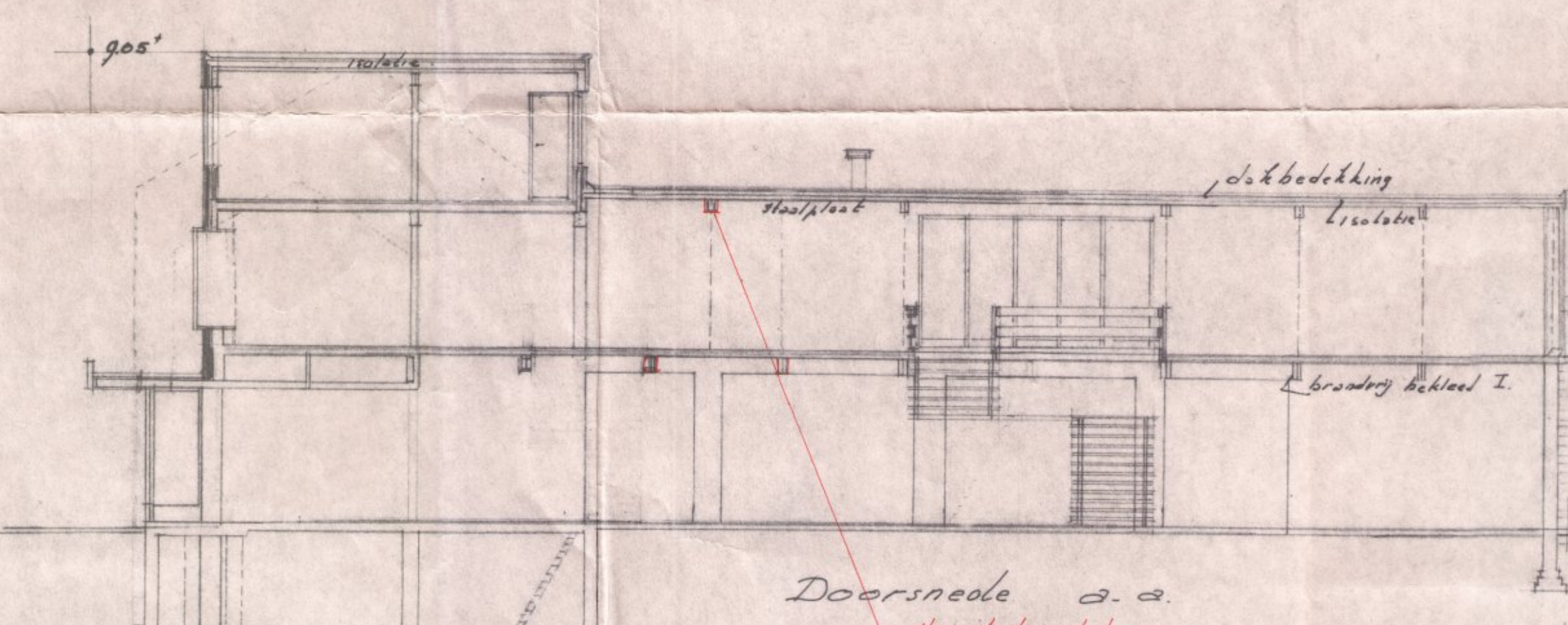
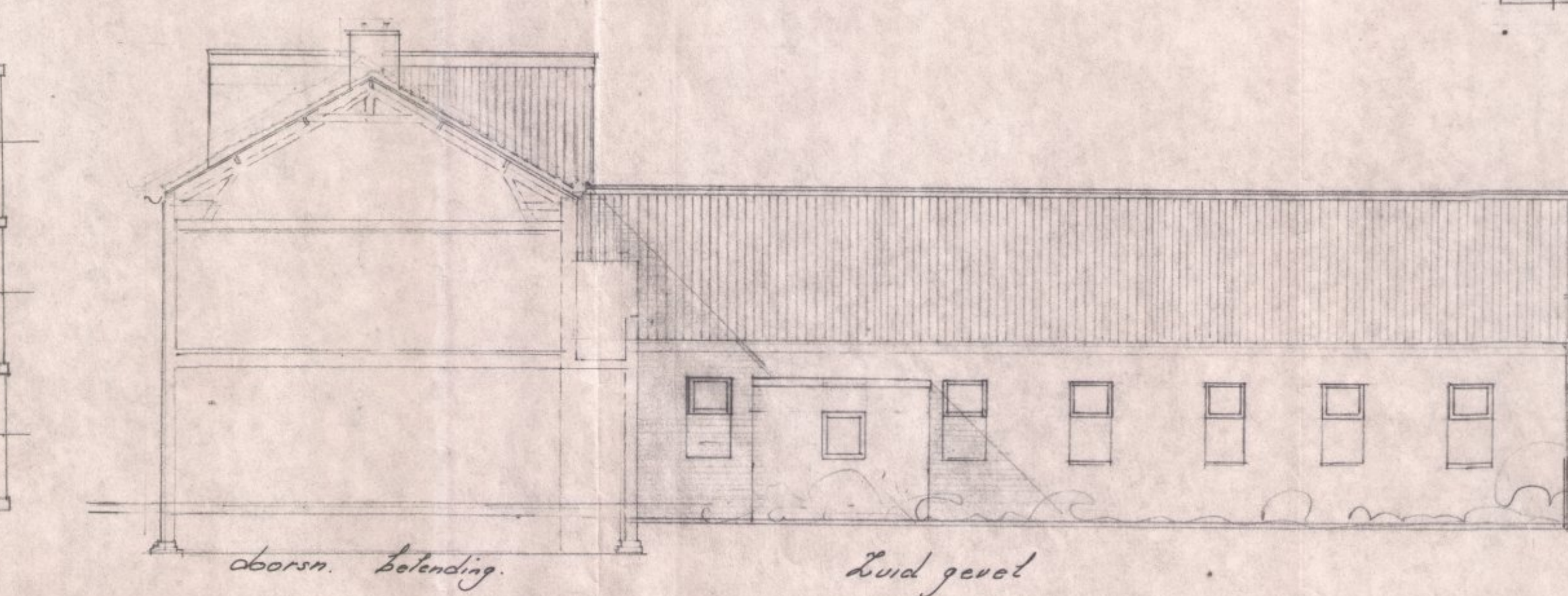
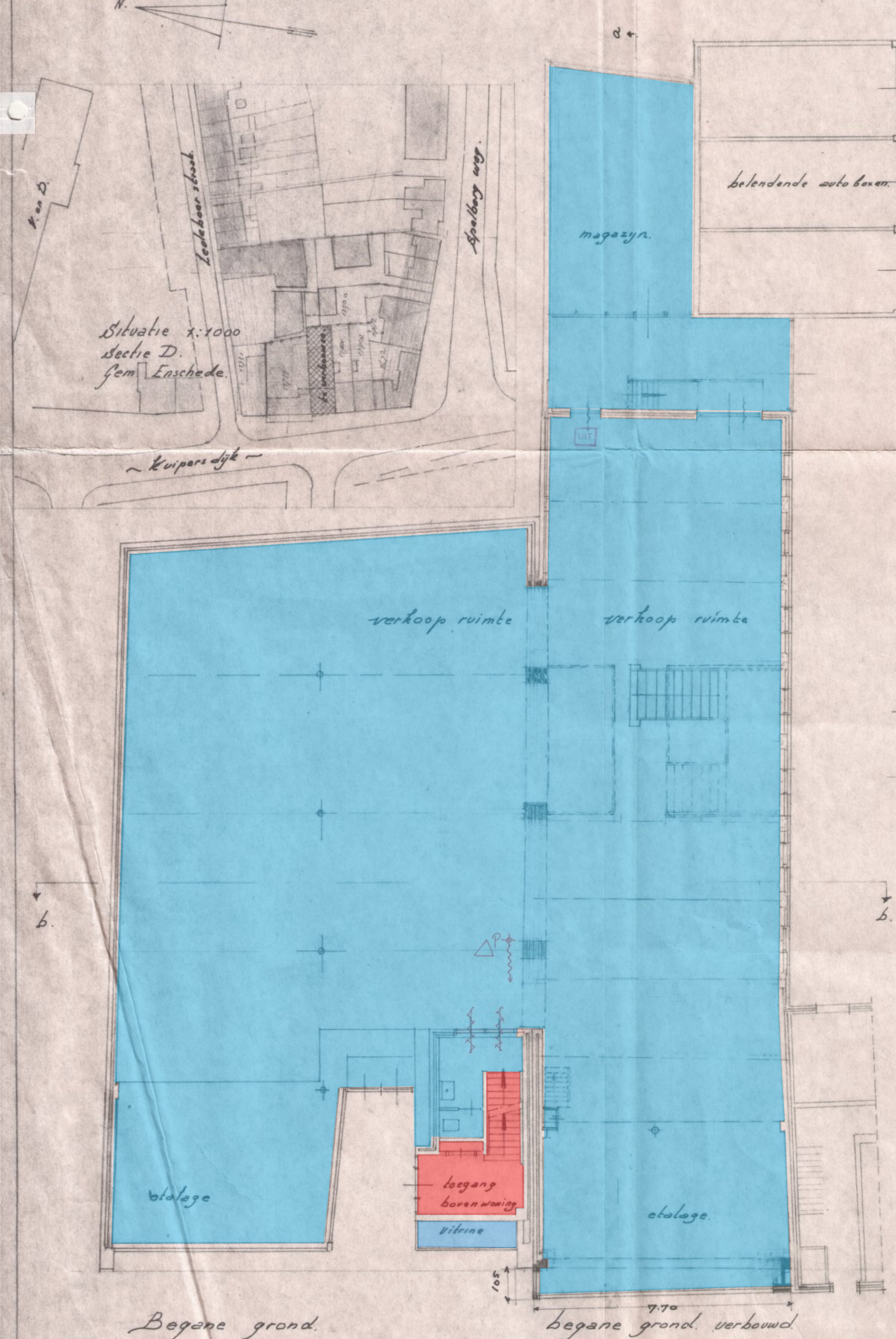
WERKNUMMER: 485
BLADNUMMER: 2
FORMAAT: 60x84



GUNSTIG ADVIES
no. 14416
HET OVERSTICHT
overijsselse welstandscommissie
datum 19-11-77
de directeur

	data	par.
akk. B. en W. toezicht	19-11-77	
akk. afd. Stadsbouw	12-10-77	
Gunstig advies	11-10-77	
Schoonheidscommissie		

BOUW- EN WONINGTOEZICHT
ENSCHDE
apl. 1977 No. 1099



Renvoel
Brandveiligheidsvoorschriften

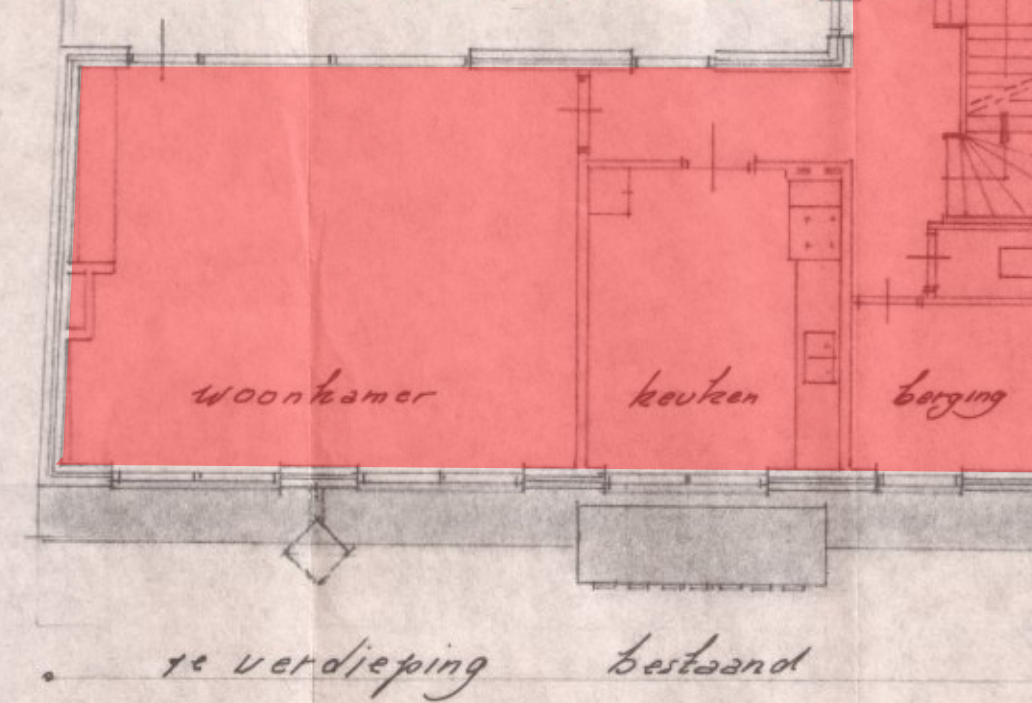
BRANDKRAAN
aansluiting op de waterleiding, waaraan
permanet verbonden 20 m 3/4 rubber
slang op drukhaspel, voorzien van een
straalpijp met 6 mm mondstuk.

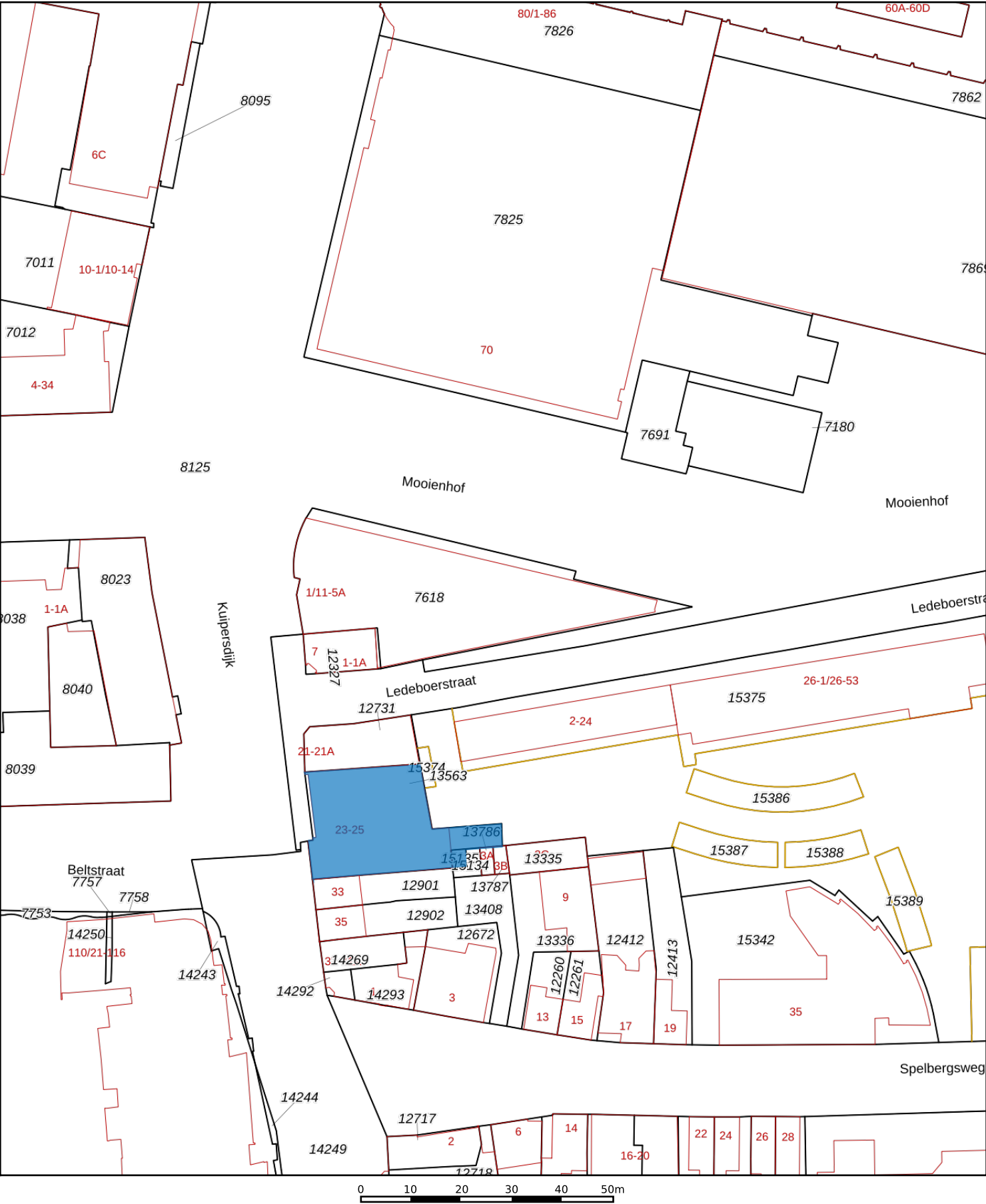
ZELFSLUITENDE BRANDDEUR
brandwerendheid tenminste 30
minuten, volgens het Nederlands
normblad NEN 1076

DROOGPOEDERAPPARAAT
tahoud tenminste 7 kg

dekkertes.

temperatuur met het opschot 110°C





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Enschede

Sectie B

Perceel 7618

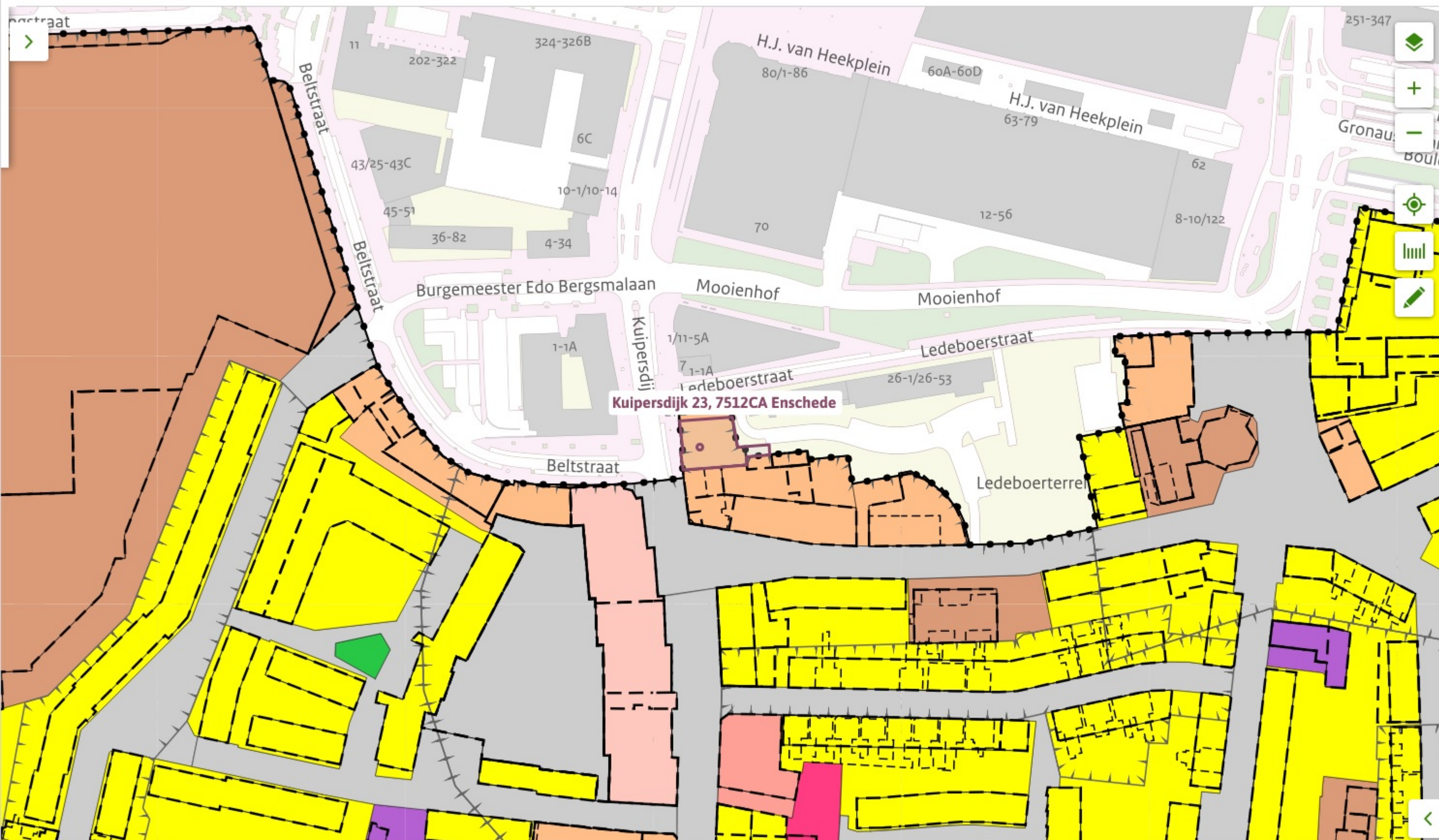
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2025

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.



Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 18-07-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

Gemengd - 2

Bouwaanduidingen (1)

karakteristiek

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

detailhandel

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 12 Gemengd - 2**

- o **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor “Gemengd - 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- c. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen ([Bijlage 1](#)), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen buiten een gezoneerd en vuurwerkbedrijven;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen, activiteiten en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding “garagebox” zijn garageboxen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding “lichte horeca” is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die in beginsel naar aard en openingstijden beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan;
- j. het bepaalde onder b ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

- o **12.2 Bouwregels**

- a. Op de voor “Gemengd - 2” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de algemene bouwregels in artikel 27.

- o **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.

- o **12.4 Afwijken van de gebruiksregels**

- **12.4.1 Toepassingscriteria**

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.