

Brochure

Hengelo
Nieuwstraat 42
7551CZ



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 02 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

074 205 10 18

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	20
Kadaster	21



Omschrijving



Algemeen

Bij deze bieden wij graag een winkelruimte aan voor de verhuur in het centrum van Hengelo. De winkel is in het verleden compleet gerenoveerd en alles verkeerd in zeer goede staat. Met een aantal kleine aanpassingen is de winkel geschikt voor een diversiteit aan invullingen. Naast de winkel is in de achterzijde een stukje magazijn/kantine ruimte voor eventueel ook opslag van winkelvoorraad. Daarbij is bevoorradig aan de achterzijde mogelijk.

Locatie

Het object is gelegen aan de Nieuwstraat 42, 7551CZ gelegen in de binnenstad van Hengelo.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. In directe omgeving zijn meerdere (betaalde) parkeermogelijkheden, ook is het object uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer.



Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft €1.350,- per maand excl. Btw en G/W/E/.

Huurtermijn

Uitgangspunt is een minimale huurperiode van vijf (5) jaar

Indeling / oppervlaktes

- Winkeloppervlakte ca. 100 m²;
- Opslag/keukenruimte ca. 13,5 m²;
- Opslagruimte ca. 10 m²;
- Opslagruimte ca. 3 m².

Parkeervoorzieningen

Bij het object zijn er geen parkeerplaatsen aanwezig. In de directe omgeving zijn echter voldoende parkeerterreinen en garages aanwezig met betaalde parkeervoorzieningen.

Voorzieningen

- Moderne pui;
- Moderne vloer voorzien van vloerverwarming;
- Eigen meterkast;
- Eigen toiletruimte met fontein;
- Eigen keukenblokje;
- Luxe afgewerkt plafond voorzien van verlichting en airco-splitunit;
- Gladde wanden;
- Meerdere elektrapunten in de winkel aanwezig;
- Camera beveiliging plus alarminstallatie;
- Pantry.



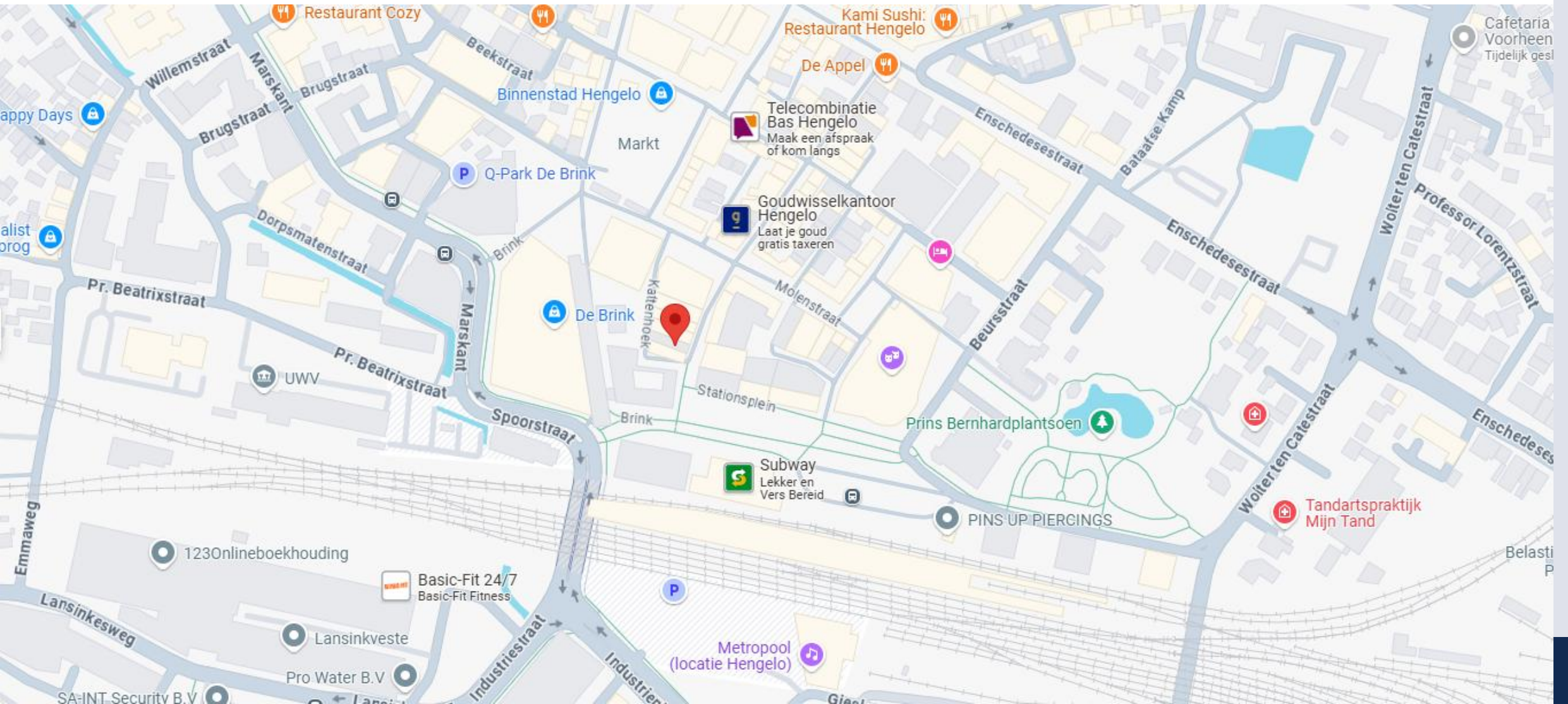
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Winkelruimte	100
	Opslagruimte/keuken	13,5
	Opslagruimte	10
	Toilet	3
Totaal		126,5

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;

Bestemmingsplan

- t. t. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' ook voor een seksinrichting;
 - u. u. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen uitgesloten;
 - v. 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. 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;



Bestemmingsplan

- 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



 250982.7, 475924.5

 Enkelbestemming
Centrum

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie Zeer hoog

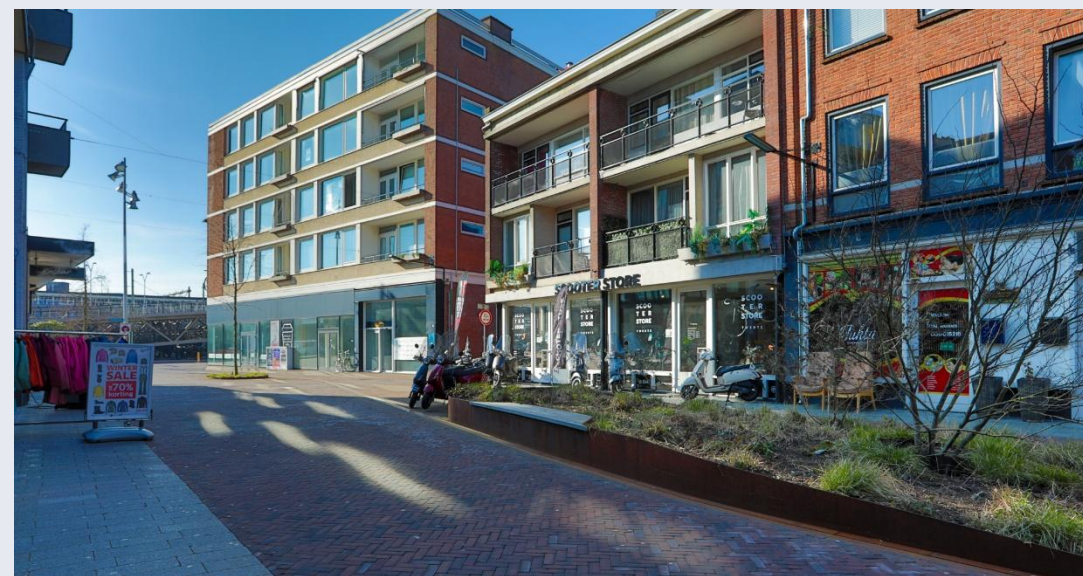
 Bouwvlak

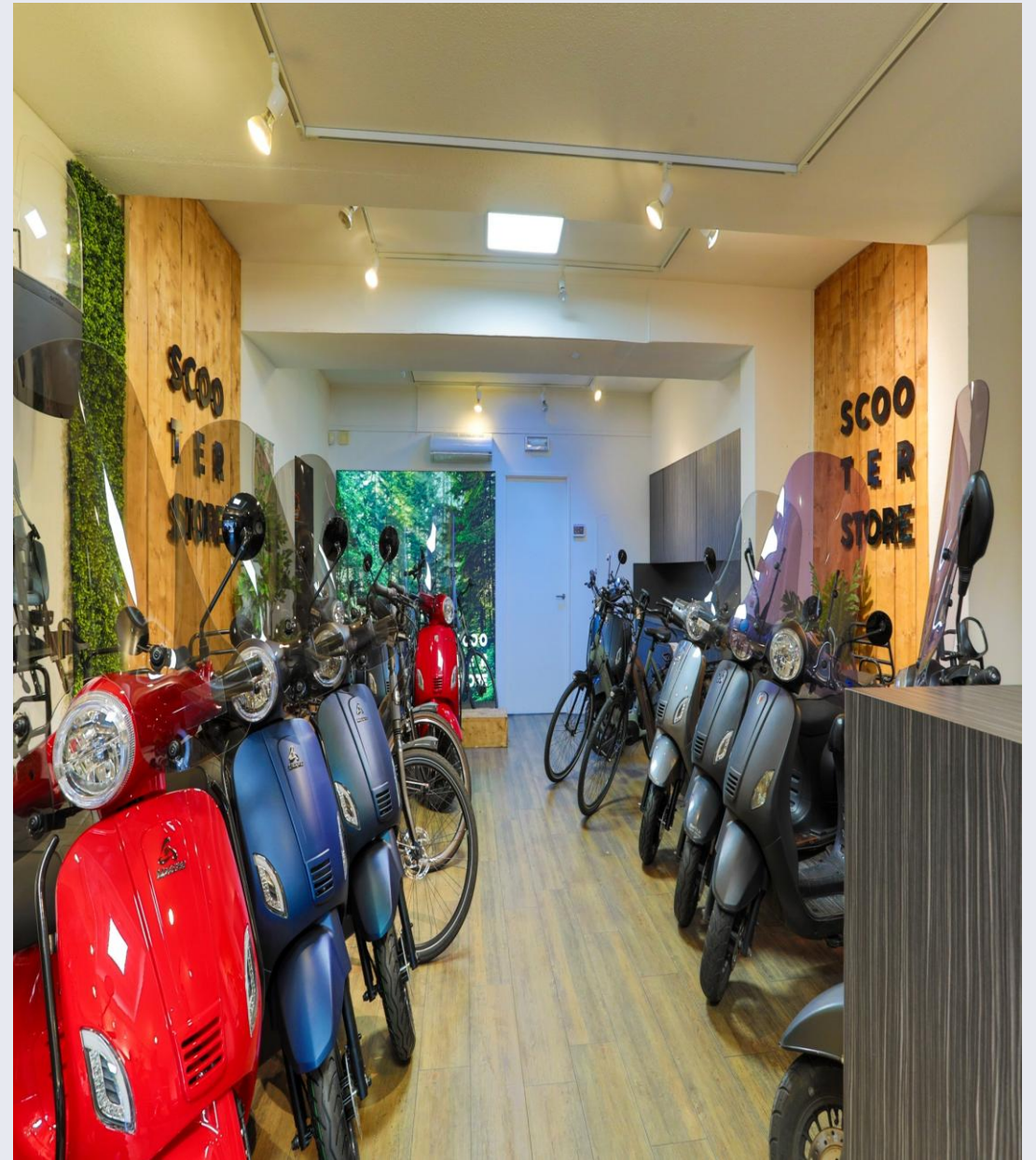
 Maatvoering
maximum bouwhoogte: 11 m

 Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie

Foto's







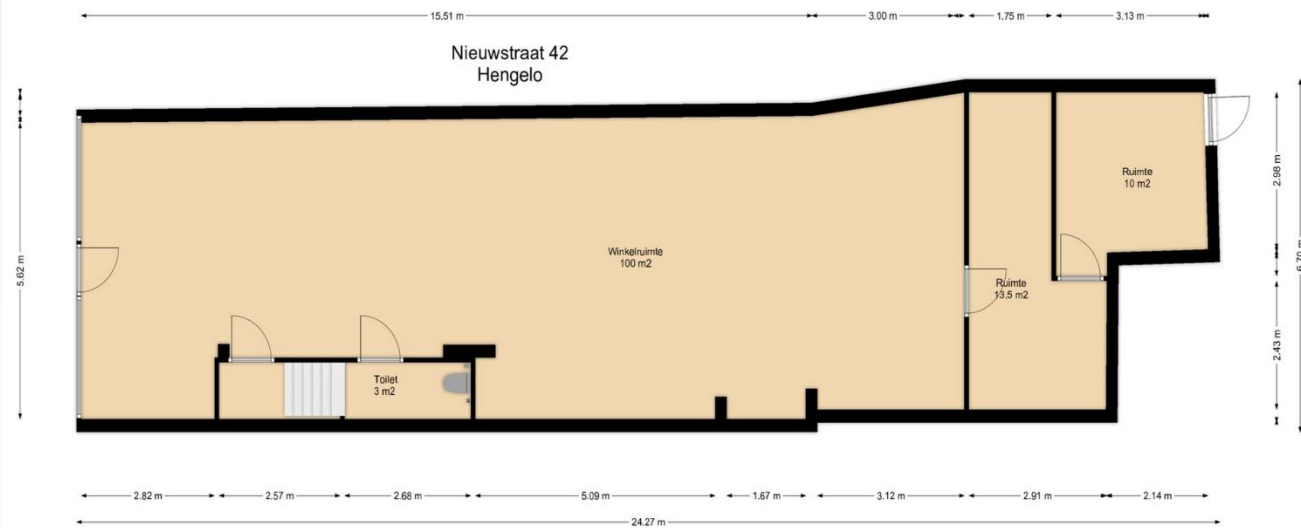








Plattegrond



Interesse in de Nieuwstraat 42? Neem contact op met Job

06 19 96 54 59

job@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.