

Thuis in Twente!



Koopsom
€ 495.000 k.k.

Rijssensestraat 177
Nijverdal

Te koop: winkel-/kantoorruimte met zelfstandige bovenwoning.

weusthuismakelaardij.nl

weusthuis
MAKELAARDIJ



Welkom

De makelaars die ok plat proat
Enthousiast, oprecht en betrokken

weusthuismakelaardij.nl | info@weusthuismakelaardij.nl

INTERESSE?

Voor je ligt de brochure van het pand dat jouw interesse heeft gewekt.
Met deze brochure informeren wij je graag over alle kenmerken van het pand.

Enthousiast geworden na het doornemen van deze brochure en wil je nog wat meer informatie over het pand? Aarzel dan niet om contact op te nemen met Team Bedrijfsonroerendgoed.

Wij helpen je graag verder!

*Jouw
makelaars*



Luc

06 - 10405543

l.weusthuis@weusthuismakelaardij.nl



Luuk

06-44014184

l.terhaar@weusthuismakelaardij.nl

*Jouw
binnendienst*



Marieke

0546 - 727 828

m.oudeavenhuis@weusthuismakelaardij.nl

Vestiging Tubbergen

Grotestraat 62, 7651 CK

Tubbergen

0546 - 727 828





OMSCHRIJVING

Op een uitstekende zichtlocatie, aan de doorgaande weg in Nijverdal, bieden wij dit multifunctionele object aan: een royale winkel-/kantoorruimte op de begane grond met daarboven een volledig zelfstandige bovenwoning. Ideaal voor eigen gebruik, maar ook voor verhuur. Door de bestemming 'Gemengd' is de winkel-/kantoorruimte geschikt voor diverse doeleinden, bijvoorbeeld als boetiek, speciaalzaak of kantoor. Het pand heeft een ruime frontbreedte met een grote etalage, ideaal voor productpresentatie en het aantrekken van voorbijgangers. De werkplaats/magazijn aan de achterzijde van het pand is geschikt als opslagruimte en beschikt over dubbele deuren en een loopdeur. Daarnaast heb je bij dit pand de beschikking over een zeer royaal buitenterrein welke voor uitbreiding van het pand, maar ook voor vele andere doeleinden als opslag en stalling gebruikt kan worden.

De woning is volledig zelfstandig, beschikt over een eigen opgang en is voorzien van een groot dakterras met aluminium overkapping voorzien van glazen schuifwand en veel privacy. Met een comfortabele woonkamer/keuken, twee slaapkamers en een nette badkamer is de woning geschikt voor zowel een gezin of een starter. Het object is gelegen in een levendige buurt met winkels, horeca en openbaar vervoer op loopafstand.



OMSCHRIJVING

Huurinformatie:

Het object wordt momenteel verhuurd. De huurovereenkomst eindigt tegen 1-7-2028. In overleg met de huurder is een eerdere huur beëindiging mogelijk.

De woning wordt thans bewoond door de eigenaar. Deze is genegen na verkoop de woning terug te huren, maar eventueel ook bereid te verhuizen.

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Nijverdal Midden' is de locatie bestemd als 'Gemengd'. Het object te gebruiken als kantoorruimte, horeca (categorie 1), detailhandel of voor dienstverlening, zoals een boetiek, speciaalzaak, kapsalon, administratiekantoor of café/lunchroom.

Ligging/bereikbaarheid:

Gelegen aan de doorgaande weg in Nijverdal, op korte afstand van het centrum met winkels en restaurants op loopafstand. De N35 richting Almelo of Zwolle en het treinstation in Nijverdal liggen op circa 1.500 meter.



INDELING

Winkel-/kantoorruimte:

- Begane grond: entree v.v. balie en meterkast, 2x kantoorruimte, spreekkamer, kantine v.v. keukenblok, toiletruimte, werkplaats, magazijn.

Zelfstandige bovenwoning:

- Begane grond: entree v.v. garderobe, meterkast, trapopgang.

- Eerste verdieping: overloop, toiletruimte v.v. toilet en fontein, woonkamer v.v. screens en TV-meubel, keuken v.v. vaatwasser, inductiekookplaat, RVS-schouw, slaapkamer I v.v. kastenwand, slaapkamer II, badkamer v.v. badmeubel, douchehoek, design radiator, vloerverwarming, bijkeuken v.v. aansluiting wasmachine en droger op hoogte, opstelplaats CV-installatie (Intergas HRE 2015), ruim overdekt terras v.v. glazen schuifwand, zolderruimte geschikt als kantoor-/bergruimte



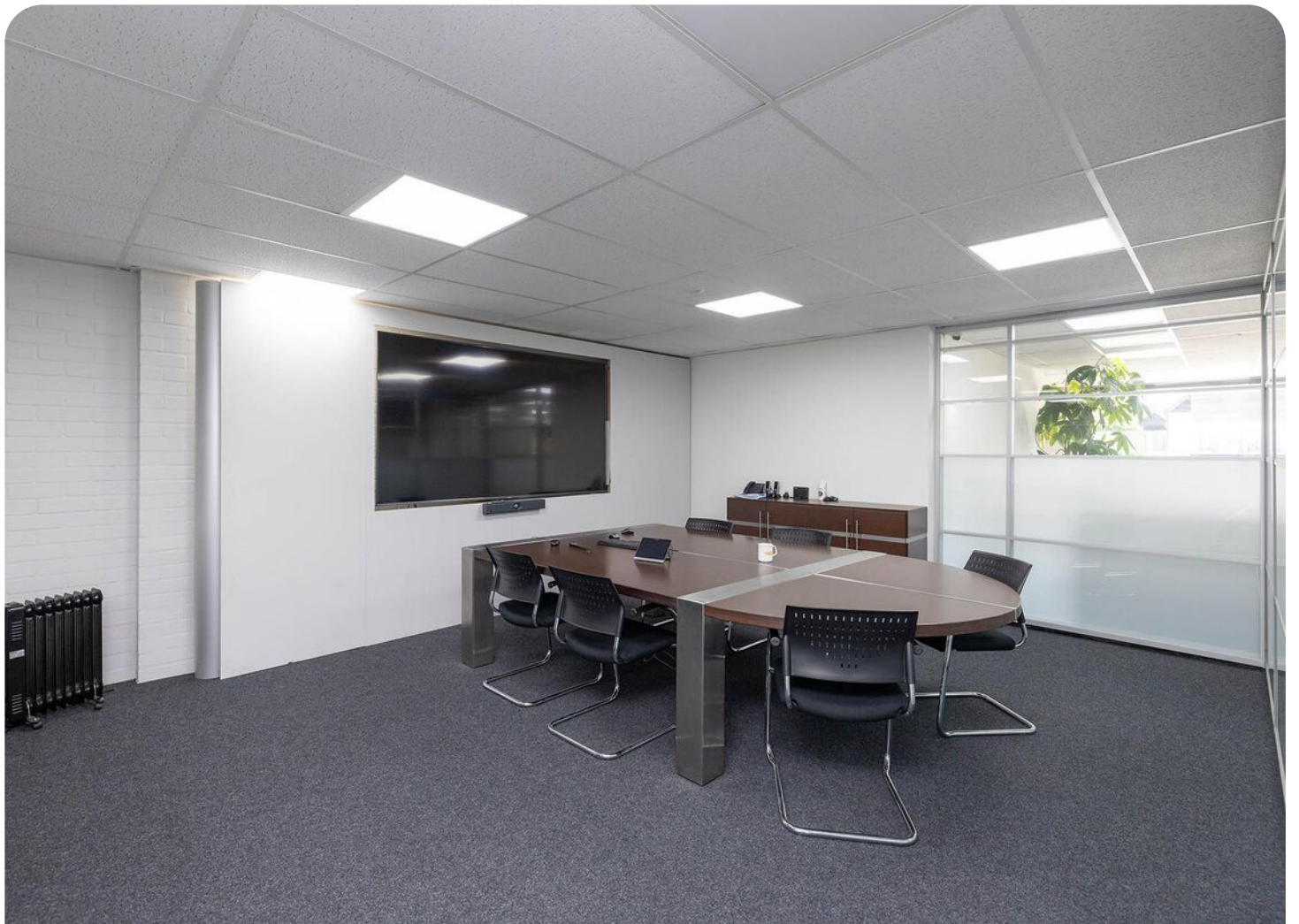
BIJZONDERHEDEN

- * Koopprijs: € 495.000,- k.k.;
- * Representatief winkel-/kantoorruimte van ca. 247 m²;
- * Grote etalageruimte en uitstekende zichtbaarheid;
- * Winkel-/kantoorruimte v.v. ledverlichting, alarminstallatie, airconditioning, heater;
- * Zelfstandige bovenwoning van ca. 113 m² met eigen entree;
- * Externe berging bovenwoning van ca. 27 m²;
- * Buitenruimte bovenwoning van 43 m²;
- * Mogelijkheden voor combinatie wonen en werken of verhuur;
- * Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- * Energielabel winkel-/kantoorruimte: C;
- * Energielabel zelfstandige bovenwoning: D.
- * Aanvaarding: in overleg;
- * Zekerheidsstelling: bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

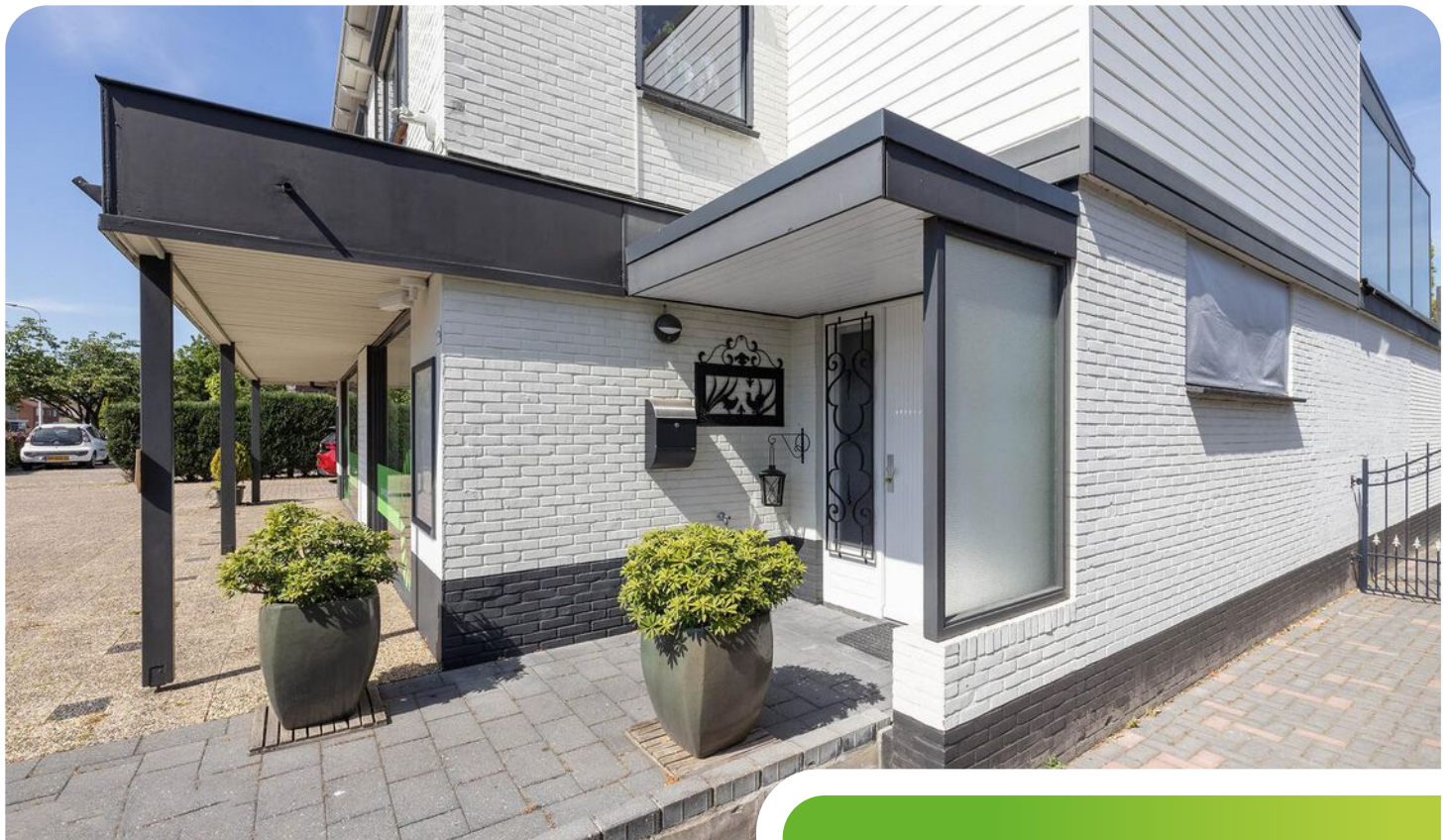


Rijssensestraat 177:
winkel-/kantoorruimte









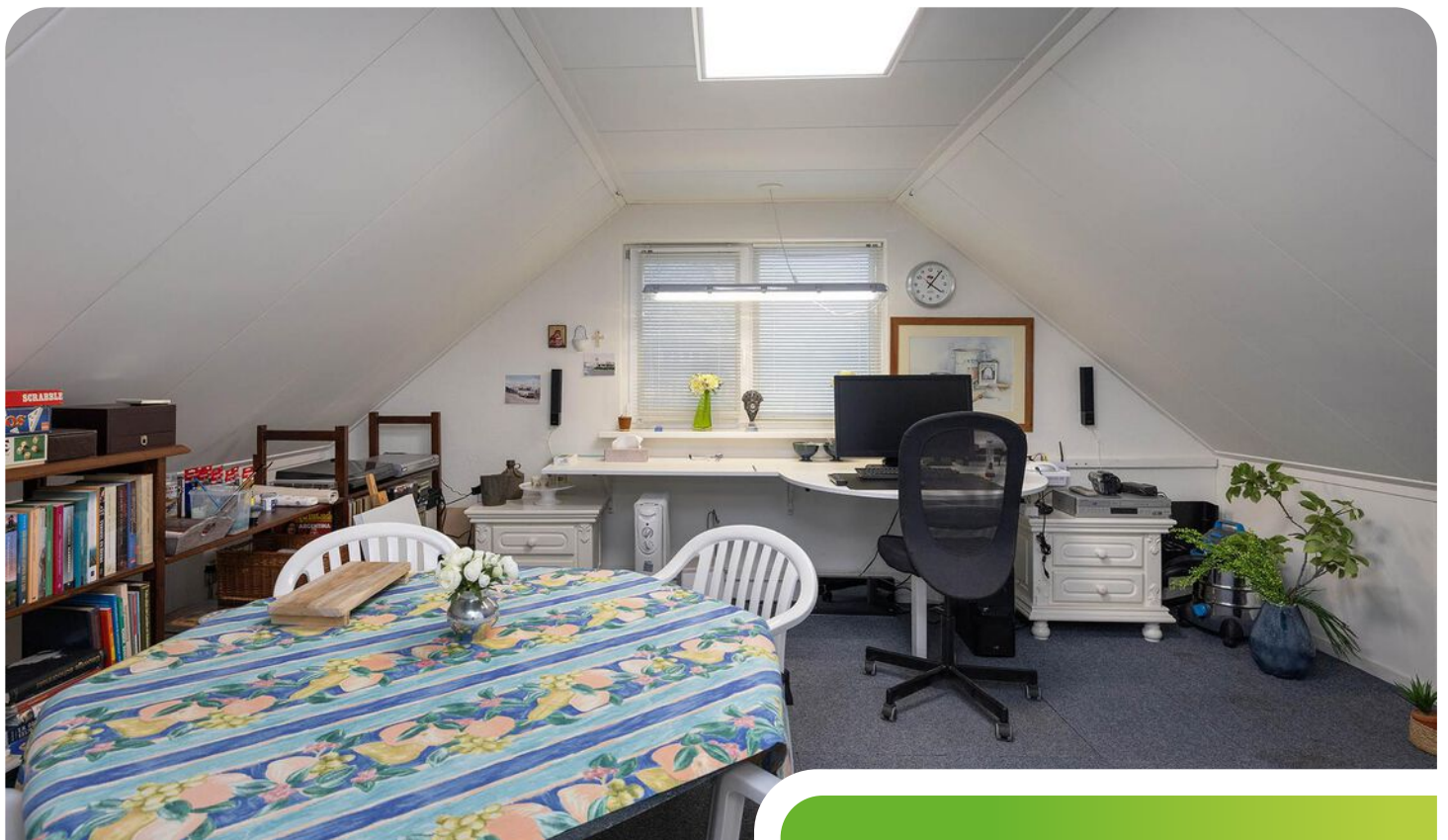
Rijssensestraat 177:
zelfstandige
bovenwoning



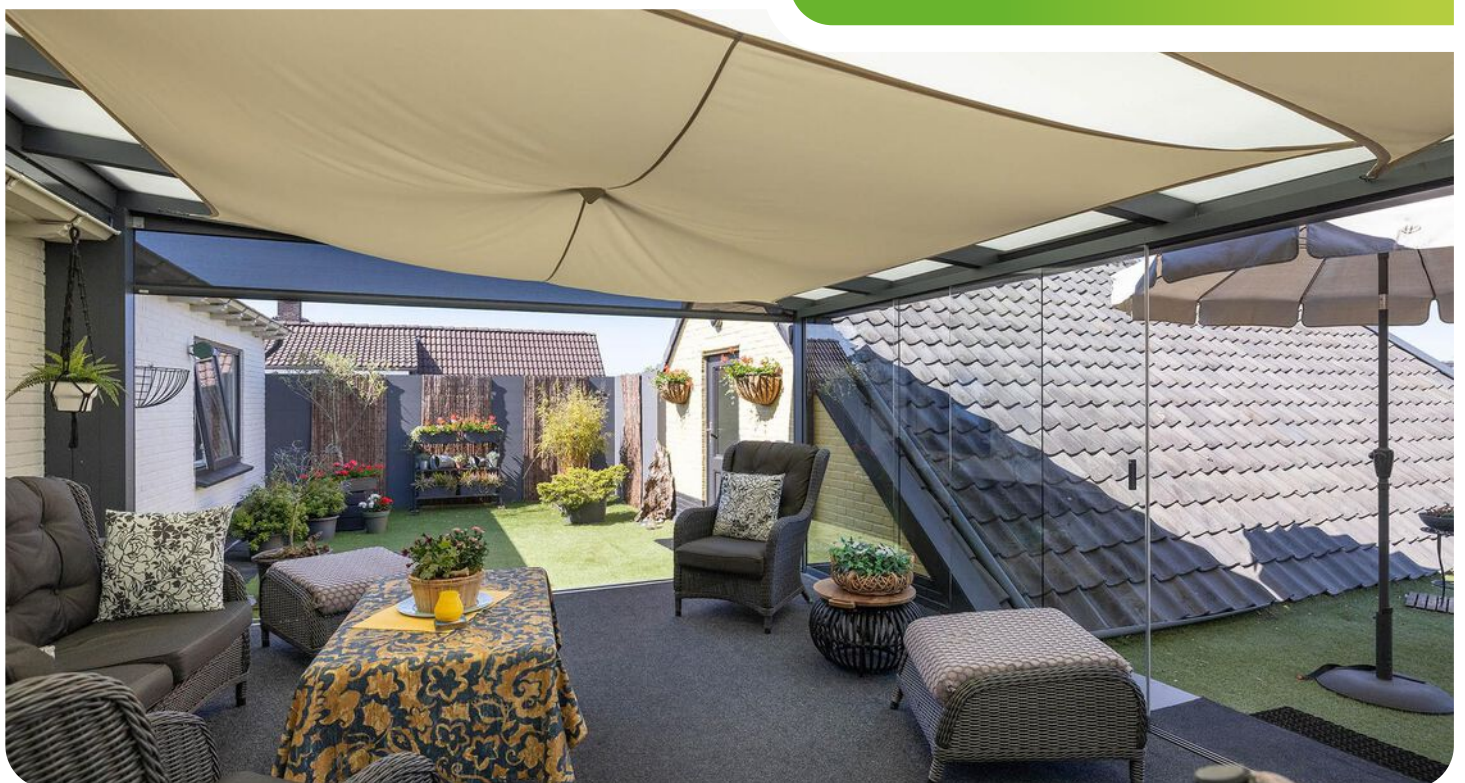








Ruim dakterras met
zolderruimte geschikt als
kantoor-/bergruimte.





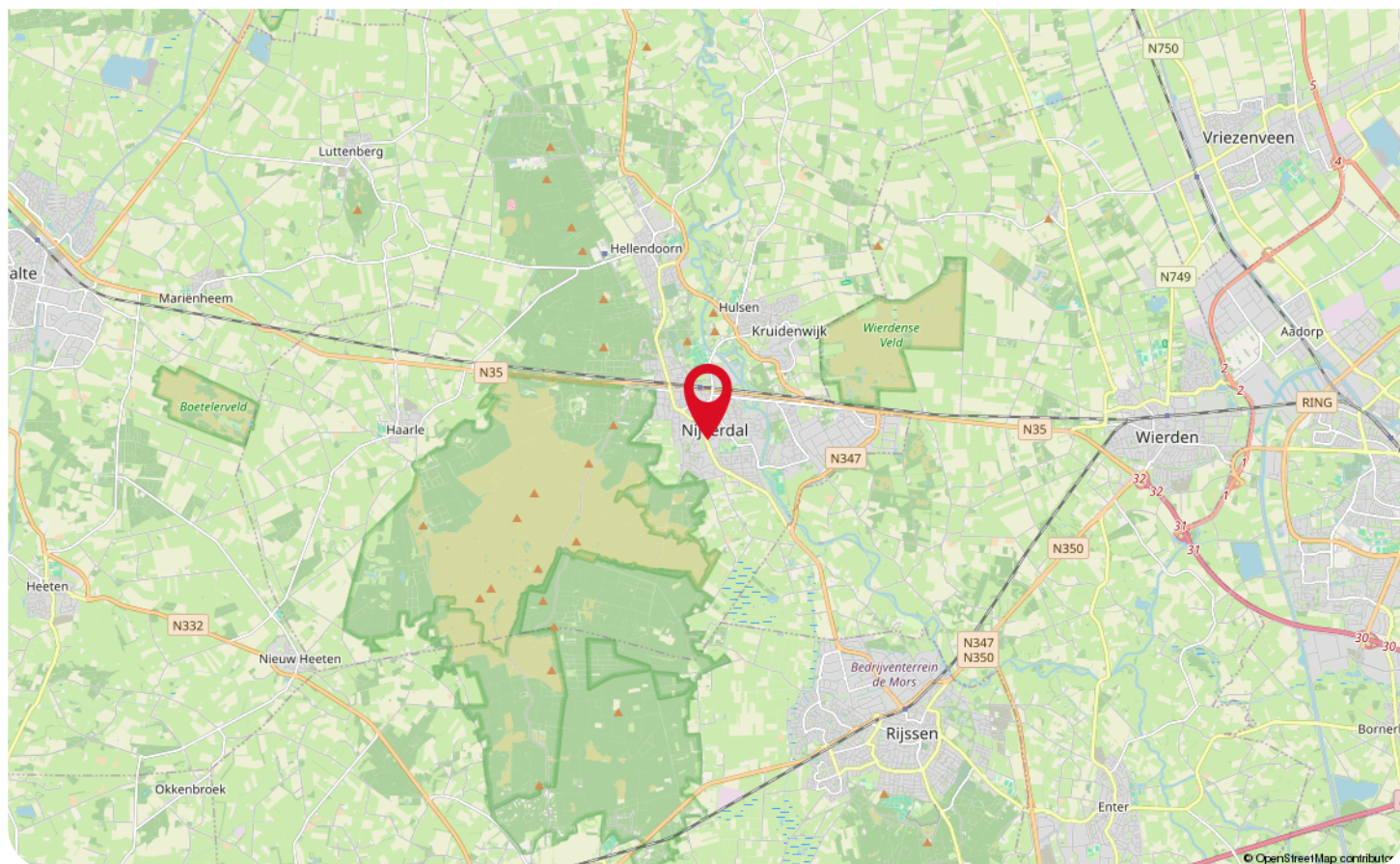
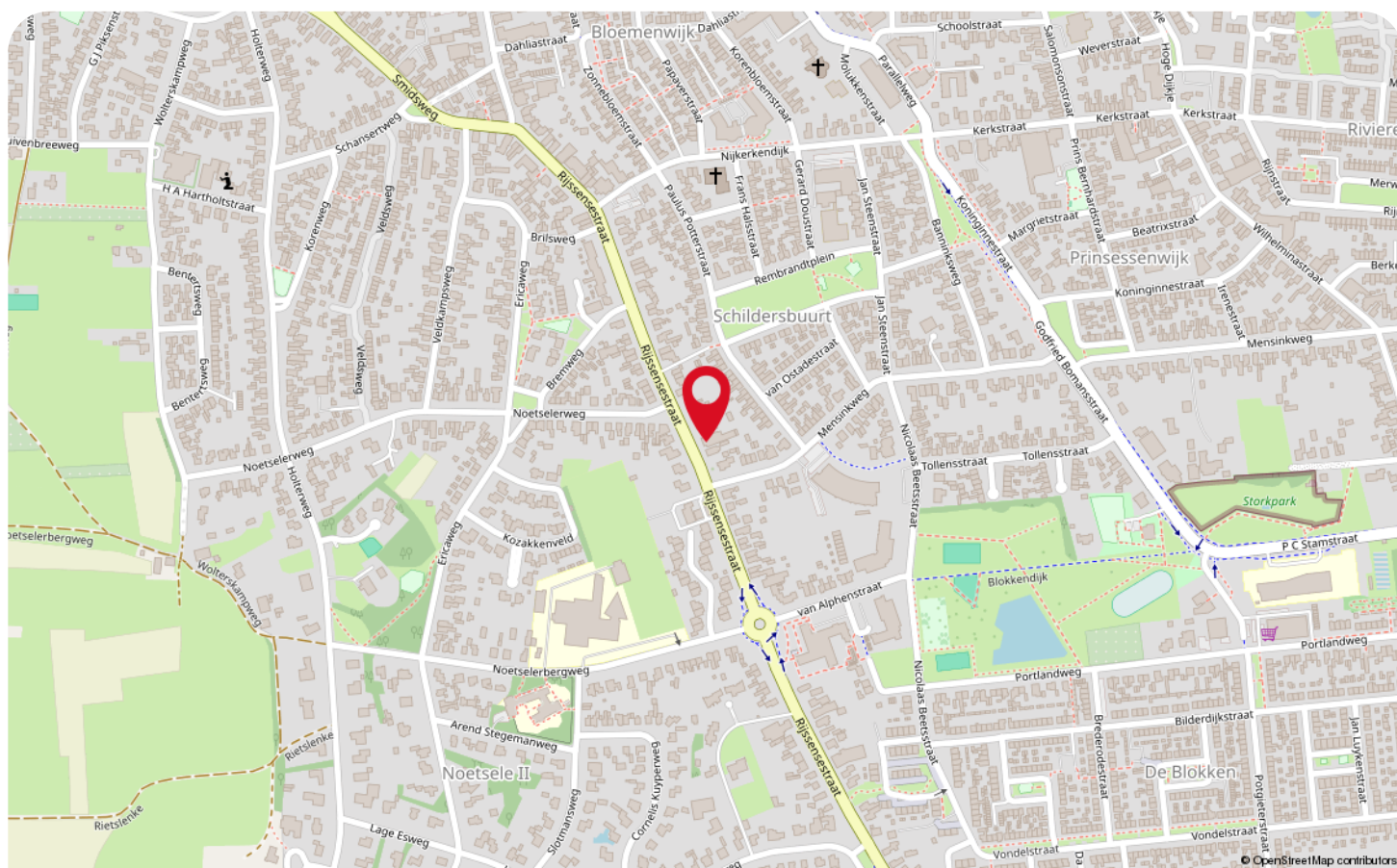


Plattegrond

Eerste verdieping



Locatie op de kaart



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

[illegible]

WAAR VIND JE WEUSTHUIS?

Wij zijn Thuis in Twente en de grensstreek!

Weusthuis makelaardij is uitgeroepen tot de nummer 1 makelaar van Noordoost-Twente. Daar zijn wij trots op en wij zijn continue bezig met het verbeteren van de processen en onze dienstverlening. Onze makelaars kennen de lokale markt als geen ander. Met vijf vestigingen in de regio hebben we een groot werkgebied. Gecombineerd met onze Twentse nuchterheid kunnen wij elke Twentenaar blij maken.

Kantoor Tubbergen

Grotestraat 62,
7651 CK Tubbergen
0546 - 727 828
tubbergen@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Denekamp

Oldenzaalsestraat 34
7591 GM Denekamp
0541 - 355 771
denekamp@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Oldenzaal

Oliemolenstraat 2
7573 PC Oldenzaal
0541 - 727 027
oldenzaal@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Losser

Brinkstraat 24
7581 GD Losser
053 - 792 02 12
losser@weusthuismakelaardij.nl

Kantoor Almelo

Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo
0546 - 727 820
almelo@weusthuismakelaardij.nl





*Neem
contact
met ons op!*

ZIJN WIJ OOK JOUW MAKELAAR?

Interesse in deze woning en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning?

Onze makelaars komen graag bij jou thuis. We geven je de ruimte om na te denken en staan je bij met deskundig en persoonlijk advies. Eigenlijk zoals we dat al jaren doen.

Wij beschikken over een enthousiast team met ervaren en goed opgeleide medewerkers. Wij zijn een betrouwbare partij en bouwen graag aan relaties voor een lange termijn. Dit doen we door de tijd te nemen voor (de verhalen van) de mensen en hun woning. We zijn oprecht geïnteresseerd en hebben een nuchtere kijk op zaken. Ons hele team gaat zorgvuldig te werk waarbij zowel de binnendienstmedewerkers als onze makelaars streven naar een succesvol verkoopresultaat met tevreden verkopers en kopers. Door de grootte van de organisatie hebben we altijd een specialist in huis.

Overweeg jij verkoop of wil je een taxatie van jouw woning? Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling en een eerlijk verkoopadvies. We denken met je mee over de invulling van jouw woonwensen. Bel ons voor het maken van een afspraak. We leren jou en jouw woning graag kennen!

Almelo | Denekamp | Losser | Oldenzaal | Tubbergen
info@weusthuismakelaardij.nl | weusthuismakelaardij.nl