



Te huur

Westeinde 268a, Vriezenveen

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij Binc draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Thijs Houtzager

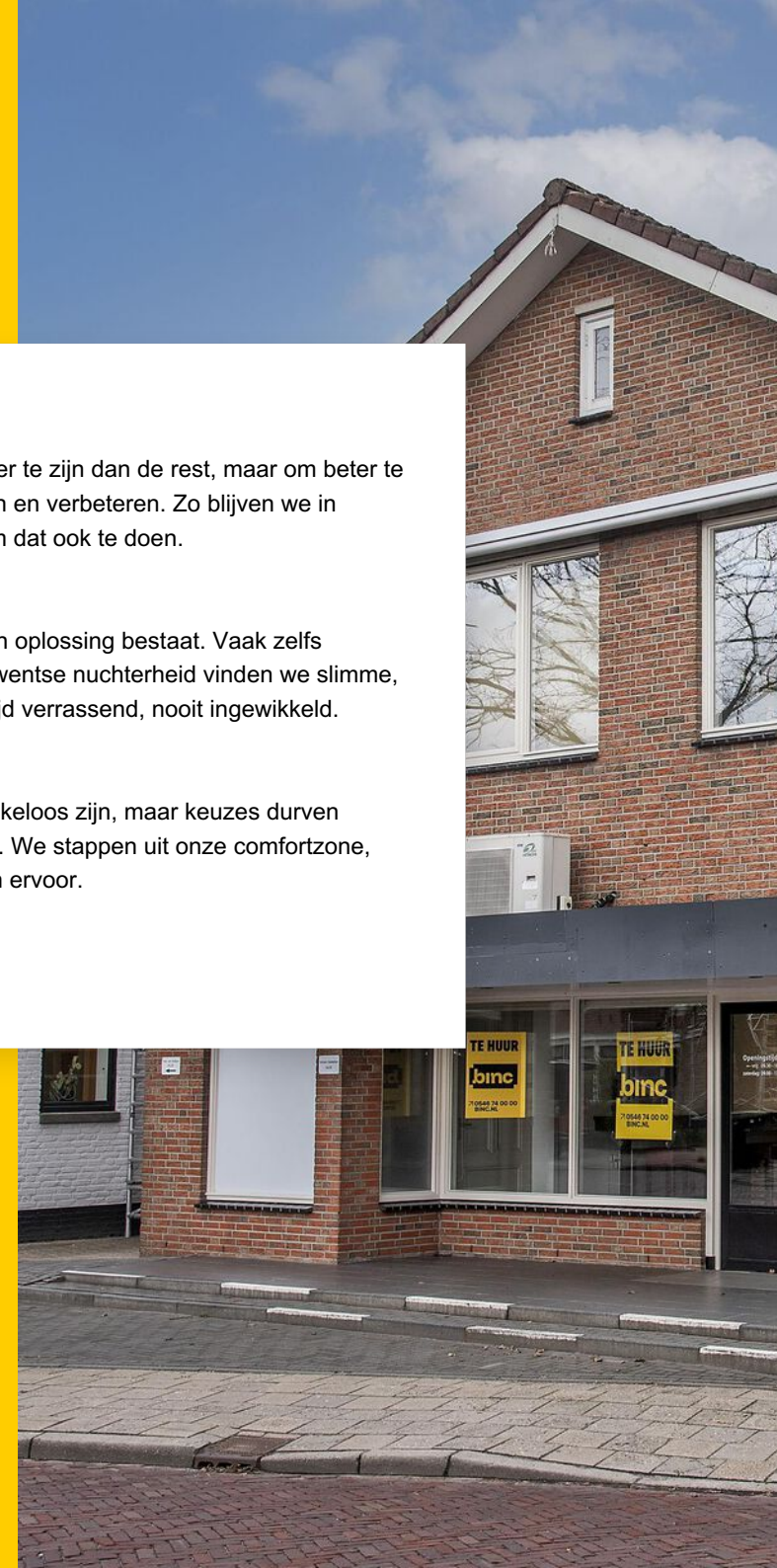
Vastgoedadviseur



06 59 80 77 69



thijs@binc.nl





Inhoudsopgave

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



1 Introductie

Te huur! Commerciële ruimte op zichtlocatie!

Op een goed bereikbare locatie aan het Westeinde in Vriezenveen wordt deze commerciële ruimte op de begane grond aangeboden. Het object heeft een totale oppervlakte van circa 220 m² en is geschikt voor uiteenlopende commerciële doeleinden. Dankzij de functionele indeling en representatieve uitstraling vormt het pand een uitstekende vestigingslocatie voor ondernemers.



Kenmerken

Bouwjaar

2000

Oppervlakte pand

ca. 220 m²

Locatie

Drukke aanloopstraat nabij het centrum van Vriezenveen

Parkeren

Er is gratis parkeergelegenheid beschikbaar aan de straatzijde, evenals aan de achterzijde van het pand

Huurprijs

€ 21.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen aan het Westeinde, een doorgaande weg in Vriezenveen. De omgeving kenmerkt zich door een mix van wonen en bedrijvigheid, wat zorgt voor een levendige en goed bereikbare locatie.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Via de nabijgelegen N36 (circa 3 km) zijn steden zoals Almelo en Hardenberg snel bereikbaar. In zuidelijke richting sluit de N36 aan op de A35 (circa 10 km), met goede verbindingen naar onder andere Hengelo en Enschede, alsmede de A1.

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten. Een bushalte bevindt zich op circa 300 meter afstand en het Station Vriezenveen ligt op ongeveer 1,5 kilometer.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Vriezenveen
Sectie: G
Nummer: 747

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, bestemmingsvlak 'Detailhandel'.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Huuringangsdatum

In overleg.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Het object zal in "as is, where is" worden opgeleverd met onder andere de onderstaande voorzieningen:

Commerciële ruimte:

- Entree;
- Verwarming middels radiatoren en C.V-ketel;
- Airconditioning;
- Inbouw verlichtingsarmaturen;
- Sanitaire voorzieningen;

- Eventueel over te nemen en te gebruiken keuken met onder andere:
 - Gekoelde vitrine/toonbank;
 - Frituur/bakwand;
 - Rational oven;
 - Dubbele koelcel;
 - Spoelkeuken met doorschuif vaatwasmachine;
- Onderhoud/vervanging en reparatie door en voor rekening van huurder;
- Het gehuurde kan ook zonder deze keukenvoorzieningen gehuurd en gebruikt worden;
- Kantine met eigen sanitaire voorziening'

Onderhoud, service en vervanging van deze voorzieningen door en voor rekening van huurder.

Huurprijs

€ 21.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing.

Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Aanvaarding

In overleg.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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	Commerciële ruimte	ca. 220 m ²



De oppervlakten zijn gemeten door verhurend 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.

4 Foto's





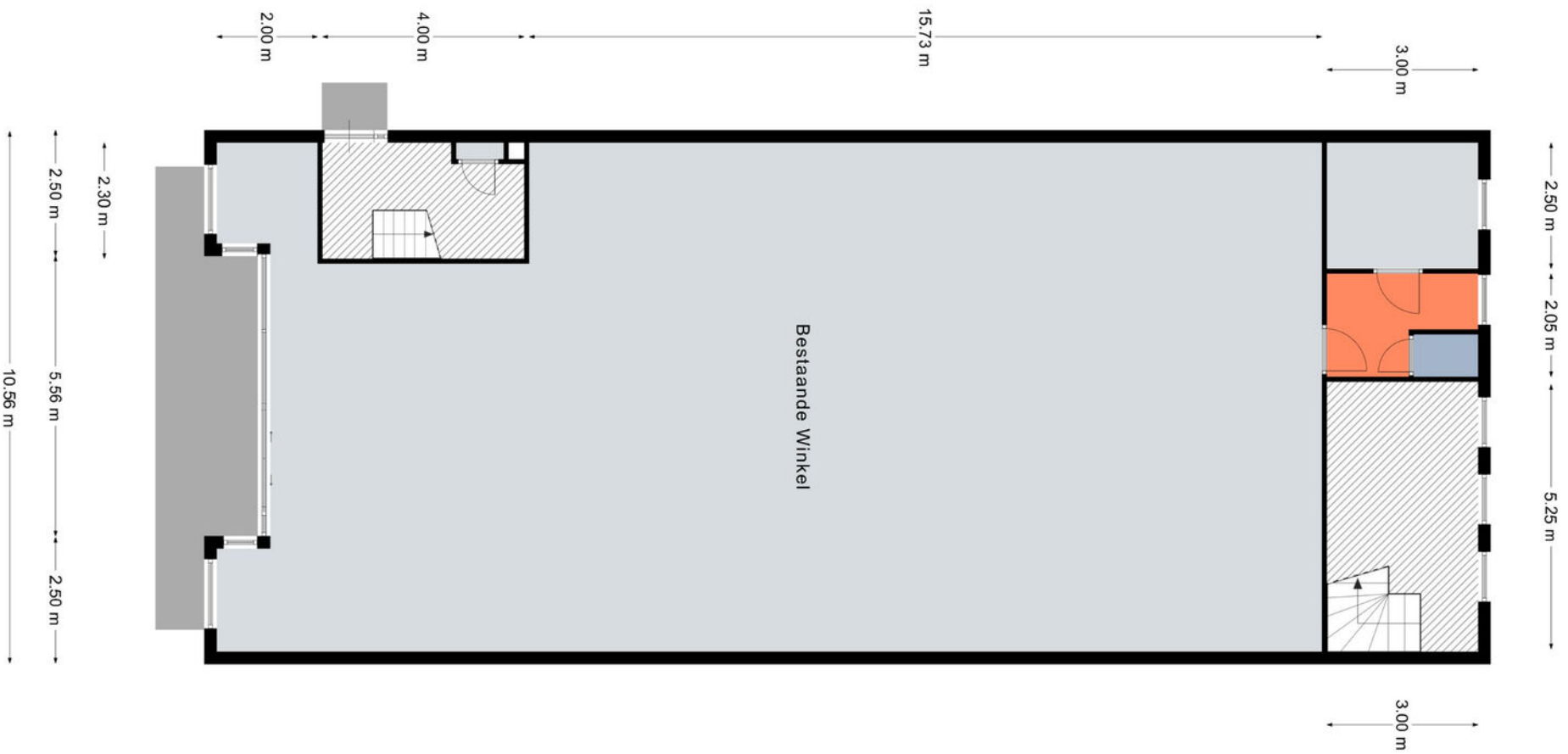








5 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

6 Locatie

Locatie

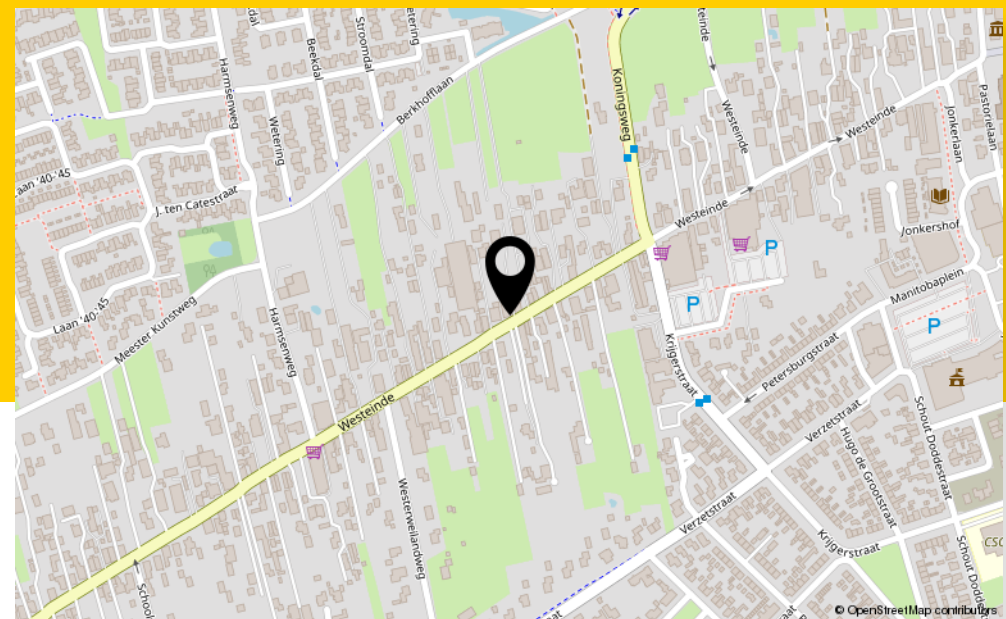
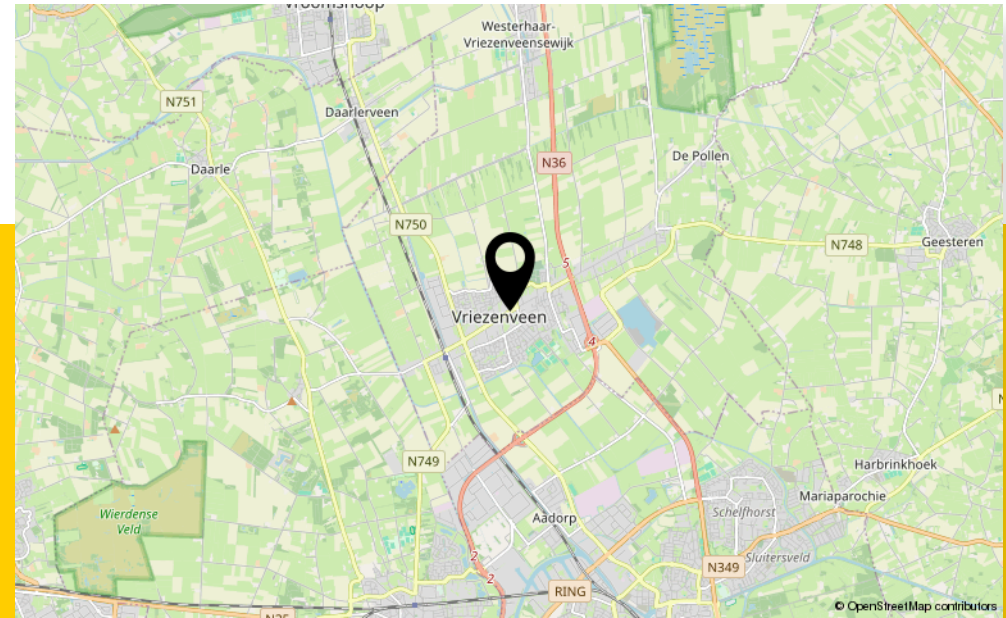
Het object is gelegen aan het Westeinde, een doorgaande weg in Vriezenveen. De omgeving kenmerkt zich door een mix van wonen en bedrijvigheid, wat zorgt voor een levendige en goed bereikbare locatie.

(Snel)wegen

De bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Via de nabijgelegen N36 (circa 3 km) zijn steden zoals Almelo en Hardenberg snel bereikbaar. In zuidelijke richting sluit de N36 aan op de A35 (circa 10 km), met goede verbindingen naar onder andere Hengelo en Enschede, alsmede de A1.

Openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten. Een bushalte bevindt zich op circa 300 meter afstand en het Station Vriezenveen ligt op ongeveer 1,5 kilometer.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

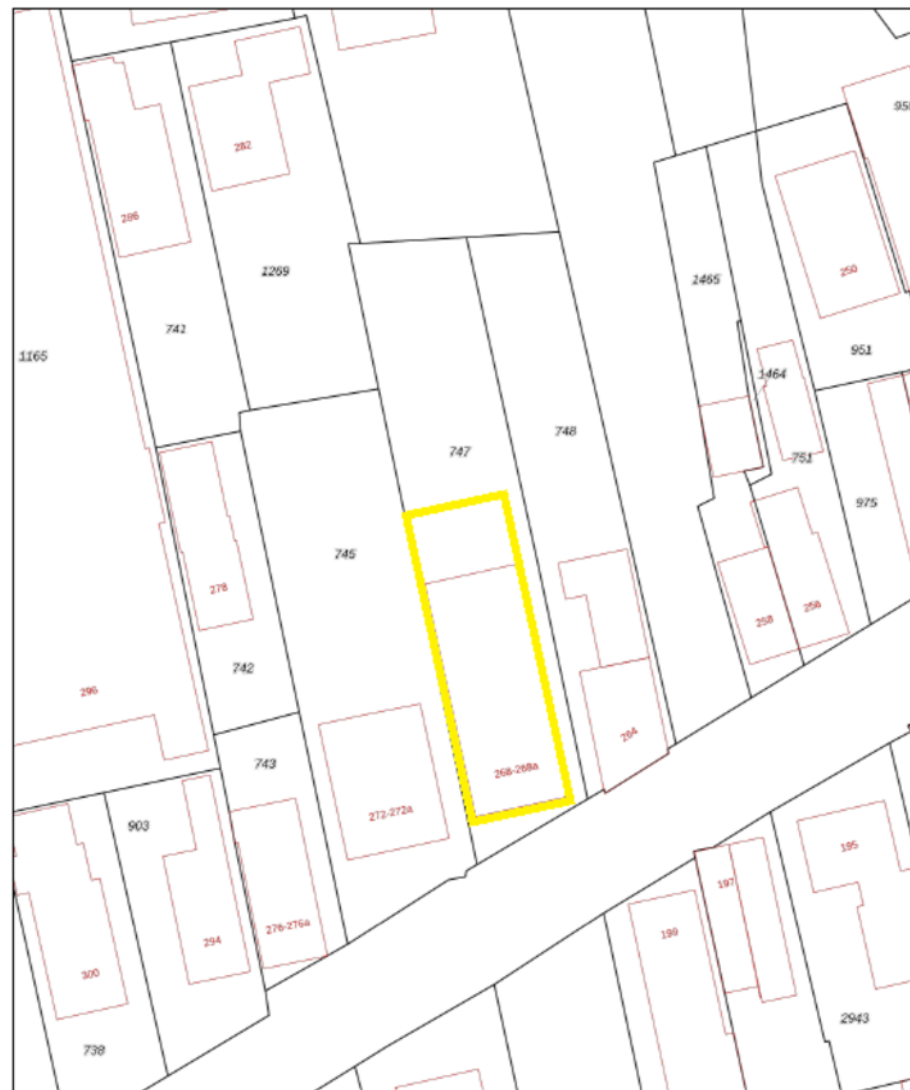
Gemeente: Vriezenveen

Sectie: G

Perceel: 747

Kadastrale kaart

Uw referentie: C.M.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vriezenveen	
—	Historische	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 747	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een actueel en betrouwbaar beeld van de kadastrale gegevens, zie de informatie op de website van het Kadaster en de openbare registers.

Aan de uitbreiding kunnen geen betrouwbare maken worden ontwaand. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

8 Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, bestemmingsvlak 'Detailhandel'.

The screenshot displays a web interface for a planning portal. On the left, a search bar shows the location 'Westeinde 268a, 7671CK Vriezen--'. Below it, a location pin icon is next to the coordinates '238683, 492009'. A text box explains that these coordinates are in 'Westeinde 268a, 7671CK Vriezenveen' and 'Perceel Vriezenveen (VZV00) G 747'. A button below says 'Toon documenten op gekozen locatie'. The main map area shows a street grid with various colored zones: yellow for residential, purple for the highlighted building, and pink for 'Detailhandel'. A red dashed line outlines a specific area. On the right, a sidebar contains the title 'Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied', the subtitle 'bestemmingsplan - Twenterand', and a dropdown menu for 'meer documentkenmerken'. It also shows the date 'vastgesteld 07-02-2012 - deels onherroepelijk in werking'. Below this, there are tabs for 'Plekinfo', 'Overzicht', and 'Gerelateerd'. The 'Bestemmingsvlakken (1)' section shows a pink square labeled 'Detailhandel'. The 'Bouwvlakken (1)' section shows a white square labeled 'bouwvlak'. A green question mark icon is in the bottom right corner.

< Locatie zoeken < Westeinde 268a, 7671CK Vriezen-- <

238683, 492009

Deze coördinaten liggen in
[Westeinde 268a, 7671CK Vriezenveen](#)
[Perceel Vriezenveen \(VZV00\) G 747](#)

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied

bestemmingsplan - Twenterand

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 07-02-2012 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (1)

Detailhandel ↗

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- c. verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en verblijfsgebied;
- d. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingspaden, ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- g kunstwerken;
- h. standplaats voor ambulante handel.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

1. een bedrijfsgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
2. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de afstand van het bestaande bedrijfsgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens indien deze minder is;
3. de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande bedrijfsgebouw indien deze hoger is;
4. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande bedrijfsgebouw indien deze hoger is;
5. de nokrichting van bedrijfsgebouwen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. de afstand van de hoofdgebouwen tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens, indien deze minder is;
3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van de bestaande woning indien deze hoger is;

Object: Westeinde 268a, Vriezenveen
Plan: Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van de bestaande woning indien deze hoger is;

5. de inhoud van de hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 750 m³;

6. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, al dan niet in de vorm van een gestapelde woning;

7. de nokrichting van bedrijfswoningen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

c. Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;

2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;

3. zij dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;

4. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij een woning bedraagt niet meer dan 75 m²;

5. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;

6. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag nooit meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;

7. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;

8. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 m te bedragen, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze kleiner is;

9. de nokrichting van ondergeschikte gebouwen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;

Object: Westeinde 268a, Vriezenveen
Plan: Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

2. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
3. de bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
4. de bouwhoogte voor kunstwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
5. de bouwhoogte van lichtreclamemasten en reclamedisplays bedraagt ten hoogste 6 m;
6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste 10 m en buiten het bouwvlak ten hoogste 2,5 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats en oriëntatie van gebouwen in die zin dat:

- de hoofdgebouwen in de rooilijn moeten worden gebouwd;
- ondergeschikte gebouwen 1 m achter de rooilijn moeten worden gebouwd;
- de gebouwen zich niet mogen oriënteren op de achterliggende onbebouwde ruimte;

b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm bij verbouw van panden; deze dienen aan te sluiten bij het bestaande gebouw;

c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw in die zin dat het verschil met de goothoogte ten minste 2 m dient te bedragen;

d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m;

e. de situering van de parkeerplaatsen in die zin dat:

- de parkeerplaatsen binnen het bouwvlak een aaneengesloten geheel dienen te vormen met de parkeerplaatsen buiten het bouwvlak;

Object: Westeinde 268a, Vriezenveen
Plan: Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- de gezamenlijke oppervlakte van de parkeerplaatsen binnen het bouwvlak ten hoogste 25% mag bedragen van de gezamenlijke oppervlakte van de parkeerplaatsen buiten het bouwvlak.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1, onder b, voor het gebruik van de bedrijfswoning als wonen ingeval sprake is van bedrijfsbeëindiging en mits:

- het ter zake bepaalde in artikel 20 in acht wordt genomen;
- de functiewijziging ten behoeve van wonen uitsluitend is toegestaan in bestaande, voormalige bedrijfswoningen.

Object: Westeinde 268a, Vriezenveen
Plan: Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

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



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij Binc doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Thijs Houtzager

Vastgoedadviseur



06 59 80 77 69



thijs@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

