

Brochure

**Hengelo**  
**Welbergweg 60**  
**7556 PE**



# *Wij zijn* *JB Vastgoed Advies*

Sinds 2016 is Bert Mulder actief in de vastgoedmarkt, eerst vanuit een kantoor op de Westermaat en tegenwoordig vanuit het eigen gebouw aan de Enschedesestraat 94.

JB Vastgoed Advies bouwt voort op de stevige basis van het al jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met de groei van het kantoor en de uitbreiding van onze dienstverlening is destijds gekozen voor een nieuwe naam: JB Vastgoed Advies.

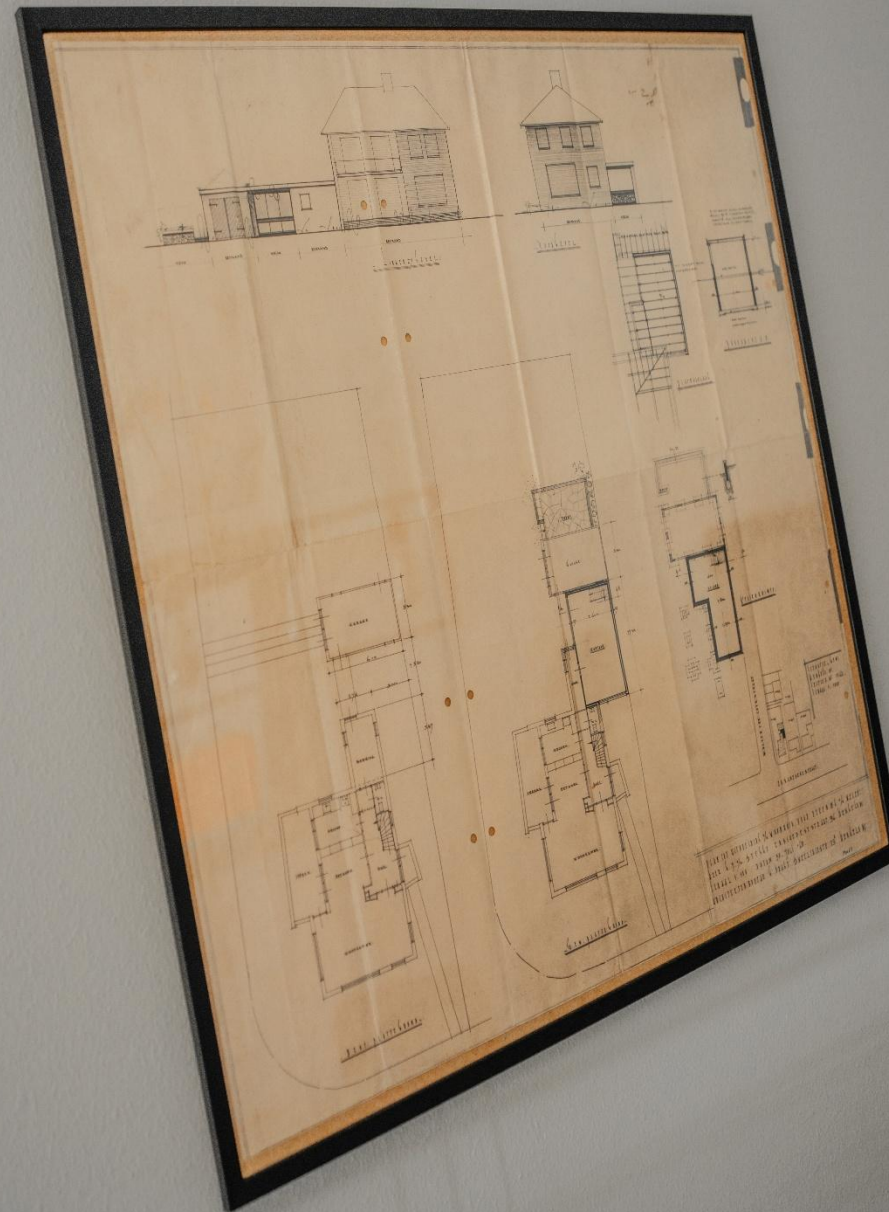
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)



# Even voorstellen



**Bert Mulder RM/RT**

06 25 38 58 34

[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbvastgoedadvies.nl)



**Nick Driemel**

06 34 11 19 66

[nick@jbvastgoedadvies.nl](mailto:nick@jbvastgoedadvies.nl)



**Mieke de Vries**

074 205 10 18

[mieke@jbvastgoedadvies.nl](mailto:mieke@jbvastgoedadvies.nl)



**Tom Senkeldam**

06 43 20 39 00

[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)



**Tessa Tigcheler**

074 205 10 18

[tessa@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tessa@jbvastgoedadvies.nl)

# Inhoudsopgave

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving               | 5  |
| Indeling en oppervlakte(n) | 7  |
| Locatiekaart               | 8  |
| Bestemmingsplan            | 9  |
| Foto's                     | 13 |
| Plattegrond                | 28 |
| Kadaster                   | 31 |



# Omschrijving



## Algemeen

Op een centrale locatie nabij het centrum van Hengelo wordt dit veelzijdige combinatieobject aangeboden. Het geheel bestaat uit een royale woning, twee commerciële ruimten aan de voorzijde, een ruime kelder, meerdere bergingen, een overdekte serre en parkeergelegenheid onder een carport op het afgesloten achterterrein.

Door de combinatie van wonen en werken is het object bijzonder geschikt voor ondernemers, zelfstandigen of kopers die een eigen winkel-, kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte aan huis zoeken.

De woning aan Industriestraat 43 beschikt over een woonoppervlakte van circa 190 m<sup>2</sup>. De commerciële ruimte aan Industriestraat 45 heeft een oppervlakte van circa 63 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is circa 45 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte aanwezig, bestaande uit een kelder van circa 31 m<sup>2</sup> en aangebouwde bergingen van circa 14 m<sup>2</sup>. De serre/overkapping en carport hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 45 m<sup>2</sup>.

# Omschrijving

## Indeling woning

### Begane grond

Bij binnenkomst in de hal betreedt u de royale woonkamer, die is ingedeeld in meerdere gezellige zit- en eetgedeelten. Het zitgedeelte is voorzien van vloerverwarming en een sfeervolle haard. Dankzij de grote raampartijen en aanwezige daklichten valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen. Vanuit de woonkamer geven schuifdeuren toegang tot de ruime overdekte serre, die een goede verbinding vormt tussen de woning en de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de luxe open keuken, die in 2018 is geplaatst en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een oven, een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser en een rvs-spoelboek. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, een klein keukenblok voorzien met een rvs-spoelbak, een separaat toilet en een deur naar het achterterrein.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met een eigen moderne badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel. Vanuit de slaapkamer is eveneens rechtstreeks toegang tot de tuin. Nabij de slaapkamer bevindt zich de vaste trap naar de ruime kelder, die volop mogelijkheden biedt voor opslag of voorraad.

Via een tweede hal is de voorzijde van het pand bereikbaar. Deze hal beschikt over een eigen buitendeur en geeft tevens toegang tot de commerciële ruimten aan de straatzijde.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt toegang tot twee aangebouwde bergingen, waarvan één is voorzien van een tweede toilet. Verder bevindt zich op het afgesloten achterterrein een carport met parkeergelegenheid voor één auto.

Door de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond biedt de woning tevens mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.





# Omschrijving

## Eerste verdieping

De eerste verdieping omvat vijf slaapkamers, een tweede badkamer en een overloop. De woning beschikt daarmee in totaal over zes slaapkamers en biedt veel ruimte voor een groot gezin, thuiswerkplekken of logeerkamers.

## Commerciële ruimte

De commerciële ruimte aan Industriestraat 45 bevindt zich aan de voorzijde van het object en beschikt over een eigen entree en brede raampartijen. De ruimte is momenteel verdeeld in twee commerciële vertrekken en beschikt daarnaast over een entree, toilet en ondersteunende voorzieningen. De huidige indeling kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld detailhandel, kantoor, dienstverlening, praktijkruimte of kleinschalige bedrijvigheid, afhankelijk van de publiekrechtelijke mogelijkheden.



# Omschrijving



## Locatie

Het object is gelegen aan de Industriestraat 43-45 te Hengelo, in een gemengde stedelijke omgeving aan de zuidzijde van het centrum. De directe omgeving bestaat uit een combinatie van woonbebouwing, detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid en overige wijkgerichte voorzieningen.

Door de ligging nabij het centrum van Hengelo, dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer is sprake van een functionele en goed bereikbare locatie.

## Bereikbaar

Het object is goed bereikbaar met zowel eigen als openbaar vervoer. Via de doorgaande wegen rondom het centrum zijn de A1 en A35 binnen enkele autominuten bereikbaar.

Het centraal station van Hengelo en diverse bushaltes bevinden zich op relatief korte afstand. Ook het centrum van Hengelo is eenvoudig per fiets, te voet en met de auto bereikbaar.

# Omschrijving

## Vraagprijs

€ 675.000,- k.k.

## Parkeervoorzieningen

Het achterterrein is afgesloten en bereikbaar via de achterzijde. Hier bevindt zich een carport met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast kan in de directe omgeving aan de openbare weg worden geparkeerd.

## Voorzieningen

combinatie van wonen en ondernemen

zes slaapkamers

slaap- en badkamer op de begane grond

Dakbedekking uit 2014

Renovatie bitumen 2020

Airconditioning

luxe open keuken uit 2018

vloerverwarming in het zitgedeelte van de woonkamer

Intergas HR-combiketel uit 2017

ruime kelder

meerdere bergingen

overdekte serre

carport en parkeergelegenheid op eigen terrein

Brede winkelpui met grote raampartijen

Verschillende gebruiks- en indelingsmogelijkheden

# Indeling & Oppervlakte(n)

| Verdieping        | Soort                        | Oppervlakte ca. in M <sup>2</sup> |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Begane grond      | Wonen                        | 119                               |
|                   | Overige inpandige ruimte     | 45                                |
|                   | Gebouw gebonden buitenruimte | 45                                |
|                   | Commerciële ruimte           | 63                                |
| Eerste verdieping | wonen                        | 71                                |
|                   |                              |                                   |
| Totaal            |                              | 343                               |

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

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

detailhandel, uitsluitend op de begane grond;  
dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, uitsluitend op de begane grond;  
maatschappelijke voorzieningen niet zijnde geluidgevoelig, uitsluitend op de begane grond;  
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor horeca 2 activiteiten, uitsluitend op de begane grond;  
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor kantoor op de verdiepingen;  
schilder-/ (kunst)atelier/fotograaf, uitsluitend op de begane grond;  
wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning;  
aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

tuinen, erven en terreinen;  
wegen en paden;  
groenvoorzieningen;  
speelvoorzieningen;  
parkeervoorzieningen;  
overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;  
voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;  
nutsvoorzieningen;  
met de daarbij behorende:  
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:

de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;  
de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;  
de voorgevel van een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;  
de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;



# Bestemmingsplan

daar waar de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte.

## 4.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;

de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:

50 m<sup>2</sup>;

75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;

100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de

bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw

mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de

bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter

te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt

gebouwd of bij bouwgrans anders is bepaald;

indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw

of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of

praktijkruimte behorende bij een aan-huis-

verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk

gehandicapten mag de maximaal toe gestane

oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen

als bedoeld onder c met 25 m<sup>2</sup> worden uitgebreid.

## 4.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

voor gebouwen van openbaar nut, zoals

voorzieningen voor telecommunicatie, water- en

energiedistributie geldt, dat de bebouwde

oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

# Bestemmingsplan

## 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

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;

kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

## 4.3 Nadere eisen

### 4.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de

bebouwing, ten behoeve van:

een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;  
de verkeersveiligheid;  
de milieusituatie;  
de sociale veiligheid;  
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 4.3.2 Procedure nadere eisen

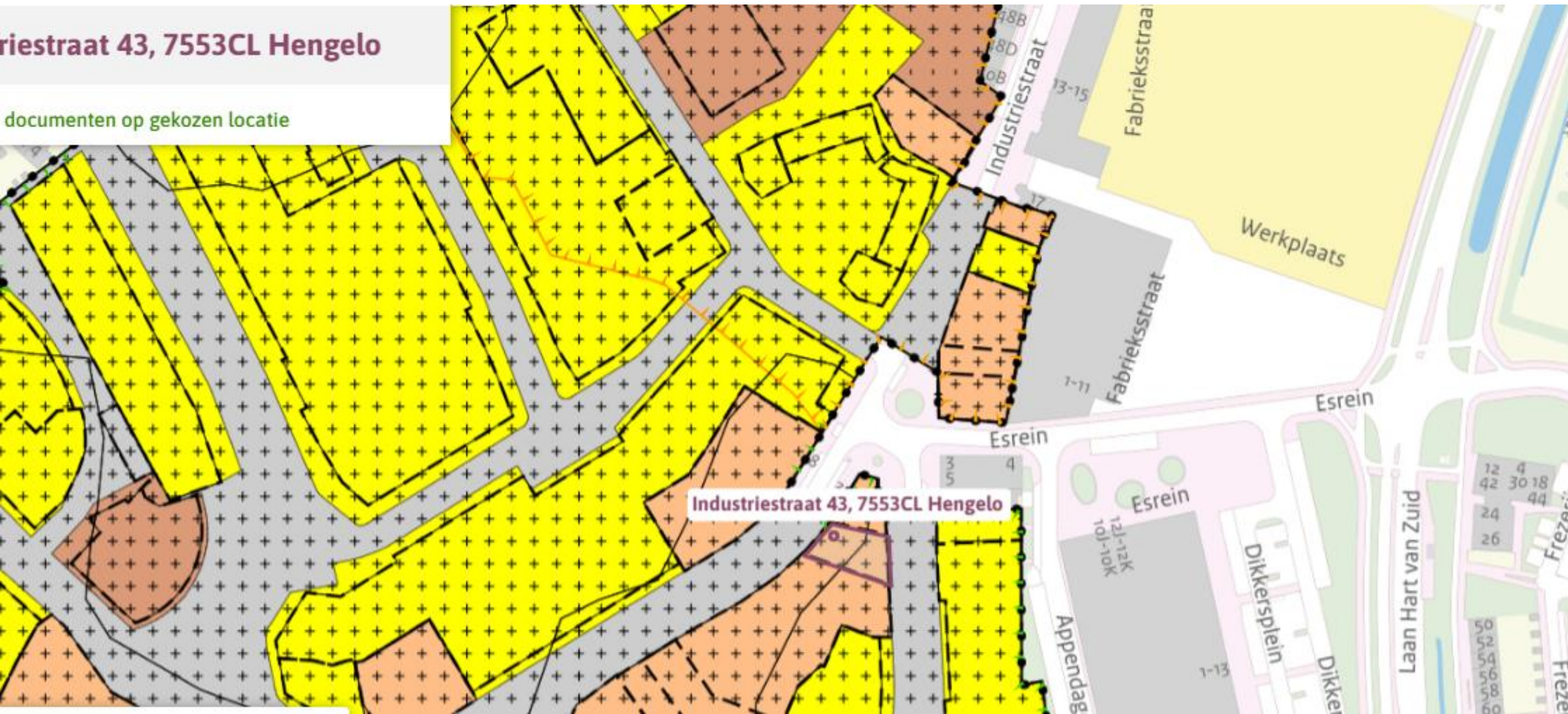
Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 4.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 20.2 van het plan.



# Bestemmingsplan

Industriestraat 43, 7553CL Hengelo

documenten op gekozen locatie



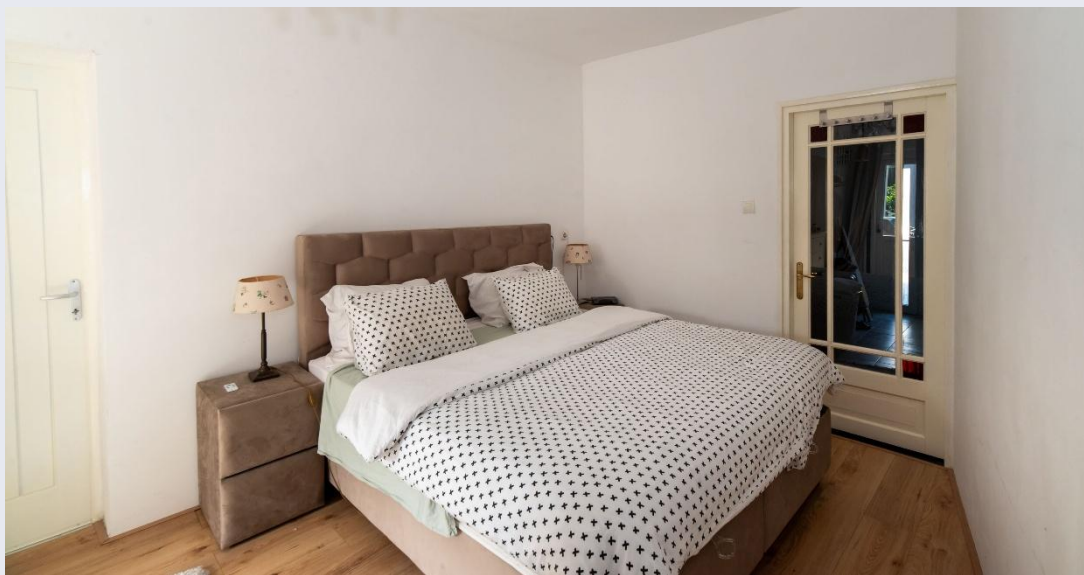
# Foto's

























# Plattegrond



Begane grond

Industriestraat 43 & 45 Hengelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

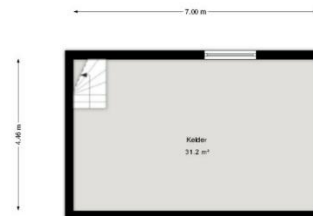
# Plattegrond



## Verdieping

Industriestraat 43 & 45 Hengelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

# Plattegrond



**Kelder**  
Industriezone 43 & 45 Hengelo  
Tolering is indicatief. Meten kunnen in werkelijkheid afwijken.



# Kadaster



# *Interesse in dit object ? Neem contact op met Bert*

06 43 20 39 00

[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@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.*