

binc



Te koop

Grotestraat 46, Rossum

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:



Dennis Tigcheler

Register Taxateur



06 - 86 89 91 47



dennis@binc.nl



Daan ter Beek

Vastgoedadviseur



06 17 04 28 06



daan@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 koop! Volledig verhuurde bedrijfsobject aan als beleggingsobject!

Aan de Grotestraat 46 in Rossum bieden wij dit volledig verhuurde bedrijfsobject aan als beleggingsobject. Het pand is verdeeld over twee afzonderlijk verhuurde gedeelten en beschikt over een totale oppervlakte van circa 770 m².

Het grootste gedeelte van het object is verhuurd aan Giant Store Veldhuis, die reeds geruime tijd op deze locatie is gevestigd. Dit gedeelte is in gebruik als fietsenwinkel met bijbehorende bedrijfs- en opslagruimte.

Het overige gedeelte, ter grootte van circa 190 m² bedrijfsruimte, is momenteel in gebruik bij de eigenaar. In het kader van de voorgenomen verkoop wenst de eigenaar dit gedeelte op basis van een sale-and-leasebackconstructie terug te huren, waardoor ook dit gedeelte na verkoop verhuurd zal blijven.

Door de situering aan de Grotestraat beschikt het object over een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid. In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid aanwezig ten behoeve van klanten en personeel.



Kenmerken

Bouwjaar

1984

Oppervlakte pand

Circa 770 m²

Locatie

Aan de Grotestraat in Rossum

Parkeren

Voldoende ruimte op eigen terrein

Vraagprijs

€ 425.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen aan de Grotestraat in Rossum, deze straat vormt een belangrijke doorgaande route door Rossum en kenmerkt zich door een combinatie van winkels, dienstverlening, horeca en woningen. Hierdoor bevindt het object zich in een levendige omgeving met zowel lokaal verkeer als bezoekers van de aanwezige voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse lokale ondernemers en voorzieningen.

Bereikbaarheid

Het object is zowel met de auto als per fiets goed bereikbaar. Via de doorgaande wegen rondom Rossum zijn omliggende plaatsen als Oldenzaal, Ootmarsum, Denekamp en Weerselo goed bereikbaar. Via Oldenzaal bestaat vervolgens een goede aansluiting op de A1 richting Hengelo, Enschede en Duitsland.

Ook met het openbaar vervoer is Rossum bereikbaar; in en rondom de dorpskern bevinden zich bushaltes met verbindingen naar omliggende plaatsen.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Weerselo

Sectie: F

Nummers: 2750, 2751, 2828, 2829 en 2856

Totaal groot: 992 m²

Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'Rossem' met als enkelbestemming 'Bedrijf'.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

Het object zal 'as-is-where-is', inclusief de vigerende huurovereenkomsten, worden overgedragen. Tevens zal het object, het leegstaande gedeelte, schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Showroom:

- Entree;
- Systeemplafonds v.v. ledverlichting;
- Verwarming middels c.v. en radiatoren;
- Sanitaire voorzieningen;
- Pantry.

Bedrijfsruimte:

- Overheaddeuren;
- Verlichting;
- Verwarming middels heater(s);
- Vlakke betonvloer;
- Krachtstroom;
- Vrije hoogte deels ca. 3 meter.

Huurgegevens

De huurgegevens zijn op aanvraag beschikbaar.

Vraagprijs

€ 425.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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	Bedrijfsruimte	ca.	215 m ²
	Showroom	ca.	191 m ²
	Opslagruimte	ca.	70 m ²
	Bedrijfsruimte	ca.	190 m ²
Eerste verdieping	Opslagruimte	ca.	104 m ²

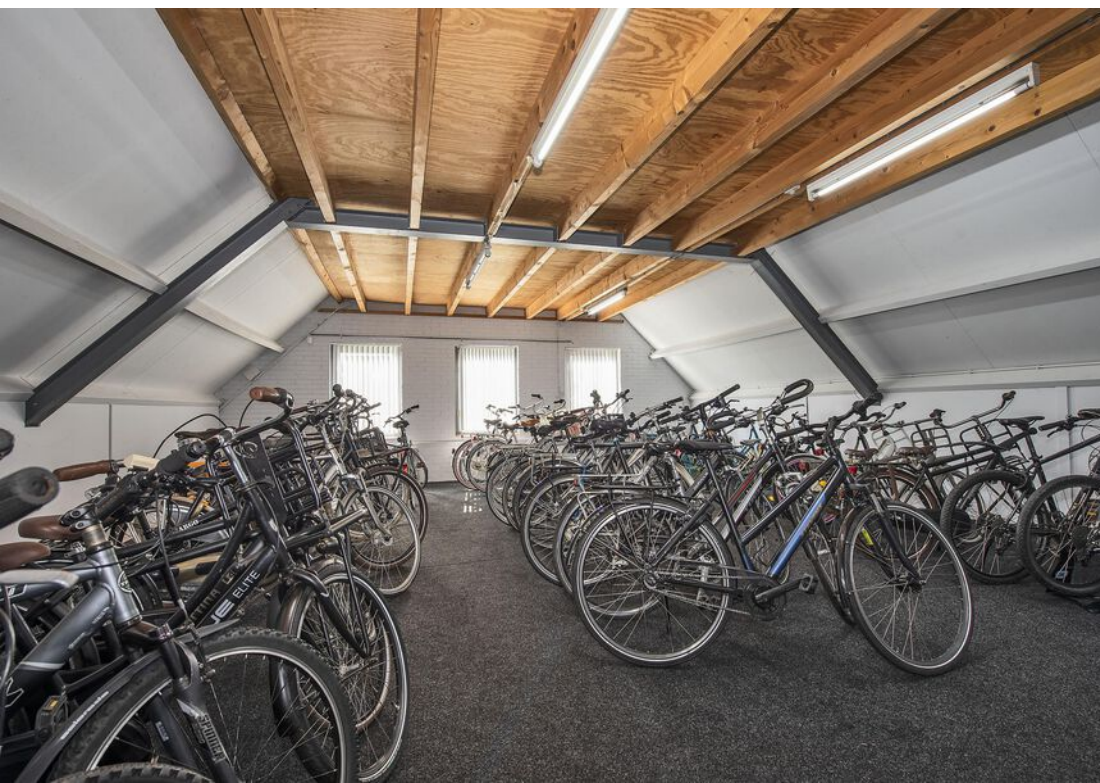
De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's











5 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

6 Locatie

Locatie

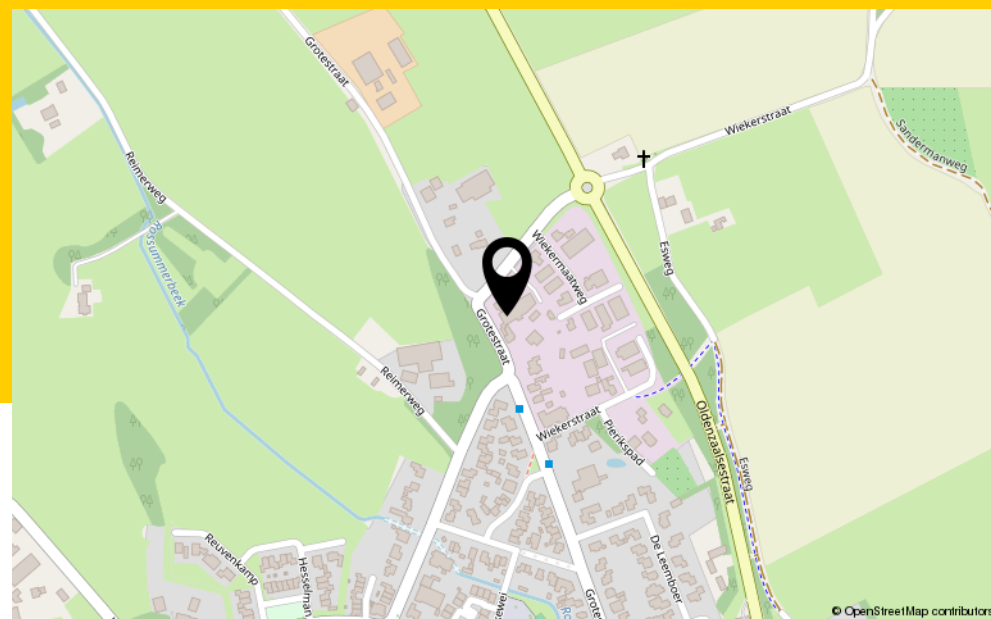
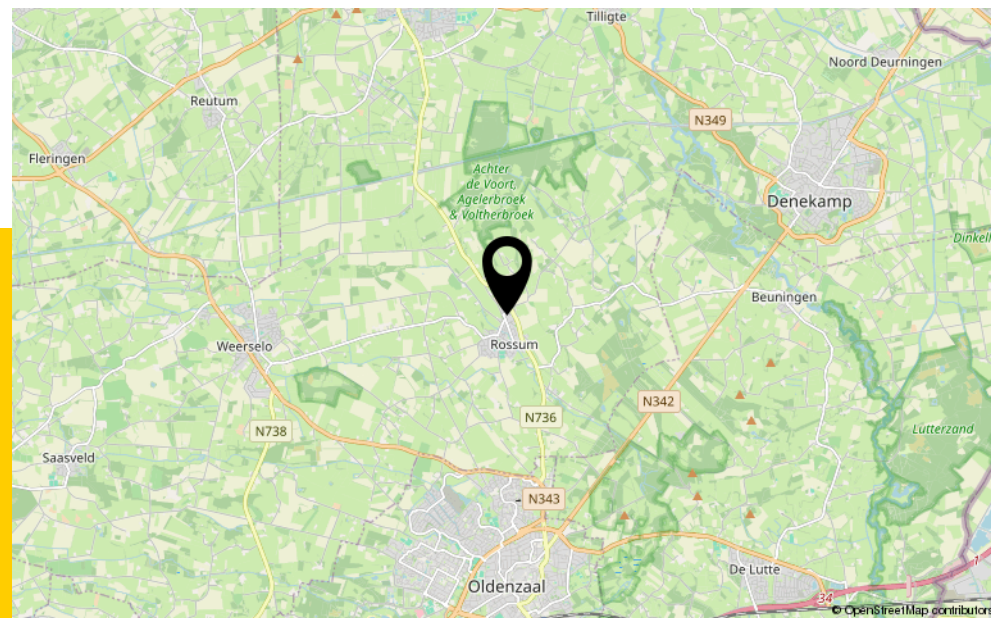
Het object is gelegen aan de Grotestraat in Rossum, deze straat vormt een belangrijke doorgaande route door Rossum en kenmerkt zich door een combinatie van winkels, dienstverlening, horeca en woningen. Hierdoor bevindt het object zich in een levendige omgeving met zowel lokaal verkeer als bezoekers van de aanwezige voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse lokale ondernemers en voorzieningen.

(Snel)wegen

Het object is zowel met de auto als per fiets goed bereikbaar. Via de doorgaande wegen rondom Rossum zijn omliggende plaatsen als Oldenzaal, Ootmarsum, Denekamp en Weerselo goed bereikbaar. Via Oldenzaal bestaat vervolgens een goede aansluiting op de A1 richting Hengelo, Enschede en Duitsland.

Openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is Rossum bereikbaar; in en rondom de dorpskern bevinden zich bushaltes met verbindingen naar omliggende plaatsen.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Weerselo

Sectie: F

Perceel: 2750, 2751, 2828, 2829,
2856

Oppervlakte: 992 m²



8 Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'Rossum' met als enkelbestemming 'Bedrijf'.

zoeken

Grotestraat 46, 7596KE Rossum

documenten op gekozen locatie

Kaartlagen

ozen locatie

bestemmingsplan

teerde kenmerken

kaart

Rossum

bestemmingsplan - Gemeente Dinkelland

meer documentkenmerken

vastgesteld 18-09-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Gerelateerd

Bestemmingen (1)

Bedrijf

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijfswoning

Maatvoeringen (1)

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 6

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten" onder de categorieën 1 en 2;
- b. een garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
met daaraan ondergeschikt:
 - c. wonen in de vorm van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - d. een nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - e. detailhandel;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. wegen en paden;
 - k. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. op de voor 'Bedrijf' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 4.1;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerde terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

De verbeelding (plankaart) aangegeven aanduidingen ten aanzien van de toegestane groot-, en bouwhoogte dienen in acht genomen worden.

Object: Grotestraat 46, Rossum
Plan: Rossum
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

4.2.3 Bedrijfswoning

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;

4.2.4 Nutsvoorziening

In afwijking van het bepaalde onder artikel 4.2.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water - en energiedistributie:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. op gronden buiten de aanduiding 'nutsvoorziening' dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1. Hoogte bouwwerk geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.5 onder b ten behoeve van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven, die niet zijn genoemd in bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten" onder de categorieën 1 en 2, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'garage';

Object: Grotestraat 46, Rossum
Plan: Rossum
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- d. risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Onder het gebruik wordt tevens verstaan het laten gebruiken.

4.4.2 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de volgende vormen;

- a. als onderschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "garage" is de uitoefening van een autoverkoopbedrijf is toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijven in aard gelijkgesteld

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder a. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten" onder de categorieën 1 en 2, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd en toegestaan zijn of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- c. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

4.5.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits:

Object: Grotestraat 46, Rossum
Plan: Rossum
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;

b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte behoeft te worden gegaan;

c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;

d. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);

e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);

f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;

g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouw mogelijkheden, de bouw mogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;

h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder f in die zin dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:

- a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
- b. er sprake blijft van één huishouden;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'garage' en/of wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Object: Grotestraat 46, Rossum
Plan: Rossum
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 bedrijfspandgoed 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”**



Dennis Tigcheler

Register Taxateur



06 - 86 89 91 47



dennis@binc.nl



Daan ter Beek

Vastgoedadviseur



06 17 04 28 06



daan@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

