



Te huur

Pastoriestraat 45, Hengelo

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:



Koen van de Riet

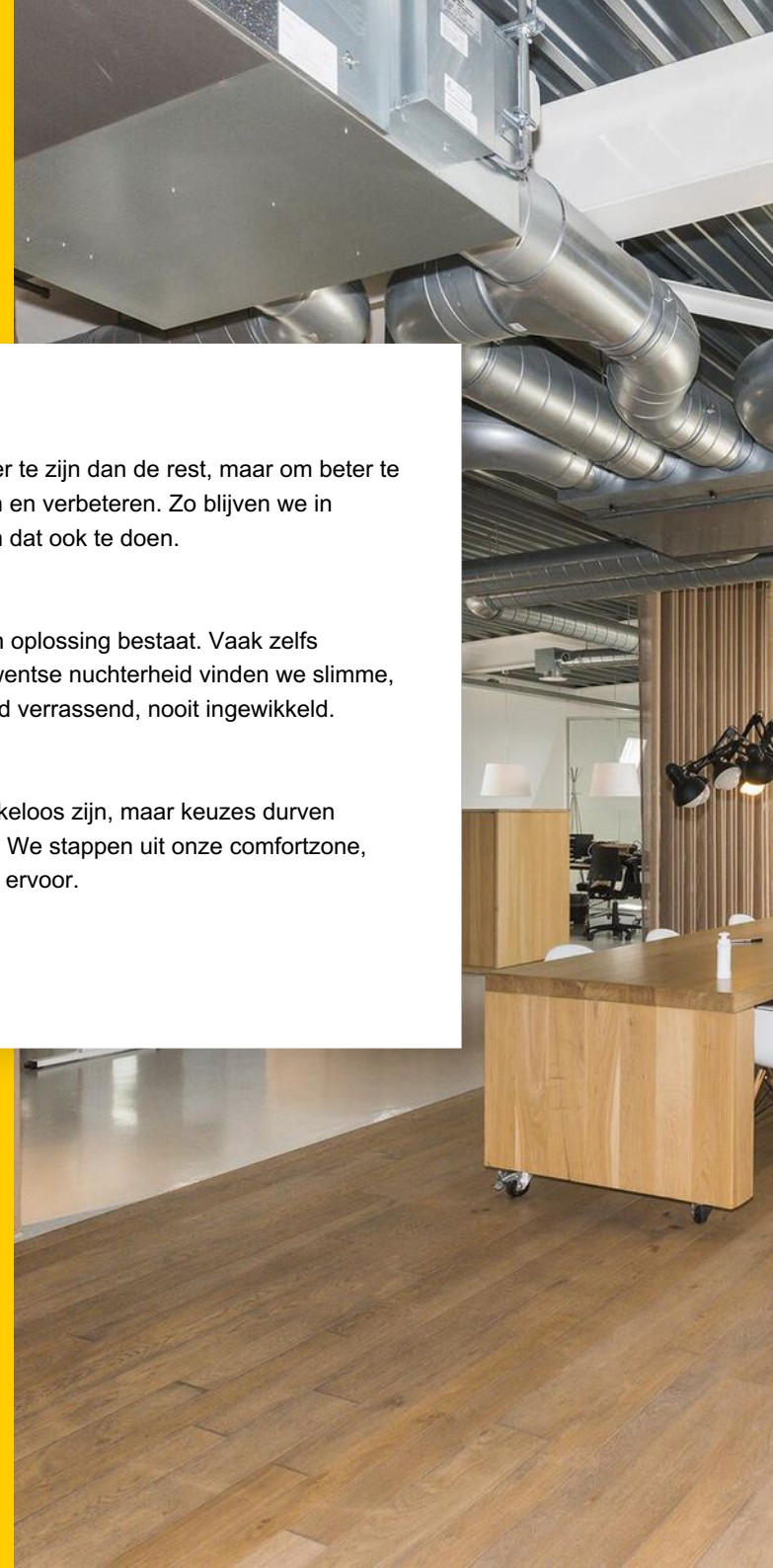
Partner | Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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! Monumentale kantoorvilla!

Huurder worden van een monumentale kantoorvilla in het centrum van Hengelo?

Het betreft een prachtig verbouwd en gemoderniseerde monumentale kantoorvilla gelegen in het centrum van Hengelo. Het object is opgenomen in de lijst van gemeentelijke monumenten en is oorspronkelijk gebouwd als woonhuis in eclectisch stijl gedateerd uit circa 1895. In 2013 heeft een grondige verbouwing en uitbreiding plaatsgevonden.



Kenmerken

Bouwjaar

1895

Oppervlakte pand

circa 506 m²

Locatie

gelegen op een markante en levendige locatie in het centrum van Hengelo

Parkeren

het object beschikt over ca. 10 overdekte parkeerplaatsen op eigen terrein

Huurprijs

€ 67.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op een markante en levendige locatie in het centrum van Hengelo.

Bereikbaarheid

Zowel per auto als met het openbaar vervoer is het object goed bereikbaar. Het object ligt op loopafstand van het centraal station en op slechts enkele autominuten van de op- en afrit van de A1 en de A35.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: O

Nummer: 1422

Groot: 575 m²

Bestemmingsplan

Centrum 2013, enkelbestemming: Centrum. Het bestemmingsplan maakt het object voor vele doeleinden geschikt waaronder detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, dienstverlenende instellingen en kantoren.

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 ter grootte van drie maanden huur, servicekosten en BTW.

Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- plafond en vloerafwerking;
- CV (gas) installatie met gedeeltelijk vloerverwarming;
- alarminstallatie;
- airco en luchtbehandelingsinstallatie;
- glasvezelaansluiting;
- pantry en sanitair op elke verdieping;
- diverse authentieke elementen.

Huurprijs

€ 67.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

Huurovereenkomst

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	Kantoor voorzijde	ca.	99 m ²
Begane grond	Kantoor achterzijde	ca.	62 m ²
Eerste verdieping	Kantoor voorzijde	ca.	78 m ²
Eerste verdieping	Kantoor achterzijde	ca.	266 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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







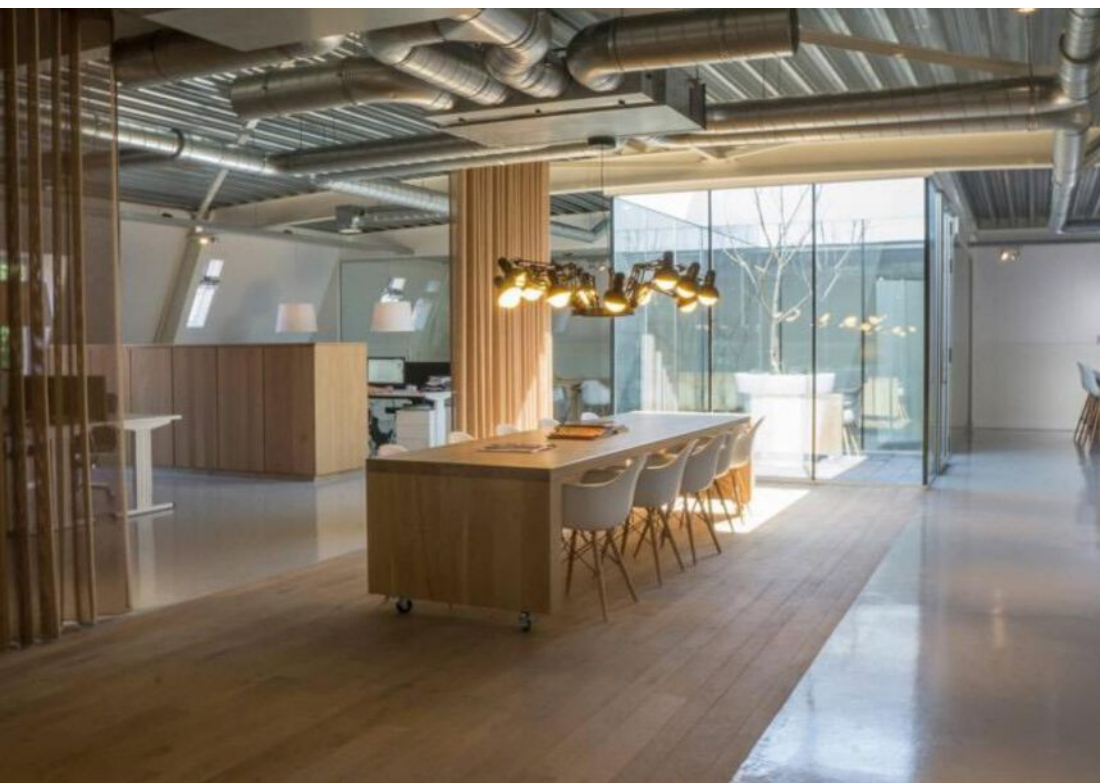












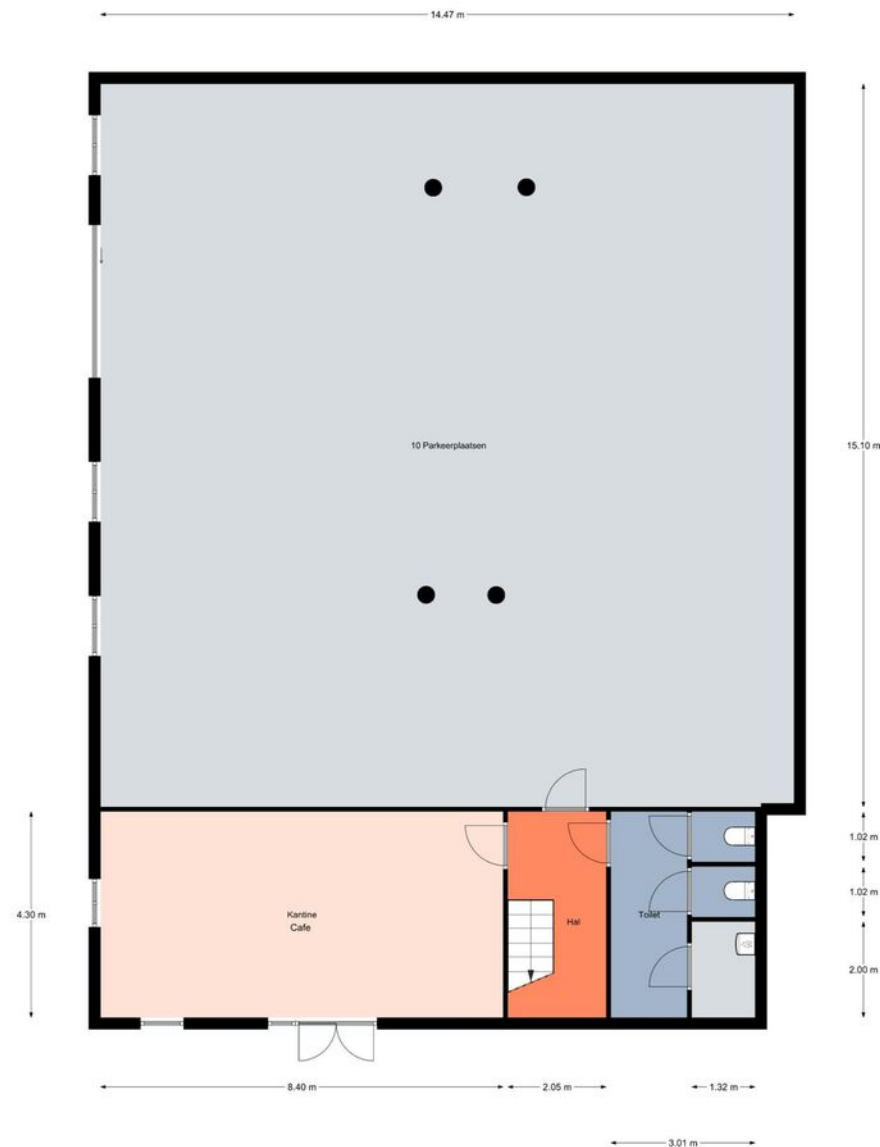




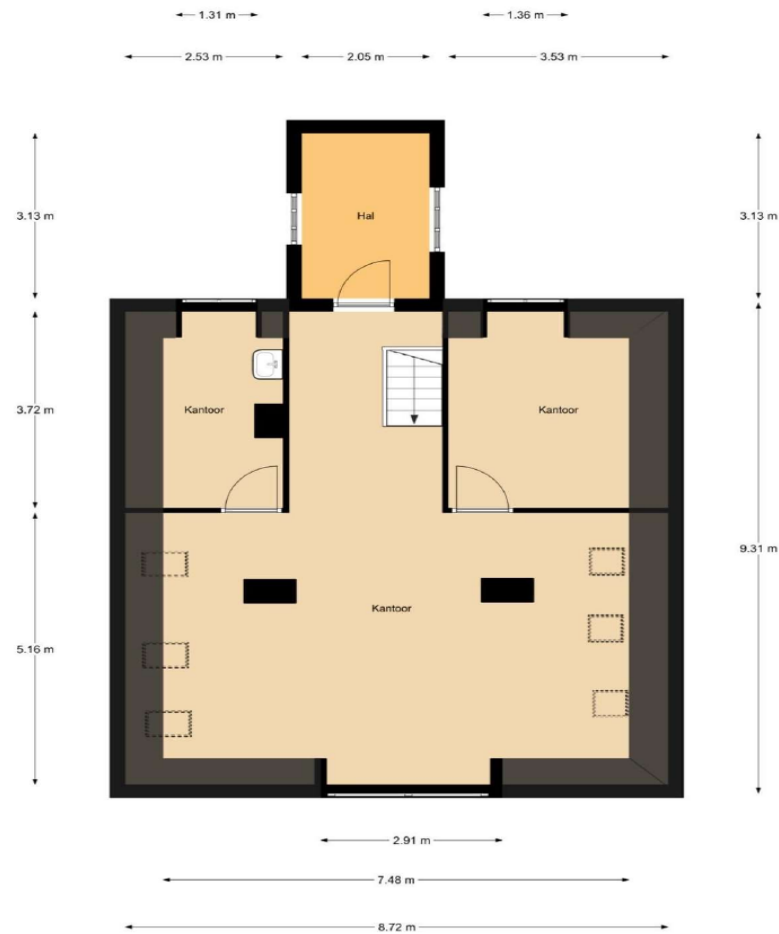
5 Plattegrond - begane grond



Plattegrond - begane grond



Plattegrond - eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond - eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

6 Locatie

Locatie

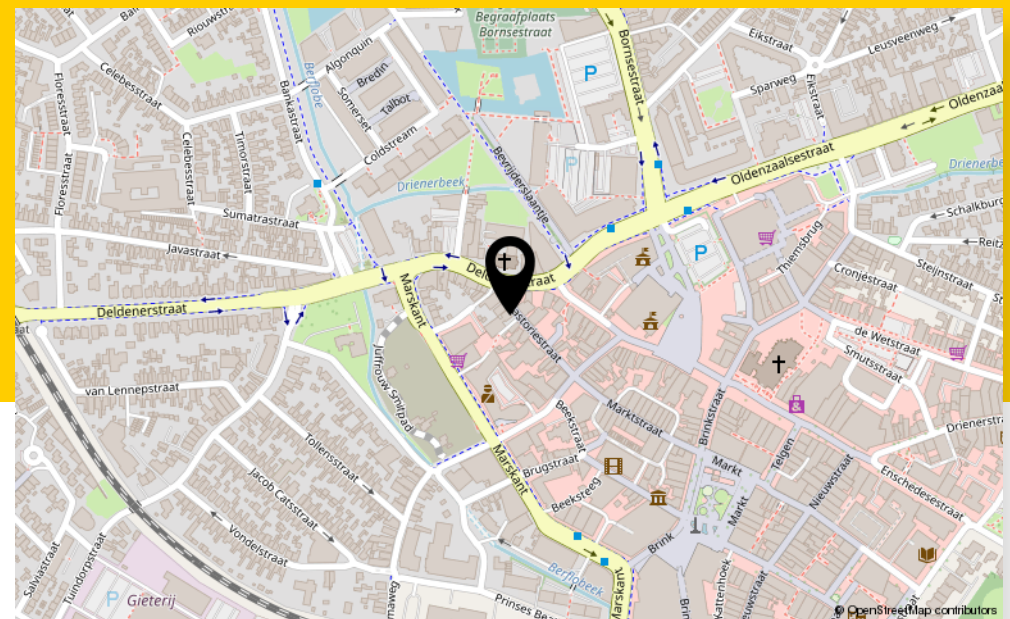
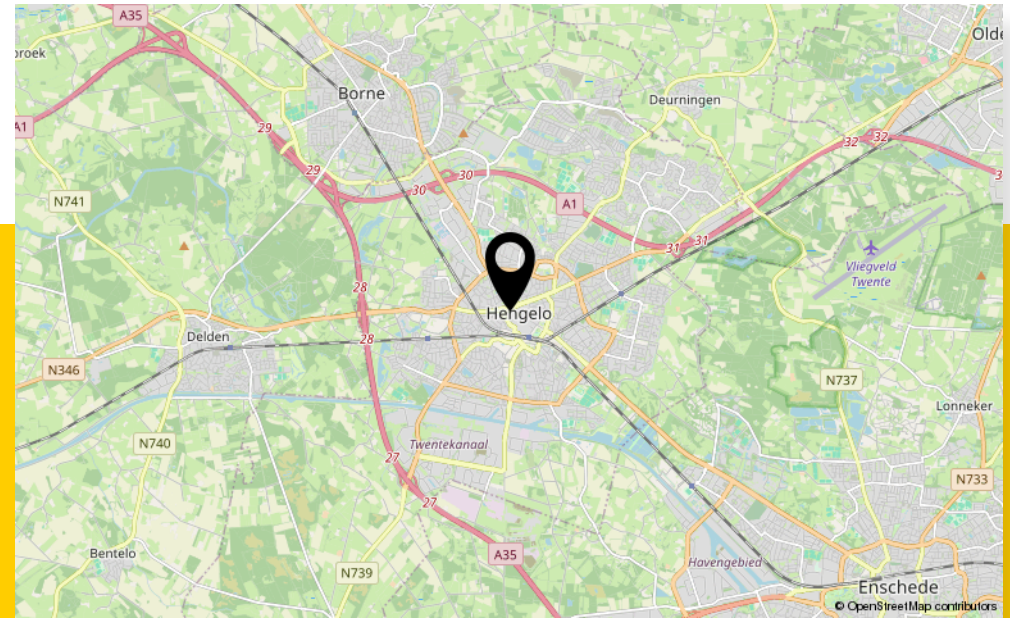
Het object is gelegen op een markante en levendige locatie in het centrum van Hengelo.

(Snel)wegen

Op slechts enkele autominuten van de op- en afrit van de A1 en de A35.

Openbaar vervoer

Met het openbaar vervoer is het object goed bereikbaar en het object ligt op loopafstand van het centraal station.



7 Kadastrale kaart

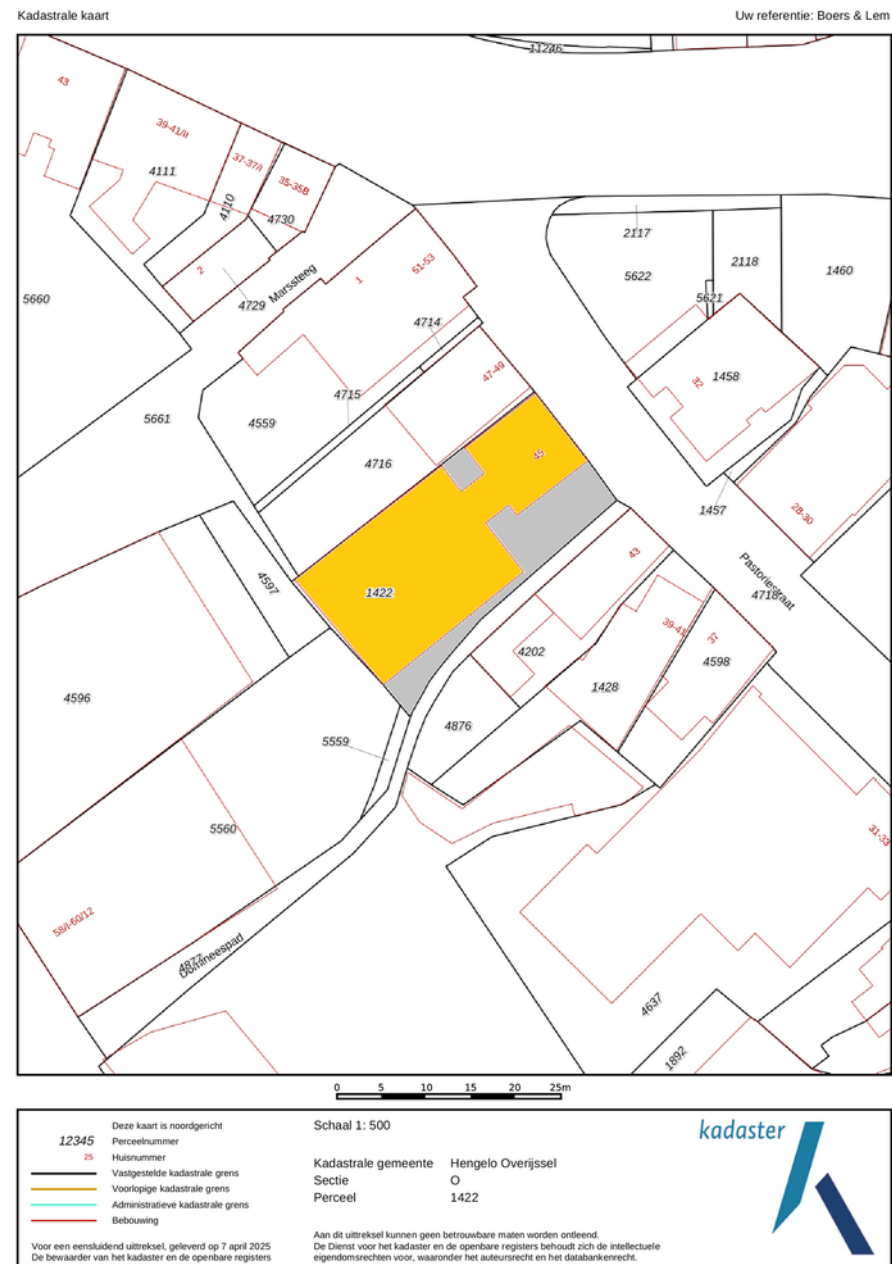
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Hengelo overijssel

Sectie: O

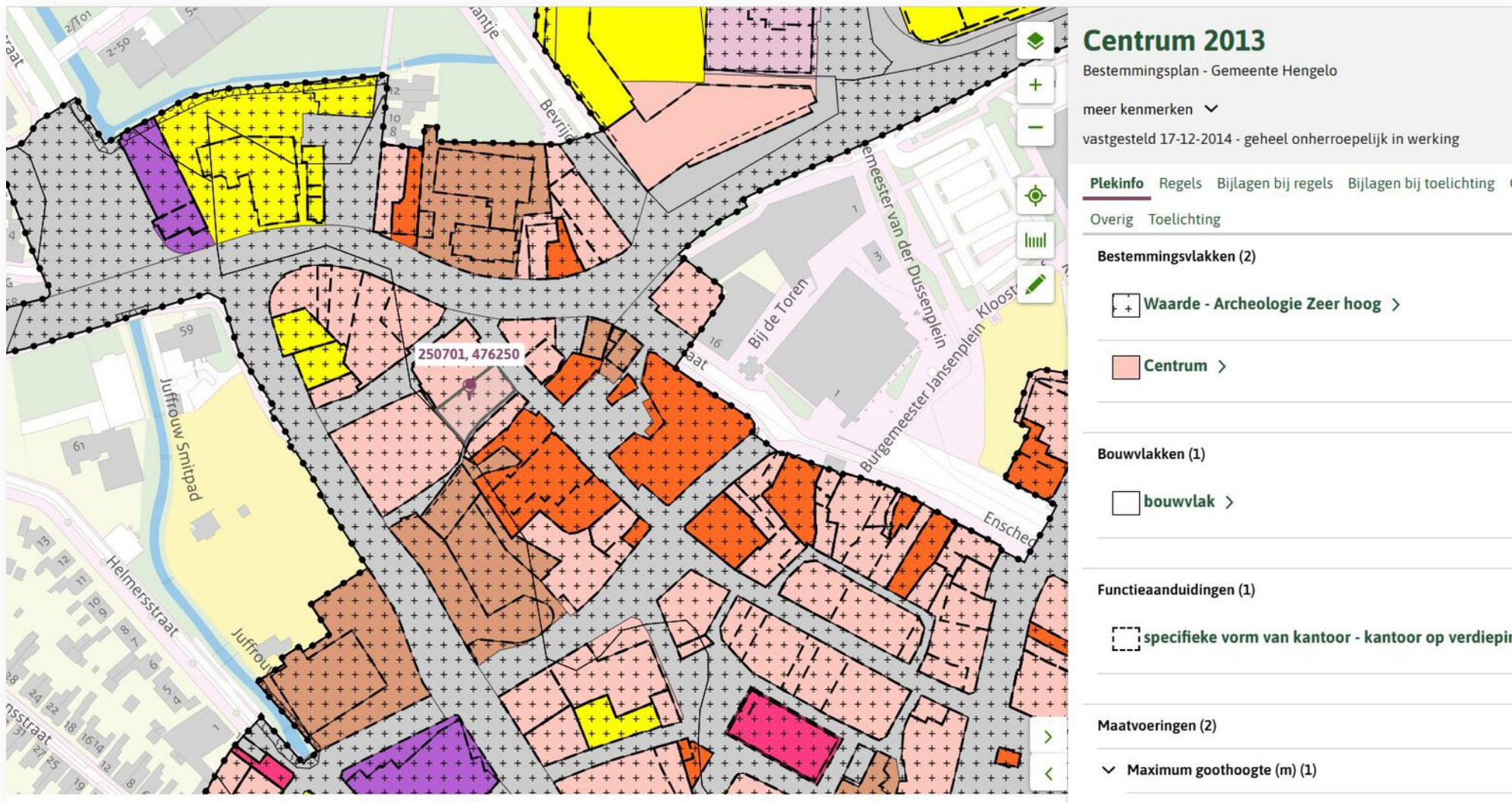
Perceel: 1422

Oppervlakte: 575 m²



8 Bestemmingsplan

Centrum 2013, enkelbestemming: Centrum. Het bestemmingsplan maakt het object voor vele doeleinden geschikt waaronder detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, dienstverlenende instellingen en kantoren.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

Kenmerken en kaartgegevens tonen

o 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;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' ook voor een seksinrichting;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen uitgesloten;
- 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. **bouwwerken**, geen **gebouwen** zijnde.

o 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;
- 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.

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”**



Koen van de Riet

Partner | Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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

