

Brochure

Hengelo
Mosweg ong.
7556 PG



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

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.

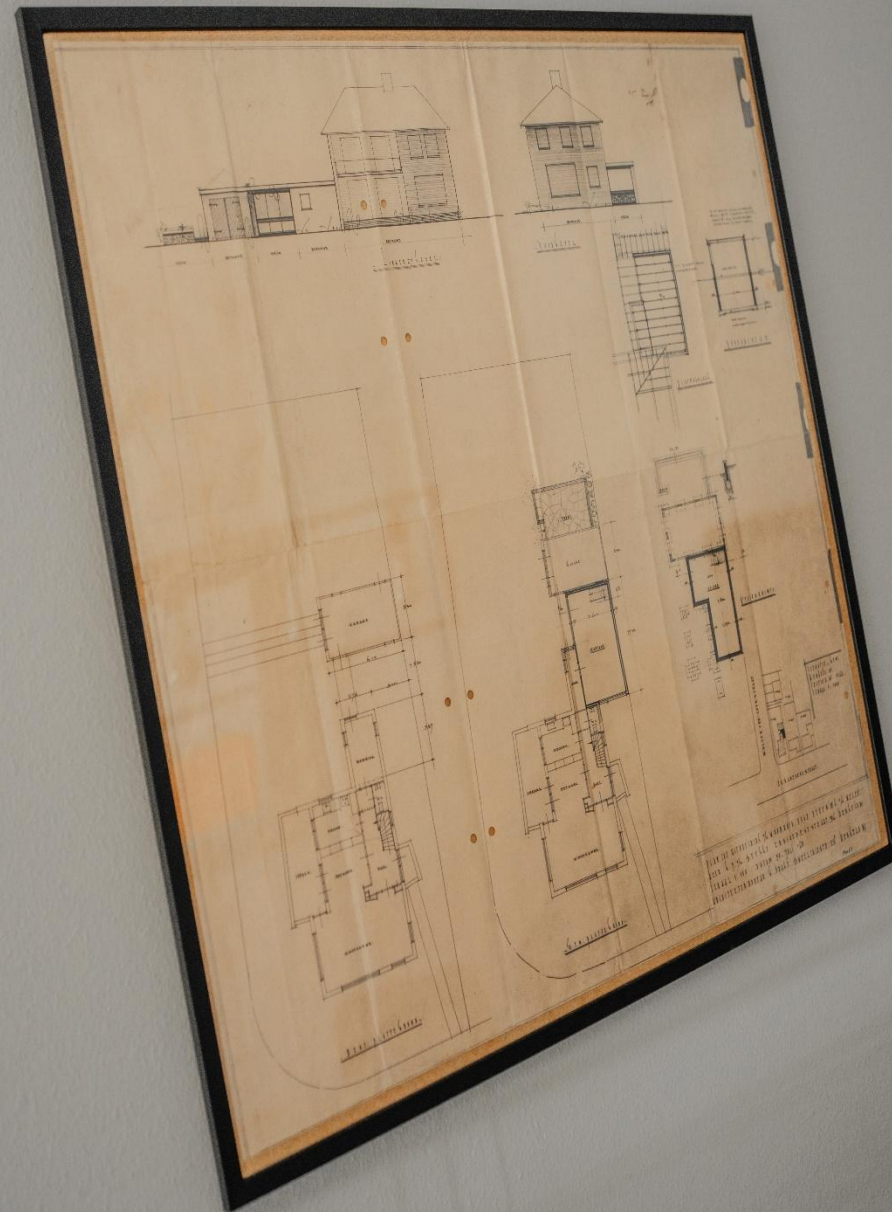
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Nick Driemel

06 34 11 19 66

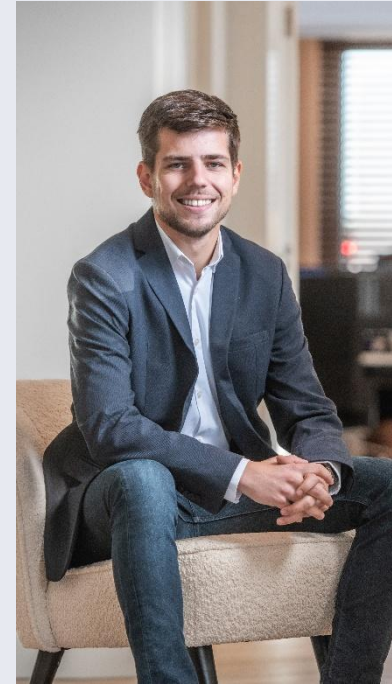
nick@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl



Tessa Tigcheler

074 205 10 18

tessa@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattegrond	19
Kadaster	21



Omschrijving



Algemeen

Aan de Mosweg in Hengelo worden 16 hoogwaardige bedrijfs-/kantoorunits gerealiseerd. De units zijn gelegen op bedrijventerrein Westermaat, dat door haar centrale ligging in Twente en de naastgelegen snelweg A1 zeer goed bereikbaar is. De units zijn tussen de 122 m² en 232 m² groot en verdeeld over twee verdiepingen. De units krijgen een moderne en luxe uitstraling en zullen zeer duurzaam worden gebouwd. De verwachting is dat de bouw van de units in Q3 2026 gestart gaat worden.

Locatie en bereikbaarheid

De units zijn gelegen op de bedrijventerrein Westermaat. Deze locatie kenmerkt zich door de uitstekende bereikbaarheid middels de naastgelegen snelweg A1. Eveneens bevinden de bedrijfs-/kantoorunits zich nabij de belangrijkste toegangsweg van en naar Hengelo. In de directe nabijheid (afslag A1 Hengelo West) is Hotel Restaurant Van der Valk, GBTwente, Nibag Groep en BTR Trainingen gelegen.

Parkeervoorzieningen

Elke unit is voorzien van parkeren dit kan verschillen van 1 tot 4 parkeerplaatsen per unit.

Unit 1, 8, 9, 16, - 4 parkeerplaatsen

Unit 2, 7, 14 - 2 parkeerplaatsen

Unit 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 15 - 1 parkeerplaats



Kadastrale gegevens:

Gemeente: Hengelo (O)

Sectie: Q

Nummer: 1724

Totaal groot: 2.489 m²

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 2.489 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Unit 1: bgg m²: 115,8 | etage m²: 115,8 | totaal m²: 231,6

Unit 2: bgg m²: 69,9 | etage m²: 70,7 | totaal m²: 140,6

Unit 3: bgg m²: 60,6 | etage m²: 61,3 | totaal m²: 121,9

Unit 4: bgg m²: 60,6 | etage m²: 61,3 | totaal m²: 121,9

Unit 5: bgg m²: 60,6 | etage m²: 61,3 | totaal m²: 121,9

Unit 6: bgg m²: 60,6 | etage m²: 61,3 | totaal m²: 121,9

Verkocht Unit 7: bgg m²: 60,6 | etage m²: 61,3 | totaal m²: 121,9

Verkocht Unit 8: bgg m²: 105,8 | etage m²: 105,8 | totaal m²: 211,6

Verkocht Unit 9: bgg m²: 101,4 | etage m²: 101,4 | totaal m²: 202,8

Verkocht Unit 10: bgg m²: 61,5 | etage m²: 62,2 | totaal m²: 123,7

Verkocht Unit 11: bgg m²: 64,0 | etage m²: 64,7 | totaal m²: 128,7

Verkocht Unit 12: bgg m²: 66,5 | etage m²: 67,2 | totaal m²: 133,7

Verkocht Unit 13: bgg m²: 69,0 | etage m²: 69,8 | totaal m²: 138,8

Unit 14: bgg m²: 71,5 | etage m²: 72,3 | totaal m²: 143,8

Onder optie Unit 15: bgg m²: 64,7 | etage m²: 65,4 | totaal m²: 130,1

Onder optie Unit 16: bgg m²: 112,6 | etage m²: 112,6 | totaal m²: 225,2

Omschrijving

Vraagprijs

De units zijn beschikbaar vanaf € 195.000,- v.o.n. en variëren in omvang van circa 122 m² tot 132 m². De vraagprijzen lopen uiteen van € 195.000,- v.o.n. tot € 399.500,- v.o.n.

Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Standaard zullen de units worden voorzien van eigen aansluitingen ten behoeve van elektra en water. De aansluitkosten en het plaatsen van een meter voor de elektra- en wateraansluiting zijn voor rekening van de koper. Dit bedrag wordt separaat aan de kopers gefactureerd.

Vereniging van eigenaren (VvE)

Bij oplevering van het project wordt door de opdrachtgever een Vereniging van Eigenaren opgericht conform de splitsingsakte. De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en het terrein. Hiervoor is een ander te bepalen jaarlijkse VvE-bijdrage verplicht voor alle eigenaren. De opdrachtgever zal een onafhankelijke VvE-beheerder voordragen aan de VvE om het beheer te begeleiden.

Koop-/ aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs eventueel vermeerderd met de in de overeenkomst genoemde rente, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de levering van de grond en de bouw van het bedrijfspand. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een digitaal exemplaar. Er wordt tevens een digitaal exemplaar naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Voor dit project is een standaard koop-/aannemingsovereenkomst opgesteld, voorzien van de bijbehorende bijlagen zoals de verkooptekeningen en -omschrijving, algemene voorwaarden, een concept-leveringsakte, concept-splitsingsakte en splitsingstekening.

Omschrijving

Voorzieningen

Er is gekozen voor kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen voor het casco:

- Houten prefabwanden met een Rc-waarde van 4,7 m²K/W
- HR++ beglazing in kunststof kozijnen (RAL7021).
- Een betonnen, geïsoleerde kanaalplaatvloer met een nuttige vloerbelasting van 500 kg/m²
- Een betonnen vloer van kanaalplaten, met een nuttige vloerbelasting van 250 kg/m²
- Bitumen dakbedekking, voorzien van PIR-isolatie met een Rc-waarde van 6,3 m²K/W
- Unit 10 t/m 15 worden voorzien van 1 geïsoleerde overheaddeur

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper zal uiterlijk binnen 2 weken na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de koper een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom (exclusief BTW) worden gestort in handen van de notaris via diens derdengeldrekening. Deze waarborgsom wordt verrekend bij de juridische levering van het appartementsrecht. In plaats van de hiervoor genoemde waarborgsom kan de koper binnen de gestelde termijn een bankgarantie doen stellen.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt het moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een nota van afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten) wat voor het transport betaald dient te zijn.

Overig

Alle promotiemiddelen zijn uitsluitend bedoeld als impressie. De (sfeer)brochure en de artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de (sfeer)brochure en de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend. De vermelde oppervlakten zijn circa maten en bruto vloeroppervlakten (BVO).

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Unit 1 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	231,6
Unit 2 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	140,6
Unit 3 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	121,9
Unit 4 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	121,9
Unit 5 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	121,9
Unit 6 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	121,9
Unit 7 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	121,9
Unit 8 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	211,6
Unit 9 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	202,8
Unit 10 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	123,8
Unit 11 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	128,7

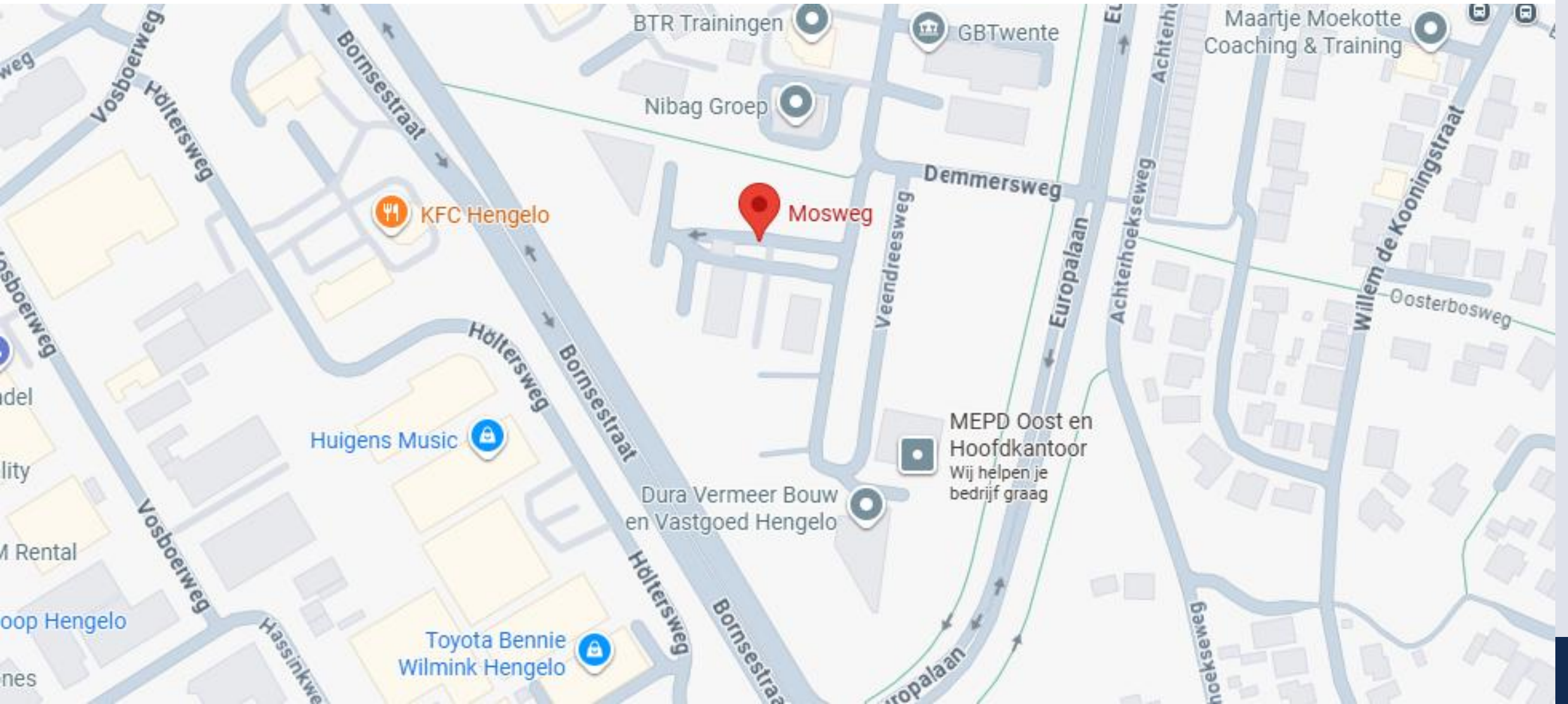
De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Unit 12 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	133,7
Unit 13 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	138,8
Unit 14 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	143,8
Unit 15 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	130,1
Unit 16 begane grond + eerste verdieping	Bedrijfs-/kantoorunit	225,2

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

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren en bedrijven, met een aan kantoren vergelijkbare uitstraling, zoals deze zijn genoemd in [Bijlage 6 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Kantoor](#), onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" aangeduide milieucategorieën;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan;
- c. één radio- en/of tv-mast ten behoeve van het ontvangen en/of zenden van radio- en/of televisiesignalen, ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie", met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met daaraan ondergeschikt:
- d. tuinen, erven en terreinen;

- a. parkeervoorzieningen;
 - b. fietsenstallingen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
 - e. overpaden en inritten;
 - f. voet- en fietspaden;
 - g. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2 Geluidsgevoelige gebouw en terrein

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", is een geluidsgevoelig gebouw en / of

geluidsgevoelig terrein niet toegestaan.

8.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,5 meter te bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte voor het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" aangegeven bebouwingspercentage.

Bestemmingsplan

8.2.4 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
- c. de verticale bouwdiepte van een ondergronds gebouw bedraagt maximaal 4 m.

8.2.5 Nutsvoorzieningen

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.

8.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor
 - b. de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- de hoogte van de radio- en/of tv-mast mag niet meer bedragen dan 125 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, waarbij overkappingen niet zijn toegestaan.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder 8.2 ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

8.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 8.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.2 van het plan.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.4 onder c en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de extra bouwdiepte leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

Bestemmingsplan

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1. eerste lid onder c Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een bedrijfswoning;
- b. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 6 staat van bedrijfsactiviteiten -Bedrijventerrein - Kantoor òf bedrijven die zijn opgenomen in één categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie, zich binnen

deze bestemming kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
- b. hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijziging milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" en bijbehorende toegestane milieucategorie te verplaatsen of te laten vervallen, alsmede de milieucategorie te verhogen of te verlagen indien de afstand tot woningen daartoe aanleiding geeft bij sloop of nieuwbouw van woningen.

8.7.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in de artikelen 8.7.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.1 van het plan.



Bestemmingsplan



 Waarde - Archeologie Mid

 Verkeer - Verblijfsgebied

 Bedrijventerrein - Kantoor

Bouwlakken (1)

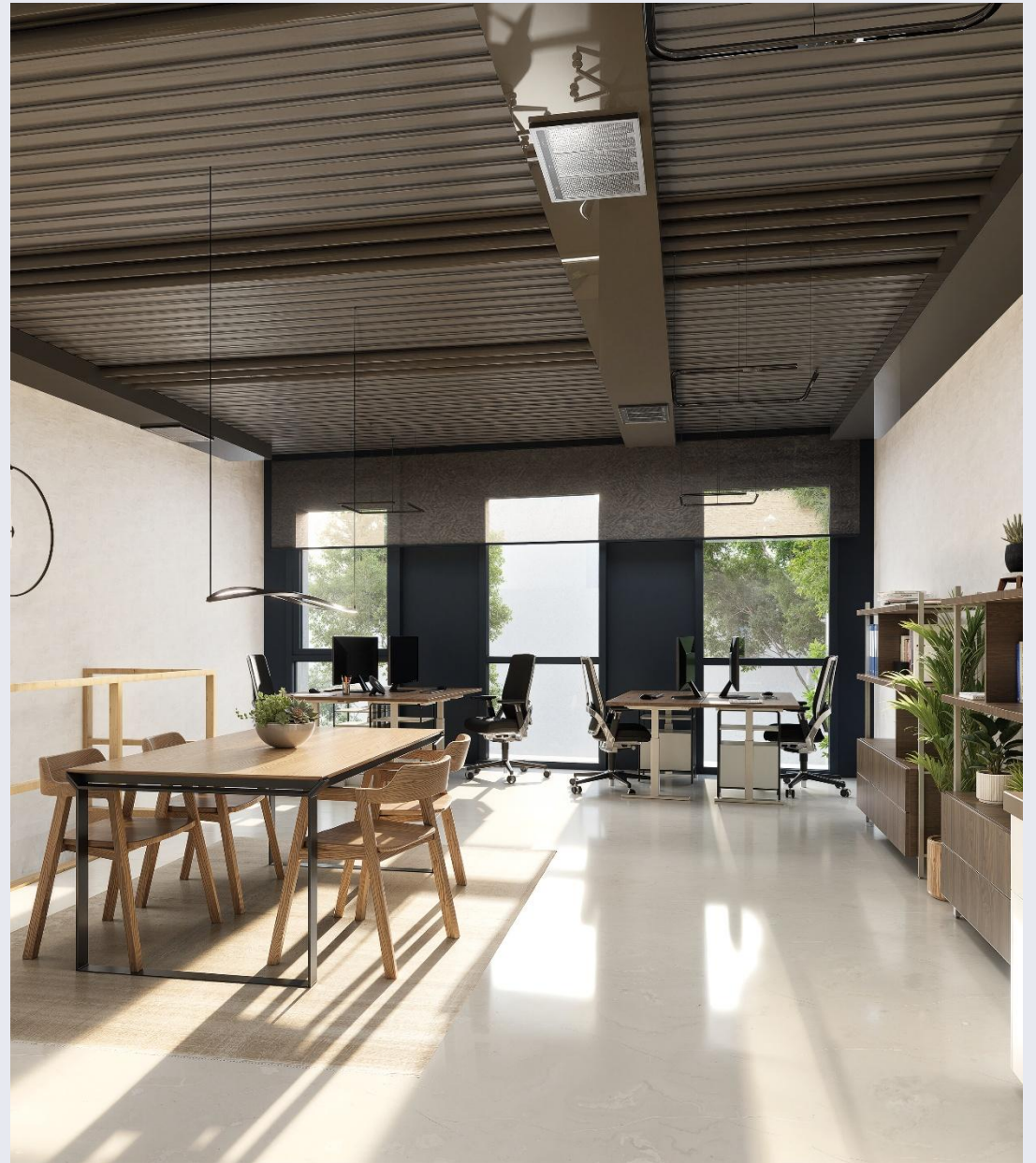
 bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

 bedrijf tot en met categorie

Foto's









unit 16
ca. 225 m²

unit 15
ca. 130 m²

unit 14
ca. 144 m²

unit 13
ca. 139 m²

unit 12
ca. 134 m²

unit 11
ca. 129 m²

unit 10
ca. 124 m²

unit 09
ca. 203 m²

unit 01
ca. 232 m²

unit 02
ca. 141 m²

unit 03
ca. 122 m²

unit 04
ca. 122 m²

unit 05
ca. 122 m²

unit 06
ca. 122 m²

unit 07
ca. 122 m²

unit 08
ca. 212 m²



Interesse in dit object ? Neem contact op met Nick

06 34 11 19 66

nick@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.