



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Tolstraat 23/25/25a  
7534CG, Enschede



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl



# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
Kenmerken

**02**

Pagina 5  
Omschrijving

**03**

Pagina 7  
Indeling en oppervlakte(n)

**04**

Pagina 9  
Locatiekaart

**05**

Pagina 10  
Bestemmingsplan

**06**

Pagina 12  
Foto's

**07**

Pagina 17  
Plattegronden

**08**

Pagina 20  
Kadaster



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies**  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT

**Bouwjaar**

1902

**Koopsom**

€ 495.000,- k.k.

**Oppervlakte**ca. 260 m<sup>2</sup>**Perceeloppervlakte**ca. 380 m<sup>2</sup>**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**

Voldoende mogelijkheden aan openbare weg

**Locatie**

Zichtlocatie aan verkeersstraat

**Hoofdfunctie**

Woon-/werk

**Soort bouw**

Bestaande bouw

**Energie label**

C/F



Te koop! Geheel verhuurd woon-/werk object.

## Algemeen

Direct nabij het centrum van Glanerbrug bieden wij u een geheel verhuurd combinatieobject aan. Het pand bestaat uit kleinschalige horecaruimte op de begane grond, wonen op de begane grond alsmede op de etage. Aan de achterzijde van het object bevinden zich nog ruime bergingen

## Locatie

Het object is gelegen aan de Tolstraat 23/25/25a, 7534CG te Enschede in de woonwijk Schipholt Glanermaten.

## Bereikbaarheid

Het object is goed te bereiken met zowel eigen- als openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op loopafstand. Tevens bevindt u zich naast de Gronausestraat.

## Parkeervoorzieningen

Aan de Tolstraat zijn aan de voorzijde meerdere openbare parkeerplaatsen gesitueerd waar gratis geparkeerd kan worden.

## Indeling/oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

### Nummer 23

#### Begane grond

-Woon-/slaapkamer van ca. 24,6 m<sup>2</sup>

-Badkamer van ca. 2,9 m<sup>2</sup>

#### Verdieping

-Woon-/slaapkamer van ca. 15,4 m<sup>2</sup>

-Woonkamer-/keuken van ca. 26,6 m<sup>2</sup>

-Badkamer van ca. 2,6 m<sup>2</sup>

### Nummer 25

#### Begane grond

-Winkel-/bedrijfsruimte van ca. 47,3 m<sup>2</sup>

### Nummer 25a

#### Begane grond

Woon-/slaapkamer van ca. 16 m<sup>2</sup>

-Woon-/slaapkamer van ca. 11,4 m<sup>2</sup>

-Bijkeuken-/CV-ruimte van ca. 4,5 m<sup>2</sup>

-Badkamer van ca. 2,9 m<sup>2</sup>

#### Verdieping

-Woon-/slaapkamer van ca. 15,4 m<sup>2</sup>

-Woonkamer-/keuken van ca. 26,4 m<sup>2</sup>

-Badkamer van ca. 2,6 m<sup>2</sup>

## Berging

-Berging van ca. 31,2 m<sup>2</sup>

-Berging van ca. 16,3 m<sup>2</sup>

-Berging van ca. 15,3 m<sup>2</sup>

## Vraagprijs

€ 495.000,- k.k.

## Huuropbrengst

Kale huurprijzen zittende huurders:

Tolstraat 23: €1.200,-

Tolstraat 25: €700,-

Tolstraat 25a: €1.150,-

## Opleveringsniveau

Het object wordt in de huidige staat opgeleverd.

Zekerheidstelling :

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Bestemmingsplan

Het object valt binnen bestemmingsplan 'bestemmingsplan Glanerbrug 2010' met als enkelbestemming 'Wonen' en functieaanduiding 'Horeca'.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: F

Nummer(s): 3062

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar 1902, echter in 2023 geheel verbouwd

Oppervlakte

Ca. 260 m<sup>2</sup>

Perceel ca. 380 m<sup>2</sup>

Aanvaarding

Per direct dan wel in overleg

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer A.J. Mulder RM-RT

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

Tel. nummer: 074-2051018

Deze informatie is van algemene aard. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Nr 23 Begane grond	Woon-/slaapkamer	24,6
	Badkamer	2,9
Verdieping	Woon-/slaapkamer	15,4
	Woonkamer-/keuken	26,6
	Badkamer	2,6
Totaal		72,1
Nr 25	Winkel-/bedrijfsruimte	47,3

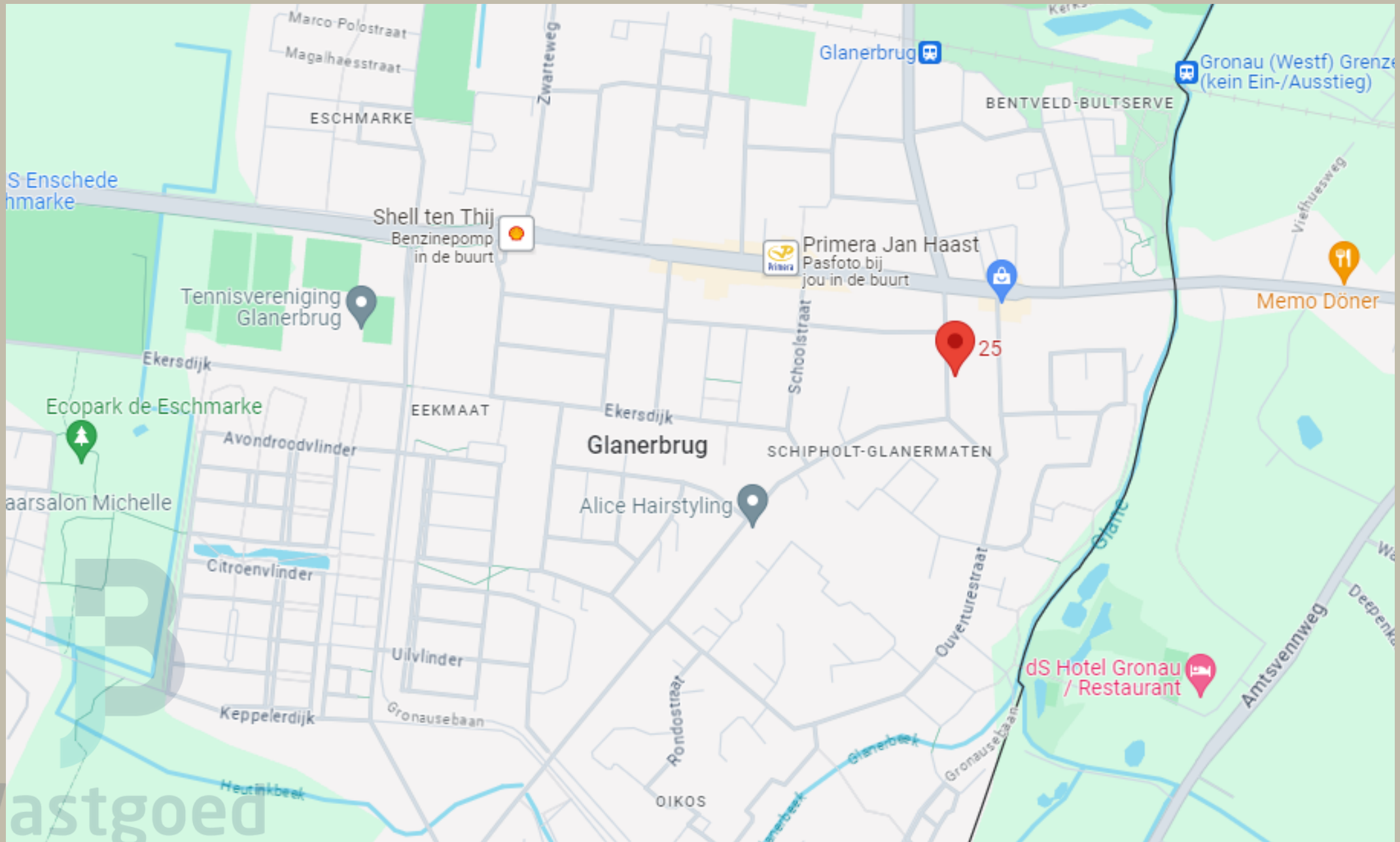
De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Nr 25a Begane grond	Woon-/slaapkamer	16,0
	Woon-/slaapkamer	11,4
	Bijkeuken-/CV-ruimte	4,5
	Badkamer	2,9
Verdieping	Woon-/slaapkamer	15,4
	Woonkamer-/keuken	26,4
	Badkamer	2,6
Totaal		79,2
Berging		31,2
Berging		16,3
Berging		15,3
Totaal 23+25+25a+berging		261,4

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.





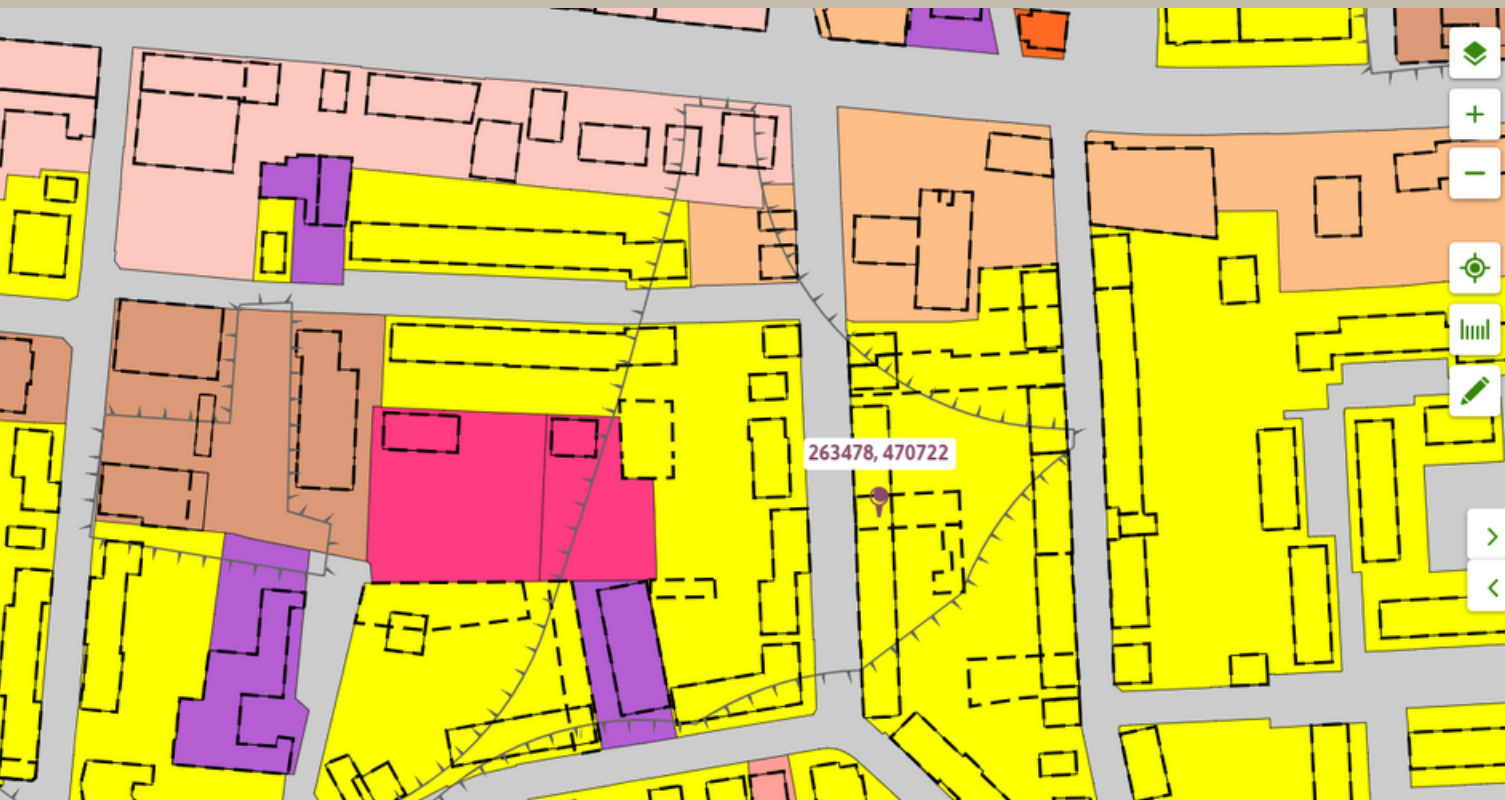
## Artikel 25 Wonen

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, waarbij per bouwperceel één hoofdgebouw met daarin één woning is toegestaan, tenzij ter plaatse sprake is van een woonhuis of woongebouw als bedoeld in de leden 1.68 en 1.69 van deze regels;
  2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, risicovolle bedrijven en garagebedrijven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is op de begane grond een detailhandelsbedrijf of winkel toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Detailhandel van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) - met uitzondering van supermarkten.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, lunchrooms en viskramen zoals genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) en daarmee vergelijkbare horecabedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn op de begane grond een kantoor en/of kantooreenheden toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "garage" is een garagebedrijf toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "brandweerkazerne" is een wijkpost van de brandweer toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is op de begane grond een praktijkruimtetoegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is op de begane grond een dienstverlenend bedrijf toegestaan.
- j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" zijn garageboxentoegeestaan.





## Bestemmingsplan Glanerbrug 2010

Bestemmingsplan Gemeente Enschede

meer kenmerken ▾

vastgesteld 17-10-2011 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

**Wonen** >

Bouwvlakken (1)

**bouwvlak**

Functieaanduidingen (1)

**horeca**





13





















**Berging**

Tolstraat 23, 25 en 25A Enschede  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.



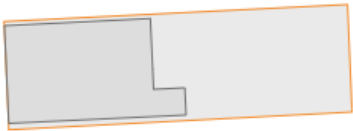


## Adres: Tolstraat 23



Postcode 7534CG	Plaats Enschede
Oppervlakte / Omtrek 90m <sup>2</sup> / 55m	Pandstatus Pand in gebruik
Bouwjaar 1902	Gebruiksdoel woonfunctie

## Perceel: Lonneker F 3062



Gemeentenaam Sectie  
Perceelnummer  
Lonneker F 3062

Kadastrale  
gemeentecode  
LNK00

Laatste wijziging  
13 november 2001

Oppervlakte / Omtrek  
380m<sup>2</sup> / 90m

Afmetingen  
[opvragen of laten meten](#)

Eigenaar perceel  
[opvragen](#)

Tolstraat  
23, 25 t/m 25A



Aanvullende informatie







Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[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.