



# TE HUUR

## Commerciële ruimte

**Deldenerstraat 47, Hengelo (O)**  
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan functionele commerciële ruimte, gelegen in het centrum van Hengelo, aan de drukke Deldenerstraat 47. Het object is circa 254 m<sup>2</sup> groot en kent een breed opvallend front. Tevens bestaat er de mogelijkheid te parkeren op eigen terrein.

De Deldenerstraat wordt gekenmerkt door een mix van gebruikers, zoals winkels en restaurants, evenals woongebouwen en kantoren.

Het onderhavige object kent een zeer ruim bestemmingsplan, waardoor o.a. mogelijk is hier te openen een kantoor, een winkel of bijvoorbeeld een praktijkruimte. De ruimte is thans in gebruik als fysiopraktijk.

Op eigen terrein is het mogelijk 1 tot 2 auto's te parkeren.

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum 2013' met als enkelbestemming 'Centrum'.

### Kadastraal

Gemeente	Hengelo (O)
Sectie	O
Nummer	1413,1414



### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 254 m<sup>2</sup> en is volledig gesitueerd op de begane grond.

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend 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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt casco verhuurd en opgeleverd in huidige staat met o.a.:

- Systeemplafond met verlichting
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Sanitaire voorzieningen



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 20.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

5 jaar

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

### **Opzegtermijn**

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **BTW**

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

### **Zekerheidsstelling**

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

### **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is zonder meer goed te noemen vanuit diverse rijrichtingen. Via de Oldenzaalsestraat en de Deldenerstraat zijn de snelwegen A1/A35 op minder dan 5 minuten rijafstand gelegen. De Deldenerstraat is één van de belangrijkste toegangswegen naar het centrum van Hengelo. Het NS Station ligt op circa 700 meter afstand en wordt binnen circa acht minuten lopen bereikt.

### Omgevingsfactoren

De Deldenerstraat wordt gekenmerkt door een mix van commerciële gebouwen, zoals winkels en restaurants, evenals woongebouwen en kantoren. De aanwezigheid van deze verschillende soorten gebouwen draagt bij aan de diversiteit van de omgeving.

### Locatieaanduiding

Het object ligt in het westelijke deel van de binnenstad en op loopafstand van het winkelgebied. In de directe omgeving van het object zijn onder andere; Plegt Vos, Snelder Zijlstra Makelaars, IJssalon Van Der Poel, Randstad en het nieuwe stadskantoor gevestigd.

### Parkeren

In omgeving zijn voldoende mogelijkheden tot (betaald) parkeren.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

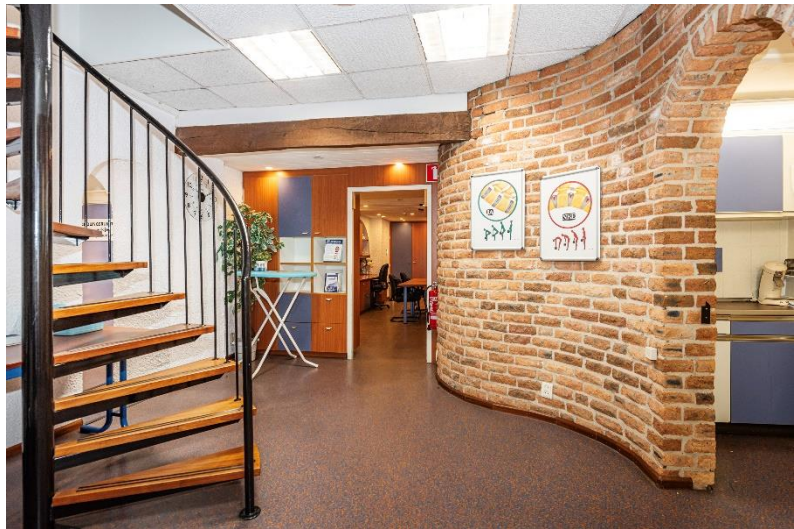
### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

### Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.









## OVER ONS

### Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Rob Temmink**  
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

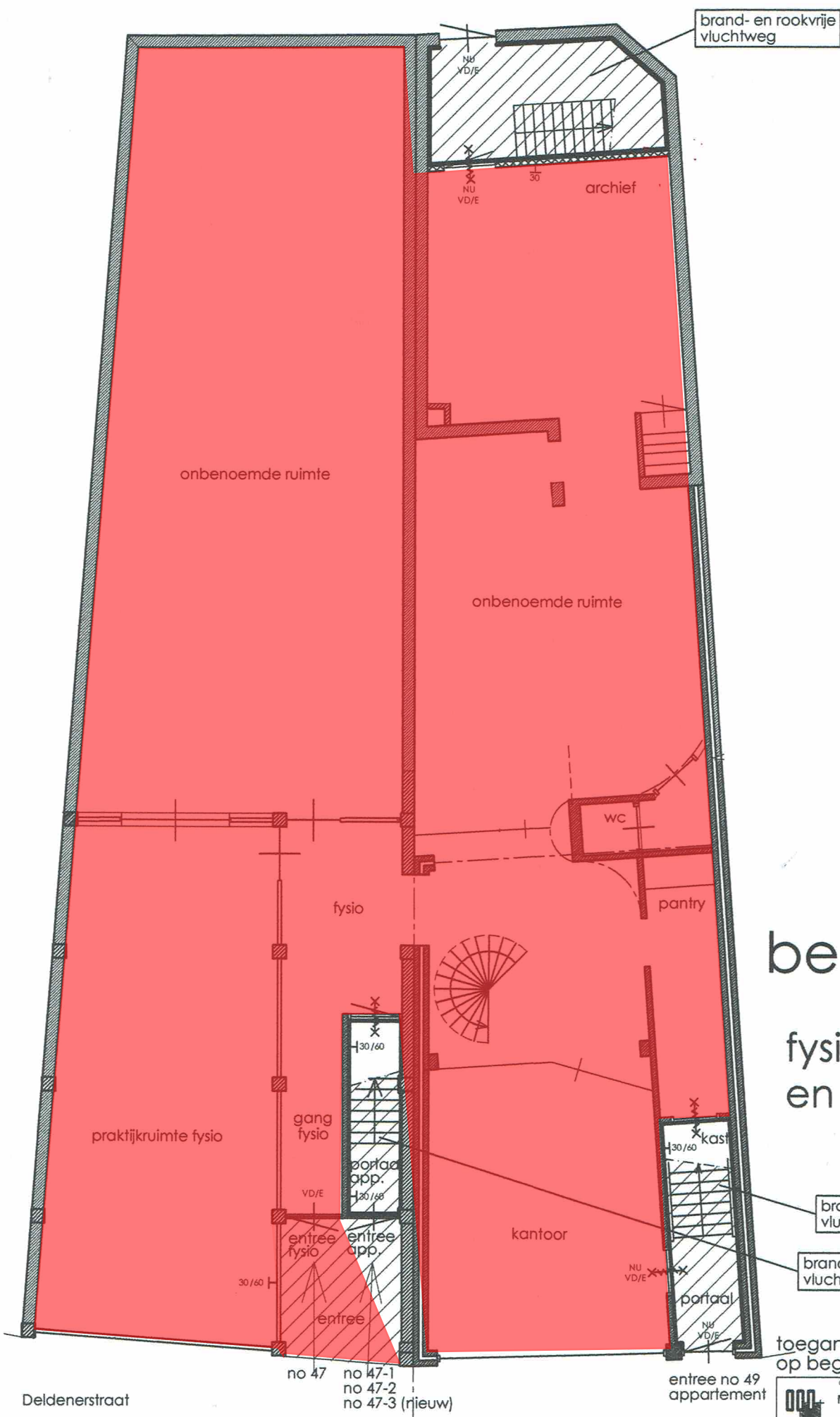


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---

1 \*



bestaand  
fysiopraktijk  
en kantoor

brand- en rookvrije vluchtweg app. 49

brand- en rookvrije vluchtweg app. 47-1, 47-2, 47-3

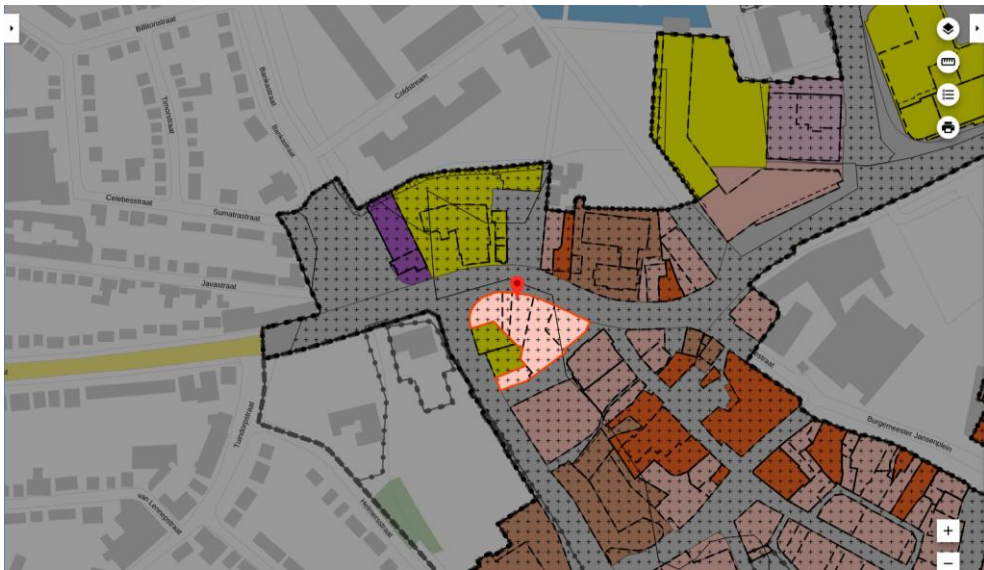
toegangen appartementen op begane grond (bestaand)

Deldenerstraat

begane grond


**MARTIN OOSTENRIJK**  
 Weemenstraat 13 7591 ET Hengelo tel: 074-2018918 - fax: 074-205005  
 toegang en ontsluiting appartement Deldenerstraat 47-3  
 te Hengelo  
 SCHAAFL: 1:50 / A3      DATUM: 01-03-2018      190207B1

# Bestemmingsplan Centrum 2013



Centrum 2013  
gemeente Hengelo  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-12-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

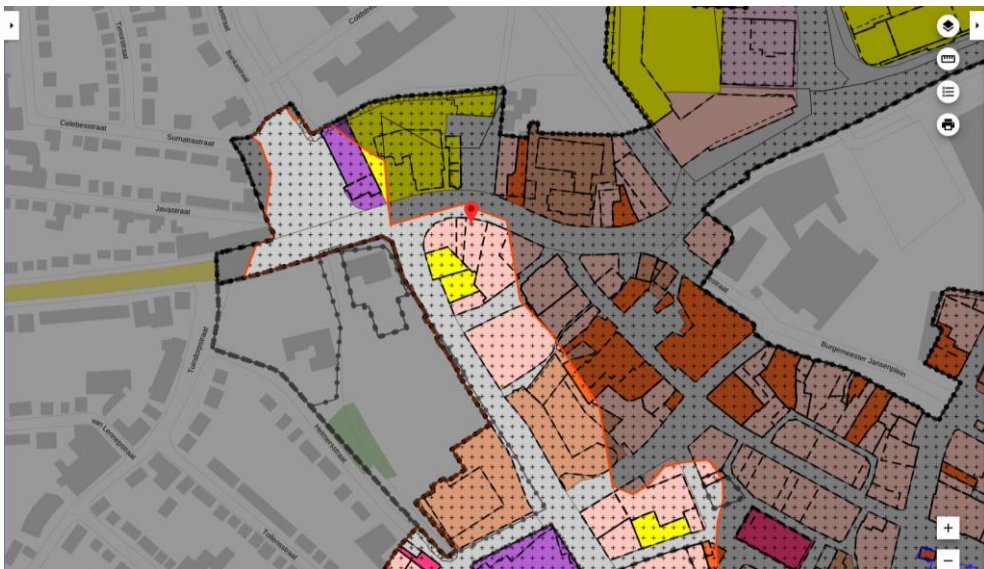
250642.5, 476308.6

Enkelbestemming  
Centrum

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 14 m



Centrum 2013  
gemeente Hengelo  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-12-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

250642.5, 476308.6

Enkelbestemming  
Centrum

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 14 m



Centrum 2013  
gemeente Hengelo  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-12-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

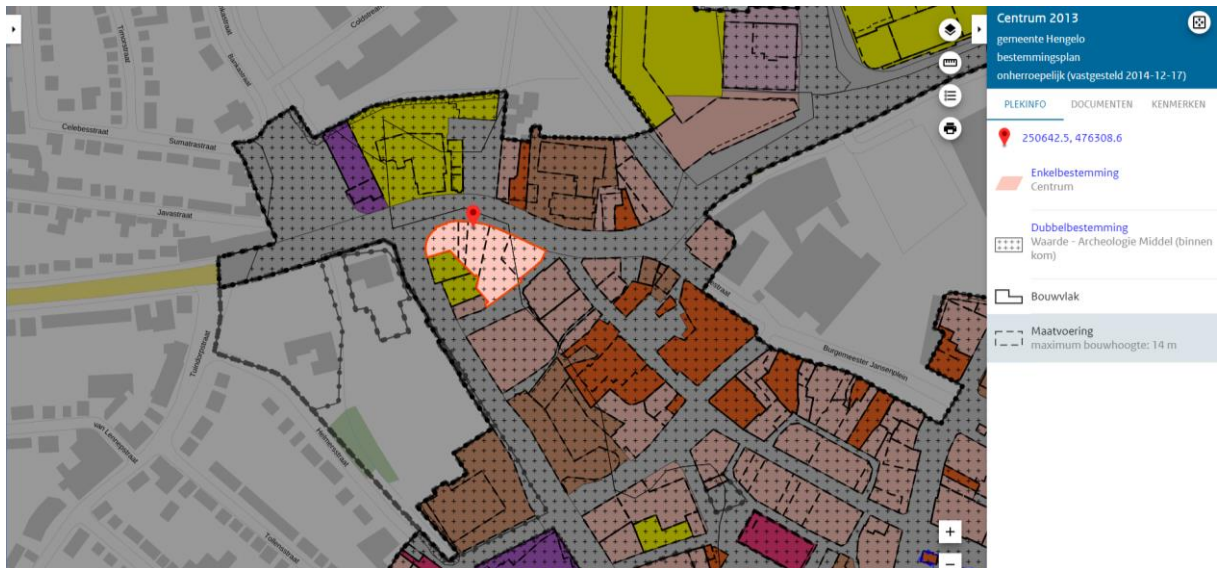
250642.5, 476308.6

Enkelbestemming  
Centrum

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 14 m



## Artikel 4 Centrum

### 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 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1';
- cc. ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 290 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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.



## Denken in oplossingen!



*U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.*

### Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

### Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

### Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

### Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal  
verzekerings  
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



**Daniël Nijhof**  
Directeur