

binc

Te koop

De Waag 3, Almelo



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:



Masha van der Velde

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



masha@binc.nl



Barry Seelen

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 86 82 97 87



barry@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! Verhuurd object in het stadscentrum van Almelo!

In het stadscentrum van Almelo bieden wij dit verhuurde object, welke momenteel in gebruik is als cafetaria, te koop aan. De cafetaria heeft een totale oppervlakte van circa 194 m². De bovenwoning heeft een oppervlakte van circa 128 m². De bovenwoning mag wegens brandveiligheidseisen momenteel niet voor bewoning worden gebruikt.



Kenmerken

Bouwjaar

1920

Oppervlakte pand

Circa 322 m²

Locatie

Gelegen in het stadscentrum van Almelo

Parkeren

Ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving

Vraagprijs

€ 550.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen in het stadscentrum van Almelo, op loopafstand van winkels, horecagelegenheden en overige voorzieningen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het pand is uitstekend. Dankzij de ligging in het centrum zijn alle voorzieningen eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar. Ook voor automobilisten is de locatie goed toegankelijk, met diverse parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Het openbaar vervoer is eveneens nabij, met bushaltes en het NS-station Almelo op korte loopafstand.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Stad-Almelo

Sectie: B

Nummer: 898

Groot: 231 m²

Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'Centrum Zuid' met als enkelbestemming 'Centrum - 1'.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

Het object zal 'as-is-where-is', inclusief de vigerende huurovereenkomst worden overgedragen.

Huurgegevens

De huurstroom bedraagt € 41.722,56 per jaar. De huurovereenkomst is op aanvraag in te zien.

Vraagprijs

€ 550.000,- 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	Horecaruimte	ca.	172 m ²
	Magazijn	ca.	22 m ²
Eerste verdieping	Bovenwoning	ca.	128 m ²

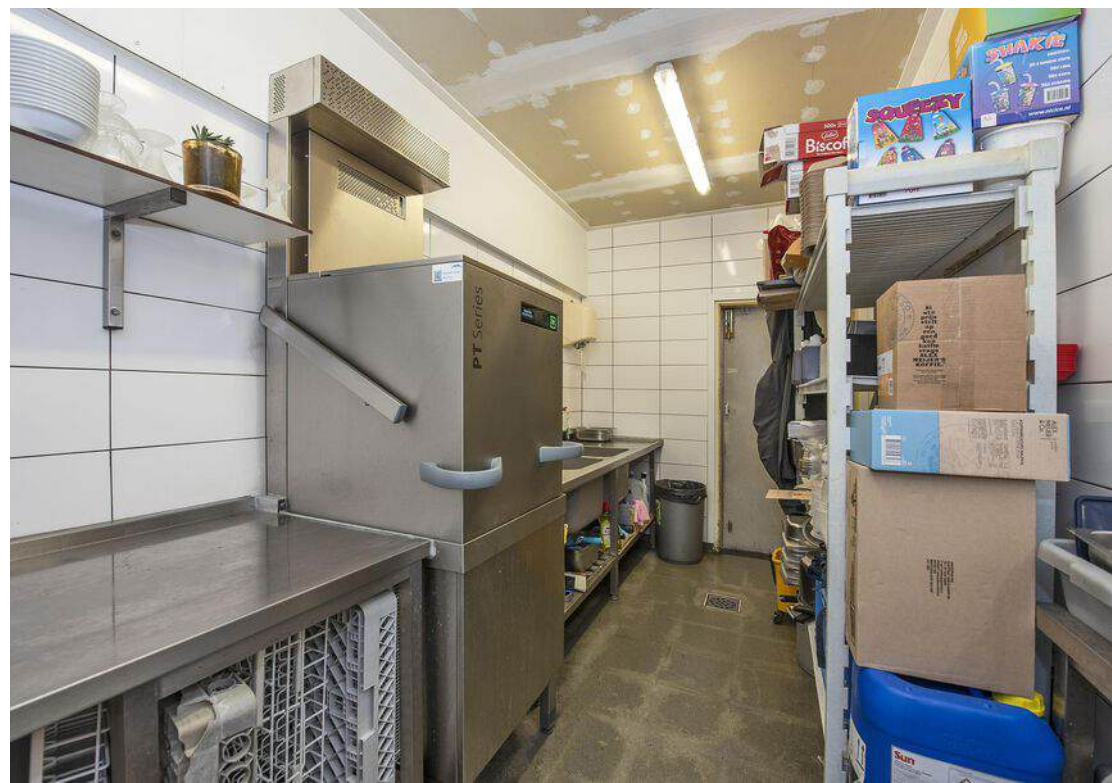
De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's



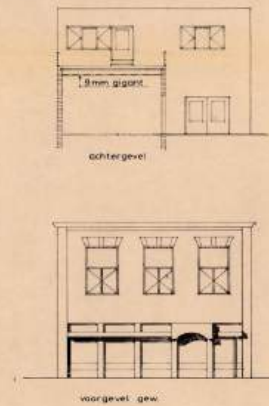
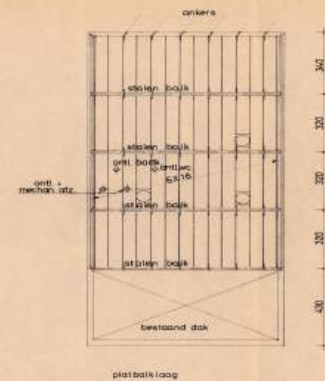
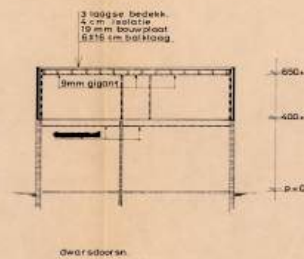
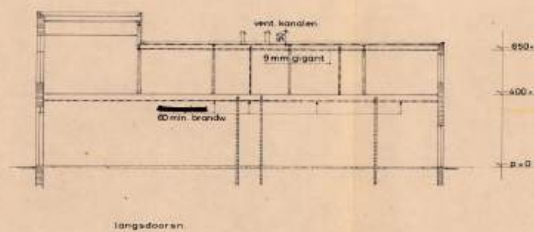




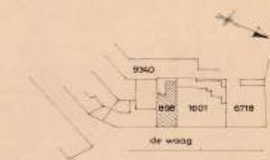
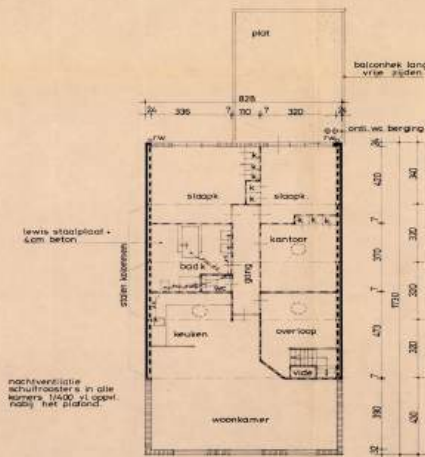
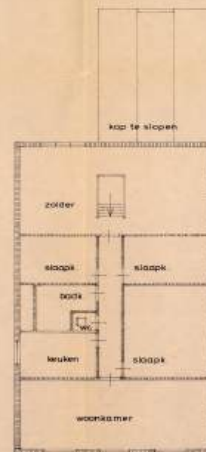
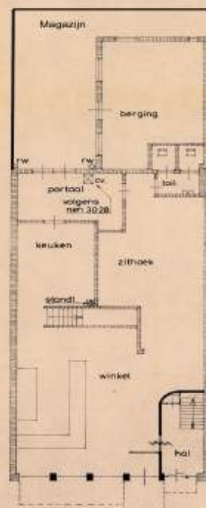
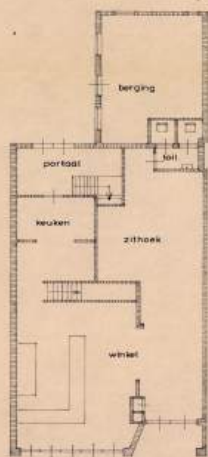




5 Plattegrond



- LEGENDA
- bestaand metselwerk
 - nieuw
 - 7 cm porseel steen
 - 7 cm alpha 5 wanden
 - lichtgekleurde uitbouw opaal



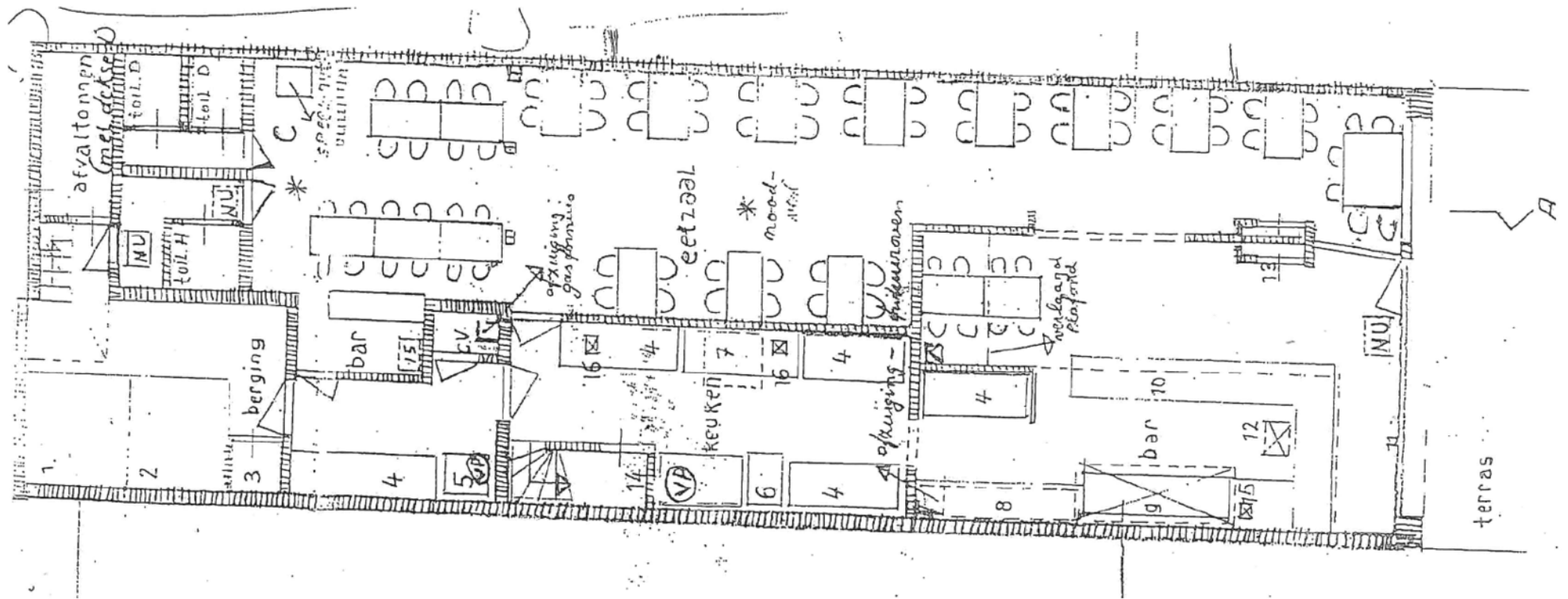
situatie gem. omst. almeida
assie 8 no. 888
schaal 1:1000

Baanat bij bouwvergunning
d.d. 19 DEC 1978
nr. 13.38.1.5.202

N.B. De juiste maten in het werk te nemen.

verbouwing woonhuis de Waag 3 almeida	schal 1:100	werkn. 78-07 blad no.
ontwerp h. j. l. t. f. d. architect valeriusstraat 195 almeida	datum: okt. 1978 formaat: 85 x 64	opdrachtgever: F. Lucassen de Waag 3 almeida

Plattegrond actuele indeling begane grond



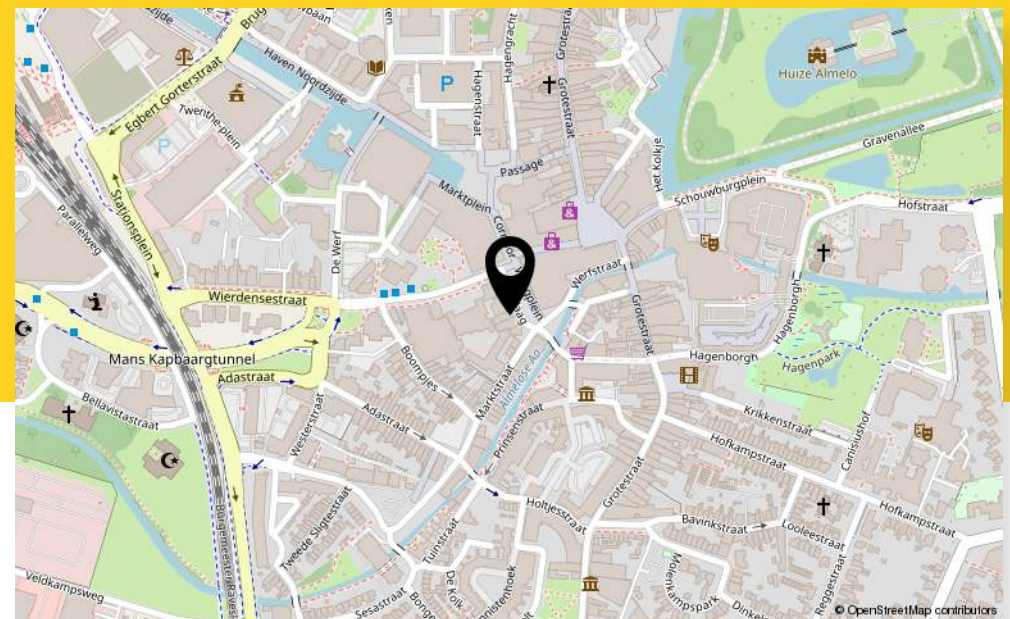
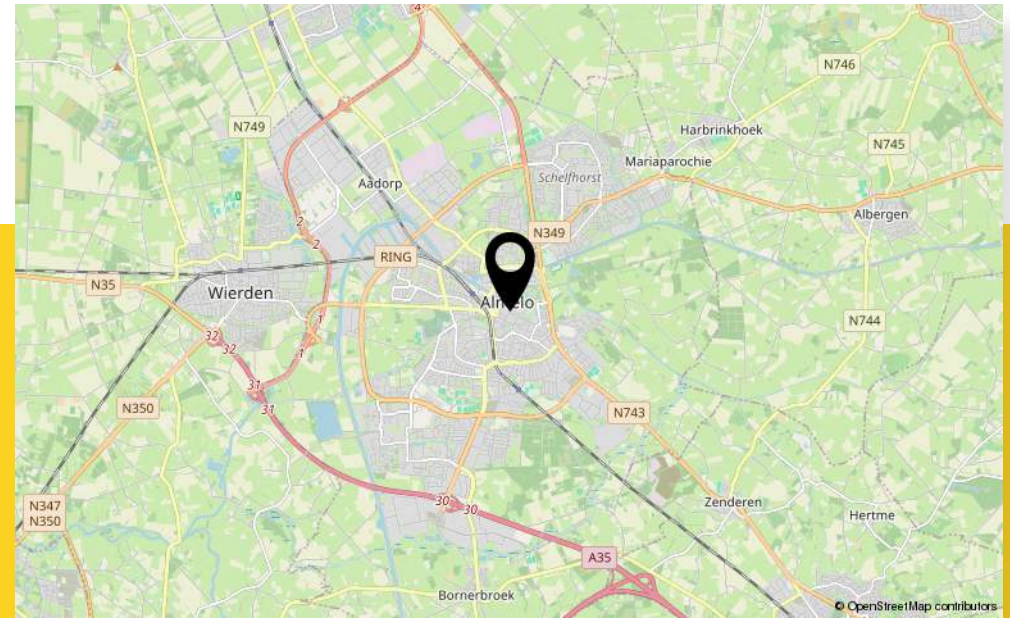
6 Locatie

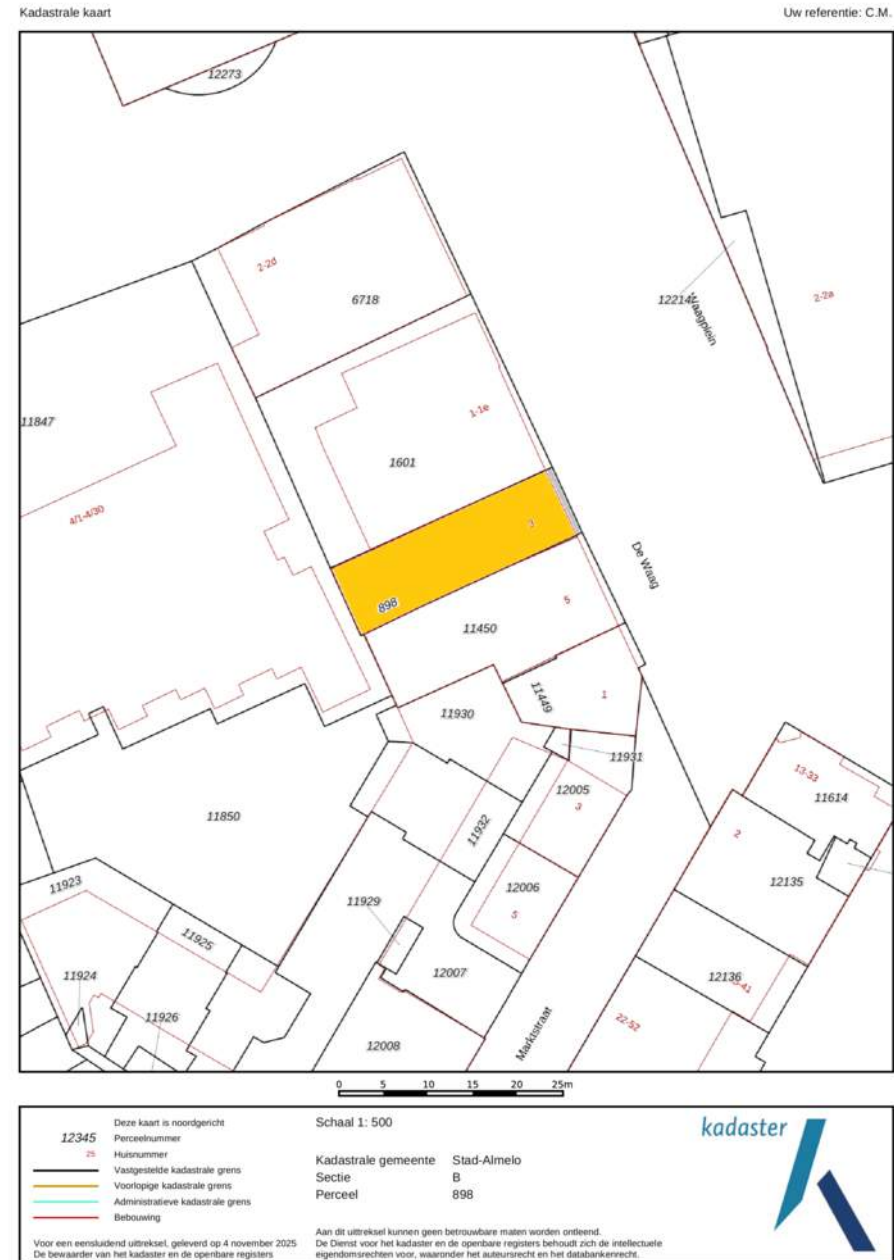
Locatie

Het object is gelegen in het stadscentrum van Almelo, op loopafstand van winkels, horecagelegenheden en overige voorzieningen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het pand is uitstekend. Dankzij de ligging in het centrum zijn alle voorzieningen eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar. Ook voor automobilisten is de locatie goed toegankelijk, met diverse parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Het openbaar vervoer is eveneens nabij, met bushaltes en het NS-station Almelo op korte loopafstand.





8 Bestemmingsplan

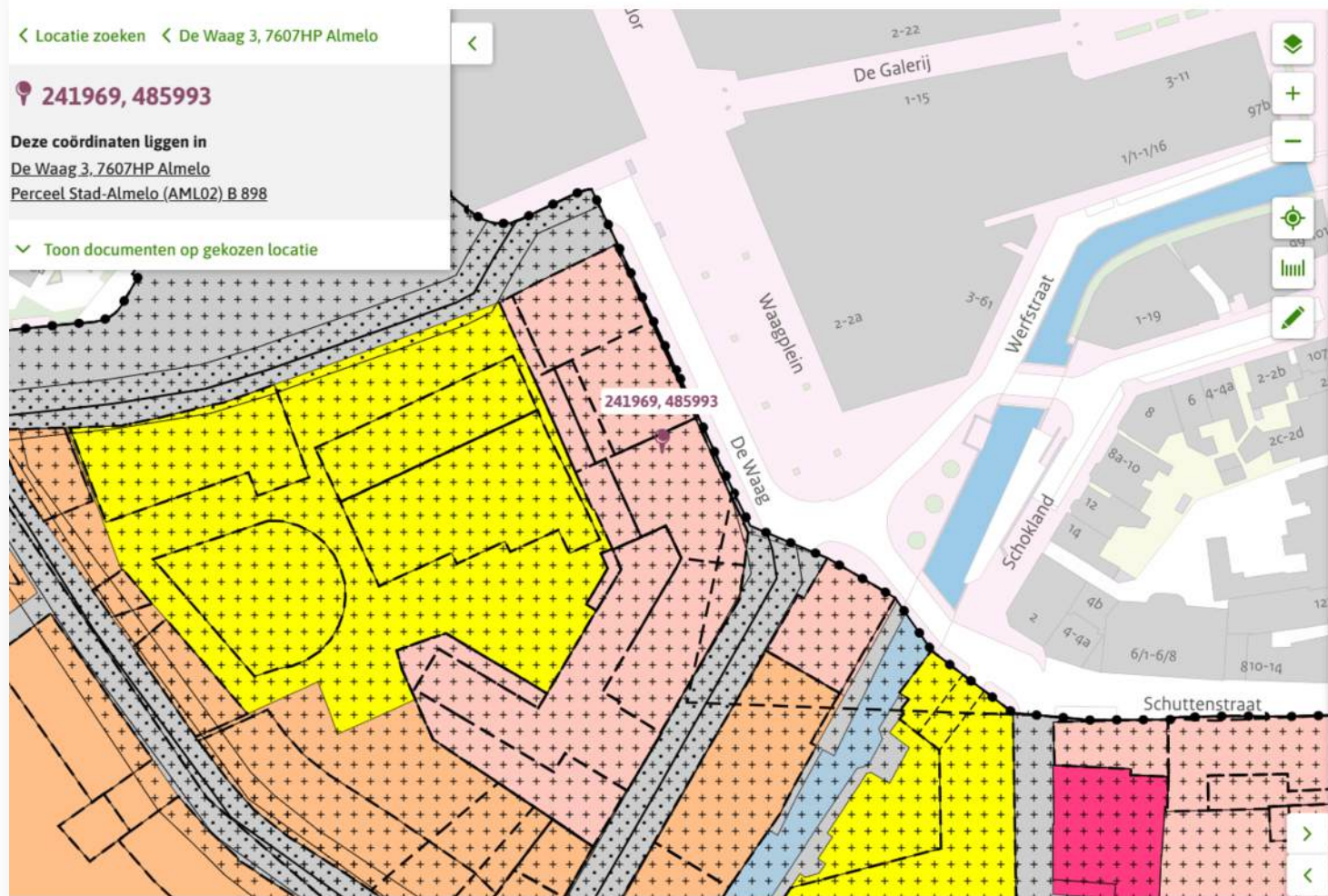
Gelegen binnen bestemmingsplan 'Centrum Zuid' met als enkelbestemming 'Centrum - 1'.

< Locatie zoeken < De Waag 3, 7607HP Almelo

241969, 485993

Deze coördinaten liggen in
De Waag 3, 7607HP Almelo
Perceel Stad-Almelo (AML02) B 898

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Centrum Zuid

bestemmingsplan - Almelo

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 11-06-2013 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

- ☒ Waarde - Archeologie
- ☒ Centrum - 1

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Maatvoeringen (2)

- Maximum bebouwd oppervlak (m2) (1)
 - Maximum bebouwd oppervlak (m2): 50
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 8

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [detailhandel, niet zijnde supermarkten](#)
- b. [dienstverlening](#);
- c. [horeca](#); van categorie 1, 3 en 4;
- d. wonen, al dan niet in combinatie met een [aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit](#);
- e. een hotel en/of bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- f. [horeca](#); van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 5';
- g. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- h. tuinen en erven;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

met de daarbij behorende [gebouwen](#), bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen worden binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd, mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende plan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
 6. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
 7. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
 8. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m².

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- b. Het gebruik van ruimten van de [woning](#) en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie blijft behouden;
2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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”**



Masha van der Velde

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



masha@binc.nl



Barry Seelen

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 86 82 97 87



barry@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

