

binc

ALMELO  YOU


AMBULANTE ZORG
TWEKKELERVELD

DE MUUR
PATAT SOFTJES
SNACKS HAMBURGERS MILKSHAKE

Te koop

Grotestraat 40 a, Almelo

ER IS WEER
SLUSH
ROOD & BLAUW
WELKE ORANJE
HOUT ORANJE
ORANJE ORANJE



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





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Energielabel**
- 10 **Aanvullende informatie**
- 11 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te koop! Verhuurde commerciële ruimte met bovenwoning!

Aan de Grotestraat 40a in Almelo bieden wij een verhuurde commerciële ruimte met bovenwoning aan, gelegen in het kernwinkelgebied van de stad. De winkelruimte heeft een oppervlakte van circa 65 m² en de bovenwoning, verdeeld over de eerste en tweede etage, heeft een totale oppervlakte van circa 80 m².

Het object vormt een interessante belegging dankzij de verhuurde staat en de ligging in het levendige stadscentrum. De bovenwoning mag wegens brandveiligheidseisen momenteel niet voor bewoning worden gebruikt.



Kenmerken

Bouwjaar

1920

Oppervlakte pand

Circa 145 m²

Locatie

Het stadscentrum van Almelo

Parkeren

Ruim voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving

Energie label

De winkelruimte heeft energielabel A, de bovenwoning heeft energielabel E

Vraagprijs

€ 175.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object ligt in het stadscentrum van Almelo op loopafstand van winkels, horeca en alle 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: 10834

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' met als enkelbestemming 'Centrum-2'.

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 huurstream bedraagt € 12.192,- per jaar. De huurovereenkomst is op aanvraag in te zien.

Vraagprijs

€ 175.000,- kosten koper.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

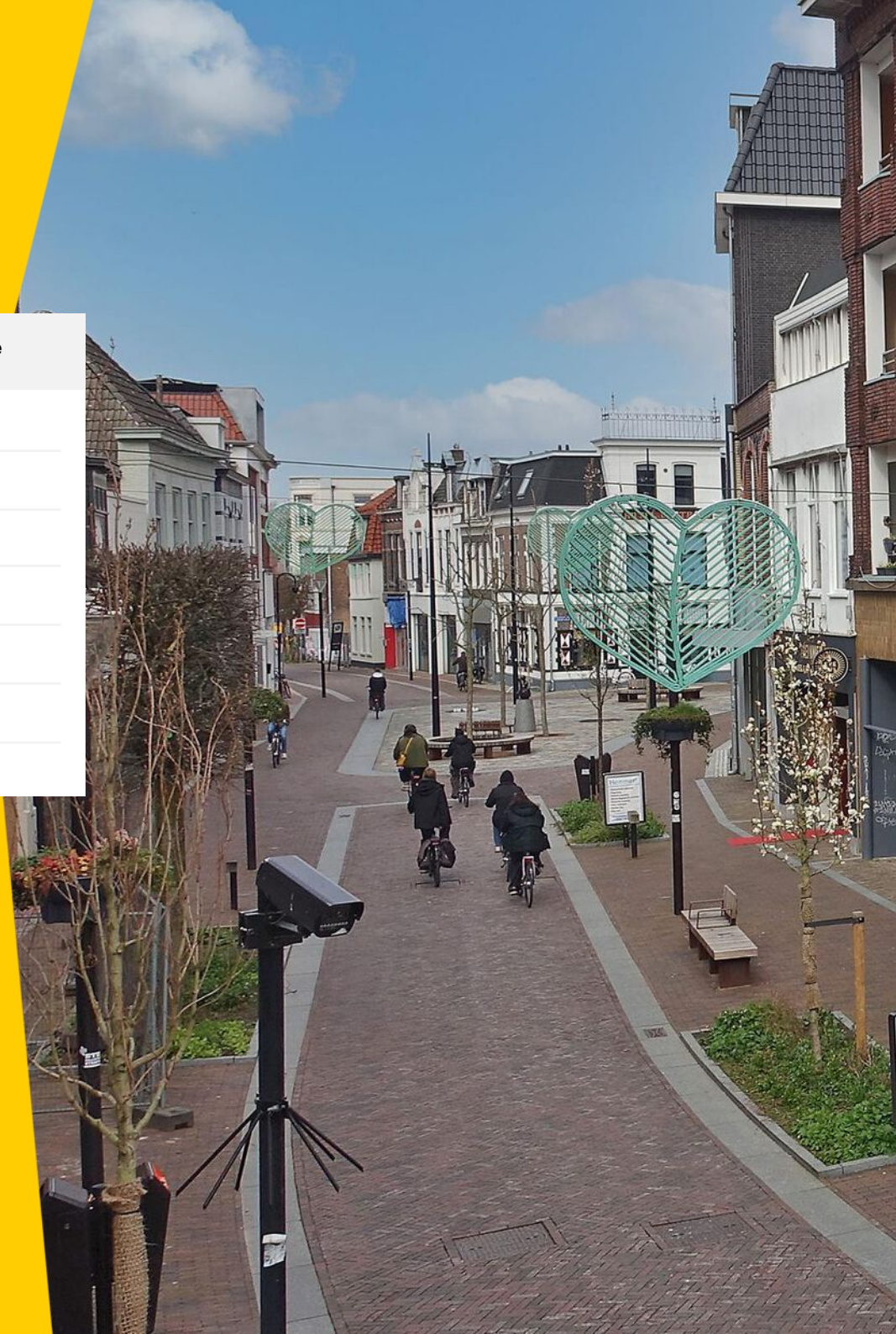
Informatie

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	Commerciële ruimte	ca. 65 m ²
Eerste en tweede verdieping	Bovenwoning	ca. 80 m ²



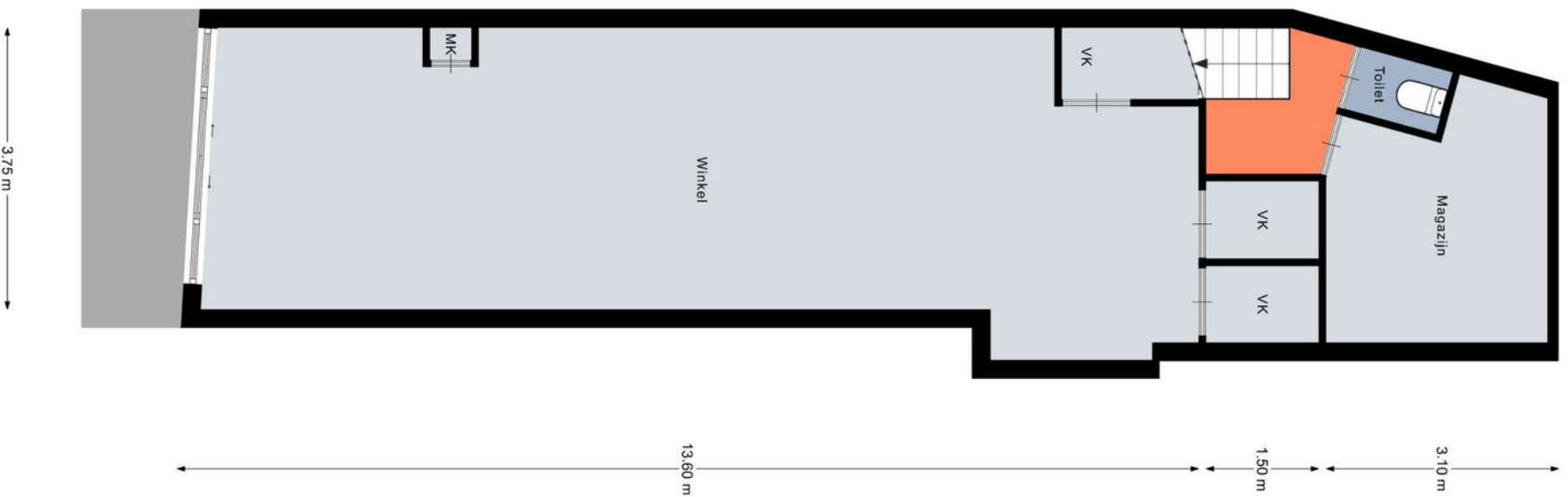
De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

4 Foto's



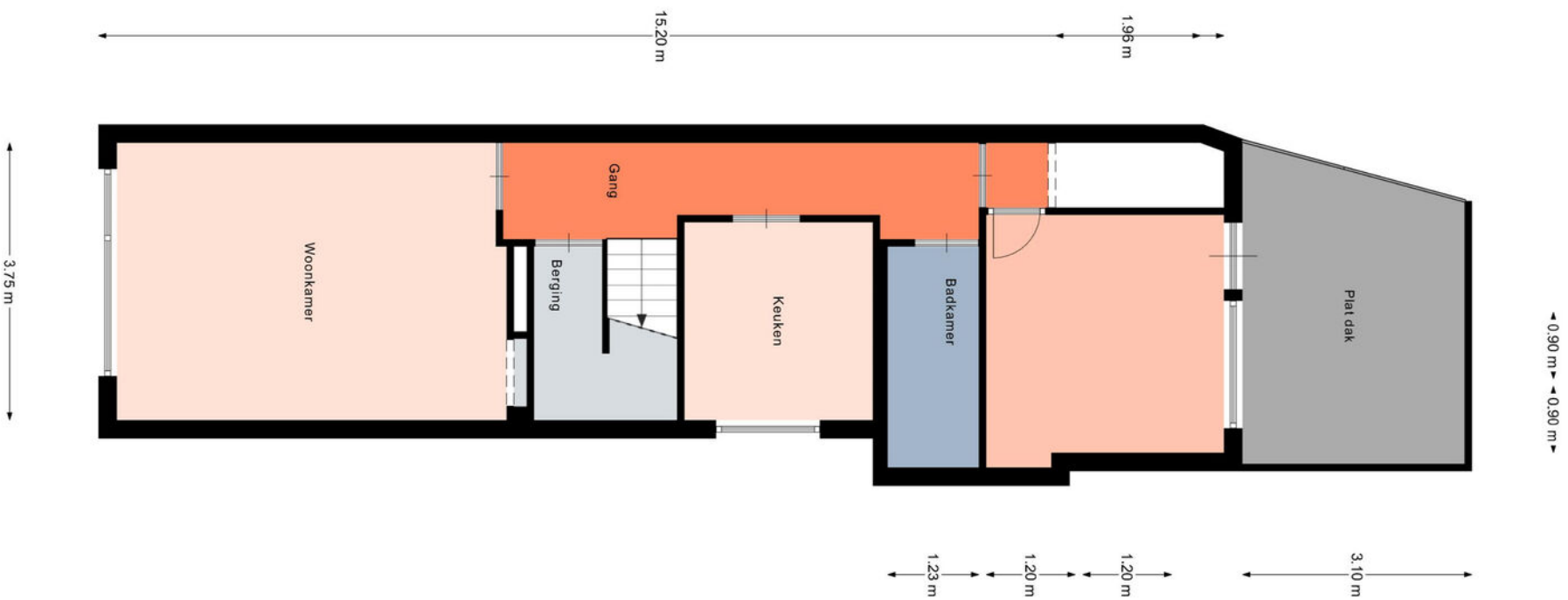


5 Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

Plattegrond verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

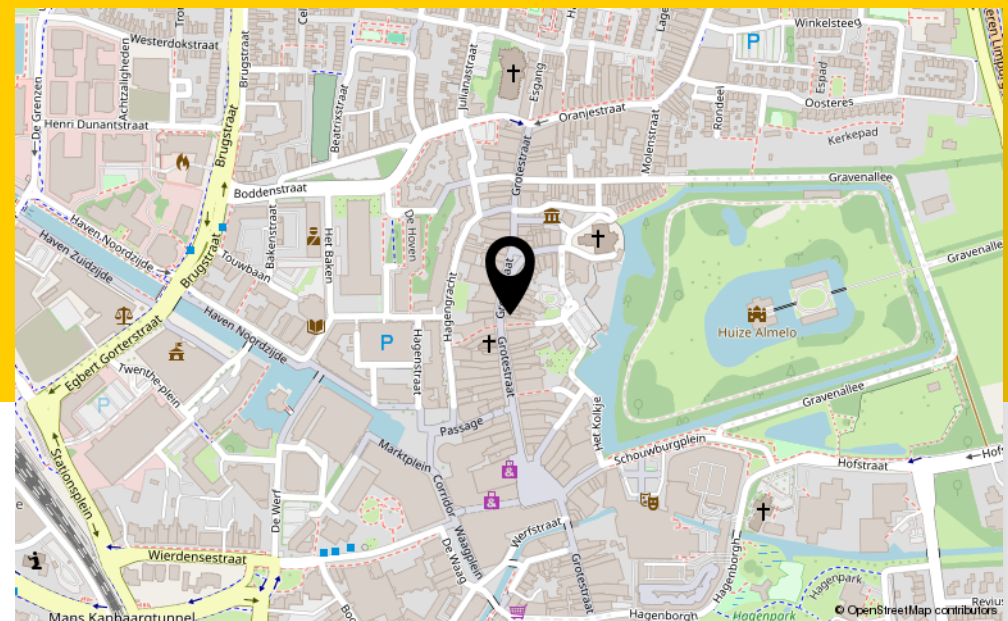
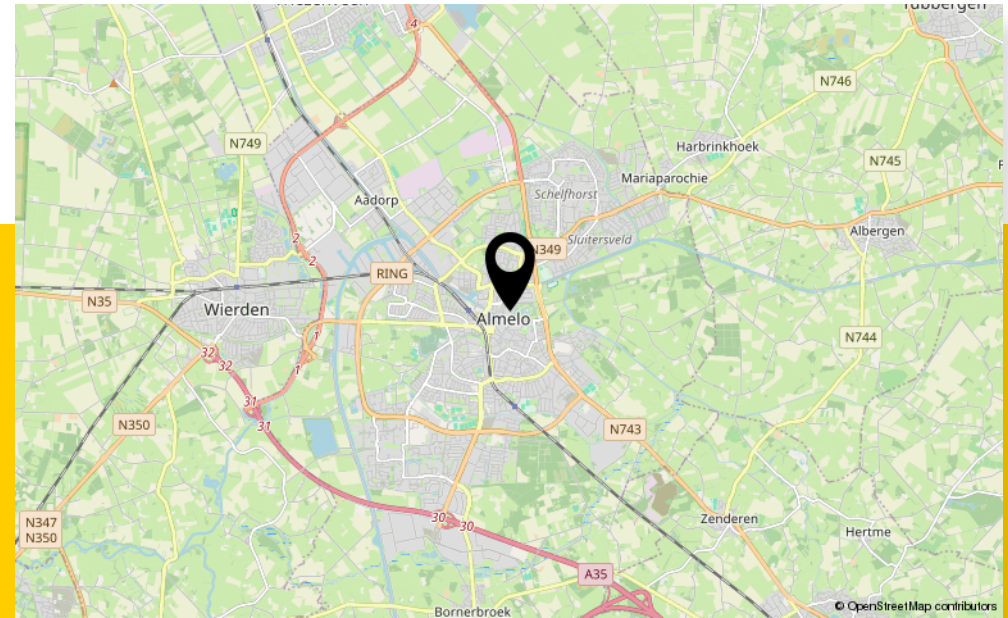
6 Locatie

Locatie

Het object ligt in het stadscentrum van Almelo op loopafstand van winkels, horeca en alle overige voorzieningen.

Openbaar vervoer

Het object is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, bushaltes en het NS-station Almelo zijn op korte loopafstand gelegen.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Stad-Almelo

Sectie: B

Perceel: 10834

Kadastrale kaart

Uw referentie: C.M.



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stad-Almelo
Sectie B
Perceel 10834



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

8 Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' met als enkelbestemming 'Centrum-2'.

n < Grotestraat 40a, 7607CP Almelo

186289

liggen in
607CP Almelo
elo (AML02) B 10834

entten op gekozen locatie

242034, 486289

Herengracht

Schouwburgplein

Schouw

Centrum

bestemmingsplan - Almelo

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 17-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Pleinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie
- Centrum - 2

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

- Maximum goothoogte (m) (1)
 - Maximum goothoogte (m): 10
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 12

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca van categorie 1 en 4;
- d. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- e. een stomerij/wasserij ten behoeve van de levering aan particulieren ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1';
- f. een biljart-, pool-, en snookercentrum in combinatie met horeca van categorie 6 ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- g. religieuze doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- h. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- j. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- k. tuinen en erven;
- l. 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

Object: Grotestraat 40a, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' bedragen de minimale bouwhoogte en maximale bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' gelden de volgende regels:
 1. boven de onderdoorgang mag worden gebouwd vanaf een hoogte gelijk aan de eerste verdieping van de aangrenzende bouwlaag van het hoofdgebouw binnen hetzelfde bouwvlak;
 2. voor het overige gelden de bouwregels behorende bij artikel 5.2.1;
- f. 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 bestemmingsplan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw 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.

5.3 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;

Object: Grotestraat 40a, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

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.

5.4 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;

Object: Grotestraat 40a, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Object: Grotestraat 40a, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
628012779

Datum registratie
13-03-2026

Geldig tot
06-03-2036

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

A



Isolatie	Installaties
Gevels - +/- + ++	Hoofdsysteem
Gevelpanelen n.v.t.	Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies
Daken n.v.t.	Warm water Combiketel
Vloeren - +/- + ++	Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
Ramen - +/- + ++	Koeling Geen koeling
Buitendeuren n.v.t.	Verlichting 30,0 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen Verbeteradvies
	Zonnepanelen Niet aanwezig

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Grotestraat 40 A
7607CP Almelo
BAG-ID: 0141010000017580

Bouwjaar 1920
Detailaanduiding

Compactheid 0,87
Gebruiksfunctie 100% Winkel

Gebruiksoppervlakte
35 m²

Opnamedetails

Naam M Ailo
Vakbekwaamheidsnummer 8200.2664.3837

Certificaathouder
Energielabel Deskundige

Inschrijnummer
EPG2022-69Ub

KvK-nummer
85722022

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
EPG-Certificering



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

9 Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
881104528

Datum registratie
13-03-2026

Geldig tot
06-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Grotestraat 40 A
7607CP Almelo
BAG-ID: 0141010000017580

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 2,22
Vloeroppervlakte 89m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam M Ailo
Vakbekwaamheidsnummer 4879.9460.4188

Certificaathouder
Energielabel Deskundige

Inschrijfnnummer EPG2022-69W
KvK-nummer 85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

10 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”



11 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

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

