



binc

Te huur

Stationsstraat 11, 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

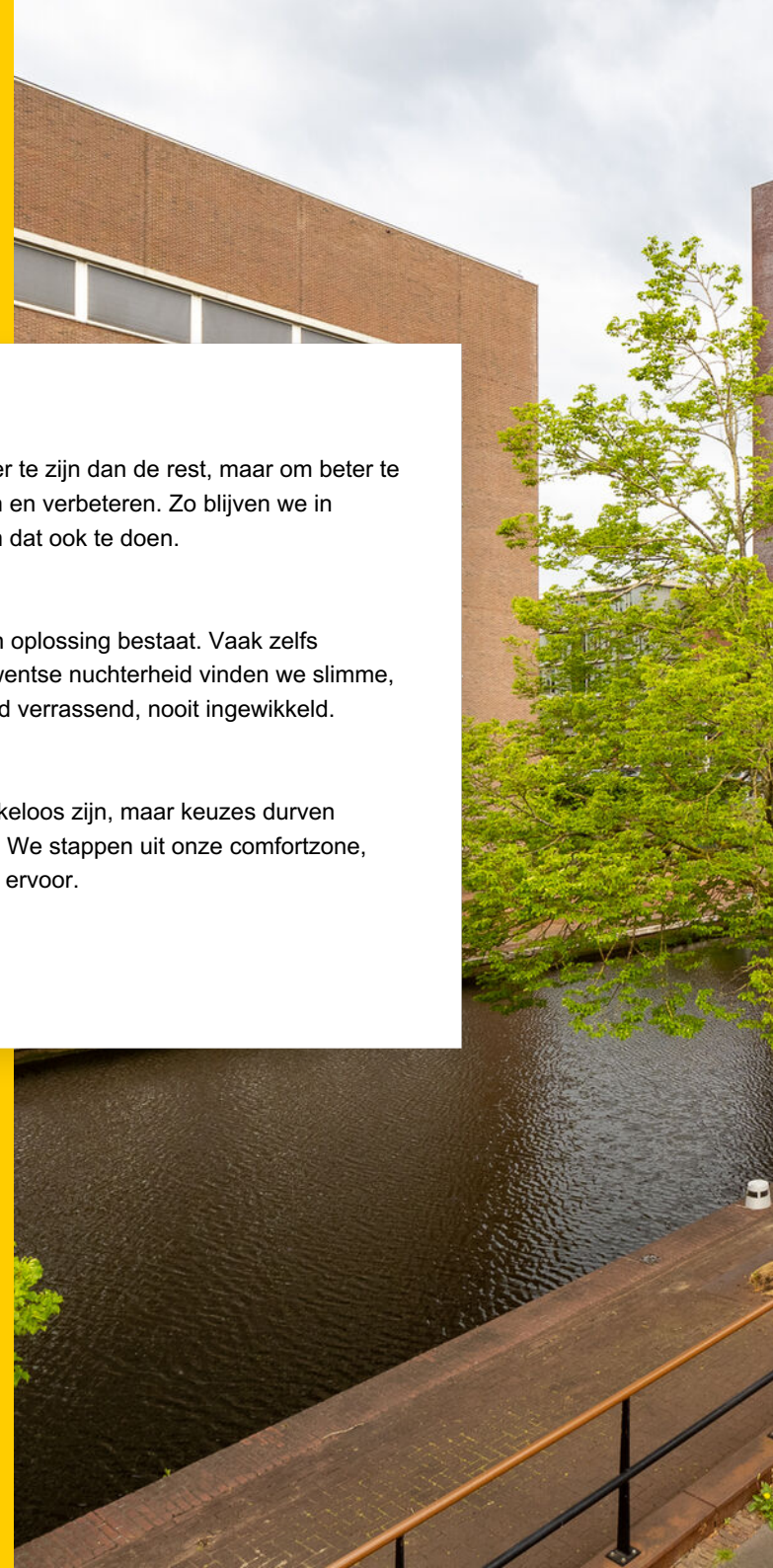
Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



masha@binc.nl





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 huur! Kantooretages op een prominente zichtlocatie in Almelo!

Op een prominente zichtlocatie aan de Stationsstraat te Almelo bieden wij dit kantoorpand aan voor de verhuur. Het hoogwaardige en moderne opleverniveau kenmerkt dit markante gebouw met bemande receptie.

Binnen het concept worden comfortabele etages, alsmede separate kamers en per dagdeel te huren flexwerkplekken aangeboden. Het concept biedt een gevarieerd pakket aan services en diensten, waarbij er vele mogelijkheden zijn en je enkel betaalt voor wat je afneemt.

(Gedeeltelijk overdekt) parkeren op eigen terrein mogelijk.



Kenmerken

Bouwjaar

2006

Oppervlakte etages

Vanaf circa 253 m²

Locatie

In het stadscentrum van Almelo, direct naast het NS- en busstation

Energielabel

A

Huurprijs

€ 100,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Servicekosten

€ 50,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het kantoorpand ligt in het midden van het stadscentrum van Almelo, direct naast het NS- en busstation. Het pand is tevens met eigen vervoer goed bereikbaar, de op- en afritten van de A35 zijn binnen 10 autominuten te bereiken.

Parkeergelegenheid

De Javatoren beschikt over een parkeergarage / parkeerdek op eigen terrein. In de tegenover gelegen Javapark-parkeergarage bevinden zich tevens voldoende (betaalde) parkeerplaatsen. Voor het gebouw kan met een blauwe parkeerschijf 1 uur lang gratis geparkeerd worden.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Stad - Almelo

Sectie: D

Nummers: 920 en 956 (gedeeltelijk).

Bestemmingsplan

Centrum, enkelbestemming dienstverlening.

Huurtermijn

In overleg.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

Voorzieningen

De kantooretages zullen schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- centrale entree;
- bemande receptie;
- sanitaire voorzieningen;
- pantry;
- verwarming middels CV en radiatoren;
- topkoeling / luchtbehandeling;
- alarminstallatie;
- kabelgoten voorzien van elektra;
- WIFI en vast internet;
- overdekte fietsenstalling.

Toegankelijkheid

- 24/7 toegang tot het gehuurde;
- Op werkdagen tussen 08.30u en 17.00u is de receptie bemand.

Zichtbaarheid / reclame-uitingen

Mogelijkheid voor naamsvermelding op het logobord bij de entree.

Huurprijs

€ 100,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW. De huurprijs is afhankelijk van het voor de huurder op maat te maken inbouwpakket en de af te nemen services.

Servicekosten

€ 50,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW. Op voorschotbasis en jaarlijkse verrekening van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Parkeren

€ 600,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW.

Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Aanvaarding

Per direct.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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	Entree met bemande receptie, lounge, bar, horecaruimte en flexwerkplekken		
4e verdieping	Kantoorruimte	ca.	502 m ²
5e verdieping	Kantoorruimte	ca.	407 m ²
6e verdieping	Kantoorruimte		verhuurd
7e verdieping	Kantoorruimte		verhuurd
9e verdieping	Kantoorruimte		verhuurd
10e verdieping	Kantoorruimte	ca.	253 m ²
11e verdieping	Kantoorruimte	ca.	507 m ²
	(deelverhuur vanaf circa 253 m ²)		

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.



4 Foto's



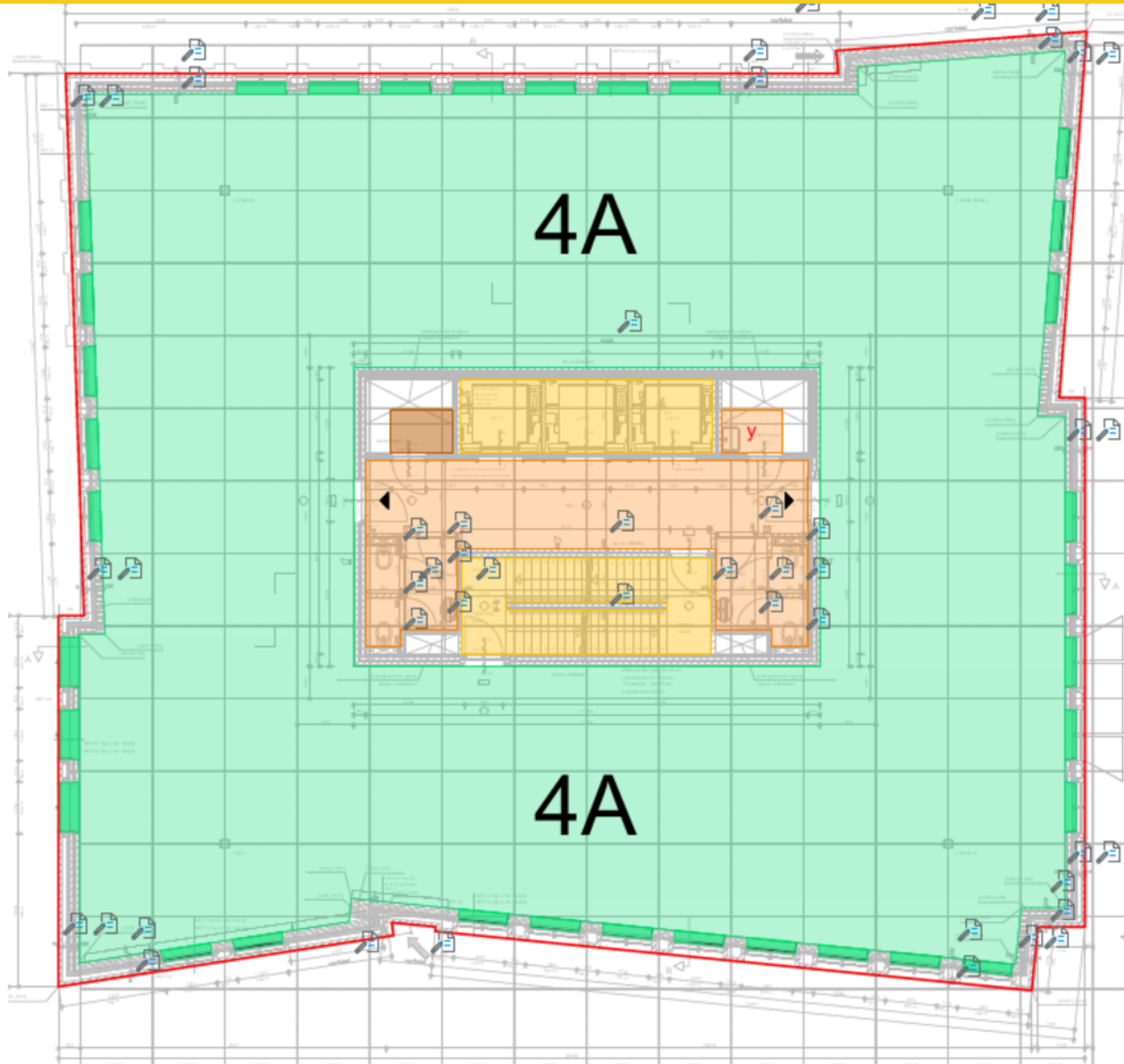




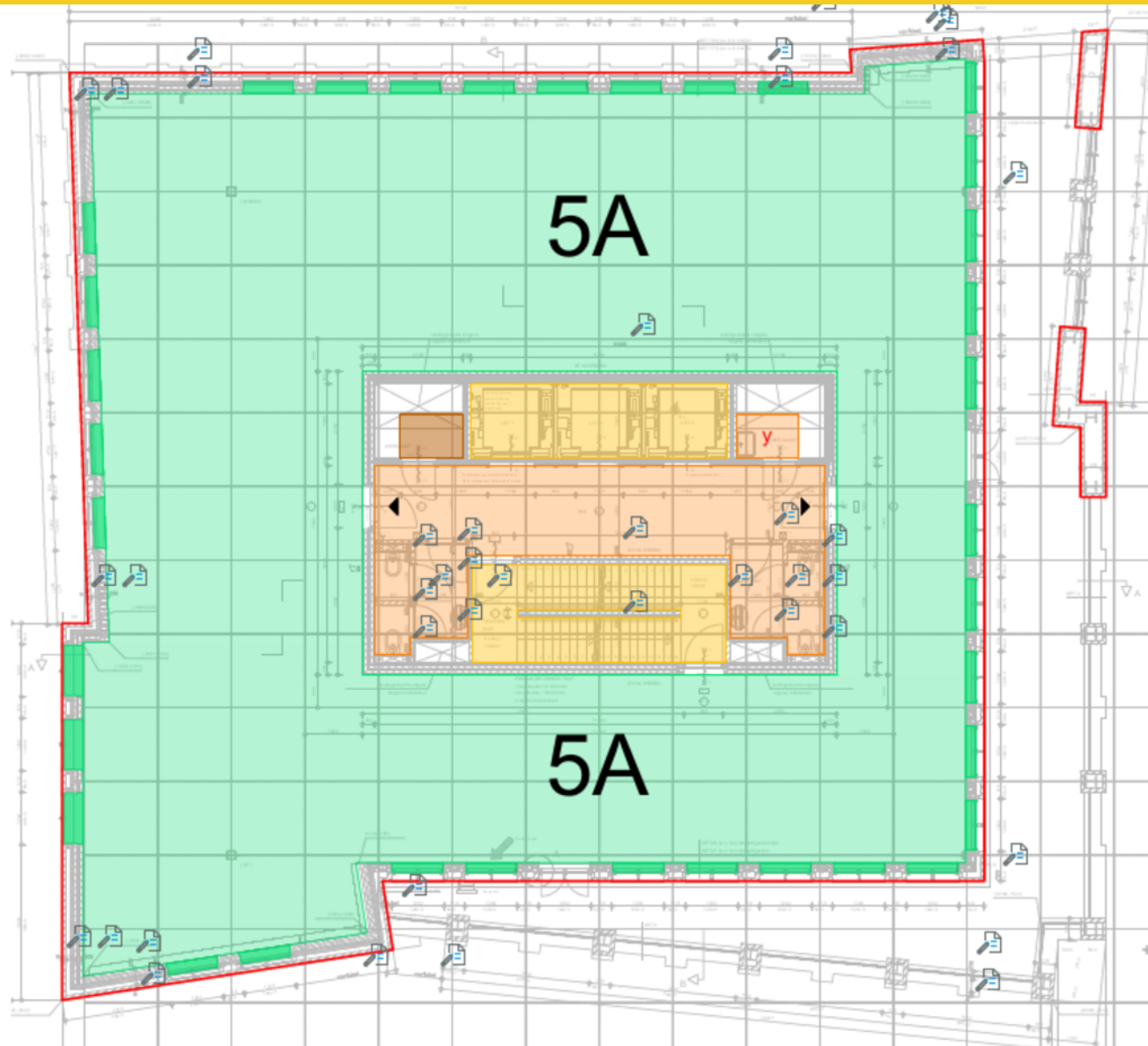




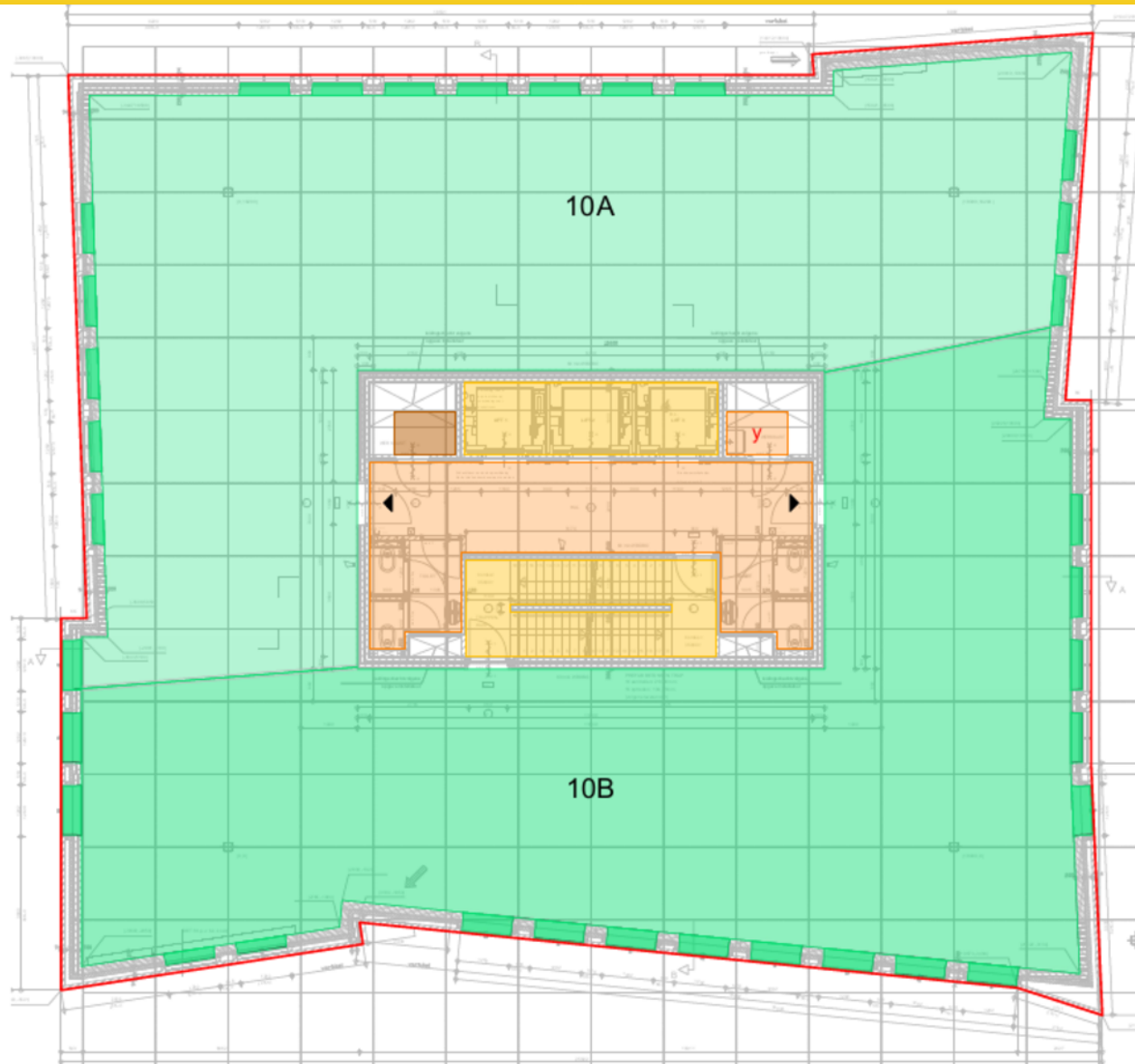
5 Plattegrond



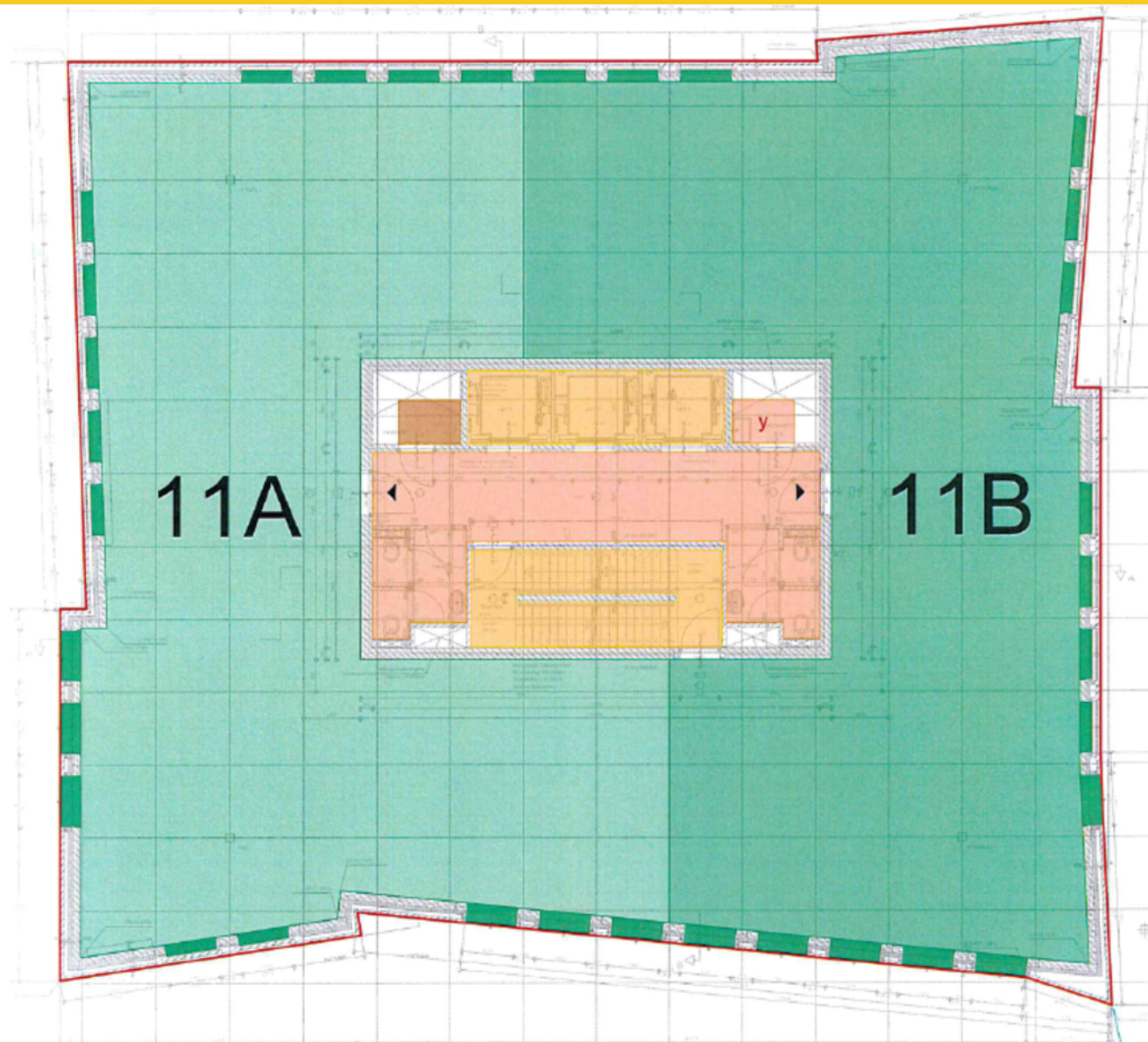
Plattegrond



Plattegrond



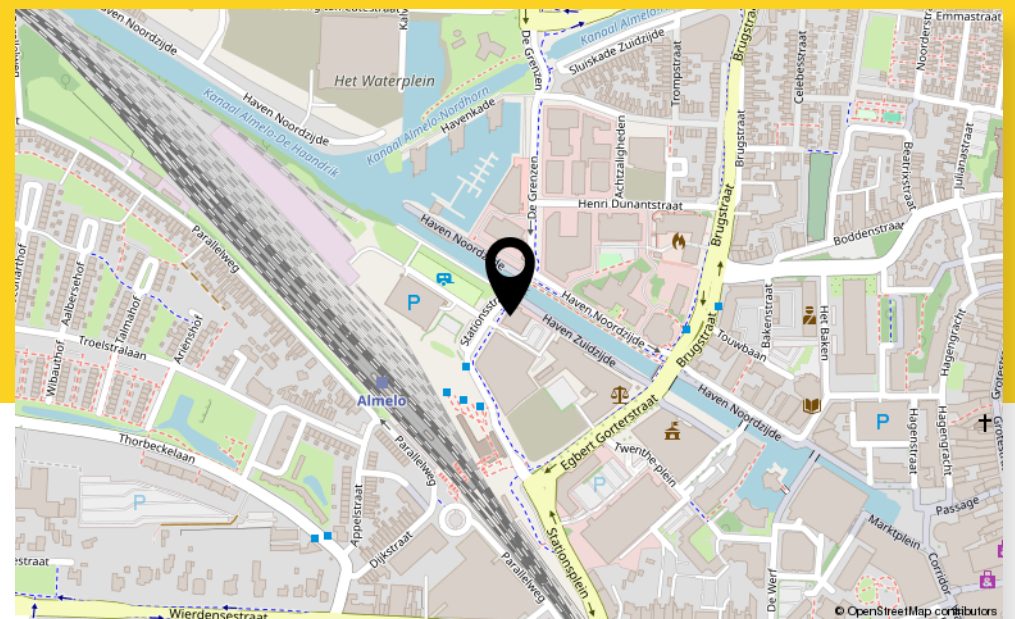
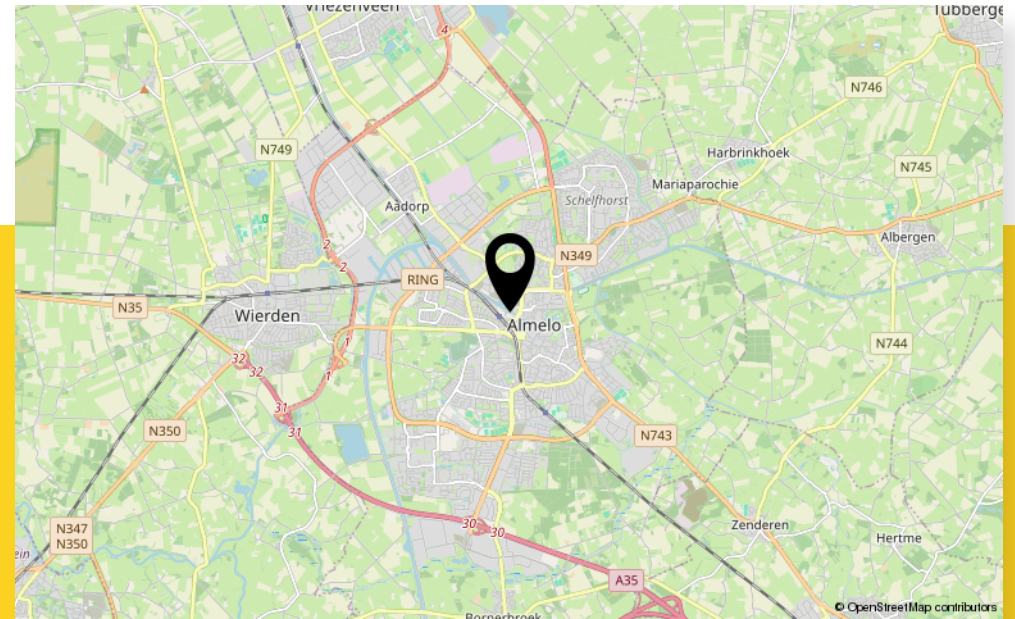
Plattegrond



6 Locatie

Locatie

Het kantoorpand ligt in het midden van het stadscentrum van Almelo, direct naast het NS- en busstation. Het pand is tevens met eigen vervoer goed bereikbaar, de op- en afritten van de A35 zijn binnen 10 autominuten te bereiken.



7 Kadastrale kaart

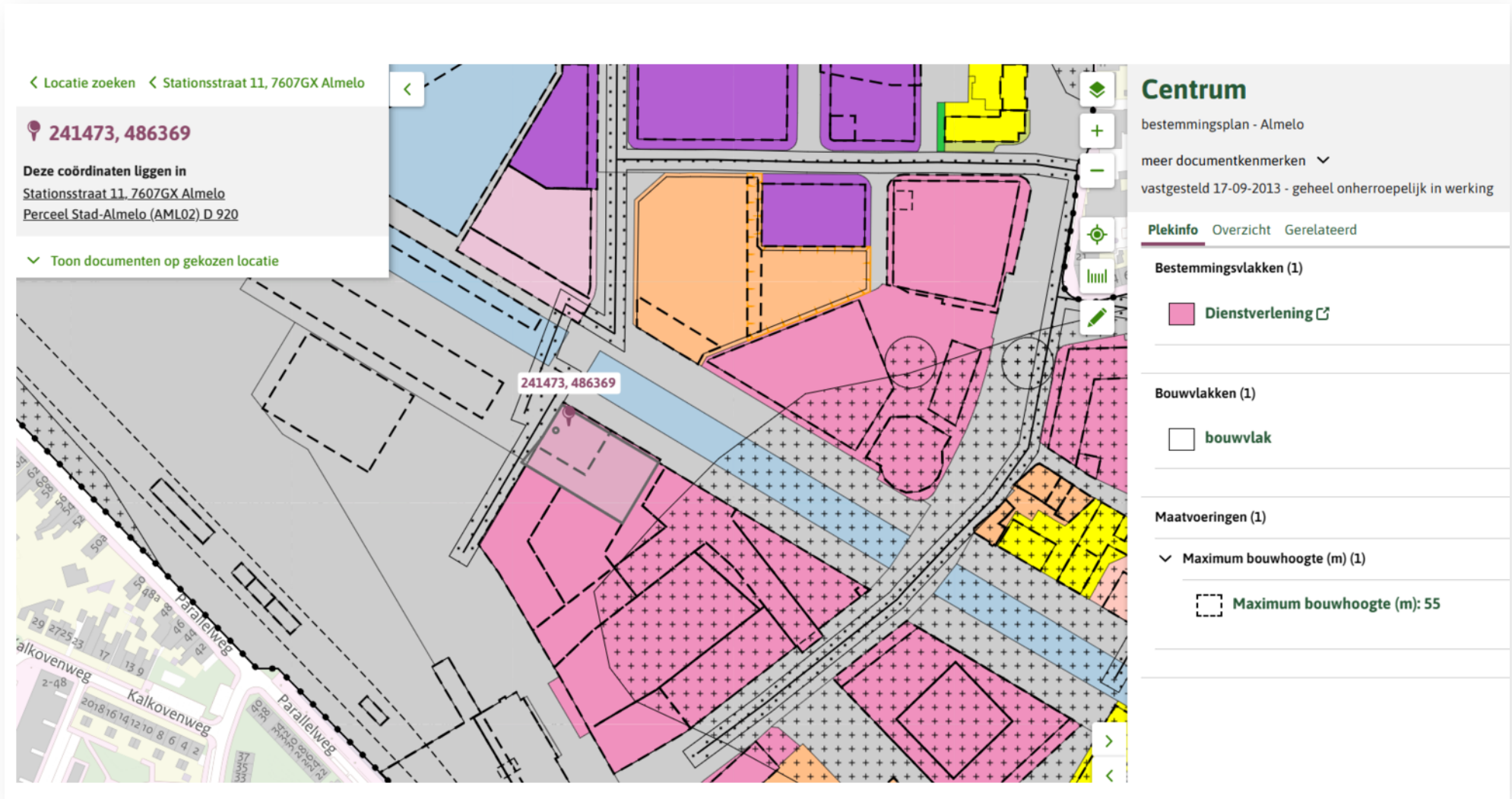
Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Stad - Almelo
Sectie:	D
Perceel:	920 en 956 (gedeeltelijk)



8 Bestemmingsplan

Centrum, enkelbestemming dienstverlening.



Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. horeca van categorie 6;
- c. ondergronds parkeren;
- d. een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. culturele doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- g. een expositieruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - expositieruimte';
- h. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- j. 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' bedragen de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- 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 bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- f. 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 7.2.1;
- g. 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.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. per bouwperceel bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 200 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

7.2.3 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' bedraagt de bouwhoogte maximaal 30 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1:
 1. onder d tot een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
 1. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 2. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
 3. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijdig gewaarborgd is;
 4. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
 5. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 6. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
991419157

Datum registratie
20-06-2025

Geldig tot
23-04-2035

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

A



Isolatie

Gevels			+	++
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken			+	++
Vloeren			+	++
Ramen		+/-	+	++
Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
Warm water	Elektrische boiler	
Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
Koeling	Compressiekoeling	Verbeteradvies
Verlichting	10,8 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	
Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie
0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Stationsstraat 11
7607GX Almelo
BAG-ID: 0141010000198778

Bouwjaar
2006

Compactheid
0,86

Gebruiksoppervlakte
6116 m²

Detailaanduiding

Gebruiksfunctie
100% Kantoor

Opnamedetails

Naam
WJS Stegeman

Vakbekwaamheidsnummer
3172.3566.1821

Certificaathouder
E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012198

KvK-nummer
65361040

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren 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

