

| Brochure

Almelo Grotestraat 7 7607 CA



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

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.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	26
Kadaster	30



Omschrijving



Algemeen

Algemeen

In het centrum op een mooie locatie gelegen, in de Grotestraat Noord, vind je deze mooie, sfeervolle commerciële ruimte met royale bovenwoning.

De commerciële ruimte heeft alle mogelijkheden door haar functionele indeling, bestaande uit een mooi breed front, entresol en grote beloopbare kelder - / magazijn ruimte. Er zijn daardoor meerdere invullingen denkbaar (eventueel wonen) op de begane grond, welke nu nog is ingevuld als winkelruimte.

Omgevingsfactoren

Het object is direct naast de Broodbode gelegen, een populaire lunch gelegenheid. De drukke winkelstraat Oranjestraat, gekenmerkt door haar bijzondere winkels en de Doelenstraat liggen vlak om het hoekje. Grotestraat Noord is ondertussen één van de gezelligste stukjes geworden van de stad Almelo met een geheel eigen identiteit. Rondje Noord zoals de winkeliers van Oranjestraat, Molenstraat, Doelenstraat en Grotestraat Noord dit stuk noemen, organiseert gezamenlijk al jaren een zeer succesvolle nostalgische kerstmarkt maar ook tal van andere leuke activiteiten.

Locatie

De Grotestraat Noord is zeer goed bereikbaar. De straat vormt één van de centrale aders richting de rest van het centrum en rondom is er voldoende parkeergelegenheid op 2 minuten loopafstand van de winkel. Het station is op 5 minuten loopafstand.

Omschrijving

Vraagprijs

Voor gehele object betreft de vraagprijs € 550.000,- k.k.

Zekerheidsstelling

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom / bankgarantie van 10% van de verkoopprijs worden opgenomen.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer (goed) te bereiken, gezien het centraal in het centrum is gelegen.

Parkeervoorzieningen

In de directe omgeving van het object zijn er voldoende openbare (betaalde) parkeervoorzieningen aanwezig.

Voorzieningen

- Keuken welke voorzien is van alle inbouwapparatuur incl. vaatwasser;
- Toilet;
- Bijv. meerdere invulling mogelijk;
- Frontbreedte van ca. 8 meter;
- Systeemplafond i.c.m. opbouw/inbouw armaturen;
- Eigen meterkast;
- centraal in centrum Almelo gelegen;
- diverse parkeergelegenheid in de omgeving.

Omschrijving

Opleveringsniveau

Huidige staat, echter geheel schoon, leeg en ontruimd en vrij van huur.

Aanvaarding

In overleg met opdrachtgever.

Indeling / oppervlaktes

De commerciële ruimte is totaal ca. 280 m² en de woning is totaal ca. 220 m² ! Een en ander is als volgt verdeelt:

Begane grond:

- Magazijn ca. 30 m²
- Winkelruimte ca. 126 m²
- Kelderruimte (2.5 meter hoog) van ca. 87 m²
- Kelderruimte (2 meter hoog) van ca. 35 m²

Eerste verdieping (wonen vrij van huur):

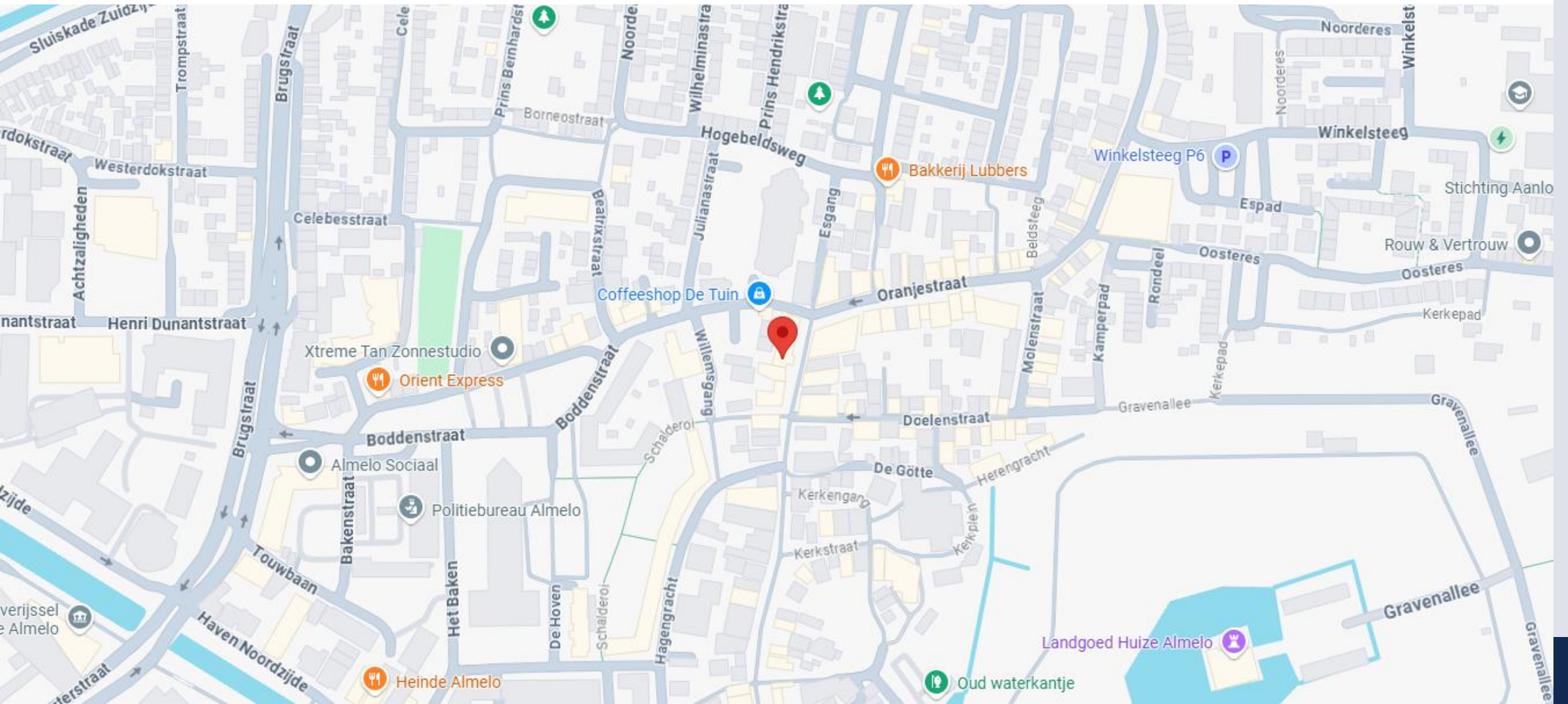
- Woonkamer van ca. 33 m²
- Keuken van ca. 6 m²
- Badkamer van ca. 7 m²
- Overloop van ca. 13 m²
- Toilet van ca. 2 m²
- Slaapkamer I van ca. 16 m²
- Slaapkamer II van ca. 15 m²

Een ruim dakterras van ca. 65 m²

Tweede verdieping:

- Slaapkamer I van ca. 16 m²
- Slaapkamer II van ca. 16 m²
- Slaapkamer III van ca. 16 m²
- Slaapkamer IV van ca. 16 m²
- Slaapkamer V van ca. 16 m²
- Slaapkamer VI van ca. 16 m²
- Bergruimte van ca. 16 m²
- Badkamer van ca. 16 m²

Locatiekaart



Bestemmingsplan

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;
- 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::

Bestemmingsplan

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;
 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.

Bestemmingsplan

- 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

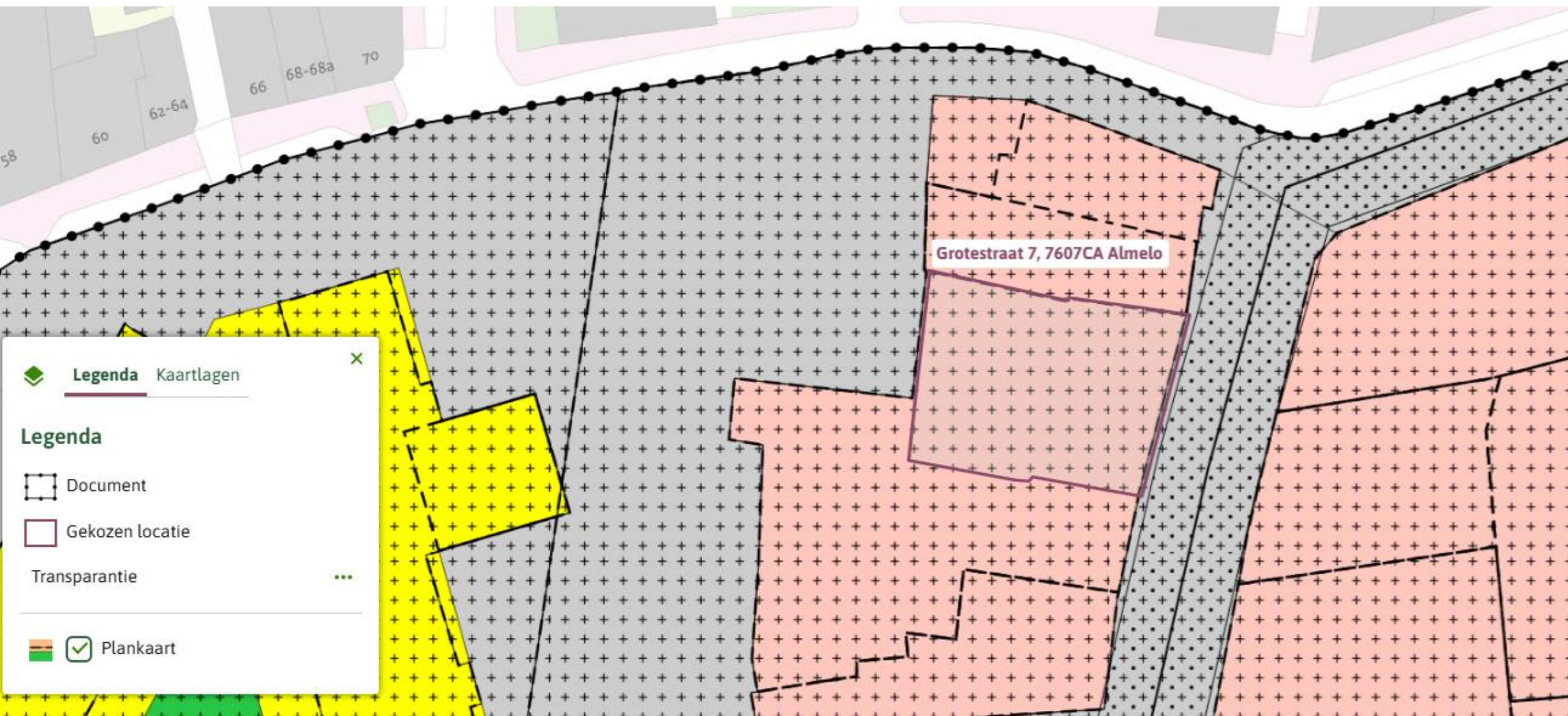
- (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) 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.

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.

Bestemmingsplan



Foto's













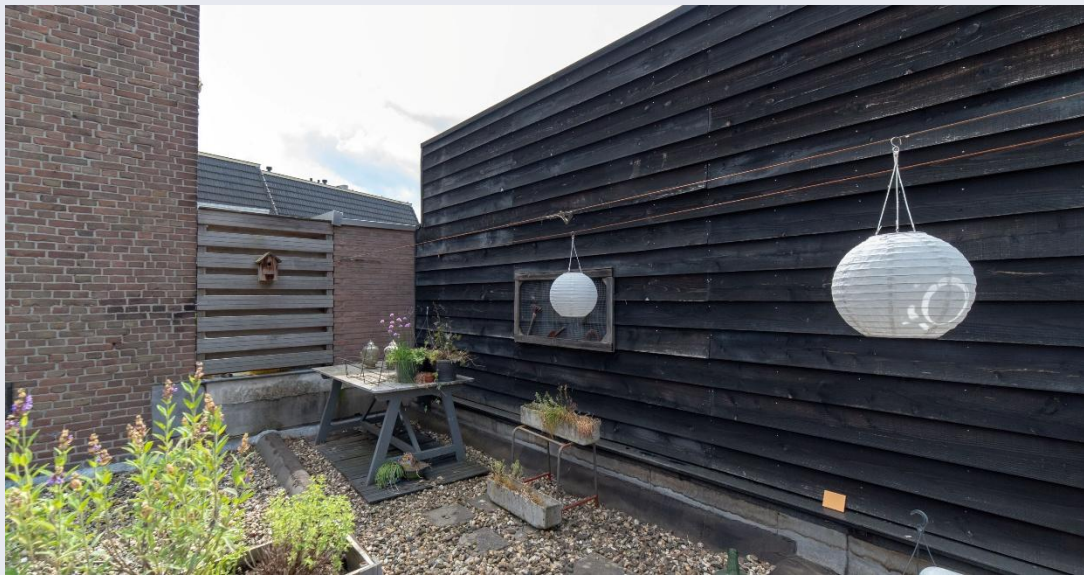






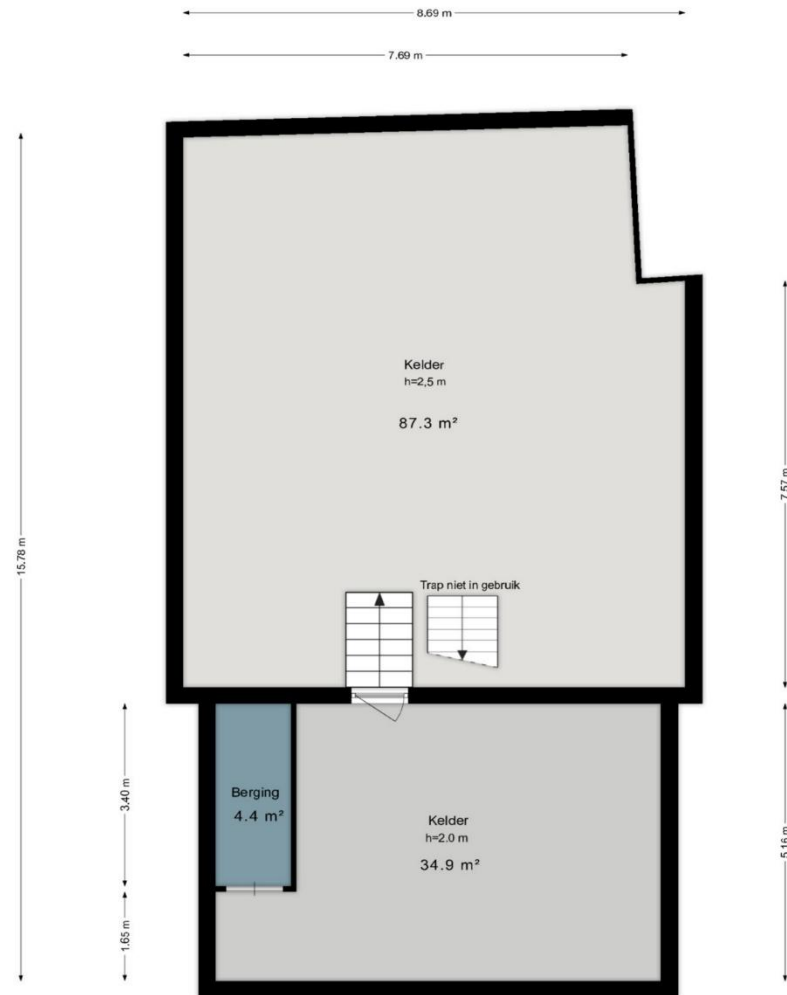




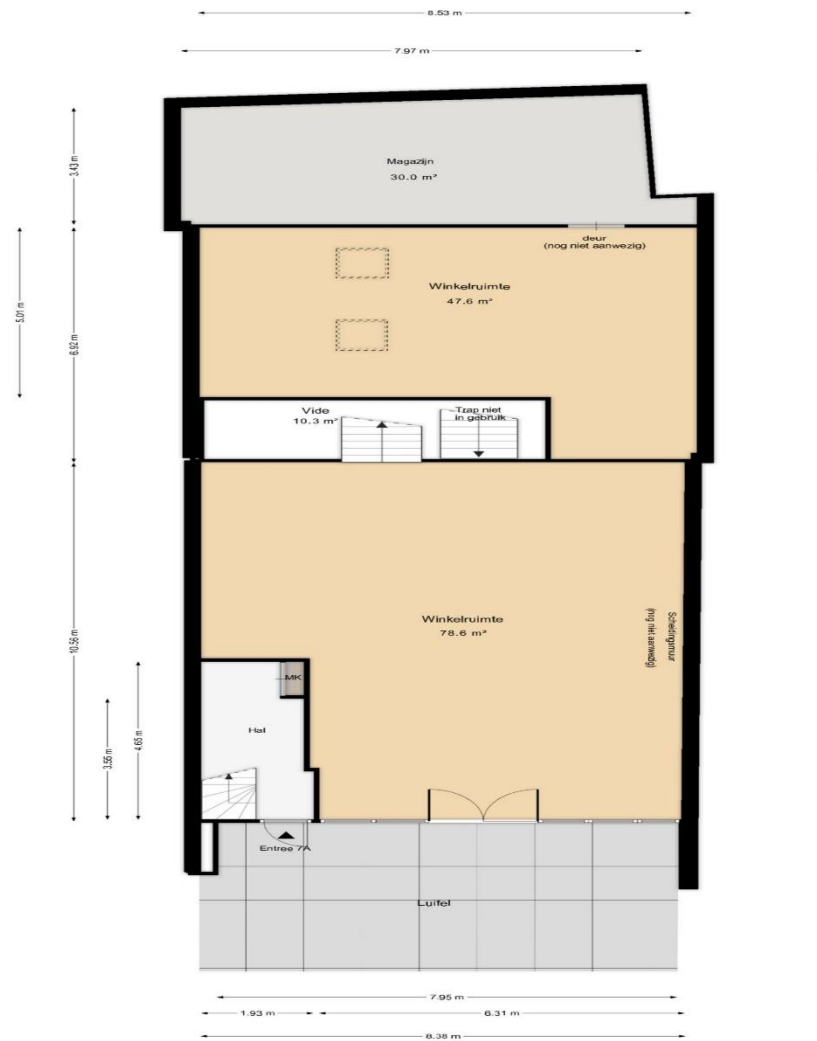




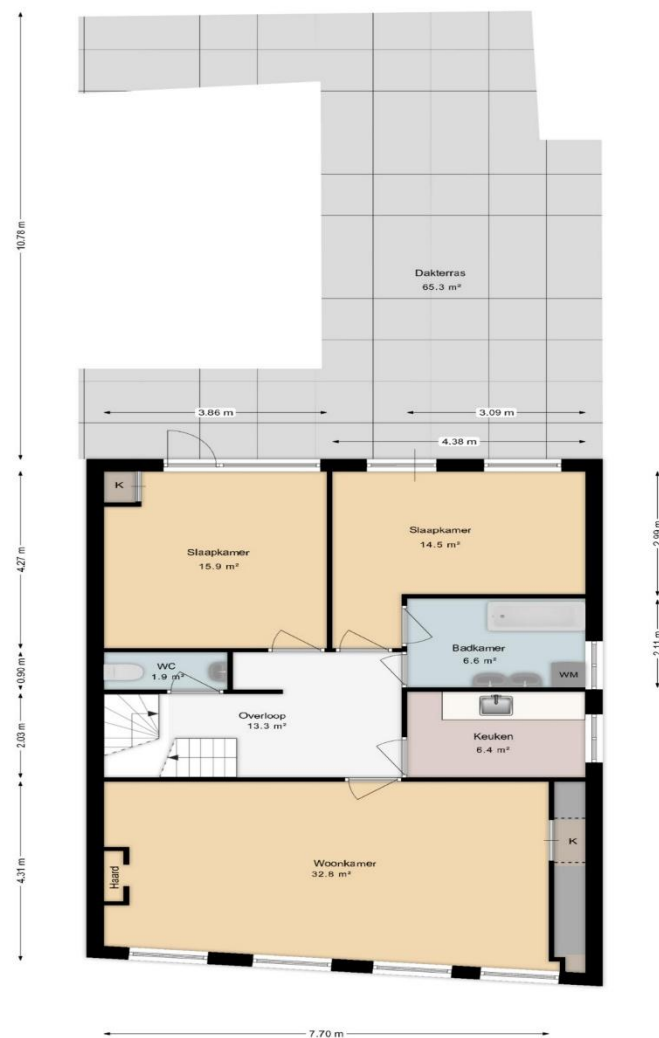
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Interesse in de Grotestraat 7? Neem contact op met Bert

06 25 38 58 34

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.