



Te huur

Grotestraat 114, 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

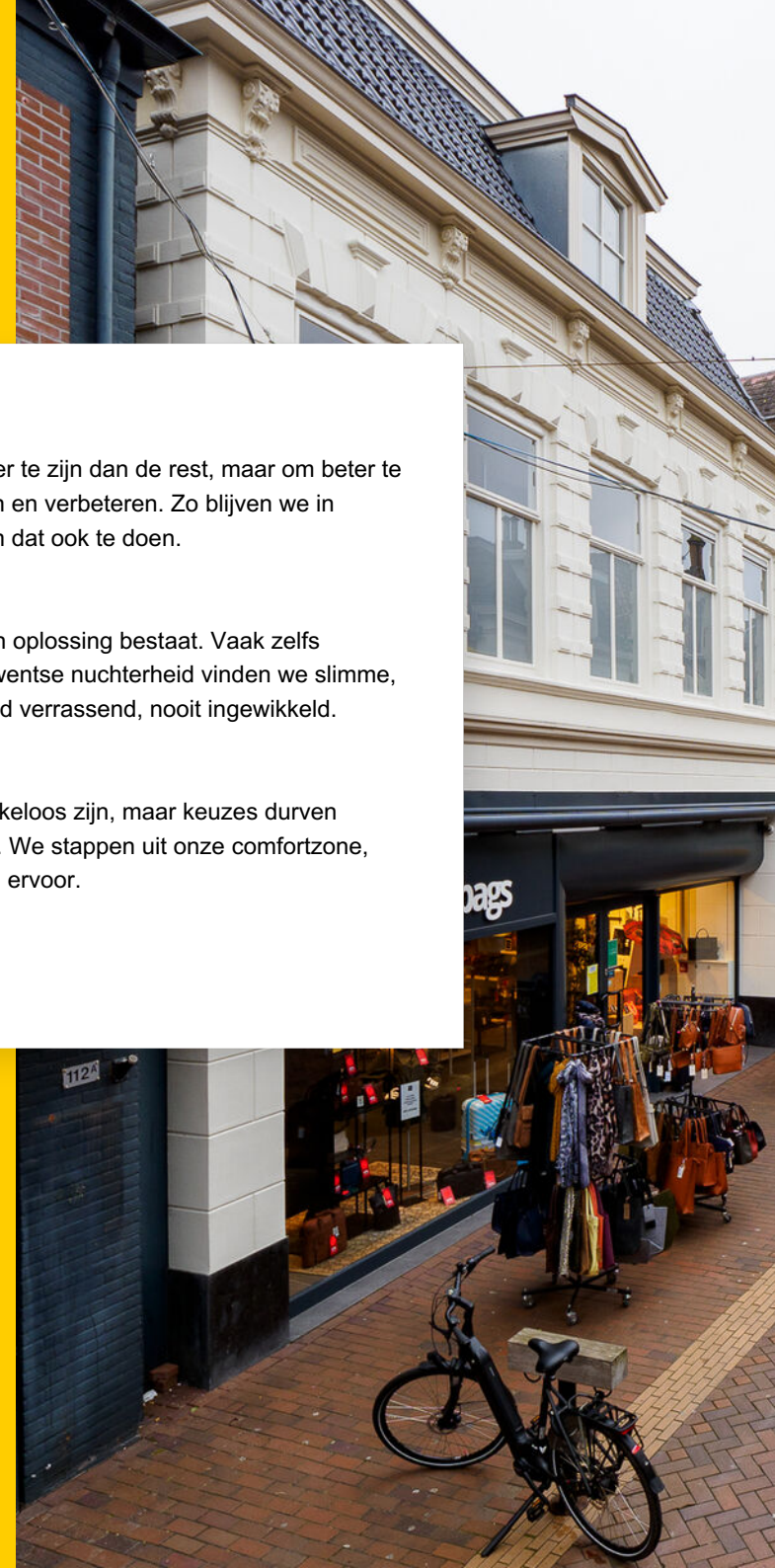
Vastgoedadviseur



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 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Winkelruimte met opslagruimte!

Deze unieke winkelruimte met opslagruimte gelegen in het kernwinkelgebied van Almelo met een totale oppervlakte van circa 696 m², gesitueerd op de begane grond, eerste en tweede verdieping komt voor de verhuur beschikbaar. De winkelruimte is zeer karakteristiek en sfeervol door de aanwezigheid van oorspronkelijke gevels en delen van van de vroegere stadsboerderij.

De ruimte beschikt aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde over een ingang. De winkelruimte heeft een frontbreedte van circa 10 m¹.

Let op: de in deze brochure opgenomen foto's zijn afkomstig uit de vorige huursituatie. Het interieur is inmiddels gewijzigd.



Kenmerken

Oppervlakte winkelruimte

Circa 696 m²

Locatie

Gelegen in het kernwinkelgebied van Almelo

Parkeren

Uitstekend mogelijk in de naast de winkel gelegen parkeergarage

Huurprijs

€ 45.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

De winkelruimte is gelegen aan de Grotestraat, dé hoofdwinkelstraat van Almelo, waar zowel landelijke ketens als lokale ondernemers zijn gevestigd. In de directe omgeving bevinden zich onder andere Hema, Kruidvat, Action en diverse horecagelegenheden. De centrale ligging en de constante stroom van winkelend publiek maken dit een uitstekende locatie voor detailhandel en dienstverlening.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het object is uitstekend, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Het NS-station Almelo bevindt zich op loopafstand en in de directe omgeving zijn meerdere bushaltes gelegen.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Stad-Almelo

Sectie: B

Perceel: 11479

Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Oost", met vigerende enkelbestemming 'Centrum-1'.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

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.

Oplevering

Het winkelpand zal schoon worden opgeleverd inclusief onderstaande voorzieningen (Casco+):

- Meterkast;
- Pui en entree;
- Pantry;
- Toilet.

Voorzieningen

De winkelruimte is voorzien van:

- Verlichting;
- Airconditioning;
- Verwarming;
- Warmtegordijn;
- Alarminstallatie;
- Goederenlift;
- Inventaris.

E.e.a. is in overleg met verhuurder 'as is - where is' door huurder over te nemen.

Huurprijs

€ 45.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing.

Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

Aanvaarding

In overleg.

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	Winkelruimte	ca.	403 m ²
	Kantoor / opslagruimte	ca.	54 m ²
Tussenverdieping	Opslagruimte	ca.	54 m ²
Eerste verdieping	Opslagruimte	ca.	137 m ²
Tweede verdieping	Opslagruimte	ca.	48 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.



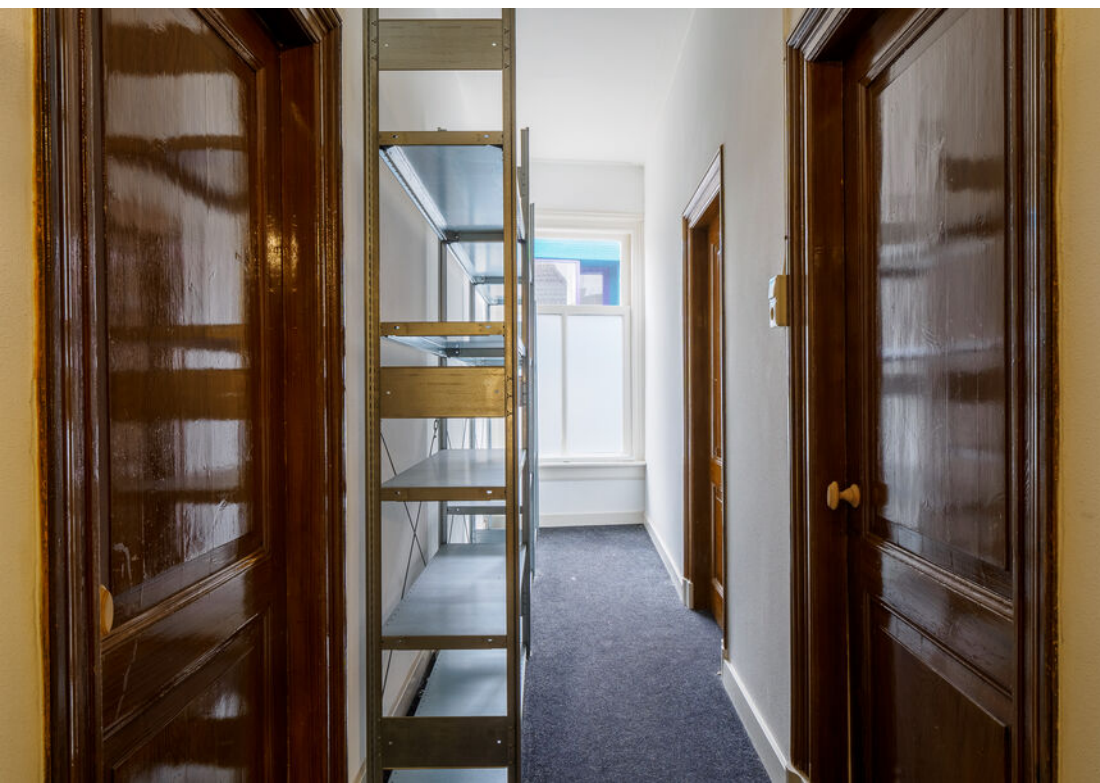
4 Foto's













5



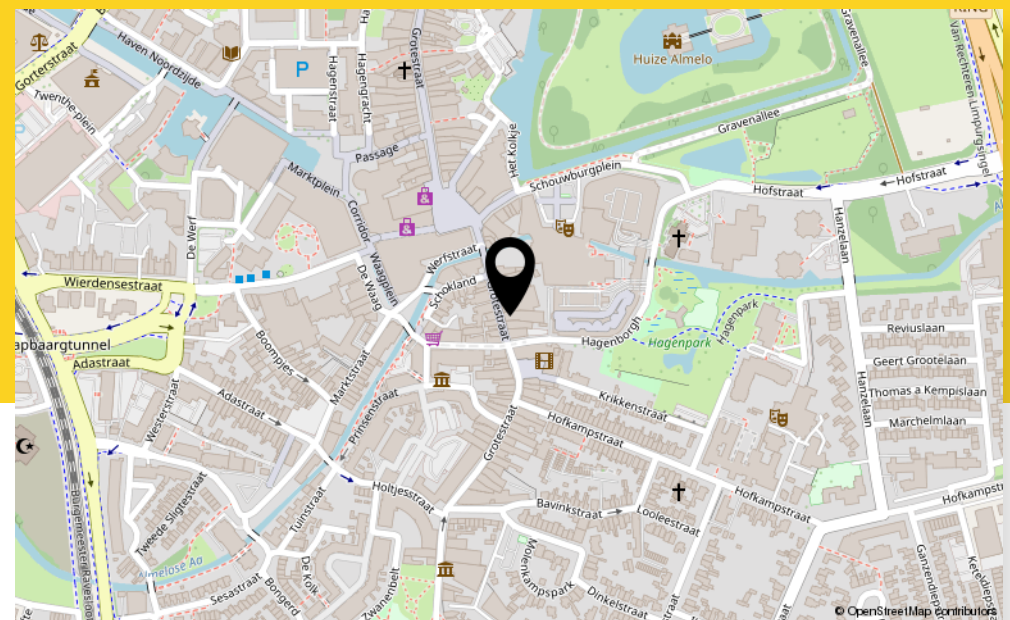
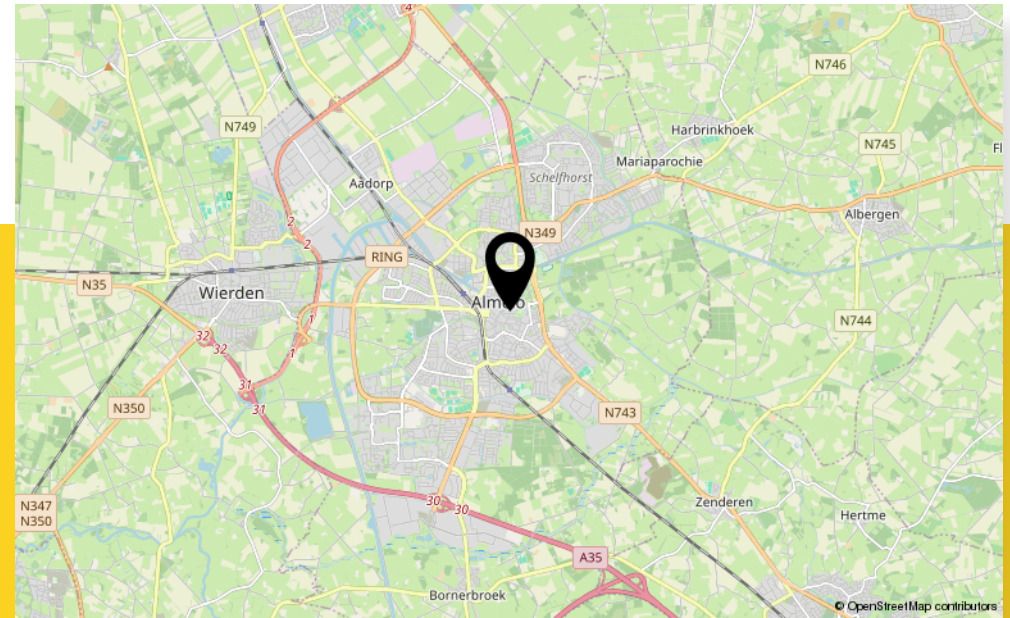
6 Locatie

Locatie

De winkelruimte is gelegen aan de Grotestraat, dé hoofdwinkelstraat van Almelo, waar zowel landelijke ketens als lokale ondernemers zijn gevestigd. In de directe omgeving bevinden zich onder andere Hema, Kruidvat, Action en diverse horecagelegenheden. De centrale ligging en de constante stroom van winkelend publiek maken dit een uitstekende locatie voor detailhandel en dienstverlening.

Openbaar vervoer

Het object is uitstekend met het openbaar vervoer. Het NS-station Almelo bevindt zich op loopafstand en in de directe omgeving zijn meerdere bushaltes gelegen.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

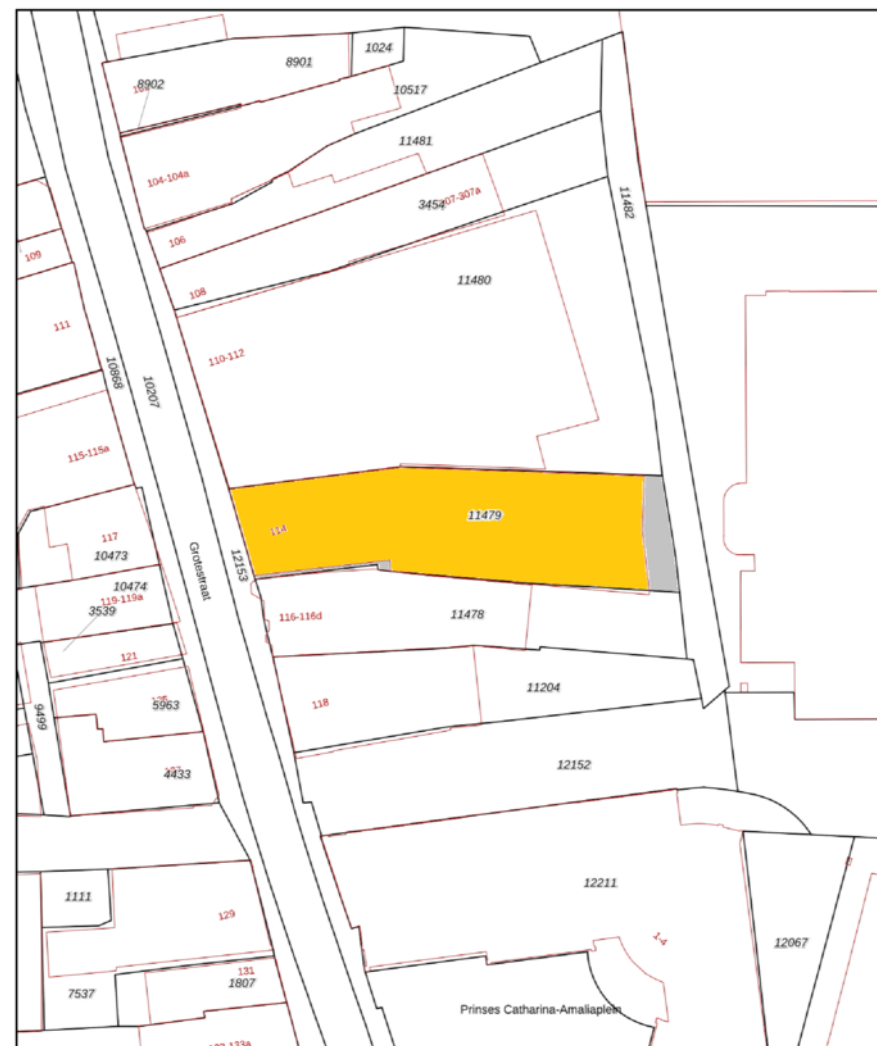
Gemeente: Stad-almelo

Sectie: B

Perceel: 11479

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grotestraat 114



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Stad-almelo

Sectie: B

Perceel: 11479

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 databankenrecht.

12345
25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

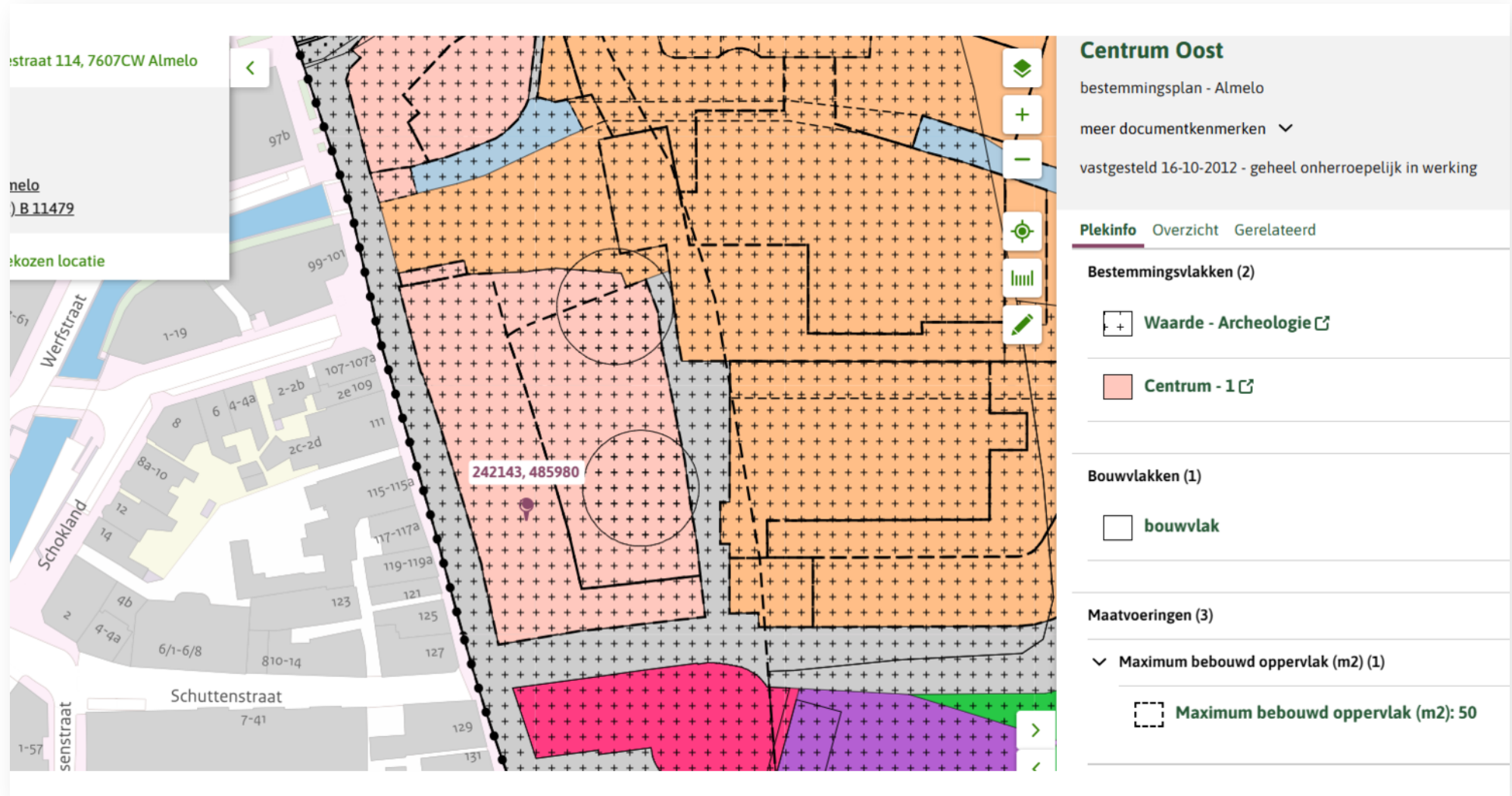
Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

kadaster

8 Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Oost", met vigerende enkelbestemming 'Centrum-1'.



Artikel 5 Centrum - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel;
 - b. horeca van categorie 1, 3 en 4;
 - c. dienstverlening;
 - d. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - e. uitsluitend opslag ten behoeve van horeca ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
 - g. tuinen en erven;
 - h. 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.

2. De gronden zoals bedoeld in 5.1 lid e zijn tevens bestemd voor:
 - a. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
 - b. tuinen en erven;
 - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

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 goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

Object: Grotestraat 114, Almelo
Plan: Centrum Oost
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- 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 bestemmingsplan.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij de goothoogte en/of bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.3 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. 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:
 1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
 2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;

Object: Grotestraat 114, Almelo
Plan: Centrum Oost
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3. 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 ongeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft behouden;
 2. het ongeschikte 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 ongeschikte 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.

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

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

