

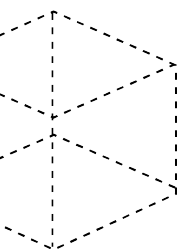


# TE KOOP

## WINKELRUIMTE MET VERHUURDE WONING

Rohofstraat 81, Almelo

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	oorspronkelijk bouwjaar 1926
Oppervlakte winkelruimte	circa 630 m <sup>2</sup>
Oppervlakte bovenwoning	circa 83 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte perceel	683 m <sup>2</sup>
Locatie	aan een doorgaande straat in de woonwijk Nieuwstraat-kwartier
Parkeren	op eigen terrein en langs de openbare weg
Bestemming	"Gemengd-3"
Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

Wegens verhuizing van Witgoedsspecialist van Kuyk komt het complex aan de Rohofstraat 81-81a te Almelo voor de verkoop beschikbaar. Het betreft een ruime winkelruimte met aangrenzend kantoor en magazijn gelegen op een kavel van 683 m<sup>2</sup> groot. Op de eerste etage is een zeer nette, ruime en verhuurde bovenwoning gelegen.

Het complex is gelegen op een markante hoeklocatie; Rohofstraat/Veldkampsweg en daarom strategisch en zeer kansrijk binnen het gebied waar de ontwikkeling "Spoorzone Almelo" gaat plaatsvinden de komende jaren.

## Indeling en oppervlakte

Winkelruimte / showroom	ca. 180 m <sup>2</sup>
Magazijn winkel 1	ca. 22 m <sup>2</sup>
Magazijn winkel 2	ca. 32 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	ca. 17 m <sup>2</sup>
Pantry	ca. 10 m <sup>2</sup>
Werkplaats/bedrijfsruimte	ca. 369 m <sup>2</sup>

De bovenwoning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 83 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over 4 slaapkamers, woonkamer, keuken, badkamer met toilet, werkkamer en een dakterras. De bovenwoning is toegankelijk via een eigen ingang aan de Rohofstraat en is verhuurd. De actuele huurprijs van de bovenwoning is € 850,- per maand.

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.

## Oplevering

Het object zal "as-is-where-is" worden overgedragen; de winkelruimte schoon en ontruimd, vrij van huur en gebruik en de bovenwoning in verhuurde staat.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo  
Sectie: L  
Nummer: 2962  
Groot: 683 m<sup>2</sup>.

## Locatie

Het object is gelegen aan een doorgaande straat in de woonwijk Nieuwstraat-kwartier en is gelegen nabij het station van Almelo en grenst aan het hoofdkantoor van de Cogas.

## Parkeergelegenheid

Langs de openbare weg zijn in ruime mate parkeerplaatsen aanwezig.

## Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Rohof-Goossenmaat" met vigerende enkelbestemming "Gemengd-3".

## Aanvaarding

In overleg.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Winkelruimte / showroom	circa 180 m <sup>2</sup>
Magazijn winkel 1	circa 22 m <sup>2</sup>
Magazijn winkel 2	circa 32 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	circa 17 m <sup>2</sup>
Pantry	circa 10 m <sup>2</sup>
Werkplaats / bedrijfsruimte	circa 369 m <sup>2</sup>
Bovenwoning	circa 83 m <sup>2</sup>

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.



# Prijsgegevens

**Vraagprijs**

€ 525.000,- k.k.

**Zekerheidstelling**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de aankoopsom.

**Bovenwoning**

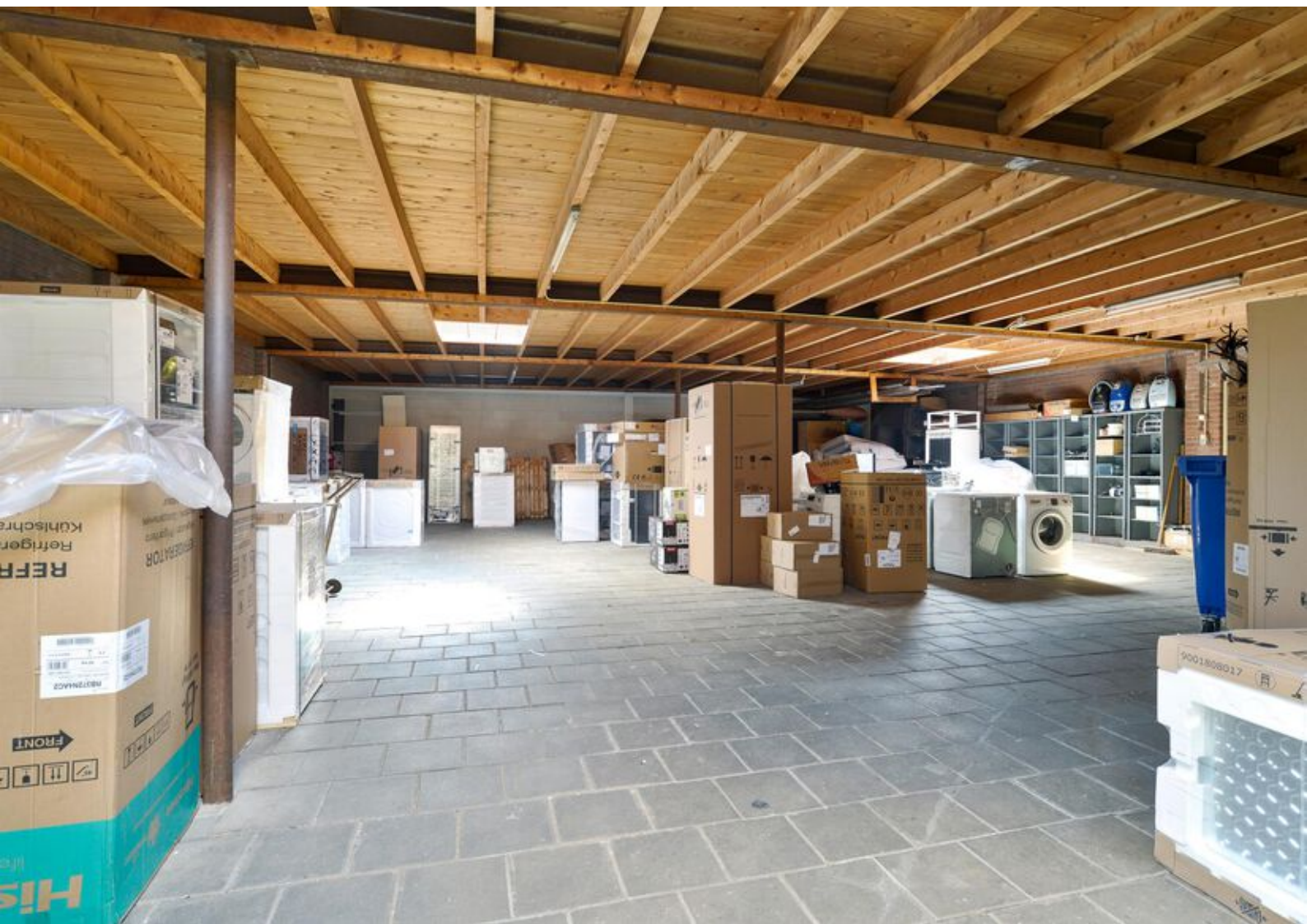
De bovenwoning is toegankelijk via een eigen ingang aan de Rohofstraat en is verhuurd. De actuele huurprijs van de bovenwoning is € 850,- per maand.





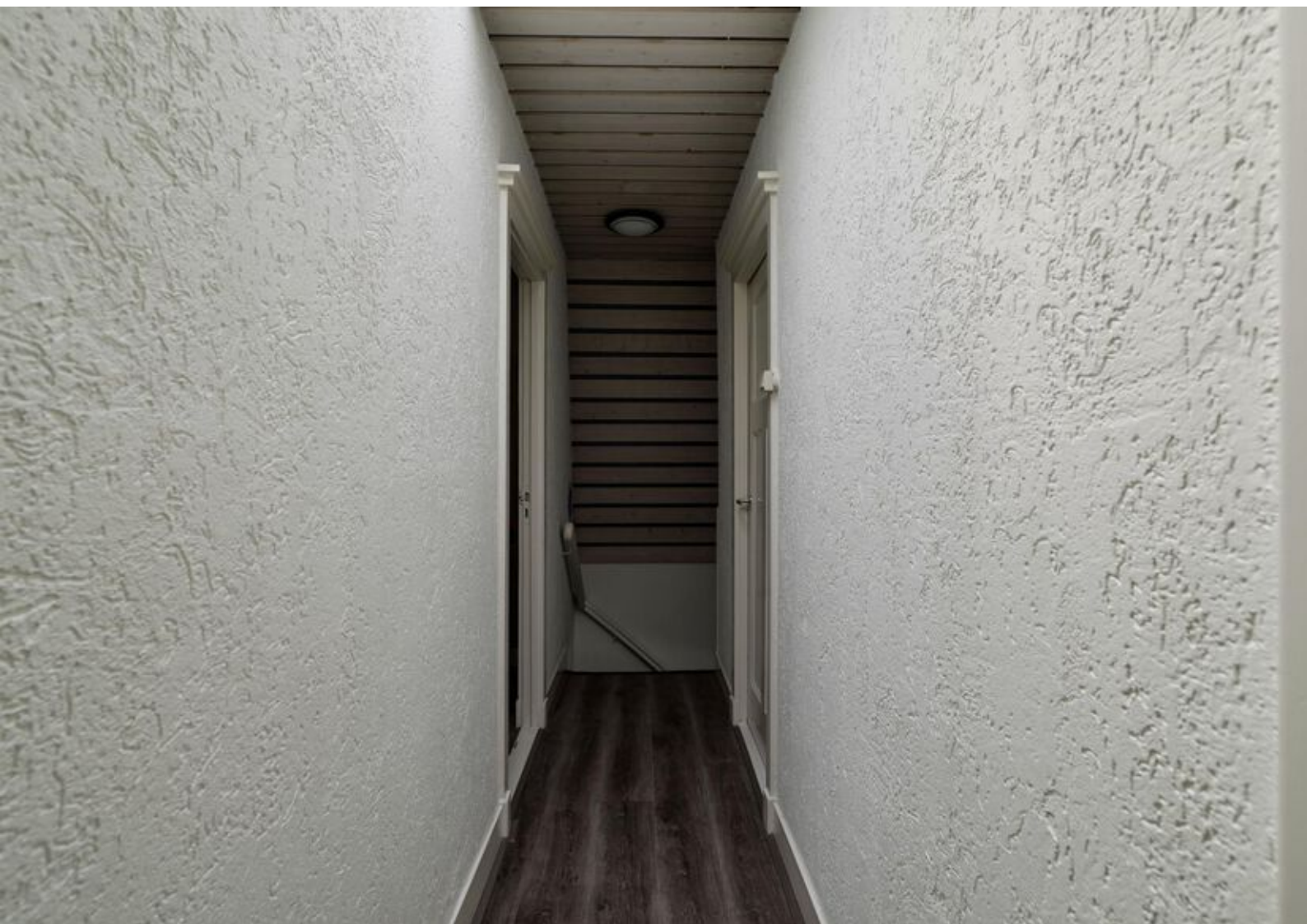


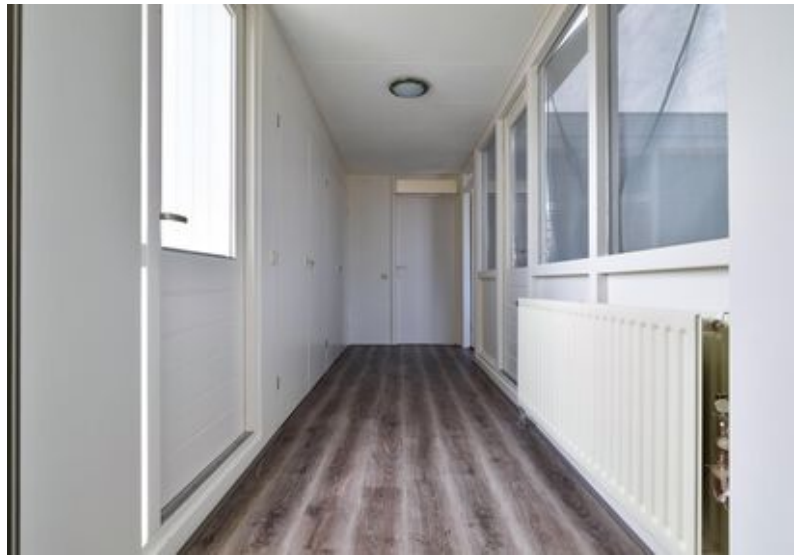






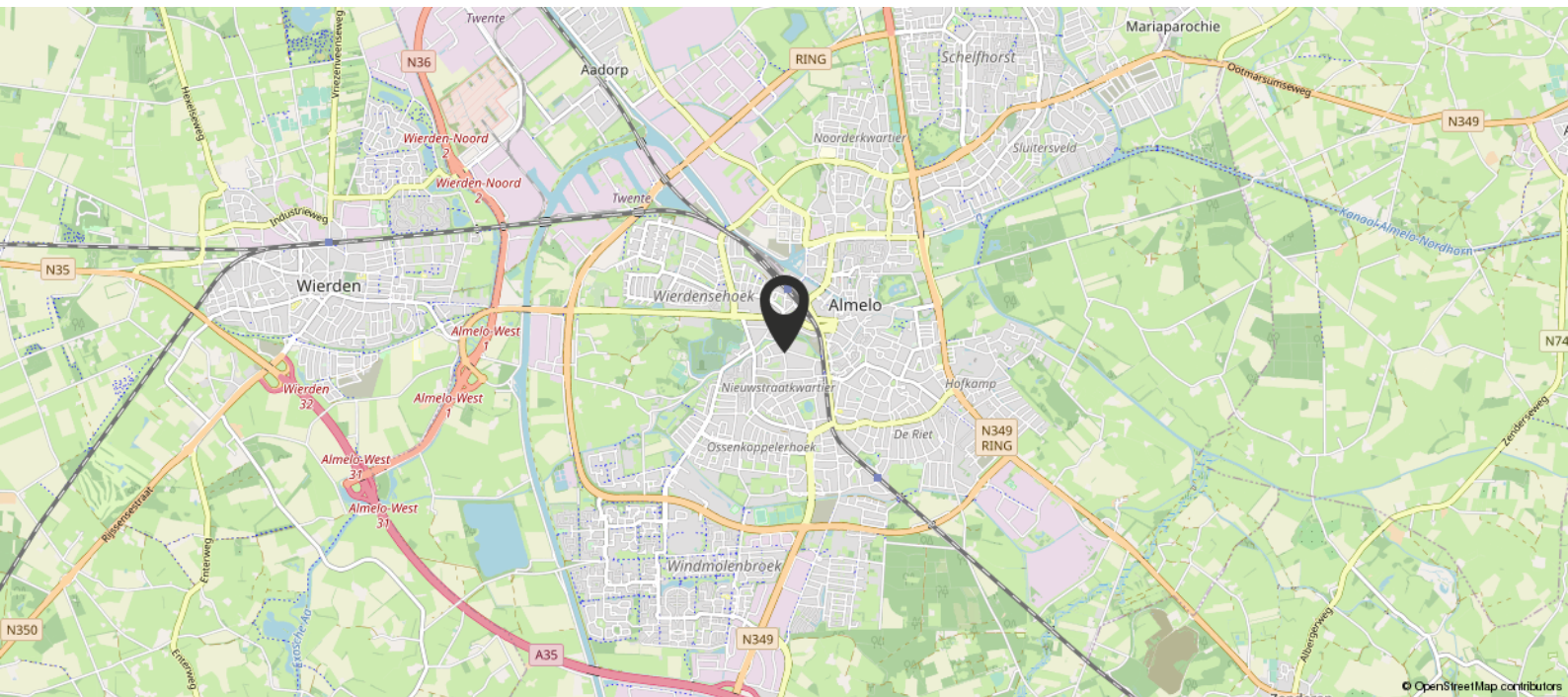
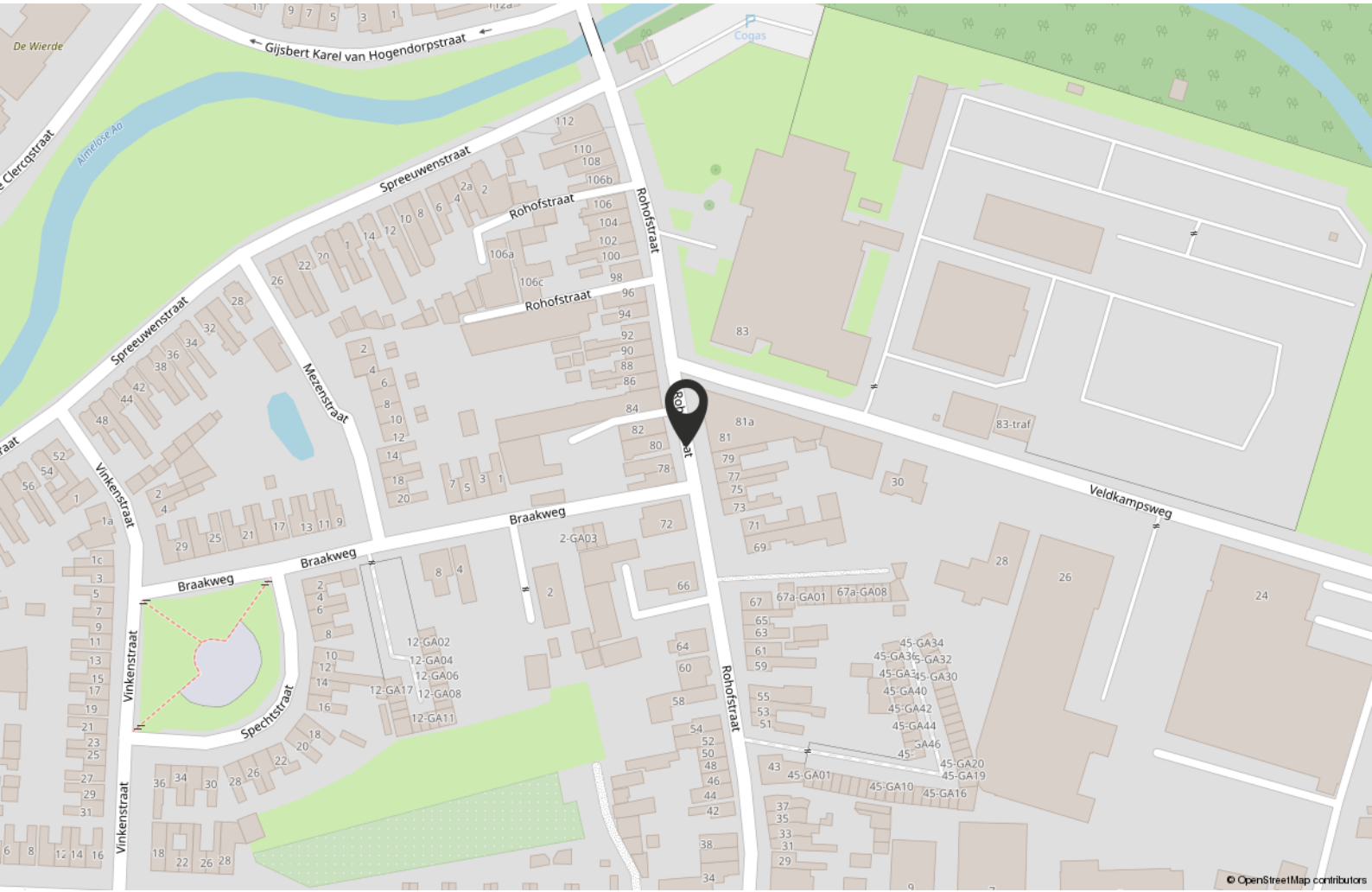




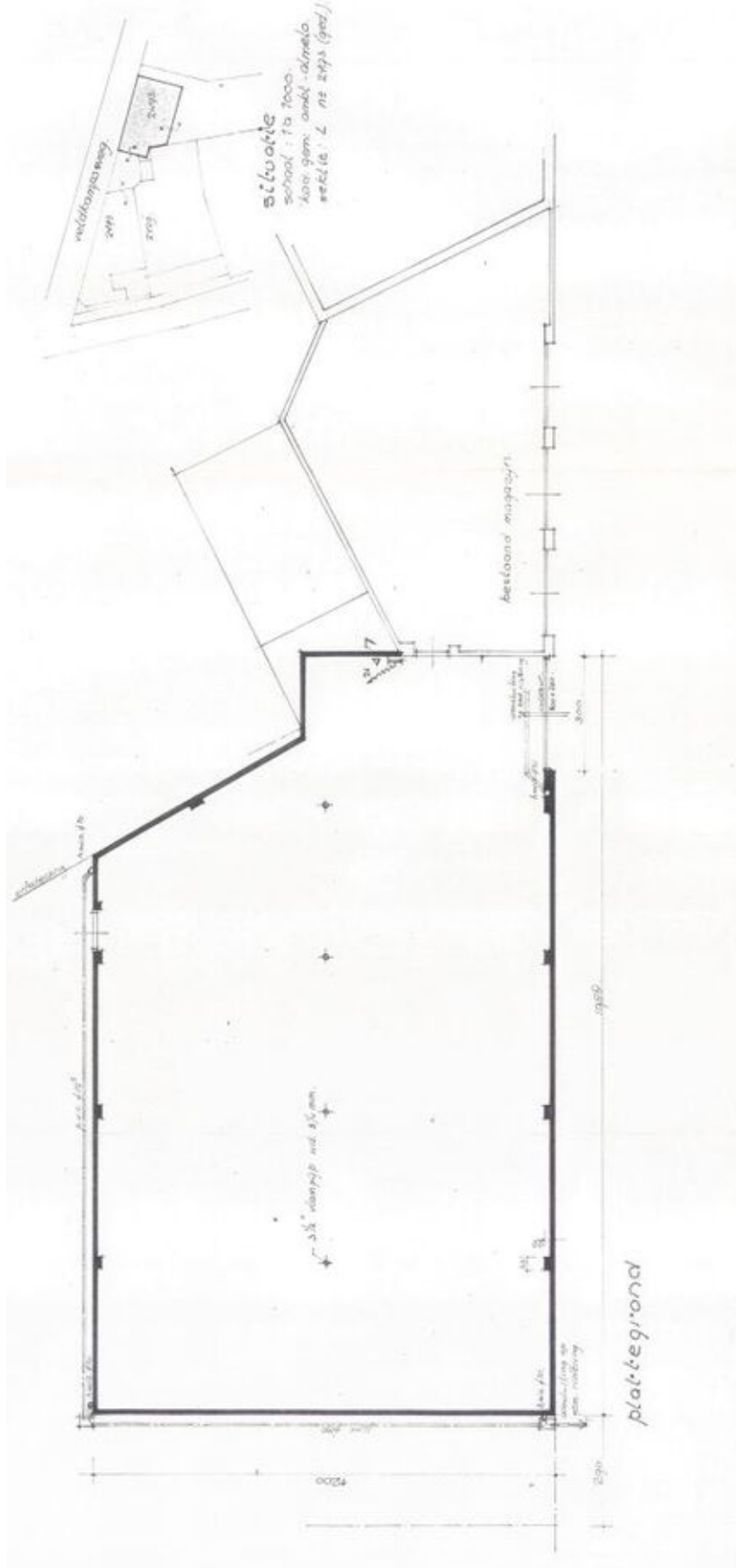




# Locatie



# Plattegrond







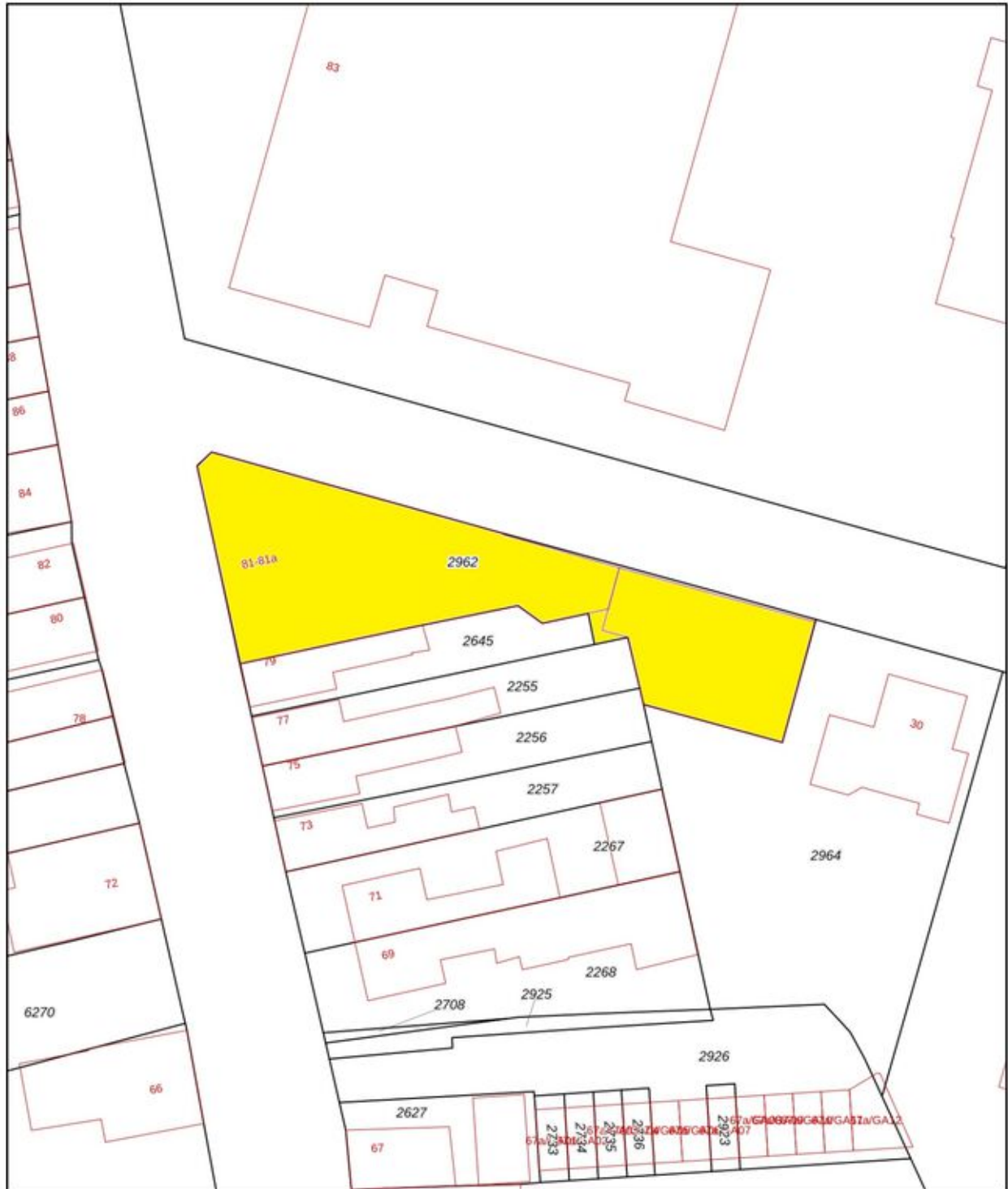
# Overzichtstekening



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: BS-Rohofstraat 81



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo	
—	Huisnummer	Sectie: L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 2962	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2023  
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 databankenrecht.

# Bestemmingsplan

**Ruimtelijkeplannen.nl**  
ADRES: Rohofstraat 81, Almelo  
PLAATNAAM OF -NUMMER: X Q

**Rohof - Goossenmaat**  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-11)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

241305.9, 485706.5

Enkelbestemming  
Gemengd - 3

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologische verwachting  
middelhoog

Bouwlak

Maatvoering  
o maximum bouwhoogte: 9 m  
o maximum goothoogte: 6 m

Gebiedsaanduiding  
vrijwaringszone - molenbiotoop 1

**BESTEMMINGSPANNEN**  
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- G** Parapluziening algemene afwijkingen  
bestemmingsplan  
vastgesteld (2022-12-20)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters  
voorbereidingsbesluit  
vastgesteld (2022-11-08)
- G** Parapluziening wonen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2020-03-23)
- G** Parapluziening parkeren  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-05)
- G** Rohof - Goossenmaat  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-11)

**STRUCTUURVISIES**  
Verberg plannen

20 m

# Bestemmingsplan

## Artikel 9 Gemengd - 3

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een [aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit](#);
- c. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- d. 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.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 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)' bedraagt de [bouwhoogte](#) niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de [goot-](#) en [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.

#### 9.2.2 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 bouwhoogt bedraagt maximaal 3,30 meter.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel;
- 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 [9.2.1](#) onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

# Bestemmingsplan

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

## 9.3 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;
  3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## 9.4 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:
  1. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
  2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
  3. [horeca](#).
- 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;

# Bestemmingsplan

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 m<sup>2</sup>;
3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de 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.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.4](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
  1. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  2. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijdig gewaarborgd is;
  3. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
  4. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  5. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

# Energie label winkelruimte

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
568370934

Datum registratie  
02-12-2021

Geldig tot  
17-09-2031

Status  
Definitief

Dit gebouw  
heeft energielabel

# B



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

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Verwarming	HR-107 luchtverwarmer	nee ja
Warm water	Elektrische boiler	nee ja
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
Koeling	Geen koeling	nee ja
Verlichting	10,3 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

### Adres

Rohofstraat 81  
7605AT Almelo  
BAG-ID: 0141010000209319

### Bouwjaar

1926

### Detailaanduiding

### Compactheid

2,26

### Gebruiksfunctie

100% Winkel

### Gebruiksoppervlakte

215 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

### Naam

H. Eijkenboom

### Examnummer

77171462

### Certificaathouder

Prosperos B.V.

### Inschrijfnummer

SKBIKOB.012202

### KvK-nummer

76685756

### Soort opname

Basisopname

### Certificerende instelling

SKGIKOB





# Energie label woning

Energie label woningen

Registratienummer  
981459407

Datum registratie  
02-12-2021

Geldig tot  
17-09-2031

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# F



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	8 Warm water	Combiketel			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
3 Daken	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
5 Ramen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Niet aanwezig			<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.	
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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

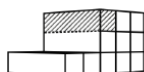
Rohofstraat 81 A  
7605AT Almelo  
BAG-ID: 0141010000209320

### Detailaanduiding

### Woningtype

Hoekwoning onder dak

Bouwjaar 1926  
Compactheid 2,52  
Vloeroppervlakte 130 m<sup>2</sup>



## Opnamedetails

### Naam

H. Eijkenboom

### Certificaathouder

Prosperos B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB.012201

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Examennummer

77171462

### KvK-nummer

76685756



# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur**

**Barry Seelen**



06 - 86 82 97 87



[barry@boersenlem.nl](mailto:barry@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit complex online!

BOERS  
& LEM

Rohofstraat 81, Almelo



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# 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@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

