



Vastgoed
Advies



Brochure

Ootmarsumsestraat 5
7607 AV ALMELO

Welkom bij JB Vastgoed Advies

Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

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.



Bert Mulder RM/RT

Telefoonnummer:
06 - 25 38 58 34

E-mail:
bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

Telefoonnummer:
06 - 19 96 54 59

E-mail:
job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

Telefoonnummer:
06 - 43 12 10 44

E-mail:
tom@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
eline@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

01

Pagina 4
Kenmerken

02

Pagina 5
Omschrijving

03

Pagina 9
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10
Locatiekaart

05

Pagina 11
Bestemmingsplan

06

Pagina 14
Foto's

07

Pagina 23
Plattegronden

08

Pagina 26
Kadaster



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies
Contactpersoon
dhr. A.J. Mulder RM-RT
dhr. J.V.B. Zwart RT

**Bouwjaar**

1920 (volgens BAG)

Koopsom

€345.000,- k.k.

Oppervlakteca. 110 m²**Perceeloppervlakte**ca. 132 m²**Aanvaarding**

In overleg

Parkeren

Er is voldoende (betaalde) parkeergelegenheid

Locatie

Aan een gezellige, drukke toegangsweg

Hoofdfunctie

Woon-/winkelpand

Soort bouw

Bestaande bouw

Energie label

E

Te koop! Karakteristiek woon-/winkelpand aan de rand van het centrum Almelo

Algemeen

Aan de rand van het centrum, aan een gezellige, drukke toegangsweg met voldoende parkeergelegenheid, bieden wij dit karakteristieke woon-/winkelpand aan. De begane grond betreft een ruime winkel-/bedrijfsruimte van ca. 110 m² v.v.o., perfect voor detailhandel, horeca (categorie 1 en 4) of andere dienstverlening.

Op de eerste verdieping bevindt zich een goed onderhouden appartement met een eigen opgang middels de winkelruimte of trapopgang aan de achterzijde van het pand. Het appartement beschikt over een ruime keuken met aansluitend een fijne serre en woonkamer. Via de overloop is toegang tot de badkamer en toilet en trapopgang naar de tweede verdieping. Op de tweede verdieping zijn twee ruime slaapkamers aanwezig, waarvan één met een walk in closet!

Locatie

Het object is gelegen aan de Ootmarsumsestraat 5, 7607 AV Almelo, aan een gezellige, drukke toegangsweg.

Bereikbaarheid

De Ootmarsumsestraat is een drukke straat naar het centrum van Almelo. Het NS-station bevindt zich op ca. 10 min lopen, en binnen 10 min rijden bevindt u zich op de A35.

Parkeervoorzieningen

Er is voldoende (betaalde) parkeergelegenheid.

Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

Begane grond:

- Winkelruimte van ca. 76 m²
- Keuken van ca. 5 m²
- Overige ruimten van totaal ca. 29 m²

Eerste verdieping:

- Woonkamer van ca. 22 m²
- Keuken van ca. 14 m²
- Serre van ca. 14,5 m²
- Terras van ca. 50 m²

Tweede verdieping:

- Slaapkamer met walk in closet van ca. 25,5 m²
- Slaapkamer van ca. 11 m²
- Overloop van ca. 7 m²

Vraagprijs

€345.000,- k.k.

Energie label

E-label (in 2020 opgemaakt).

Voorzieningen/bijzonderheden winkelruimte

- Luxe vloerafwerking;
- Winkelruimte heeft in 2020 een volledige restyling gehad.
- Ledverlichting;
- Keuken welke voorzien is van vaatwasser;
- Twee toiletten;
- Frontbreedte: ca. 5m;

Voorzieningen/bijzonderheden woonruimte

- Keuken welke voorzien is van alle inbouwapparatuur incl. vaatwasser;
- Badkamer met inloopdouche en bad;
- Apart toilet;
- Fijne serre met doorloop naar ruim dakterras;
- Schuinde deel van dak geïsoleerd in 2020.

Opleveringsniveau

In huidige staat.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Centrum Oost" met als enkelbestemming 'Centrum-2'. Dit betreft een zeer brede bestemming waarbij o.a. detailhandel, horeca van de categorie 1 en 4, dienstverlening en wonen toegestaan is in het object.

Kadastrale gegevens

Gemeente Ambt-Almelo

Sectie B

Nummer(s) 7602

Groot 132 m²

Bouwjaar

1920 (volgens BAG)

Zekerheidsstelling

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

Aanvaarding

In overleg.

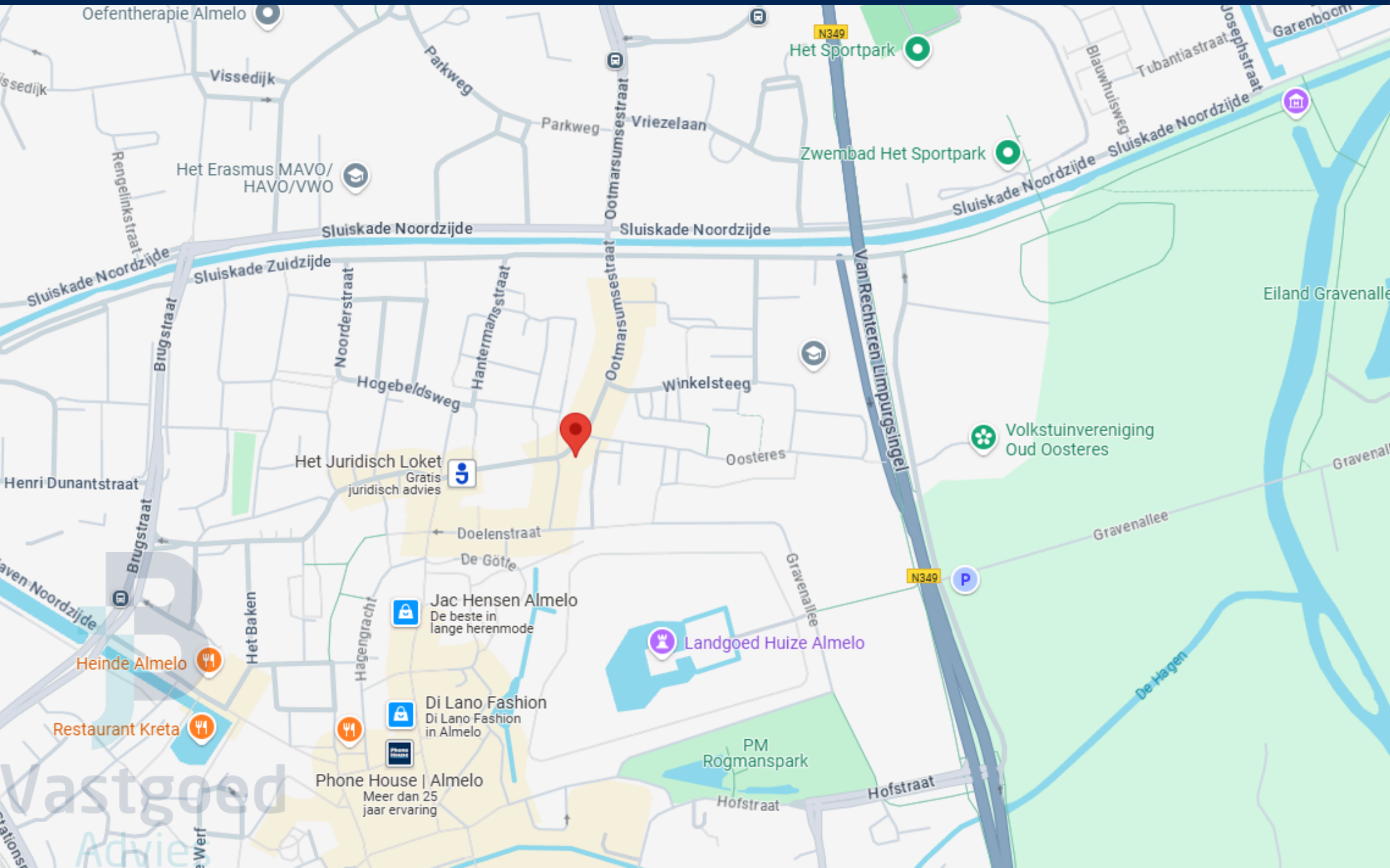
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Heeft u interesse en/of vragen over dit unieke object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	winkelruimte	76
	keuken	5
	overige ruimten	29
1e verdieping	woonkamer	22 14
	keuken	14,5
	serre	50
	terras	
2e verdieping	slaapkamer	25,5
	slaapkamer	11
	overloop	7

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Artikel 6 Centrum - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. detailhandel;
2. horeca van categorie 1 en 4;
3. dienstverlening;
4. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
5. tuinen en erven;
6. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
7. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder
8. begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en
9. afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

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

1. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
2. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
4. 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.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

1. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3.30 meter;
2. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 75 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
3. 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 6.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
4. 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.

6.2.3 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:

1. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

6.3 Nadere eisen

1. 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.

2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

- o ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
- o ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- o ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m².

6.4 Specifieke gebruiksregels

1. 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.

2. 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:

- a. de woonfunctie blijft behouden;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;

g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;

h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;

i. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in artikel 6.4 onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een

beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen

wordt gerechtvaardigd.

annen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

5 7607 AV ALMELO

straat 5, 7607AV Almelo

NCIE (12)

RIJK (7)

INEN

ing parkeren

astgesteld 2018-06-05)

tspraak

an Centrum Oost

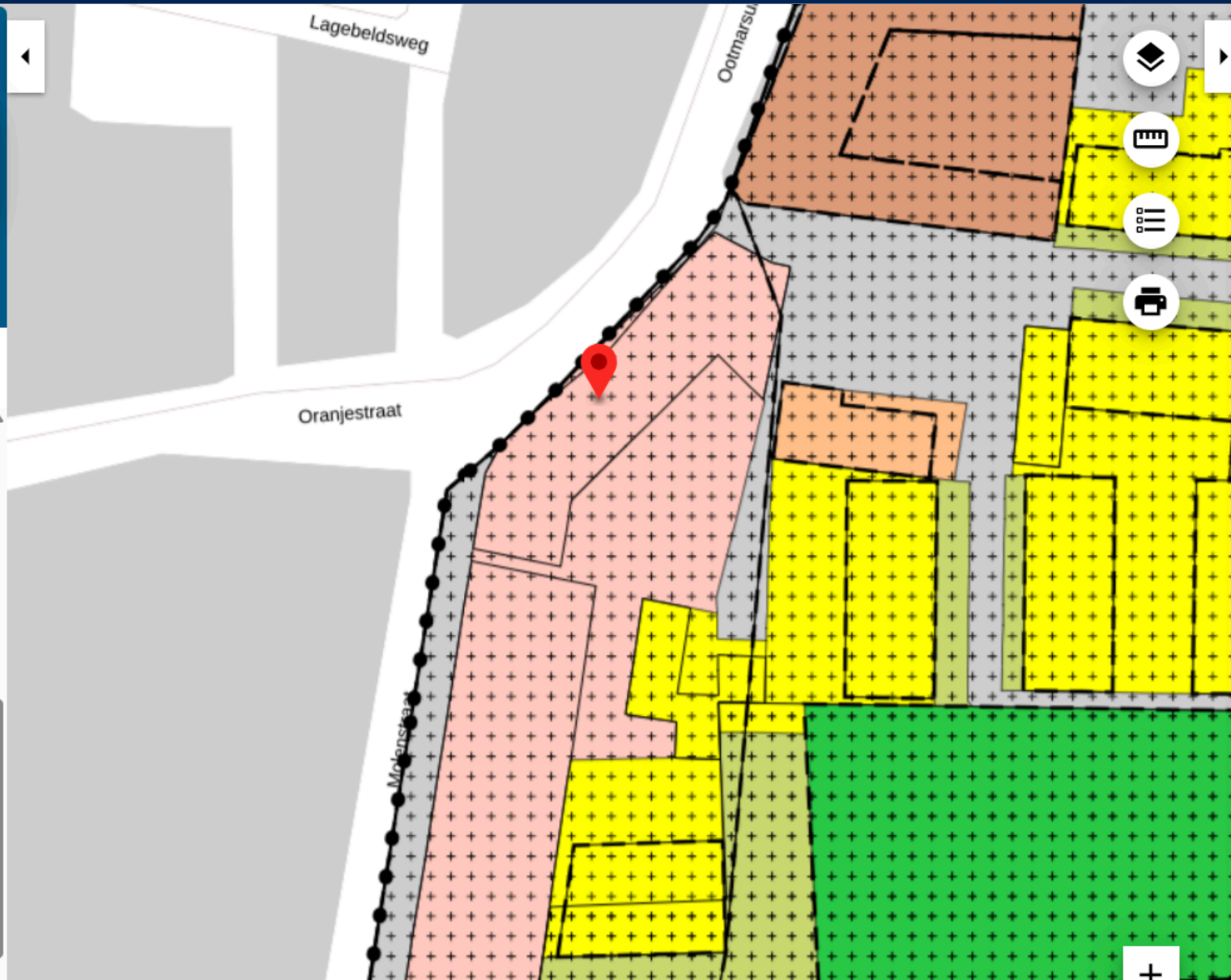
praak

3-08-21)

astgesteld 2012-10-16)

e_Almelo

Vastgoed



Centrum Oost

Almelo

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastge

PLEKINFO

DOCUM



242217, 486530



Enkelbestemm
Centrum - 2



Dubbelbestem
Waarde - Arch



Bouwvlak



Maatvoering
maximum beb
m2

+

-

de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.









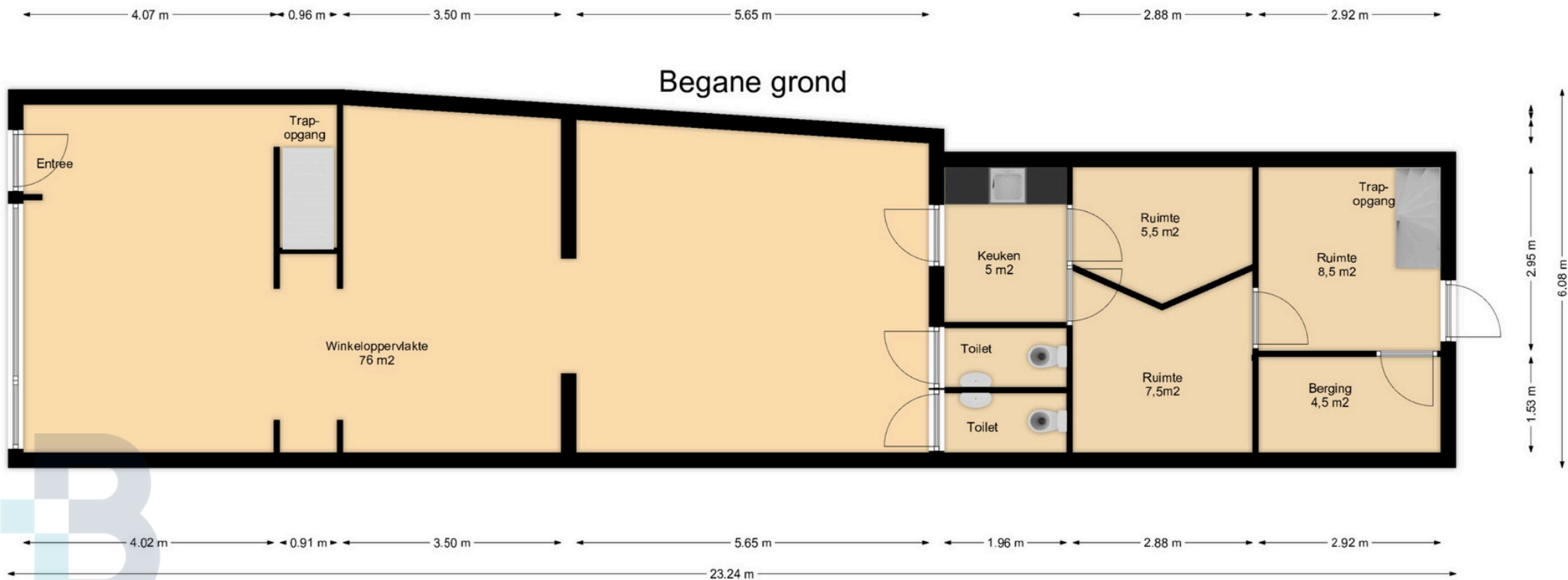


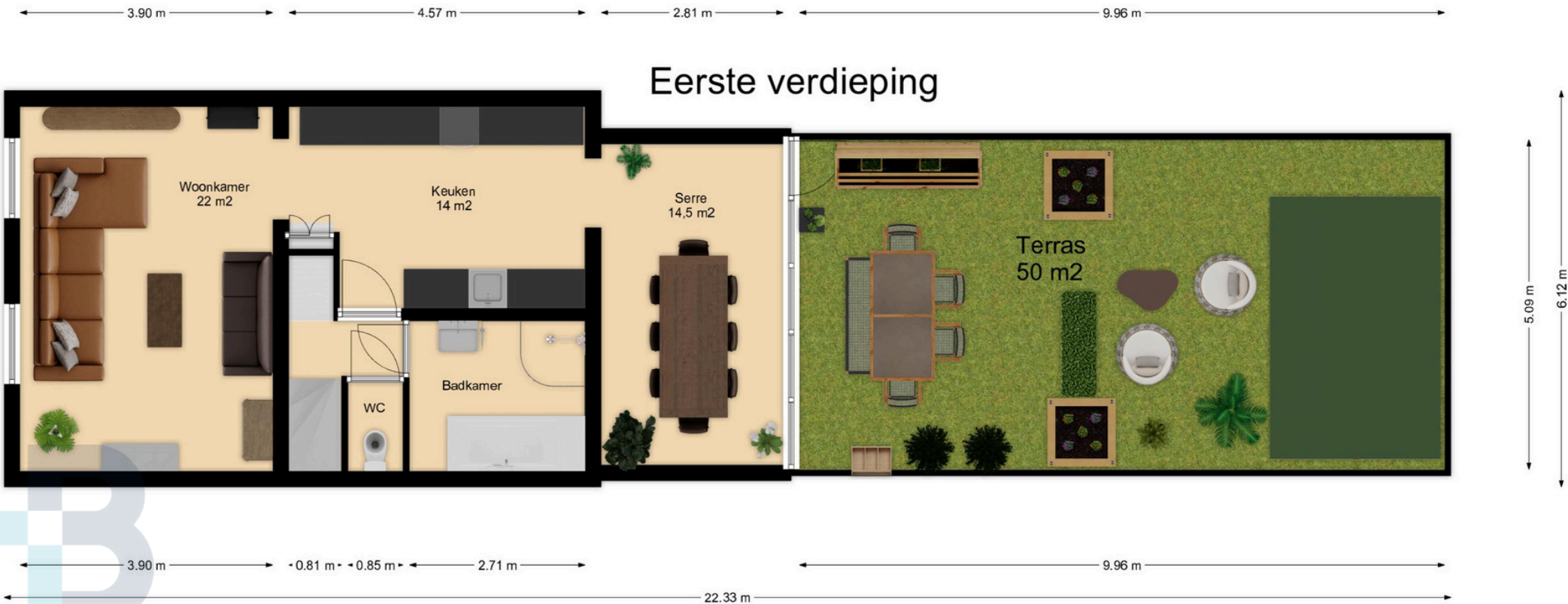






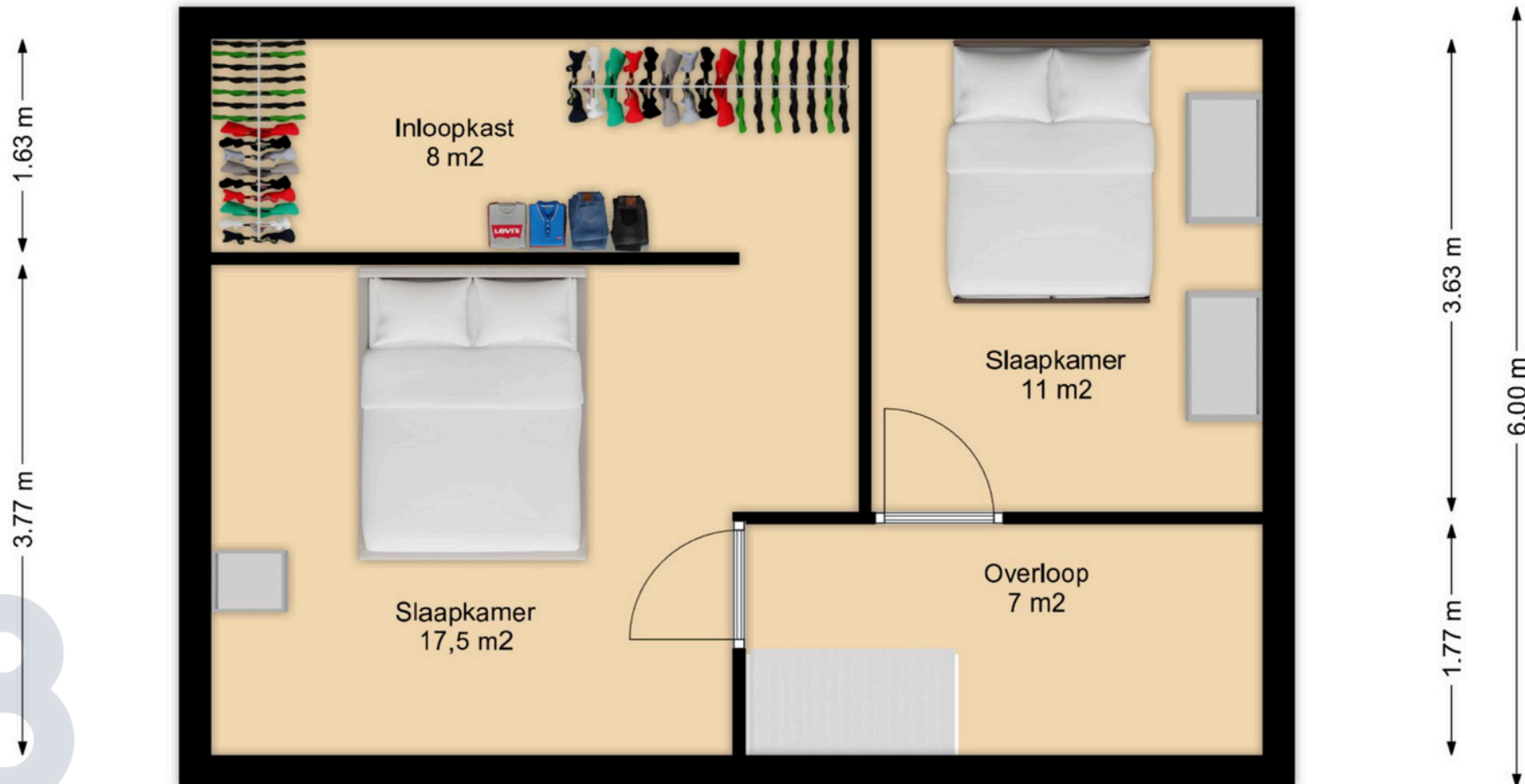






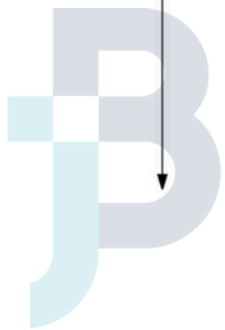
← 0.83 m → ← 3.21 m → ← 0.93 m → ← 2.17 m → ← 0.83 m →

Zolder



← 0.83 m → ← 3.17 m → ← 3.14 m → ← 0.83 m →

← 8.56 m →





Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
job@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.