

**BOERS
& LEM**

Te koop

Kamperfoeliestraat 3, Almelo



Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Masha van der Velde

Vastgoedconsultant



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.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 koop! Voormalig schoolgebouw met mogelijkheden voor herontwikkeling!

Wij bieden dit voormalig schoolgebouw, gelegen in de wijk de Riet in Almelo, te koop aan. Het object biedt uitstekende mogelijkheden voor herontwikkeling. Dit gebouw met twee bouwlagen beschikt over een totale vloeroppervlakte van circa 725 m² en is gelegen op een perceel van 1.380 m².



Kenmerken

Bouwjaar

1957

Oppervlakte pand

circa 725 m²

Locatie

Op een centrale, goed bereikbare locatie in de wijk de Riet

Parkeren

Op eigen terrein bevinden zich voldoende parkeerplaatsen

Energielabel

Energielabel G

Vraagprijs

€ 825.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op een centrale, goed bereikbare locatie in de wijk de Riet. In de directe omgeving bevinden zich een basisschool, kinderopvang en woningen.

Bereikbaarheid

Het object is zowel met eigen als met het openbaar vervoer goed bereikbaar. De op- en afritten van de A35 zijn binnen 10 autominuten te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 600 meter afstand en station Almelo De Riet is gelegen op circa 700 meter afstand.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: H

Nummer: 12804

Groot: 1.380 m²

Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'Nieuwland' met als enkelbestemming 'Maatschappelijk-1'. O.a. bestemd voor onderwijsdoeleinden, maatschappelijke dienstverlening en kinderopvang.

Vraagprijs

€ 825.000,- k.k.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en College Sanering Zorginstellingen.

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.

Verkoopprocedure

Dit object wordt verkocht middels verkoop bij inschrijving.

Er worden een tweetal kijkdagen georganiseerd:

Donderdag 8 mei van 14.00 uur tot 17.00 uur.

Woensdag 14 mei van 14.00 uur tot 17.00 uur.

Geïnteresseerden wordt verzocht zich vooraf aan te melden door contact op te nemen met Boers & Lem: 0546 74 00 00.

Het biedingsformulier dient uiterlijk donderdag 11 juni om 12.00 uur te worden ingediend bij de notaris. Het biedingsformulier en andere relevante informatie / documenten inzake het verkoopproces zijn beschikbaar in de dataroom. Om toegang te krijgen tot deze dataroom kunt u contact opnemen met Boers & Lem.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	ca.	410 m ²
Eerste verdieping	ca.	315 m ²

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.



4 Foto's



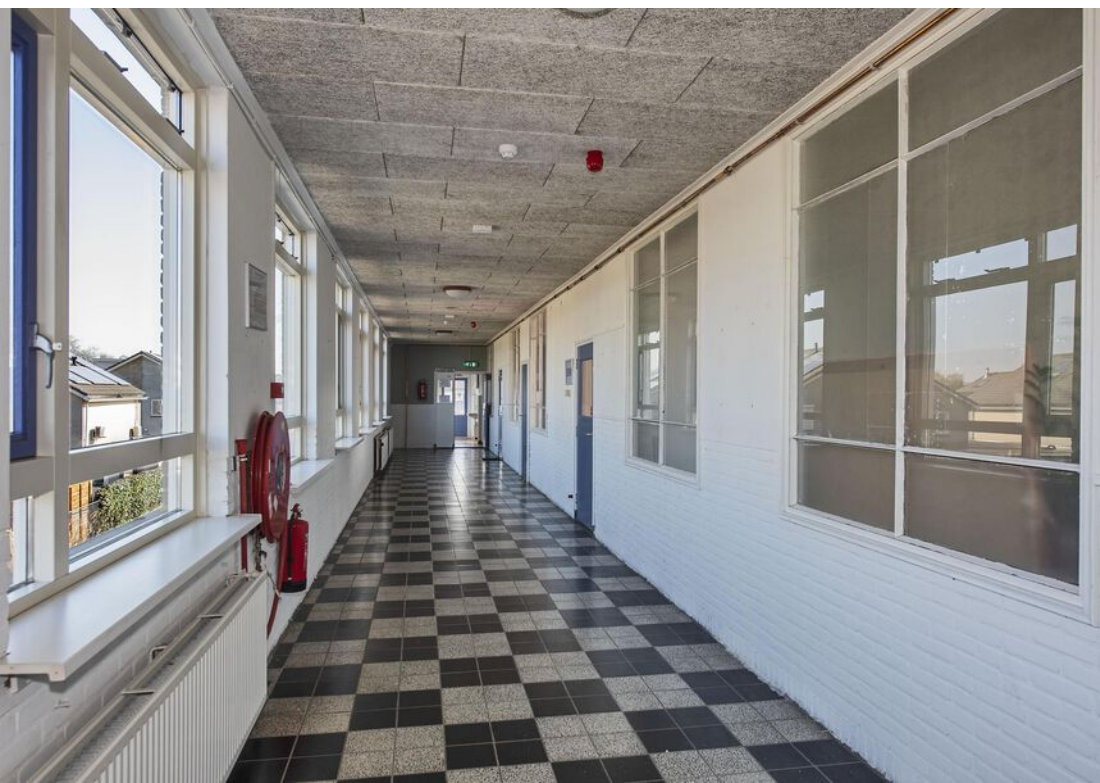






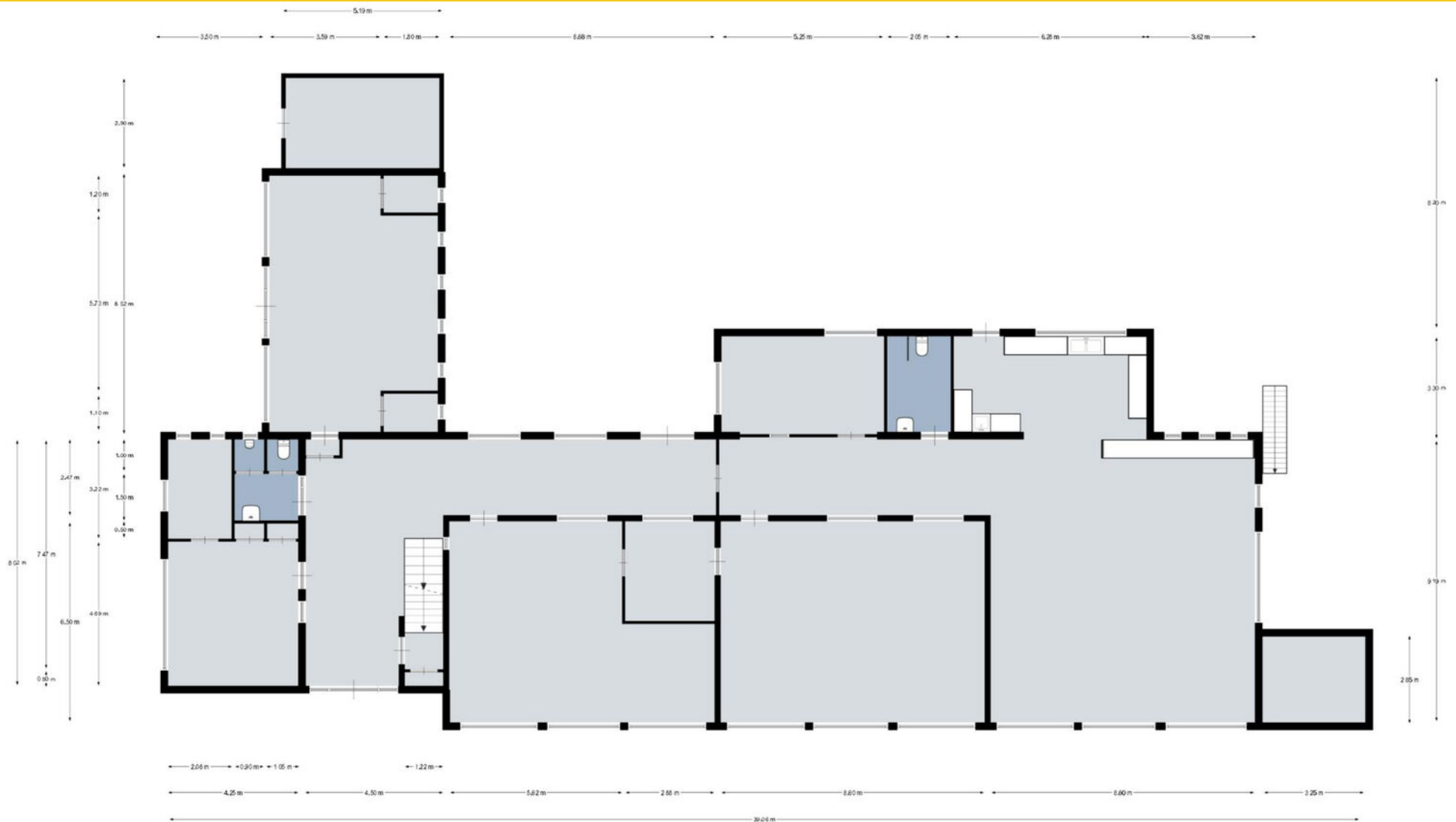






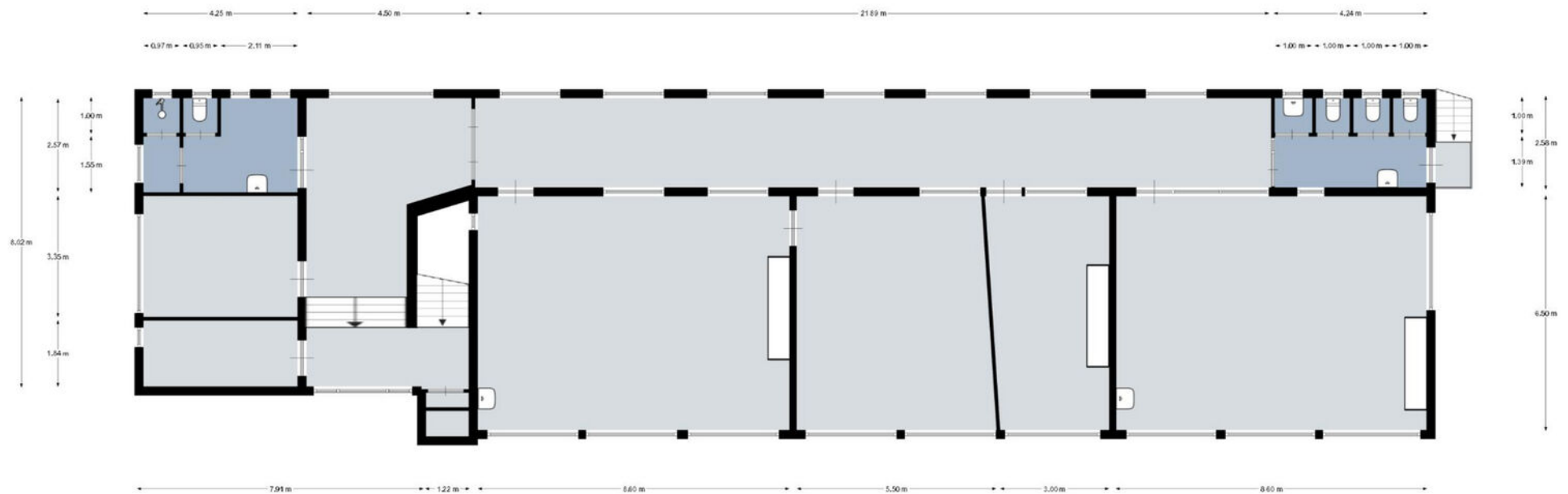


5 Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

6 Locatie

Locatie

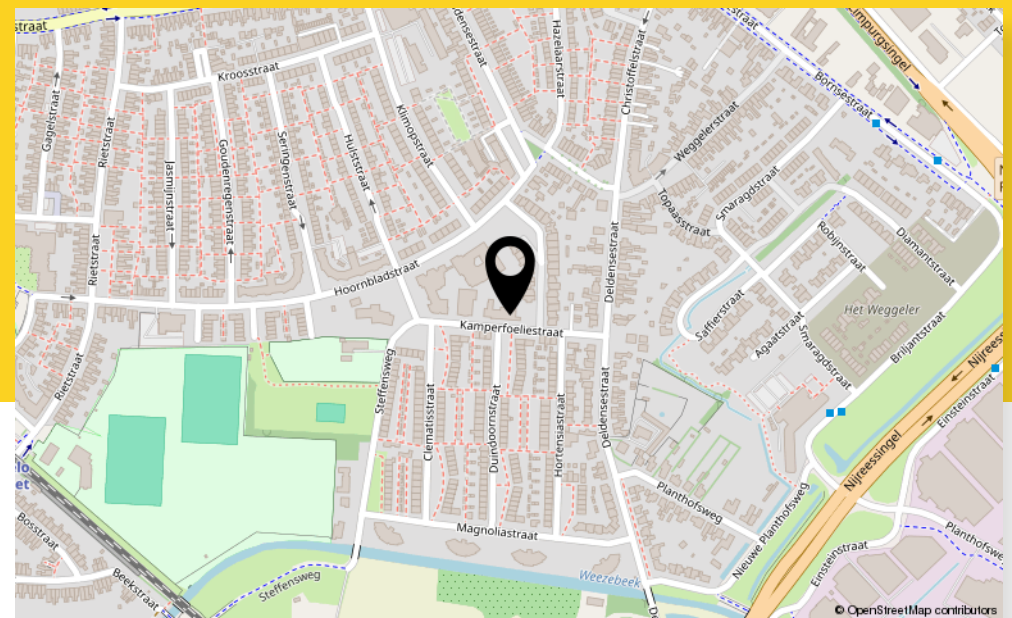
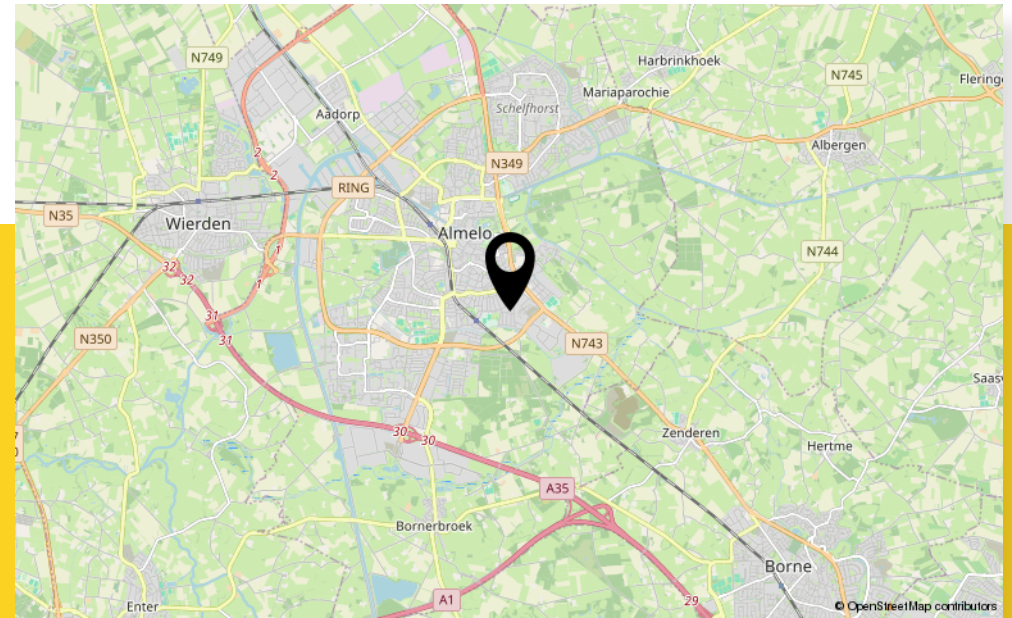
Het object is gelegen op een centrale, goed bereikbare locatie in de wijk de Riet. In de directe omgeving bevinden zich een basisschool, kinderopvang en woningen.

(Snel)wegen

De op- en afritten van de A35 zijn binnen 10 autominuten te bereiken.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 600 meter afstand en station Almelo De Riet is gelegen op circa 700 meter afstand.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Ambt-almelo

Sectie: H

Perceel: 12804

Oppervlakte: 1.380 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
12345
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo
Sectie: H
Perceel: 12804

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op 5 februari 2025
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.

8 Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'Nieuwland' met als enkelbestemming 'Maatschappelijk-1'. O.a. bestemd voor onderwijsdoeleinden, maatschappelijke dienstverlening en kinderopvang.

The screenshot displays a web-based map interface for the 'Nieuwland' bestemmingsplan in Almelo. The map shows various colored zones: yellow for general use, orange for 'Maatschappelijk-1' (social), and green for agricultural or natural areas. A red pin marks a specific plot within the orange zone. The interface includes a search bar on the left, a legend on the right, and a top navigation bar.

Left Sidebar:

- Search bar: "Almelo" with a search icon.
- Address: "at 3, 7601EX Almelo".
- Filters: "CIE (12)", "RIJK (7)".
- Section: "IEN".
- Item: "luit (10-11)".
- Item: "g algemene".
- Item: "itgesteld 2022-12-20)".
- Item: "g wonen".
- Item: "itgesteld 2020-03-23)".
- Item: "g parkeren".
- Item: "itgesteld 2018-06-05)".
- Item: "11-11-30)".
- Item: "Almelo".
- Item: "09-29)".

Top Bar:

- Logo: "nnen.nl".
- Text: "bestemmingsplan onherroepelijk (2011-11-30)".

Right Panel:

- Section: "Nieuwland".
- Text: "Almelo", "bestemmingsplan", "onherroepelijk (2011-11-30)".
- Buttons: "PLEKINFO", "DOCUMENTEN", "KENMERKEN".
- Location: "242759, 484730".
- Legend:

Legend:

- Enkelbestemming: Maatschappelijk - 1 (orange square).
- Bouwvlak (white square with black border).
- Maatvoering (dashed black border):
 - maximum bouwhoogte: 9 m
 - maximum goothoogte: 8 m

Map:

The map shows a central orange-colored plot (Maatschappelijk-1) surrounded by yellow plots (algemeen) and green areas (natuur/agriculture). A red pin is placed on the orange plot. The map includes a scale bar and a north arrow.

Bottom Bar:

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

Artikel 10 Maatschappelijk - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een wijkgebouw ten behoeve van onderwijs-, medische-, sociale-, culturele-, recreatieve- en levensbeschouwelijke doeleinden;
- b. een sporthal;
- c. onderwijsdoeleinden;
- d. een dagactiviteitscentrum;
- e. [maatschappelijke dienstverlening](#);
- f. [kinderopvang](#);
- g. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- 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 en groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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 [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. het [bebouwingspercentage](#) bedraagt maximaal 80%;
- e. 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.

10.2.2 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. 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;

Object: Kamperfoeliestraat 3, Almelo
Plan: Nieuwland
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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 [10.2.1](#) onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- 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.

10.2.3 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 bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [10.4](#), indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Object: Kamperfoeliestraat 3, Almelo
Plan: Nieuwland
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
786419568

Datum registratie
28-01-2025

Geldig tot
15-01-2035

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

G



Isolatie

Gevels	-	+/-	+	++
Gevelpanelen		+/-	+	++
Daken	-	+/-	+	++
Vloeren	-	+/-	+	++
Ramen			+	++
Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
Warm water	Elektrische boiler	
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
Koeling	Geen koeling	
Verlichting	8,0 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
Kamperfoeliestraat 3
7601EX Almelo
BAG-ID: 0141010000021183

Bouwjaar
1960

Compactheid
1,96

Gebruiksoppervlakte
736 m²

Detailaanduiding
Gebruiksfuncties
79,2% Gezondheidszorg overig
20,8% Bijeenkomst

Opnamedetails

Naam
J. Braakensiek

Examenummer
7717572

Certificaathouder
Helleman Consultancy B.V.

Inschrijfnummer
2260474

KvK-nummer
32085098

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
DEKRA Certification B.V.



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 bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.

088-263 77 30

taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen
van een bedrijfspand is een vak apart”**

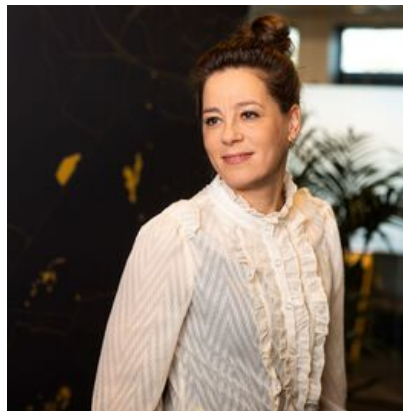


11 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Masha van der Velde

Vastgoedconsultant



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

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.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**