



**Vastgoed**  
Advies

# Investment Memorandum

Vriezenveenseweg 80-82  
7602 AJ Almelo  
Tijhofslaan 119-119a  
7602 HE 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:  
074 - 205 10 18

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 11  
Indeling en oppervlakte(n)

**04**

Pagina 12  
Locatiekaart

**05**

Pagina 13  
Bestemmingsplan

**06**

Pagina 22  
Foto's

**07**

Pagina 43  
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**  
1950

**Koopsom**  
€ 450.000,- k.k.

**Perceeloppervlakte**  
ca. 261 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Parkeergelegenheid aan de openbare weg

**Locatie**  
Woonwijk Haghoek

**Hoofdfunctie**  
Woon-/Winkelruimte

**Soort bouw**  
Bestaande bouw



Te koop! Beleggingspand gelegen op een mooie locatie te Almelo bestaande uit 4 eenheden!

## Algemeen

Als belegging bieden wij dit winkel-/woonobject aan, bestaande uit een tweetal winkelruimtes op zichtlocatie en een tweetal woningen bestaande uit een appartement gelegen op de begane grond en ruim appartement op de eerste verdieping met ruim dakterras. Het geheel is gelegen op een perceel van totaal ca. 261 m<sup>2</sup>. Het object is momenteel volledig verhuurd aan 4 verschillende huurders. De winkelruimtes beschikken beiden over een eigen entree en faciliteiten zoals een keuken, toilet en berging. De woning op de begane grond beschikt over een ruime woon-/keukenkamer, slaapkamer, badkamer en aparte toilet en een tweetal bergruimtes.

Het appartement op de eerste verdieping heeft een grote woon-/keukenkamer grenzend aan een groot dakterras, twee slaapkamers, badkamer en apart toilet.

## Locatie

Het object is gelegen op de hoek aan de Vriezenveenseweg 80-82, 7602 AJ en Tijhofslaan 119-119a , 7602 HE te Almelo in de woonwijk Haghoek.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte is op ca. 140 meter afstand gelegen, de op- en afrit A35 is op ca. 7 kilometer afstand gelegen. Het centrum van Almelo is gelegen op ca. 5 minuten fietsafstand.

## Parkeervoorzieningen

Er is voldoende parkeergelegenheid aan de openbare weg. Parkeren op eigen terrein is niet aanwezig.

## Indeling / oppervlaktes / huurgegevens

Vriezenveenseweg 80 betreft een woning op de begane grond van totaal ca. 59 m<sup>2</sup> g.b.o

-woonkamer en keuken van ca. 29 m<sup>2</sup>

-Slaapkamer van ca. 22 m<sup>2</sup>

-Badkamer van ca. 5 m<sup>2</sup>

-Berging van ca. 3 m<sup>2</sup>

Actuele huur: € 793,50 per maand vrij van BTW

Indexdatum: 31-07-2025

Looptijd: onbepaalde tijd

Opzegtermijn: 1 maand vanuit huurder

Vriezenveenseweg 82 betreft een winkelruimte op de begane grond van totaal 42 m<sup>2</sup> v.v.o.

-Winkelruimte van ca. 32 m<sup>2</sup>

-Keuken van ca. 3 m<sup>2</sup>

-Berging en/of entree van ca. 7 m<sup>2</sup>

Actuele huur: € 796,40 per maand vrij van BTW

Indexdatum: 01-09-2024

Looptijd: 31-08-2025 (daarna verlenging van telkens 5 jaar)

Opzegtermijn: 1 jaar vanuit verhuurder en huurder



Tijhofslaan 119 betreft een appartement op de gehele eerste verdieping van totaal ca. 93 m<sup>2</sup> g.b.o.

Begane grond:

-Woonkamer/keuken van ca. 65 m<sup>2</sup>

-Slaapkamer I van ca. 10m<sup>2</sup>

-Slaapkamer II van ca. 12 m<sup>2</sup>

-Badkamer II van ca. 6 m<sup>2</sup>

Buitenterras van ca. 47 m<sup>2</sup>

Actuele huur: € 804,27 per maand vrij van BTW

Indexdatum: 01-07-2025

looptijd: onbepaalde tijd

Opzegtermijn: 1 maand vanuit huurder

Tijhofslaan 119a betreft een winkelruimte op de begane grond van totaal ca. 46 m<sup>2</sup> v.v.o.

Begane grond:

-Winkelruimte van ca. 31 m<sup>2</sup>

-Berging van ca. 5 m<sup>2</sup>

-Overige ruimte van ca. 10 m<sup>2</sup>

Actuele huur: € 550,00 per maand vrij van BTW

Indexdatum: 01-01-2025

Looptijd: 31-12-2025 (daarna verlenging van 3 jaar)

Opzegtermijn: 6 maanden vanuit huurder, 1 jaar vanuit verhuurder



Vraagprijs

€ 450.000,- k.k.

Voorzieningen / bijzonderheden

Vriezenveenseweg 80

- Eigen entree;
- Ruime keuken met inbouwapparatuur;
- Aparte ruimte voor opstelling was-/droogmachine;
- Woon-/slaapkamer voorzien van laminaatvloer;
- Eigen meterkast;

Vriezenveenseweg 82

- Eigen entree aan voorzijde van het pand;
- Netjes afgewerkt plafond i.c.m. inbouw armaturen;
- Keuken;
- Toilet;
- Voorzien van pvc? Vloer;

Tijhofslaan 119

- Eigen entree;
- Ruime woon- en eetkamer;
- Keuken met inbouwapparatuur;
- Gehele appartement voorzien van laminaatvloer;
- Badkamer met bad en tweetal wastafels;





Tijhofslaan 119a

- Eigen entree;
- Toilet en keukenblokje;
- Twee-tal behandelkamers;
- Voorzien van nette laminaatvloer;
- Deels systeemplafond i.c.m. opbouw/inbouw armaturen;

Opleveringsniveau

In huidige verhuurde staat.

Bestemmingsplan

Het object valt binnen de bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres en beschikt over de bestemming 'Gemengd-01'. Dit betreft een brede bestemming waarbij o.a. dienstverlening, kantoren, woningen, kinderopvang en horeca niveau 1 en 7 mogelijk is.

Kadastrale gegevens

Gemeente Ambt Almelo

Sectie A

Nummer(s) 3341 en 4052

Groot tezamen 261 m<sup>2</sup>

Bouwjaar

Omstreeks 1900 waarbij de achterkant door de huidige eigenaar nog is uitgebouwd en gerenoveerd. Tevens zijn door de jaren heen meerdere verbouwingen doorgevoerd. Het object is altijd zeer goed onderhouden geweest.

Zekerheidsstelling:

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

Aanvaarding  
In overleg.

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!

Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer J.V.B. Zwart RT

E: [info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)

Tel. nummer: 074-2051018

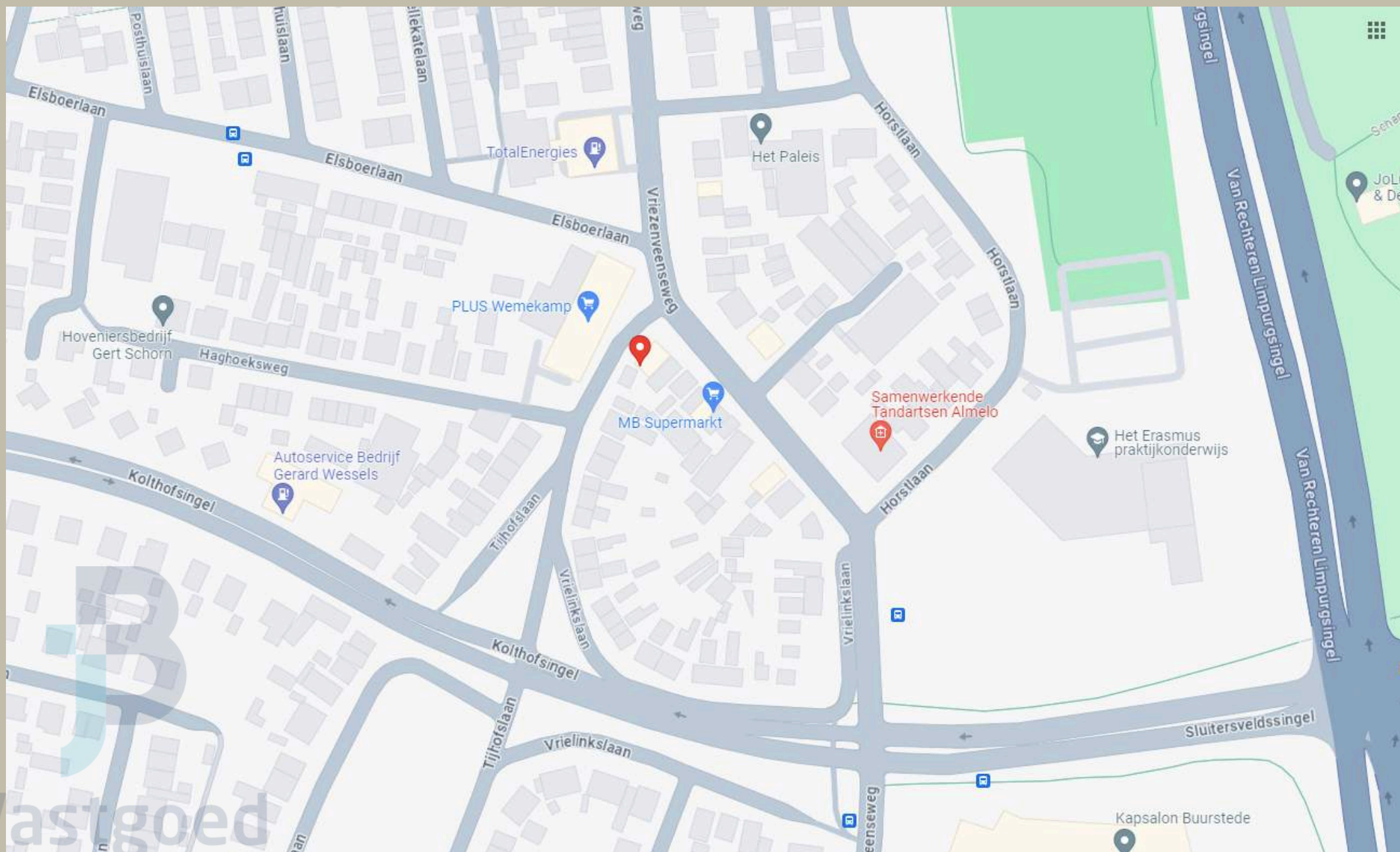


Deze informatie is van algemene aard. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Vriezenveenseweg 80	woonkamer	29
	slaapkamer	22
	badkamert	5
	berging	3
Vriezenveenseweg 82	winkelruimte	32
	keuken	3
	bering en/of entree	7
Tijhofslaan 119	woonkamer/keuken	65
	slaapkamer I	10
	slaapkamer II	12
	badkamer	6
	dakterras	47
Tijhofslaan 119a	winkelruimte	31
	berging	5
	overige ruimte	10

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 Gemengd - 1

### Lid 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. dienstverlening;
  2. kantoren;
  3. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit,
  4. horeca van categorie 1 en 7;
  5. kinderopvang;
  6. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  7. detailhandel met een maximum van 400m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m<sup>2</sup>)';
  8. mobiel verkooppunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - mobiel verkooppunt';
  9. nutsvoorzieningen;
  10. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
  11. tuinen en erven;
  12. 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;
- met dien verstande dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden

### Lid 6.2 Bouwregels

#### Sublid 6.2.1 Hoofdgebouwen

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

1. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

#### Sublid 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

1. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
2. de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
3. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
  - a. 75 m<sup>2</sup>;
  - b. 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
  - c. 125 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

Met dien verstande dat:

1.
  1. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
  2. 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;

#### Sublid 6.2.3 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:

1. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## Lid 6.3 Nadere eisen

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.

## Lid 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:

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, behalve waar dit middels een aanduiding wordt toegestaan.

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:

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 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.

## Lid 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.

## Lid 6.6 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b, voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelgrens.
2. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, wanneer:
  1. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.



**Haghoek Rosarium Westeres**  
Bestemmingsplan Gemeente Almelo  
meer kenmerken  
vastgesteld 01-10-2019 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Deel Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij de regels Gerelateerd

Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologische verwachting middelhoog >
- Gemengd - 1 >
- Verkeer >

**Bouvlakken (1)**

- bouwvlak

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 6
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 9

**Legenda** Kaartlagen

**Legenda**

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Tijhofslaan 119a, 7602HE Almelo

















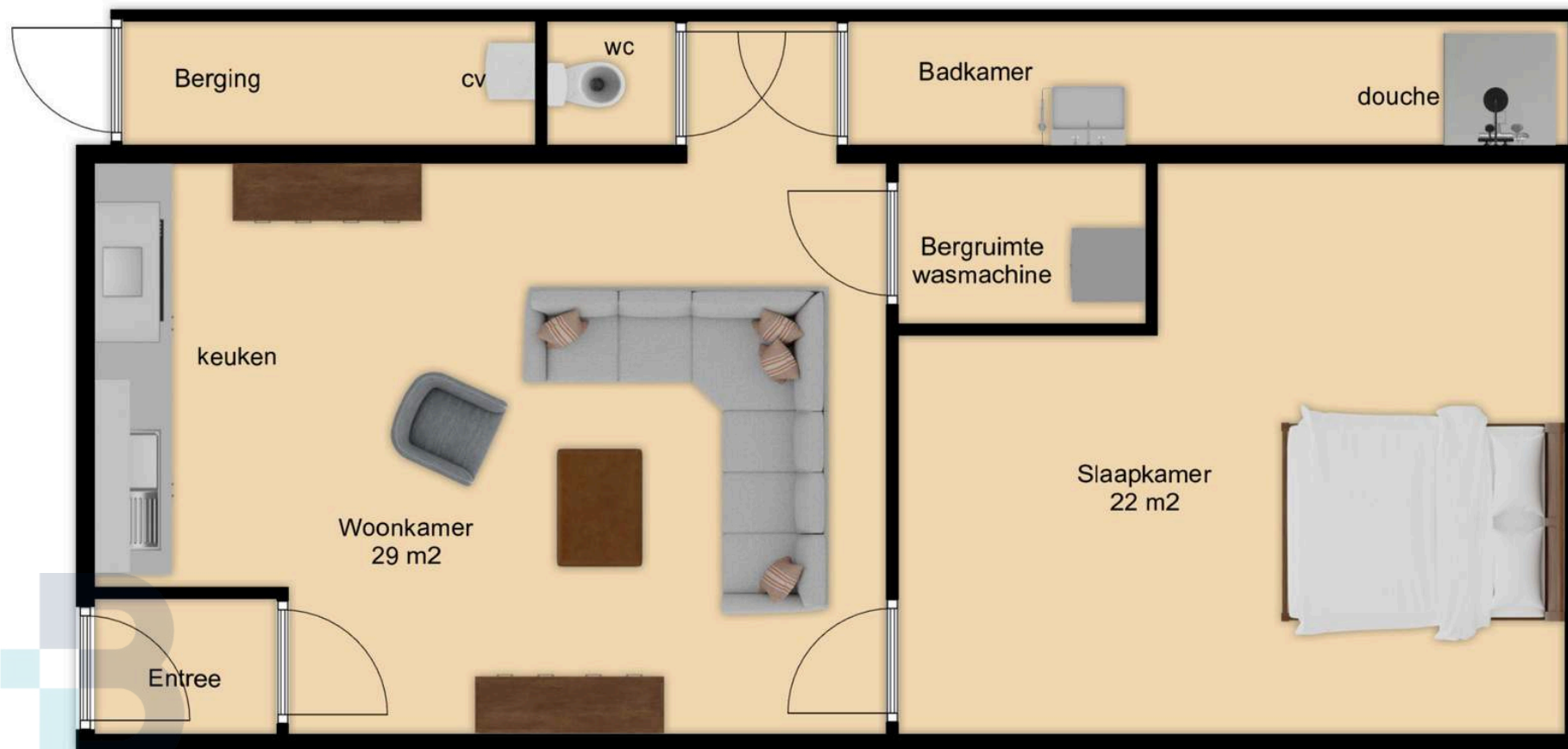






3.31 m    1.02 m    1.20 m    5.78 m

### Vriezenveenseweg 80 Almelo



0.99 m  
3.40 m  
1.08 m  
4.54 m  
5.96 m

1.46 m    4.80 m    5.36 m

12.12 m













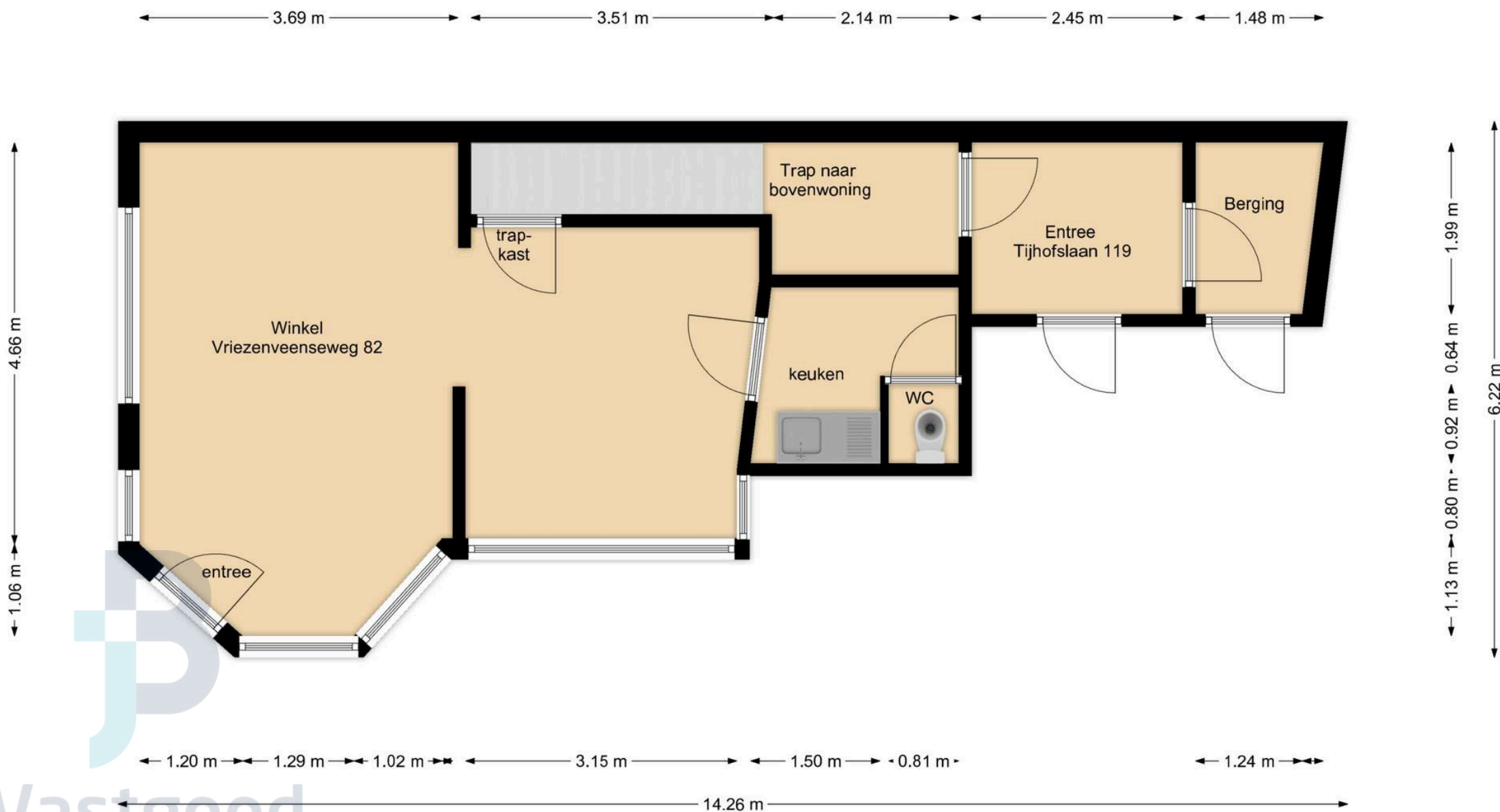
















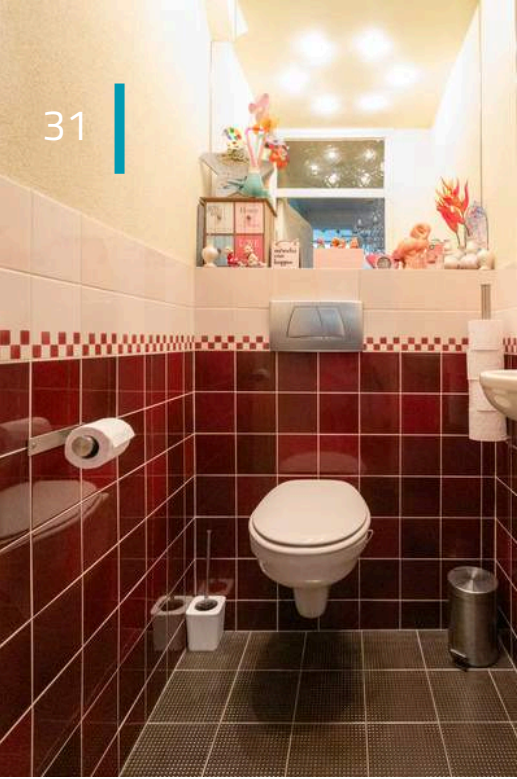
















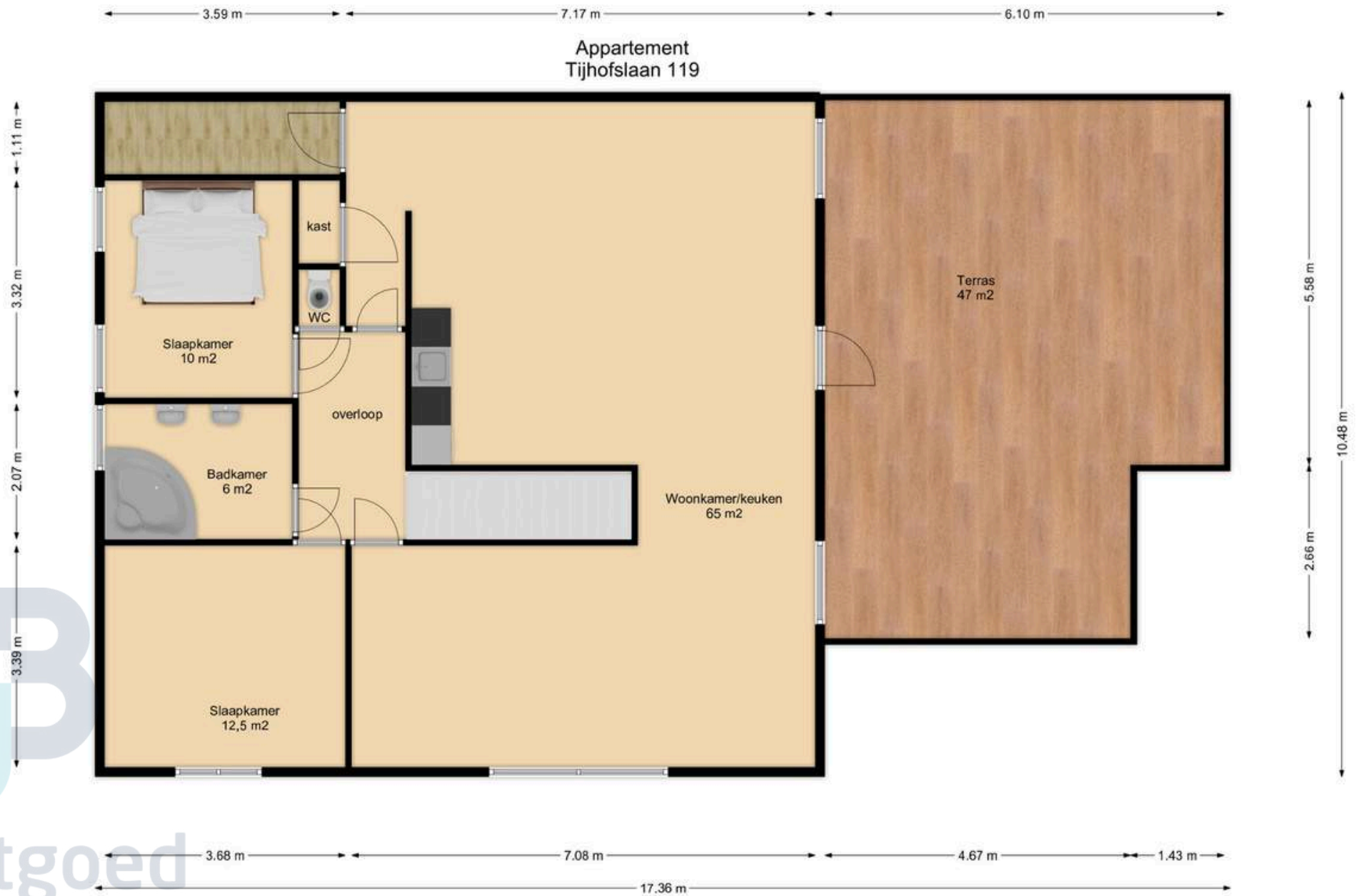
























Blue circular signs with red borders and white text, likely indicating no parking or no loading/unloading.

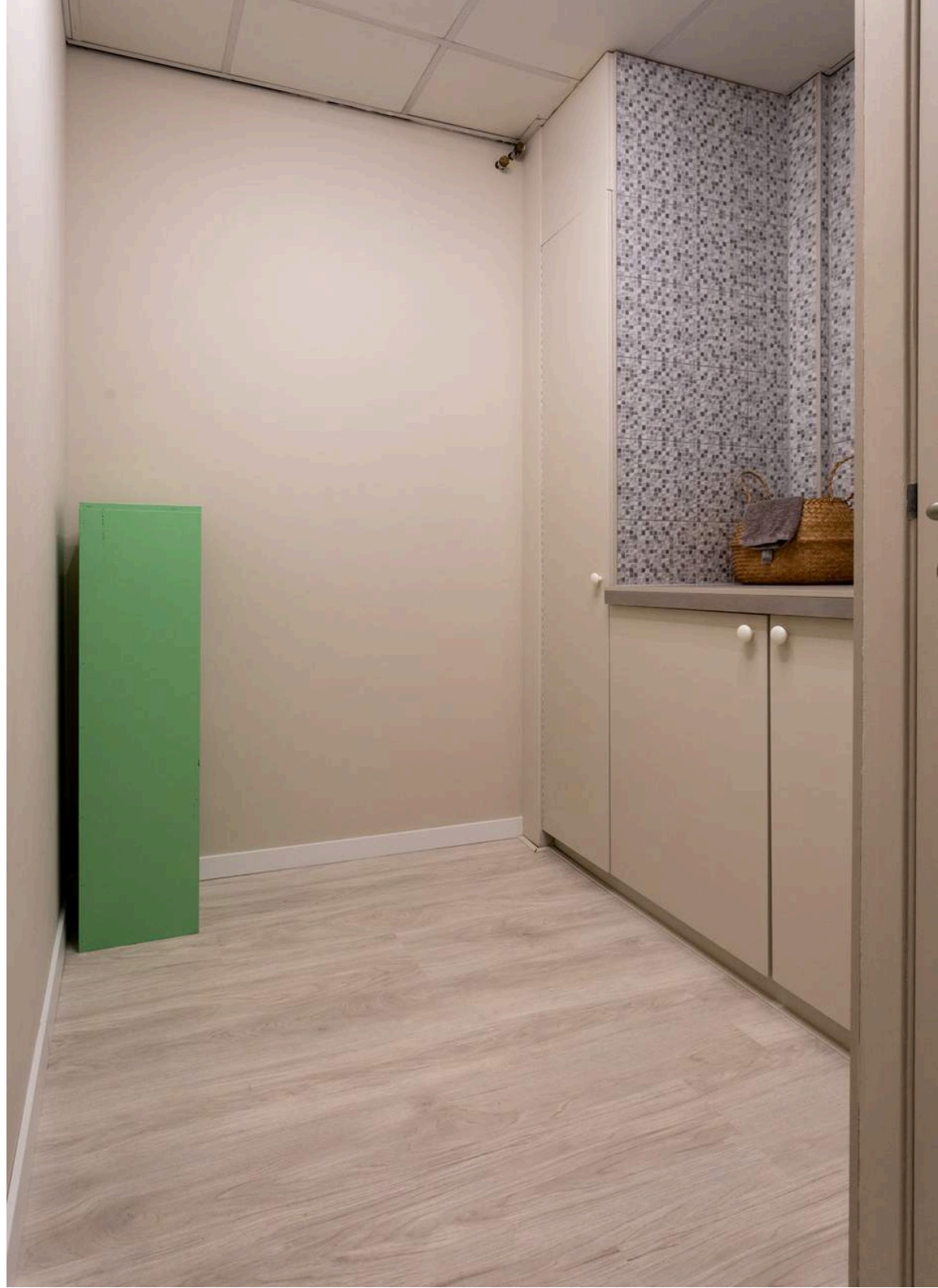
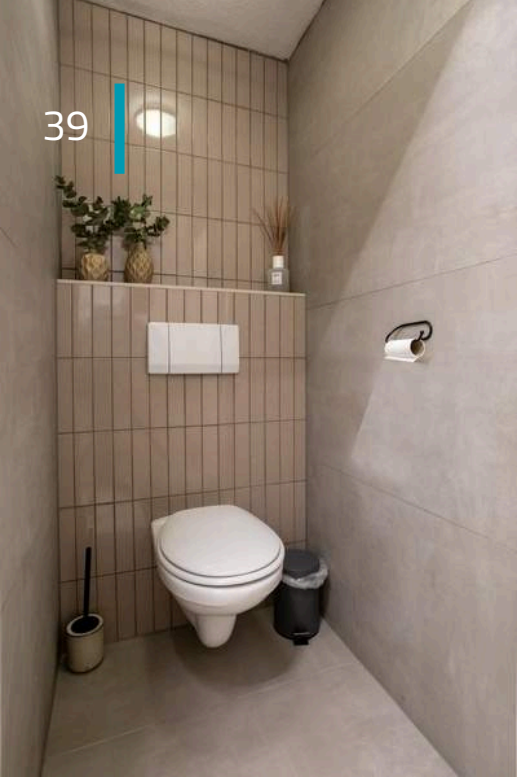
Blue circular sign with a white border and a white symbol, possibly indicating a pedestrian crossing or a specific traffic rule.

Red triangular warning sign with a white border, indicating a yield or give way sign.

White rectangular sign with black text, possibly a real estate or rental sign.

Black rectangular sign with white text '118A', indicating the house number.





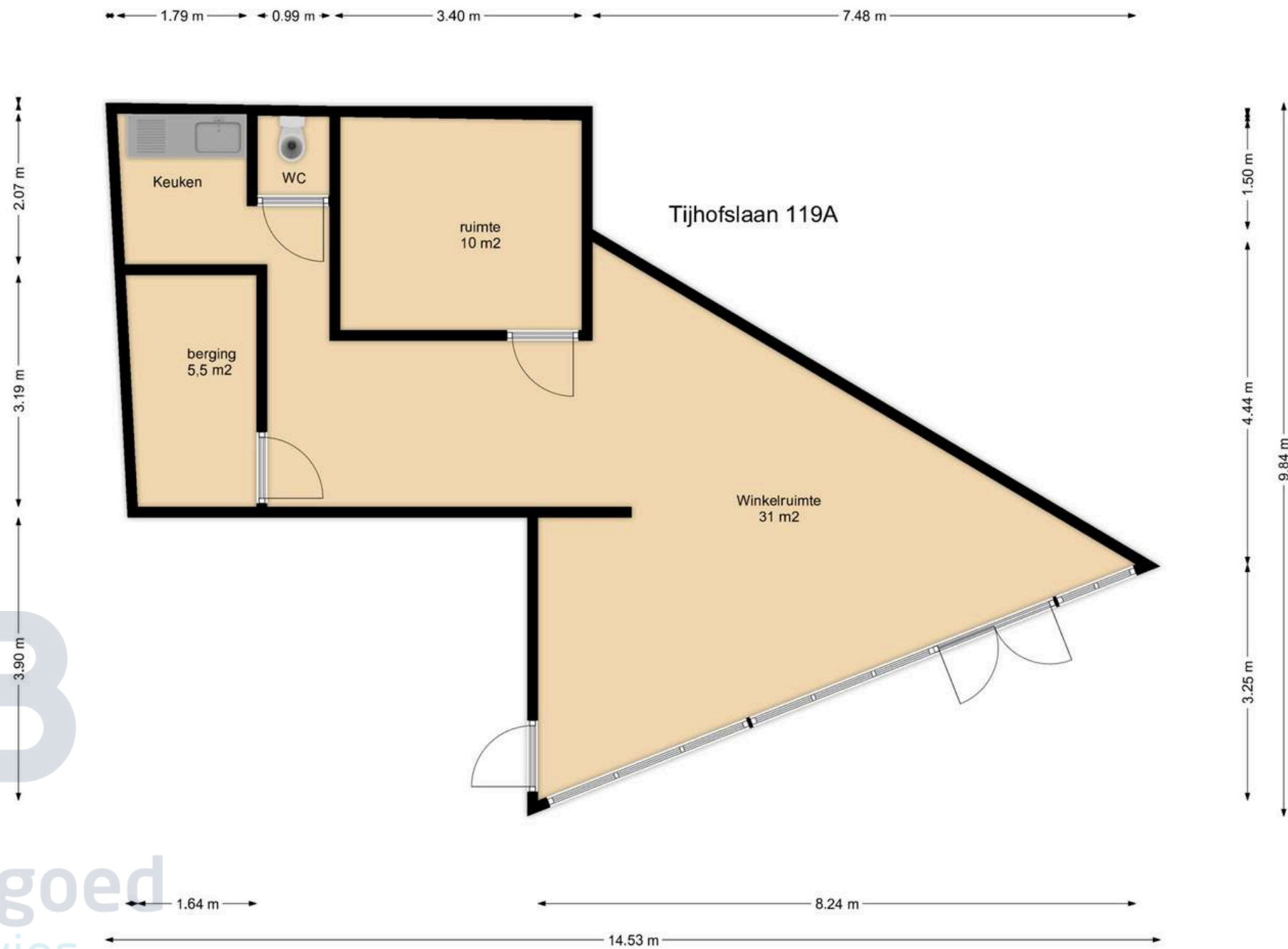




















Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object begeleid door

**Job Zwart**  
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59  
[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto: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.