



## Beleggingspand Almelo

Vriezenveenseweg 74, 74a, 76  
7602 AJ Almelo, Overijssel.

● Verkocht € 425.000,- K.K.

Groot woon-winkelpand van circa 645 m<sup>2</sup>, bestaande uit twee winkels en twee zelfstandige bovenwoningen, gelegen op aanrijroute naar het centrum van Almelo. Deze beleggingsmogelijkheid heeft een mooie spreiding in de huurstream en biedt een hoog aanvangsrendement.

In 2010 heeft op het dak groot onderhoud plaatsgevonden, waarbij onder meer de nokvorsen opnieuw zijn gelegd en de platte daken van nieuwe bitumeuze dakbedekking en nieuwe zinken goten rondom zijn voorzien. De grootste bovenwoning is in 2012 intern gerenoveerd. De winkels zijn intern in nette staat.

De grootste winkel is verhuurd aan een fietswinkel die gespecialiseerd is in het merk Giant. De kleine winkel is in gebruik als supermarkt in Oosterse levensmiddelen. De winkel staat bekend om haar verse groenten, fruit en vlees. Door de groeiende ruimte behoefte van de winkel in levensmiddelen, is er een nieuw vijfjarig huurcontract gesloten met deze uitbater voor beide winkelruimten per 1 mei 2018.

Het object is zeer gunstig gelegen nabij het centrum van Almelo dat beschikt over een breed aanbod aan landelijke winkelformules, lokale retailers, horeca, musea en bezienswaardigheden. Op loopafstand bevindt zich het prachtige Schelfhorstpark met haar vele groen. Diverse voorzieningen, zoals kapsalon, pinautomaat, Plus supermarkt en tankstation liggen binnen 100 meter afstand. Op loopafstand is een bushalte gelegen waardoor omliggende dorpen en steden prima bereikbaar zijn. Het object is per auto goed te bereiken middels diverse uitvalswegen vanaf de A35 en de A1. Parkeren voor de deur is mogelijk

*Wij vragen u discreet om te gaan met deze presentatie en het beleggingspand in eerste instantie uitsluitend aan de buitenkant te bezichtigen. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat bezichtiging/inspectie en/of contact met de huurder uitsluitend in overleg met medewerkers van Beleggingspanden.nl kan geschieden.*

## Algemeen

Land	Nederland
Soort pand	Woning / winkelpand
Laatste wijziging	vrijdag 9 februari 2018

## Pandinformatie

Perceeloppervlakte	483 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlakte	<p>645 m<sup>2</sup></p> <p><u>Vriezenveenseweg 74a - supermarkt:</u> Circa 125 m<sup>2</sup> winkelruimte inclusief opslag. Voorzien van eigen cv-ketel (2015) met heater, dubbel glas. Gedeelde meterkast met de bovenwoning.</p> <p><u>Vriezenveenseweg 74a - fietsenwinkel:</u> Circa 275 m<sup>2</sup> winkelruimte inclusief werkplaats. Voorzien van eigen cv ketel (2012) en heater, dubbel glas. Eigen meterkast.</p> <p><u>Vriezenveenseweg 74:</u> Bovenwoning linkerzijde, circa 145 m<sup>2</sup> + berging van circa 8 m<sup>2</sup> op begane grond. Tevens dakterras aan achterzijde.</p> <p>Bovenwoning, deels dubbellaags, eigen entree op begane grond. Bergruimte en meterkast. Eerste verdieping: overloop, lichte woonkamer over de volledige breedte, keuken met aparte bergruimte met opstelplaats cv-combiketel (2012), toegang tot dakterras. Aan de overloop grenzen de badkamer met douche en bad. Verder is er een apart toilet en slaapkamer op deze verdieping gelegen. Op de tweede verdieping twee slaapkamers en separate bergruimte. De woning is voorzien van houten kozijnen en dubbel glas, het dak is geïsoleerd.</p> <p><u>Vriezenveenseweg 76:</u> Bovenwoning rechterzijde, circa 100 m<sup>2</sup> + berging van circa 8 m<sup>2</sup> op begane grond.</p> <p>Dubbellaags bovenwoning, eigen entree op begane grond. Bergruimte en meterkast. Woonkamer met open keuken op eerste verdieping, toegang tot dakterras. Aan de overloop grenzen de badkamer met douche en apart toilet. Op de tweede verdieping drie slaapkamers (waarvan één met opstelplaats cv-combiketel uit 2012) en separate bergruimte. De woning is voorzien van houten kozijnen en enkel glas, het dak is niet geïsoleerd.</p>
Kadastraal	Gemeente Ambt-Almelo, sectie A, nummer 4169
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Bouwjaar	1930
Bereikbaarheid	Goed.

## Contractinformatie

Huursituatie	Volledig verhuurd
--------------	-------------------

## Huurgegevens

Vriezenveenseweg 74a - Oosterse supermarkt:  
Ingangsdatum: 1 november 2011  
Huurprijs: € 820,- per maand (zonder btw)  
Waarborgsom: € 2.850,-

Vriezenveenseweg 74a - Giant Store:  
Ingangsdatum: 7 mei 2010  
Huurprijs: € 1.485,- per maand (zonder btw)  
Bankgarantie: niet van toepassing

*Per 1 mei 2018 worden de twee winkelruimtes verhuurd aan de Oosterse supermarkt, onder de navolgende condities:*

Vriezenveenseweg 74a - Oosterse supermarkt  
Ingangsdatum: 1 april 2018  
Termijn: 5 jaar  
Verlenging: telkens 5 jaar  
Opzegtermijn: 1 jaar  
Momenteel lopende tot: 1 april 2023  
Huurprijs: € 2.100,- per maand (zonder btw)  
Waarborgsom: € 2.850,-

Vriezenveenseweg 74:  
Ingangsdatum: 15 november 2010  
Termijn: 1 jaar  
Verlenging: onbepaalde tijd  
Opzegtermijn: 1 maand  
Huurprijs: € 710,- per maand  
Waarborgsom: n.v.t.

Vriezenveenseweg 76:  
Ingangsdatum: 1 juni 2014  
Termijn: 1 jaar  
Verlenging: onbepaalde tijd  
Opzegtermijn: 1 maand  
Huurprijs: € 710,- per maand  
Waarborgsom: € 685,-

---

<b>Indexering (toelichting)</b>	jaarlijks.
---------------------------------	------------

---

## Investeringsprofiel

---

<b>Huursom</b>	€ 44.700,- per jaar.
----------------	----------------------

---

<b>Koopsom</b>	€ 425.000,- K.K.
----------------	------------------

---

<b>Factor</b>	9,5
---------------	-----

---

## Overig

---

## Aanvullende informatie

## Benodigd onderhoud:

- afronden schilderwerk voorzijde;
- divers schilderwerk achterzijde en zijzijde;
- dakkapelrenovatie achterzijde;

## Algemeen:

Internet: [www.almelo.nl](http://www.almelo.nl)

Oppervlakte: 69,4 km<sup>2</sup>

Inwoners: 72.479

---

## Contact

### Aanbieder

### Beleggingspanden.nl

Ronald Nuijt

Vredenhofstraat 3

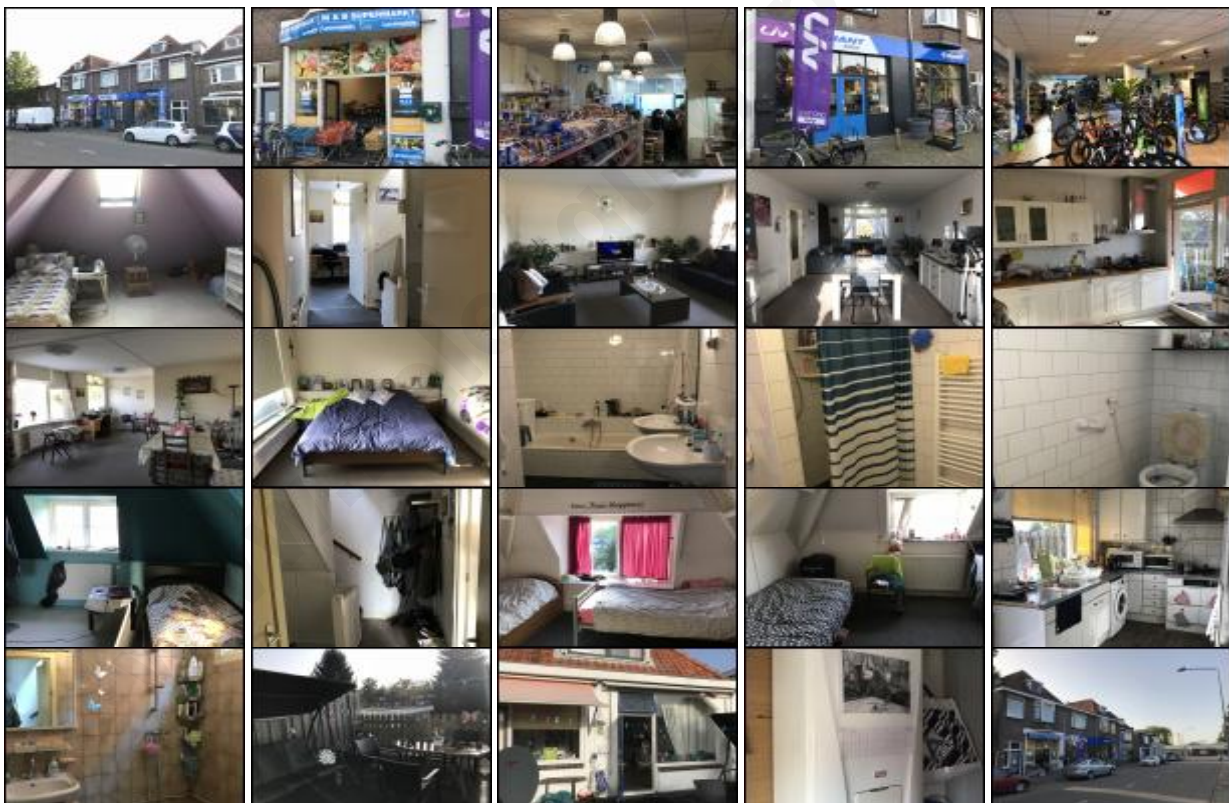
3761 HA SOEST

Telefoon: 030 - 225 31 12

Fax: 030 - 225 80 23

---

## Foto's



---

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op vrijdag 9 februari 2018 om 19:31 uur.

Deze presentatie is met zorg samengesteld uit informatie die van de aanbieder van het beleggingspand afkomstig is.

Beleggingspanden.nl biedt deze informatie daarom aan zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid en volledigheid.

Beleggingspanden.nl biedt zelf geen onroerend goed aan. Deze presentatie is een uitnodiging om via Beleggingspanden.nl met de aanbieder van het beleggingspand in contact te komen.



## Kadastraal



## Kaart

*De kaart van dit object is op de website beschikbaar.*

[www.beleggingspanden.nl](http://www.beleggingspanden.nl)