

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



**KERKSTRAAT 8-10 TE TEGELEN**

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

# Heerlijk werken aan huis!

Veelzijdig woon-winkelpand met ontwikkelpotentie in het centrum van Tegelen – Kerkstraat 8 en 10

Midden in de levendige Kerkstraat, dé winkelstraat van Tegelen, bevindt zich dit royale en multifunctionele object aan de Kerkstraat 8 & 10. Het pand bestaat momenteel uit een ruime winkelruimte met separate bovenwoning, maar biedt daarnaast interessante herontwikkelingsmogelijkheden richting een combinatie van detailhandel met meerdere appartementen. Een uitgelezen kans voor ondernemers, beleggers én ontwikkelaars.

Een prominente locatie in het hart van Tegelen. De ligging midden in het centrum van Tegelen zorgt voor uitstekende zichtbaarheid en een levendige omgeving met diverse voorzieningen en winkels in de directe nabijheid. In de directe nabijheid bevinden zich onder andere een bakker Bart, slijterij, lunchroom, huisartspraktijk, modezaken en cadeauwinkels. Daarnaast is aan de achterzijde volop openbare parkeergelegenheid aanwezig, wat de bereikbaarheid voor zowel bewoners als klanten extra aantrekkelijk maakt.

Het object combineert wonen en ondernemen op een centrale locatie en biedt dankzij de omvang, indeling en bestemming diverse gebruiksmogelijkheden.

## Globale indeling

Kerkstraat 10 – commerciële ruimte  
De winkelruimte beschikt over een royaal front met grote etalageramen en uitstekende presentatie- en reclame mogelijkheden.

Begane grond (ca. 162 m<sup>2</sup> commercieel):

- Royale verkoop-/winkelruimte van ca. 132 m<sup>2</sup> (incl. personeelsruimte en toilet)
- Breed front met grote raampartijen en veel etalagemogelijkheden
- Kantoor-/personeelsruimte met toilet
- Magazijn en garage van gezamenlijk ca. 30 m<sup>2</sup>
- Achterom via de garage naar het achtergelegen parkeerterrein

Eerste verdieping (ca. 30 m<sup>2</sup> commercieel):

- Via vaste trap bereikbare verdieping
- Deels ingericht als winkelruimte, deels als opslag/magazijn
- Voorzien van een grote airco-installatie (2019)
- Toegang tot het royale dakterras

Kerkstraat 8 – royale bovenwoning

De bovenwoning beschikt over een eigen entree aan de voorzijde en biedt verrassend veel leefruimte verdeeld over twee woonlagen.

Begane grond:

- Eigen entree met grote hal
- Meterkast en voldoende ruimte als praktische berg-/stallingsruimte
- Mogelijkheid om eenvoudig weer een interne verbinding met de winkelruimte te realiseren

Eerste verdieping (ca. 74 m<sup>2</sup> excl. dakterras):

- Overloop met toegang tot diverse vertrekken
- Royale woonkamer met uitbouw aan de voorzijde (1993) en gashaard met afstandsbediening
- Ruime eetkeuken met hoekopgestelde inbouwkeuken en diverse apparatuur
- Bijkeuken/berging met witgoed aansluitingen en cv-opstelling
- Toiletterruimte v.v. hangcloset en fonteintje
- Groot dakterras bereikbaar via schuifpui (ca. 28 m<sup>2</sup>)

# Wonen en werken combineren!

Tweede verdieping (ca. 58 m<sup>2</sup>):

- Ruime overloop met grote vaste kast
- Vier slaapkamers
- Geheel betegelde badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming

De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met rolluiken, deels elektrisch bedienbaar.

Algemeen

- Gelegen in het kernwinkelgebied van Tegelen
- Winkel en woning beschikken over eigen meterkast, elektra- en gasaansluiting
- Wataansluiting voor de winkel reeds aanwezig, boven woning is aangesloten
- Eigen cv-installaties: winkel - Nefit (2019) en bovenwoning - Nefit (december 2015)
- Goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden aan achterzijde

Bestemming

Het object heeft de bestemming "Centrum – kernwinkelgebied". Binnen deze bestemming zijn onder andere toegestaan:

- Detailhandel
- Horeca
- Dienstverlening
- Maatschappelijke functies
- Wonen op de verdiepingen

Herontwikkelingsmogelijkheden

Uit het door de gemeente Venlo afgegeven principebesluit blijkt dat de gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het pand aan de Kerkstraat 8-10 in Tegelen naar een combinatie van winkelruimte met drie appartementen.

De gemeente staat positief tegenover het toevoegen van woningen op de verdiepingen, passend binnen de gemeentelijke woonvisie en de ambitie om het centrumgebied verder te versterken.

Daarbij geldt wel dat het plan nog nader uitgewerkt moet worden en onder voorwaarden gerealiseerd kan worden, waaronder het aanleveren van definitieve bouwkundige tekeningen en het voldoen aan eisen op het gebied van parkeren, welstand en leefomgeving.

Ten aanzien van de winkelruimte op de begane grond geeft de gemeente aan dat behoud van detailhandel op dit moment het uitgangspunt blijft, aangezien de Kerkstraat nog altijd als winkelstraat wordt beschouwd. In het principebesluit wordt echter tevens aangegeven dat een eventuele toekomstige transformatie van de winkelruimte naar wonen bespreekbaar kan zijn, mits dit voldoende wordt onderbouwd en passend blijkt binnen het gemeentelijk beleid.

Voor de transformatie van een winkelpand naar woonruimte in het centrum van Tegelen zijn binnen het Transformatiefonds van de gemeente Venlo meerdere subsidiemogelijkheden beschikbaar. Vraag ons naar de voorwaarden en/of meer informatie.

Een object met volop perspectief!

Of je nu op zoek bent naar een combinatie van wonen en werken, een interessant beleggingsobject of een ontwikkellocatie met toekomstpotentie: Kerkstraat 8 & 10 biedt volop mogelijkheden op een uitstekende centrumlocatie.

Een veelzijdig object met ruimte, zichtbaarheid én ontwikkelkansen midden in Tegelen.





## Begane grond winkel:

- Royale verkoop-/winkelruimte van ca. 132 m<sup>2</sup> (incl. personeelsruimte en toilet).
- Breed front met grote raampartijen en veel etalagemogelijkheden.
- Kantoor-/personeelsruimte met toilet.
- Magazijn en garage van gezamenlijk ca. 30 m<sup>2</sup>.
- Achterom via de garage naar het achtergelegen parkeerterrein.





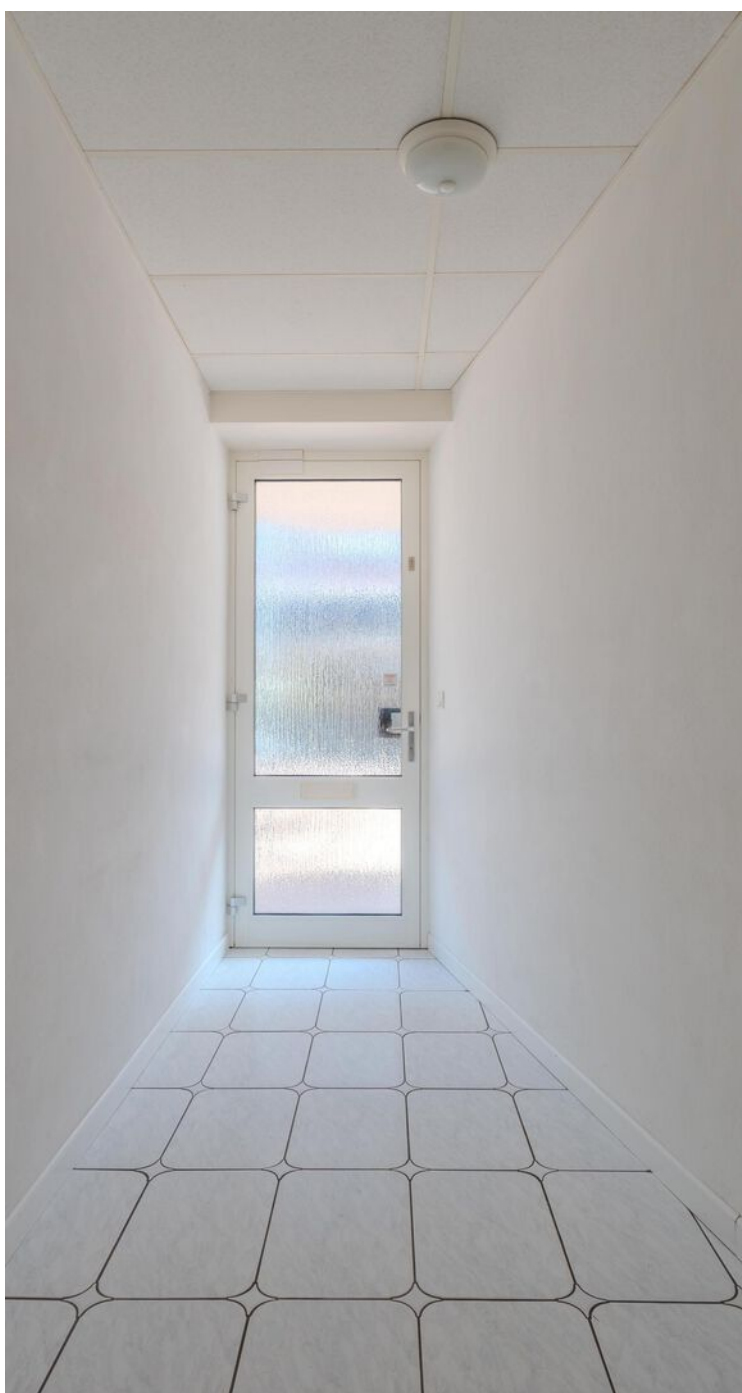




## Eerste verdieping winkel

- Via vaste trap bereikbare verdieping.
- Deels ingericht als winkelruimte, deels als opslag/magazijn.
- Voorzien van een grote airco-installatie (2019).
- Toegang tot het royale dakterras.





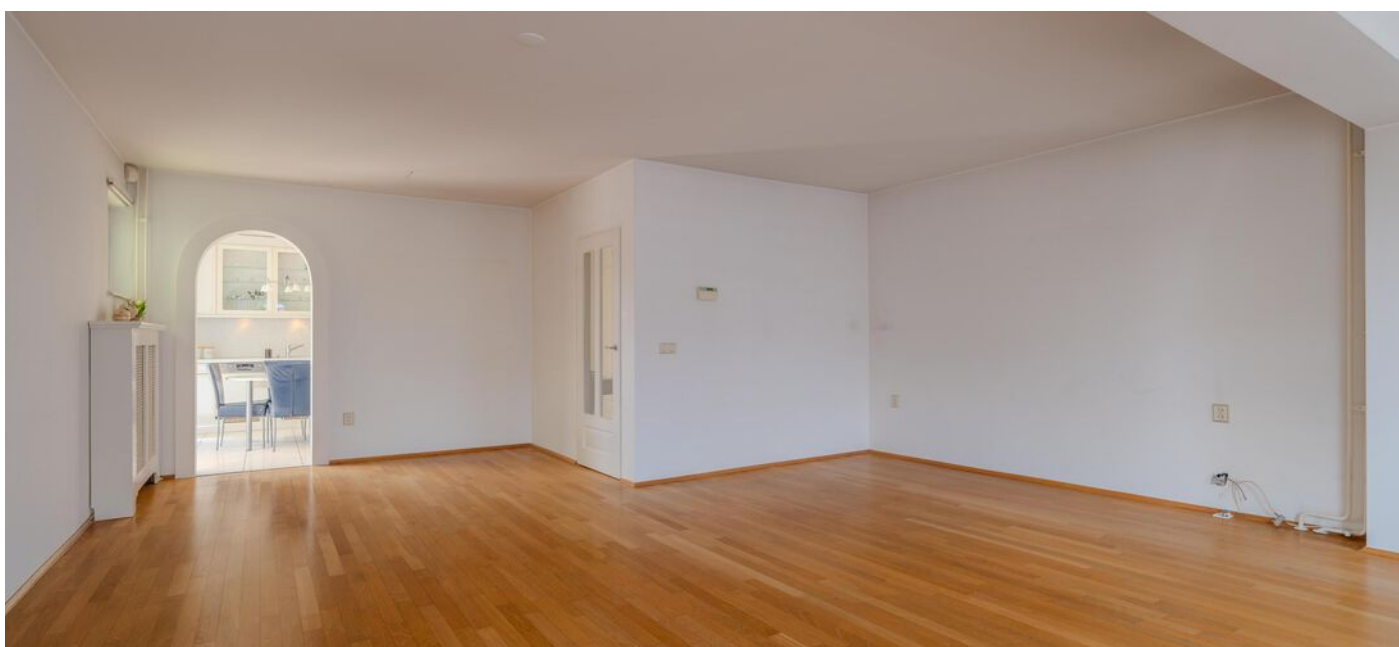
## Woning

- Eigen entree met hal.
- Meterkast en voldoende ruimte als praktische berg-/stallingsruimte.
- Mogelijkheid om eenvoudig weer een interne verbinding met de winkelruimte te realiseren.

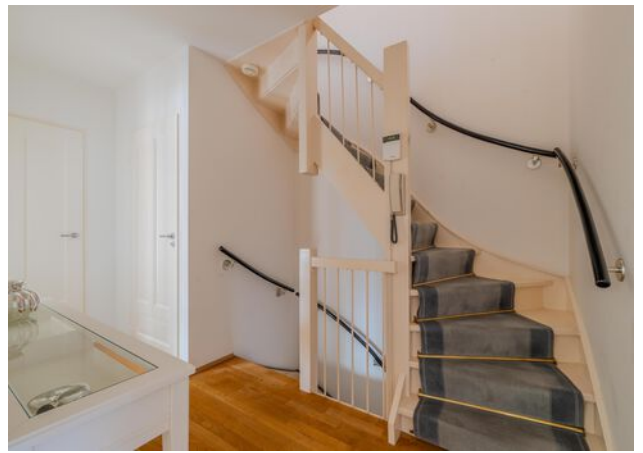


## Eerste verdieping

- Overloop met toegang tot diverse vertrekken.
- Royale woonkamer met uitbouw aan de voorzijde (1993) en gashaard.
- Ruime eetkeuken met hoekopgestelde inbouwkeuken en diverse apparatuur.
- Bijkeuken/berging met witgoedaansluitingen en cv-opstelling.
- Toiletruimte v.v. hangcloset en fonteintje.
- Groot dakterras bereikbaar via schuifpui (ca. 28 m<sup>2</sup>).











## Tweede verdieping

- Ruime overloop met grote vaste kast.
- Vier slaapkamers.
- Geheel betegelde badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming.



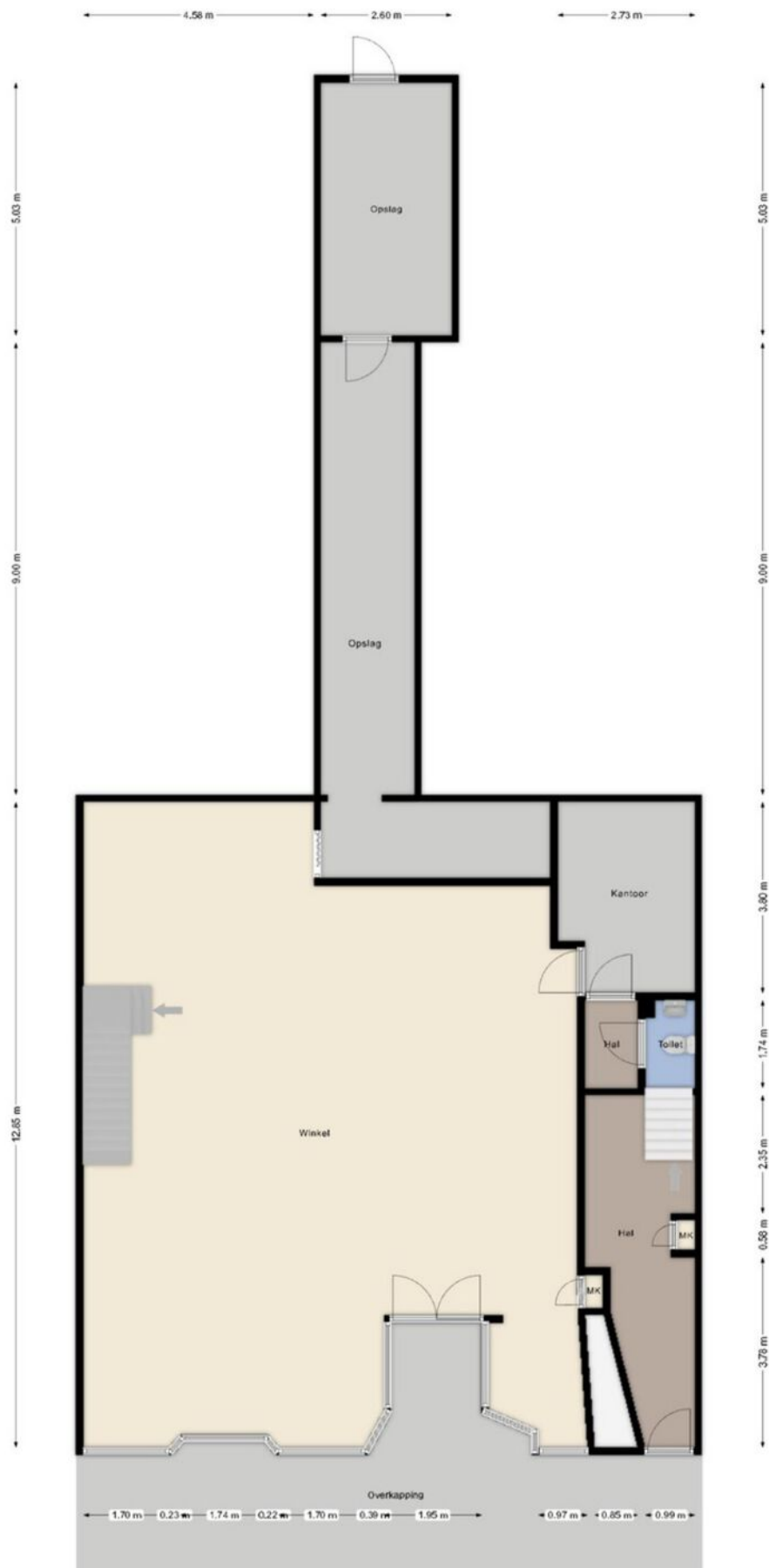








# Begane grond

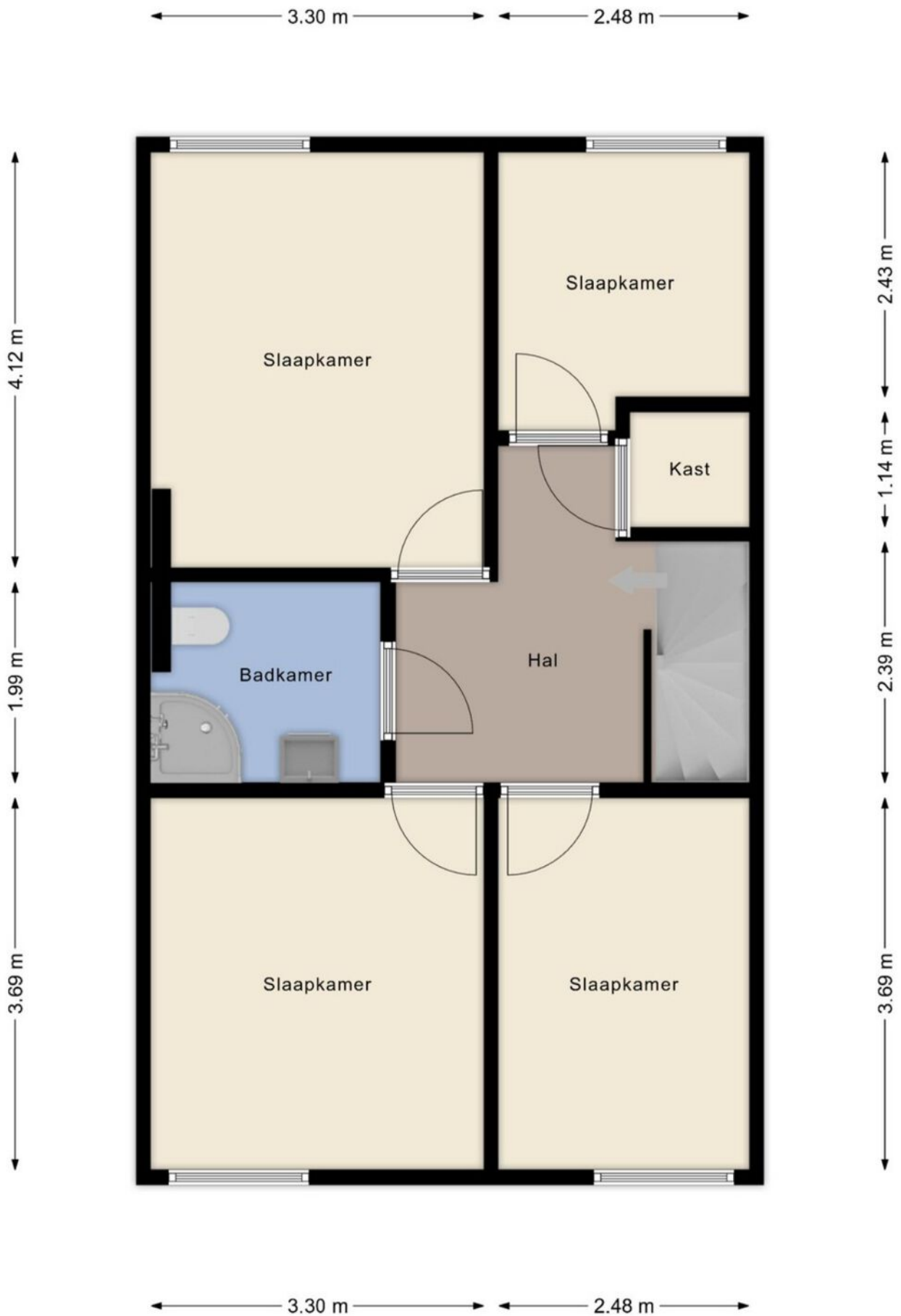


# Eerste verdieping



---

# Tweede verdieping



# WONEN IN VENLO

Gelegen aan de Maas en met ongeveer 100.000 inwoners verdeeld over 9 woonkernen, de hoofdstad van Noord Limburg. Venlo is een belangrijk knooppunt tussen Nederland en Duitsland.

Venlo heeft een dependance van de universiteit van Maastricht en daarnaast ook Fontys en HAS Hogescholen binnen de gemeente-grenzen. Venlo beschikt over een groot gezellig winkelcentrum in de karakteristieke binnenstad en aan de maasboulevard. Niet voor niets gekozen tot beste binnenstad van Nederland. Ook de kernen Blerick, Tegelen, Belfeld, Arcen en Velden hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden.

Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen. Het uitgebreide winkelcentrum van Eindhoven, het Retailpark en het Designer Outlet Centre in Roermond zijn ook op korte afstand gelegen. Venlo staat via het spoornetwerk en de A67, A73 en Duitse autobahn in uitstekende verbinding met Nijmegen, Roermond, Eindhoven en het Duitse Ruhrgebied (via Düsseldorf, Essen, Köln, etc.). De luchthavens van Eindhoven

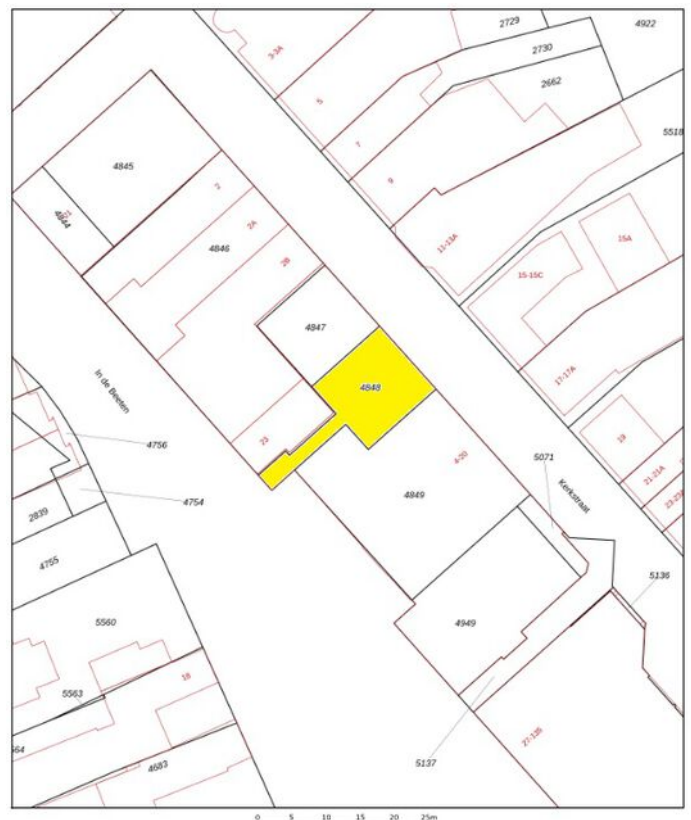
Airport, Düsseldorf en Weeze zijn binnen ca. 45 minuten met de auto te bereiken.

Met natuurgebieden het 'Joamerdal', 'de Grootte Heide', de 'Romeinenweerd' en de 'Maasduinen'. toont gemeente Venlo aan groen serieus te nemen. Met Bad Arcen heeft de gemeente een heus kuuroord met thermaalbad. Met de Kasteeltuinen in Arcen en Kloosterdorp Steyl is er genoeg te doen in Venlo. Ook op het gebied van sport loopt Venlo met de jaarlijkse Venloop mee voorop in de hardloopsport in Nederland en wat te denken van Venloos voetbaltrots VVV-Venlo. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op een van de golfbanen in de directe omgeving. Op cultureel gebied heeft Venlo ook genoeg te bieden, Het Limburgs Museum, Museum van Bommel van Dam, het wereldpaviljoen in Steyl, theater de Maaspoort, CityCinema, poppodium Grenswerk, zomaar een greep uit het veelzijdige culturele aanbod van Venlo. Het is wel duidelijk dat u zich in Venlo geen moment hoeft te vervelen. Met de vele actieve verenigingen, het natuurschoon in de omgeving en volop evenementen is er voor elk wat wils.

## Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



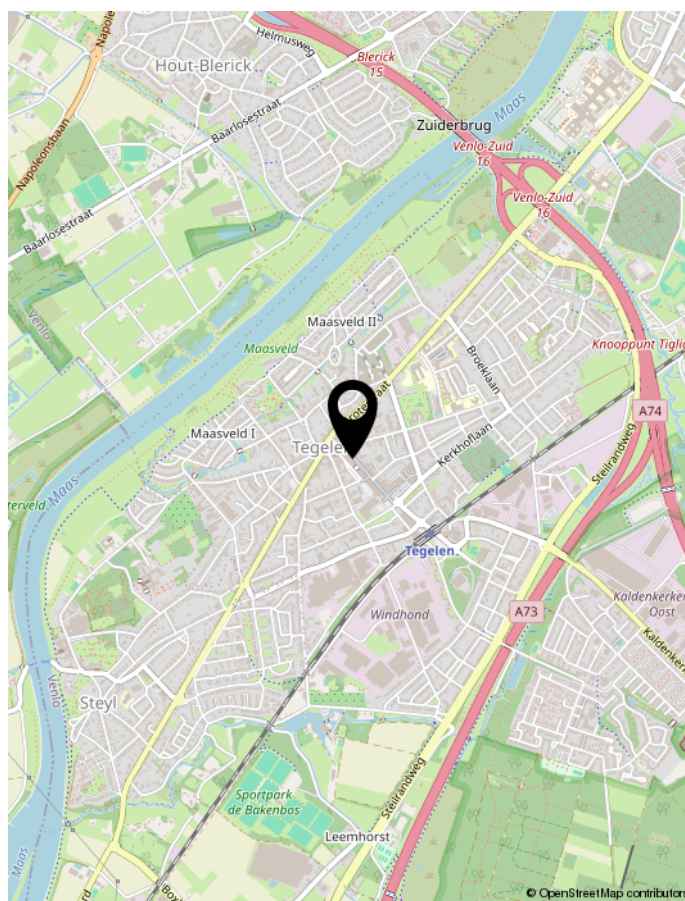
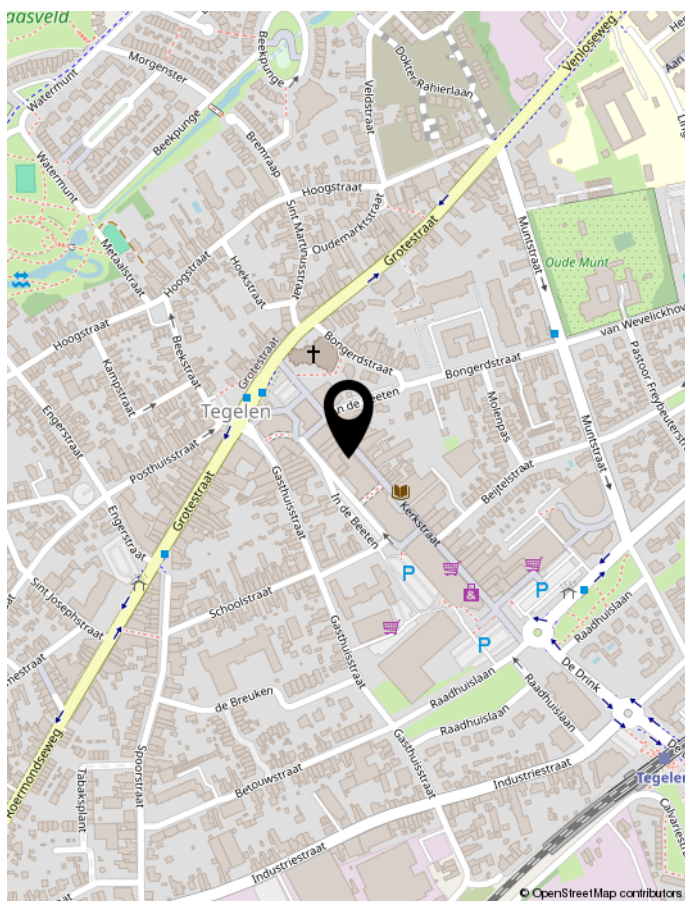
# Locatie en bereikbaarheid



## Locatie

Een prominente locatie in het hart van Tegelen!

De ligging midden in het centrum van Tegelen zorgt voor uitstekende zichtbaarheid en een levendige omgeving met diverse voorzieningen en winkels in de directe nabijheid. In de directe nabijheid bevinden zich onder andere een bakker Bart, slijterij, lunchroom, huisartspraktijk, modezaken en cadeauwinkels. Daarnaast is aan de achterzijde volop openbare parkeergelegenheid aanwezig, wat de bereikbaarheid voor zowel bewoners als klanten extra aantrekkelijk maakt.





## - WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



InterMakelaars is een regionaal opererend makelaarskantoor met marktspecialisten op iedere vestiging. Door onze jarenlange ervaring in combinatie met de lokale marktkennis zijn wij: De vertrouwde specialist in Huis.

### **Bedrijfsonroerendgoed verkopen of kopen, huren of verhuren.**

Als u een bedrijfspand wilt kopen, verkopen, huren of verhuren in Noord-Limburg, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen, verkopen, huren of verhuren van een bedrijfspand enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen, verkopen, huren of verhuren van uw (nieuwe) werkplek. Wij hanteren hierbij o.a. doeltreffende marketing. Wij zien het gehele proces als een gemeenschappelijke uitdaging en u mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie maar bovenal meedenken met u als onze klant.

### **Taxaties en advies**

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een bedrijfspand een nauwkeurig taxatierapport van het pand. InterMakelaars heeft meerdere gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaars kunnen wij u verder van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties of advies, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met diverse accountantskantoren in Noord Limburg.

# Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het pand en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien het pand gebouwd is vóór 1993 dan zal er een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in het pand gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld het pand voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin het pand is gelegen, of in een straal van 15 kilometer rondom het pand. Indien een notaris wordt gekozen buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,- zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

[www.intermakelaars.com](http://www.intermakelaars.com)

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX te Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)