



maasstreek
makelaars



Echt,
Bovenstestraat 18

woon fijn
werk fijn
leef fijn



Graaf 27 • 6101 CC Echt

0475 46 65 65

maasstreek.nl

info@maasstreek.nl



maasstreek makelaars

Echt, Bovenstestraat 18

Prachtig monumentaal pand met commerciële ruimte en twee luxe appartementen!

Wonen én werken in één van de mooiste monumentale panden van Echt. Dit imposante en karakteristieke pand uit circa 1910 is in 2022 volledig en met uitzonderlijke zorg gerenoveerd. Historische elementen zoals terrazzo vloeren, sierplafonds, ornamenten en monumentale schuifdeuren zijn zorgvuldig behouden en gecombineerd met luxe moderne afwerking en hoogwaardige installaties. Tijdens de renovatie is aanzienlijk geïnvesteerd, waardoor het pand vandaag een bijzonder hoog afwerkingsniveau kent, volledig instapklaar, stijlvol en technisch toekomstbestendig.

De ligging is onovertroffen: midden in het centrum, op loopafstand van het nieuwe horecaplein “De Valk”, supermarkten, winkels, restaurants en het NS-station. Daarnaast bevinden de autosnelwegen A2 en A73 zich op slechts enkele minuten rijafstand. Het geheel bestaat uit een hoogwaardige commerciële ruimte op de begane grond en twee zelfstandige luxe appartementen op de eerste en tweede verdieping. Hierdoor leent dit pand zich uitstekend voor wonen en werken, een combinatie daarvan, verhuur of als hoogwaardige belegging.

Historie

Het pand is in 1910 gebouwd naar ontwerp van architect F. Dupont uit Roermond, in opdracht van ondernemer Victor Russel uit Echt. De voorgevel met decoratief stucwerk, art-nouveau-elementen, terrazzo entree en elegante erker is beeldbepalend en vormt samen met het voormalige postkantoor naastgelegen een markant ensemble in de hoofdstraat van Echt.

Ook het interieur bevat nog tal van oorspronkelijke stijlelementen zoals terrazzo vloeren, stucplafonds, houten paneeldeuren, en de karakteristieke gang- en kamers-en-suite opzet. Het geheel is een gaaf voorbeeld van vroeg twintigste-eeuwse architectuur waarin Art Nouveau en Traditionalisme op stijlvolle wijze samenkomen.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

Begane grond, Bovenstestraat 18A

BVO circa 87 m² (kantoor-/praktijkruimte met bedrijfsbestemming)

De begane grond vormt een indrukwekkende en representatieve entree voor klanten en bezoekers. De royale hal van circa 17 m² met originele terrazzo vloer en hoog sierplafond zet direct de toon. Aan de voorzijde bevindt zich een stijlvol kantoor van circa 25 m² met een modern keukeneiland voorzien van een granieten watervalblad, geïntegreerde wastafel, vaatwasser en wijnkoelkast. Via monumentale schuifdeuren is deze ruimte verbonden met een tweede werkkamer van circa 22 m², ideaal als vergader-, behandel- of presentatieruimte.

Via de gang zijn een separaat toilet en een derde kantoorruimte van circa 15 m² bereikbaar, compleet met pantry. Dankzij de bedrijfs-/centrumbestemming zijn diverse zakelijke doeleinden mogelijk. Een eigen overdekte parkeerplaats op afgesloten terrein en ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving maken het geheel compleet.

Eerste verdieping, Bovenstestraat 18B

Woonoppervlakte circa 100 m²

Het appartement op de eerste verdieping straalt klasse en rust uit. De royale hal met sierlijsten en plafondornamenten geeft toegang tot de bijzonder lichte woonkamer met erker van circa 39 m², waar het decoratieve plafondornament direct in het oog springt. De aansluitende keuken van circa 22 m², bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de hal is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en ruime kastruimte. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken/wasruimte van circa 3 m².

Verder beschikt deze verdieping over een slaapkamer van circa 15 m², een modern zwevend toilet en een stijlvolle badkamer met inloopdouche en wastafel. Het appartement is volledig voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer en verkeert in uitmuntende staat.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

Tweede verdieping, Bovenstestraat 18C

Woonoppervlakte circa 82 m²

Op de bovenste verdieping bevindt zich een royaal en sfeervol appartement met een open living van circa 56 m² bestaande uit woonkamer en keuken. De luxe keuken is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. De slaapkamer van circa 16 m² grenst aan de moderne badkamer met douche en wastafel. Een separaat zwevend toilet completeert de indeling. Dankzij de ruimte, lichtinval en hoogwaardige afwerking vormt deze verdieping een zeer aantrekkelijk appartement voor zowel eigen bewoning als verhuur aan het hogere segment.

Souterrain / kelder

In het souterrain bevinden zich twee afzonderlijke bergingen die momenteel in gebruik zijn door de appartementen. Daarnaast is er een extra multifunctionele ruimte die volledig vrij inzetbaar is. Denk aan archiefruimte, opslag voor het kantoor, een fitness- of hobbyruimte of een wijnkelder. Deze extra laag biedt aanvullende functionaliteit én toekomstpotentie.

Algemene informatie

- Monumentaal pand volledig gerenoveerd in 2022
- Historische details gecombineerd met luxe moderne afwerking
- Commerciële ruimte + twee zelfstandige luxe appartementen
- Extra multifunctionele ruimte in het souterrain
- Eigen overdekte parkeerplaats op afgesloten terrein
- Alle voorzieningen op loopafstand
- Geen VvE, volledige vrijheid voor de eigenaar
- Alle CV-ketels zijn geplaatst tijdens de renovatie van 2022
- Oplevering is instapklaar, het pand verkeert in een uitstekende conditie

Vraagprijs: €750.000,- k.k.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

Begane Grond

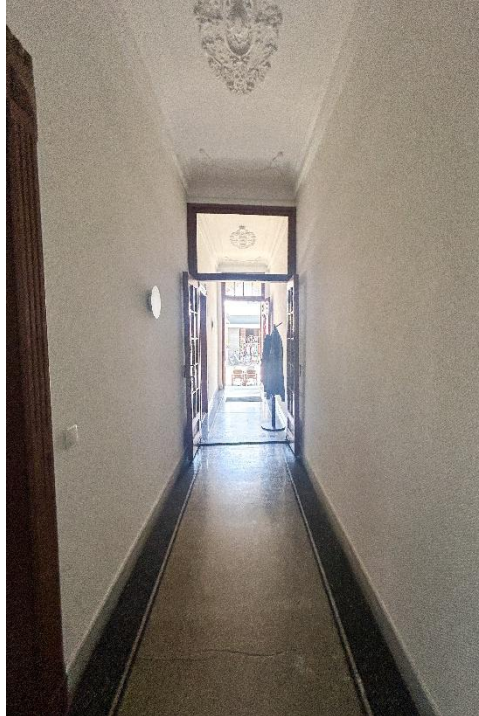


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

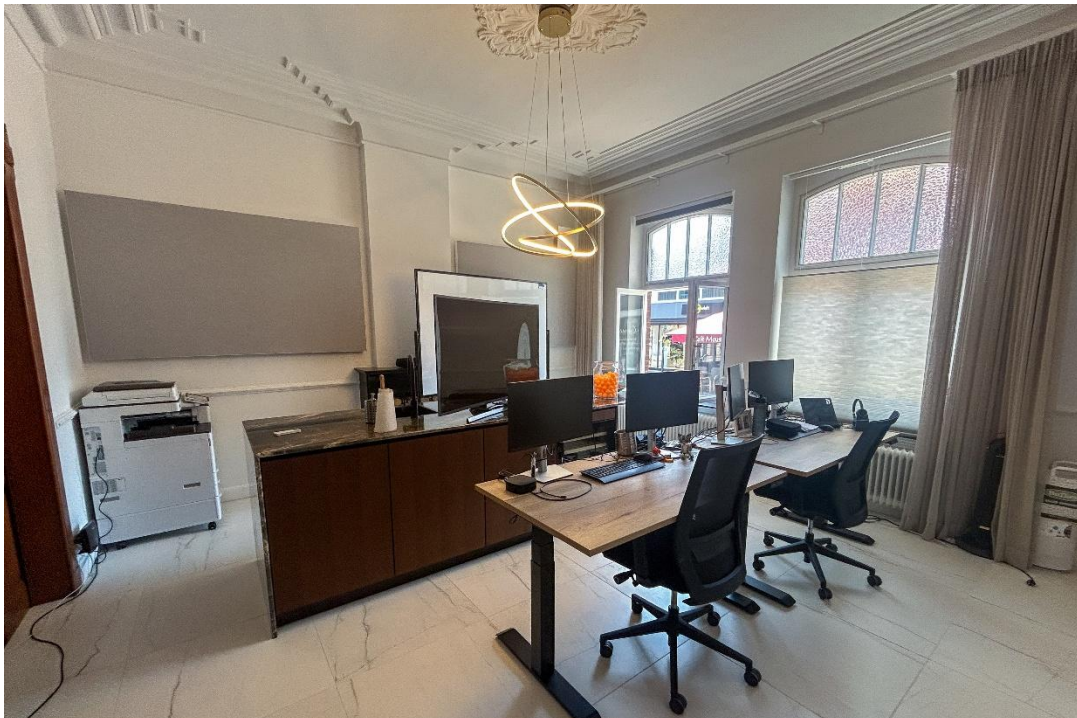




maasstreek makelaars



Kantoor



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Kantoor



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Kantoor | Spreekkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Spreekkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Spreekkamer | Monumentale schuifdeuren



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Kantoor



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





**maasstreek
makelaars**



Kantoor



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





**maastreek
makelaars**



Pantry | Gang

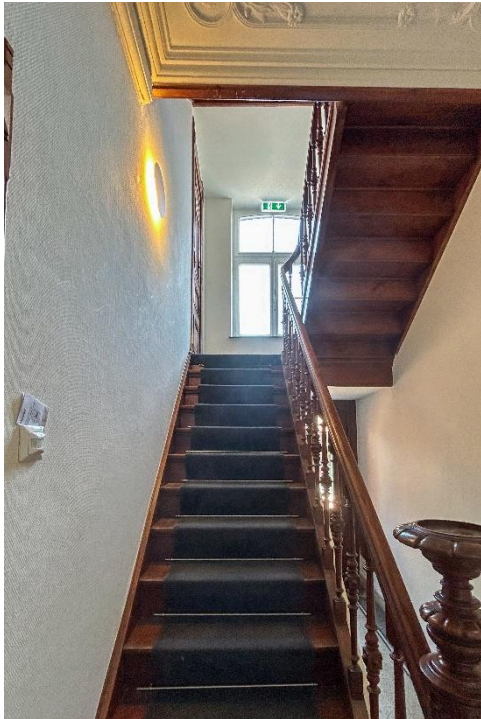


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Trappenhuis | Toegang appartement 1

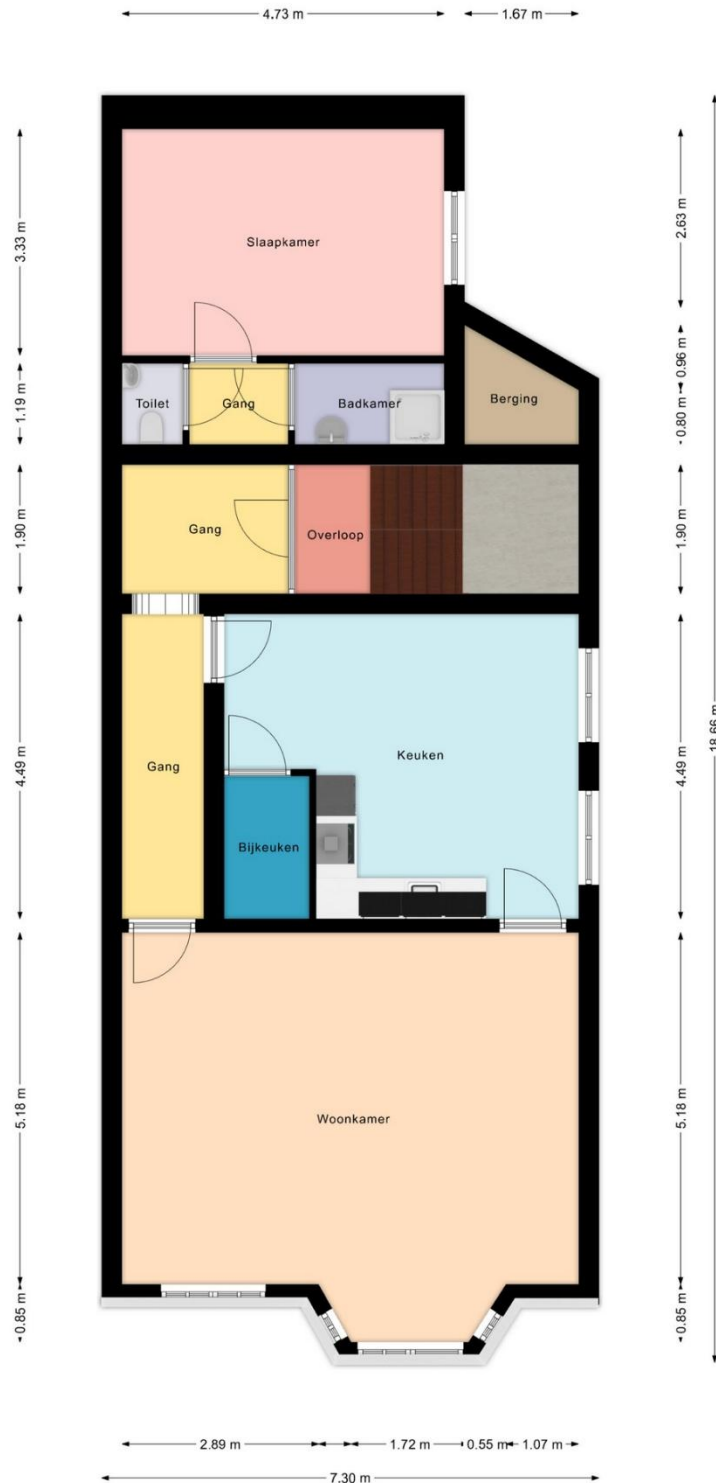


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars

Eerste verdieping

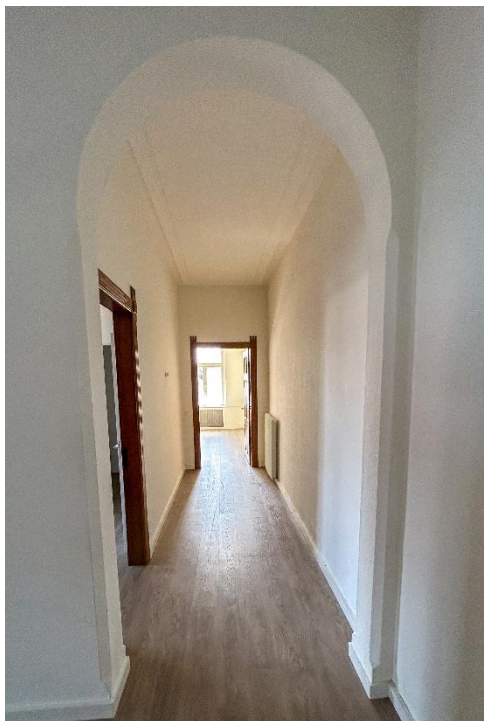


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Gang | Keuken



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Keuken

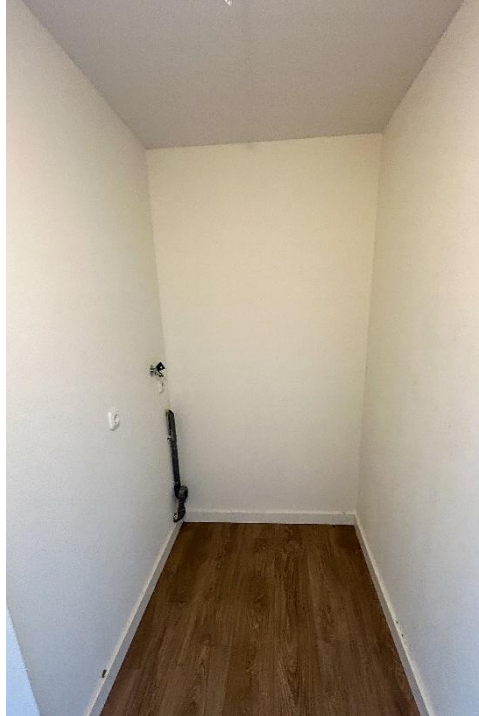


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Bijkeuken | Woonkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Woonkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Woonkamer | Detail woonkamer

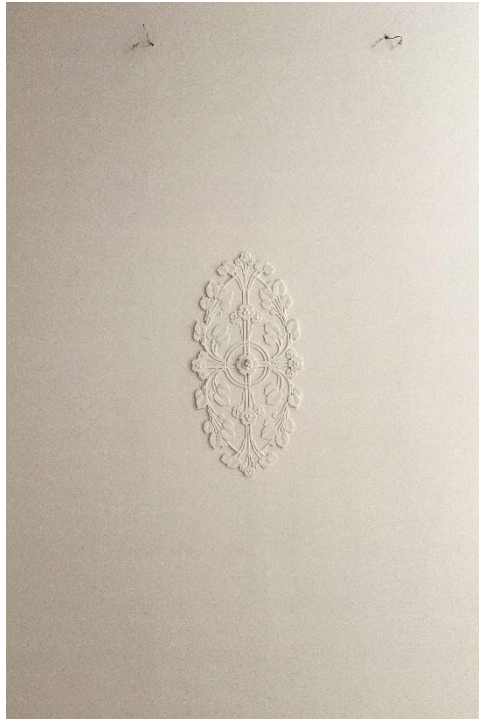


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Detail woonkamer | Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Badkamer | Toilet



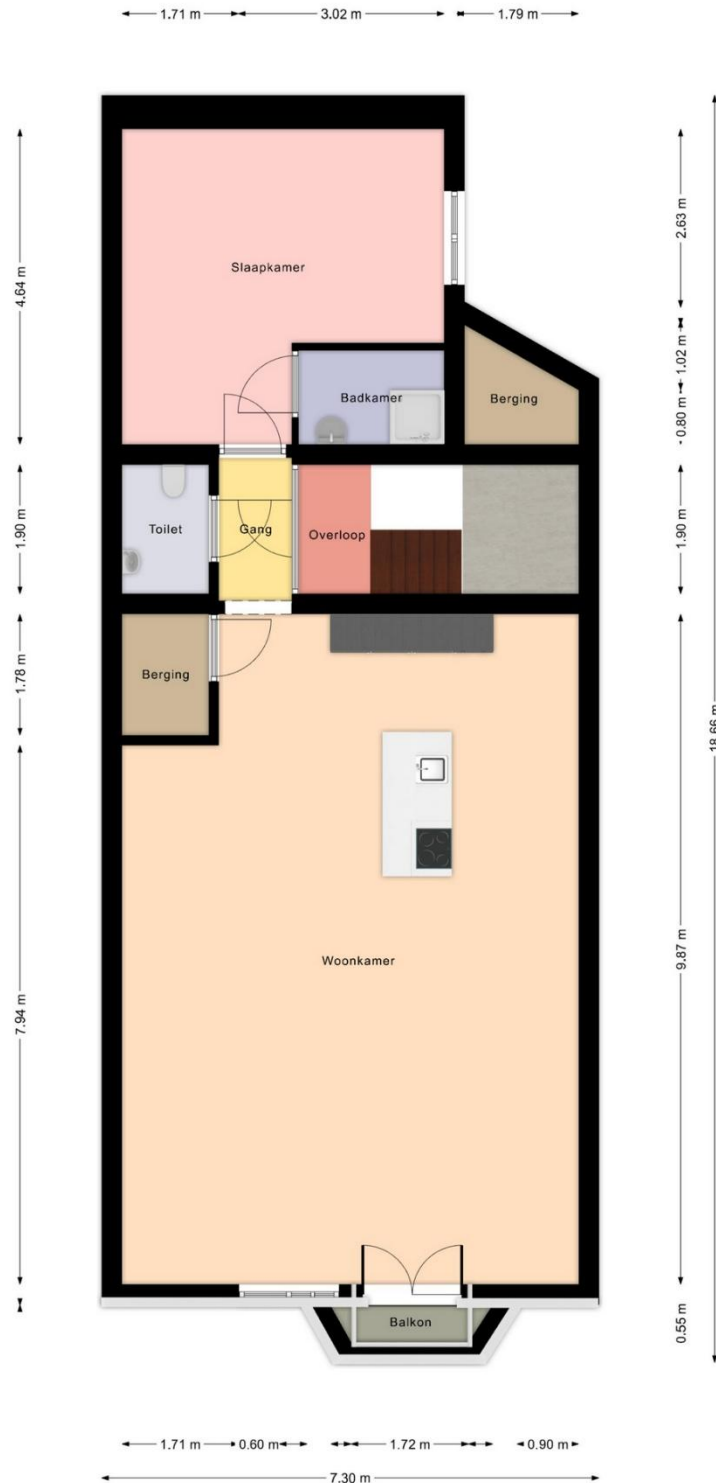
Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

Tweede verdieping



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Woonkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Woonkamer met open keuken



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Toilet | Badkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Buitenruimte



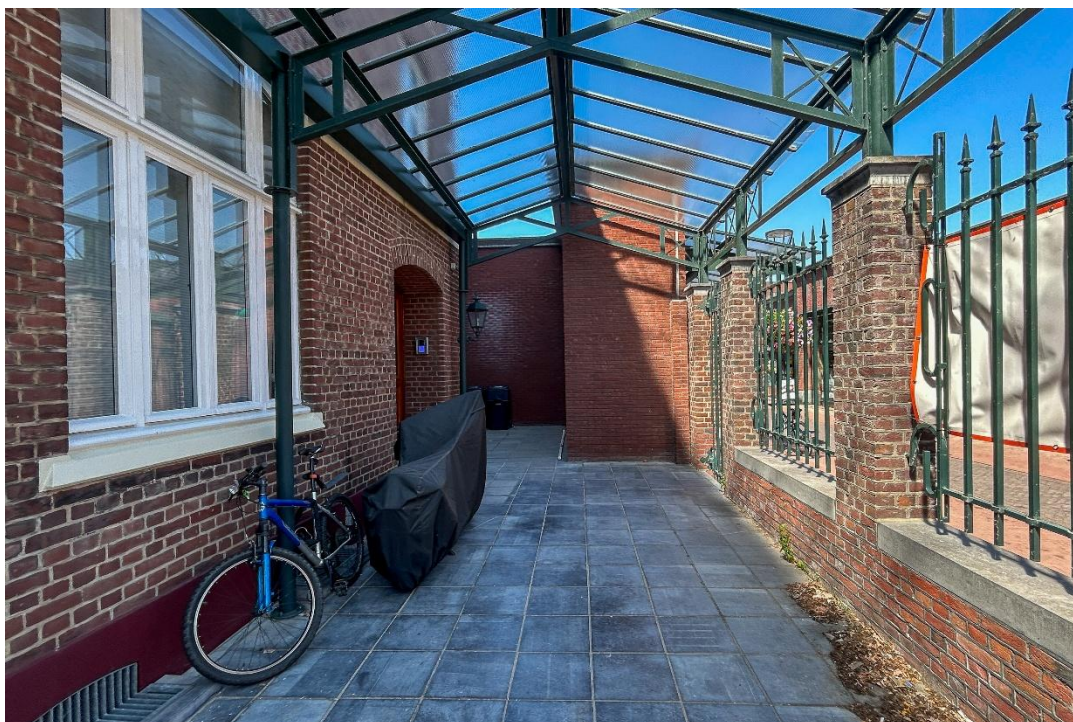
Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Buitenruimte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente: Echt
Sectie: M
Perceel: 2059

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.

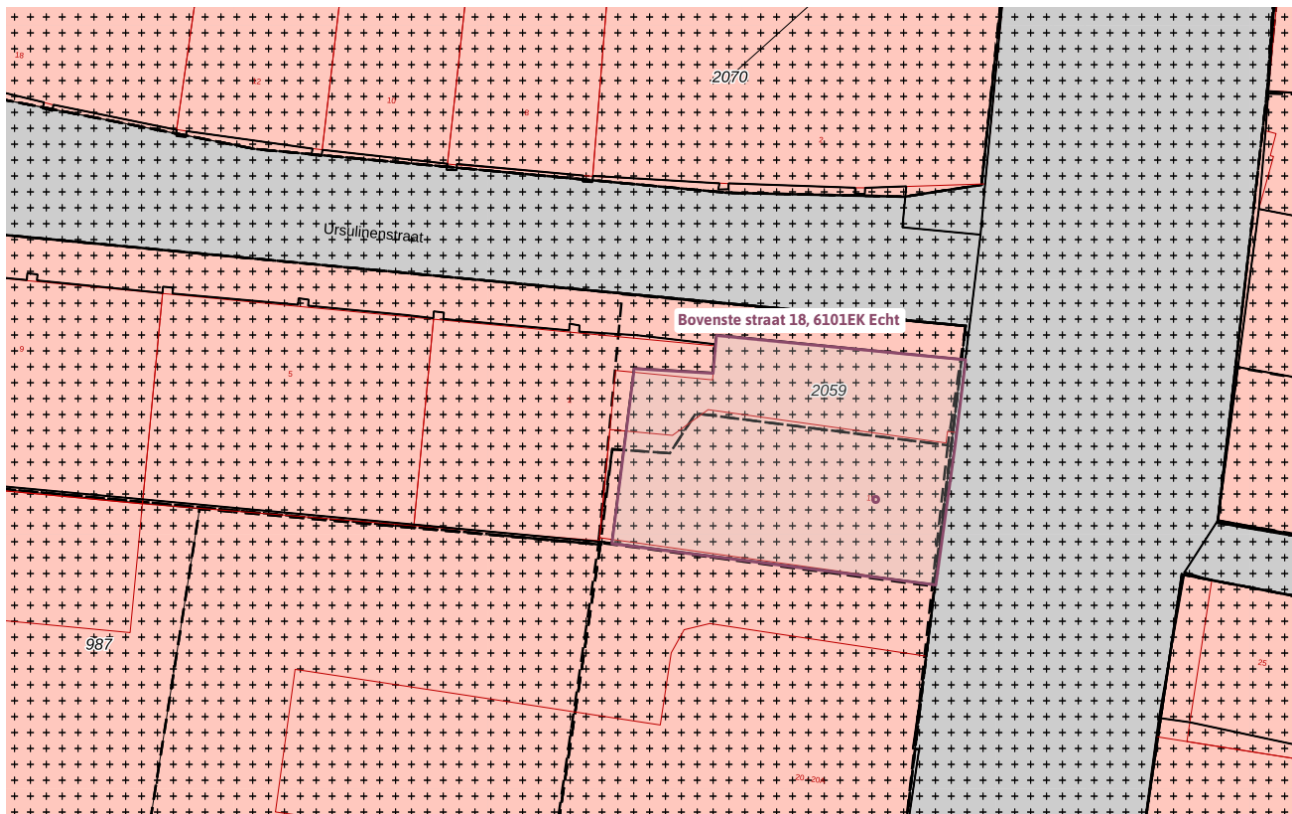
kadaster

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Bestemmingsplan “Centrum”

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Artikel 23 Centrum - Echt

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
- b. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- c. detailhandel, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. kantoor, uitsluitend op de begane grond;
- f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- g. wonen uitsluitend op de verdieping(en), met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan één woning is toegestaan. In geval het bestaand aantal woningen meer bedraagt dan één geldt het bestaande aantal als maximum aantal toegestane woningen. In het geval de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. wonen tevens op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- i. horeca categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- j. horeca categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca', uitsluitend op de begane grond;
- k. een fitnesscentrum ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum';
- l. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- m. bed & breakfast;
- n. internetwinkels;

met de daarbij horende:

- o. wegen en paden;
- p. groenvoorzieningen;
- q. tuinen;
- r. parkeervoorzieningen.
- s. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- t. bergingen;
- u. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



- v. openbare nutsvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Voor het (ver)bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak wordt maximaal tot het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage bebouwd;
- c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen maximale hoogten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de bebouwing te zijn georiënteerd op het Ursulinenplein;
- e. de legaal bestaande woningen mogen worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid. Splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan.

23.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel wordt minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de, al dan niet met vergunning gebouwde, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 1. het achter de achtergevelrooilijn aanwezige erf voor maximaal 50% mag worden bebouwd, waarbij de oppervlakte van speeltoestellen, vlaggenmasten en zwembaden buiten beschouwing wordt gelaten;
 2. de goothoogte maximaal 3,30 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de opgenomen maximale goothoogte geldt;
 3. de bouwhoogte maximaal 6,00 meter bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de opgenomen maximale bouwhoogte geldt;

4. de uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning maximaal 40,00 meter bedraagt.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten.
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' vermelde bebouwingspercentage niet overschreden wordt.
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,00 meter bedraagt.
- d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,30 meter, met dien verstande dat per bouwperceel slechts één overkapping is toegelaten, tot maximaal 30 m².
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4,00 meter.
- f. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 12,00 meter.
- g. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

23.4.1 Bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 24 lid 2.1](#) voor het buiten het bouwvlak bouwen van bouwwerken, zoals fietsenstallingen en bergingen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per bouwwerk bedraagt maximaal 20 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 20 m² per bouwperceel;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 meter.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

23.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de woning, met dien verstande dat:

- a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;
- b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

23.5.3 Afhankelijke woonruimte

23.5.3.1 Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

23.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting

Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

23.5.3.3 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.

23.5.4 Bed & breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
- b. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars

- d. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- e. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- f. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
- g. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
- h. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- j. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- k. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

23.5.5 Internetwinkels

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A, B, C en D is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- b. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
- d. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
- e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
- f. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
- g. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



23.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 24 lid 5.2](#) ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 14 (Lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 (SvB Bedrijf - 1) bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

23.6.2 Afwijken functies op de verdieping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in [artikel 24 lid 1](#) voor de uitoefening van dienstverlening, kantoorfuncties of maatschappelijke functies op de verdieping, onder de volgende voorwaarden:

- a. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.
- b. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
- c. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
- d. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
- e. de brandveiligheid is verzekerd.

23.6.3 Kamerverhuur

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maastreek makelaars

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 24 lid 5.3.3](#) ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur, onder de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
- b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
- c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Registergegevens

Monumentgegevens

Monumentnummer	525530
Inschrijving register	22 april 2002
Kadaster deel/nr	82666/33
Kadastrale aanduiding	Echt M 2059



Inleiding.

WOONHUIS met elementen uit de Art Nouveau en het Traditionalisme, gebouwd in 1910 naar ontwerp van architect F. Dupont uit Roermond in opdracht van de ondernemer Victor Russel uit Echt. Het pand is gelegen in de westelijke straatwand van de Bovenste Straat, op geringe afstand van de belendende panden. De Bovenste Straat is de hoofdstraat door de kern van Echt die wordt gekenmerkt door een bebouwing met veel vroeg twintigste-eeuwse woon- en bedrijfspanden. Het huis vormt samen met het naastgelegen, omstreeks 1900 gebouwde postkantoor door kleurige gevelbehandeling en hoofdvorm een beeldbepalend ensemble.

Omschrijving.

Onderkelderd WOONHUIS gebouwd op een vrijwel rechthoekige plattegrond, die zich aan de achterzijde versmalt waardoor zich in de rechter zijgevel een smalle schuine zijde bevindt en de gootlijst hier in hoogte verspringt. Het pand telt twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een aan de voorzijde afgewolfd en overstekend zadeldak met de nokrichting haaks op de straat. De schilden zijn belegd met rode kruispannen en de nok van het wolfseind is bekroond met een zinken piron. De afwatering vindt plaats via geprofileerde en witgeschilderde bakgoten rustend op geprofileerde consoles op een langs de zijgevels uitgemetseld gootfries. Langs de voorgevel is het dak met een witgeschilderde, geprofileerde daklijst afgewerkt. Op het linker dakschild bevindt zich een eenvoudige schoorsteen. De gevels zijn opgetrokken in rode machinale baksteen in kruisverband, waarbij de voorgevel is voorzien van decoratief pleisterwerk en hardsteen. De gevels bevatten voornamelijk segmentboogvormig afgesloten vensteropeningen, waarin stolpramen onder bovenlichten met vierruits verticale roedeindeling. De vensters hebben kunststenen onderdorpels en segment- of rondbogen als afsluiting. De asymmetrisch ingedeelde smalle VOORGEVEL is afgesloten met een afgeknotte puntgevel en heeft een iets uitspringende plint afgesloten met een natuurstenen waterlijst. Hierboven wordt de gevel geleed door gepleisterde banden ter hoogte van onderdorpels en bovendorpels, met meegepleisterde aanzetstenen boven vensters en een geprofileerde en gekorniste cordonlijst op de verdiepingscheiding. De voordeur van het huis bevindt zich in de eerste bouwlaag in de linker as in een rondboogvormig open portiek. Naar de verhoogde stoep van het portiek leiden terrazzo treden. De wanden van het portiek zijn bekleed met witte tegels, voorzien van contrasterende randtegels met aan de bovenzijde decoratieve tegels met festoenen en lauwerkransen. De houten paneeldeur heeft een glazen middenpaneel voorzien van decoratief traliwerk. Rechts van de entree twee vensters zoals voornoemd met gepleisterde sluitstenen. Tussen de bovenlichten een witgepleisterd vlak waartegen een gestucte kraagsteen in de vorm van een Grieks masker die de aanzet vormt van een witgestucte console die een driezijdige erker draagt ter hoogte van de tweede bouwlaag. Deze

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

gestucte en gewelfde console is voorzien van een opvallend netvormig-reliëf. De erker wordt met een geprofileerde waterlijst afgesloten en eindigt in een balkon met balustrade. In de voorzijde van de erker en in de linker as van de tweede bouwlaag bevindt zich een segmentboogvormig afgesloten venster, in de smalle zijden van de erker smalle segmentboog vensters. De borstweringen aan de benedenzijde van vensters zijn voorzien van witgeschilderde balustrades. De balustrades hebben een geprofileerde afdekplaat. De geveltop wordt omlijst door langs de schuine dakranden gepleisterde vlechtingen. De twee grote zolderramen hebben vierruits recht afgesloten bovenlichten onder gepleisterde rondboogtrommels waarin de bouwdatum is aangebracht: "Anno" (links) / "1910" (rechts). De boogtrommels worden met gestucte Florentijnse bogen omgeven. Onder het dakoverstek bevindt zich nog een oeil-de-boeuf opgenomen in een plastisch gestuct festoen dat doorloopt over de Florentijnse bogen van de zolderramen. De onregelmatig ingedeelde sobere RECHTER ZIJGEVEL heeft alleen op de eerste verdiepingscheiding een gepleisterde cordonlijst. In de linker helft van de gevel een licht uitgemetseld rookkanaal, rechts een aantal onregelmatig geplaatste oorspronkelijke vensters en deuren. Geheel rechts een portiek onder segmentboog met dubbele deur, erboven in elke bouwlaag een stolpvenster zoals beschreven. Direct links in de eerste bouwlaag een groot segmentboogvormig raam en erboven halverwege de tweede en derde bouwlaag twee ramen. Rechts hiervan verjongt zich de gevel en bevindt zich het smalle schuine geveldeel met in elke bouwlaag een klein rondboograam. Het terugliggende deel van de rechter zijgevel bevat in de eerste bouwlaag een groot segmentboogvormig raam met nieuwe indeling. Erboven in elke bouwlaag een segmentboogvormig raam. De smalle asymmetrisch opgezette sobere ACHTERGEVEL is gecementeerd en blind. De LINKER ZIJGEVEL is blind. De oorspronkelijke ruimtelijke opzet van het INTERIEUR is grotendeels bewaard gebleven en kenmerkt zich in de eerste bouwlaag door een tweebeukige opzet, met een smalle gang in de linker beuk en kamers-en-suite in de bredere rechter beuk. De gang loopt uit in een dwarsgeplaatste hal met trappenhuis achter de suites, waarachter zich een smallere achterbouw bevindt waarin onder andere de keuken is ondergebracht. Onder de bewaard gebleven interieuronderdelen bevinden zich een terrazzovloer met bloemmotieven in de hal, vrijwel alle oorspronkelijke houten binnendeuren en hun omlijstingen met gesneden geometrische Art Nouveau ornamentiek, stucplafonds in de hal en in de woonvertrekken op de begane grond, een eenvoudige zwartmarmeren schoorsteenmantel in de voorkamer, een vermoedelijk in de jaren twintig van de twintigste eeuw toegevoegde schoorsteenmantel in een achterkamer en een houten bordestrap met Neo-Renaissance spijlen, op de verdieping in de gang en in beide vertrekken aan de voorzijde eveneens stucplafonds.

Waardering.

Het WOONHUIS aan de Bovenste Straat in Echt vertegenwoordigt algemeen belang en is van architectuurhistorische waarde als gaaf en goed voorbeeld van een rijk gedetailleerd woonhuis uit het eerste decennium van de twintigste eeuw met decoratieve elementen uit de Art Nouveau en het Traditionalisme. Het pand valt op vanwege hoogwaardige esthetische kwaliteiten zoals tot uiting komt onder andere in het decoratieve stucwerk in de voorgevel. Het interieur is goed bewaard gebleven en bevat nog vele oorspronkelijke elementen zoals stucplafonds in de woon- en slaapvertrekken, een trappartij en terrazzo vloer. Het pand is van stedenbouwkundige waarde als karakteristiek onderdeel van de bebouwing aan de Bovenste Straat uit de vroege twintigste eeuw. Het pand speelt hier vanwege met name in samenhang met het belendende pand nr. 20; 22 een beeldbepalende rol. Het pand is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uiting van een sociaal-economische ontwikkeling, als voormalige bedrijfswoning van een ondernemer dat een karakteristiek onderdeel is van een voornamelijk in de vroege twintigste eeuw tot ontwikkeling gekomen winkelstraat.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

Leest u dit nog even....

Brochure:

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootste zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven. Ten aanzien van de juistheid kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Omdat Maasstreek Makelaardij geen professionele inmeter is, dienen de tekeningen als indicatief beschouwd te worden en de maatvoeringen die tijdens de bezichtiging waar te nemen zijn, zijn bindend.

Onderzoeksplicht:

Een geïnteresseerde/koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn (bijv. de gebruiksmogelijkheden, staat van onderhoud, bestemming, vergunning etc.). Het staat uiteraard altijd vrij om voor eigen rekening een bouwkundige of adviseur te raadplegen, dan wel een nieuwe inmeting te laten uitvoeren.

Bieding:

De vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Het bod dat u wilt uitbrengen kunt u telefonisch of per e-mail kenbaar maken bij de makelaar, maar dient ook via het Biedlogboek Eerlijk Bieden worden ingediend. Hiervoor ontvangt u een mail waarin een link naar het betreffende dossier in Eerlijk Bieden. Naast de geboden koopprijs dient u in dit bod kenbaar te maken onder welke voorwaarden en tot hoe lang u dit bod gestand doet. Voorwaarden kunnen zijn: financieringsvoorbehoud, voorbehoud verkoop huidige woning of aanvaardingstermijn. Meer informatie en hoe het bieden via het Biedlogboek van Eerlijk Bieden werkt, leest u [hier](#).

Wilsovereenstemming en schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst komt pas tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom, de gestelde voorwaarden en de datum van oplevering. Op basis hiervan stelt de makelaar de koopovereenkomst op conform het model van Vastgoed Nederland. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort zodra beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend.

Keuze notaris en waarborgsom/bankgarantie:

Aangezien de kosten voor o.m. het opmaken van de leveringsakte voor rekening van koper komen, ligt de keuze voor de notaris bij koper, tenzij van tevoren uitdrukkelijk is aangegeven dat de notariskeuze aan de verkopende partij is. Een uitdrukkelijk onderdeel van de koopovereenkomst is de waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopsom, welke door koper voldaan dient te worden binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn en te deponeren bij de gekozen notaris.

Bedenktijd:

De koper die een natuurlijk persoon is en die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft een bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag de tussen partijen opgemaakte en ondertekende koopovereenkomst (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door vóór de afloop van de termijn de ontbinding in schriftelijke vorm of per e-mail kenbaar te maken. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd. Een uitgebreidere omschrijving van deze bepaling is terug te vinden in de koopovereenkomst.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Tot slot...

Maasstreek Makelaardij is in Midden-Limburg al 25 jaar uw deskundige en ervaren adviseur op het gebied van particulier- en bedrijfsmatig vastgoed, zowel in de verkoop- als verhuursector. Ons kantoor is aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland en daarnaast geregistreerd bij de SCVM. De SCVM (Stichting Certificering Van Makelaar) registreert vakbekwame, gecertificeerde makelaars. De SCVM borgt de kwaliteit en integriteit van makelaars in één register. Door het volgen van permanente educatie houden wij onze vakkennis nauwkeurig op peil.

Als registertaxateur verzorgen wij door het NWWI gevalideerde taxatierapporten, benodigd voor onder meer een hypotheekaanvraag, aan- of verkoop en geaccepteerd door alle geldverstrekkers, notarissen, advocaten en de belastingdienst. Maasstreek Makelaardij is aangesloten en ingeschreven bij het taxatieregister van de NRVt (vakgroep Wonen en Bedrijfsmatig onroerend goed).

De verkoper(s)/verhuurder(s) van dit object kozen niet voor niets voor Maasstreek Makelaardij!

Onze makelaars willen ook graag u van een betrouwbaar en kundig advies voorzien, in het geval u overweegt uw huidige woning of bedrijfspand te verkopen of te verhuren.

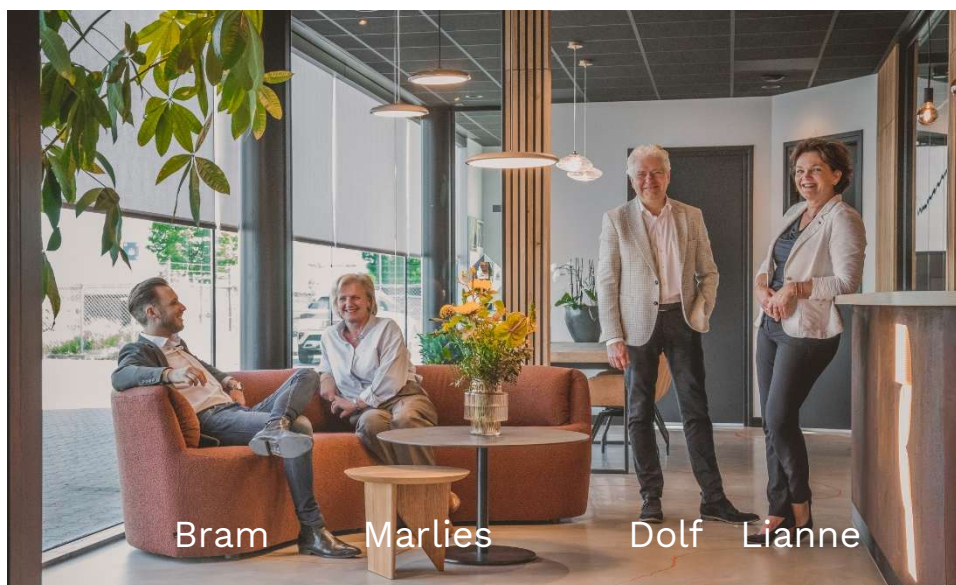
Neem gerust contact op voor een **vrijblijvend én gratis advies of waardebeoordeling van uw vastgoed**. En gaat u uw woning via ons kantoor verkopen, dan kunt u óók rekenen op onze service. Wij zullen u desgewenst **gratis en deskundig adviseren** bij een eventueel nieuwe, door u aan te kopen woning.

Heeft u nog vragen?

Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op!

Wij zijn bereikbaar via **0475-48 65 65** of [**info@maasstreek.nl**](mailto:info@maasstreek.nl)

Met vriendelijke groet,



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

