

TE KOOP



**Akerstraat 104 A**  
— 6466 HM Kerkrade



# Welkom bij Aelmans Adviesgroep

Met een team van zo'n 35 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van  
vraag en aanbod. Dat is waar  
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woning, bedrijfsobjecten, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?

Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed/aanbod](http://www.aelmans.com/vastgoed/aanbod)



## Commercieel object met royale bovenwoning



- Adres: Akerstraat 104 A  
6466 HM Kerkrade
- Bouwjaar: 1963
- Gebruik: Kantoor, dienstverlening, detailhandel,  
maatschappelijk
- Oppervlakte: ca. 291 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 235 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 339.000,- k.k.
- Aanvaarding: In overleg
- Energielabel: 



### Centraal gelegen met dagelijkse voorzieningen op loopafstand

Multifunctioneel object op loopafstand van het centrum van Spekkholzerheide.

Het betreft hier een zeer net commercieel object met (zelfstandige) bovenwoning. De commerciële begane grond is voorheen altijd in gebruik geweest als fotostudio c.q. fotospeciaalzaak. Thans zijn door het vigerende omgevingsplan en opzet van de ruimte, verschillende bedrijfsactiviteiten mogelijk.

De begane grond bestaat uit ca. 111 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte met directe toegang naar de achtergelegen tuin. Door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde is de daglichttoetreding rijkelijk aanwezig. Verder zijn er aan de voor- en achterzijde elektrisch bediende rolluiken.

De ruim opgezette bovenwoning beschikt over een royale en lichte woonkamer met grote raampartijen en een schuifpui, welke toegang biedt tot een ruim dakterras. Deze aangename buitenruimte biedt veel zonlicht en waarborgt de nodige privacy. Verder is de woning voorzien van meerdere (slaap)kamers, een badkamer, een separaat toilet en een extra dakterras op de bovenste verdieping. Het object is daarnaast uitgerust met zonwering, wat bijdraagt aan een verhoogd wooncomfort. Verder is het object voorzien van zonnepanelen op het dak.

Zowel de commerciële ruimte als de bovenwoning beschikken over een eigen entree, waardoor het pand zich uitstekend leent voor gemengd gebruik.

Eventueel is transformatie van de begane grond naar bijvoorbeeld een garage mogelijk.

#### Meer weten?

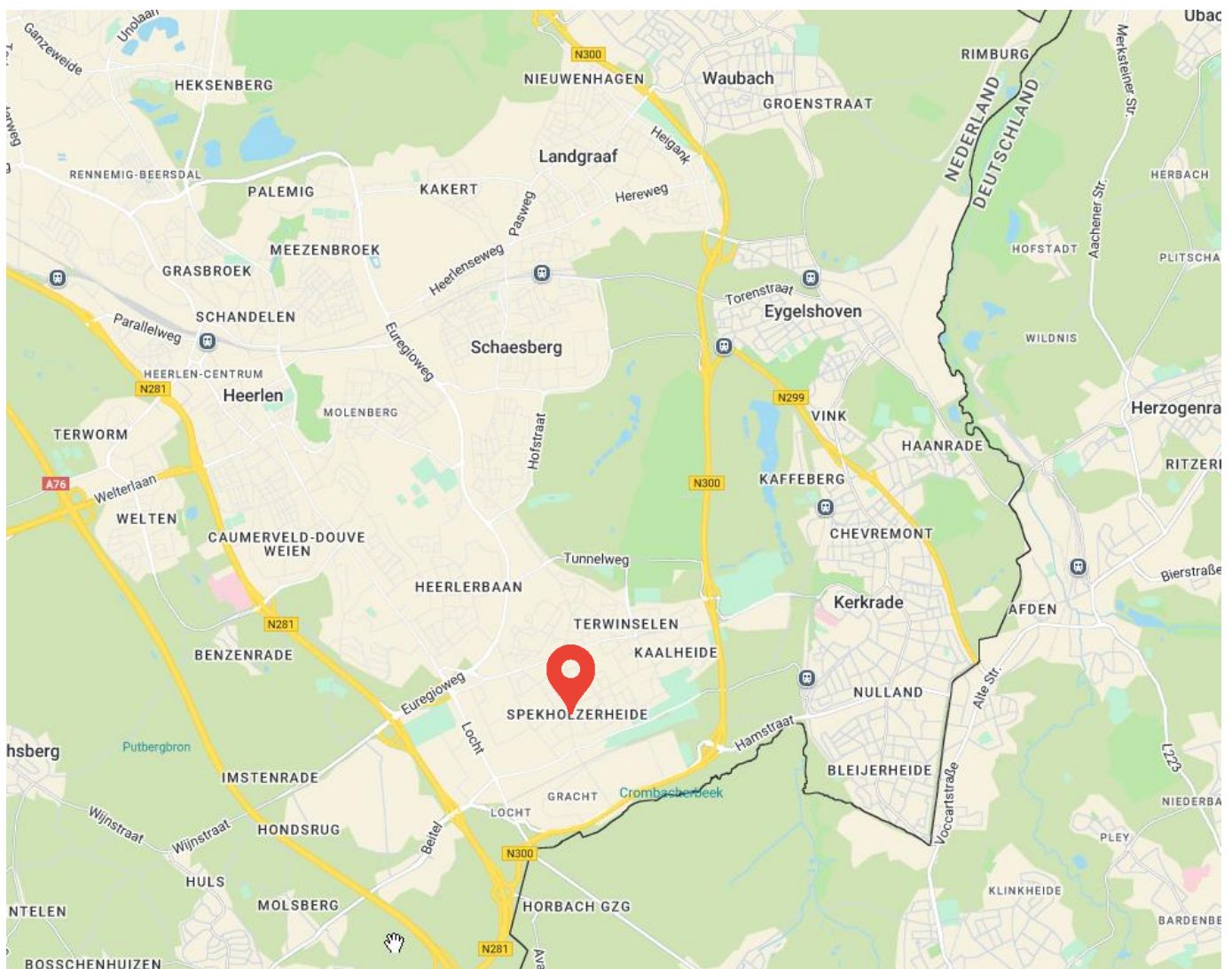
Neem vrijblijvend contact met ons op voor aanvullende informatie of het inplannen van een vrijblijvende bezichtiging.

Het object is centraal gelegen in het hart van Spekholzerheide, een wijk binnen de gemeente Kerkrade. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van winkels, voorzieningen en woningen. Supermarkten, horecagelegenheden, basisscholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand.

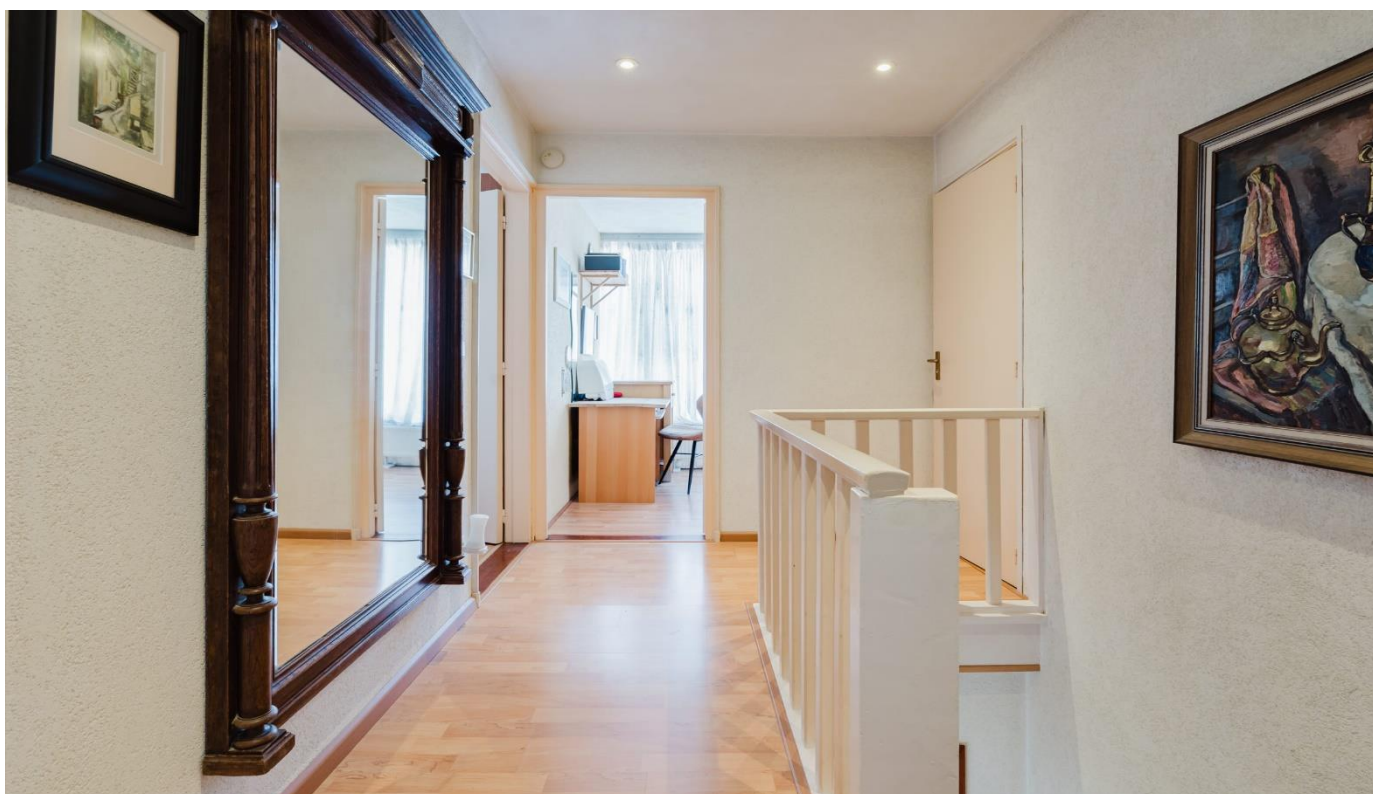
### Bereikbaarheid:

Per auto: het object is goed ontsloten via de nabijgelegen N300, die aansluit op de A76 richting Heerlen, Maastricht en Aken.

Per openbaar vervoer: Diverse buslijnen stoppen op korte loopafstand.







### Object:

Het gebouw bestaat uit:

| Bouwlaag                      | - | Omschrijving       | - | Oppervlakte (v.v.o.)   |
|-------------------------------|---|--------------------|---|------------------------|
| Souterrain                    | - | opslagruimte       | - | ca. 17 m <sup>2</sup>  |
| Begane Grond                  | - | Commerciële ruimte | - | ca. 111 m <sup>2</sup> |
| Eerste verdieping             | - | Woonruimte         | - | ca. 81 m <sup>2</sup>  |
| Tweede verdieping             | - | Woonruimte         | - | ca. 82 m <sup>2</sup>  |
| Totaal ca. 291 m <sup>2</sup> |   |                    |   |                        |

### Parkeren:

In de straat zijn voldoende (openbare) parkeervoorzieningen.

### Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het Omgevingsplan 'gemeente Kerkrade', met specifiek voor dit object het bestemmingsplan 'Kerkrade West I'. Op basis van dit plan is het object bestemd als 'Enkelbestemming Centrum'.

Het Omgevingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor. Koper is zelf verantwoordelijk voor het toetsen van eventuele transformatie van het object bij de gemeente Kerkrade.

### Opleveringsniveau:

Het object wordt in huidige staat ('as-is, where-is') opgeleverd.



### Koopgegevens:

- Vraagprijs: € 339.000,- kosten koper.
- Aanvaarding: In overleg.
- Kadastrale info: het object is kadastraal bekend:
  - Gemeente Kerkrade, sectie D, nummers 8697
  - Totaal groot: 235 m<sup>2</sup>
- Eigendom soort: Volle eigendom.
- Oplevering: In huidige staat, vrij van huur en bezemschoon.

Verkoop van dit object is te allen tijde onder voorbehoud van schriftelijke goedkeuring door eigenaar.

Alle maten en afmetingen zijn bij benadering weergegeven. Deze aanbieding mag slechts worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging. Een afspraak hiertoe kunt u maken bij ons kantoor.

### **Brochure**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### **Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen/instellingen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Wij stellen het zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

### **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

### **Aankoopmakelaar**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoop/aanhuurproces behartigt. Als verkopend/verhurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **NVM**

Aelmans Bedrijfsmakelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

### **Onafhankelijkheid**

Aelmans Bedrijfsmakelaars is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

### **Uw eigen bedrijfspand**

Wilt u uw eigen bedrijfspand verkopen/verhuren? Hiervoor bent u bij Aelmans Bedrijfsmakelaars aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop/verhuurproces voor u kunnen betekenen.

# No-nonsense vastgoedexpertise voor ondernemers



 045 – 575 32 55

Kerkstraat 4 6367JE Voerendaal  
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg  
Voerendaal

Margraten  
Baexem

Panningen  
Nijmegen

Vught

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)