



VELDHOFSTRAAT 28-28A
EYGELSHOVEN



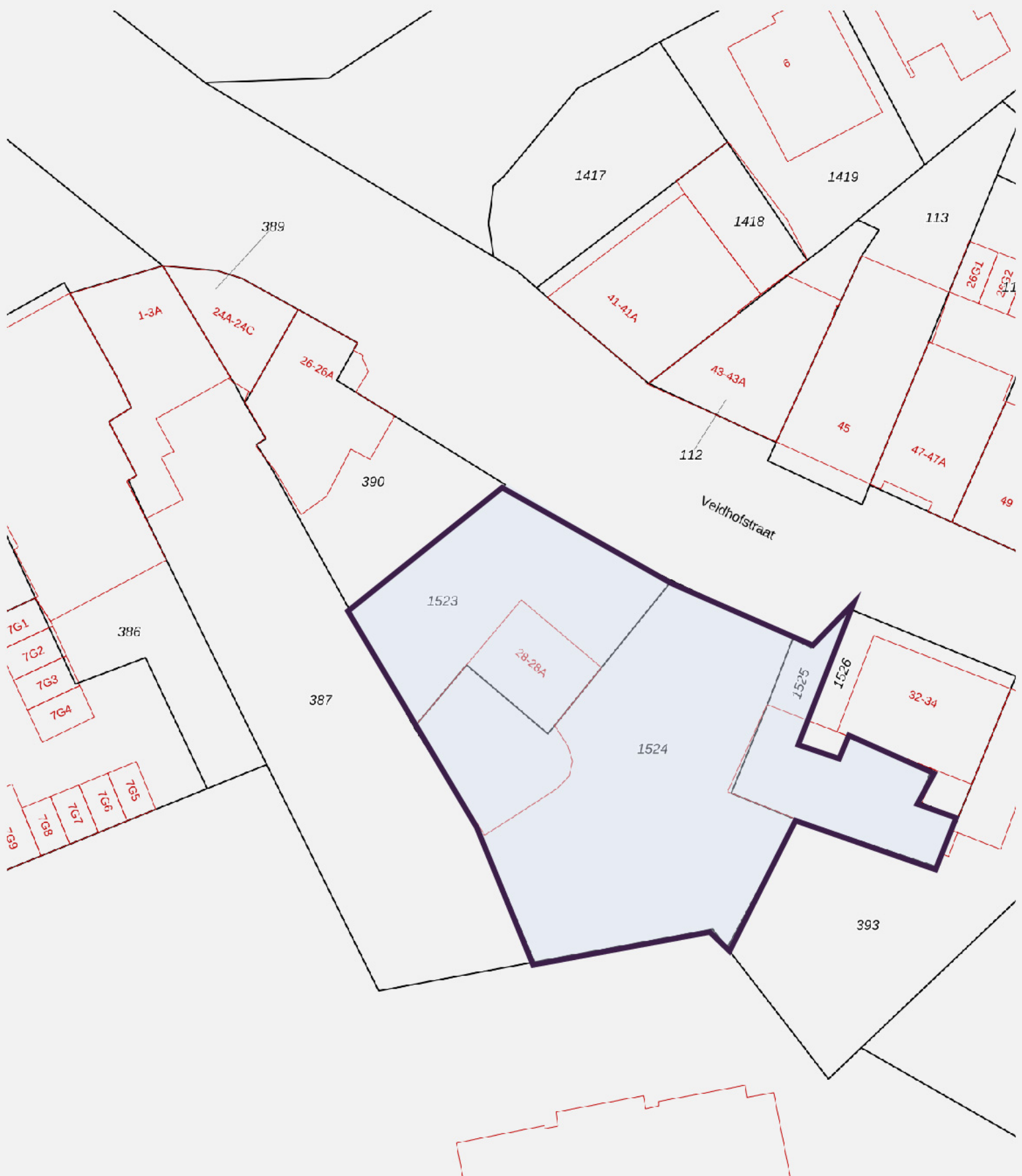
Omschrijving

Het winkel-woonhuis met loods en opslagruimte (openfront bergingen) met ondergrond, terrein en nadere aanhorigheden, staande en gelegen aan:

1. Veldhofstraat 28, 6471 CK te Eygelshoven, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie P, nummer 1523, groot 0.04.05 ha (405 m²);
2. Veldhofstraat 28A, 6471 CK te Eygelshoven, kadastraal bekend gemeente Kerkrade, sectie P, nummer 1524, groot 0.08.15 ha (815 m²);
3. Veldhofstraat, 6471 CK te Eygelshoven, kadastraal bekend gemeente Kerkrade sectie P nr. 1525 gedeeltelijk en nr. 1526 gedeeltelijk, samen groot ong. 196 m².

De totale oppervlakte van het object bedraagt derhalve ong. **14 a 16 ca.**

Situatietekening Object



Locatie omschrijving, stand en ligging:

Ligging:

De goedlopende winkel heeft, vanwege de eigen parkeerfaciliteit, de ligging nabij de Duitse grens en naast de, om zijn tot in de verre omstreken bekend staande, wekelijkse zaterdagmarkt van Eygelshoven, een geweldige aantrekkingskracht op Duitse klandizie. Voor de ondernemer met gevoel voor het juiste aanbod liggen hier enorme kansen.

De Veldhofstraat ligt op redelijke stand in de plaats Eygelshoven en maakt deel uit van de gemeente Kerkrade (provincie Limburg). Aangrenzende gemeentes zijn onder andere Heerlen, Landgraaf en de Duitse gemeente Herzogenrath. Gemeente Kerkrade telt ca. 45.442 inwoners (2021) en de plaats Eygelshoven telt ca. 5866 inwoners (2021). De Veldhofstraat bevindt zich in de buurt Vink (Kerkrade Noord). Vink is een middelgrote buurt op 118 ha en telt ca 2565 inwoners (2021).

Omgeving en belendingen:

Het object is gelegen in het centrum van Eygelshoven. Directe belendingen van het object bestaan voornamelijk uit voor centrum bestemde objecten zoals detailhandel/winkels, horecaobjecten, dienstverlening objecten, woonhuizen, kantoren, maatschappelijke objecten en bedrijven.

Toelichting bereikbaarheid:

De dichtstbijzijnde opritten van de snelwegen zijn de A76 op 8,6km afstand, de A79 op 12,7km afstand en de A2 op 30,7km afstand.

Het object is op ca 2km afstand gelegen van de provinciale weg "Buitenring" (N299/N300). Deze weg verbindt de gemeente Beekdaelen, Brunssum, Landgraaf, Kerkrade en Heerlen.

Beschikbaarheid openbaar vervoer:

De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen in Eygelshoven (Centrum) op een loopafstand van ca. 100meter. Het dichtstbijzijnde treinstation is gelegen in Chevremont op een rijafstand van ca. 2,6km.

Voorzieningen:

Gemeente Kerkrade voorziet in de meeste dagdagelijkse voorzieningen.

Parkeren op openbare weg:

Er zijn (gratis) parkeervoorzieningen aan de openbare weg. Op eigen terrein zijn er voldoende eigen parkeervoorzieningen.

Indeling object:

Souterrain: opslag (winkel).

Begane grond: winkelruimte, opslag (open front bergingen), loods, parkeerterrein.

1e Verdieping: entree-kantoor, keuken, winkelruimte.

2e Verdieping: wonen – dakterras.

3e Verdieping: zolderberging.

Terrein: afgesloten (slagboom) met parkeervoorzieningen.

Bouwjaar: 1932.

Bouwaard en installaties: volgens opgave Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het oorspronkelijke bouwjaar: 1932. Het gebouw is traditioneel van bouwaard met opgaand metselwerk uitgevoerd in spouw en op staal gefundeerd.

Het gebouw heeft betonnen en houten verdiepingvloeren en heeft voornamelijk houten kozijnen deels met enkel glas en deels met dubbel glas. Het hoofd-dak is een zogenaamd zadeldak bedekt met pannen en de platen zijn voorzien van bitumen. Er zijn verlaagde plafonds toegepast en er wordt gestookt middels een CV installatie. Het gebouw is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen, er is een alarminstallatie aanwezig alsmede enkel brandpreventie materialen (o.a. brandhaspel) en de elektra is deels verdeeld tussen wonen en bedrijfsmatig.

Warmte opwekking:

Gasketel: in de kelder – bestemd voor de winkel – gedateerd

HR++ ketel: op de zolder – bestemd voor de woning – uit 2021

Verwarmingsafgifte: radiatoren

Warm water: CV combi ketel

Bouwkundige staat: Redelijk

Staat van onderhoud buiten: Redelijk

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud: de platdaken verkeren in een slechte staat van onderhoud, de kozijnen dienen geschilderd te worden en het hoofd-dak heeft enkele controles c.q. herstellingen.

Parkeren op eigen terrein: Goed

Oppervlakte:

Overzicht ruimtetypes commercieel:

type	ruimtetypes	status	BVOm ²	VVO m ² of stuks
bedrijfsruimte	open front loodsen	eigenaar gebruiker	237	230
	loods	eigenaar gebruiker	170	165
	subtotaal		407	395
kantoor	kantoor	eigenaar gebruiker	23	21
	keuken	eigenaar gebruiker	11	10
	subtotaal		34	31
winkel	winkelruimte	eigenaar gebruiker	136	124
	winkelruimte verd.	eigenaar gebruiker	29	26
	souterrain opslag	eigenaar gebruiker	63	57
	subtotaal		228	207
totaal		669	663	

Oppervlakte niet verhuurde woning:

bouwlaag	totaal opp. verdieping m ²	overig inpandig m ²	gebruiksopp. wonen m ²
2	93	-	93
3	57	57	-
totaal	150	57	93

Voor de oppervlakte van de woonruimte is berekend de woonkamer / keuken – slaapkamer – badkamer.
De zolder is berekend als overig inpandig.

Renovatie:

Er hebben recent geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen plaatsgevonden. Het beheer wordt momenteel uitgevoerd door de testamentair executeurs, deze hebben enkele (nood)voorzieningen moeten treffen om verdere schade en/of risico's te voorkomen. Zo hebben er aanpassingen plaatsgevonden aan o.a. aan Electra.

Huidig gebruik van het object:

De testamentair executeurs voeren momenteel het beheer van het gebouw en de exploitatie van de dierenpeciaalzaak, die door wijlen mevrouw Eussen-Rutten na het overlijden van haar echtgenoot in haar eentje succesvol is geëxploiteerd.

Optimale aanwending (scenario analyse):

Er bestaat de mogelijkheid om de woning af te splitsen van de winkel. Het kantoor en de keuken (nu dienstbaar aan de winkel) dienen dan toebedeeld te worden aan de woning. Deze afsplitsing leidt niet tot een aanpassing in bouwcontingenten omdat al 1 gedeelte tot de woning is bestemd en ook binnen het bestemmingsplan geeft wonen geen probleem.

Mogelijkheid woningbouwontwikkeling:

Het object leent zich er ook voor om de huidige exploitatie te staken en de bestaande woning te verbouwen tot een drie-á viertal appartementen en/of maisonnette. Daarnaast lijkt de bouw van een 9-tal appartementen mogelijk op de overige ondergrond

Milieuaspecten en beoordeling:

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- Historische gegevens: geen bijzonderheden bekend
- De volgende informatie over het object of directe omgeving is bekend: geen bijzonderheden bekend
- Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de verkoper bijzondere aanleiding om een risico van verontreiniging aanwezig te achten: nee
- Ten aanzien van (opslag)tanks geldt: op locatie zijn geen ondergrondse tanks aanwezig.
- Gezien het bouwjaar bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende materialen in het gebouw zijn verwerkt.

Uitleg energielabel:

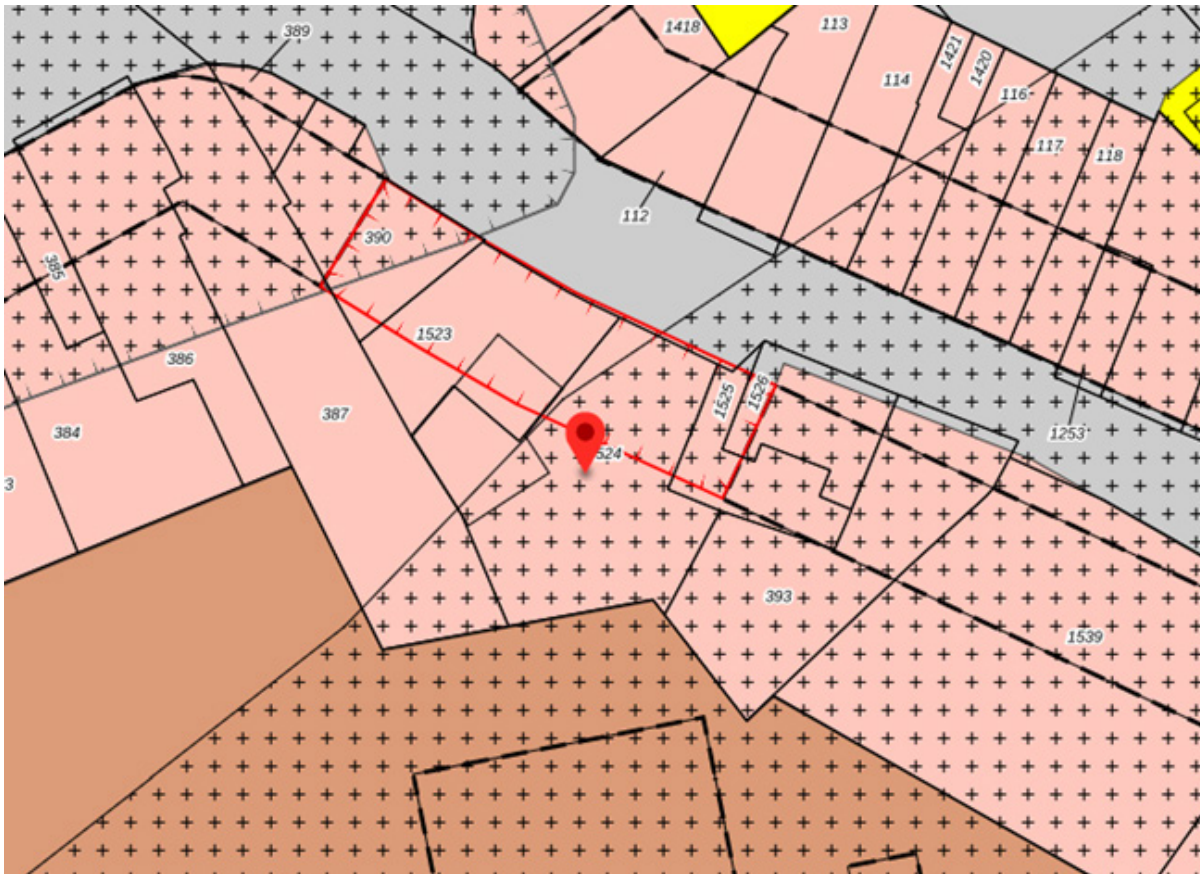
Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuw energielabel voor gebouwen. Dit label geeft beter inzicht in de energiezuinigheid van het gebouw. De energielabelletter blijft bestaan, maar de methode hoe dit wordt bepaald verandert. Het nieuwe energielabel geldt voor alle gebouwen, zowel nieuwbouw, bestaande bouw, woningbouw als utiliteitsbouw.

Daarmee komt de methodiek van het vereenvoudigd energielabel (VEL) en de energie-index (EI) te vervallen. De nieuwe bepalingmethode (NTA 8800) heeft een nieuwe indicator voor de energieprestatie (in kWh/m² per jaar).

Verwacht energielabel na investeringen (zonnepanelen): D

Bestemmingsplan en mogelijkheden:

Bestemmingsplan Kerkrade Noord (2010)



De voor '**Centrum**' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de van toepassing zijnde dubbelbestemming(en), bestemd voor:

- a.** detailhandel;
- b.** horeca, met uitzondering van horeca D;
- c.** dienstverlening;
- d.** wonen;
- e.** kantoren;
- f.** maatschappelijke doeleinden;
- g.** bedrijven;
- h.** een coffeeshop ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - coffeeshop';
- i.** verblijfsdoeleinden;
- j.** clusters garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
- k.** verhardingen, groen-, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- l.** openbare nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en overige voorzieningen zoals tuinen, erven en straatmeubilair.

- Detailhandel (winkels), horeca en bedrijven zijn alleen toegestaan op de **begane grondlaag** van een hoofdgebouw en dienen georiënteerd te zijn op de straat, c.q. plein.
- Op de begane grondlaag van een hoofdgebouw in gebruik als winkel/detailhandel mag niet worden gewoond, c.q. de -bestaande- winkelfunctie van de begane grondlaag mag niet worden omgezet in een woonfunctie (winkels verplicht). Wonen op verdieping is toegestaan.
- Bedrijven zijn slechts toelaatbaar voor zover ze voorkomen onder **categorie A en B** (lijst bijgevoegd).

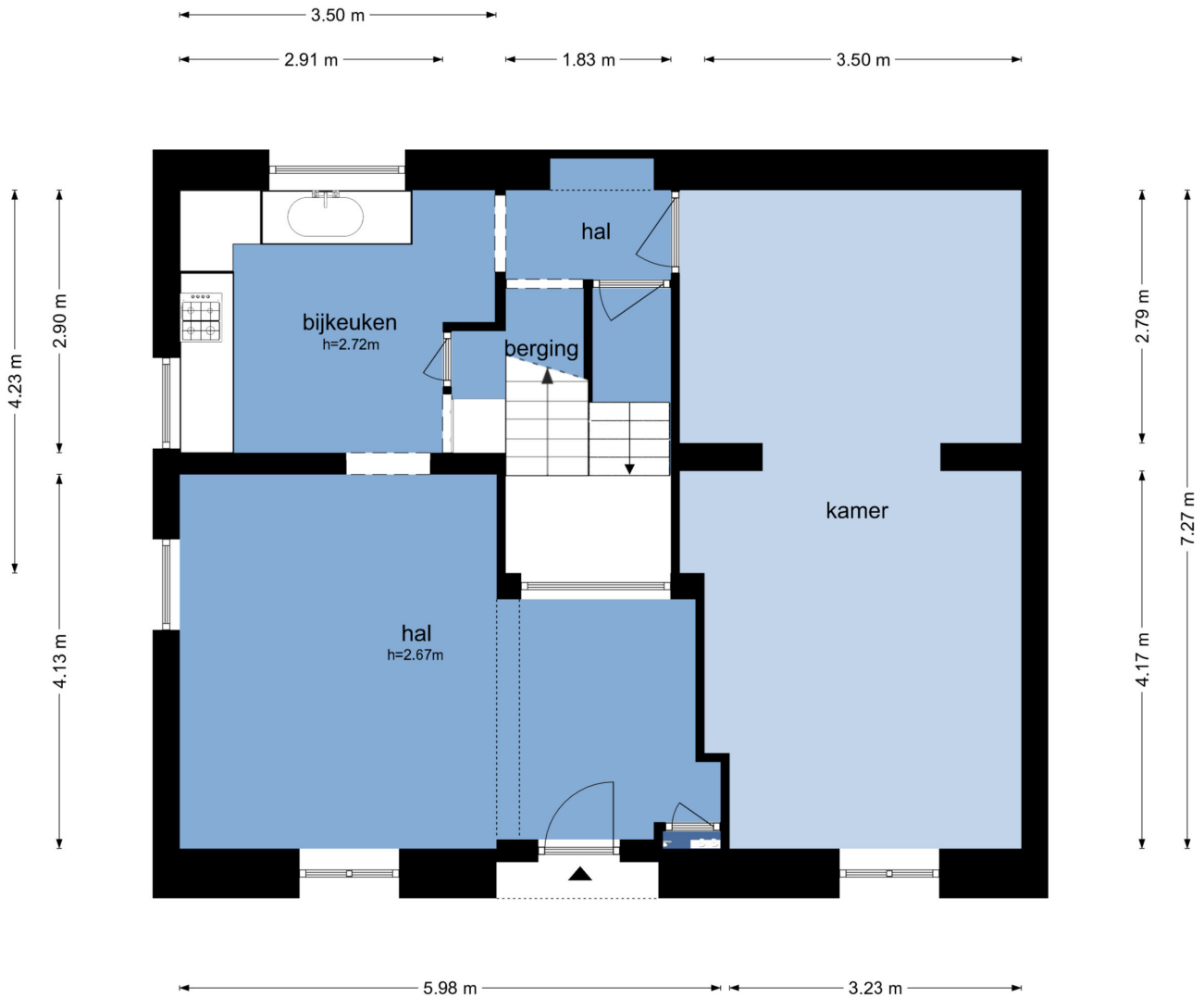
Wro-zone - wijzigingsgebied 4 (de rode omlijning)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse bouwvlakken kunnen worden gecreëerd dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van uit maximaal drie bouwlagen bestaande woningen/ hoofdgebouwen, mits met inachtneming van de overige bouwregels genoemd in 4.2.

NB: later zijn nog regels aan het bestemmingsplan toegevoegd (Parapluplan stedelijk gebied Kerkrade) om woningsplitsing en woningomzetting te voorkomen.

Ruimtelijke indeling woning:

Veldhofstraat 28 - EYGELSHOVEN Begane Grond



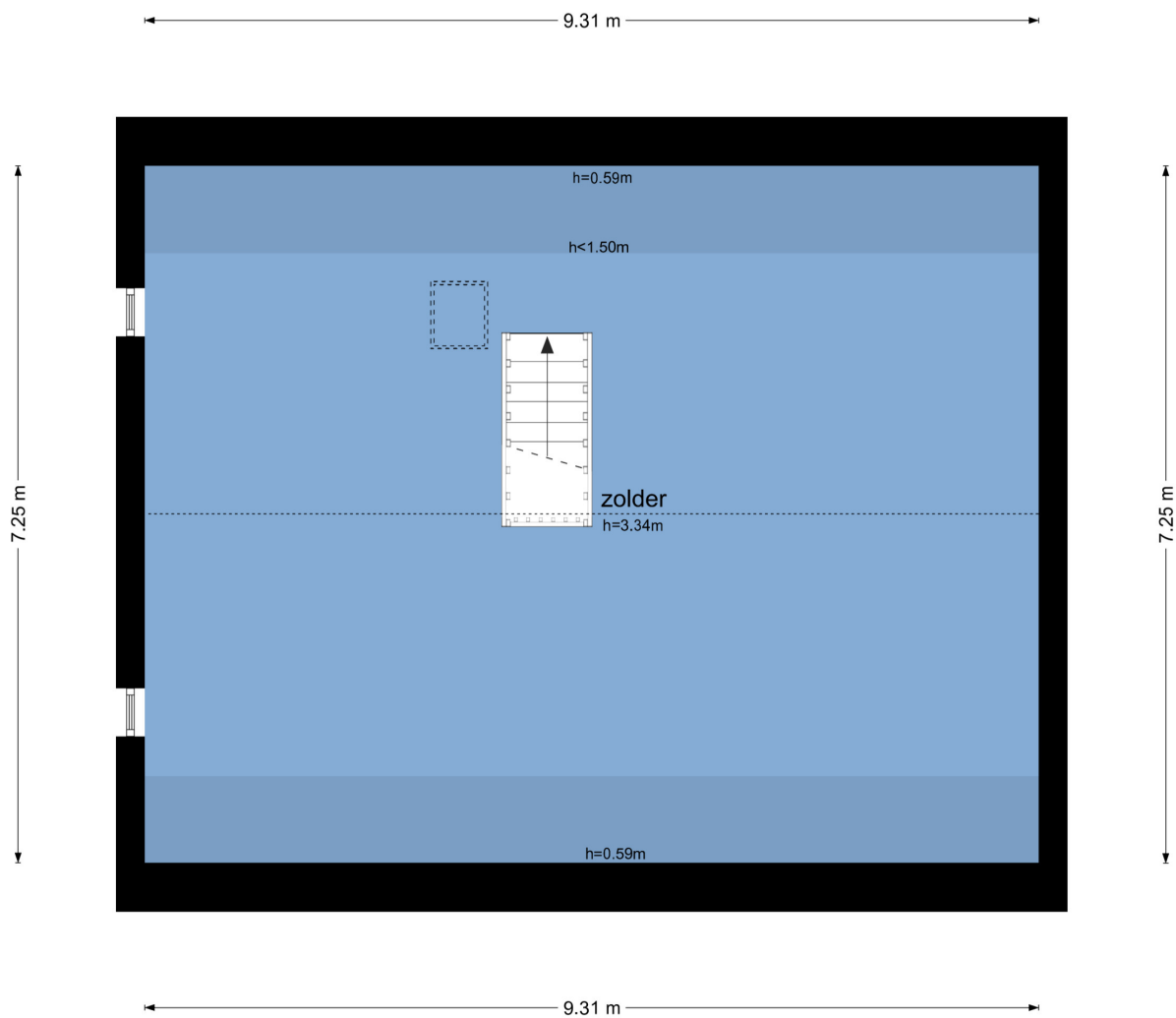
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Ruimtelijke indeling woning:



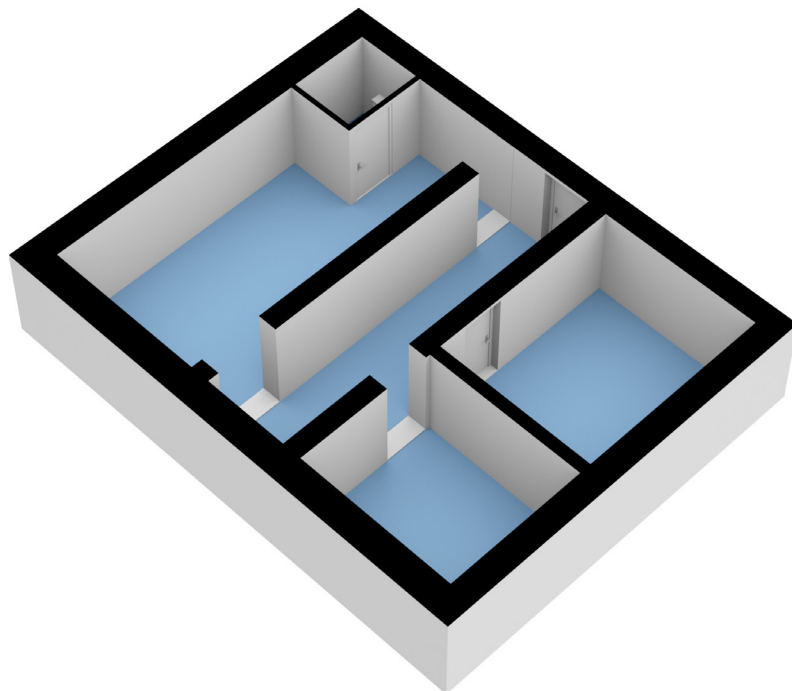
Ruimtelijke indeling woning:

Veldhofstraat 28 - EYGELSHOVEN Tweede Verdieping

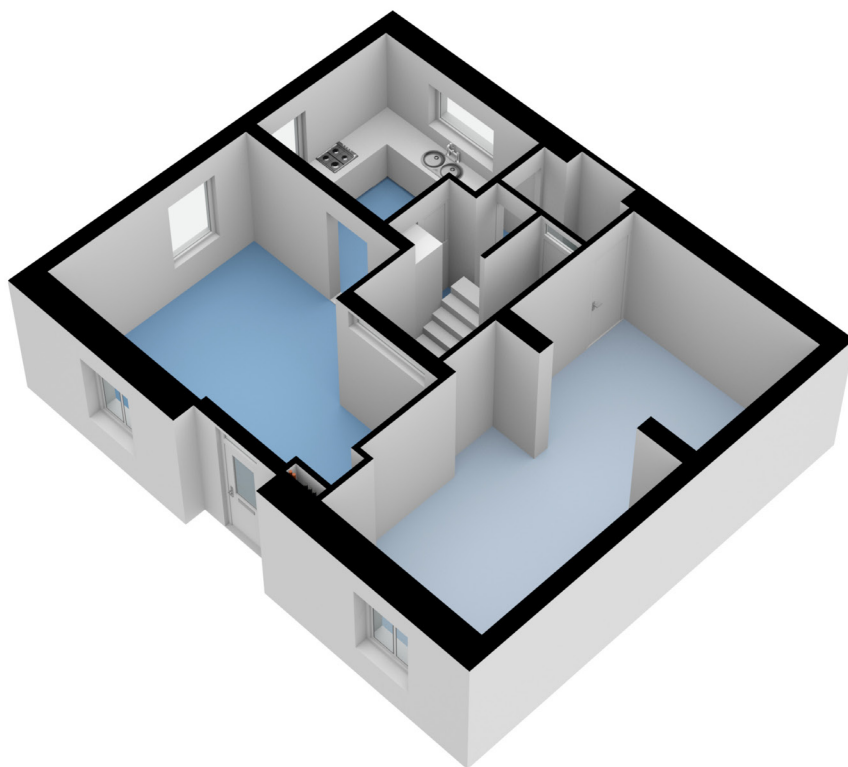


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

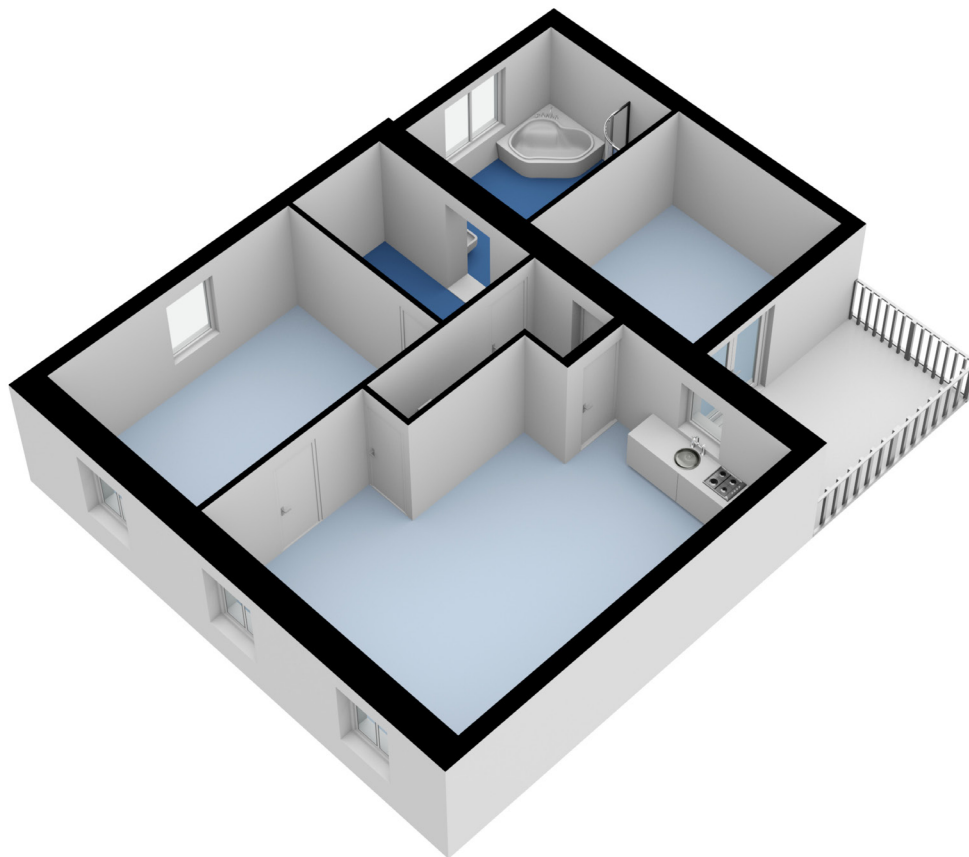
Kelder



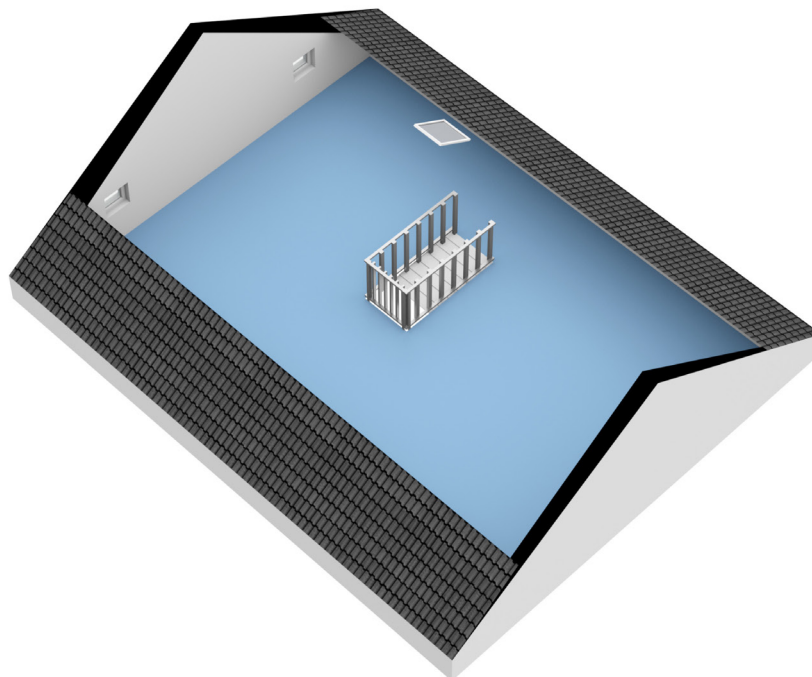
Begane grond



Eerste verdieping



Zolder

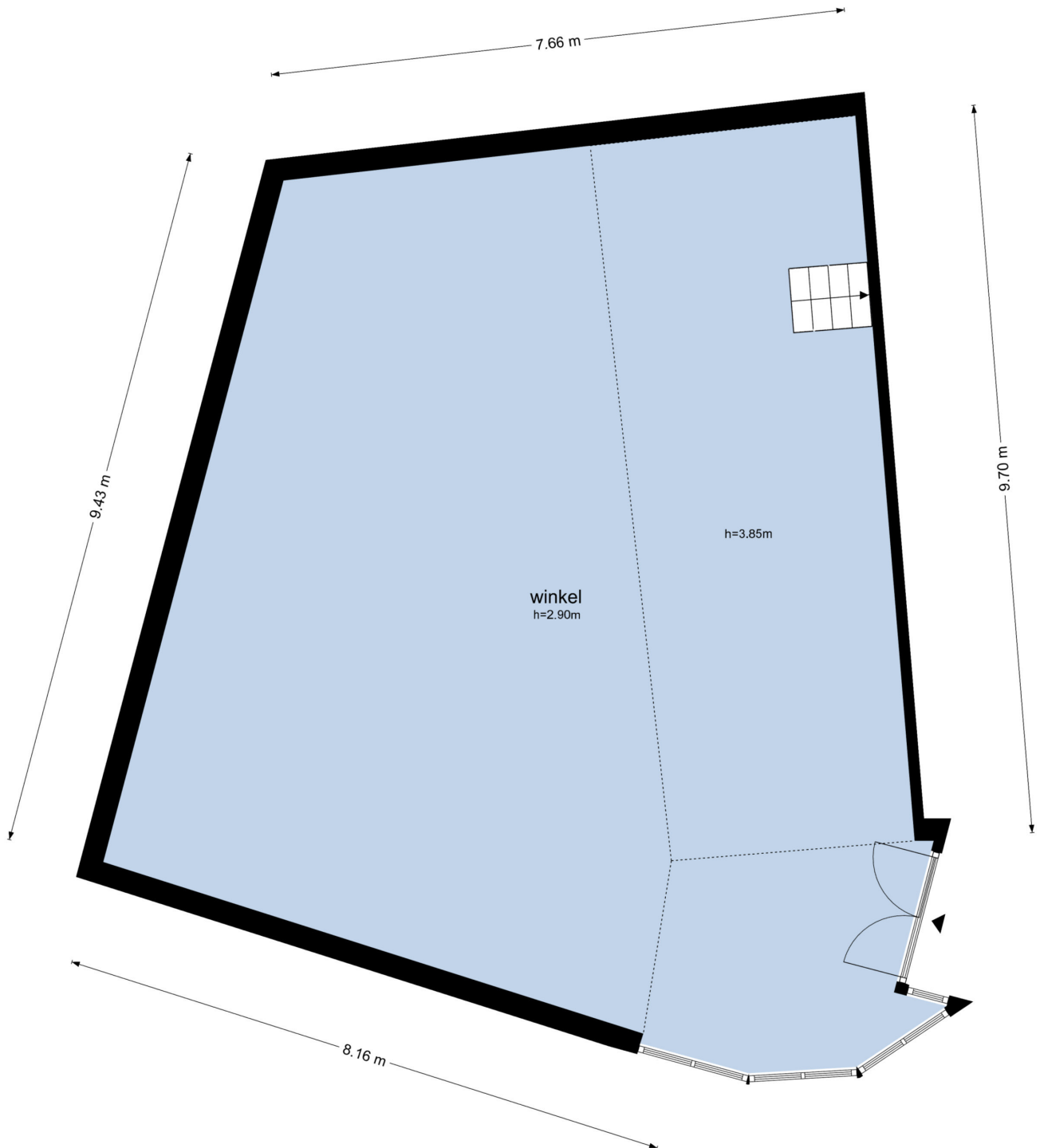


Veldhofstraat 28 A – Eygelshoven



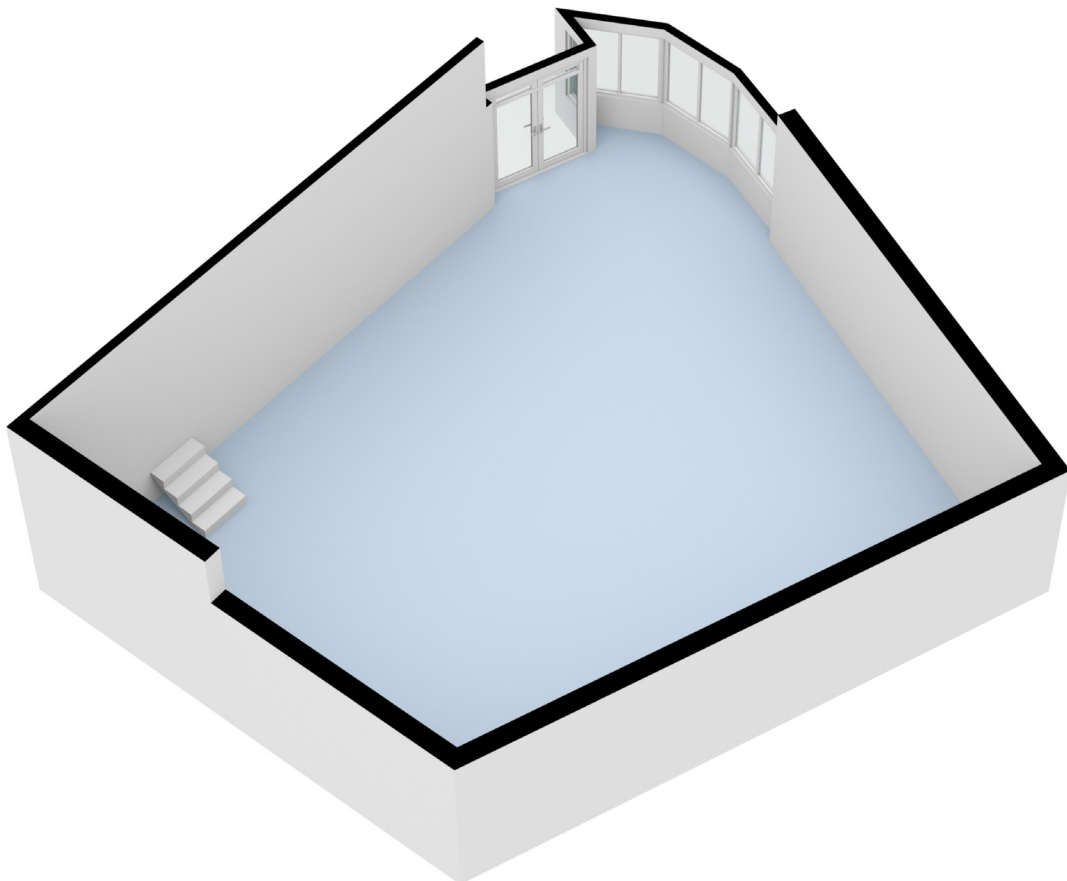
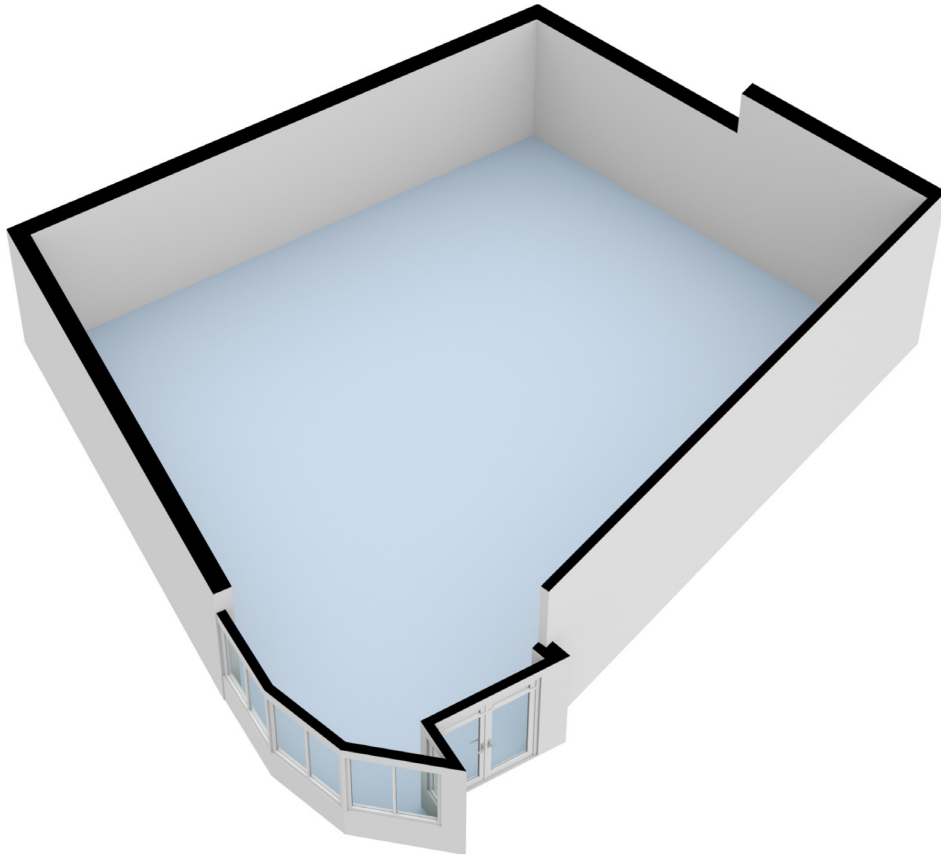
Begane grond

Veldhofstraat 28A - EYGELSHOVEN
Begane Grond

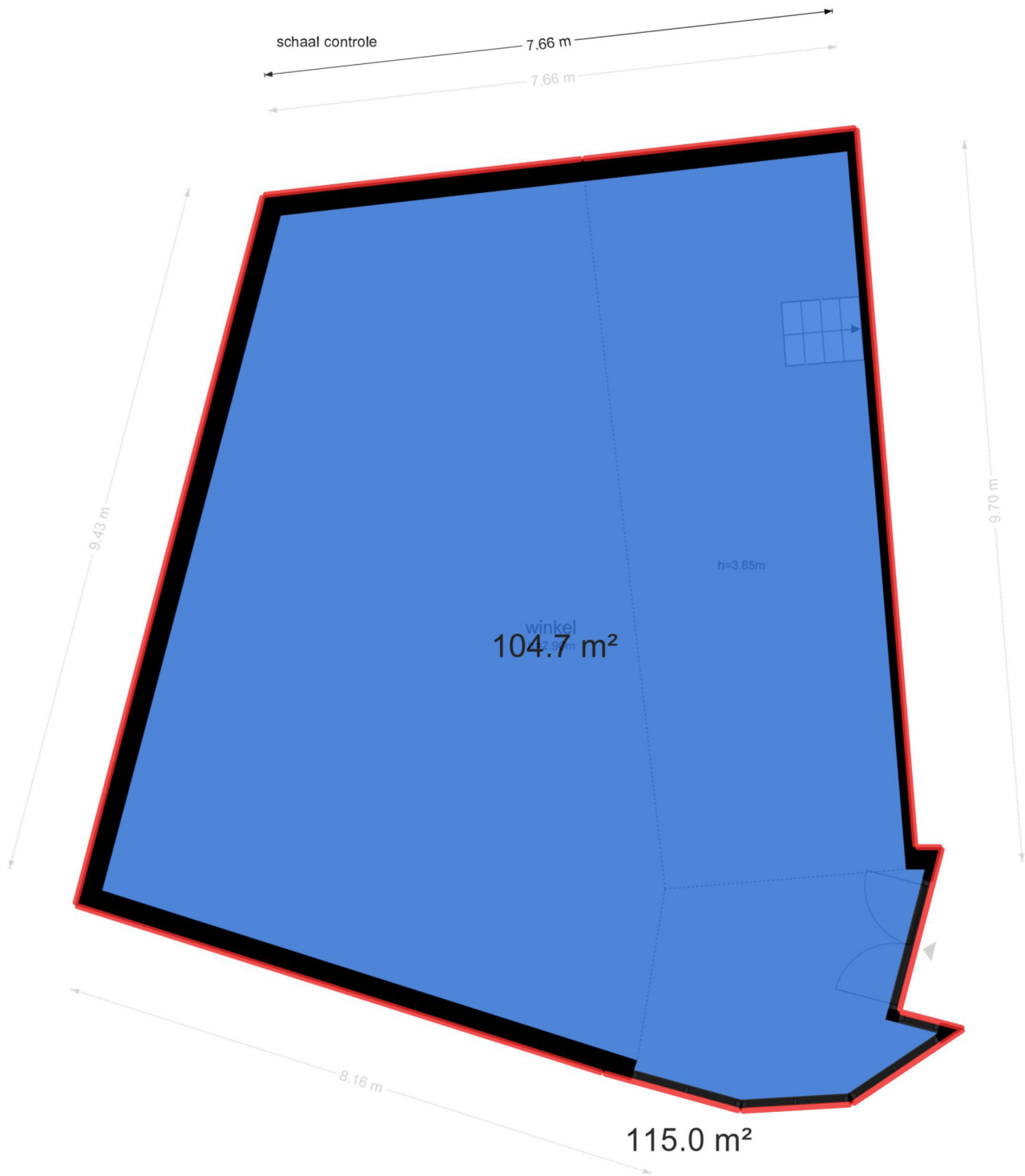


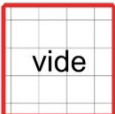

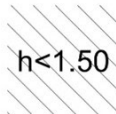







De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Winkelruimte



Winkelruimte



 vide	 BVO	 h<1.50	 WO	 F	 E	 HV	 VV	 I	 P
Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloeroppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1.50 m	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en werkruimte	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Externe en gebouwde bonden buitenruimte	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parking



