

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



**GULICKSTRAAT 5 TE TEGELEN**

Koopsom € 395.000,- k.k.

# HEERLIJK WERKEN AAN HUIS

wonen en werken, kies je voor verhuur of ga je deze locatie herontwikkelen? Dit grote woon-/winkelpand In Tegelen is jarenlang in gebruik geweest (en momenteel nog steeds) als kapperszaak, in combinatie met wonen. De omvang, ligging en bestemming maakt het pand veelzijdig.

#### Locatie:

Het pand ligt net buiten het kernwinkelgebied van Tegelen op een goed bereikbare zicht locatie. Door de hoekligging aan de Kerkhoflaan en Gulickstraat zijn er rondom ruim voldoende parkeermogelijkheden. Tevens kan er indien gewenst en na aanpassing op eigen terrein geparkeerd worden.

De panden in de Gulickstraat worden deels bewoond en deels bedrijfsmatig gebruikt, zo ligt er onder andere een administratiekantoor, tattoowinkel en schoonheidssalon. Aan het einde van de straat liggen een tweetal basisscholen met kinderopvang. Aan de overzijde is recent een nieuw kleinschalig zorgcomplex gerealiseerd.

#### Indeling:

##### Begane grond:

De commercieel ruimte op de begane grond is ca. 95 m<sup>2</sup> groot en altijd in gebruik geweest als kapsalon. De ruimte is verdeeld in twee afzonderlijke gedeelte welke middels een doorgaan in verbinding met elkaar staat. Er is een eigen toilet aanwezig en middels een trap is de bovenwoning bereikbaar. Vanuit de personeelsruimte aan de achterzijde is een patiotuin met berging toegankelijk. In deze berging bevindt zich onder meer de cv-installatie en grote boiler (beide huur).

De salon is voorzien van een tegelvloer en systeemplafond. De kunststof kozijnen zijn aan de voorzijde voorzien van geblindeerd/zonwerend glas.

Het pand is aan de linkerkant omstreeks 1968 voorzien van een aanzienlijke uitbouw, hier bevindt zich een separate entree ten behoeve van de (boven)woning. Achter de ingang bevindt zich een ruime hal met trapopgang, toiletruimte en aansluitende een tuinkamer welke toegang biedt tot de privacy rijke tuin aan de zijkant van het pand.

Vanuit de geheel omheinde tuin is de ruime garage toegankelijk.

##### Eerste verdieping:

De zeer ruime bovenwoning is zowel vanuit de kapsalon als vanuit de separate hal bereikbaar. Vanuit de hal aan de linkerkant is toegang tot de ruime L-vormige woonkamer. Een tweede hal (toegankelijk vanuit de salon) geeft toegang tot de keuken, badkamer en slaapkamer. Hier bevindt zich ook de trap naar de 2de verdieping. De gesloten keuken is voorzien van een eiken inbouwkeuken en vanuit hier en vanuit de woonkamer is het dakterras van ca. 30 m<sup>2</sup> bereikbaar. De compleet ingerichte badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en vaste wastafel.

##### Tweede verdieping:

Vanuit de overloop zijn een berging, twee slaapkamers en een hobbyruimte toegankelijk. De drie kamers zijn allemaal voorzien van een dakkapel. De hobbykamer biedt op zijn beurt toegang tot een zeer royale 4e slaapkamer.

# bijzonderheden & bestemming

## Bijzonderheden:

- Gebouwd omstreeks 1968 en geheel uitgebouwd;
- Multifunctioneel te gebruiken waaronder wonen-werken en/of verhuur;
- Herontwikkelingsmogelijkheden;
- Cv-installaties en boilers zijn gehuurd;
- Perceel oppervlakte 337 m<sup>2</sup>;
- Totale oppervlakte begane grond: kapsalon ca. 95 m<sup>2</sup>, woonoppervlakte ca. 25 m<sup>2</sup>, garage en berging ca. 33 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte (1e en 2e verdieping) ca. 155 m<sup>2</sup> (resp. 94 en 61 m<sup>2</sup>).

## De bestemming

Het doel van het bestemmingplan (vastgesteld in 2021) is onder meer:

- het bieden van een goede mix van wonen, werken, dienstverlening en maatschappelijke functies met een verzorgingsgebied op stadsdeelniveau, waarbij het primaat ligt bij het wonen en het bieden van een goed woon- en leefklimaat;
- het terugdringen en voorkomen van leegstand door het bieden van flexibele mogelijkheden voor herinvulling van leegstaande panden met functies die passen binnen dit gebied, waaronder nadrukkelijk ook tijdelijke invulling wordt verstaan en waarbij de invulling van cultuurhistorisch waardevolle panden voorrang krijgt op de invulling van andere panden;

Het pand heeft de bestemming "woongebied" gekregen waarbij onder andere bestaande legale gestapelde woningen of wonen op de verdieping toegestaan zijn. Het gebruik van een bestaande legale bedrijfswoning (ten tijde van het in werking treden van het bestemmingplan) bij een bij de (bestemmingsplan) regels aangeduide bestaande functie als reguliere woning is toegestaan.

Dienstverlening is toegestaan in omvang van op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan toegelaten, bestaande bruto vloeroppervlakte. Indien de functie dienstverlening is/wordt beëindigd en niet binnen één jaar na beëindiging is c.q. wordt hervat, mag deze functie ook niet meer worden hervat. Waaronder wordt verstaan en uitsluitend toegestaan op de begane grond. Andere functies zijn mogelijk toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de gemeente Venlo.

Als koper bent u zelf verantwoordelijke om onderzoek te doen naar de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Voor meer informatie en/of de geldende bestemmingsplan informatie neem dan contact op met ons kantoor.





































# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# WONEN EN WERKEN 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

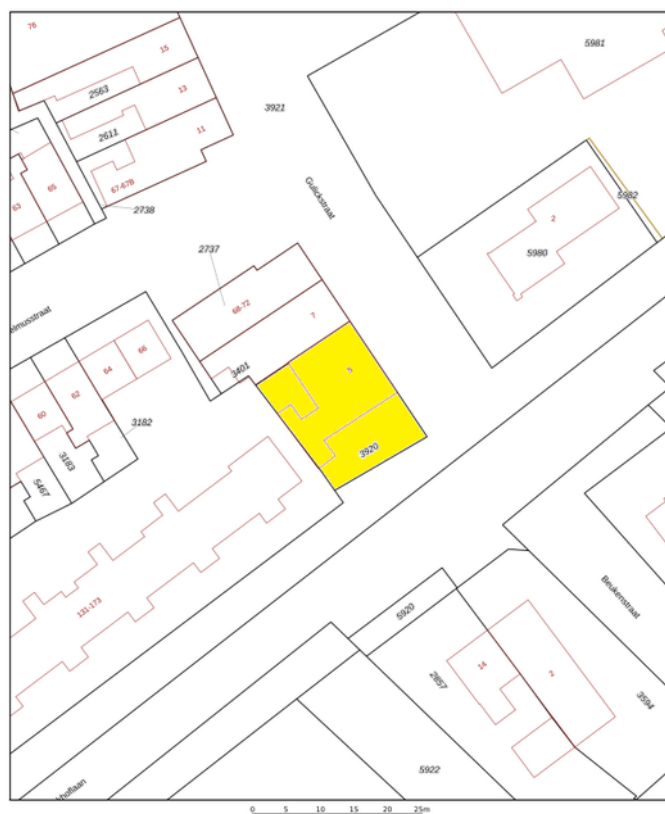
Airport, Düsseldorf en Weeze zijn binnen ca. 45 minuten met de auto te bereiken.

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.

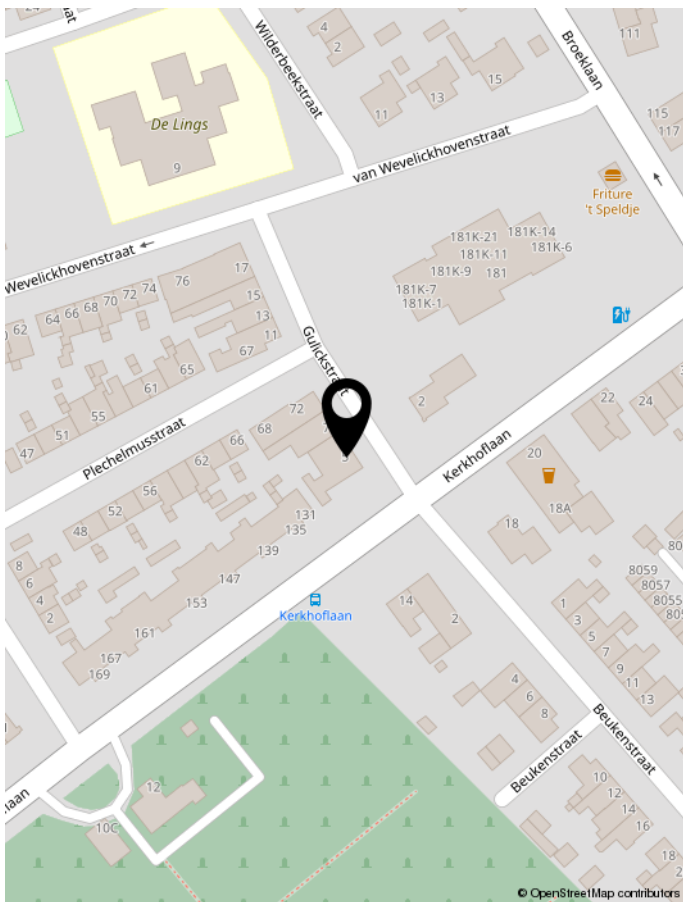
## Kadastrale kaart

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.

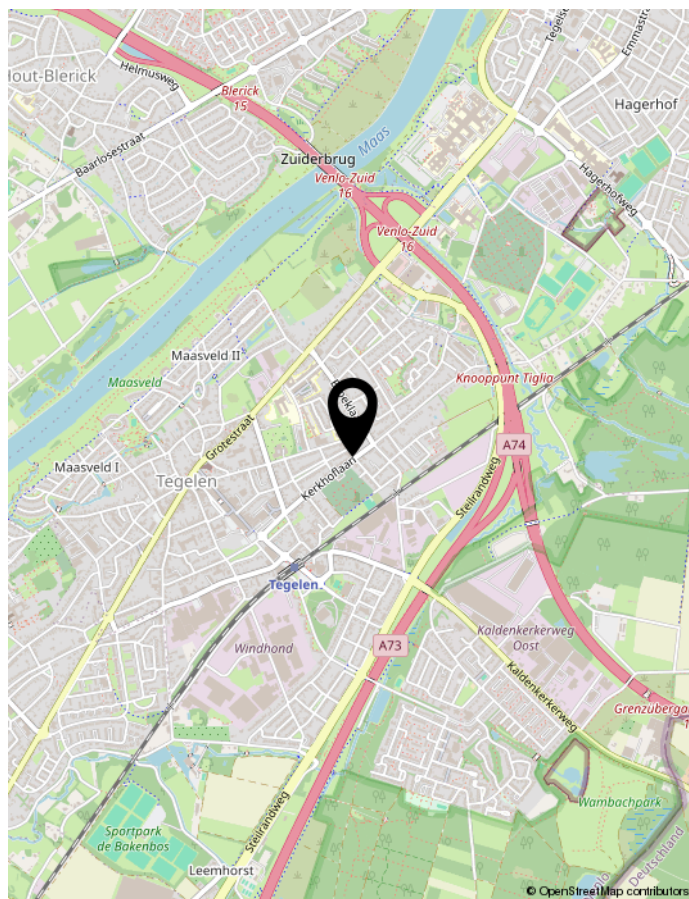
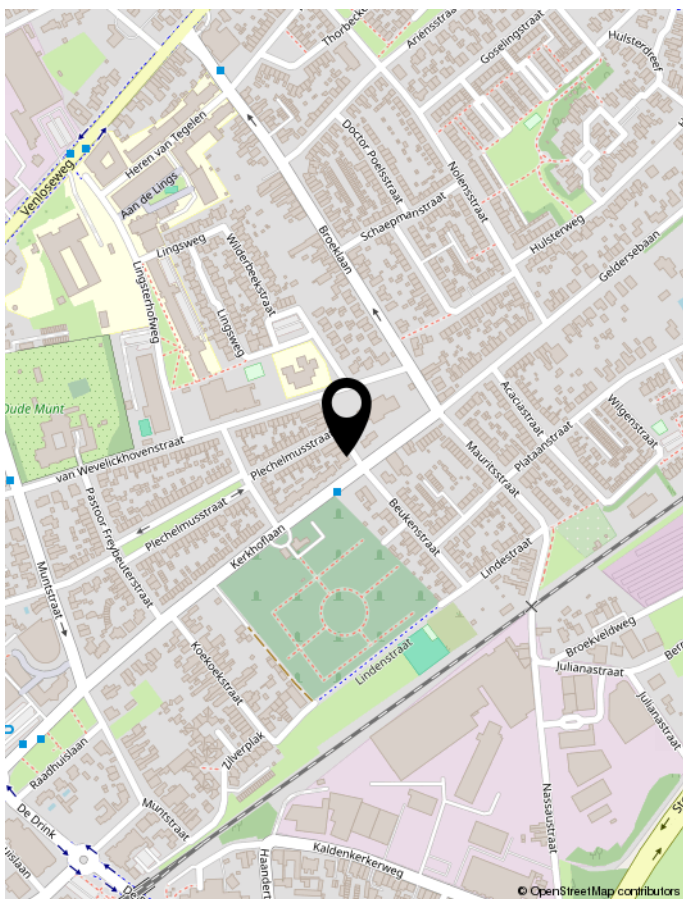


# Locatie en bereikbaarheid



## Locatie

Het pand ligt net buiten het kernwinkelgebied van Tegelen op een goed bereikbare zicht locatie. Door de hoekligging aan de Kerkhoflaan en Gulickstraat zijn er rondom ruim voldoende parkeermogelijkheden. Tevens kan er indien gewenst en na aanpassing op eigen terrein geparkeerd worden. De panden in de Gulickstraat worden deels bewoond en deels bedrijfsmatig gebruikt, zo ligt er onder andere een administratiekantoor, tattoowinkel en schoonheidssalon. Aan het einde van de straat liggen een tweetal basisscholen met kinderopvang. Aan de overzijde is recent een nieuw kleinschalig zorgcomplex gerealiseerd.







## - 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)