

**TE KOOP**



**Hegstraat 3 – 3A**  
— *6161BC Geleen*

# Stijlvolle carré-hoeve of Transformatie- object in Geleen



- Adres: Hegstraat 3 - 3A  
6161BC Geleen
- Bouwjaar: 1935
- Gebruik: drankenhandel met bijbehorende ruimten, zeer ruim buitenterrein en bedrijfswoning
- Toekomst: mogelijkheden tot herontwikkeling naar woningen of een appartementencomplex
- Oppervlakte: ca. 485 m<sup>2</sup> b.v.o.
- Perceeloppervlakte: 3.304 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: Afhankelijk van te realiseren ontwikkeling
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk





## Uniek object op een strategische locatie

TE KOOP | HEGSTRAAT 3 | GELEEN

Uniek herontwikkelingsobject gelegen op steenworpafstand van de autosnelweg A76 en het centrum van Geleen!

In een aantrekkelijke woonomgeving ligt dit bijzondere object dat zich uitstekend leent voor vele doeleinden. Een stijlvolle herbestemming of een complete herontwikkeling. Met een bebouwde oppervlakte van circa 485 m<sup>2</sup> en twee percelen die samen een royale oppervlakte van circa 3.304 m<sup>2</sup> beslaan, biedt deze locatie ook een unieke kans voor een grootschalig woonproject.

Jarenlang heeft dit object gefungeerd als detailhandelslocatie voor een drankenmarkt en slijterij. Hoewel de huidige staat van het object te wensen overlaat en het opleveringsniveau intern verouderd is, biedt het volop mogelijkheden voor een herbestemming of een herontwikkeling.

Het object leent zich uitstekend voor transformatie naar meerdere wooneenheden, waarbij zowel volledige nieuwbouw als hergebruik van het bestaande opstal tot de mogelijkheden behoren.

De direct omgeving van het object wordt gekenmerkt door een sterke woonfunctie, wat bijdraagt aan de geschiktheid van deze locatie voor een hoogwaardige invulling. De ruime opzet van het terrein biedt niet alleen mogelijkheden voor bebouwing, maar ook voor voorzieningen zoals parkeerplaatsen en groen, waarmee een aantrekkelijke leefomgeving kan worden gecreëerd.

Dit project vormt een prachtige kans om bij te dragen aan de woningbehoefte in een geliefde woonwijk.

Geleen-Centrum vormt het hart van Geleen, met een mix van stedelijke voorzieningen en een aangename woonomgeving.

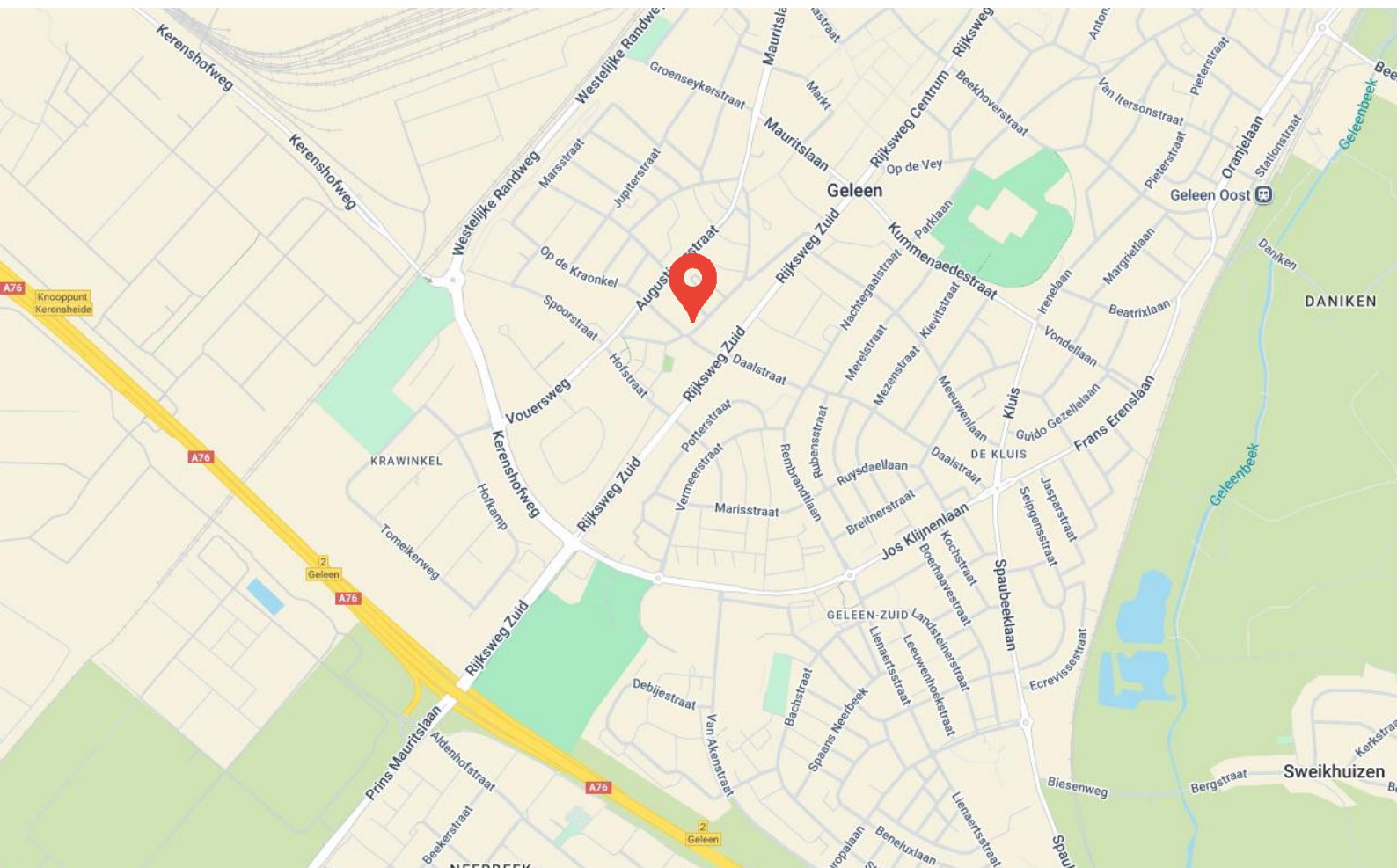
De wijk biedt een gevarieerd aanbod van winkels, horecagelegenheden en culturele voorzieningen. Daarnaast is de wijk bekend om haar rustige straten die zorgen voor een prettige leefomgeving.

Door de centrale ligging zijn belangrijke uitvalswegen en openbaar vervoer eenvoudig bereikbaar, wat de wijk aantrekkelijk maakt voor zowel gezinnen als starters.

Bereikbaarheid:

Per auto: Vanaf de A76 is het object binnen 5 minuten te bereiken via de Rijksweg-Zuid.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Geleen Station en Beek stoppen binnen loopafstand.





## Object:

Het gebouw bestaat (in huidige staat) uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (b.v.o.)
Begane Grond	-	winkel/opslagruimte	-	ca. 370 m <sup>2</sup>
Begane Grond	-	woonoppervlakte	-	ca. 115 m <sup>2</sup>
Totaal ca. 485 m <sup>2</sup>				

## Parkeren:

Op eigen terrein zijn in huidige staat voldoende mogelijkheden voor parkeerplaatsen aanwezig.

## Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het omgevingsplan 'gemeente Sittard-Geleen', met specifiek voor dit object geldende het bestemmingsplan 'Krawinkel/Lutterade', geconsolideerd d.d. 10 september 2011.

Op basis van dit bestemmingsplan is het object bestemd als 'Detailhandel' en 'Wonen', met de volgende aanduidingen:

- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage 100%, maximum bouwhoogte 9 meter, maximum goothoogte 6 meter;
- Gebiedsaanduiding: Geluidzone - Industrie

Het Omgevingsplan is raadpleegbaar in het Omgevingsloket en is uiteraard op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

## Opleveringsniveau:

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





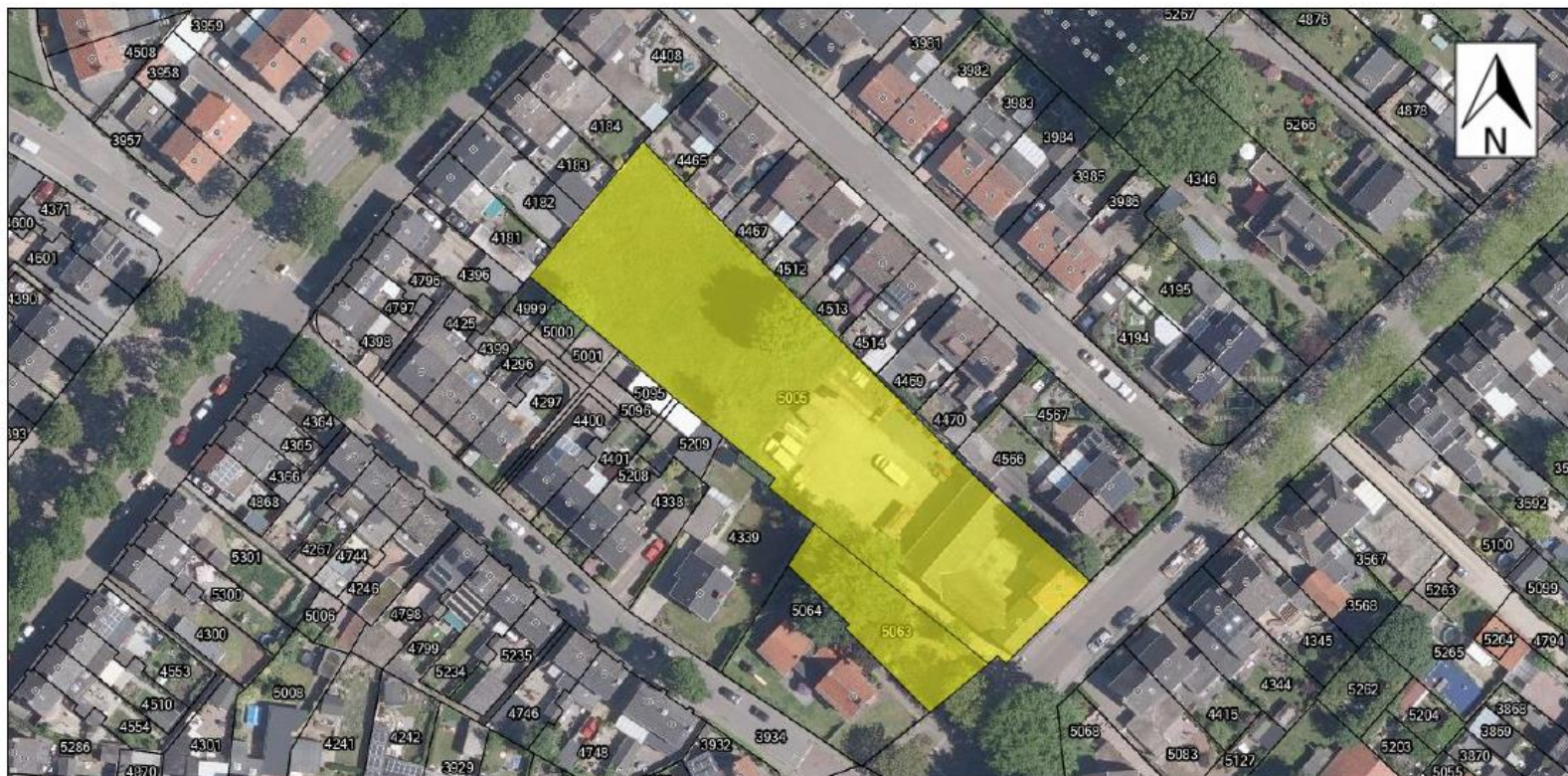
### Koopgegevens:

- Vraagprijs: te baseren op herontwikkeling; indicatief bij te realiseren 20 wooneenheden € 800.000kk.
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk.
- Kadastrale info: het object is kadastraal bekend:
  - Gemeente Geleen, sectie D, nummers 5005 en 5063
  - Totaal groot: 3.304 m<sup>2</sup>
- Eigendom soort: Volle eigendom
- Oplevering: In huidige staat/ as-is where-is en vrij van huur.

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 met Sam Strijbosch (06-458 85 822).





1234	Kadastraal nummer
	Grens kavel
	Kadastrale grens
Datum kadastrale inzage: 9 oktober 2024	

Kadastrale gemeente:	Geleen
Sectie:	D
Perceel:	5005 (0.29.04) en 5063 (0.04.00)
Oppervlakte totaal:	00.33.04 ha.
Aan deze verbeelding kunnen <u>geen</u> betrouwbare maten worden ontleend.	

### **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.

# 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?

Binnen de groep zijn tevens planologen, juristen, rentmeesters, milieu- & bodemonderzoekers, bedrijfskundigen en financieringsspecialisten werkzaam.

Kijk voor meer info op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

# No-nonsense vastgoedexpertise voor ondernemers



 045 – 575 32 55

Kerkstraat 4 6367JE Voerendaal  
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg  
Voerendaal

Margraten  
Baexem

Panningen  
Nijmegen

Vught  
Maastricht

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