



Overal thuis



Vraagprijs € 495.000 k.k.

HELMOND

Dijksestraat 37

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl





Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

GEZINS- WONING

Kenmerken

Energie label:

E

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1923

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

153 m²

Bedrijfsruimte:

312 m²

Perceeloppervlakte:

625 m²

Inhoud:

1678 m³

Tuin gelegen op:

Het noordwesten

Ligging:

In een woonwijk

Isolatie:

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Bestemming:

**Particulier wonen en/of bedrijven
categorie 1+2**



Zo'n uniek woonobject als dit komt u maar zelden tegen. Een instapklare gezinswoning met karakteristieke elementen, waaronder veel glas in lood (dubbel glas), een bedrijfsruimte achter het perceel en gelegen nabij het centrum van Helmond, de uitvalswegen en het NS-station. Particulier wonen zonder bedrijfsvoering is toegestaan op deze locatie.

U betreedt de woning via de hal, welke u toegang biedt tot de speelse woonkamer met zitkuil en houtkachel. Vanuit een tweede hal, met toiletruimte, bereikt u de keuken. De keuken is voorzien van een koelkast, combi-oven, vaatwasser, 6-pits gasfornuis en afzuigkap. Daarnaast beschikt de ruimte over een schuifpui naar de tuin. Naast de keuken is de bijkeuken met de witgoed gelegen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een werkkamer. Via de overloop op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, de badkamer en een provisieruimte te bereiken. De badkamer is voorzien van een douche-bad combinatie, wastafel en toilet. Verder is er nog een vliozolder aanwezig, welke momenteel als opbergplaats wordt gebruikt.

De bedrijfsruimte, welke achter de woning gelegen is, is 312 m² groot en is voorzien van een betonvloer, lichtstraten, led-verlichting, heaters, TL-armaturen, krachtstroom (3 x 64A), loopdeur en toiletruimte. Parkeren is mogelijk op eigen terrein voor of achter het huis, waarbij een bedrijfsbus door de poort past. De tuin is af te sluiten van de straat met een overheaddeur.

Kortom, een object waar wonen en werken op één locatie gecombineerd kan worden op een uitstekende locatie. Particulier wonen zonder bedrijfsvoering is tevens toegestaan!

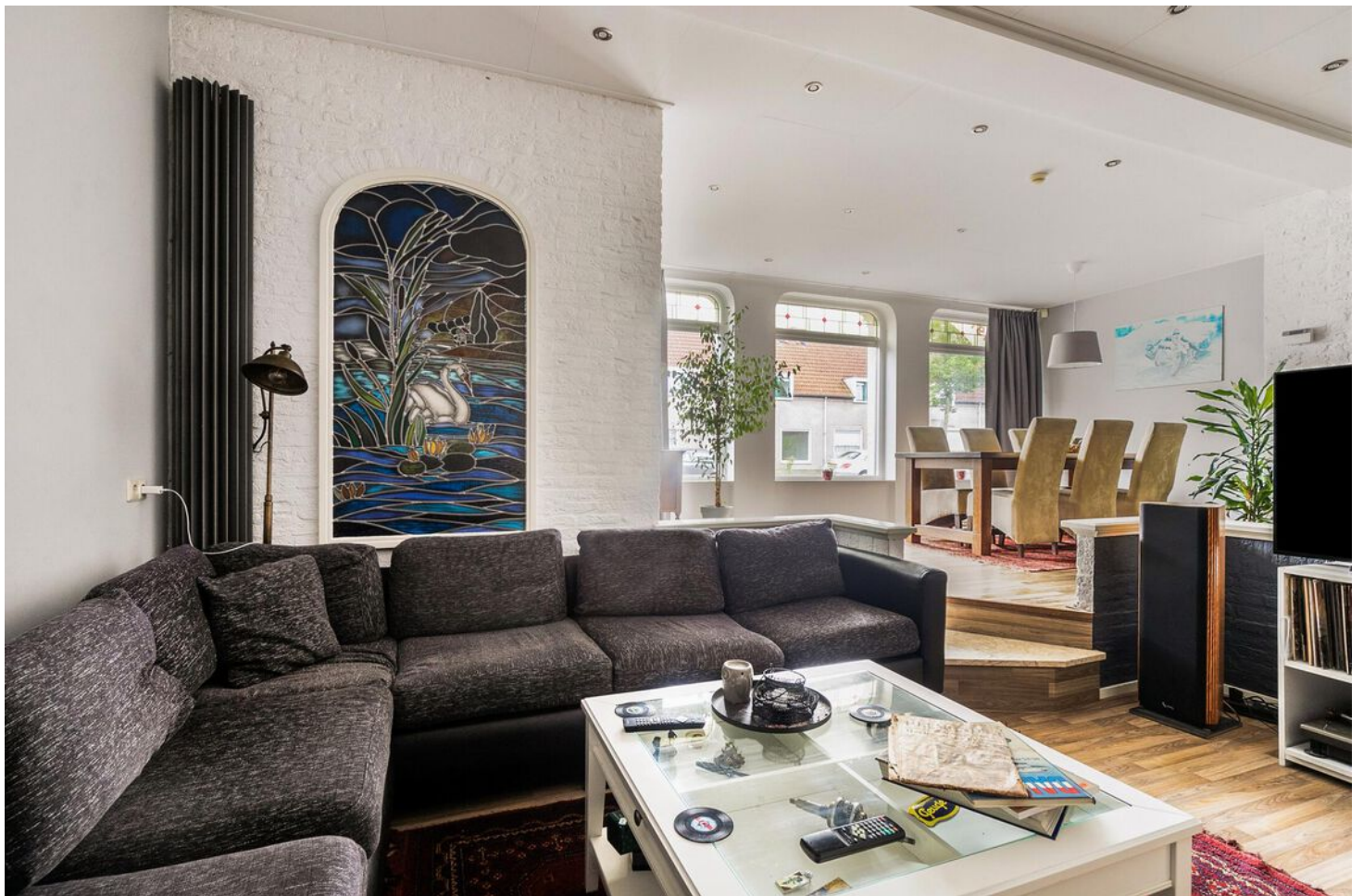


Entree/hal





Woonkamer





Hal & toiletruimte





Keuken







Werkkamer & bijkeuken

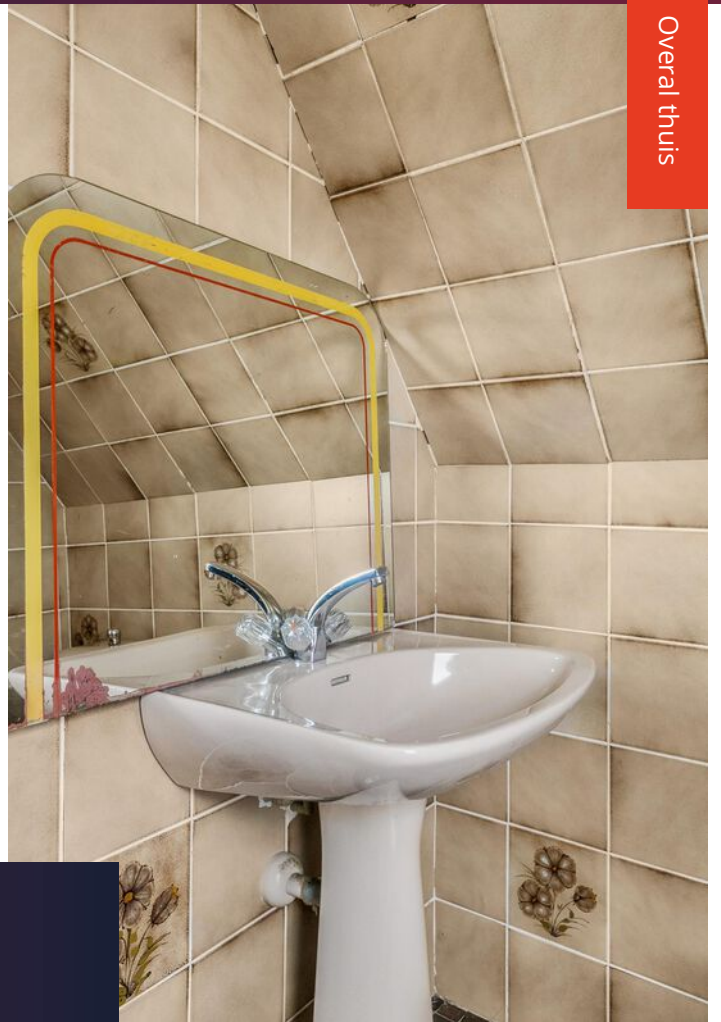
Overloop





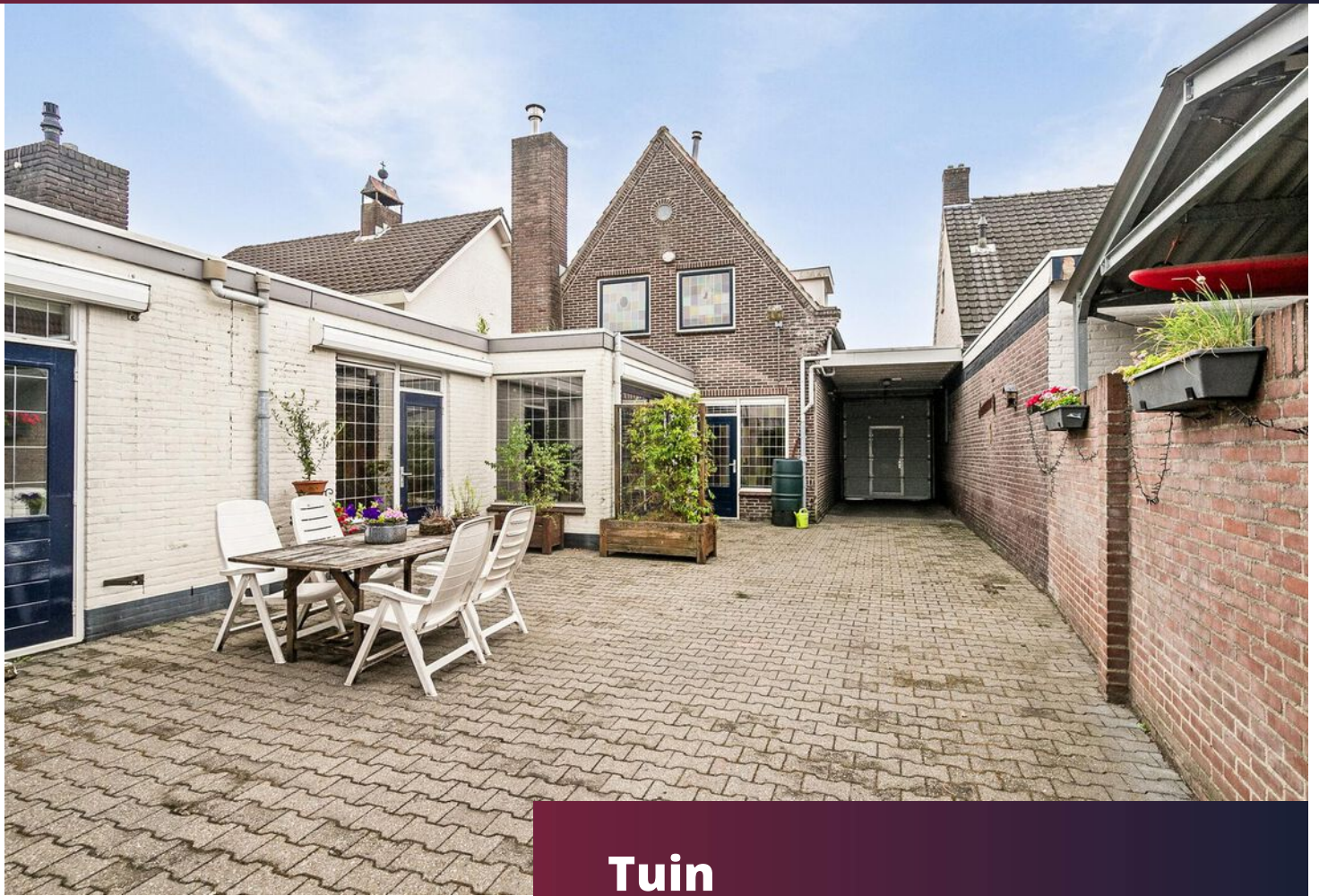
Slaapkamer 1, 2 & 3





Badkamer



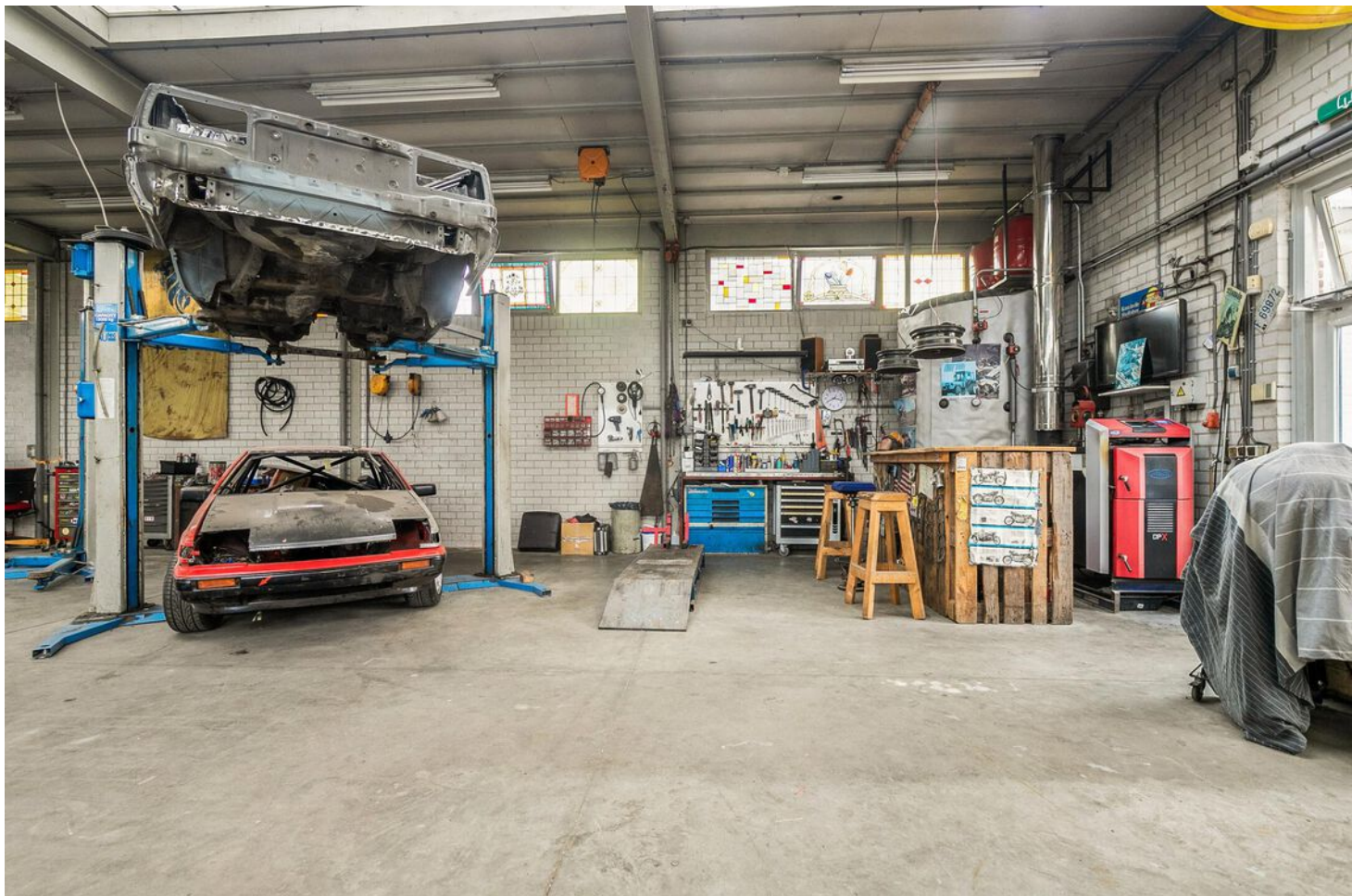


Tuin





Bedrijfsruimte









Bijzonderheden

- Ruime woning (ca. 153 m²) met grote bedrijfsruimte (ca. 312 m²);
- De CV-combiketel is geplaatst in 2009 en betreft het merk Nefit Topline;
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en biogasketel met hout;
- De verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout;
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing;
- Unieke woning met karakteristieke elementen;
- Particulier wonen zonder bedrijfsvoering is tevens toegestaan;
- Bestemming particulier wonen en/of bedrijven categorie 1 + 2.

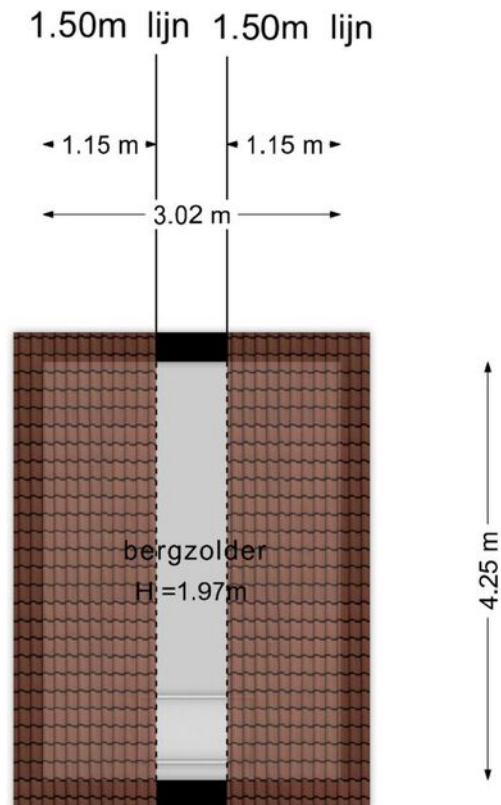
Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

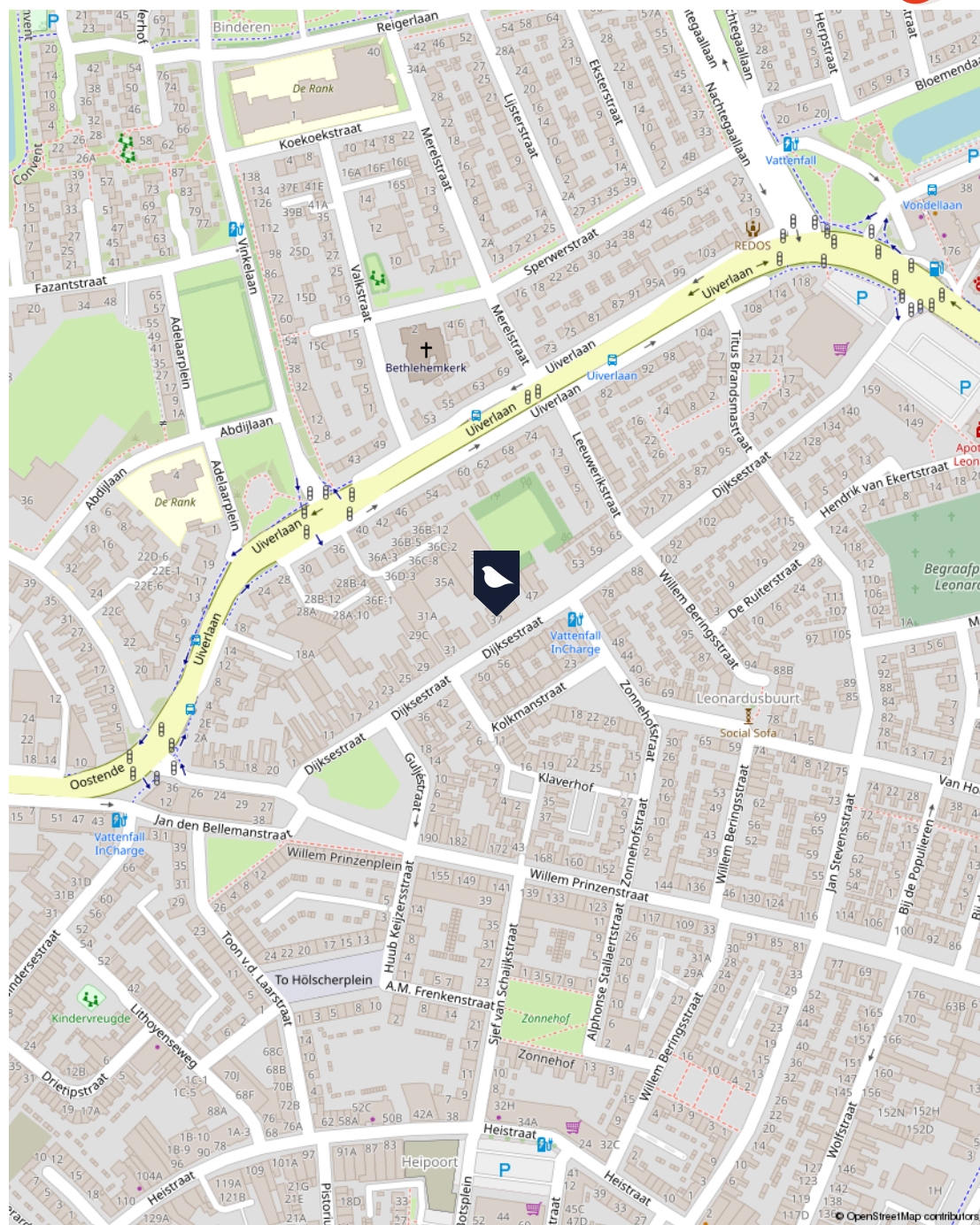
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering

In de omgeving



De woning is gelegen nabij het centrum van Helmond, de uitvalswegen en het NS-station, maar ook dicht bij sportvelden en de korte afstand tot dierenparkjes en speeltuinen zorgen voor goede recreatieve voorzieningen. Er is een winkelcentrum, diverse supermarkten, er zijn basisscholen en op loopafstand bevinden zich ook scholen voor middelbaar onderwijs.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Mark van Nunen RM RT

NVM makelaar/taxateur

T 06 - 11 42 67 44

E m.vannunen@berkkerkhof.nl



Britt van Lieshout

Adviseur wonen

T 0492 - 38 66 00

E b.vanlieshout@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

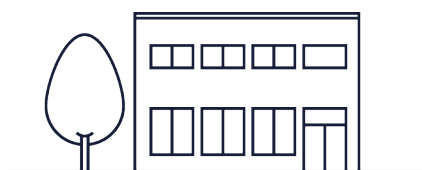


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetstaat

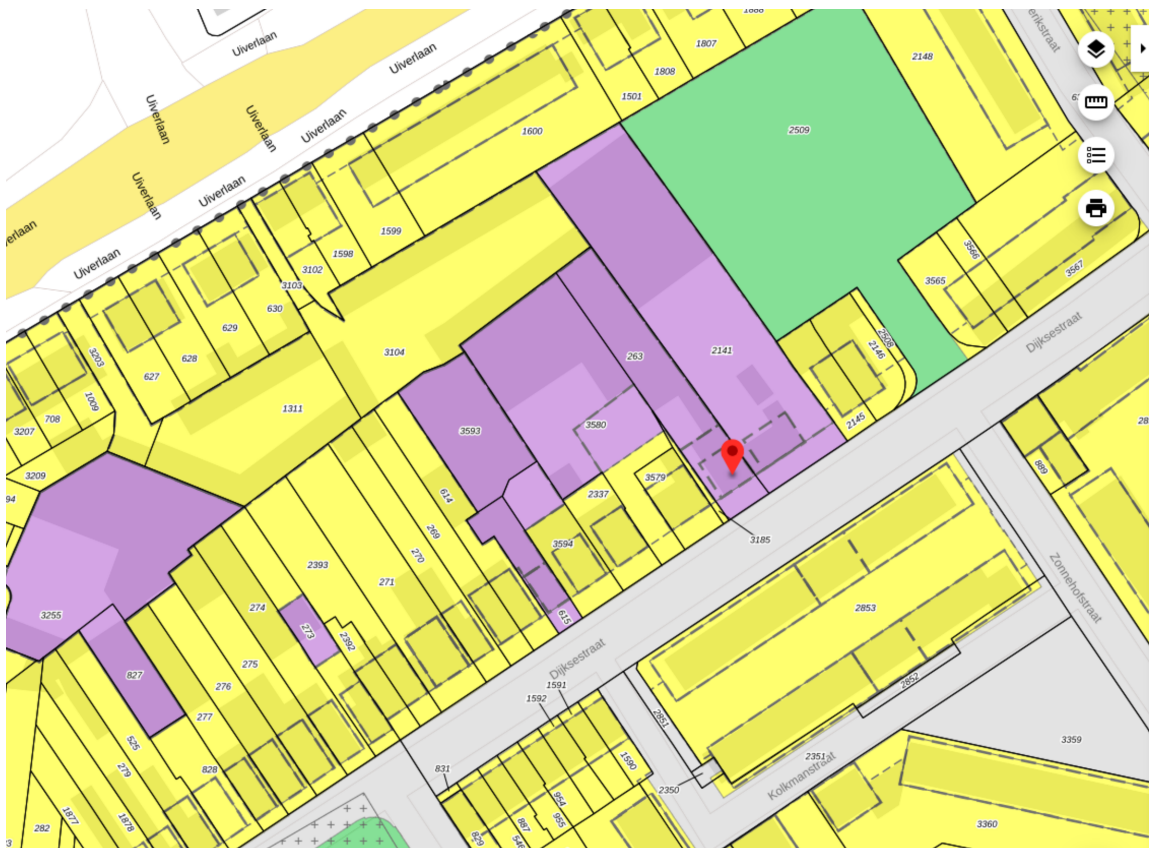
	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tara oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwegebonden Buitenruimte	EB Externe Berooiingsruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalimgat > 4 m ²
Begane Grond	472,10	29,20	112,10	311,50	19,30	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	452,80	29,20	112,10	311,50	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	19,30	-	-	-	19,30	-	-	-
Eerste Verdieping	53,00	8,50	40,90	0,00	0,00	0,00	3,60	0,00
Woon-/werkruimte	53,00	8,50	40,90	-	-	-	3,60	-
Vliering	17,60	4,70	0,00	3,10	0,00	0,00	9,80	0,00
Vliering	17,60	4,70	-	3,10	-	-	9,80	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	542,70	42,40	153,00	314,60	19,30	0,00	13,40	0,00
Procentueel tov BVO	100%	7,81%		57,97%	3,56%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	523,40							

ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag



Bijlage: Bestemmingsplan



Binnenstad - Omgeving Leonarduskerk I
Gemeente Helmond
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

174252.1, 388666.7

- Enkelbestemming
Bedrijf
- Bouwvlak
- Functieaanduiding
bedrijfswoning
- Maatvoering
 - o maximum bouwhoogte: 8 m
 - o maximum goothoogte: 5 m

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren;
- b. bestaande bedrijven;
- c. maximaal 1 bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, waterpartijen, wegen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, dit bebouwingspercentage als maximum geldt;
- e. de afstand tot zijdelingse- en achterperceelsgrenzen dient minimaal 3 m te bedragen, tenzij uit de situering van het bouwvlak een andere afstand voortvloeit;
- f. voor bedrijfswoningen als bedoeld in artikel 3.1 onder c, alsmede de bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is het bepaalde in de artikelen 11.2.1 en 11.2.2 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 60 m² per bedrijfswoning mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder reclamezuilen, mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.1 onder b en/of c voor het vergroten van de goothoogte tot maximaal 10 m en/of het vergroten van de bouwhoogte tot maximaal 10 m, mits er geen aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse;
- b. artikel 3.2.1 onder e voor het bouwen van gebouwen tot in één van de zijdelingse perceelsgrenzen dan wel in achterperceelsgrenzen, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de verkeers- en brandveiligheid alsmede de brandbestrijdingsmogelijkheden zijn gewaarborgd;
 3. laad- en losmogelijkheden op eigen terrein voldoende zijn gewaarborgd;
 4. op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig blijft dan wel is om te parkeren.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. detailhandel, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende bedrijfsactiviteiten;
- b. perifere detailhandel of groothandel;
- c. bedrijven als genoemd in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;
- d. verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- e. risicovolle inrichtingen;
- f. horeca;
- g. kantoren.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor;

- a. bedrijven welke niet voorkomen in de milieucategorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
- b. bedrijven welke voorkomen in de milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving gelijkwaardig zijn aan bedrijven die vallen onder de milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

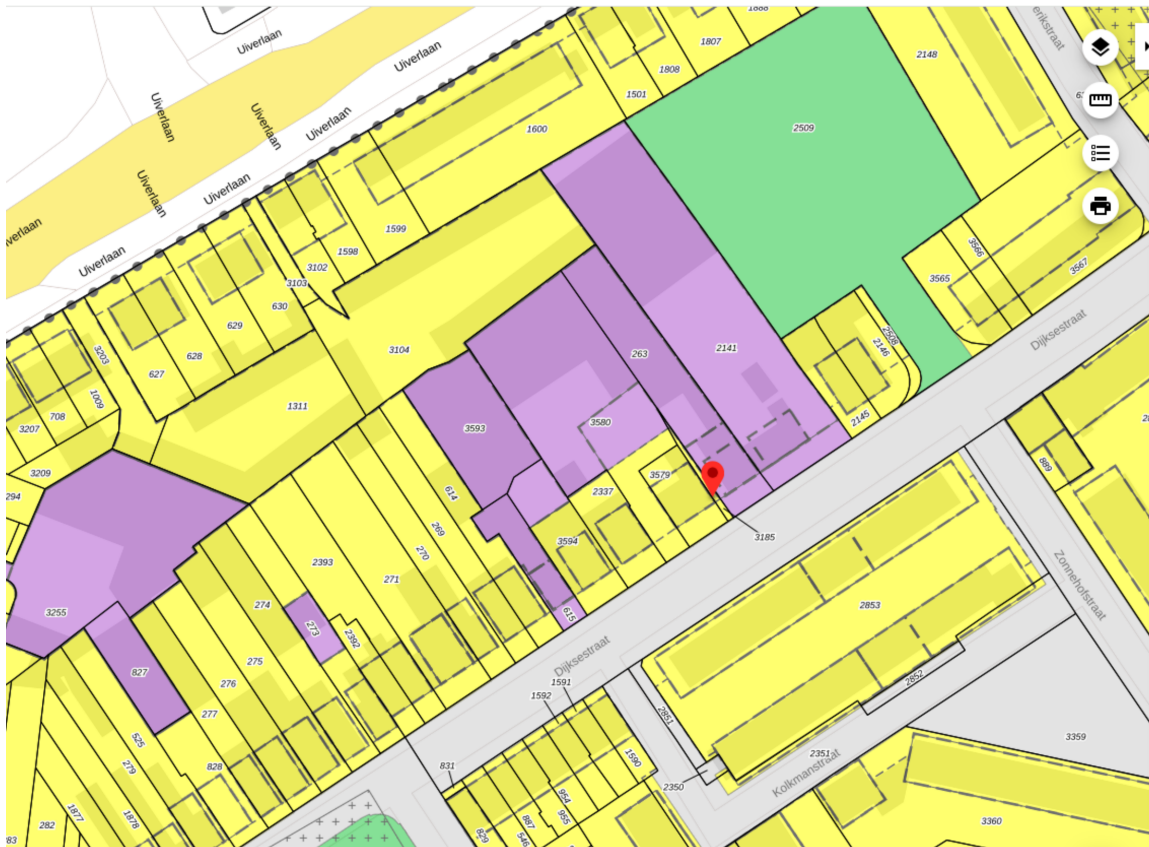
3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 Wro de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het bouwen van woningen en aan- en bijgebouwen, met bijbehorende perceelssluitingen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, leidingen en openbare nutsvoorzieningen mits:

- a. het bedrijf ter plaatse is of wordt beëindigd;
- b. het wijzigingsplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is, in die zin dat bij de wijziging:
 - 1 de situering;
 - 2 het maximaal toegestane aantal woningen;
 - 3 het toegestane woningtype;
 - 4 de maximale breedte, diepte, goot- en bouwhoogte, kapvorm en dakhelling;wordt bepaald overeenkomstig de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving, het bestaande straat en bebouwingsbeeld ter plaatse van de ter plaatse overheersende bestaande woningtypen;
- c. er geen aantasting plaatsvindt van de verkeersstructuur, verkeersafwikkeling ter plaatse;
- d. er geen aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in die zin dat aangetoond moet worden dat:
 1. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel door burgemeester en wethouders vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 2. voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van milieu en natuurbescherming;
 3. geen onevenredige aantasting van archeologische waarden zal plaatsvinden;
 4. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.



Bijlage: Bestemmingsplan



Binnenstad - Omgeving Leonarduskerk I
Gemeente Helmond
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

174247.1, 388661.7

Enkelbestemming
Wonen

Bouwaanduiding
bijgebouwen

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. onderdoorgangen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. horeca - 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- f. horeca - 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2';
- g. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- i. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- j. kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon';
- k. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- l. leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- m. de bescherming en instandhouding van een gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterpartijen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

11.1.2

Voor de in artikel 11.1.1 onder d, e, f, g en j genoemde doeleinden geldt dat deze uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden geplaatst;
- b. de bouwgrens mag niet worden overschreden, met uitzondering van één erker per woning met een diepte van maximaal 1,5 m mits de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- c. het aantal bouwlagen, de kapvorm en dakhelling als bestaand, dan wel de maximale goot- en/of bouwhoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van een bestaande onderdoorgang dient de begane grond tot de bestaande vrije hoogte boven maaiveld onbebouwd te blijven.

11.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte – voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' – mag per woning in ieder geval maximaal 60 m² bedragen dan wel maximaal 20% van het bij de woning behorende bouwperceel tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat in ieder geval een oppervlakte van 25 m² ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' onbebouwd moet blijven;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en overkappingen dienen minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen, behoudens een afwijkende ligging ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen', in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden dan wel minimaal 1 m daaruit, met dien verstande dat:
 1. indien het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen', direct grenst aan gronden in gebruik voor openbare verkeersdoeleinden of openbare groenvoorziening of;
 2. bij een vrijstaande woning tussen voorgevellijn en achtergevellijn;

deze afstand minimaal 1 m dient te bedragen;

- e. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;

- f. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 6 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

11.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse;
- b. de oppervlakte per garagebox mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. horeca;
- c. permanente of tijdelijke bewoning in bijgebouwen en garageboxen;
- d. aan huis gebonden beroepen, in het geval dat:
 1. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30 % van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;
 2. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
 3. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
 4. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredig toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Aan huis gebonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.3 onder d voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte (hierna: b.v.o.) per woning maximaal 30% van de begane grondoppervlakte en de bij de woning behorende bijgebouwen mag bedragen, met dien verstande dat het b.v.o. in ieder geval maximaal 60 m² mag bedragen;
- b. het betreft een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. door de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- e. de bedrijfsuitoefening geen nadelig invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredig toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 van de Wro, de bestemming 'Wonen' wijzigen door het laten vervallen van de binnen deze bestemming geregelde en op de verbeelding aangegeven aanduidingen:

- a. 'detailhandel' en/of;
- b. 'specifieke vorm van horeca - 1' en/of;
- c. 'specifieke vorm van horeca - 2' en/of;
- d. 'kinderdagverblijf' en/of;
- e. 'kantoor' en/of;
- f. 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon' en/of;
- g. 'maatschappelijk',

mits voorafgaand aan de wijziging de detailhandel, de specifieke vorm van horeca - 1 of 2, kinderdagverblijf, het kantoor, de kapsalon, de maatschappelijke voorziening ter plaatse is/zijn of wordt/worden beëindigd.