



# Pastoor Brouwersstraat 7

— *Margraten*

# Beleggingsobject met potentie

*Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over dit object of wilt u een bezichtiging plannen?*

*Uw makelaar staat voor u klaar!*



Uw makelaar:

**Richard Vroonen**

[rvroonen@aelmans.com](mailto:rvroonen@aelmans.com)

043-3030117

## Pastoor Brouwersstraat 7 — Margraten

Midden in het centrum van Margraten bieden wij deze voormalige carré-boerderij te koop aan, inclusief het (verhuurde) cafébedrijf met een onzelfstandige bovenwoning.

Daarnaast behoren de voormalige stalruimte en schuur tot het aanbod, met mogelijkheden voor de realisatie van vier woningen of appartementen.

De boerderij, gebouwd omstreeks 1890, is later gedeeltelijk omgebouwd tot een (eet)café, genaamd "Café Chriske". De achtergelegen stalruimte, schuurruimte en binnenplaats worden momenteel niet meer gebruikt. Binnen de muren van deze ruimten heeft de gemeente Eijsden-Margraten ingestemd met een plan voor de realisatie van maximaal vier wooneenheden.

Vraagprijs € 500.000 k.k.

### Kenmerken

- Woonoppervlakte: 67 m<sup>2</sup>
- Café oppervlakte: 83 m<sup>2</sup>
- Overig inpandig: 69 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 160 m<sup>2</sup>

• Bouwjaar: 1890

• Aanvaarding: in overleg

• Perceelopp: 400 m<sup>2</sup>



## — Globale Indeling

# *Eetcafé Chriske*

---

### Begane grond:

Via de nostalgische hal met authentieke stijlelementen en de fraaie bordestrap die leidt naar de privéwoning, zijn zowel het bargedeelte (met ruimte voor circa 12 tot 14 zitplaatsen) als de sfeervolle huiskamer/eetkamer (met ruimte voor circa 18 personen) bereikbaar. Achter de bar bevindt zich de bedrijfskeuken, met toegang tot de hal. Er is een separate toiletruimte voor dames en heren, met een voorportaal en toegang tot de gewelfde kelder, waar zich een koelcel en opslagruimte bevinden.

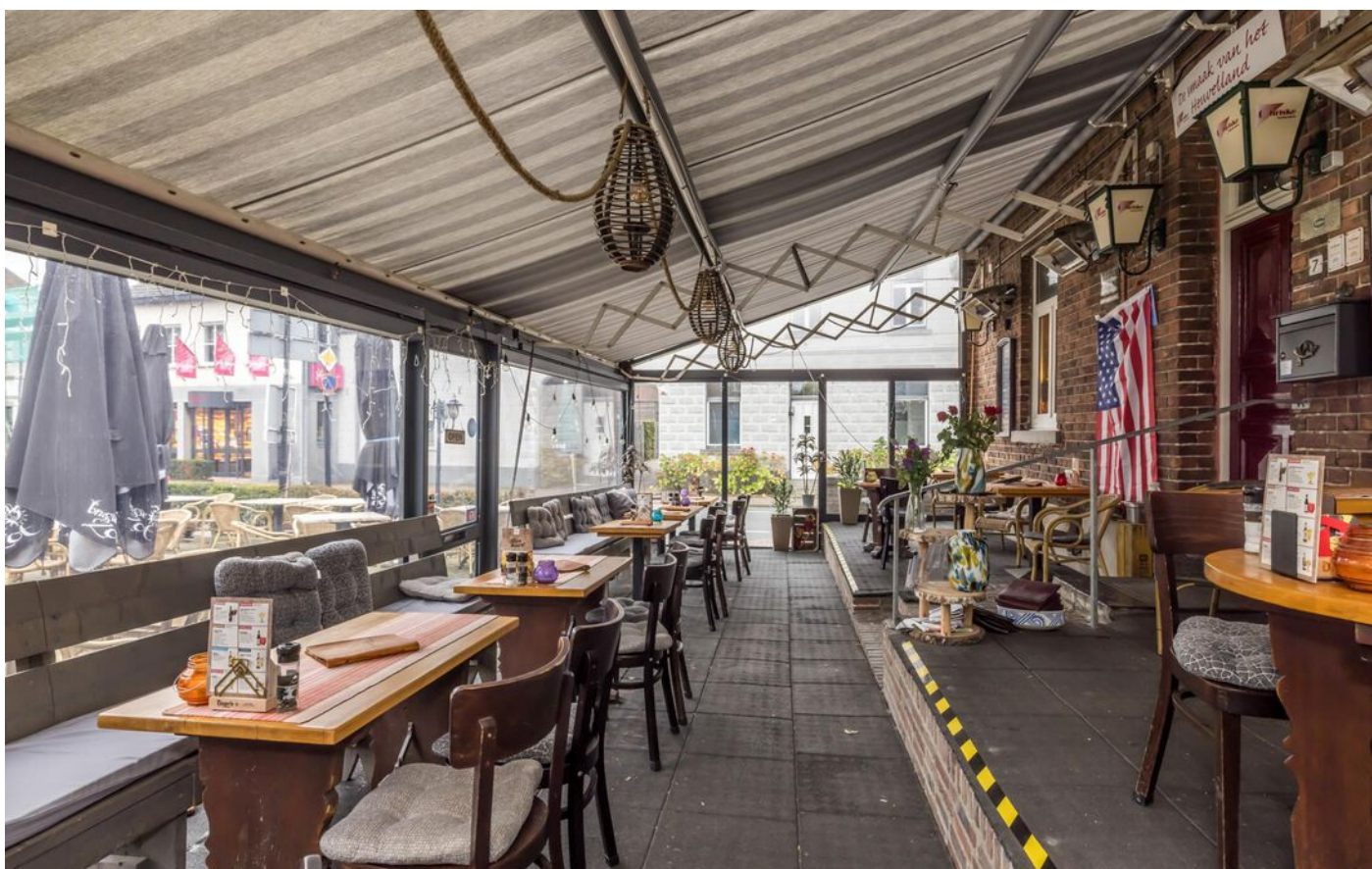
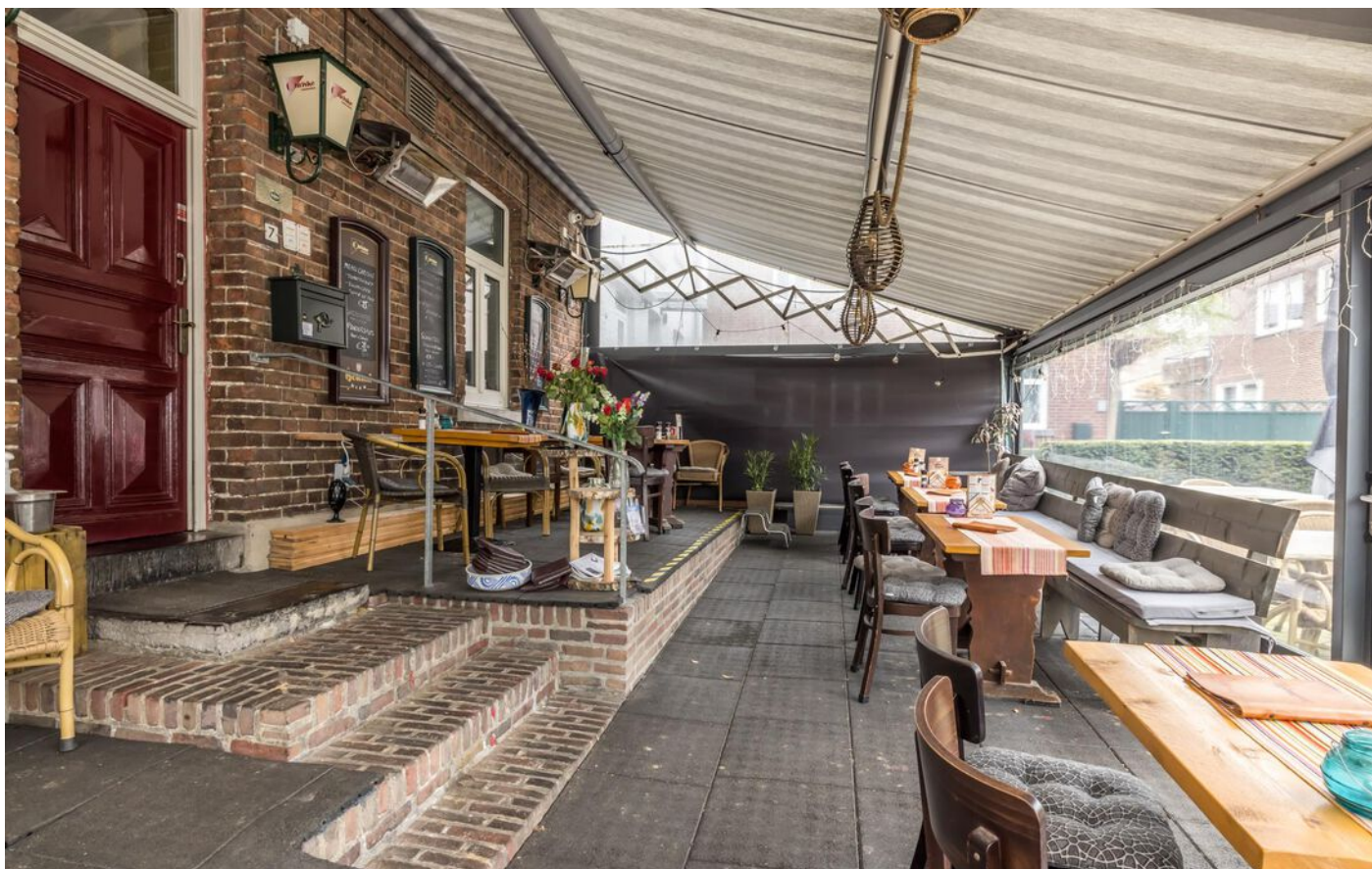
Aan de voorzijde is een ruim terras met een zuidoostelijke ligging en voldoende parkeerruimte. Het terras ligt grotendeels op gemeentelijk eigendom, waarvoor de café-exploitant een huurcontract heeft afgesloten (circa € 773,- per jaar)

Het huurcontract tussen de eigenaar en Brandbierbrouwerij loopt tot 1 maart 2029 en kan op verzoek worden verstrekt.

























## — Globale indeling

# *Bovenwoning*

---

De bovenwoning betreft een niet-zelfstandige woonruimte en is in gebruik bij de exploitant van het cafébedrijf.

### 1e verdieping:

Overloop met toegang tot de woonkamer, die in verbinding staat met de halfopen keukenruimte. Deze keuken heeft een eenvoudige opstelling met losse apparatuur. Verder zijn er 2 slaapkamers en een eenvoudige badkamer, voorzien van een toilet, douche en een vaste wastafel.

### 2e verdieping:

Via een vaste trap is er toegang tot een volwaardige zolderruimte (niet afgewerkt) met de cv-opstelling. Er is volop ruimte om de huidige woonruimte uit te breiden. Momenteel wordt deze zolder door de huurder gebruikt als opslagruimte.





— De indeling

# *Bijgebouwen*

Via de houten poort aan de Pastoor Brouwersstraat is de binnenplaats, ook wel 'cour' genoemd, bereikbaar.

Aan beide zijden bevinden zich de voormalige stalruimten en de schuur. Deze ruimten zijn ook toegankelijk via de poort aan de Hoenderstraat en bevinden zich in casco staat. Ze zijn voorzien van stalen spanten en hebben een geïsoleerd dak, bedekt met oude keramische pannen.

Het vloeroppervlak bedraagt circa 160 m<sup>2</sup>, met de mogelijkheid om een eerste verdieping te realiseren.





























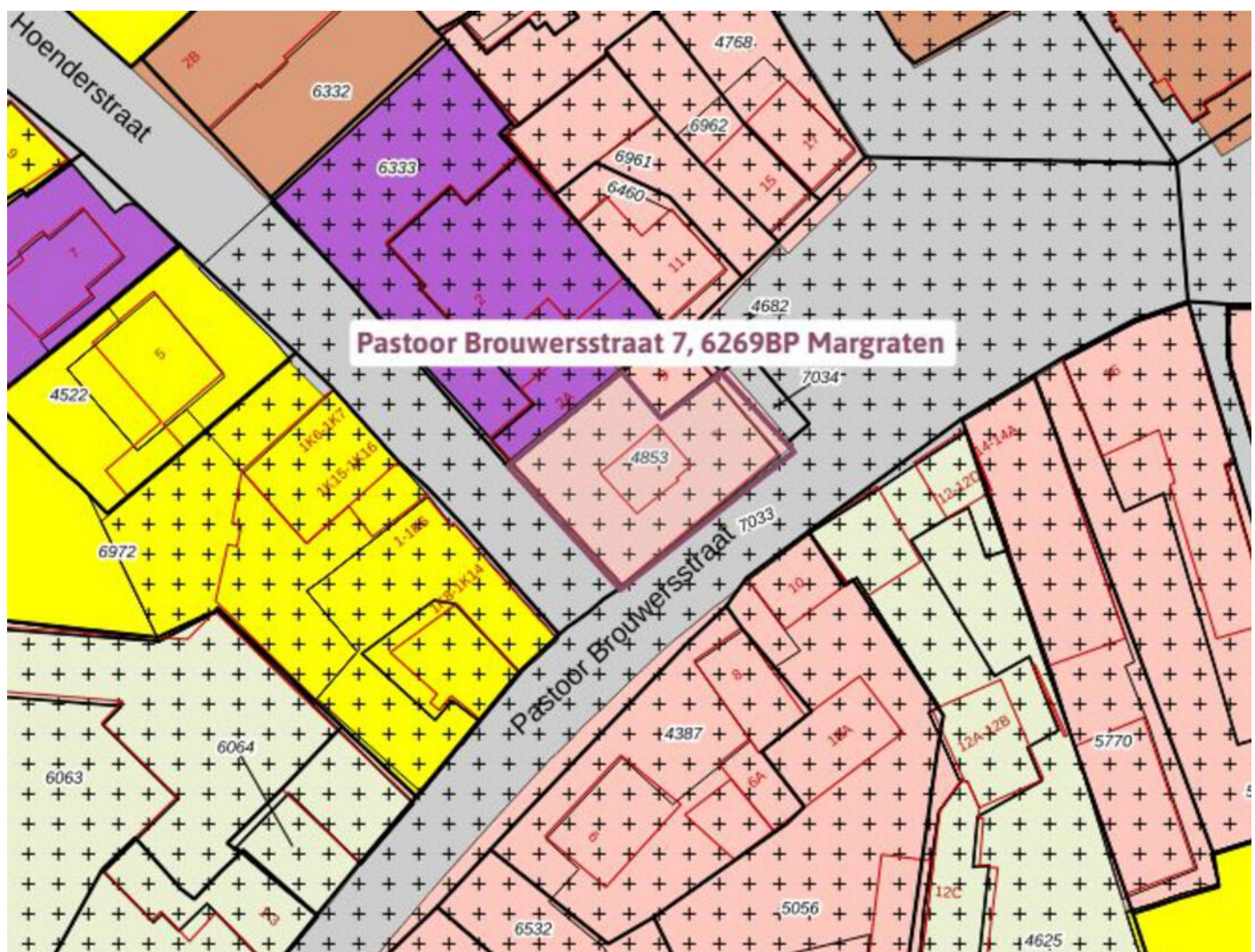


## — Bestemming & mogelijkheden

Ter plaatse van deze locatie geldt het bestemmingsplan Margraten als tijdelijk deel van het Omgevingsplan met als functie "dorpsvoorzieningen geconcentreerd".

Op initiatief van de eigenaar is er een principeverzoek ingediend om medewerking te vragen voor de realisatie van 2 tot 4 woningeenheden in een gedeelte van dit object. De gemeente heeft hierop positief gereageerd op 24 juni 2024, middels een adviesbrief. Samengevat is de gemeente bereid principe-medewerking te verlenen, waardoor, door het indienen van een omgevingsvergunning, de realisatie van 2 tot 4 woningen mogelijk kan worden.

Op verzoek sturen wij graag de letterlijke tekst van zowel het verzoek als de principe-uitspraak toe. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met onze afdeling Ruimte Ordening, de heer Sjoerd van de Venne, bereikbaar op 045-5753255





## — Voorzieningen & Installaties

Elektriciteit: uitgebreide groepenkast aanwezig met 2 groepenkasten voor café bedrijf en bovenwoning

Water-, gas en riolaansluiting: aanwezig

TV aansluiting: via kabel

Kozijnen: kunststof kozijnen met isolerende beglazing

Isolatie: café met boven woning: dubbel glas en dakisolatie middels woldekens, dakisolatie bijgebouw door middels van sandwichpanelen

Centrale verwarming: centraal verwarmingssysteem met radiatoren en 2 gaskachels in het café. Cv-ketel in eigendom bij huurder.

Warmwatervoorziening: via combi-ketel





## — Ligging

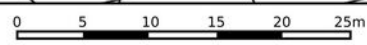
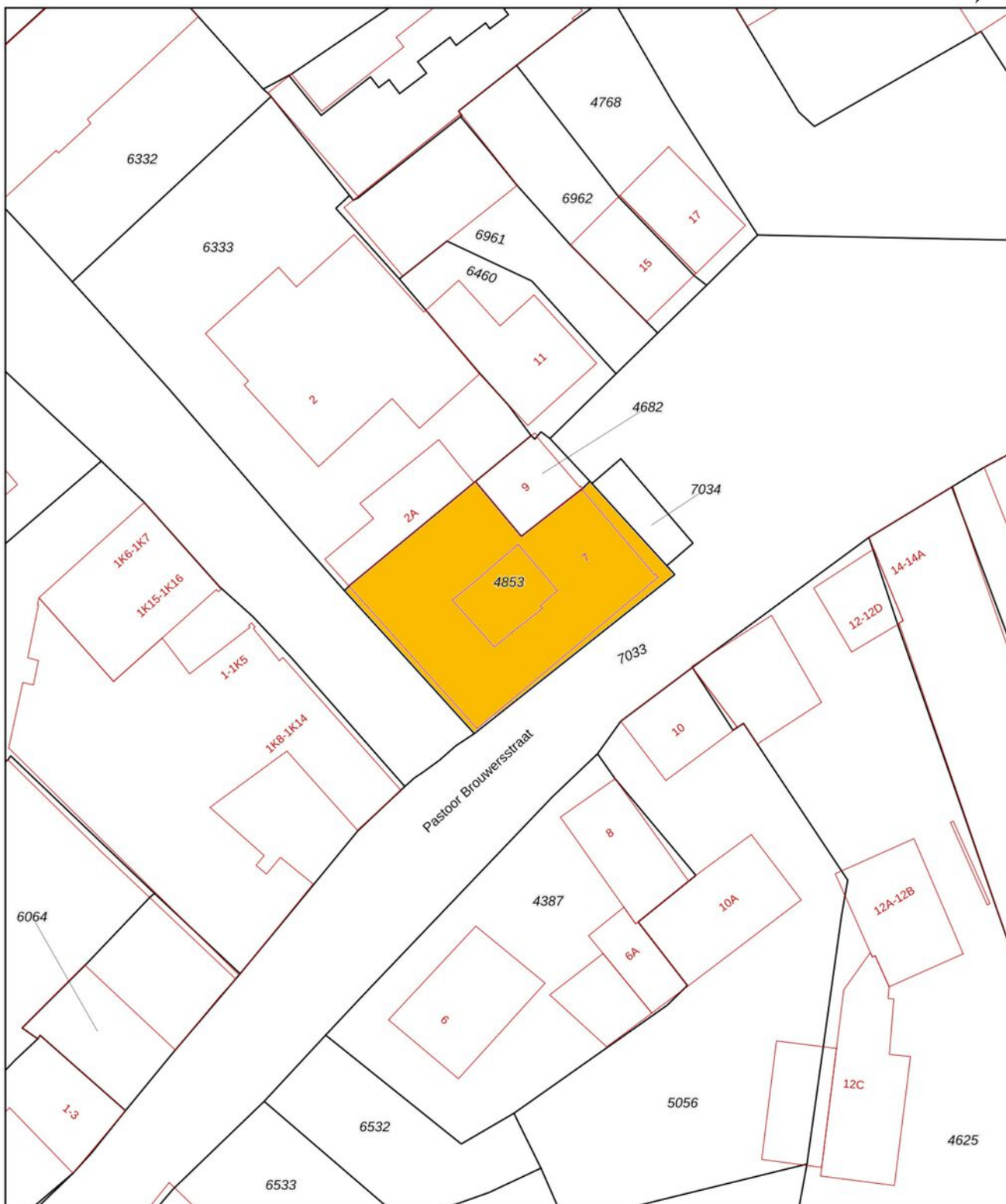
Dit object is gelegen midden in de oude dorpskern van Margraten, onderdeel uitmakende van de gemeente Eijsden – Margraten. Margraten kent een goed voorzieningenniveau, een basisschool, voldoende sportfaciliteiten, een rijk verenigingsleven en uitstekende openbaar vervoer verbindingen naar het Bourgondische Maastricht.

Ook steden zoals Luik, Aken, Valkenburg en Heerlen zijn op zeer korte afstand te bereiken. De Rijksweg (N278) Maastricht-Aken verbindt verschillende afzetgebieden in binnen- en buitenland.

Een ideale combinatie van een centrale ligging, goede bereikbaarheid en een landelijke omgeving.

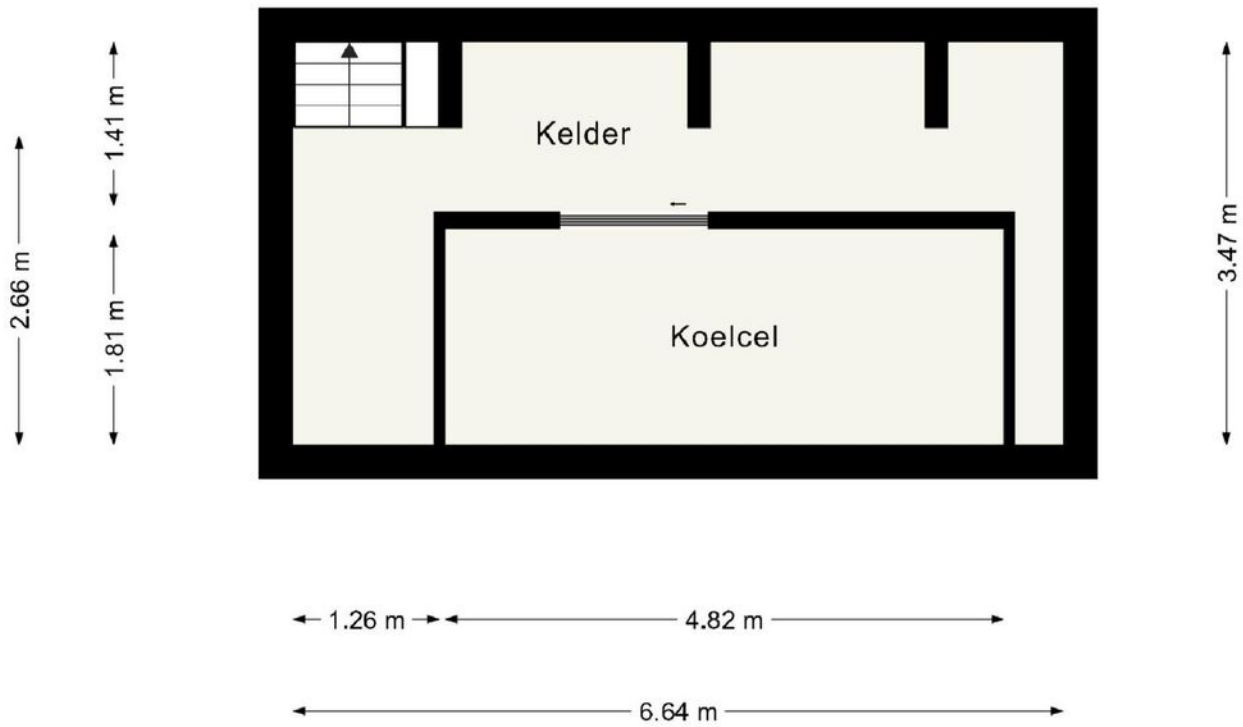
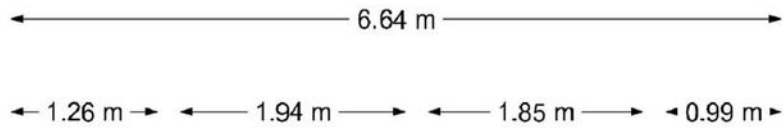






|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel,<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Margraten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4853</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|





Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



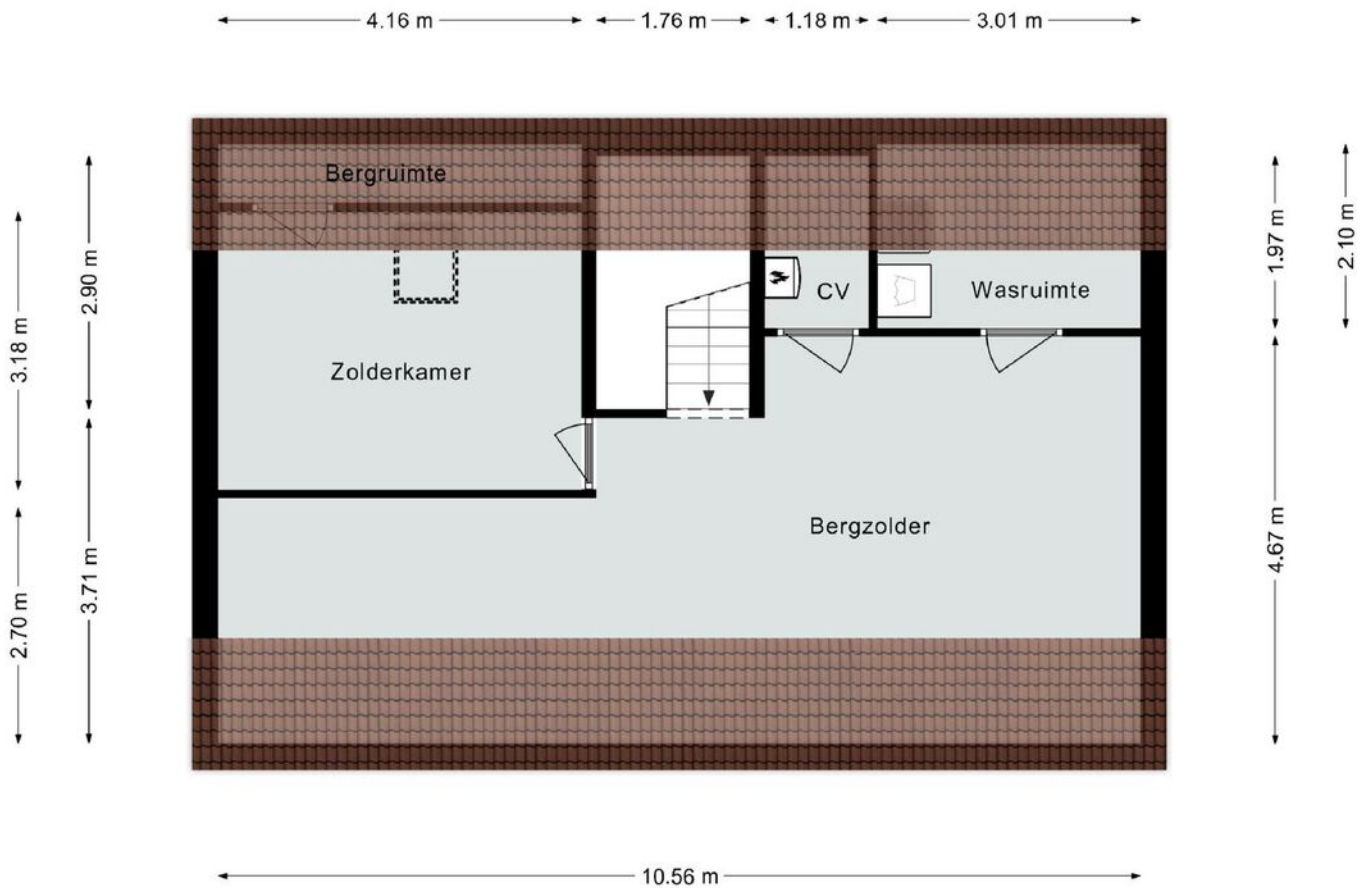


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.









Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.







## — Belangrijke informatie voor u

### **Waarborgsom/Bankgarantie**

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

### **NVM**

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

### **Onafhankelijkheid**

Aelmans Woningmakelaars BV 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 woning**

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV 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 verkoopproces voor u kunnen betekenen.

### **Aelmans, méér dan uw makelaar**

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).







# De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

**INTERESSE?**

**043 - 30 30 117**



Aelmans Woningmakelaars BV  
Amerikaplein 78, 6269 DA Margraten  
043 - 30 30 117  
margraten@aelmans.com

Ubachsberg    Panningen  
Voerendaal    Nijmegen  
Margraten    Rosmalen  
Baexem

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