



Koopsom € 309.000 k.k.

CAFETARIA MET BOVENWONING | HELMOND

Bakelsedijk 23



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

CAFETARIA MET BOVENWONING

Kenmerken

Bouwjaar	1925	
Perceeloppervlakte	193 m²	
Bestaande uit	- Cafetaria	ca. 65 m²
	- Bovenwoning	ca. 121 m²



Deze cafetaria met bovenwoning biedt mogelijk rendement, woongenot en een zee aan mogelijkheden op één en dezelfde locatie. Het object is gelegen op een goede zichtlocatie nabij het centrum van Helmond. Mocht u juist alleen op deze goede locatie willen wonen, dan is het mogelijk om het gehele pand te verbouwen naar een woning.

Aan de voorzijde van het pand betreedt u de cafetaria. Deze is ingericht met diverse zitplaatsen, toonbalie, keuken en toilet. Verder is de ruimte voorzien van airco en inbouwarmaturen met goede verlichting. Inventaris van huurder is ter overname, informeer naar de mogelijkheden.

Via de cafetaria of de garage kunt u de entree/hal van de woning bereiken. In deze hal bevindt zich een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kunt u de woonkamer met keukenset bereiken. Deze ruimte biedt verder toegang tot de tuin aan de achterzijde van de woning.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. Eén van de slaapkamers is voorzien van een eigen wastafel met meubel. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, douchebad en een toilet. Verder biedt een van de slaapkamers toegang tot het dakterras.

Via een vlizotrap kunt u de bergzolder bereiken.



Cafetaria







Entree/hal woning met toiletruimte





Woonkamer beg. grond





Slaapkamer 1 eerste verd.

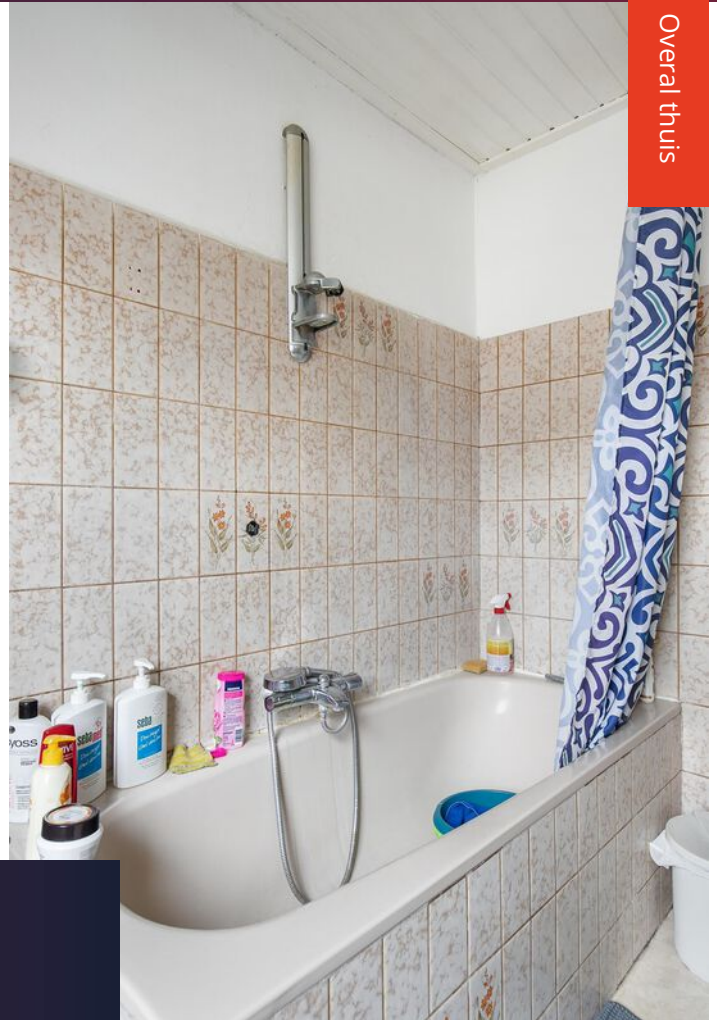




Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer





Bergzolder & dakterras



Garage & tuin



Bijzonderheden:

- Horeca object (cafetaria) met bovenwoning;
- Indien gewenst volledig in te richten als woning;
- Inventaris van huurder is ter overname, informeer naar de mogelijkheden;
- Ruim object voorzien van diverse slaapkamers, een dakterras en bergzolder;

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



Het totaal aantal vierkante meters van de BOG ruimte deze verdieping bedraagt: ca. 66 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Begane grond

Plattegrond



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

Eerste verdieping

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Helmond

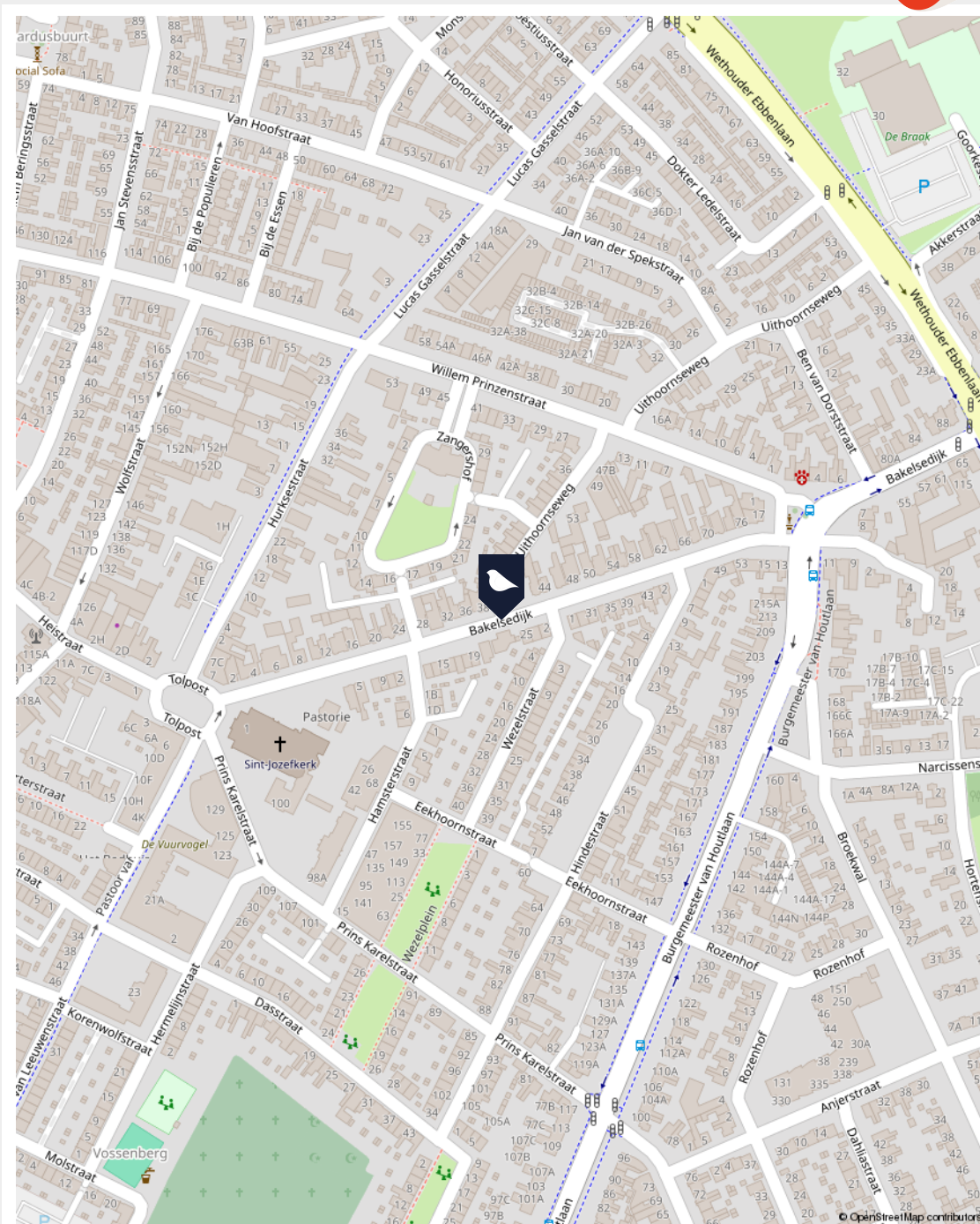
Sectie en perceel
C

Oppervlakte
193 m²

Wordt dit de nieuwe locatie?



In de omgeving



Deze horecaruimte met bovenwoning is gelegen op een goede zichtlocatie nabij het centrum van Helmond. Het gebied verbindt de binnenstad-oost met Helmond Centrum. Er zijn diverse horecagelegenheden, winkels en woningen gehuisvest in de directe omgeving.

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 dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



Mark van Nunen RM

NVM makelaar o.z.

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



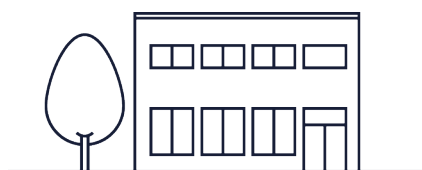
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

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!



Bijlage: Meetrapport

ZIEN24⁰¹ MEETSTAAT

Adres : Bovelbedijk 23
5701HA, Helmond
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafspraak : 23-11-2023
Datum meetrapport : 28-11-2023

Meetbedrijf : ZIEN24
Fascinatio Boulevard 522
2009 VA Copelle aan dien (Jssel)
Meetcertificaat : Type A, maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : VI

Opmerkingen

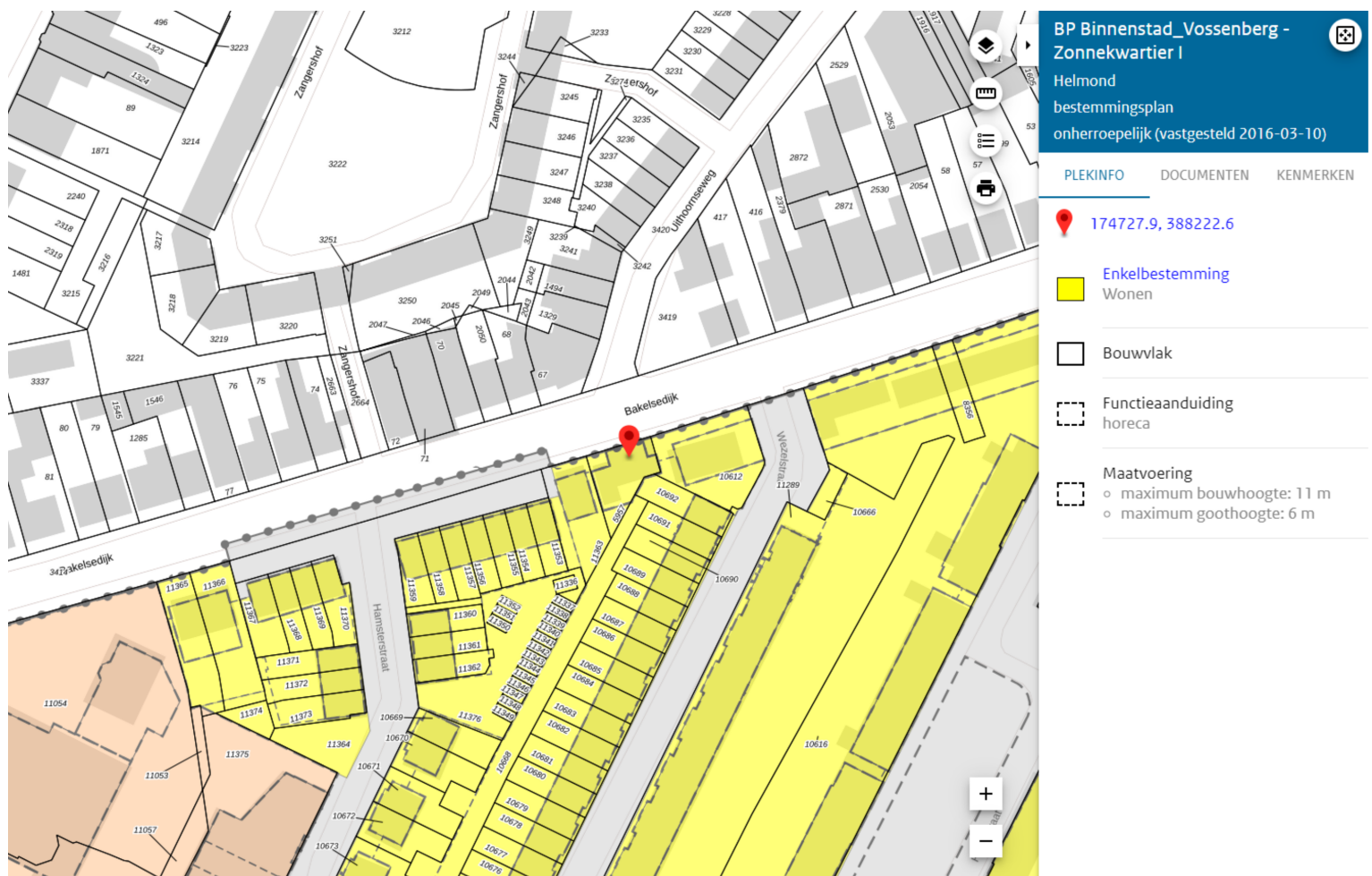
Disclaimer : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd. meer publiec

	TVO		OBS		NIR		AP		GO		OIR		GOW		GGB		EB		BI	
	totale vloeroppervlakte	oppervlakte met beperkte staahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekepoelen vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekepoelen bouwconstructies, schoorstenen > 0,50 m2	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte overige ruisondergrondige ruimte	gebruiksoppervlakte wonen	gebouw gebouwen buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud									
bouwlaag 1	60.90	-	-	-	-	60.90	14.81	46.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
begane grond																				
bouwlaag 2	74.96	-	-	-	-	74.96	-	74.96	1718	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
eerste verdieping																				

totalen:	135.87 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	135.87 m ²	14.81 m ²	121.05 m ²	1718 m ²	0.00 m ²	503.37 m ³
-----------------	-----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	---------------------	-----------------------



Bijlage: Bestemmingsplan



BP Binnenstad_Vossenberg - Zonnekwartier I
Helmond
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-03-10)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

174727.9, 388222.6

Enkelbestemming
Wonen

Bouwvlak

Functieaanduiding
horeca

Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 11 m
o maximum goothoogte: 6 m

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dienen te blijven;
 - b. aan huis gebonden beroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel [6.3](#);
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeervoorziening ten behoeve van de woningen binnen het bestemmingsvlak, die in stand gehouden dient te worden;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'terras' een dakterras op een gebouwde parkeervoorziening.
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen,.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', waarbij de voorgevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans dient te worden geplaatst;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang ter ontsluiting van het binnenterrein, die in stand gehouden dient te worden;
- c. de bouwgrans mag niet worden overschreden, met uitzondering van één erker per woning met een diepte van maximaal 2 m¹ mits de afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- f. de bebouwing is uitsluitend toegestaan, mits op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de Beleidsregel Parkeernormen 2007. Indien deze beleidsregels worden gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging

6.2.2 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 10% 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 van het bijbouwvlak onbebouwd moet blijven;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 m¹ 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 bijbouwvlak, in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden dan wel minimaal 1 m¹ daaruit, met dien verstande dat:
 1. indien de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" dan wel "bijgebouwen", direct grenzen aan gronden in gebruik voor openbare verkeersdoeleinden of openbare groenvoorziening;
 2. bij een vrijstaande woning tussen voorgevellijn en achtergevellijn voor zover de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens meer dan 4 m¹ bedraagt; deze afstand minimaal 1 m¹ dient te bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen, vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 6 m¹, met uitzondering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij patiowoningen;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij patiowoningen mag maximaal 3 m¹ bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

6.3 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;

- 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 onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel [6.3](#) onder a voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte (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. het niet betreft inrichtingen die op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV), laatstelijk gewijzigd 11 februari 2015, in bijlage 3 van de PMV zijn aangewezen als categorieën van inrichtingen die niet in een grondwaterbeschermingsgebied mogen worden opgericht of in werking gehouden indien deze zijn gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied zoals aangegeven op de bij deze regels behorende verbeelding met de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied';
- d. door de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- f. de bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

6.4.2 Afwijken parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.1](#) onder f en toestaan dat geheel of gedeeltelijk wordt voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied, mits:

- a. door de aard van de bebouwing fysiek geen ruimte is voor de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. ter compensatie kan worden voorzien in een parkeerplaats in de openbare ruimte;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of