

  
DWARS  
MAKELAARS



**Weert**  
**Beemdenstraat 4-4A**





## Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	8
GO wonen	290 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	680 m <sup>2</sup>
Inhoud	1195 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1948
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Energie label	D (woning) / F (cafeteria)
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

# ROYALE WONING OP LEUKEN

Ben je op zoek naar een unieke kans om wonen en ondernemen te combineren? Of droom je van een royale gezinswoning met een verrassende indeling en ruimte in overvloed? Dit multifunctionele vastgoedobject biedt jou beide opties! Gelegen op een toplocatie in de geliefde woonwijk Leuken, is dit een kans die je niet wilt missen.

Wonen op Leuken: een ideale locatie  
Leuken is een aantrekkelijke wijk met een ruim aanbod aan voorzieningen, zoals basisscholen, sportverenigingen en het moderne winkelcentrum Weert-Oost. Hier vind je supermarkten, een bakker, een cafetaria en een gezondheidscentrum. Met de A2 richting Maastricht en Eindhoven op slechts 5 minuten

rijden, én het centrum van Weert om de hoek, combineert deze locatie het beste van stads- en dorpswonen.

Mogelijkheden Beemdenstraat 4-4A  
De Beemdenstraat 4-4A heeft conform het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' met als functieaanduiding 'Horeca van categorie 2'. Dit uit zich in zowel een royale bovenwoning als een ruime horecazaak (cafetaria) op de begane grond. In het huidige bestemmingsplan is het object enkel op deze manier te gebruiken. Echter middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) is het mogelijk dat de functie 'Horeca' komt te vervallen en mag de ruimte worden omgevormd tot woning.





## Het horecagedeelte

Het horecagedeelte wordt casco opgeleverd, exclusief inventaris, en biedt volop mogelijkheden om jouw visie te realiseren.

Middels de ontvangsthuis komt men in de huidige keuken terecht. Deze keurige ruimte geeft toegang tot een ruime voorraadkamer, de achtergelegen bijkeuken en de huidige zaak. De zaak is voorzien van een siergrindvloer, wandpanelen en systeemplafonds. Daarnaast is er in het zitgedeelte nog een wc-groep te vinden alsmede openslaande deuren naar het overdekte terras. De meterkast is keurig en voldoet aan de huidige eisen (Scope 10 gekeurd). De bijkeuken is zeer ruim van opzet met de opstal voor de cv-ketel en geeft tevens toegang tot het overdekt terras alsmede twee bergingen aan de achterzijde. In de laatste berging is tevens de witgoed aansluiting te vinden.









## De bovenwoning

De bovenwoning is royaal opgezet en beschikt over:

- Begane grond:

Centrale ontvangsthuis met toegang tot de bovenwoning en het horecagedeelte.

- Eerste verdieping:

De woonkamer is voorzien van een keurige laminaatvloer en veel daglichttoetreding. De moderne keuken is in 2022 geplaatst en beschikt o.a. over een oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en een 4-pits keramische kookplaat. De geheel betegelde badkamer is in 2020 vernieuwd en beschikt over een douchecabine, dubbele wastafel met meubel en toilet. De twee slaapkamers met laminaatvloeren zijn van een ruim formaat.

- Tweede verdieping:

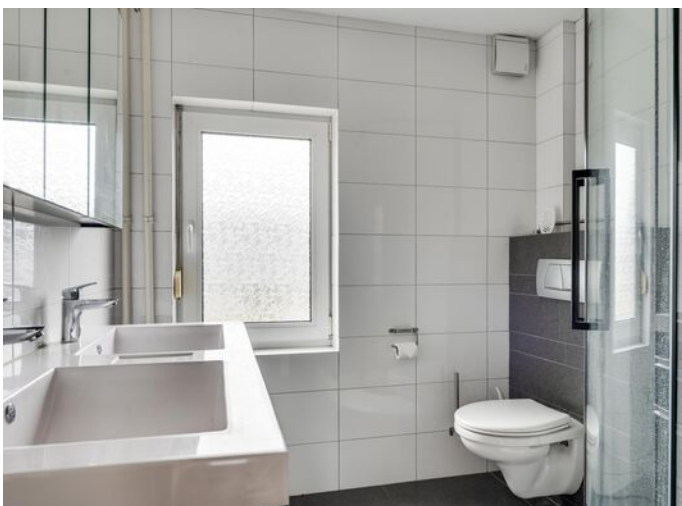
Een grote derde slaapkamer en voldoende bergruimte.

Het woongedeelte is instapklaar met een keurige afwerking, waaronder een laminaatvloer en een eigentijdse uitstraling.













## Buitenruimte

De achtertuin is een verrassend royale buitenruimte met een deels overdekt terras, ideaal voor ontspanning of horeca-uitbreiding. Het houten chalet biedt extra opslagmogelijkheden en beschikt over een sfeervol overkapt zitgedeelte. Dankzij de omheining geniet je hier van optimale privacy.







## Waarom kiezen voor Beemdenstraat 4-4A?

- Multifunctioneel gebruik als woning én horecapand.
- Instapklaar woonhuis met moderne voorzieningen.
- Toplocatie met alle voorzieningen binnen handbereik.
- Mogelijkheid tot functiewijziging naar volledige woning.
- Royale tuin met veel potentie.

Benieuwd naar dit unieke object? Neem snel contact op voor een bezichtiging en ontdek de ongekende mogelijkheden die Beemdenstraat 4-4A jou te bieden heeft!

Let op: Het horecagedeelte wordt casco opgeleverd, dit is exclusief de inventaris waaronder ook de frituur, vitrine, keuken, koelingen en dergelijke onder vallen.



# Plattegronden

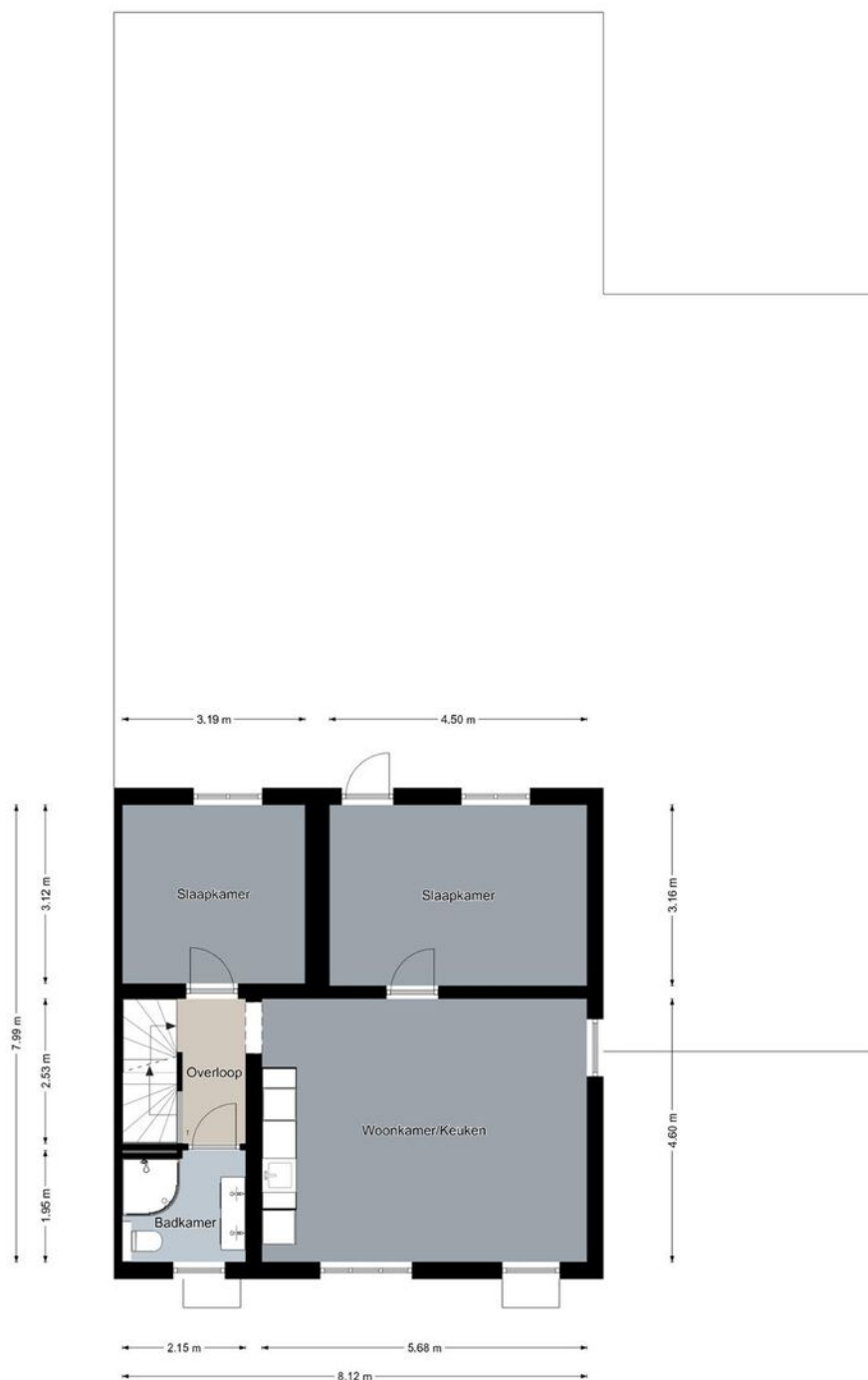


## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie



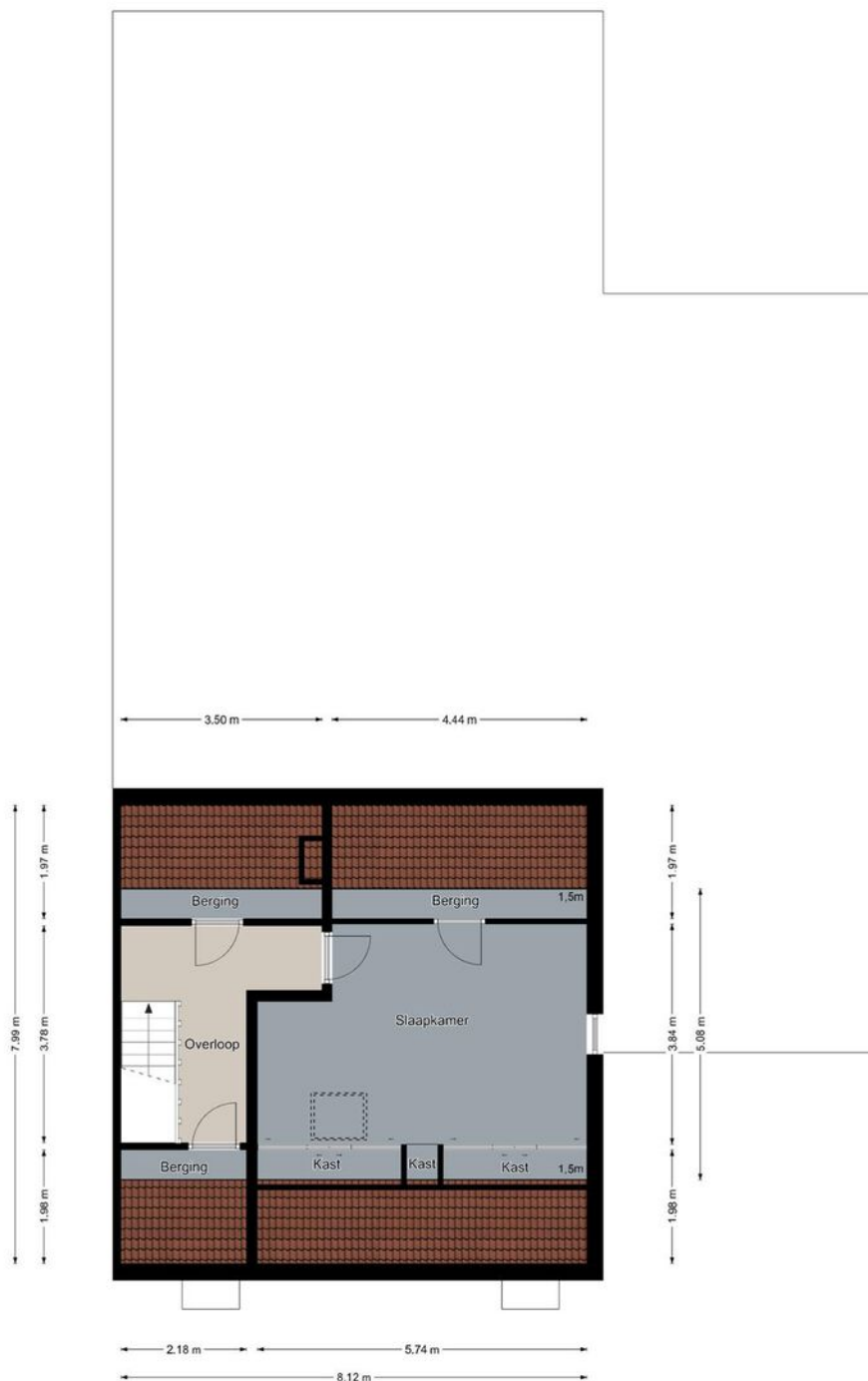
# Plattegronden



## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegronden

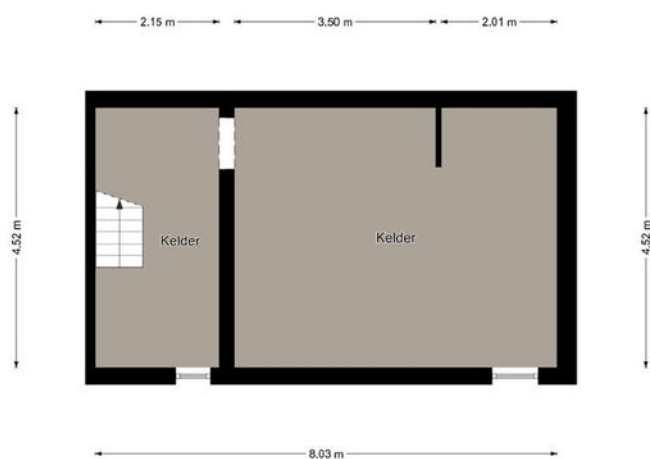


## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

# Plattegronden



## Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Beemdenstraat 4



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
<b>25</b>	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Weert
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	T
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1373
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





## DWARS MAKELAARS

Vier beëdigde makelaars vormen de kracht van Dwars Makelaars. Of je nou een expert nodig hebt voor de aan- of verkoop van je woning, een taxatie of een vastgoedadvies in de breedste zin van het woord: er staat altijd een professional klaar die bij jouw situatie past. En nog belangrijker: met vijf makelaars die hun netwerk binnen een kantoor bundelen, wordt de kans op de juiste match voor jou aanzienlijk groter.

Dwars Makelaars weet hoe de hazen lopen in de vastgoedmarkt. Onze makelaars zijn thuis in de regio, kennen de spelregels en de valkuilen. Daarbij blijven we onszelf ontwikkelen. Omdat we steeds beter willen worden, houden we elkaar scherp, delen en vergroten we onze vakkennis en vragen we ons elke dag opnieuw af of we voor onze klanten op de goede weg zijn. Samen maken we het verschil. Oftewel: volg jij je hart, doen wij de rest.



[INFO@DWARSMAKELAARS.NL](mailto:INFO@DWARSMAKELAARS.NL) | [WWW.DWARSMAKELAARS.NL](http://WWW.DWARSMAKELAARS.NL)

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599  
ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600



## ONZE MAKELAARS



René Dwars MRE  
NVM Makelaar RM RT

René is oprichter van Dwars Makelaars en Register Makelaar/Taxateur.



Sanne Rietjens  
NVM Makelaar RM RT

Sanne is Register Makelaar/Taxateur en sinds 2002 bij ons kantoor werkzaam.



Luuk Knapen  
NVM Makelaar RM RT

Luuk is Register Makelaar/Taxateur en sinds 2007 bij ons kantoor werkzaam.



Maarten van Laer  
Directeur-Makelaar RM RT

Maarten is directeur van Dwars Makelaars en Register Makelaar/Taxateur.



Yaël Tuasuun  
Makelaar K-RMT

Yaël is Kandidaat Makelaar en sinds 2014 bij ons kantoor werkzaam.

VOOR MEER INFORMATIE KUNT U CONTACT OPNEMEN MET ONS KANTOOR

EINDHOVEN: NOORD BRABANTLAAN 303, 5657 GB | T (040) 4444 000 - WEERT: EMMASINGEL 5, 6001 BA | T (0495)-537599  
ROERMOND: KAPELLERPOORT 1 B10, 6041 HZ | T (0475) 260 600

## ONS SERVICE TEAM



Jolanda Buijs  
Secretaresse / ARMT

Jolanda is assistent makelaar en taxateur in opleiding. Zij is sinds 2017 onderdeel van ons team.



Bianca Horyon  
Secretaresse / ARMT

Bianca is de spil binnen onze organisatie en sinds 2007 bij ons actief.



Nina Konings  
ARMT

Nina is Assistent Makelaar en sinds 2022 werkzaam bij ons kantoor.



Monique Vereijken  
Secretaresse

Monique is het gezicht van ons kantoor en sinds 2024 onderdeel van ons team.



Feemke Sijbrandij  
Commercieel medewerker

Feemke is werkzaam in de weekenden en vakanties sinds 2022.

## NVM & QUALIS

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met maar liefst vijf beëdigde makelaars en zijn tevens in ons werkgebied uniek als Qualis-makelaar. Qualis is een netwerk van kwaliteitsmakelaars. Het Qualis-label wordt slechts aan een zeer beperkt aantal NVM-makelaars in Nederland toegekend, op basis van hun (veelal) leidende positie in het exclusieve segment.

---

## Voorwaarden

<b>Verantwoording</b>	Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
<b>Uitnodiging</b>	Deze informatie wordt aan meerdere personen 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.
<b>Koopakte</b>	Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.
<b>Waarborgsom / Bankgarantie</b>	Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 6 weken na overeenkomen tot het stellen van een bankgarantie / waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.
<b>Voorbehoud</b>	Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
<b>Gunning</b>	Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
<b>Bedenktijd Koper</b>	De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0,00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
<b>Bedenktijd Verkoper</b>	De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

---



---

## Voorwaarden

### NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Overeenkomst

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'.

### Notaris keuze

Notariskeuze in den beginne te Weert/Nederweert. Tenzij koper en verkoper anders overeenkomen. Indien ten tijde van de ondertekening van deze koopovereenkomst nog geen keuze is gemaakt voor een notaris, dan behoudt verkoper zich het recht voor om, door tussenkomst van zijn makelaar, een notaris aan te wijzen, als dit nog niet is gebeurd door koper op uiterlijk 14 dagen na datum schriftelijke koopovereenkomst.

### Notaris afstand

Indien de standplaats van de notaris verder ligt dan 20 kilometer van het verkochte object, heeft verkoper het recht de akte van levering met een volmacht te laten passeren. De kosten voor het opmaken en legalisatie van deze volmacht komen in dit geval voor rekening van de koper. Indien de notariskosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire geldlening meer bedragen dan € 250,00 (exclusief BTW) per inschrijving, komen deze extra kosten voor rekening van de koper.



EINDHOVEN: Noord Brabantlaan 303, 5657 GB, Eindhoven  
Tel. (040) 4444 000

WEERT: Emmasingel 5, 6001 BA, Weert  
Tel. (0495) 537 599

ROERMOND: Kapellerpoort 1 B10, 6041 HZ, Roermond  
Tel. (0475) 260 600

INFO@DWARSMAKELAARS.NL