

Aan 't werk bij jou in de buurt



DORPSSTRAAT 8, 8A en 8B

ROGGEL

Vraagprijs € 720.000 k.k.

Het team bij jou in de buurt



Al ruim 45 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in het verkopen, verhuren, taxeren en adviseren van bedrijfsmatig onroerend goed in de regio Midden-Limburg. Doordat ons kantoor al meer dan 45 jaar bestaat, hebben wij een groot zakelijk netwerk opgebouwd. We kennen overal de weg. We weten wat er speelt in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Door deskundig en opgeleid personeel zijn wij in staat om je te voorzien van een goed advies. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden je van iedere stap op de hoogte. De koop- en huurbegeleiding van een bedrijfsruimte vraagt om deskundigheid en een heldere werkwijze.

Op Hermans Makelaars kun je rekenen!

Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02



Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36



bedrijven@hermansmakelaars.nl

wonen@hermansmakelaars.nl

www.hermansmakelaars.nl

Hi! Ik ben Maarten



Ik ben Maarten Kirkels

Je staat op het punt om één van de omvangrijkste stappen in je leven te zetten. Of het nu gaat om de verkoop van jullie woning, op weg naar een volgende stap, of juist bij de aankoop! Je zoekt iemand die in een proces vol emoties de nuchtere kijk op de zaak kan houden. Natuurlijk wil je dan een gedreven makelaar die letterlijk en figuurlijk de weg kent, weet waar hij op moet letten. Ik ben er voor je, waar je terecht kunt met al je vragen, altijd. Heldere taal, een krachtige aanpak, maar toch met een persoonlijk en betrokken karakter! Dát ben ik! Ik kijk er naar uit om voor je aan de slag te mogen gaan.



Verkopen



Consultancy

Consultancy



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

Kenmerken algemeen



Soort pand	woon-/winkelobjecten
Bouwjaar	1968. Dorpsstraat 8 heeft in 1980 een grootschalige renovatie ondergaan.
Oppervlakte totaal	± 714 m ²
Perceeloppervlakte totaal	± 3.075 m ²
Aanvaarding	in overleg

Omschrijving algemeen

Locatie

In de dorpskern van Roggel bieden wij dit omvangrijke en centraal gelegen complex te koop aan, bestaande uit een woon-/winkelobject (Dorpsstraat 8a) met achtergelegen kassencomplex (deels Dorpsstraat 8a en grotendeels Dorpsstraat 8b) en tuin, alsmede een kantoor-/praktijkruimte met aangrenzende schuur/opslag (Dorpsstraat 8). De totale perceelgrootte van al deze onderdelen tezamen bedraagt maar liefst 3.075 m².

Ben jij de koper die de kansen op deze locatie ziet? Ga je er zelf bij wonen, start jij jouw eigen winkel of vestig je hier jouw kantoor? Of heb je juist een ander idee, bijvoorbeeld in combinatie met het toerisme dat jaarlijks voor een behoorlijke stroom aan bezoekers naar Roggel en directe omgeving. Kortom, een locatie met potentie!

Het heeft de voorkeur van de eigenaren om het geheel in één transactie te verkopen, maar onder voorwaarden zijn de verkopers bereid om Dorpsstraat 8 separaat te verkopen of Dorpsstraat 8a en 8b tezamen. Met de omschrijvingen, foto's en tekeningen geven we een indruk van de mogelijkheden van deze locatie, maar het werkt toch echt het beste wanneer u de locatie ter plaatse op waarde komt schatten!

Bijzonderheden:

- Centrale ligging in het dorp;
- Riant perceel achter de opstallen;
- Schuur/opslag nog naar eigen inzicht in te richten.

Bestemming

De percelen die wij te koop aanbieden vallen binnen het bestemmingsplan Woonkernen 2017, vastgesteld door de gemeente Leudal op 14-11-2017. Een gedeelte van de percelen kent de bestemming Centrum met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – wonen op de verdieping" en een gedeelte van de percelen kent de bestemming Wonen. Wij informeren u graag nader over de voorschriften. Deze zijn tevens ook te raadplegen op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl.

**Bekijk hier ons
Bedrijfsaanbod**

Scan de QR-code met de
camera van je telefoon



Kenmerken Dorpsstraat 8



Soort pand	Kantoor-/winkel-en woonruimte	Verwarming	Gasgestookte CV-installatie
Bouwjaar	In 1980 gerenoveerd	Energie label pand	E
Gebruiksopp. wonen	± 166,2 m ²	Status	Gedeeltelijk in verhuurde staat
Overig inpandige ruimte	± 196,9 m ²	Aanvaarding	In overleg
Winkelruimte	± 47,8 m ²		
Onderhoud binnen	Goed		
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed		

Omschrijving Dorpsstraat 8

Dorpsstraat 8

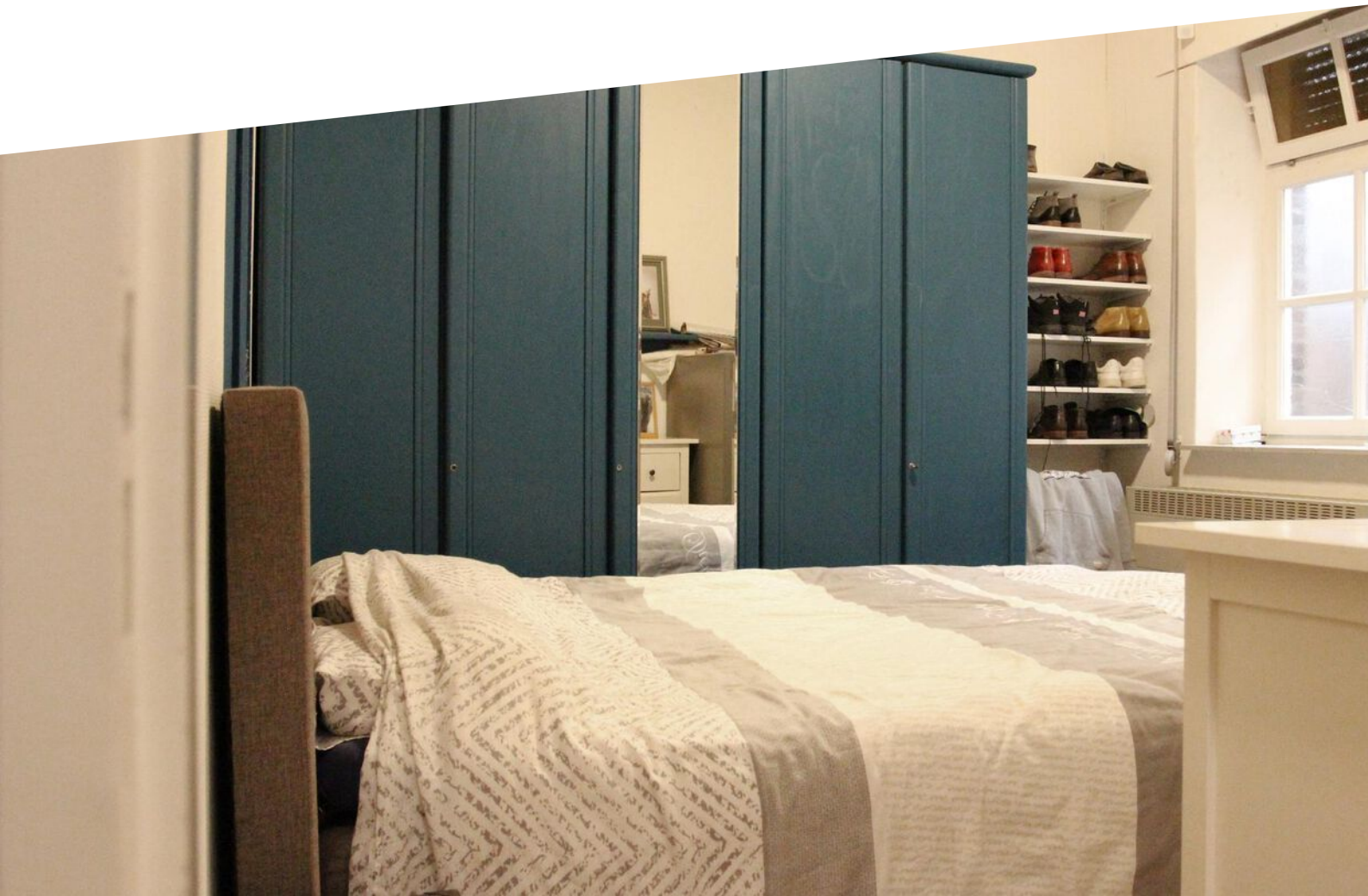
Dit royaal opgezette pand bestaat uit een kortlopend verhuurde kantoor-/praktijkruimte ten behoeve van dagbesteding. Een gedeelte van de achtergelegen schuur/opslag is ook tijdelijk verhuurd. De begane grond bestaat uit een keurig ingerichte kantoor-/winkelruimte aan de voorzijde met grote raampartijen en een separate, vernieuwde toiletruimte. Achtergelegen kantoorruimte of woonkamer met eveneens veel lichtinval door de grote raampartijen aan de linkerzijde. Vanuit dit vertrek is er toegang tot een portaal met tweede toiletruimte, een spreek-/werkkamer en trap naar de verdieping. Op de begane grond zijn er verder nog een keuken en een badkamer met witgoedaansluitingen en een douche. Vanuit de buitenzijde zijn een tweetal royale opslagruimten bereikbaar.

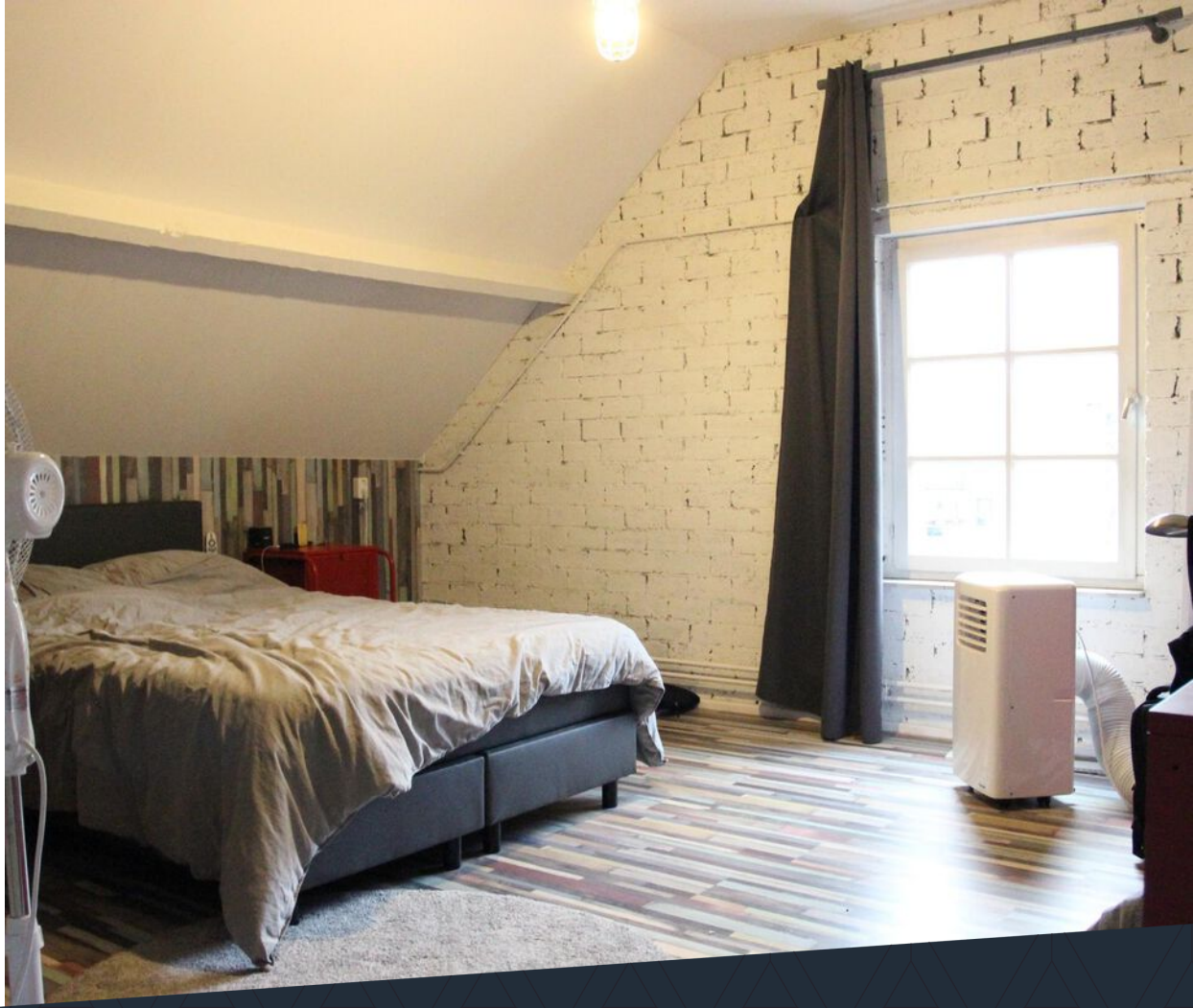
De eerste verdieping is een aantal jaren geleden opnieuw ingericht en bestaat uit een royale overloop met zitgedeelte en een drietal ruim opgezette slaapkamers en een technische ruimte. De eerste verdieping boven de opslagruimten is nog geheel naar eigen inzicht in te richten.





**Kantoor-
winkelruimte met
keuken en
badkamer.**

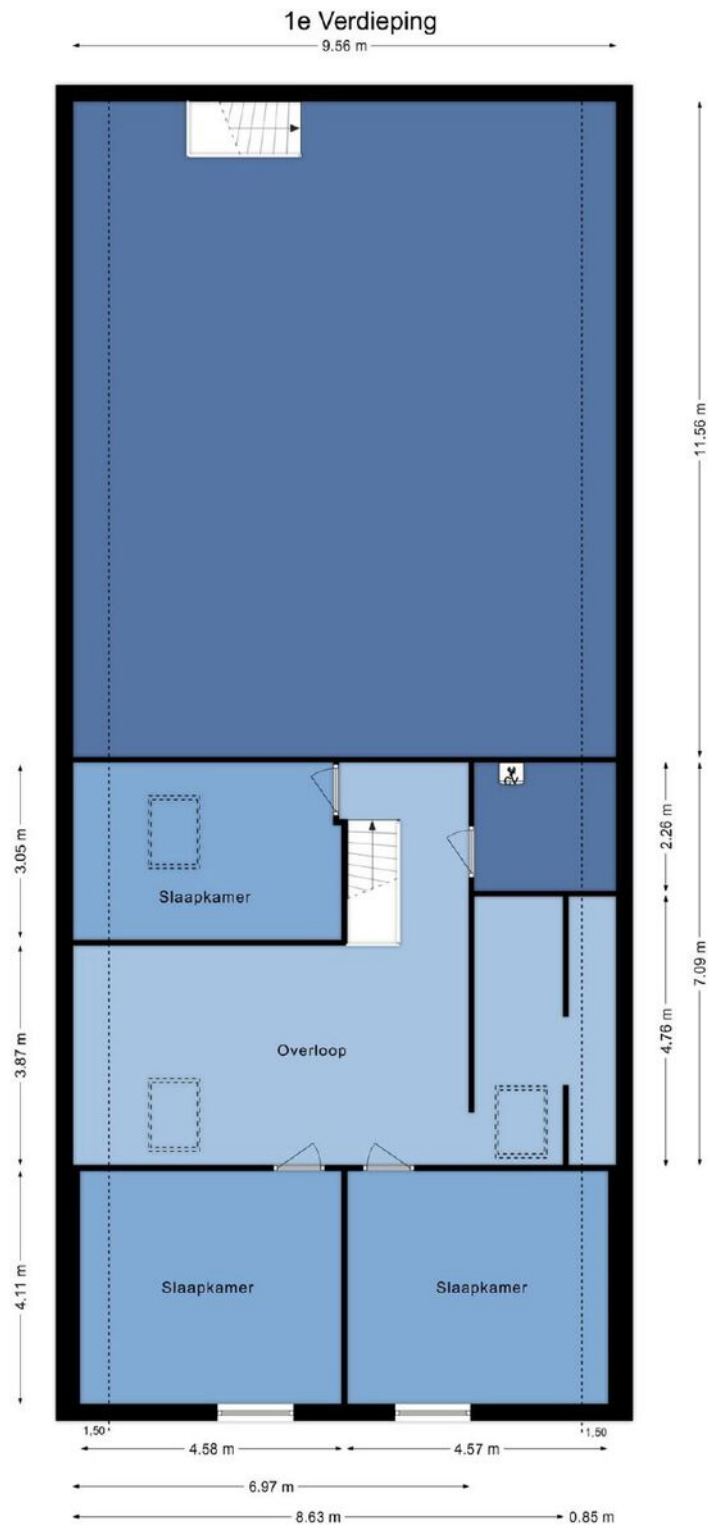




**Drietal ruim
opgezette
slaapkamers op de
eerste verdieping.**



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleenen.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.

Kenmerken Dorpsstraat 8a + 8b



Soort pand	woon-/winkelruimte	Onderhoud binnen	Goed
Bouwjaar	1968	Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Gebruiksopp. wonen	± 139,3 m ²	Energielabel woning	F
Overig inpandige ruimte	± 37,9 m ²	Energielabel winkel	G
Gebouwgebonden buitenruimte	± 28 m ²	Verwarming	Gasgestookte CV-installatie, de kassen zijn onverwarmd
Winkelruimte	± 126 m ²	Aanvaarding	In overleg

Omschrijving Dorpsstraat 8a + 8b

Dorpsstraat 8a

Dit woon-winkelpand is momenteel nog in gebruik als bloemenzaak met atelier, in de omgeving beter bekend als “bloemenhuis Margriet”. Deze bloemenzaak is kortlopend verhuurd (nadere informatie omtrent de huurovereenkomst verstrekken wij graag). De bijbehorende woning wordt door de voormalige eigenaren van de bloemenzaak bewoond. De eigenaren zijn na jarenlang ondernemerschap toe aan een volgende stap in hun wooncarrière en maken graag (maar toch wel met pijn in het hart) plaats voor nieuwe enthousiaste ondernemers.

De winkel aan de voorzijde kenmerkt zich door de ruime etalagemogelijkheden over de volle breedte van de voorgevel en heeft vanwege de geschilderde wanden, houten plafonds en tegelvloer een warme uitstraling. Vanuit de hoofdbouw is er een open verbinding naar de achtergelegen aanbouw (glaskas) met tegelvloer en zijgingang naar de inrit. Deze inrit is aan de voorzijde afsluitbaar middels een smeedijzeren sierhekwerk.

Het woongedeelte heeft een aparte entree aan de linkerzijde van het pand. Er is een centrale gang met toegang tot een toilet, wasruimte, provisiekelder en keuken met lichtkoepel en een keurige keukenopstand met diverse inbouw-apparatuur. In de woonkamer met planken vloer zorgt de inbouwkachel voor een gezellige sfeer. De achtergelegen tuinkamer is ideaal als extra zithoek, werkkamer of speelkamer voor de kinderen. Vanuit de tuinkamer wandel je zo de tuin in, voorzien van gazon, borders en volwassen bomen.

De eerste verdieping heeft een overloop, vier slaapkamers en een nette badkamer met hoekbad in combinatie met een douchevoorziening, wastafel met meubel en een toilet. De vloer en wanden zijn geheel betegeld. Eén van de slaapkamers heeft toegang tot het royale dakterras. De eerste verdieping is verder voorzien van rolluiken. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Dorpsstraat 8b

Vanuit de straatzijde zou je echt niet vermoeden dat er zó veel ruimte achter de privétuin van de woning is gelegen. Het kassencomplex is thans nog als opslag in gebruik, maar het perceel biedt tal van mogelijkheden om bij de privé tuin te betrekken.

De opstallen bestaan uit een glaskas (7 kappen), waarvan (2 kappen nog zijn gelegen op het perceel behorende bij Dorpsstraat 8a). Deze kassen zijn bereikbaar middels een dubbele schuifdeur aan de voorzijde. Het middenpad van de kassen is verhard, de overige ondergrond bestaat uit een zandbed. Ook aan de achterzijde is er een dubbele schuifdeur naar een huisweide, momenteel in gebruik als huisweide met eenvoudig nachtverblijf voor een paard.



Wordt dit jouw bedrijfspand?











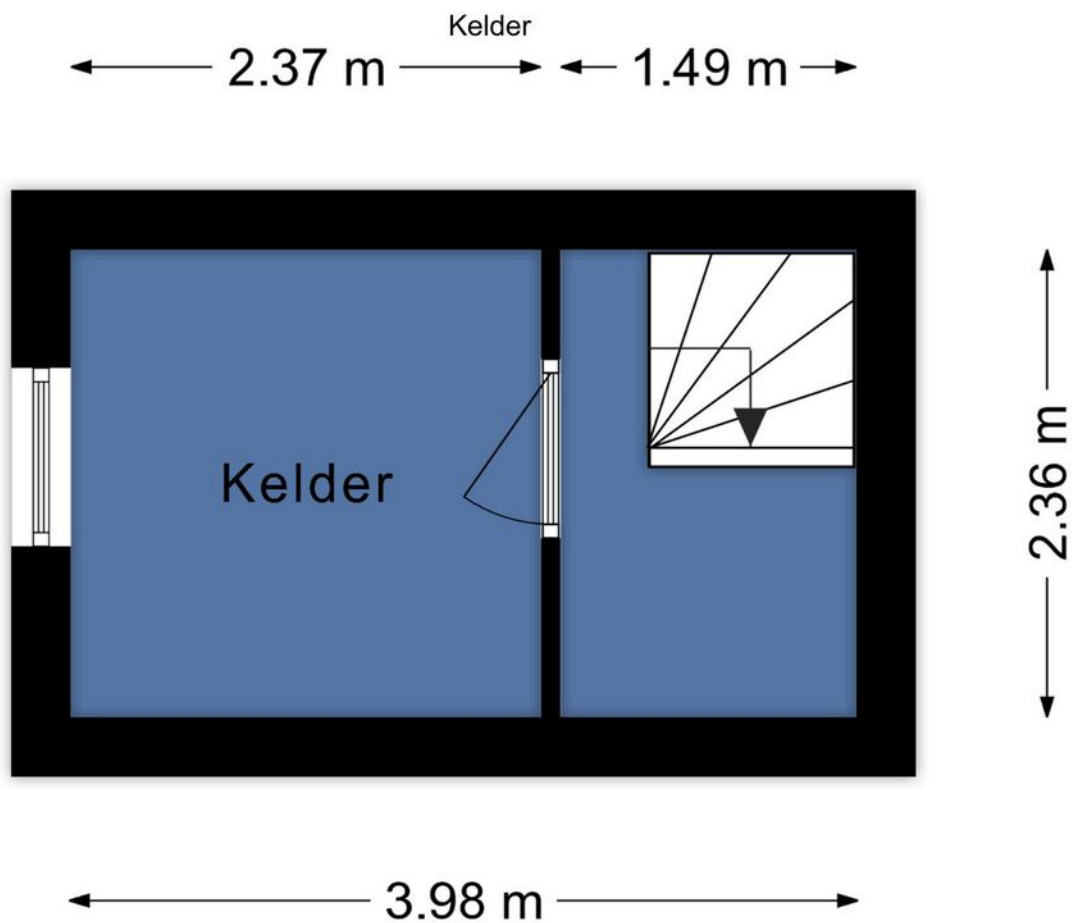
**Perfect voor een
onderneming aan
huis!**



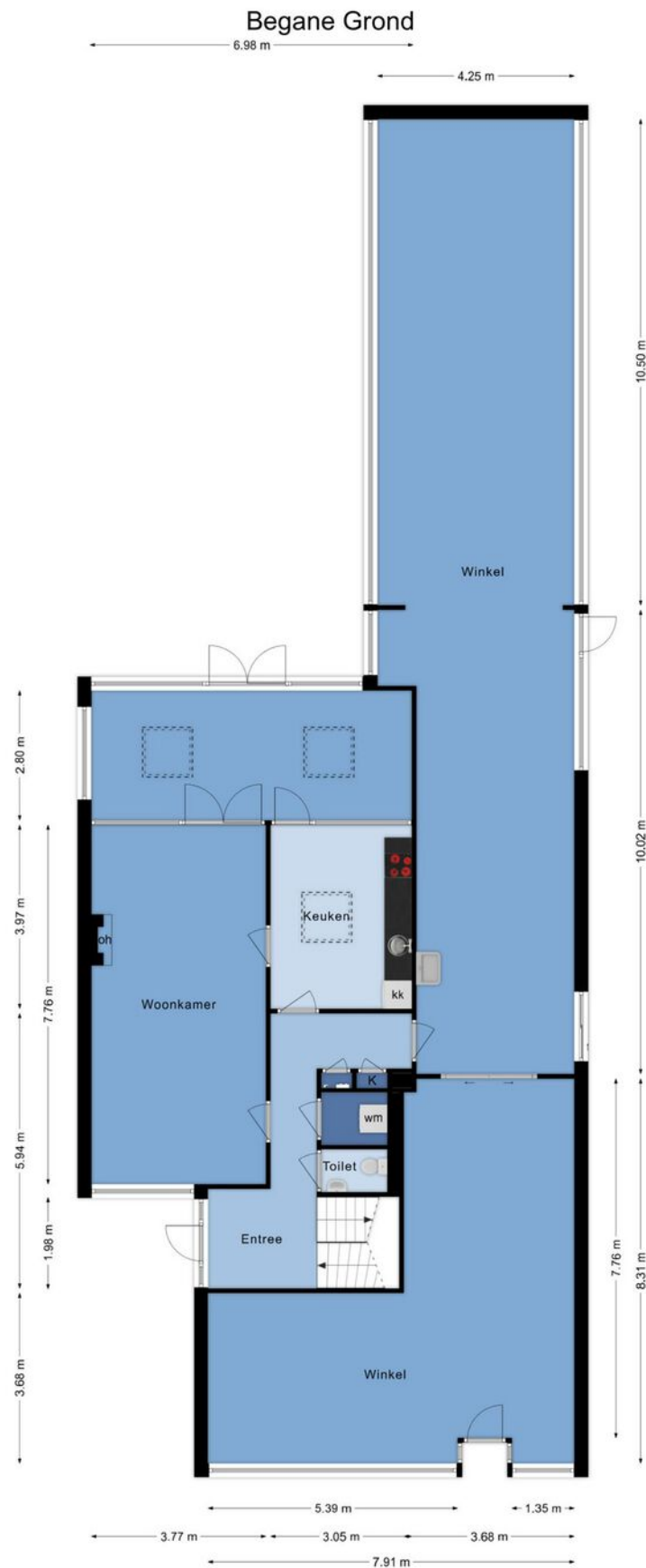




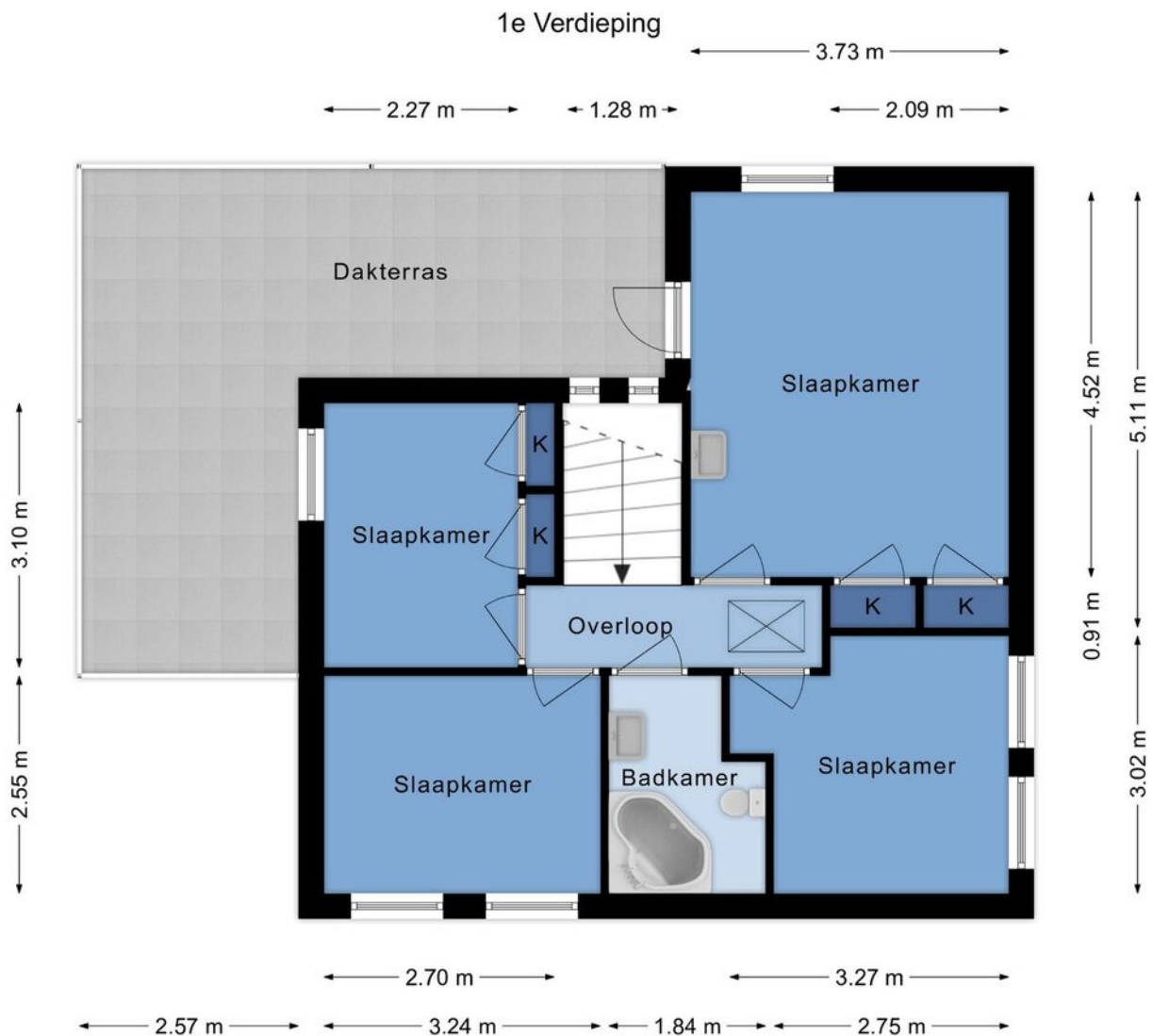




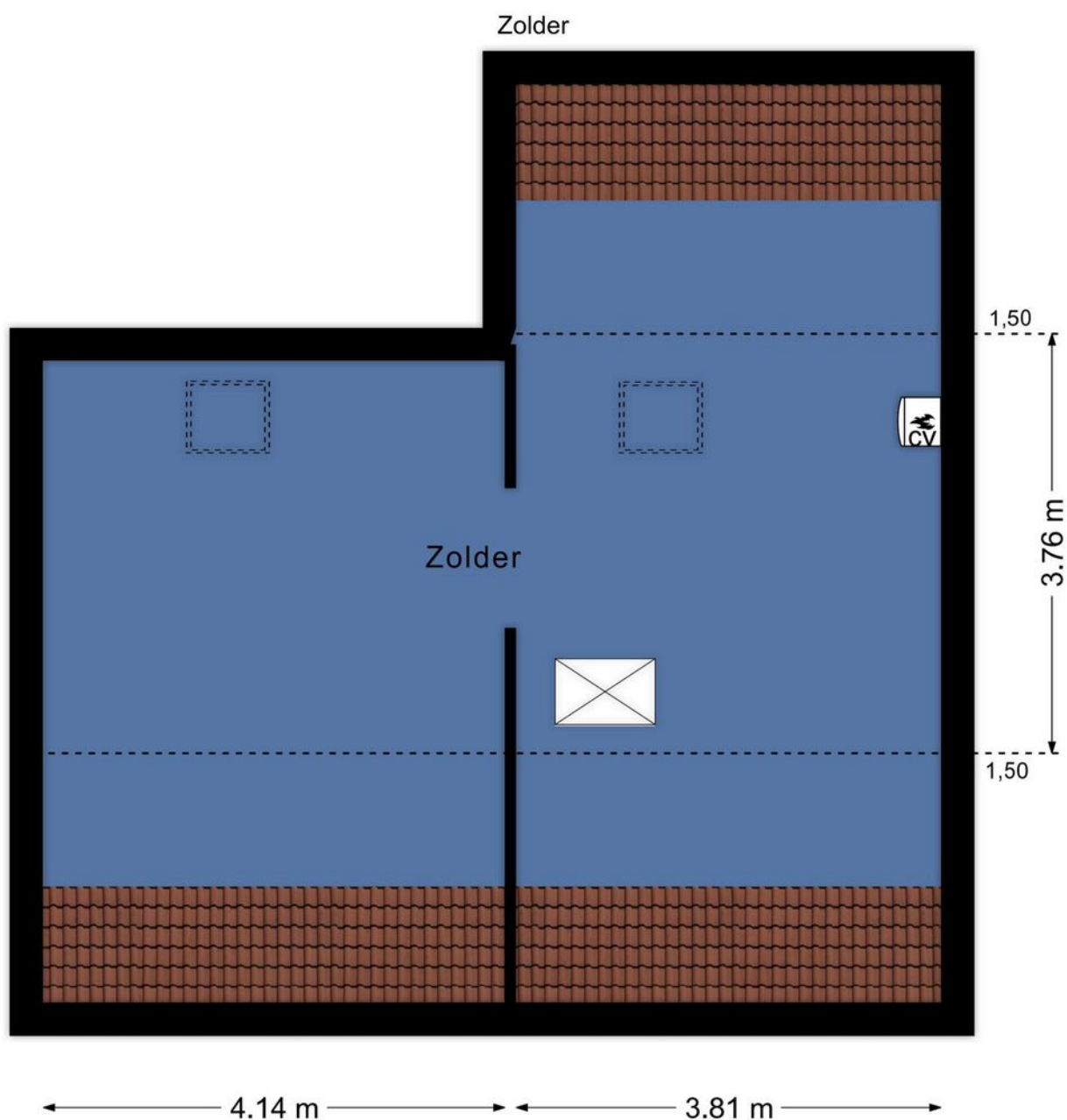
Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te onlenen.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.

Kadastrale kaart


Dorpsstraat 8 8a-8b

Kadastrale kaart

Uw referentie: rht



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roggel	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2945	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2023
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.

Kadastrale kaart

Dorpstraat 8 8a-8b

Kadastrale kaart

Uw referentie: SBov

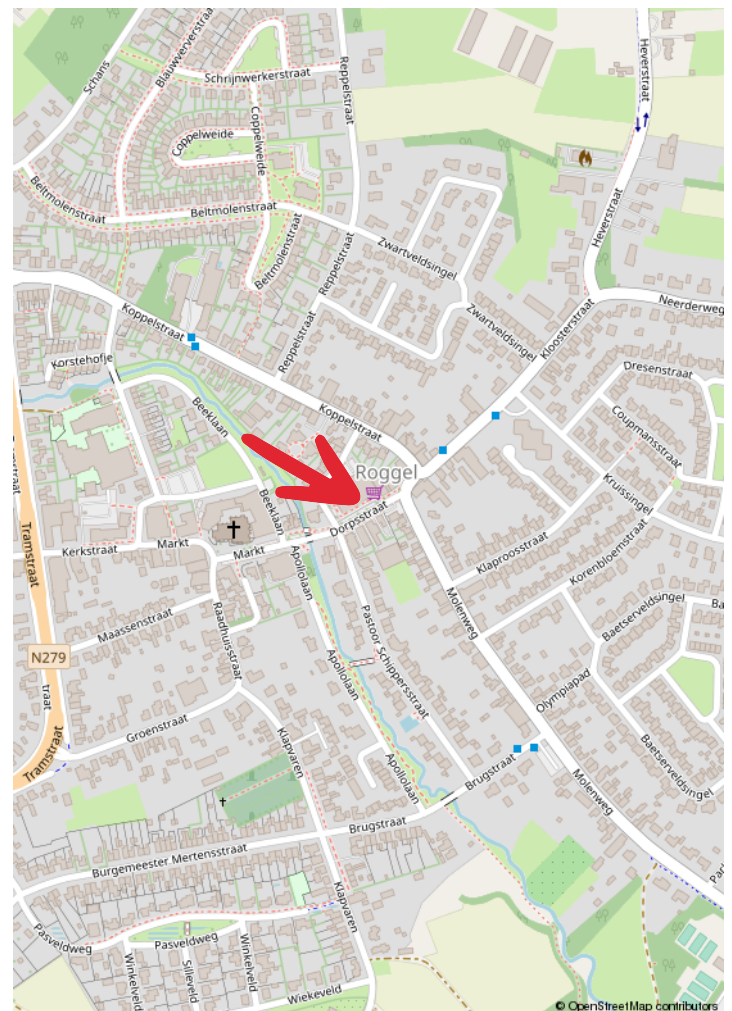
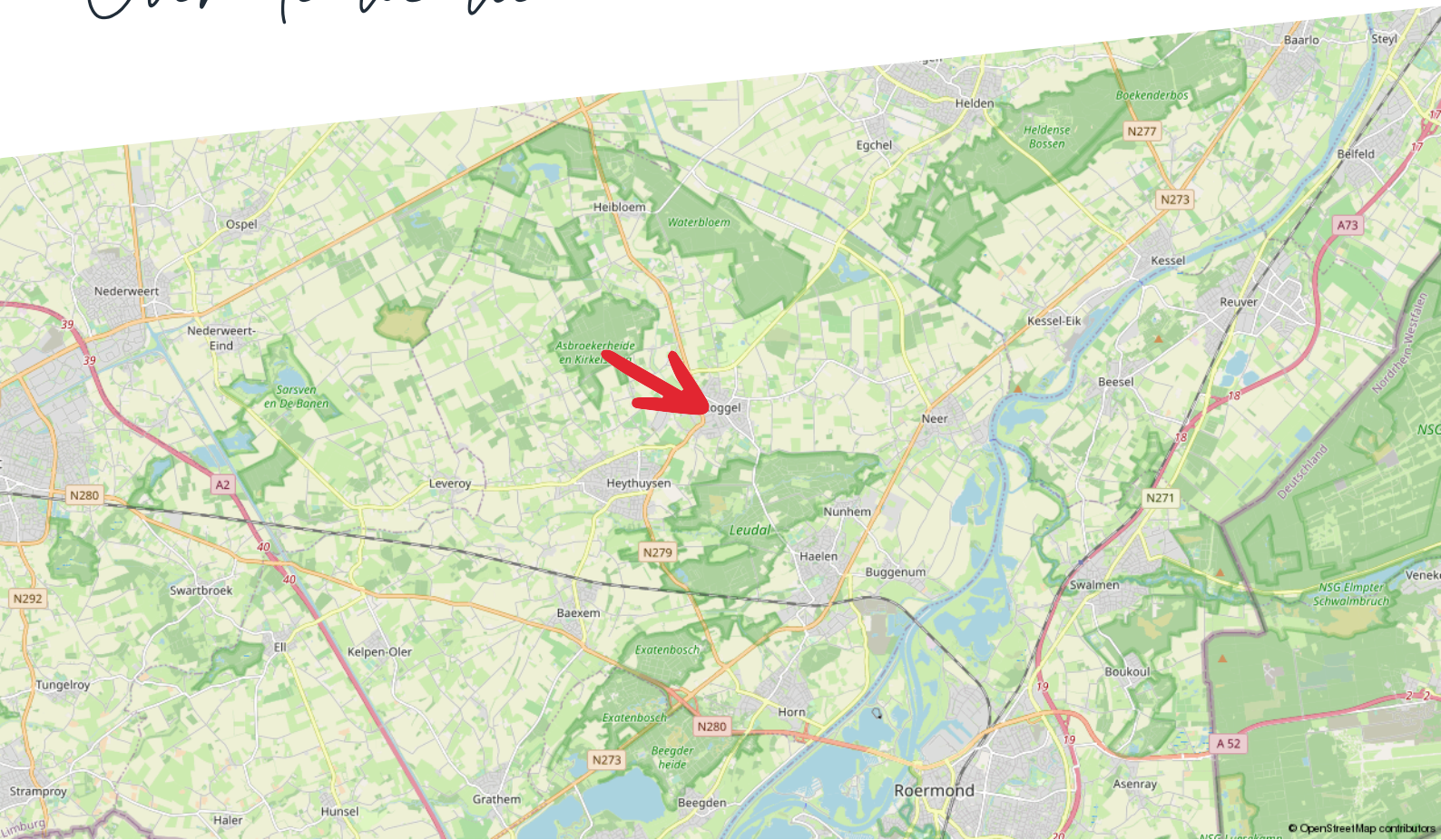


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roggel	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2944	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2023
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.

Over de locatie



Taxaties

Zakelijk vastgoed taxeren

Je wilt zeker zijn van de waarde van je bedrijfsmatig of grootzakelijk vastgoed. Hermans Makelaars is erkend expert. Wij zorgen dat je een reële taxatie krijgt en maken het jou tegelijkertijd zo makkelijk mogelijk door een uitgebreid en compleet taxatierapport aan te leveren.

Zo ben jij verzekerd van de juiste waarde

Taxaties van Hermans Makelaars voldoen aan de strengst mogelijk kwaliteitseisen. Daarom zetten we alleen NRVT gecertificeerde taxateurs in. Deskundigheid en integriteit worden zo ieder jaar opnieuw getoetst en bewezen. Op die manier ben jij verzekerd van een gedegen en goed onderbouwde taxatie.

Afhankelijk van je opdracht hanteren we verschillende taxatierichtlijnen:

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding

Thuis in taxeren

Wij zijn thuis in ieder soort vastgoed:

- Residentieel vastgoed: Waaronder woonhuizen, appartementen en villa's.
- Bedrijfsmatig- en grootzakelijk vastgoed: Zoals fabriekscomplexen, bedrijfsunits en bijzonder vastgoed met een waarde boven de € 5 miljoen.
- Exploitatiegebonden vastgoed: Zoals campings, hotels, vakantie- en recreatieparken, jachthavens en tankstations.
- Commercieel vastgoed
- Incourant vastgoed: Zoals brandweerkazernes, sporthallen, kerken en kloosters.
- Ontwikkelingsvastgoed: Zoals grondexploitaties en het bepalen van de residuele grondwaarde.
- Maatschappelijk vastgoed: Zoals onderwijs- en zorginstellingen.

Wij taxeren voor ondernemers, overheden, instellingen, woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere beleggers.

Wat staat er in het taxatierapport?

De basis van het taxatierapport zijn een uitgebreide observatie en omgevingsonderzoek. Onze knowhow van de regio draagt daar in grote mate aan bij.

Verder vind je in het taxatierapport de volgende onderdelen:

- Omschrijving van het object en de omgeving
- Onderhoudstoestand
- Eventuele (bodem) verontreiniging

Het taxatierapport dat wij voor je opleveren, wordt geaccepteerd door de meeste geldverstrekkers.

taxaties@hermansmakelaars.nl

Scan de QR code met je mobiel



Consultancy

Maak kiezen makkelijk met advies van Hermans Makelaars

Kiezen. Niet altijd even eenvoudig. Als ondernemer of gebruiker van bedrijfsmatig onroerend goed kun je wel een partner gebruiken. Als adviseur en intermediair zijn wij er voor je. Zo wordt kiezen een stuk makkelijker.

Maak het jezelf makkelijk

Moet ik mijn bedrijf verplaatsen? Wat is de beste locatie voor mijn onderneming? Waar moet ik aan denken als ik twee bedrijven wil samenvoegen?

Zomaar een greep uit de vragen die je als ondernemer mag beantwoorden. Deze keuzes hebben veel invloed op jou en op je bedrijf. Helemaal als daarbij ook het onroerend goed aangesproken wordt.

Huisvesting- en vastgoedvraagstukken zijn complex en wij helpen je iedere relevante invalshoek te belichten. Wij zijn thuis in ondernemen en thuis in vastgoed. Als integer en onafhankelijk adviseur kan je van ons deskundigheid, betrouwbaarheid en betrokkenheid verwachten.

- Bespaar tijd en geld
- Resultaatgerichte aanpak
- Efficiënt proces

Consultancy is niet voor iedereen. Als betrokken partner staan we stevig aan je zijde en werken we volledig onafhankelijk. We geven gedegen, eerlijk advies. Dat doen we onder meer voor kopers, verkopers, huurders, verhuurders, beleggers en projectontwikkelaars.

Je bedrijfsdoelen als basis

Sterke consultancy begint bij jou en bij jouw wensen. Om een gestructureerd en efficiënt proces te waarborgen, starten we daarom met het achterhalen van je wensen, je (bedrijfs)doelen en je overwegingen. Samen bepalen we het tijdspad en bewaken we de voortgang en de kwaliteit. Gedurende het hele traject houden we nauw contact. Business draait ten slotte 24/7 door.

Haal je winst op alle vlakken.

Bespaar tijd en geld en haal winst op alle vlakken. Of je nu een intermediair bij transacties zoekt of een adviseur op het gebied van commercieel vastgoed en huisvesting.

Je krijgt de best mogelijk kwaliteit dienstverlening, strategisch advies, adequate vakkennis en een gedegen, planmatige aanpak. Het resultaat is dat jij je kunt blijven focussen op je core business. Dat je jouw keuzes gegrond kunt maken op basis van alle mogelijk kennis en informatie die er is.

Disclaimer

Hermans Makelaars spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Toelichting asbest

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

HERMANS

makelaars

Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02

Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36

wonen@hermansmakelaars.nl
bedrijven@hermansmakelaars.nl

www.hermansmakelaars.nl

Leuk kennis te maken!