

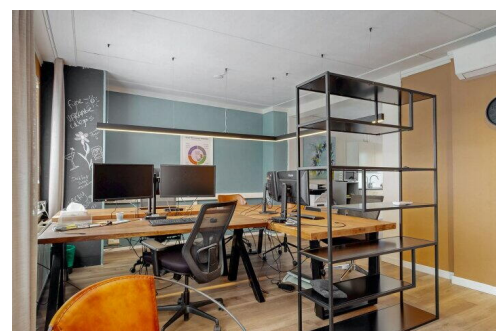
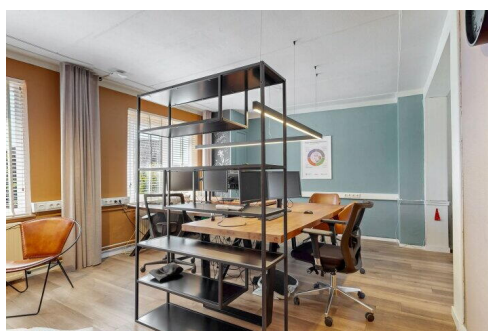
Kerkrade

Piusstraat 1 | Vraagprijs € 325.000 k.k.



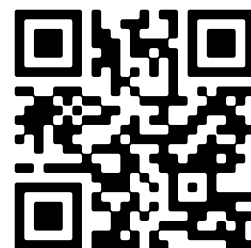
BESCHIKBAAR

WWW.PIUSSTRAAT1.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1930
Woonoppervlakte: 189 m²
Perceeloppervlakte: 130 m²
Inhoud: 800 m³
Aantal kamers: 9 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.piusstraat1.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



www.spauwen-werrij.nl | 045 737 02 10

Omschrijving

Piusstraat 1, 6467 EH Kerkrade

Karaktervol en gemoderniseerde tussenwoning met verrassend veel woonpotentieel en mogelijkheden!

Wonen, werken of een combinatie van beide? In de gewilde woonwijk Terwinselen, op korte afstand van winkels, basisschool en diverse voorzieningen krijgt u bij dit object de ruimte om verder te denken dan de huidige kantoorfunctie. Dit karakteristieke pand (1930) is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en beschikt over een zelfstandige entree op de begane grond én een separate opgang naar de verdiepingen. De huidige inrichting is volledig afgestemd op kantoor- en vergadergebruik, maar de bestemming (centrum bestemming) biedt ruimte voor wonen. Daarmee is dit een interessant object voor wie op zoek is naar een pand met mogelijkheden en bereid is de huidige indeling naar eigen inzicht verder te benutten.

Het geheel is bovendien technisch goed op orde. Zo is het dak in 2020 vernieuwd, zijn er zonnepanelen aanwezig en beschikt het pand over een A+ energielabel voor commercieel vastgoed. Een combinatie die het pand niet alleen interessant maakt vanwege zijn mogelijkheden, maar ook vanwege de actuele technische staat.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke website 'piusstraat1.nl', waar o.a. ook een videopresentatie en virtuele tour van dit object te vinden zijn. Interesse gewekt? Neem dan contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Indeling

Begane grond

Via de eigen entree aan de begane grond komt u in een ruime hal met toegang tot de huidige kantoorruimte. Deze verdieping beschikt over meerdere afzonderlijke ruimtes en een vergaderruimte, naast een toiletvoorziening. Diverse airco's zorgen voor zowel warme als koelte, naast de reguliere verwarmingen. De indeling is praktisch en kan, afhankelijk van de gewenste toekomstige invulling, als kantoor, praktijkruimte, hobby-/werkruimte of bijvoorbeeld als ondersteunende ruimte bij wonen worden gebruikt. De 1e ruimte is maar liefst ca. 37 m², de twee achterste ruimtes ca. 16 en 14 m². Tevens is er nog een onderhoudsvriendelijke patio van een kleine 30 m², gelegen op Zuiden.

Een afzonderlijke opgang leidt naar de eerste en tweede verdieping. Hierdoor hebben de verdiepingen een duidelijke mate van zelfstandigheid ten opzichte van de begane grond. Dit is een bijzonder interessant gegeven voor een koper die wonen en werken wil combineren of op zoek zijn naar een kangoeroewoning/dubbele bewoning! Let op, deze verdieping zal bij overdracht de kenmerken hebben van een commercieel pand en als zodanig passeren, waardoor enerzijds de overdrachtsbelasting 8% zal zijn en de financieringsmogelijkheden voor dit deel beperkt/lastig zullen zijn.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft een geheel andere uitstraling dan de begane grond. Hier bevindt zich een royale leefruimte met een grote woonkamer, een separate keuken en een badkamer/toiletvoorziening. Deze laatste is ca. 6 m² en nu alleen voorzien van een toilet en wasbak, maar kan uiteraard omgebouwd worden tot volwaardige

badkamer. Vanuit de keuken (ca. 10 m²) is er toegang tot het balkon, een prettige buitenruimte die het woonkarakter van deze verdieping versterkt.

De woonkamer is opvallend ruim, ca. 25 m² en beschikt aan de straatzijde over karakteristieke erkers, waardoor veel licht binnenvalt en de ruimte een aangename uitstraling krijgt. Het geheel is als kantoor gebruikt, maar oorspronkelijk als woning bedoeld, waardoor dit deel, samen met de 2e verdieping, zeer waarschijnlijk wel tegen reguliere overdrachtskosten kan passeren en als woning gefinancierd worden.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat momenteel uit twee ruime vertrekken die als kantoor zijn ingericht, met een overloop en bergruimte. De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden voor een toekomstige woonindeling, waarbij er dan twee royale slaapkamers zijn van ca. 23 en 20 m² en er dus zelf ruimte is om de grootste kamer aan de voorzijde op te splitsen in twee slaapkamers.

Zo ontstaat op de verdiepingen een verrassend compleet woonprogramma, terwijl de begane grond zijn eigen entree en gebruiksmogelijkheden behoudt.

Technisch goed voorbereid op de toekomst

Naast de indelingsmogelijkheden is ook de technische staat een belangrijk pluspunt. Het pand beschikt over:

- 16 zonnepanelen;
- een vernieuwd, geïsoleerd dak uit 2020;
- Airco's om te verwarmen en koelen;
- Een Nefit combi-ketel uit 2021 in eigendom;
- HR++ glas;
- een A+ energielabel, afgegeven voor commercieel vastgoed;
- een verzorgde en actuele technische basis;

Piusstraat 1 is nadrukkelijk geen standaard woning. Juist daarin zit de aantrekkingskracht. De combinatie van een commerciële huidige functie, de mogelijkheid van wonen binnen de bestemming en de afzonderlijke entree/opgang maakt dit een object voor kopers die verder kijken dan de traditionele woning.

Denk bijvoorbeeld aan een ruime stadswoning met werk- of praktijkruimte op de begane grond, een combinatie van wonen en werken of een geheel eigen invulling van de bestaande kantoorruimtes. De huidige plattegronden geven daarbij al een goed beeld van de mogelijkheden, zeker in combinatie met de virtuele tour!

Belangrijk:

Dit representatieve pand leent zich, naast het huidige gebruik, perfect voor volledige transformatie naar een royaal woonhuis. Het object beschikt over alle functionele eigenschappen die u van een woning verwacht. Bestemming technisch zit u hier goed: de locatie kent een 'Gemengde' bestemming waarin de functie wonen is toegestaan. Omdat het pand momenteel als kantoor in gebruik is, is voor de formele ingebruikname als woning nog een omgevingsvergunning voor de gebruikswijziging vereist. Gezien de vigerende bestemming en de staat van het pand betreft dit een overzichtelijk en kansrijk traject bij de gemeente Kerkrade

Hoewel de bestemming wonen toestaat, is het object momenteel één geheel met één huisnummer. Het realiseren

van meerdere zelfstandige woningen/woningsplitsing is daarom niet zonder meer mogelijk en dient door koper zelf nader te worden onderzocht en afgestemd met de gemeente en overige bevoegde instanties. Ook dient bij de financiering rekening te worden gehouden met de huidige juridische/fiscale status van het object. Bij de overdracht kan een hoger tarief overdrachtsbelasting van toepassing zijn dan bij de aankoop van een reguliere woning (bovenverdiepingen zeer waarschijnlijk wel gewoon tegen 0 - 2%).

Aan de genoemde transformatiemogelijkheden kunnen geen rechten worden ontleend; koper is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de definitieve afstemming met en vergunningverlening door de gemeente.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding:	Direct

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	189 m²
Perceeloppervlakte:	130 m²
Inhoud:	800 m³
Overige inpandige ruimte:	27 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	9 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,wastafel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,airconditioning,dakraam,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel,elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint
Achtertuint:	27 m² (9 meter diep en 3 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden

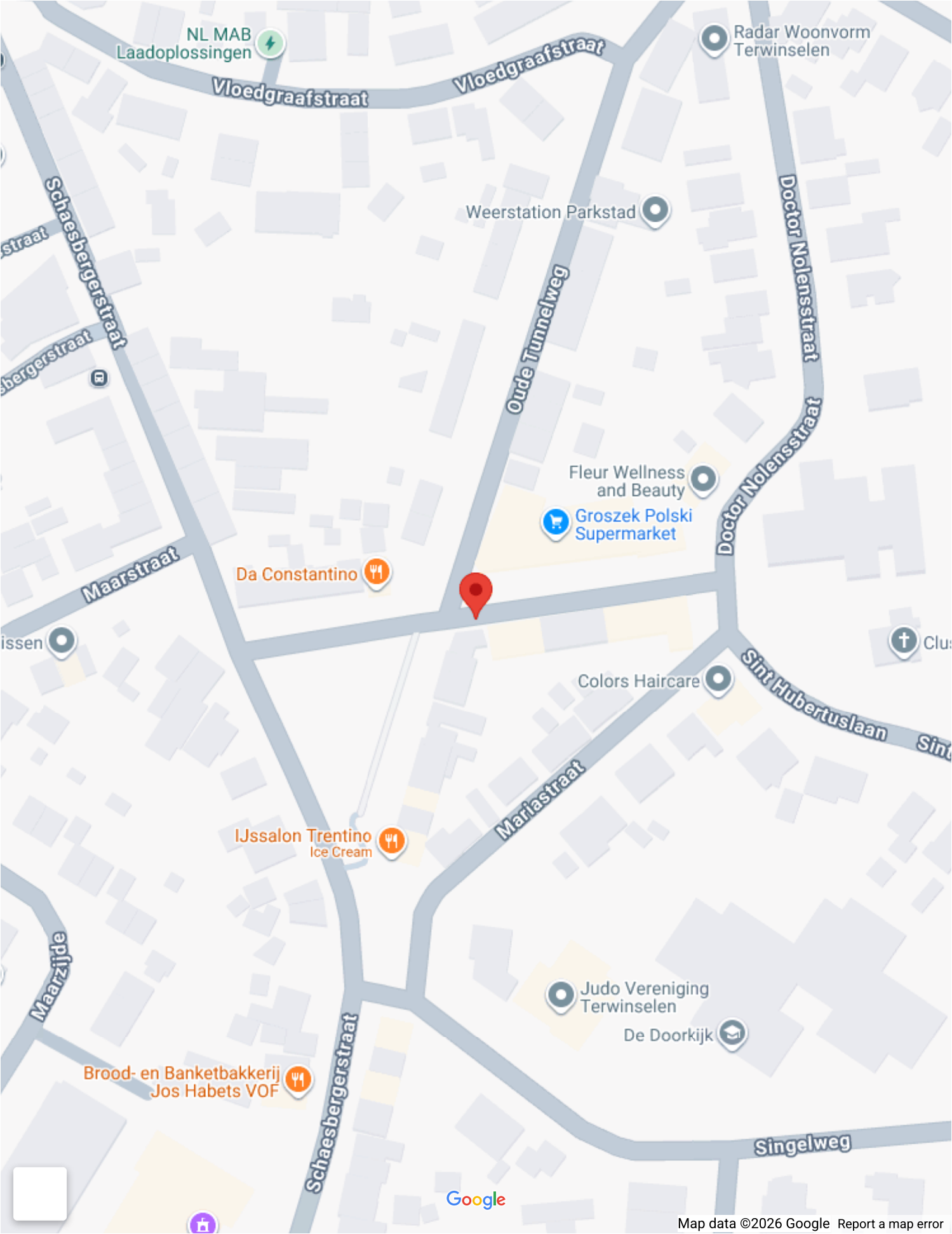
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

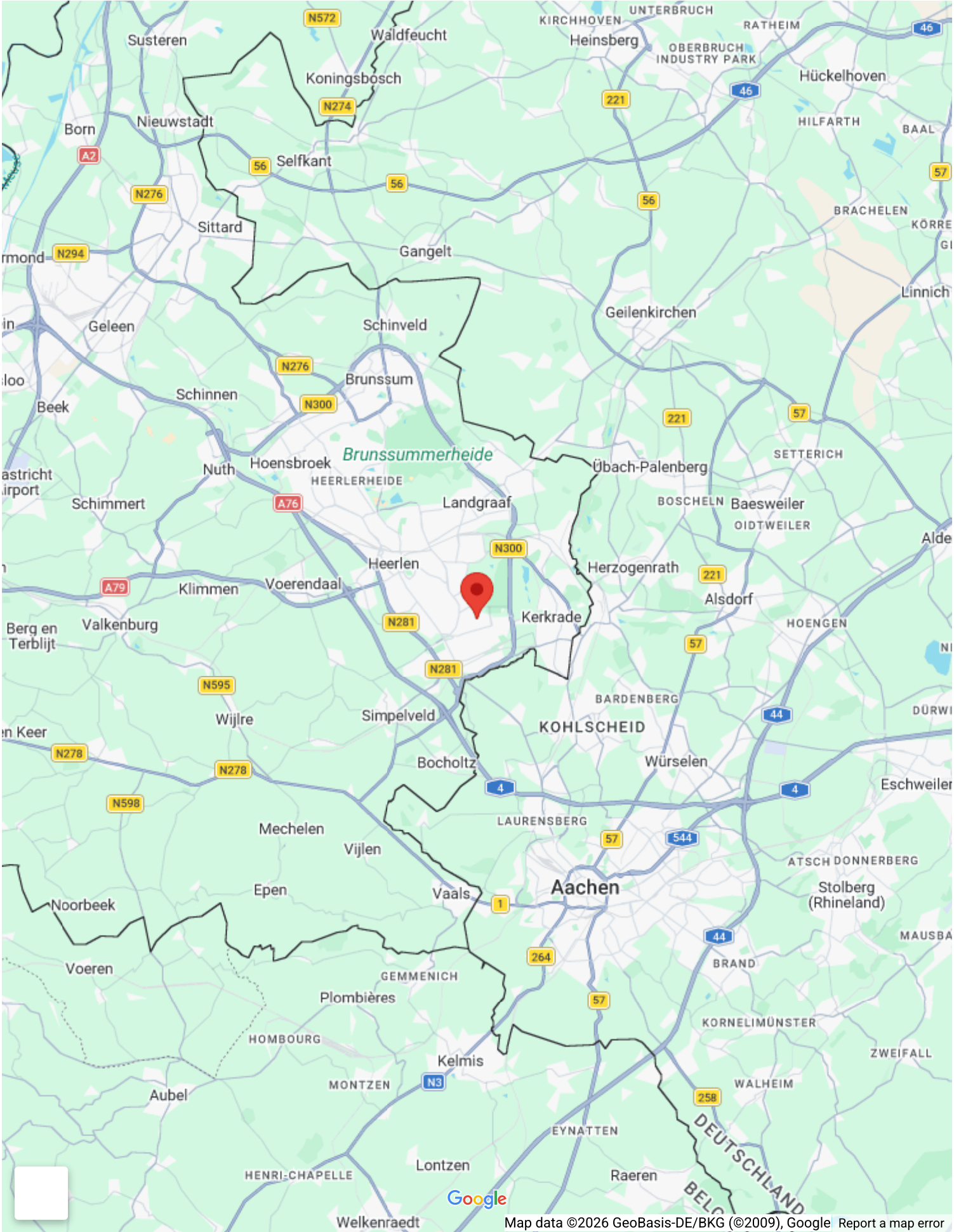
Garage

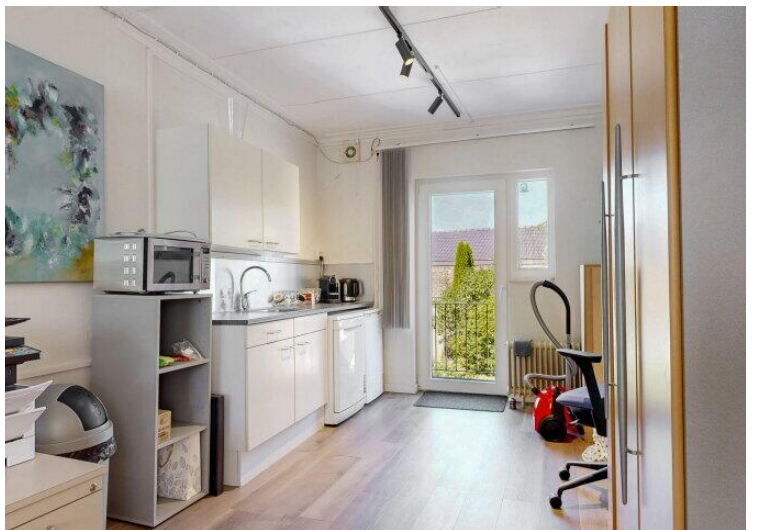
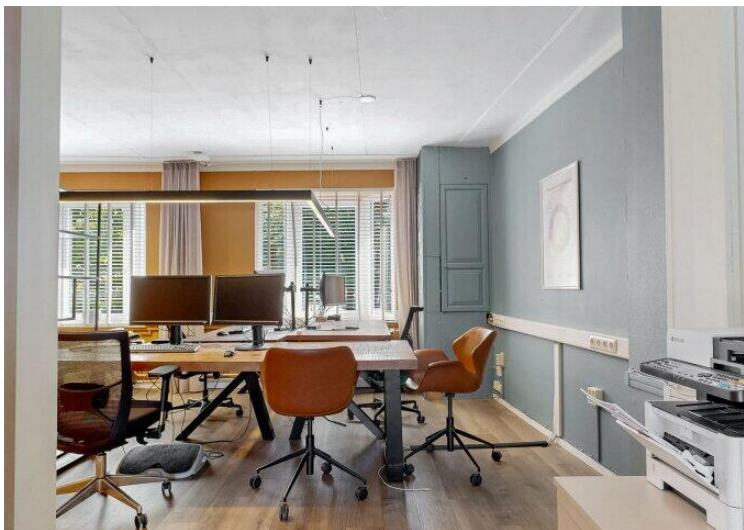
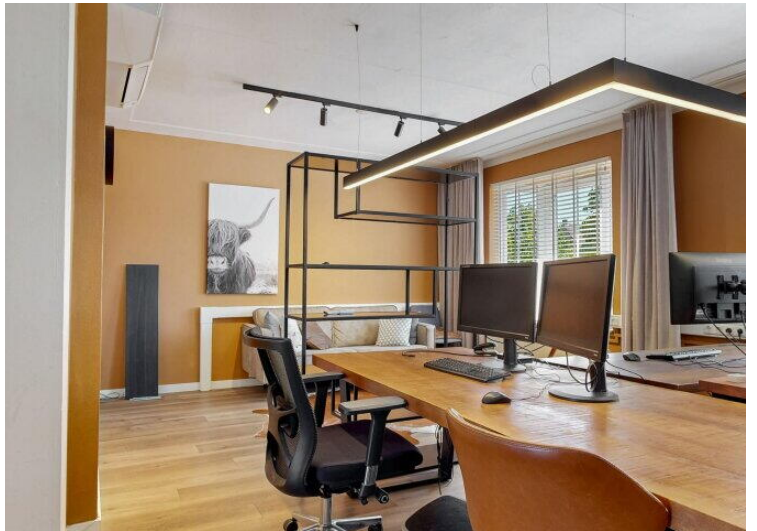
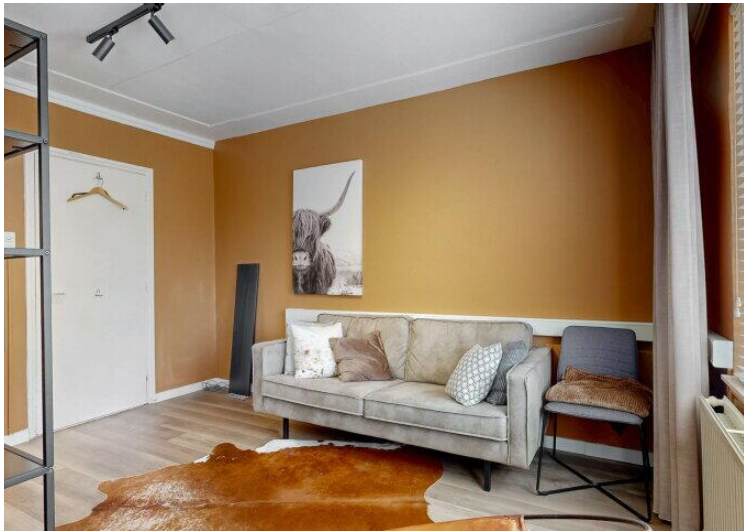
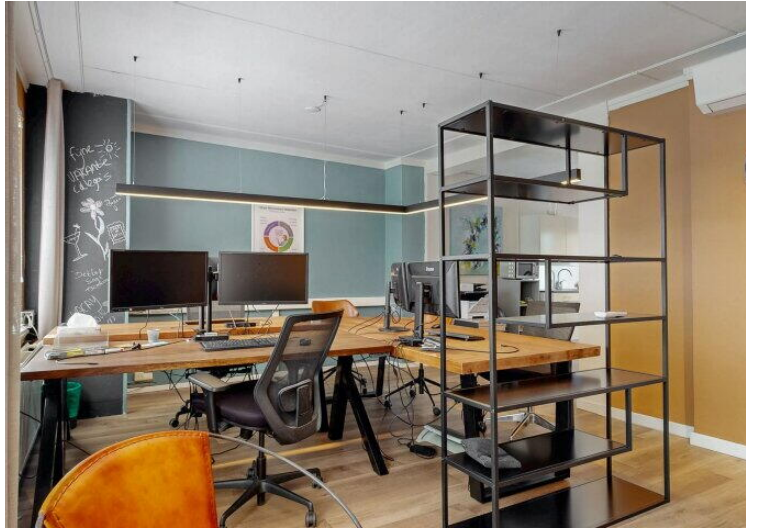
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

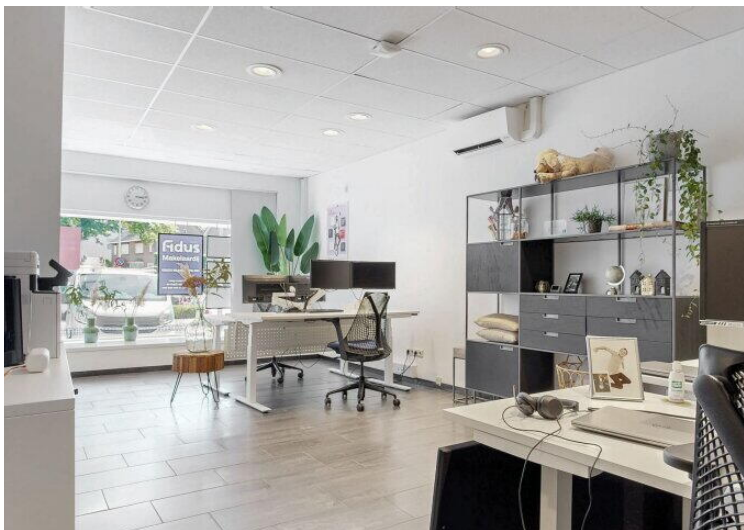
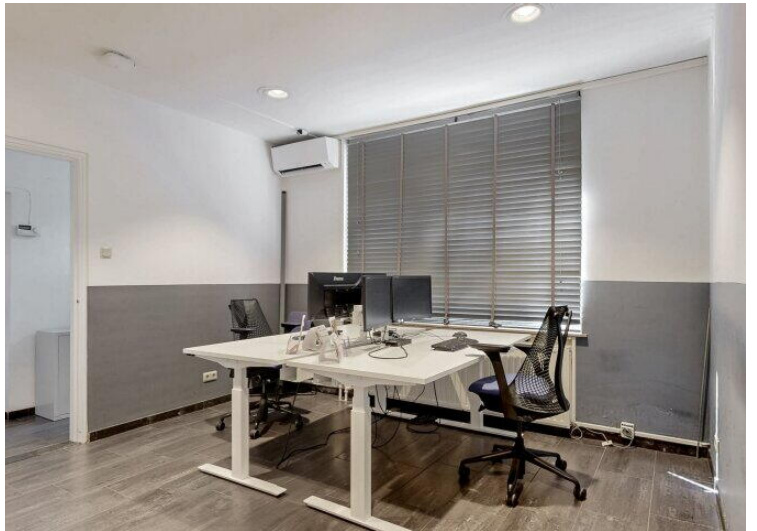


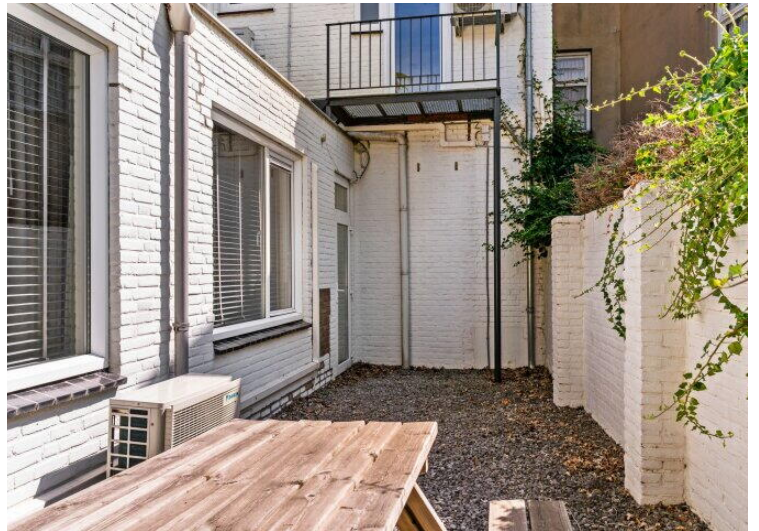
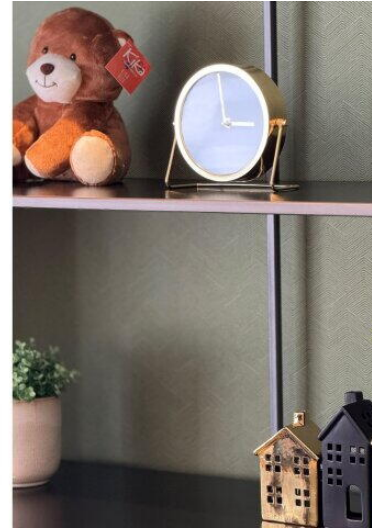
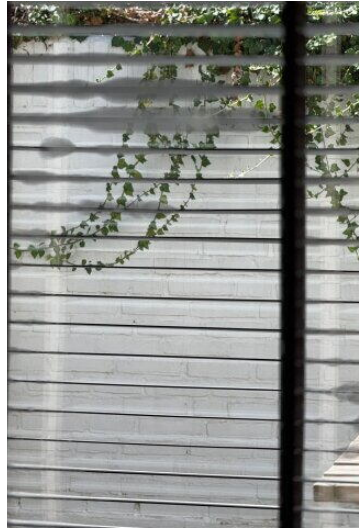
Op de kaart





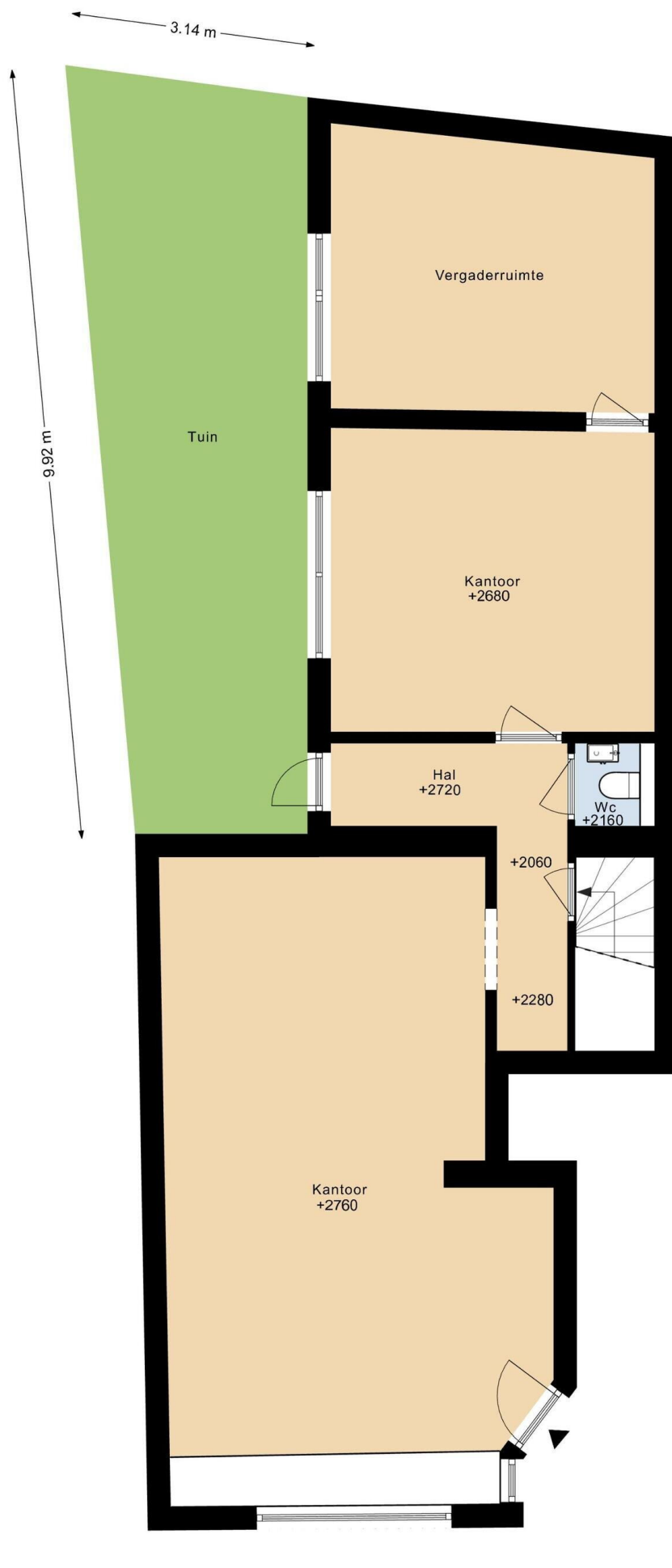








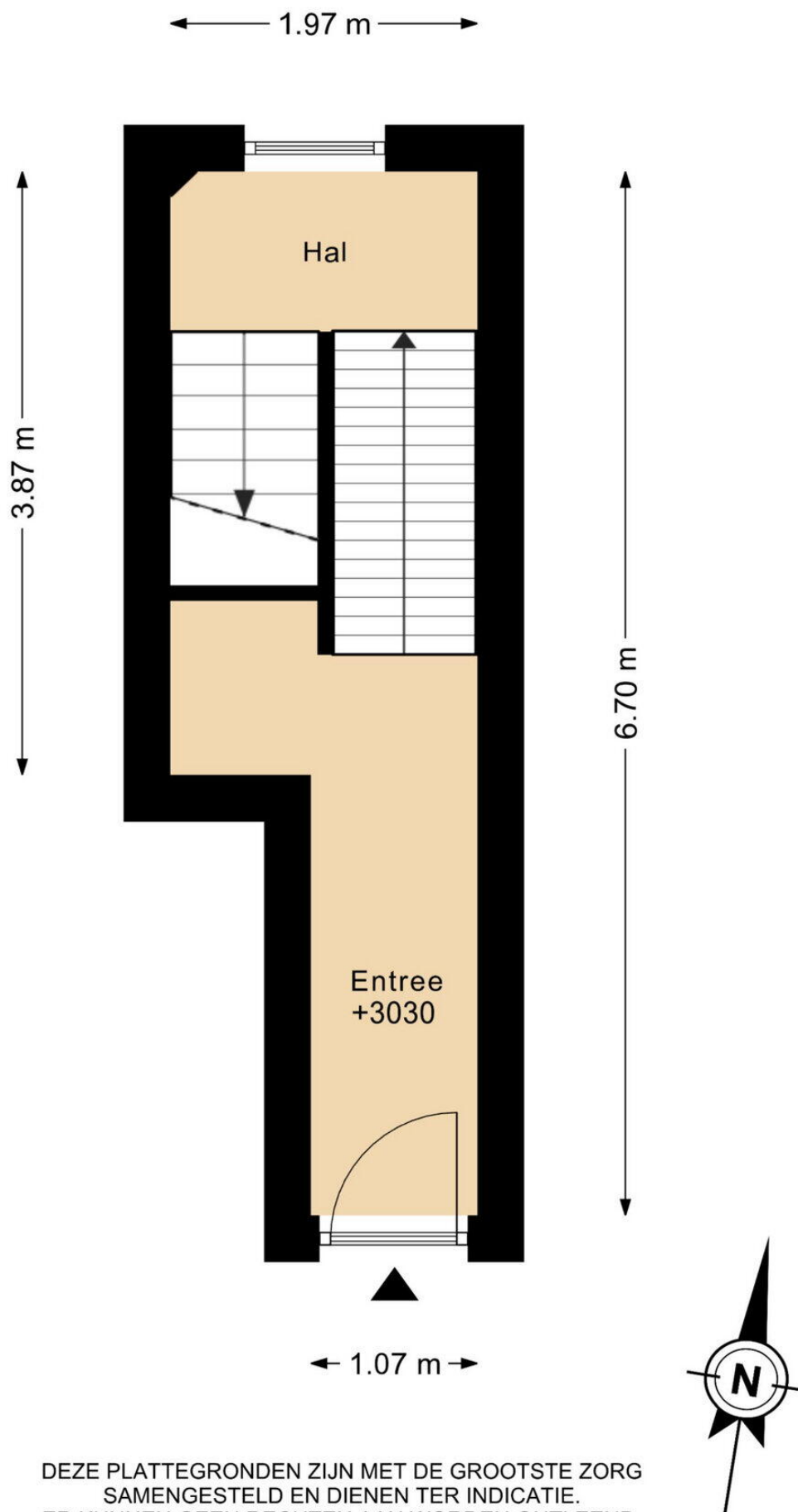
PIUSSTRAAT 1 / KANTOOR SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

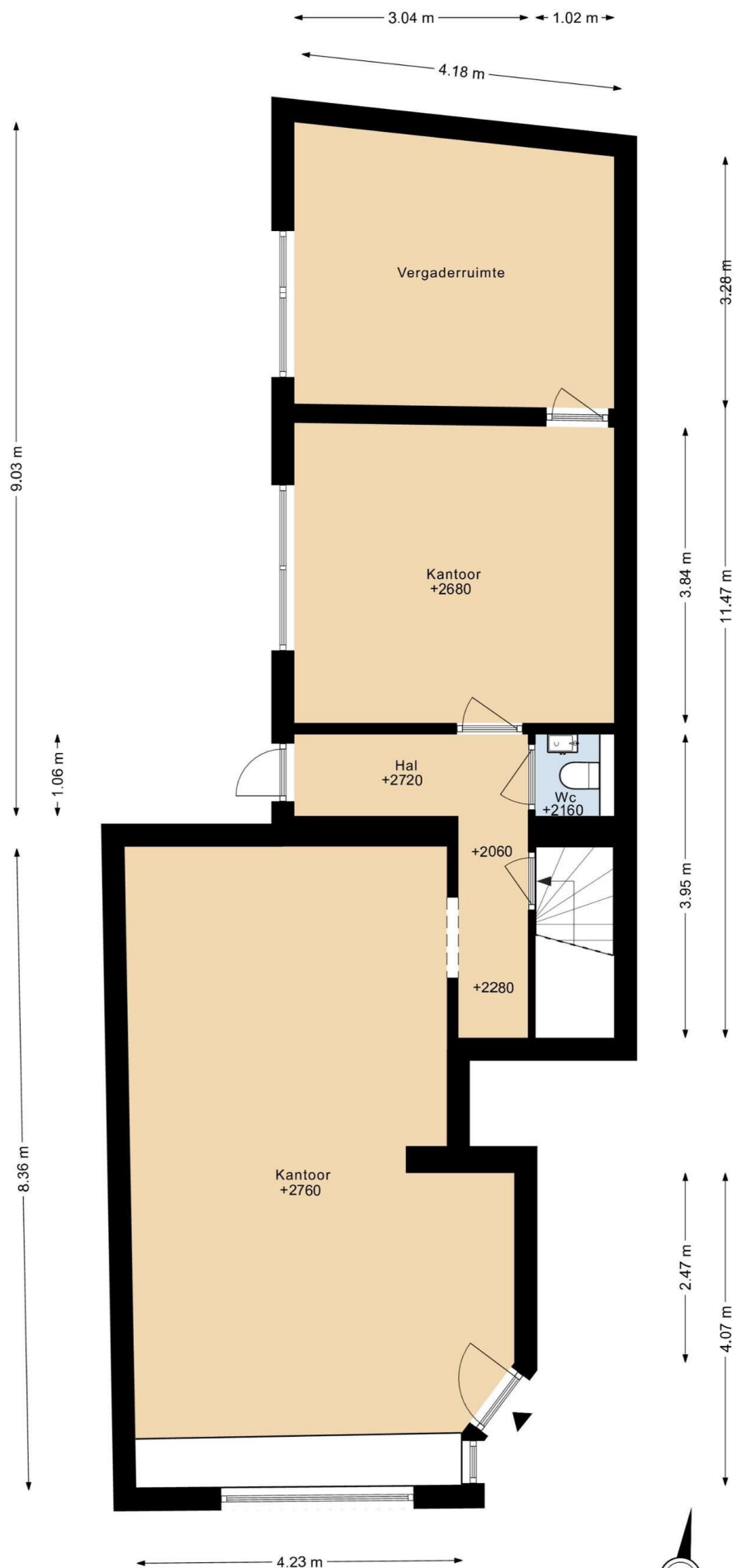
PIUSSTRAAT 1

BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

PIUSSTRAAT 1 / KANTOOR BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

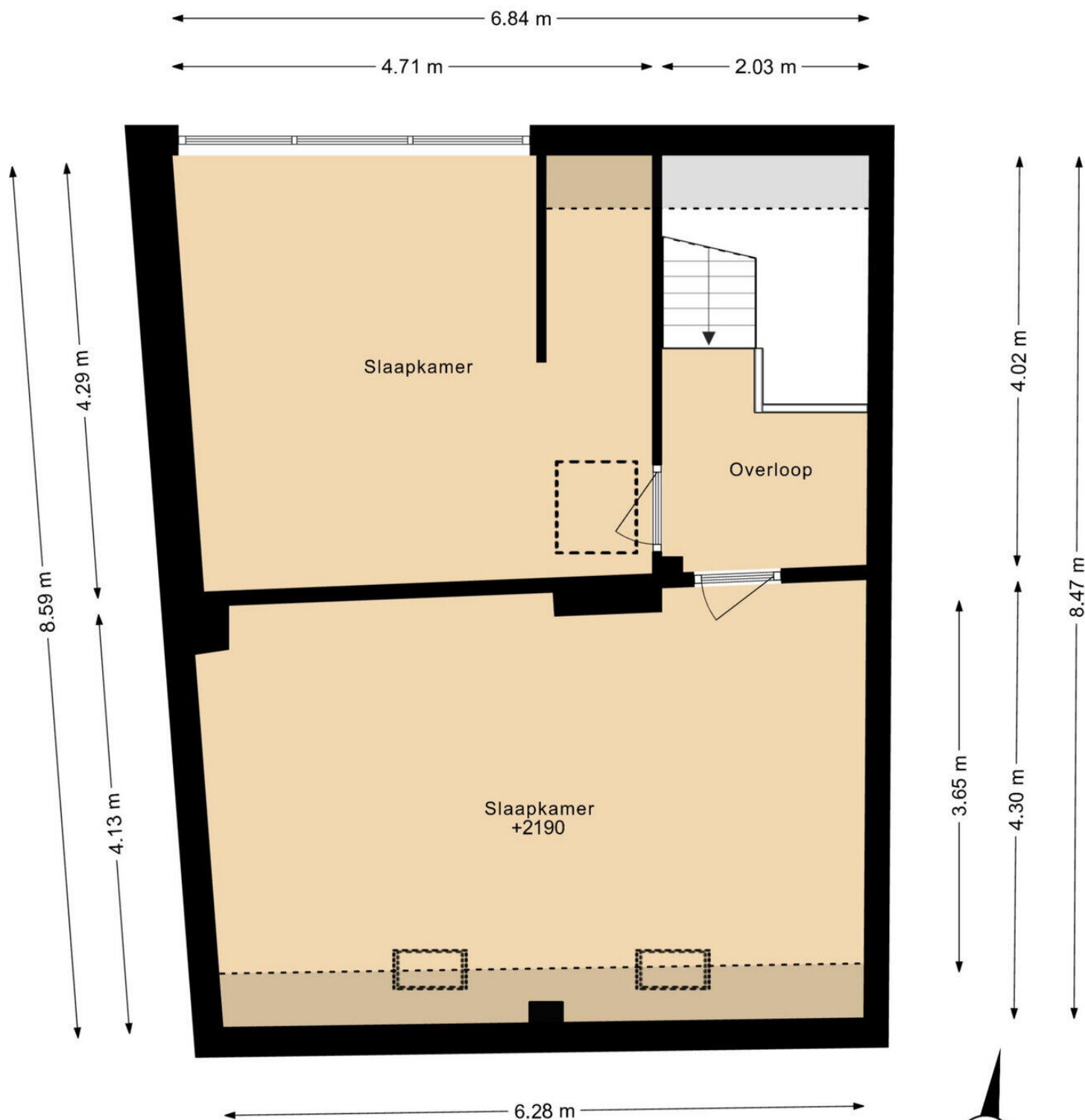


PIUSSTRAAT 1 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

PIUSSTRAAT 1 2E VERDIEPING

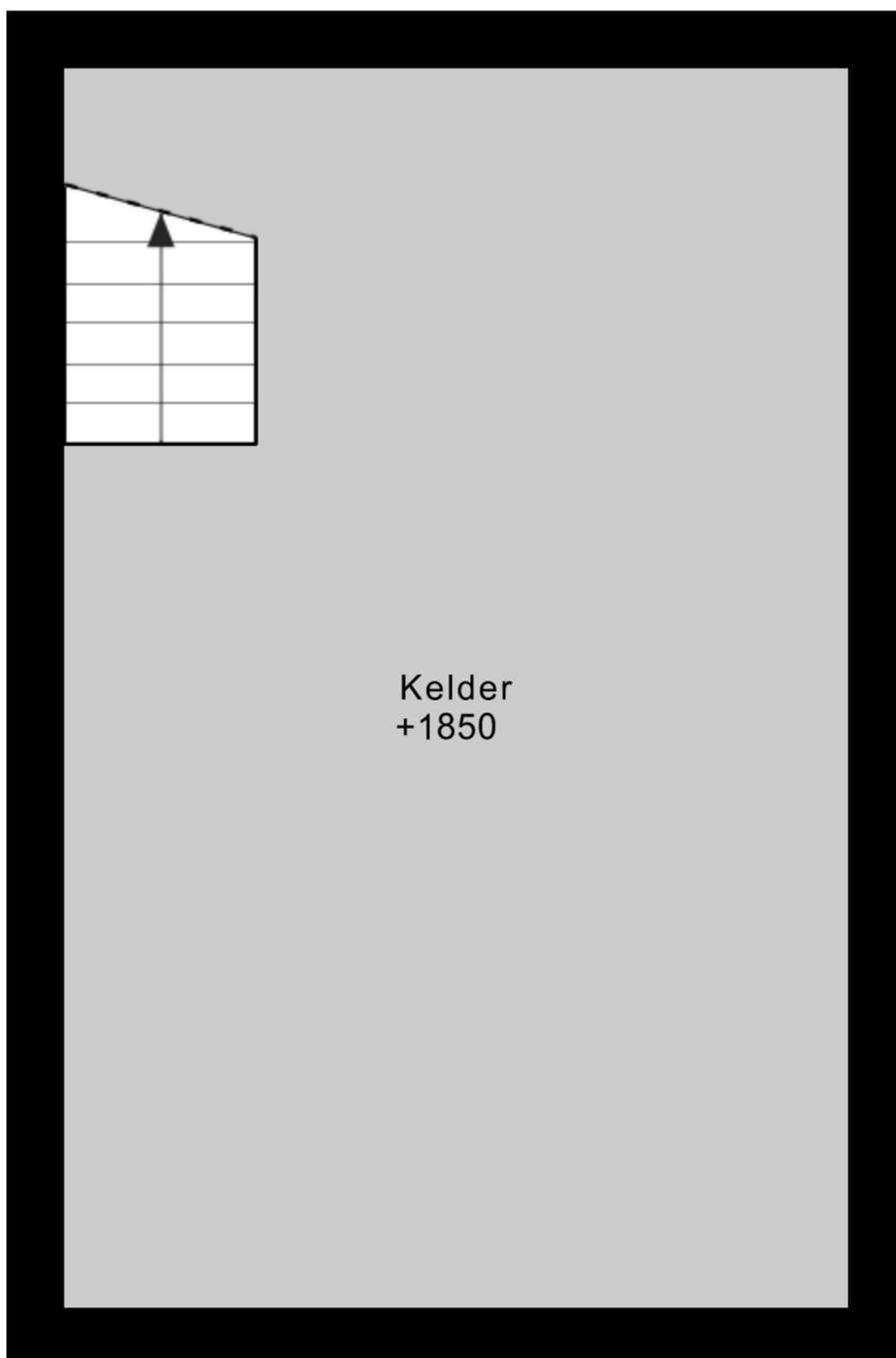


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



PIUSSTRAAT 1 / KANTOOR KELDER

← 4.08 m →



↑ 6.45 m ↓

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



Piusstraat 1

www.piusstraat1.nl

