



# TE KOOP

Venlo  
Emmastraat 49  
Koopsom € 525.000,- k.k.

## Combinatie object in het hart van Venlo

Multifunctioneel beleggings- en/of gebruiksobject met zelfstandige bovenwoning in directe nabijheid van het centrum van Venlo

In het hart van Venlo bieden wij dit interessante combinatieobject aan, bestaande uit een kantoorruimte op de begane grond en een zelfstandige bovenwoning op de eerste verdieping. Het object wordt in één geheel verkocht en is momenteel volledig leeg en direct beschikbaar.

Dit object biedt een unieke kans voor zowel beleggers als eindgebruikers, dankzij de flexibiliteit in aanwending:

\* Volledig beleggen: verhuur van zowel kantoorruimte als woning

\* Combinatie eigen gebruik/verhuur: kantoorruimte voor eigen gebruik met verhuur van de bovenwoning

\* Optimalisatie / uitpanden: splitsing en afzonderlijke verkoop van de units (onder voorbehoud van vergunningen)

De zelfstandige bovenwoning beschikt over een eigen opgang en functioneert volledig onafhankelijk van de commerciële ruimte, wat het object uitermate geschikt maakt voor gescheiden exploitatie.

### Commerciële ruimte:

kantoor -/ praktijkruimte van ca. 245 m<sup>2</sup> BVO. De ruimte is gelegen aan een relatief drukke weg met veel passanten.

Indeling:

Fraaie entree met spreekkamer afgescheiden d.m.v. een glaswand, vergaderruimte, kantoortuin, afgescheiden kantine met koffiecorner en toiletten, kopieerruimte, 2 kantoorruimtes annex spreekkamers.

Kelder met archiefruimte van ca. 45 m<sup>2</sup> BVO.

Voorzieningen:

De kantoorruimtes zijn uitgerust met een alarminstallatie, airco-units, verlaagde plafonds met verlichtingsarmaturen. De afgescheiden kantine is uitgerust met een kitchenette.

### Bovenwoning:

Via een eigen ingang op de begane grond met eigen meterkast en aparte bemetering, bereik je het ruime appartement op de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, zeer ruime badkamer, toilet met fonteintje, praktische berging met cv-installatie inclusief aansluiting witgoed en de zeer grote en erg lichte woonkamer.

De ruime woonkamer valt direct op door de grote hoeveelheid natuurlijk licht. Dankzij de vloerverwarming en de sfeervolle open haard is het hier het hele jaar door aangenaam vertoeven. Via de schuifdeur in de keuken stap je zo het dakterras op. Met een oppervlakte van circa 68 m<sup>2</sup> en volop privacy is dit de perfecte plek om te ontspannen of gezellig te genieten met familie en vrienden.

De ruime badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel met meubel, verwarming en een tweede toilet.

De hoofdslaapkamer van circa 21 m<sup>2</sup> biedt directe toegang tot een tweede dakterras, gelegen op het noord-oosten. Ook de andere 2 slaapkamers zijn prettig van formaat en veelzijdig in gebruik.

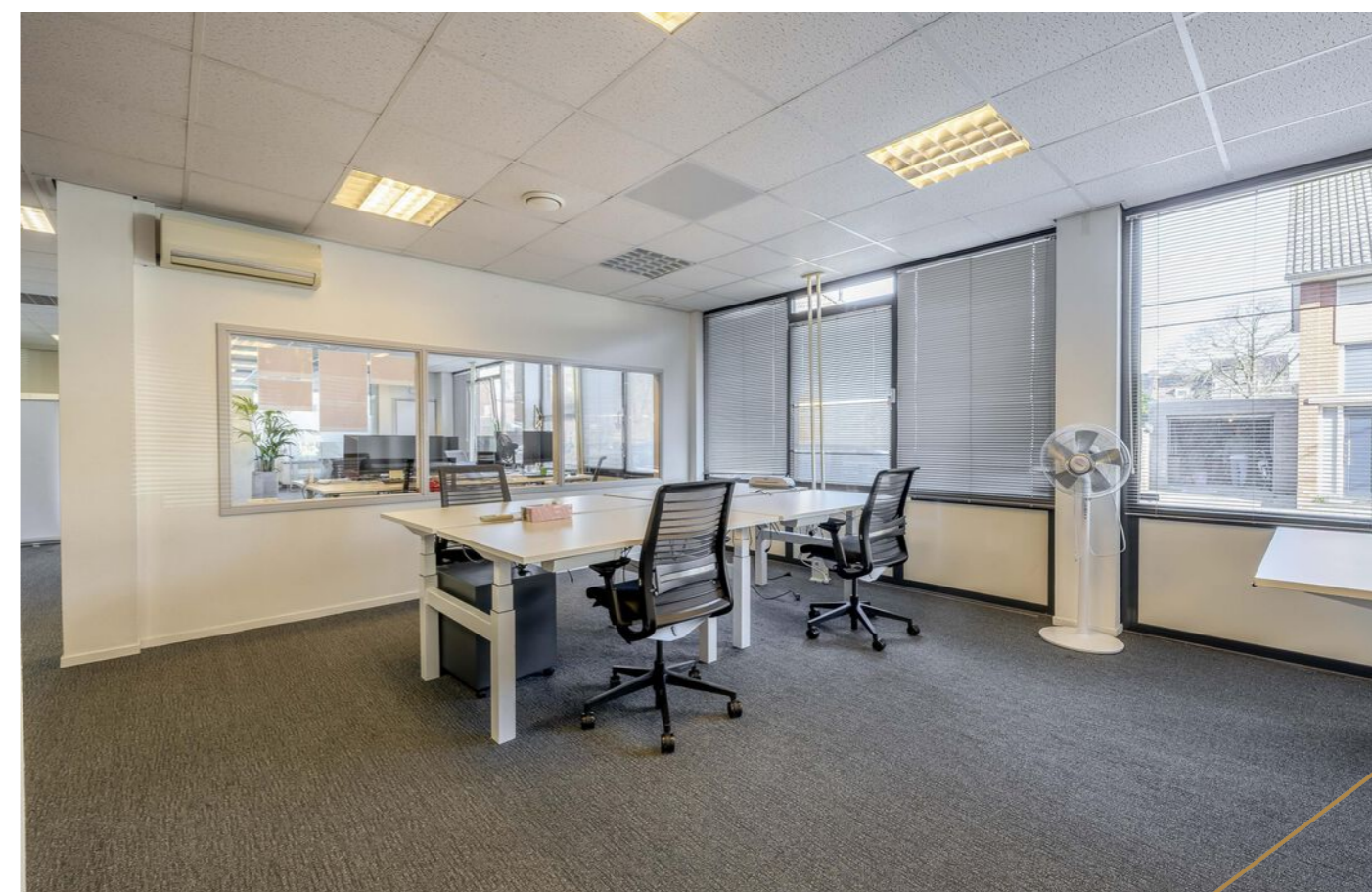
Bijzonderheden:

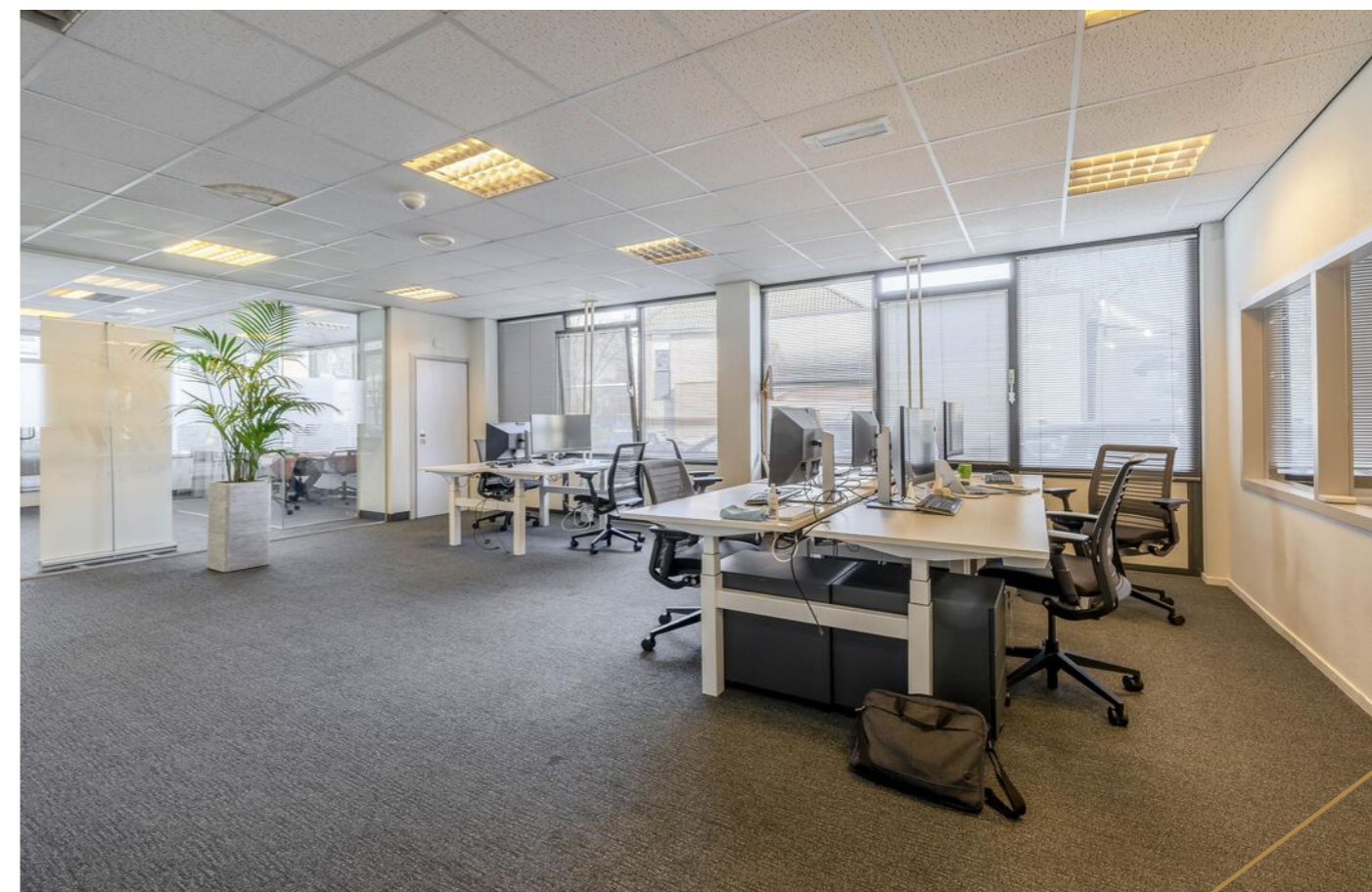
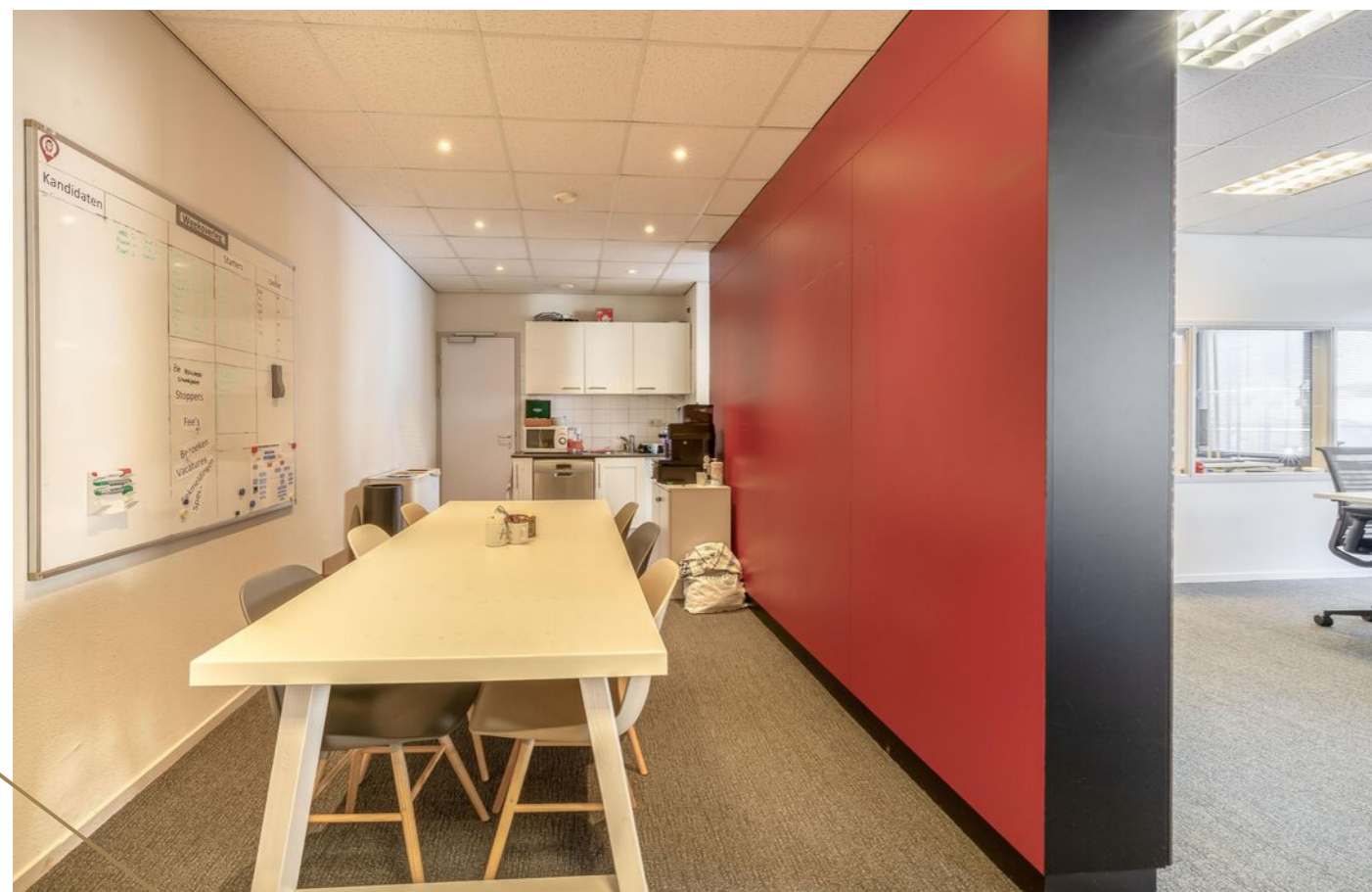
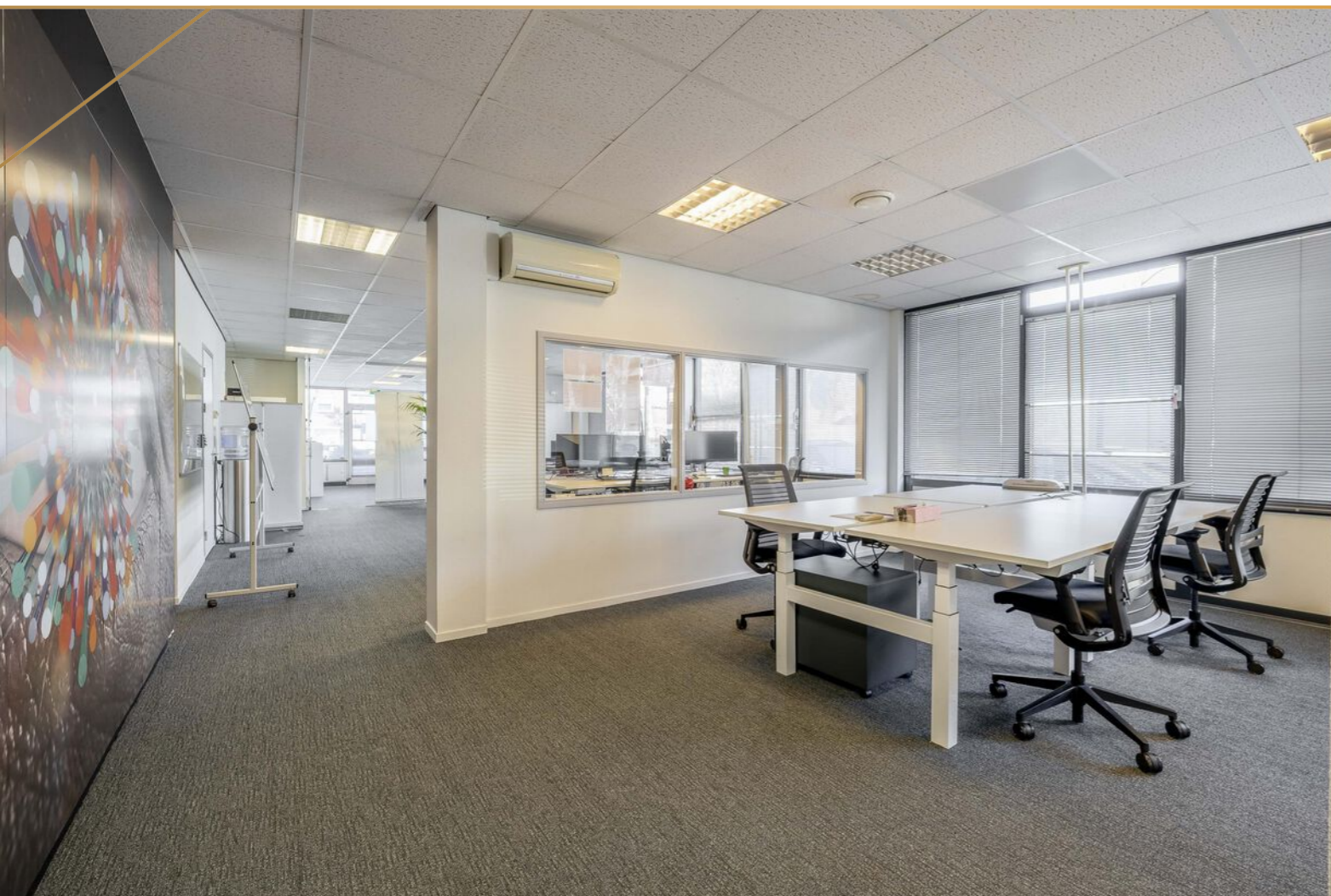
De mogelijkheid bestaat om deze woning te splitsen naar twee eenheden, vergunning dient nog te worden aangevraagd.

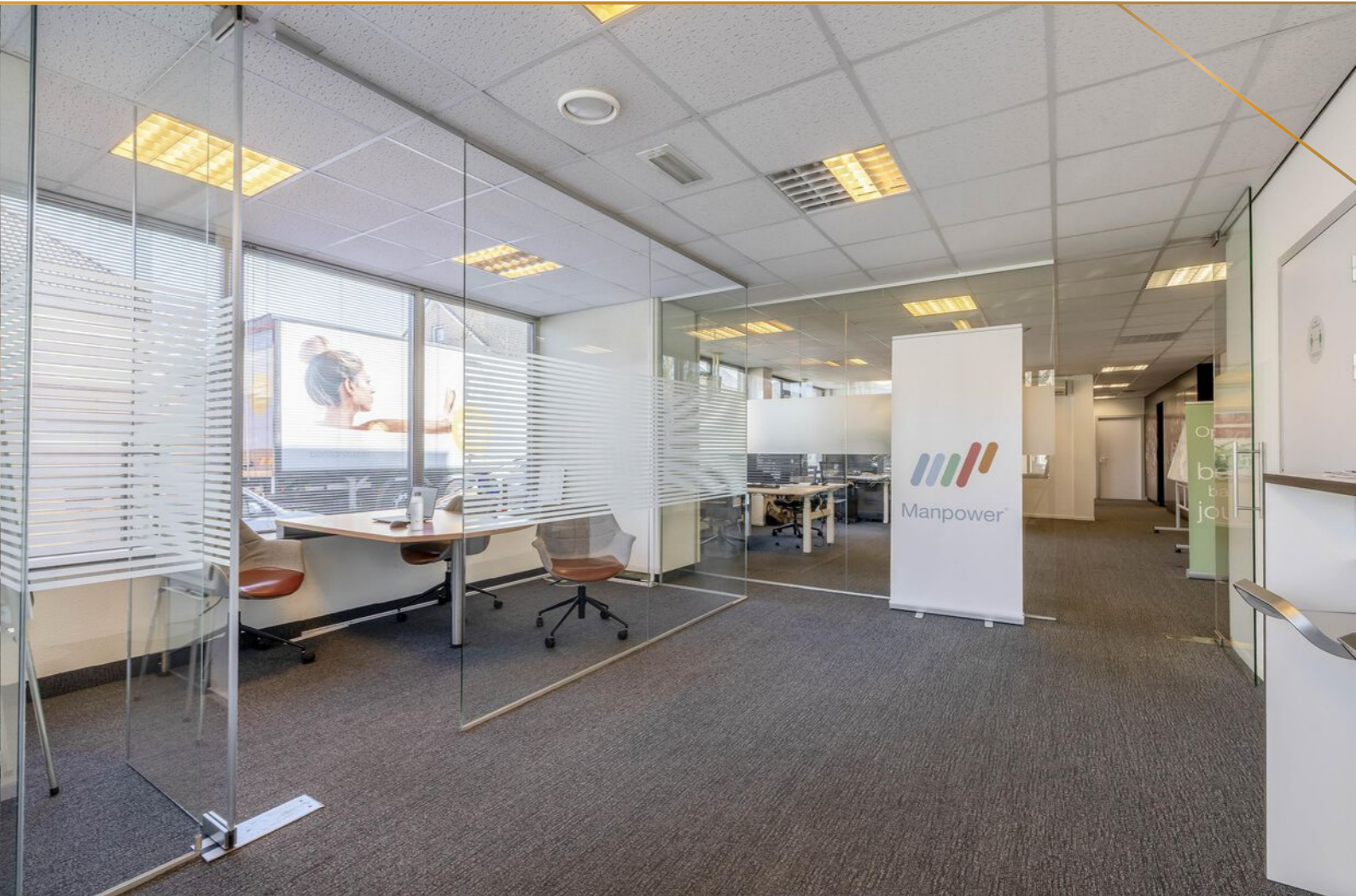
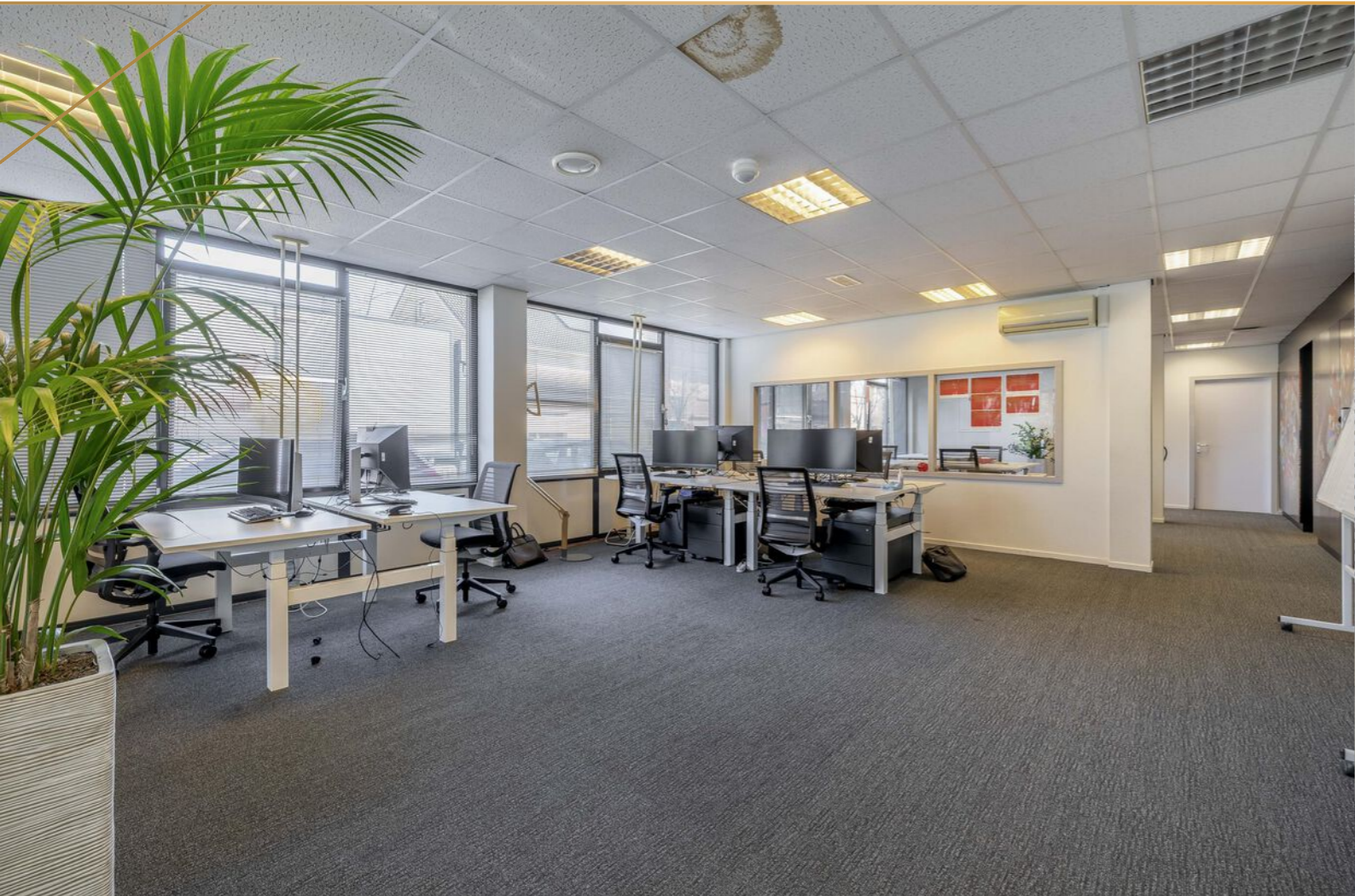
De aanpandige en verlengde garagebox is optioneel bij te kopen.



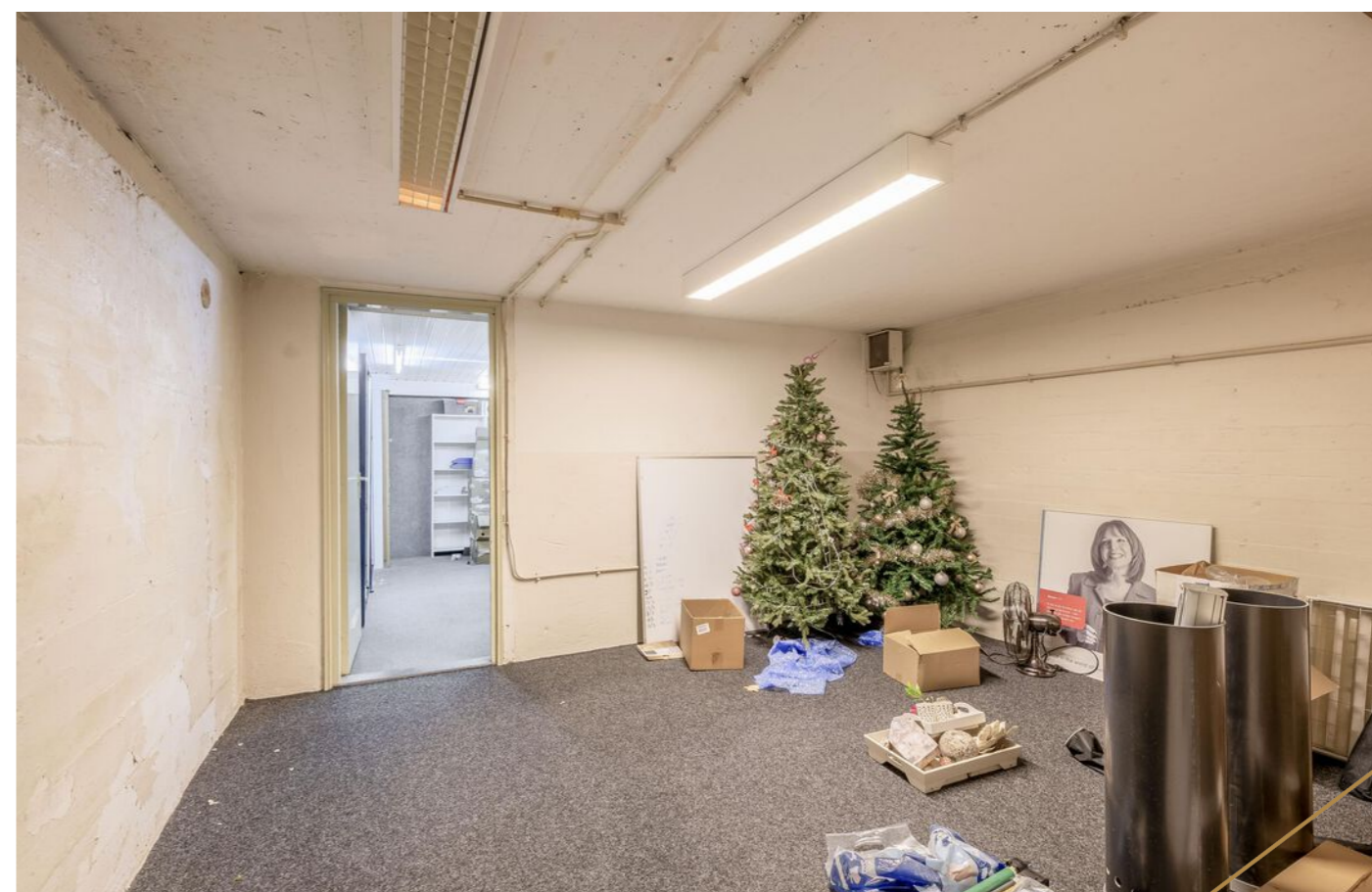
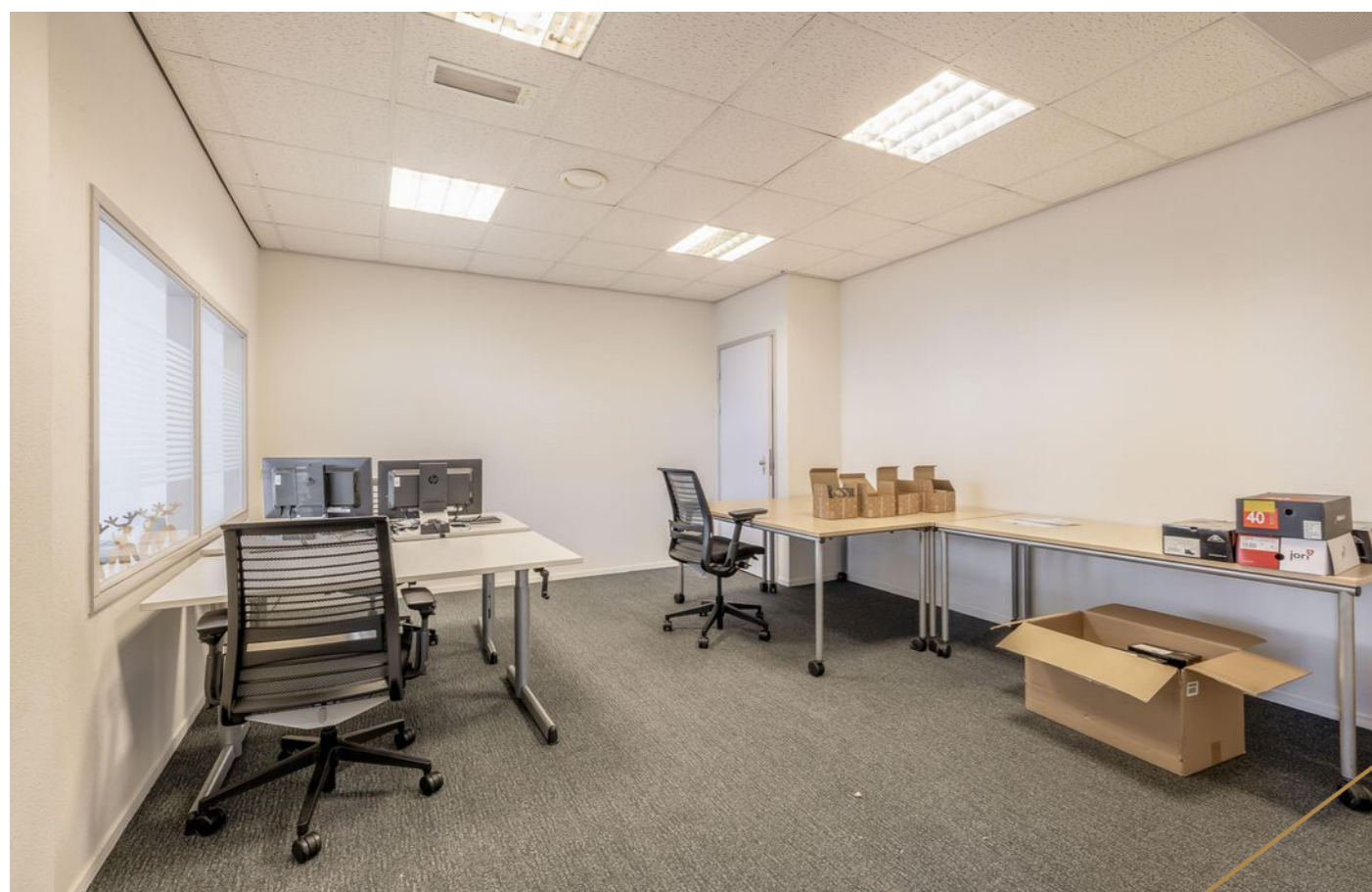


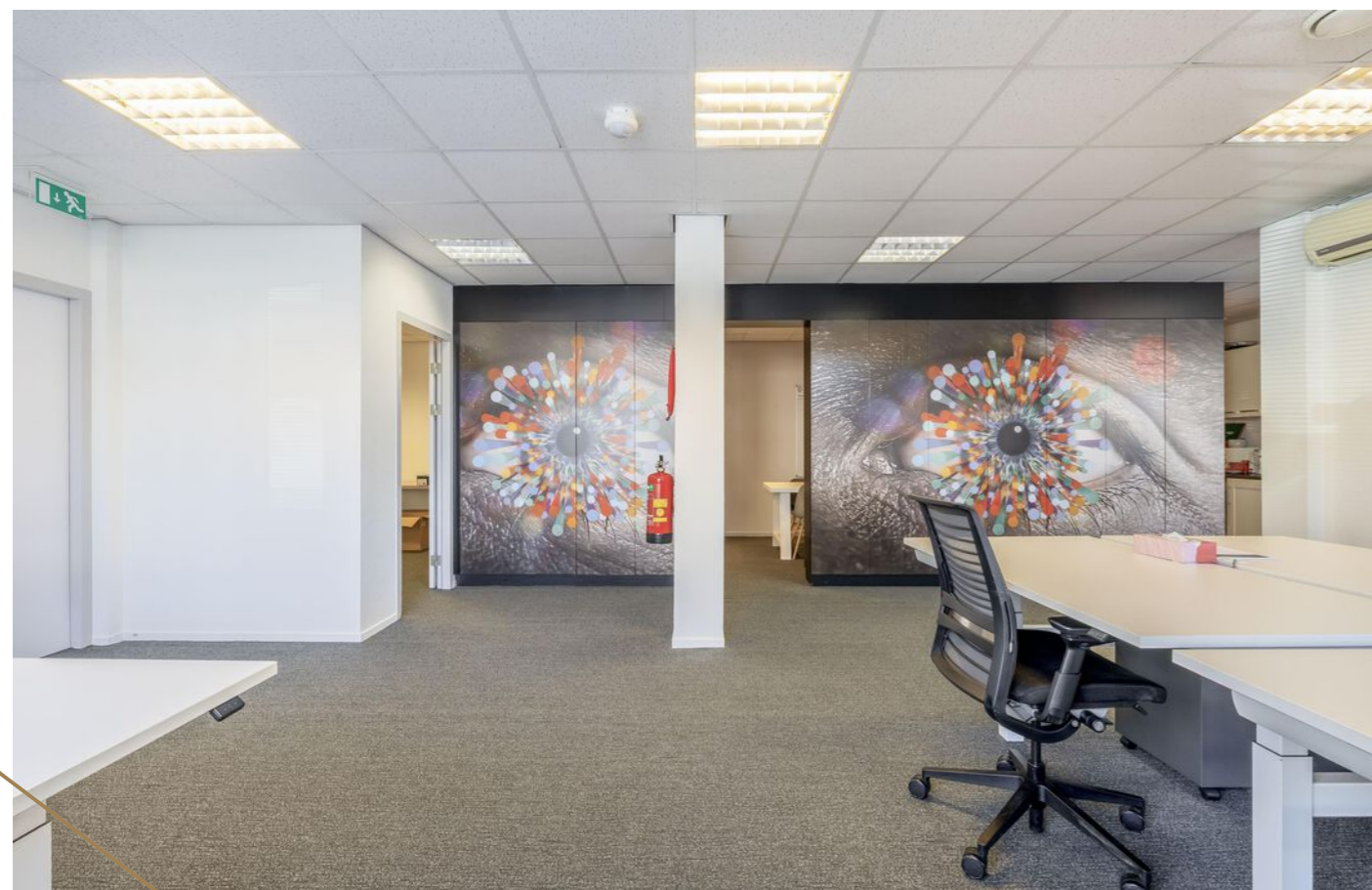
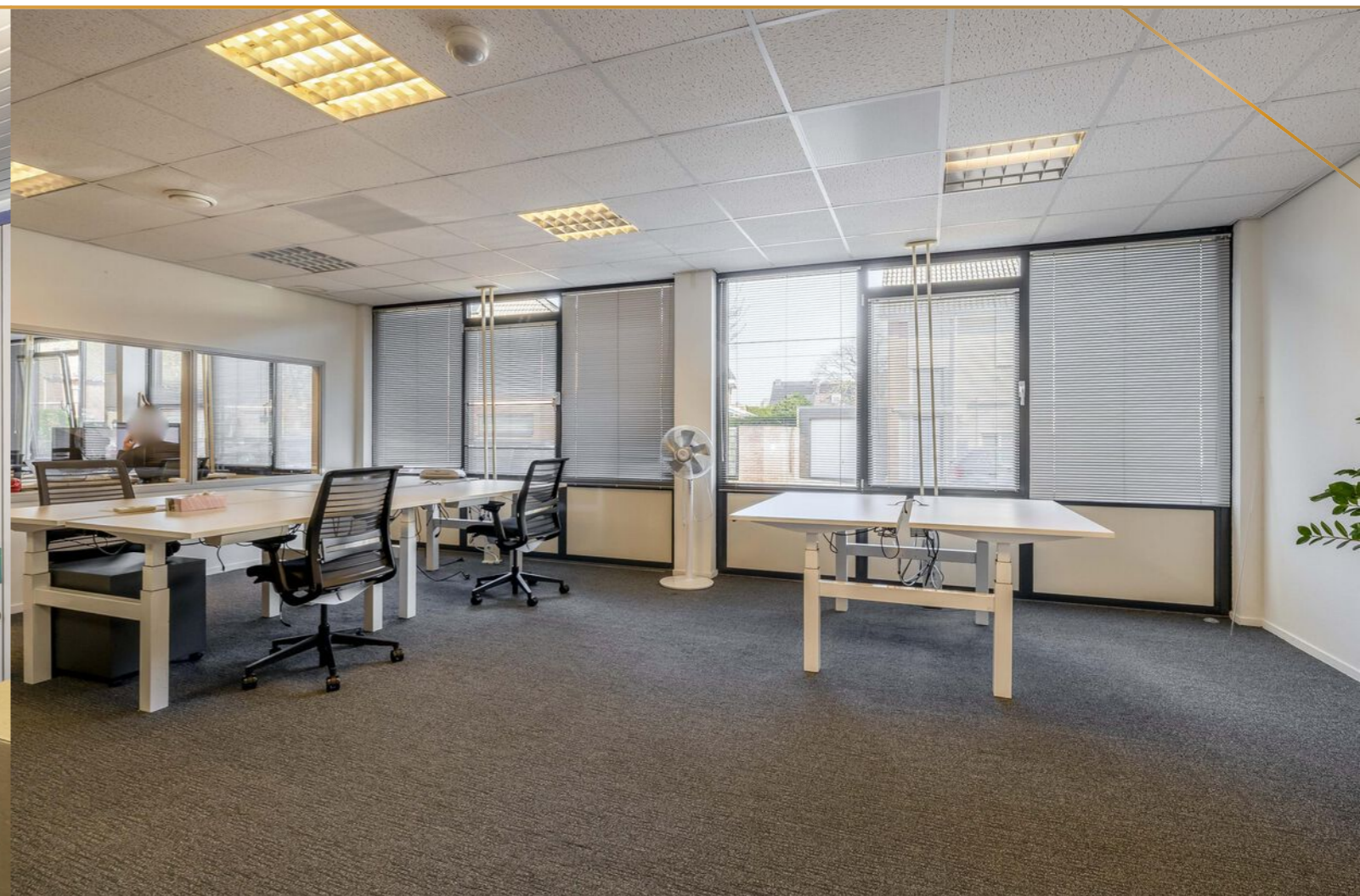














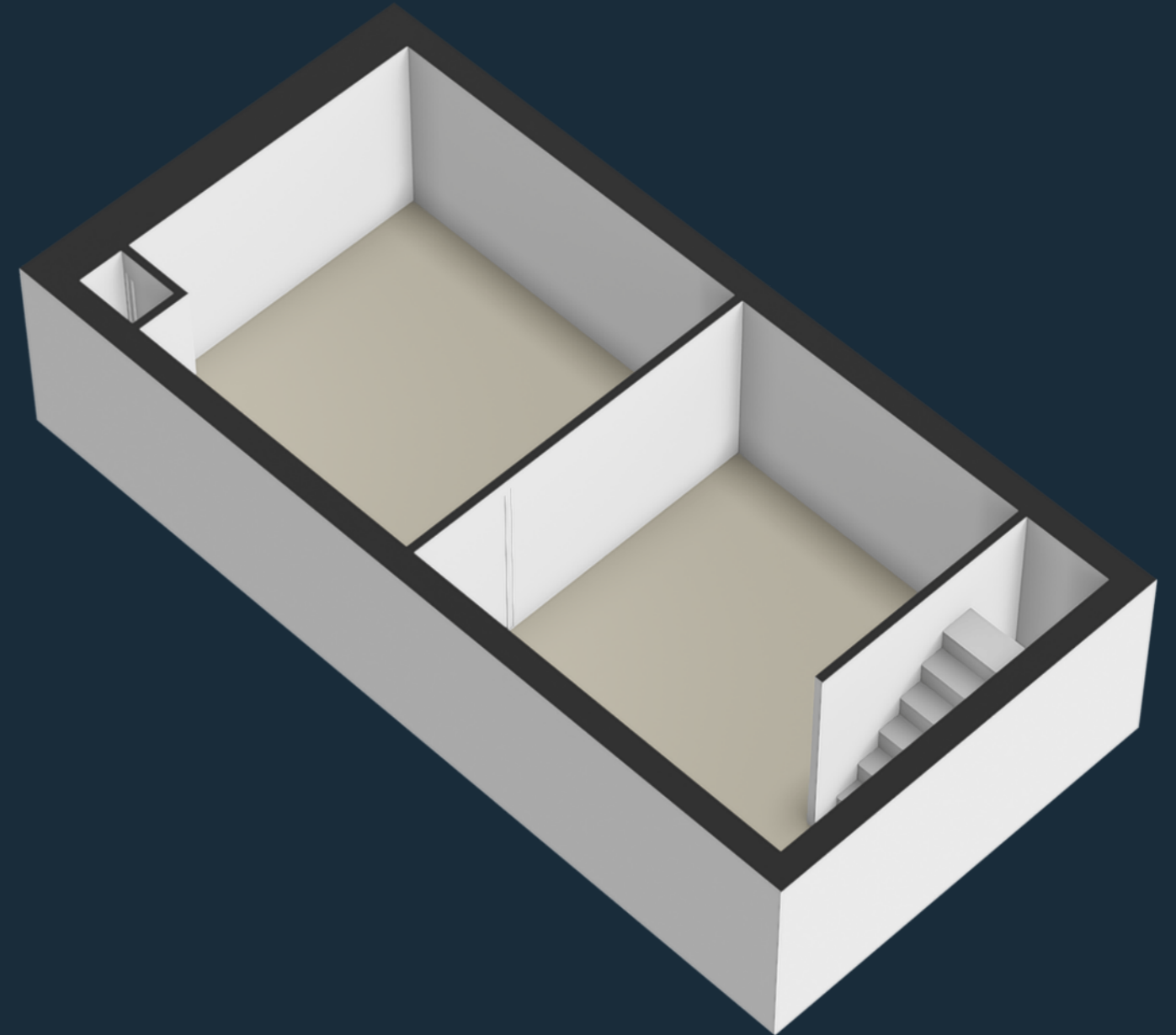
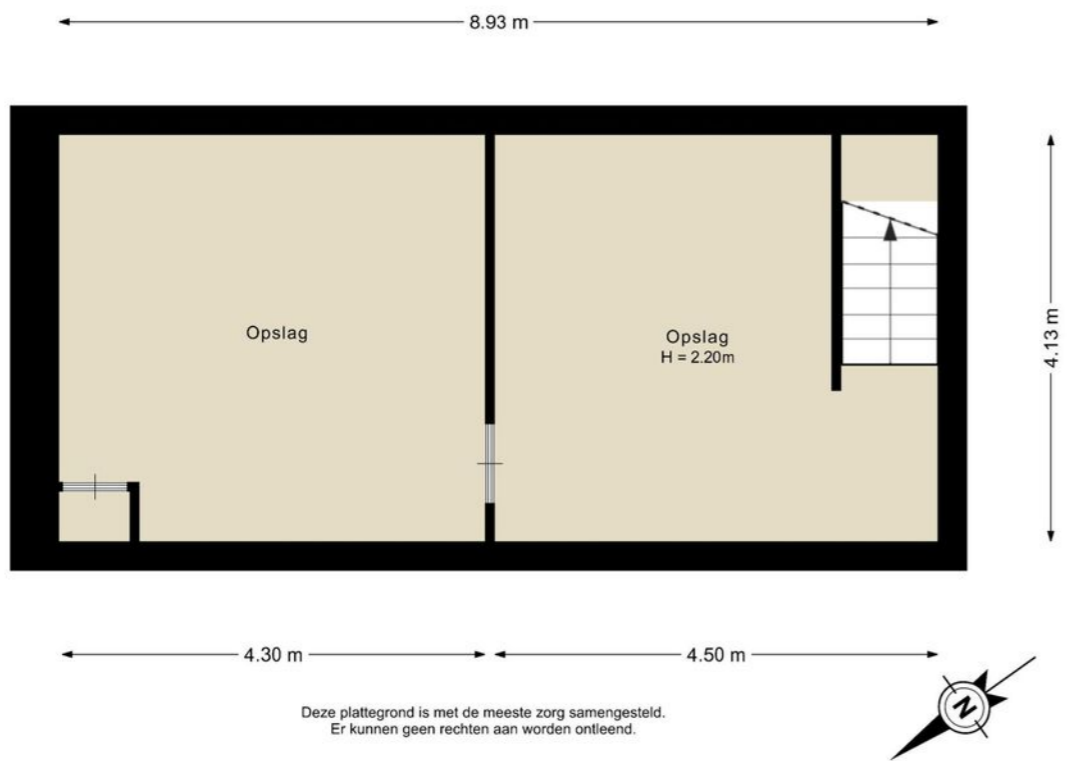


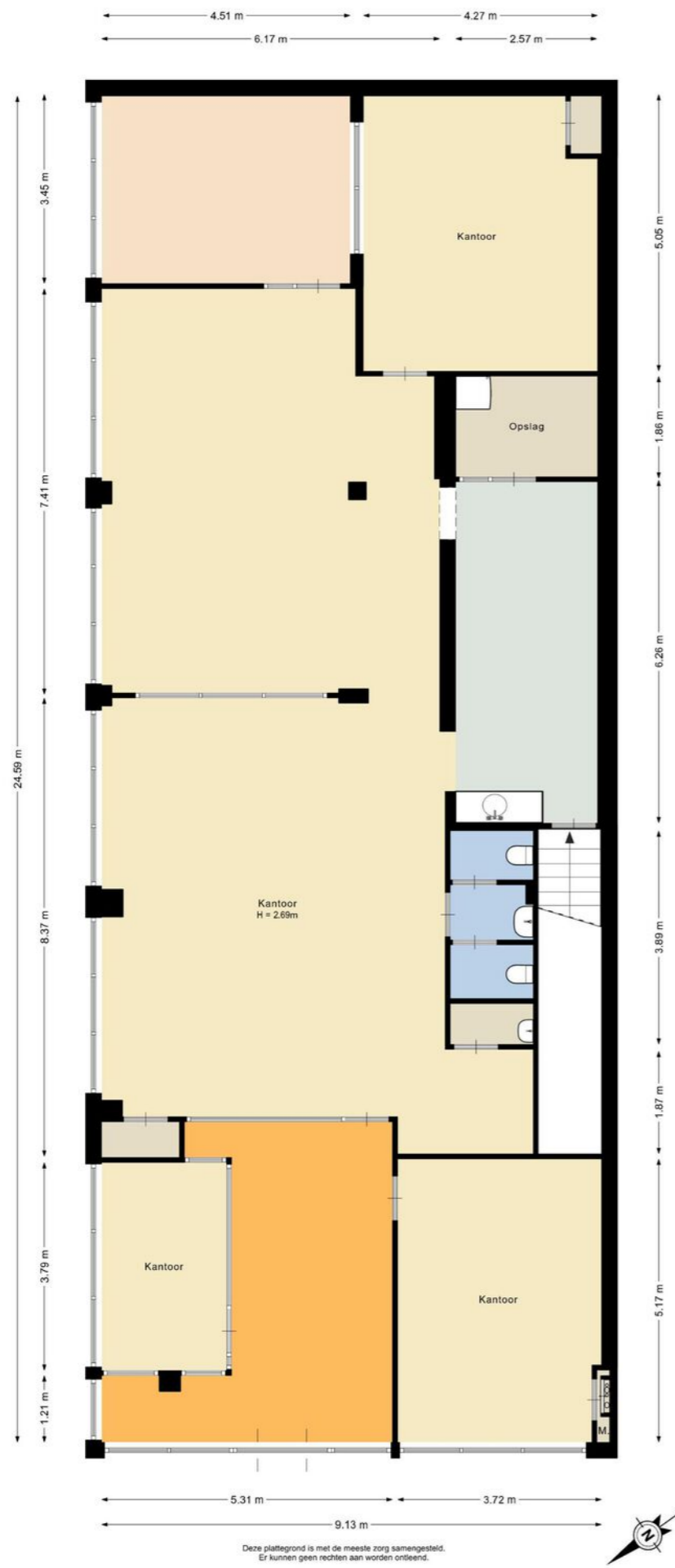




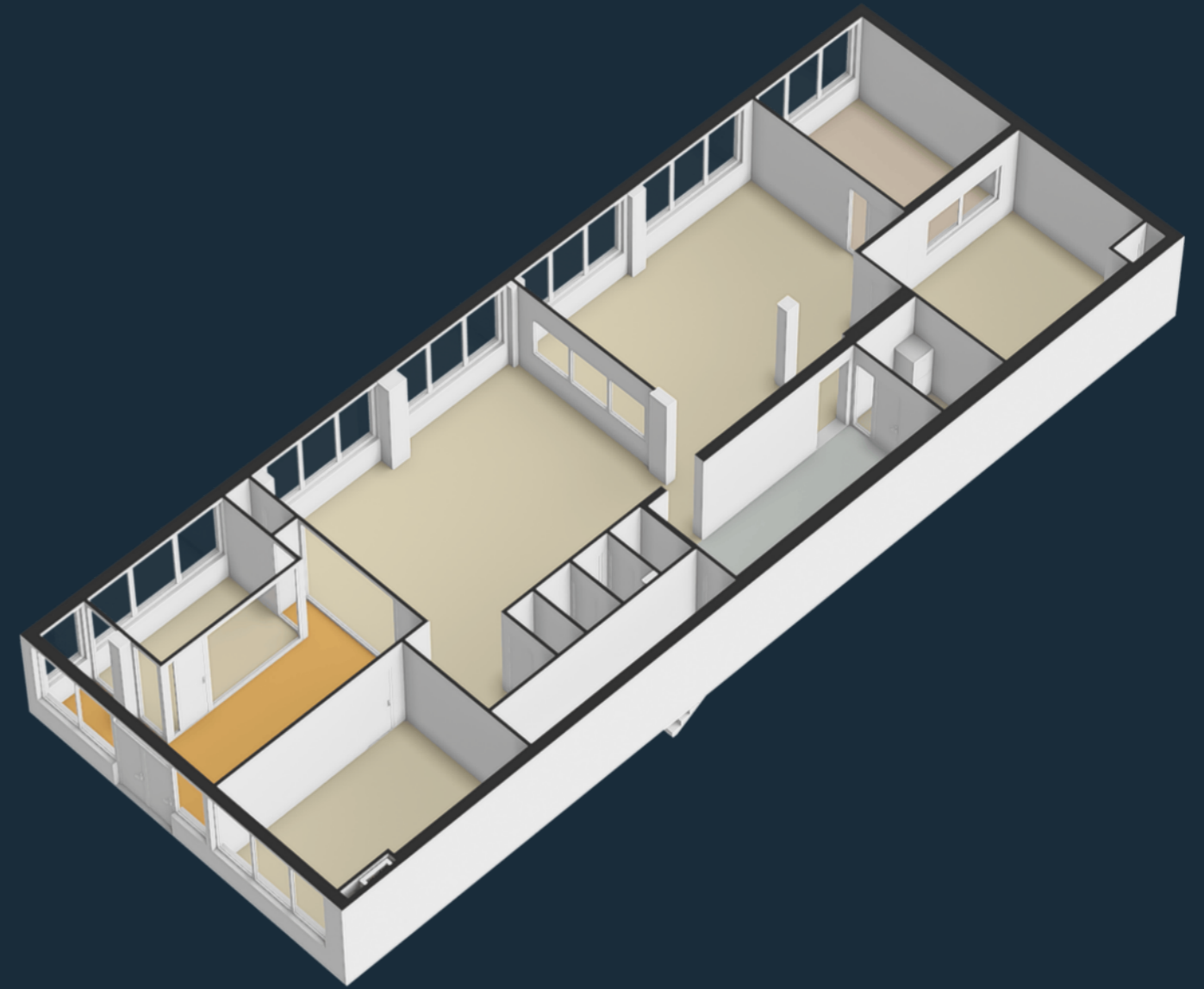






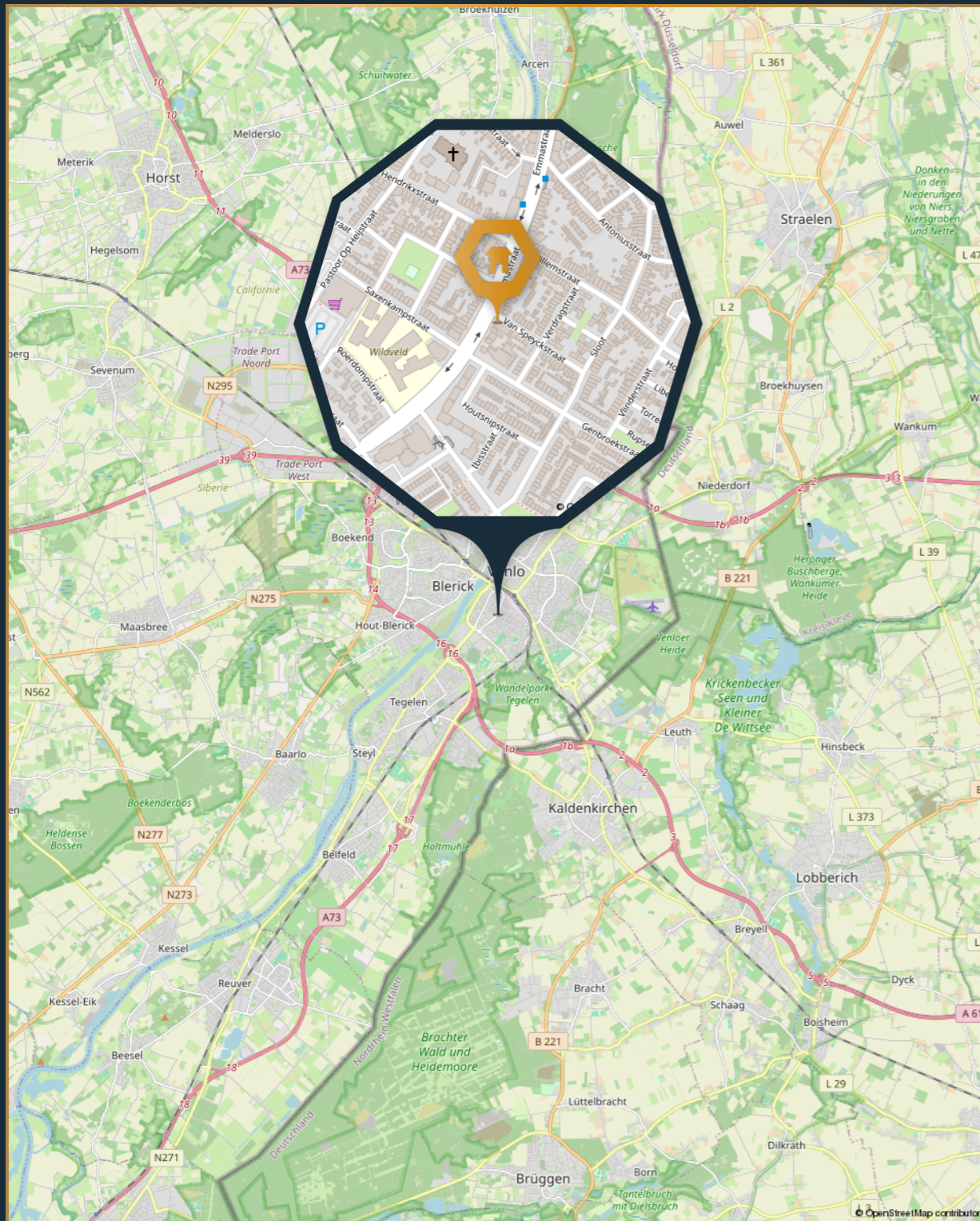


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





## LOCATIE OP KAART



## MEER DAN EEN MAKELAAR

### Advies



VeTeBe bedrijfsmakelaardij is uw specialist op de zakelijke vastgoedmarkt en focust hierin voornamelijk op verkoop, verhuur, taxatie en beleggen van bedrijfsmatig onroerend goed. Onze bedrijfsmakelaars Don en Mart beschikken over een zee aan ervaring en kennis en vooral aan een groot lokaal, regionaal en landelijk netwerk in bedrijfsnonroerendgoed. Van ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf, overheden tot beleggers of starters uit de regio Venlo, ze bouwen allemaal verder aan hun toekomst met een goed en betrouwbaar advies van onze bedrijfsmakelaars.

### Verkoop



U heeft verkoopplannen voor uw huidige bedrijfspand. U wilt verkopen omdat u iets nieuws op het oog heeft, uw huurder heeft het contract opgezegd of u heeft uw ambities bijgesteld. Wellicht wilt u stoppen en heeft u geen opvolging. Wat het ook is, u moet natuurlijk wel met betrouwbare professionals in zee gaan om écht resultaat te boeken bij de verkoop. U wilt vanzelfsprekend maximale opbrengst, want eenmaal verkocht is verkocht en dan is er geen weg meer terug. VeTeBe helpt u graag om het maximale rendement te behalen uit uw bedrijfspand

### Verhuur



De bedrijfsmakelaars van VeTeBe zijn permanent actief in commercieel onroerend goed en dus ook met het samenbrengen van huurders en verhuurders van bedrijfsnonroerendgoed. Dat is een uitdagende klus en bepaald geen sinecure. Het vergt deskundigheid, tact, betrouwbaarheid en een proactieve instelling. En of het nu gaat om een bedrijfspand, een productiehal, een winkelpand of een kantoorruimte, VeTeBe denkt graag met u mee.

### Taxaties



U heeft verkoopplannen voor uw huidige bedrijfspand. U wilt verkopen omdat u iets nieuws op het oog heeft, uw huurder heeft het contract opgezegd of u heeft uw ambities bijgesteld. Wellicht wilt u stoppen en heeft u geen opvolging. Wat het ook is, u moet natuurlijk wel met betrouwbare professionals in zee gaan om écht resultaat te boeken bij de verkoop. U wilt vanzelfsprekend maximale opbrengst, want eenmaal verkocht is verkocht en dan is er geen weg meer terug. VeTeBe helpt u graag om het maximale rendement te behalen uit uw bedrijfspand

# VETEBe

## GROEP

In Tegelen werd in 2001 VeTeBe opgericht. Onze organisatie heeft zich sindsdien ontwikkeld tot een toonaangevend bedrijf in de branche en behoort tot de grotere makelaarskantoren van Nederland.

VeTeBe is in iedere discipline actief:

- ▶ Particuliere woningmarkt koop, verkoop, huur en verhuur
- ▶ Onafhankelijke hypotheekverstrekking
- ▶ Verhuur en verkoop van bedrijfspanden
- ▶ Financiële planning
- ▶ Vastgoedbeheer
- ▶ Taxaties
- ▶ Verzekeringen

De particuliere portefeuille heeft een omvang van zo'n 500 woningen. Daarnaast beheren we een portefeuille met ongeveer 200 bedrijfspanden. Hierdoor zijn we in staat om snel tot een match te komen tussen verkoper en koper. De meeste panden liggen in Noord-Limburg.

Wij werken vanuit ons kantoor in Tegelen aan de

*Grotestraat 84a.*

▶ 077 - 326 26 00   ▶ INFO@VETEBe.NL   ▶ WWW.VETEBe.NL

Als lid van brancheorganisatie VBO staat VeTeBe voor kwaliteit, integriteit, betrokkenheid en een hoge servicegraad. Ons woningaanbod is daarom ook te vinden op de woningsite **Funda.nl**.

Vastgoed  
Ned.

funda  
in business

Bedrijfspan.com



*Don*

Makelaar



*Kirsten*

Taxateur/juriste



*Evert*

Makelaar/taxateur



*Anke*

Dossiermanager wonen



*Gilbert*

Makelaar



*Annemijn*

Binnendienst hypotheek



*Anouk*

Verhuurmakelaar/  
Nieuwbouw



*Jackie*

Commercieel medewerkster



*Jeany*

Binnendienst



*Linda*

Binnendienst



*Amy*

Dossiermanager wonen



*Sylvie*

Frontoffice medewerker



*Dennis*

Hypotheekadviseur



*Tom*

Hypotheekadviseur



*Sanne*

Hypotheekadviseur



*Miranda*

Binnendienst hypotheke



*Edwin*

Verzekeringsadviseur



*Dagmar*

Verzekeringsadviseur



*Kevin*

Makelaar



*Marco*

Verzekeringsadviseur



**Heeft u nog vragen?**  
Neem contact met ons op

077 - 326 26 00

INFO@VETEBE.NL

WWW.VETEBE.NL

Of kom langs op ons kantoor.

**Openingstijden:**  
Maandag t/m vrijdag van  
9:00 - 17:30 uur

Buiten kantooruren volgens  
afspraak.

GROTESTRAAT 84A  
5931 CX  
TEGELEN

*Meer dan een makelaar*