



Neerstraat 22 Roermond



TE KOOP

ENERVEREND WERKEN EN WONEN IN HET KLOPPEND HART VAN HET BRUISENDE EN GEZELLIGE STADSCENTRUM VAN ROERMOND. ENKELE PASSEN VAN DE MARKT LIGT OP ABSOLUTE A-1 LOCATIE DIT RIJKSMONUMENTALE WINKEL- / WOONPAND BESTAANDE UIT 112 M2 WINKELRUIMTE (EXCLUSIEF KANTOOR / MAGAZIJN VAN CIRCA 53 M2) EN MAAR LIEFST 340 M2 WOONOPPERVLAKTE VERDEELD OVER DE EERSTE, TWEDE EN DERDE ETAGE. DIT PRACHTIGE PAND IS GEBOUWD IN 1887 EN WAS EERTIJD EIGENDOM VAN APOTHEKER F.A. HAAN. DE BLADGOUDEN LETTERS IN DE VOORGEVEL EN DE STENEN HERTENKOP MET GEWEI HERINNEREN NOG AAN DEZE FAMEUZE PERIODE. DIT MARKANTE EN BEELDBEPALENDE PAND WORDT GEKENMERKT DOOR HOOGWAARDIGE ESTHETISCHE KWALITEITEN VAN HET ONTWERP EN ORNAMENTIEK. HET OBJECT IS UITSTEKEND AAN TE KOPEN ALS BELEGGINGSOBJECT MAAR OOK ALS EIGENAAR / GEBRUIKER ZULT U IN HET BIJZONDER GENIETEN VAN DE HISTORISCHE ZELDZAAMHEID VAN HET ONTWERP EN DE FRAAIE ARCHITECTONISCHE WAARDE.

ALGEMEEN

Adres	: Neerstraat 22, 6041 KC ROERMOND
Bouwjaar	: 1887
Netto vloeroppervlakte winkelruimte	: circa 112 m ² winkelruimte
Netto vloeroppervlakte overige ruimten	: circa 53 m ²
Inhoud	: circa 2.300 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: circa 340 m ² verdeeld over de 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e etage
Perceelsoppervlakte	: 209 m ²
Vraagprijs	: € 575.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg





BESCHRIJVING VAN HET PAND

Het pand is gelegen aan de westzijde van de Neerstraat en is een markant en beeldbepalend onderdeel van deze straatwand die voor een groot deel is samengesteld uit eind negentiende - vroeg twintigste eeuwse gevels van zaken- en winkelpanden. Het merendeel van de panden van deze straatwand heeft een met pannen gedekt schilddak en kent een horizontale gevelbeëindiging. Het pand werd gebouwd in 1887 en de toegepaste bouwstijl is traditionalistisch met elementen uit de Neo-Renaissance. Aan de achtergevel is een aanbouw gerealiseerd in 1973. Het pand kent een symmetrische indeling. Naast de winkelruimte op de begane grond en de ruime kelder telt het pand drie verdiepingen. Het schilddak bestaat uit een houten dakconstructie en is bedekt met gesmoorde Tuiles du Nord dakpannen. De kozijnen op de begane grond zijn voorzien van bovenlichten en de raampartijen op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van glas in loodramen. De gevel is opgetrokken uit baksteen en hardsteen. In het linker geveldeel bevinden zich twee decoratieve smeedijzeren kelderroosters en aan de rechterzijde voor de kelderopeningen een metalen plaat. Aan de voorzijde van het pand wordt de gevel gesierd door een viertal hardstenen pilasters. In het midden bevindt zich de authentieke houten paneeluur met drie toegangstreden in hardsteen. In de kroonlijst treft men met bladgoud de naam F.A. Haan Apotheek aan. Aan de bovenzijde van de ingang zien we een stenen hertenkop met gewei. Aan de bovenzijde van de eerste bouwlaag bevindt zich een horizontale band stucwerk met hierin een horizontale band decoratief tegelwerk. In de tweede bouwlaag bevinden zich drie vensters in een rondboogvormige metselwerk omlijsting. In de derde bouwlaag treft men drie vensters in een segmentboogvormige omlijsting. In de tweede en derde bouwlaag treft men gepleisterde speklagen en decoratieve smeedijzeren muurankers. Het middendeel van de voorgevel loopt uit in een topgevelachtige dakkapel. De dakkapel heeft een rechthoekig houten venster met bovenlicht in een rondboogvormige metselwerk omlijsting. De bekroning van de dakkapel werd in 1993 bij een aardbeving beschadigd en is helaas niet hersteld. De voorgevel voorziet verder in een decoratieve kroonlijst die door de dakkapel in tweeën wordt gedeeld. Elk deel met vier gestukadoorde consoles en decoratief tegelwerk.



BOUWGESCHIEDENIS

Aan de hand van een gedenksteen, ingemetseld in het noordelijkste deel van de achtergevel (thans winkelruimte) is de start van de bouw van dit pand te bepalen op het voorjaar van 1887. Het pand is als apotheek met apothekerswoning ontworpen en gebouwd. Waarschijnlijk als nieuwbouw op de plaats van mogelijk twee oudere panden, getuige de structuren van de verschillende thans nog aanwezige oudere gewelfde kelders onder en achter het pand. De situering en de bouwstructuur van de huidige opstal valt slechts gedeeltelijk samen met de ligging en de structuren van deze kelders. De twee mergelgewelven (vermoedelijk 17^e eeuws) zijn respectievelijk ca 4,5 meter breed en 1,20 breed; in de kruin gemeten respectievelijk 2,5 meter hoog en 1,5 meter hoog. De kern van het huidige pand is waarschijnlijk in een bouwcampagne gebouwd. In 1973 is ten noorden van de uitbouw aan de achterzijde op de begane grond een magazijn en dakterras en trappen toegevoegd, terwijl gelijktijdig een aantal inwendige verbouwingen zijn doorgevoerd ter verbetering van de bedrijfs- en woonaccommodatie. In 1945 is de kapconstructie geheel vernieuwd als gevolg van oorlogsschade.

RENOVATIES

De huidige eigenaren hebben het interieur in 2001 gerestaureerd waarvoor zij een erkenning ontvingen van de Stichting Ruimte Roermond. Te denken valt hierbij aan restauratie en vernieuwing van het stucwerk, nieuwe elektrische installatie, CV installatie, gedeeltelijk nieuwe radiatoren en vernieuwing van het platdak (dakterras) op de tweede verdieping.

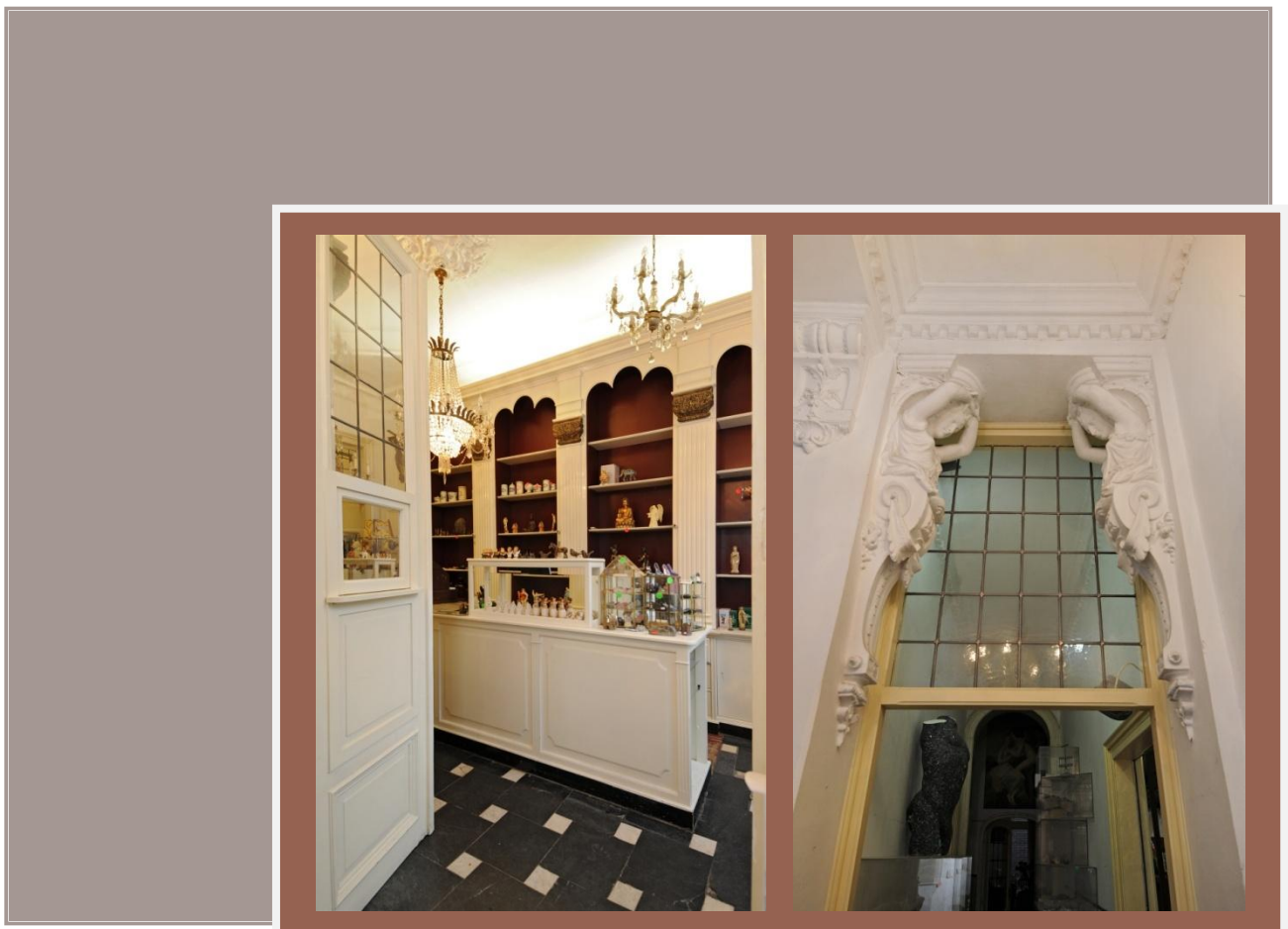
INDELING

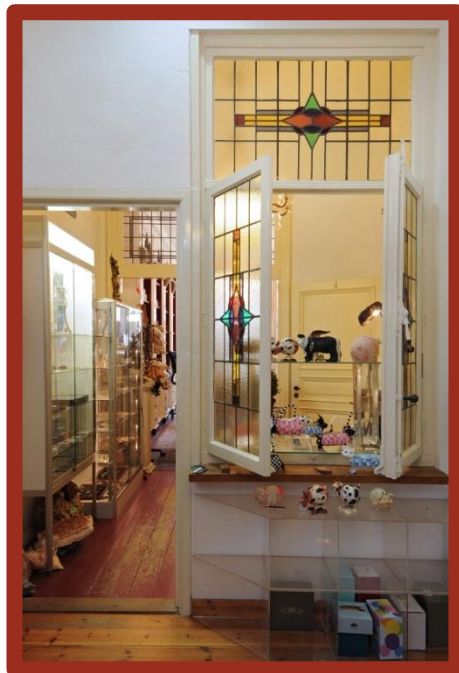
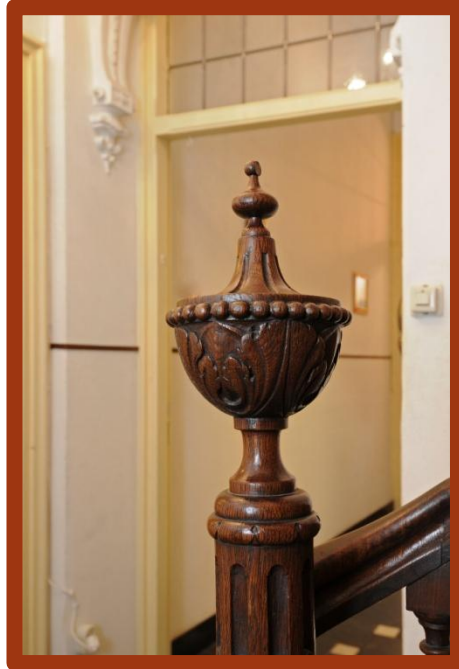
Souterrain

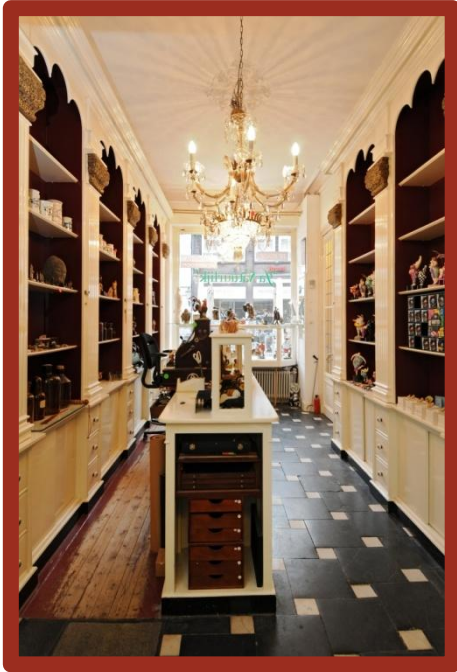
De kelderruimten zijn bereikbaar vanuit de centrale entree waar zich tevens de grote bordestrap bevindt. De twee gewelfde kelders van mergel dateren vermoedelijk nog uit de 17^e eeuw en zijn thans in gebruik als opslag- / bergruimte.

Begane grond

Vanuit de statige entree die zich in het midden van het pand bevindt, bereikt men links en rechts de winkelruimte; onderverdeeld in diverse vertrekken. Tevens bevindt zich op de begane grond een keukenruimte en gastentoilet. De entreehal, gang, traphal en voormalige apotheek zijn afgewerkt met natuursteen vloeren, met witte marmeren vierkanten. De totale netto vloeroppervlakte van de winkelruimte bedraagt ca. 112 m². De wanden en plafonds zijn voorzien van ornamenten en sierlijsten. De schitterend gedecoreerde bogen in de gang nabij de trap worden gesteund door vier kraagstenen in de vorm van halve kariatiden (vrouwenbeelden gebruikt als pilasters). De bordestrap is van eikenhout met houten leuning gedragen door dunne gedraaide houten spijlen.







Begane grond, vervolg

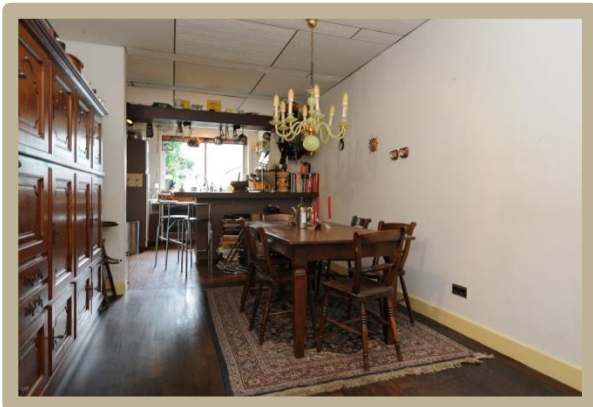
De winkelinventaris, voornamelijk drie houten kasten, twee en vier traveeën breed, stamt niet meer uit de bouwperiode maar is in dezelfde stijl gereconstrueerd.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft men een schitterende L-vormige woonkamer met openhaard, Küppersbusch keuken, badkamer voorzien van ligbad, douche, bidet en dubbele wastafel, slaapkamer en dakterras aan. De vloer is afgewerkt met een schitterende massiefhouten palissander vloer. Het stucwerk is enkele jaren geleden geheel vernieuwd met behoud van de sierlijsten en ornamenten. Het dakterras is voorzien van een vaste trap naar de tuin / binnenplaats. Van hieruit heeft men via een gangetje (recht van overpad) toegang tot de Neerstraat. Het merendeel van de oorspronkelijke deuren, met geprofileerde dagkanten en omlijstingen, is nog aanwezig. De T-ramen op de eerste en tweede etage zijn voorzien van glas in lood ramen.





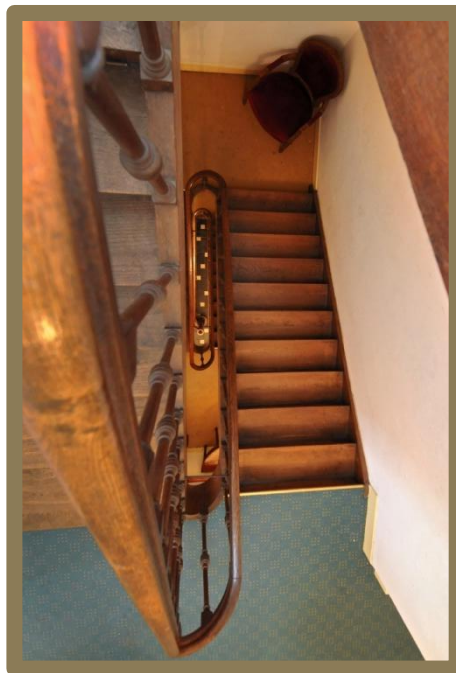
Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een riante overloop met inbouwkastruimte en vier slaapkamers. Badkamer met derde toilet en douche. Vanuit deze verdieping is het plat dak bereikbaar dat eventueel als dakterras in gebruik kan worden genomen. Dit dakterras is vernieuwd in 2010.



Derde verdieping.

De zolder is via de bordestrap bereikbaar. Glasramen in het dakvlak verlichten het gehele trappenhuis. De zolder wordt door middel van twee spanten geheel vrij overspannen. Hier bevindt zich nog een paneeldeur met glas in lood raam. De zolder is thans in gebruik als bergruimte maar leent zich uitstekend voor het realiseren van extra woonruimte of slaapgelegenheid.



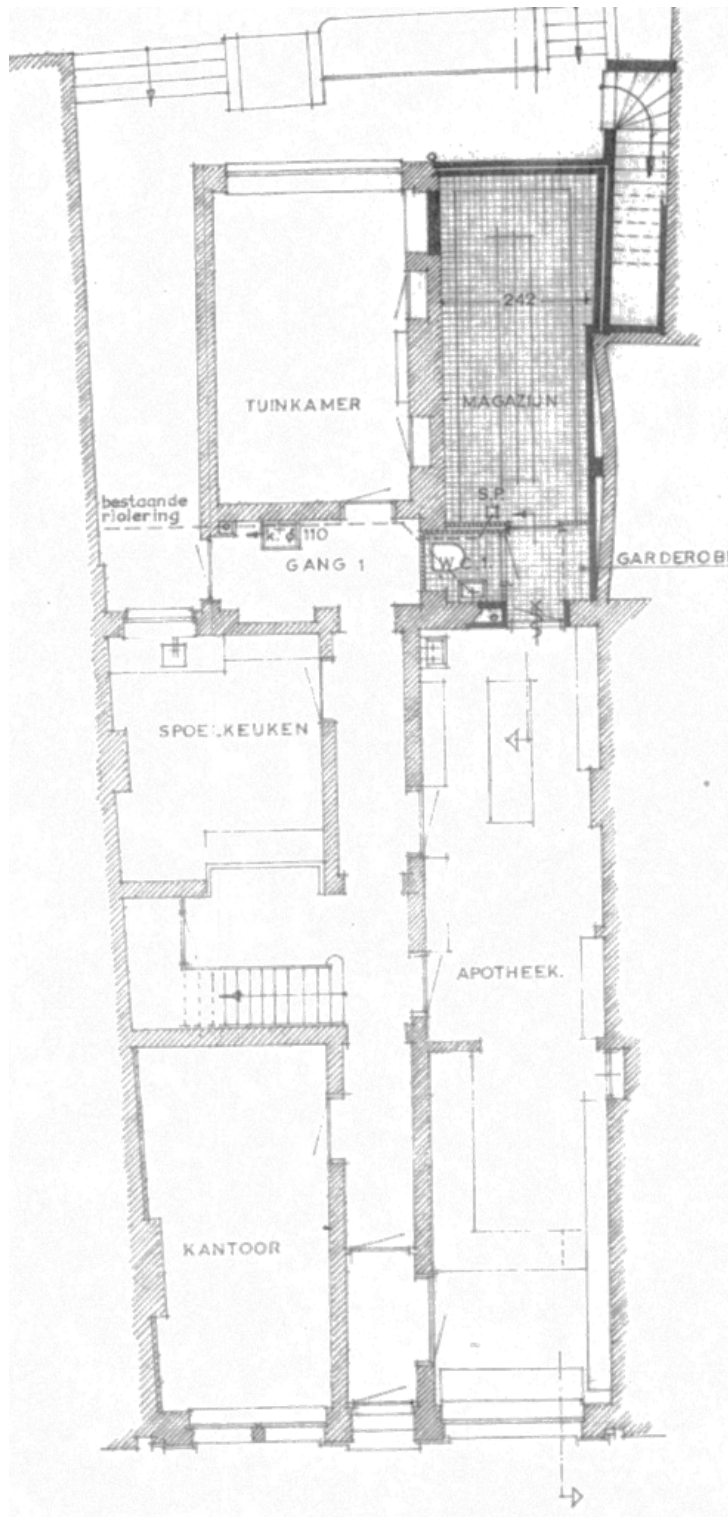
Straatbeeld Neerstraat Roermond





TEKENING

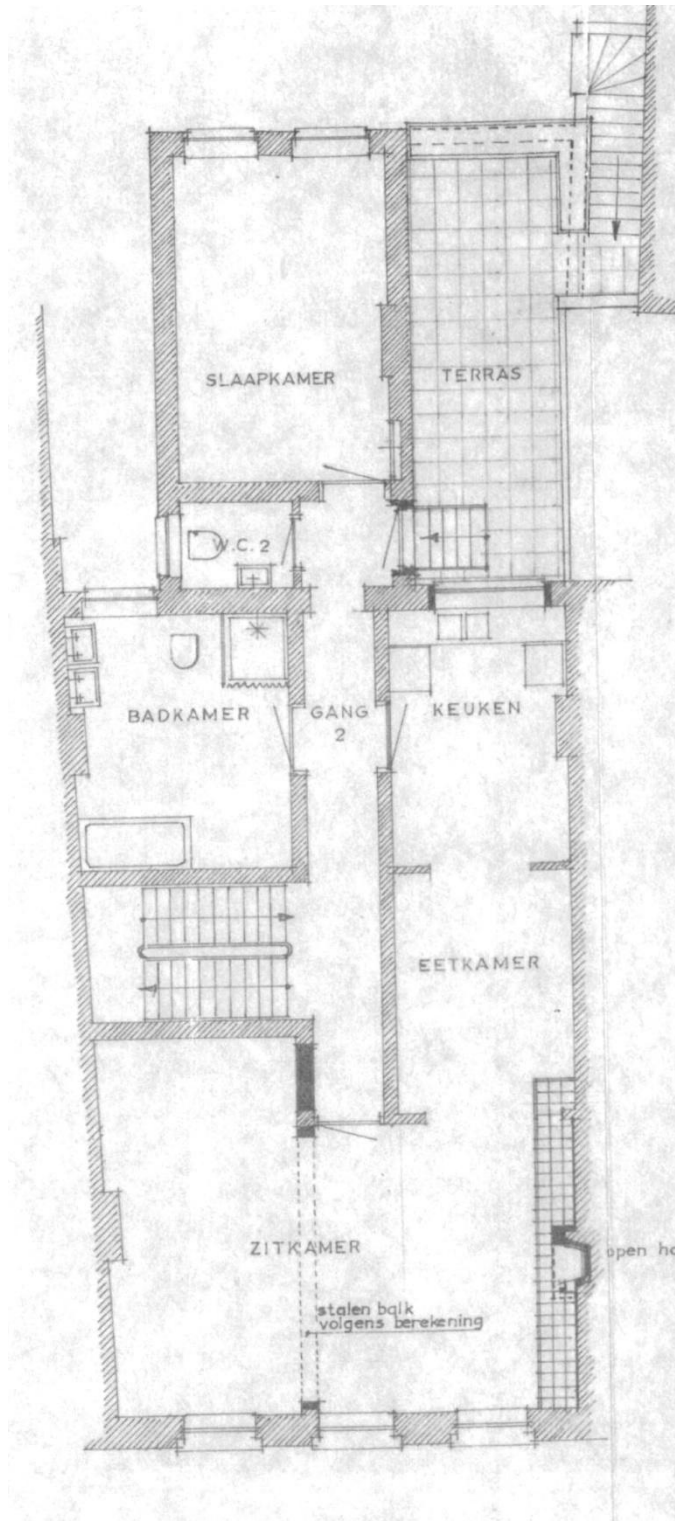
Begane grond





TEKENING

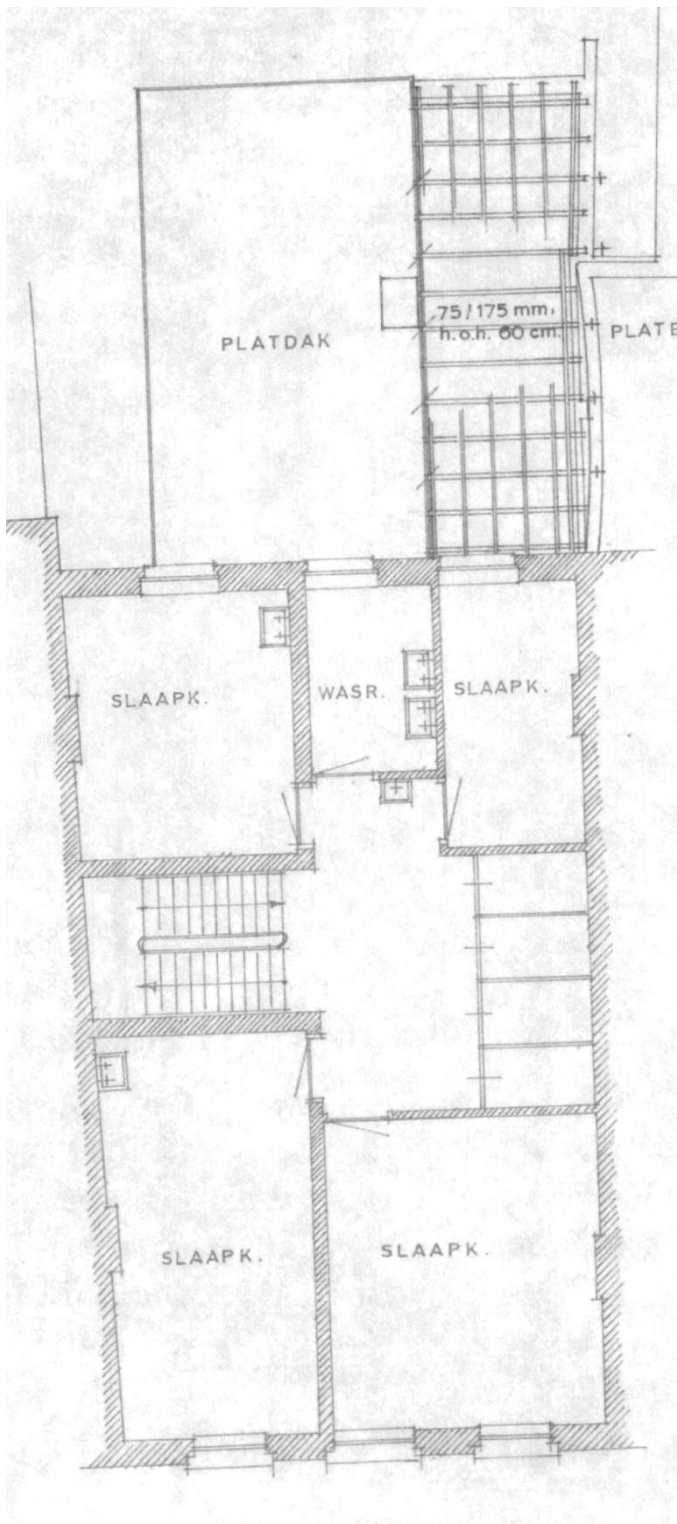
Eerste verdieping





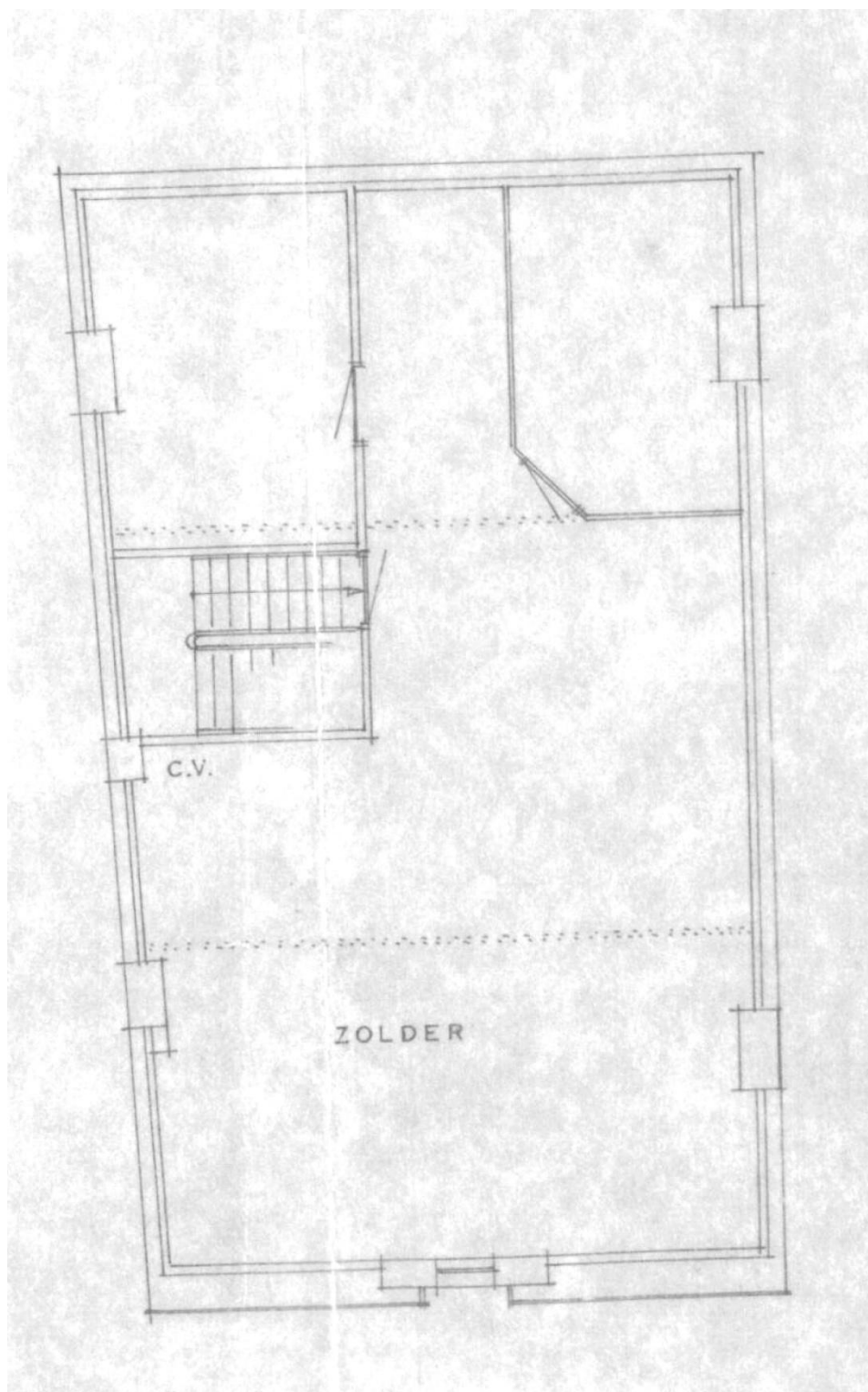
TEKENING

Tweede verdieping



TEKENING

Derde verdieping

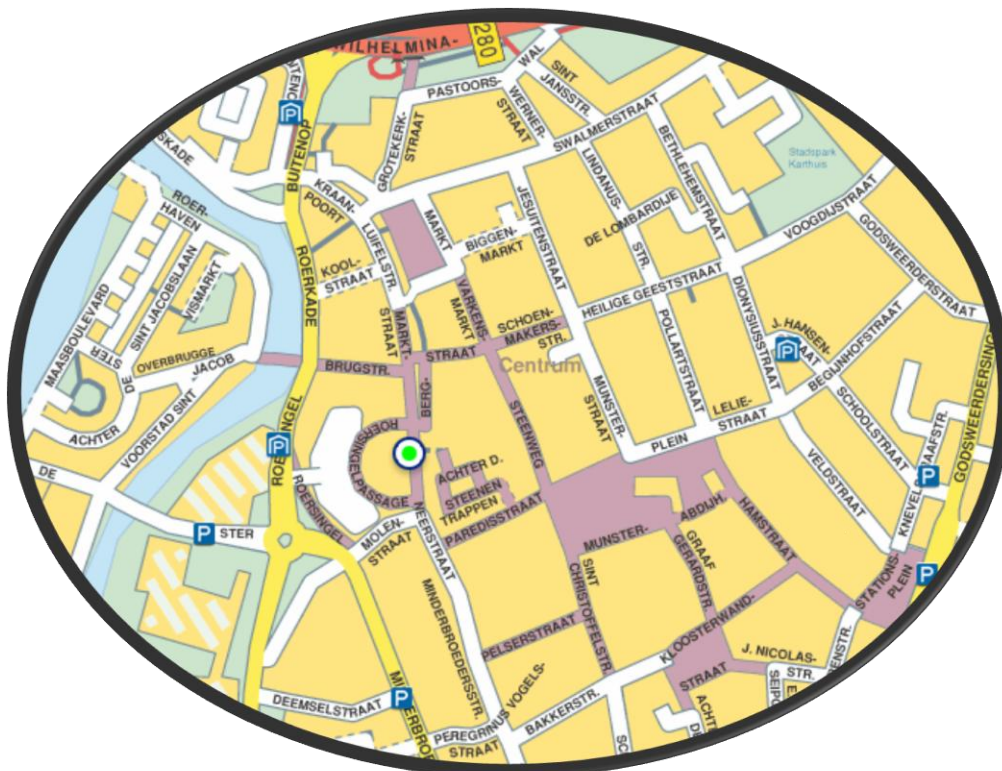




LIGGING

Het object is gelegen op A1 locatie in het centrum van Roermond. De historische Neerstraat is gedeeltelijk wandelpromenade en gedeeltelijk toegankelijk voor auto's. Dit laatste betekent dat er met name bij de aanwezige kapsalons en meubelzaken voor de deur geparkeerd kan worden. Ook hier vindt u een mix van landelijke filiaalbedrijven en zelfstandige ondernemers, denk aan Scapa, Meyer & Meyer, Intersport, Cobi Natuurlijk Bijzonder en Plantage boekhandel. Op de Neerstraat treft u tevens de Stadsbibliotheek, waarin het Historiehuis is gevestigd dat u kennis laat maken met de geschiedenis van Roermond. Direct grenzend aan het object is het Roercenter gesitueerd.

Dit winkelcentrum is gecombineerd met een parkeergarage van ruim 400 parkeerplaatsen. In het Roercenter is een bijzonder grote supermarkt van Jumbo gevestigd en een aantal bekende winkelformules, waaronder Duthler, ANWB, Gall & Gall, Shoetime, Shoeby, Kruidvat, Takko, Marskramer en Pipos. Tevens vindt u er de bijzondere zaken ZIX Art, Broekmans patisserie, het Pakhuys, Your Nails, Eskala, Skiks, Brainwash, Vibe, Straus reizen en vakantie en Wyliwyg.





ROERMOND

Ondernemen in de sfeervolle binnenstad van Roermond, verkozen als beste binnenstad van heel Nederland, met een rijke cultuurhistorie, de vele monumenten en de unieke ligging aan het water. Roermond kenmerkt zich door de ontwikkeling als dé winkelstad van Nederland en Euregio en dé beste ontmoetingsplaats door de sterke combinatie van winkels, horeca en cultuur. Roermond is een bruisende stad door de vele evenementen het hele jaar door en de aanwezigheid van het Retail Center en het Designer Outlet. Deze Outlet ontvangt per jaar ca. 3 miljoen bezoekers en is, na de Amsterdamse grachten en de Efteling, de 3^e bezoekersattractie van Nederland.

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

- Brochure** Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.
- Uitnodiging** 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.
- Onderzoeksplicht** De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren en voor gebreken die aan koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundig) onderzoek te (laten) verrichten.



Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Uw woning of bedrijfspand

Wilt u uw eigen woning, appartement of bedrijfspand verkopen of verhuren? Hiervoor bent u bij Ingrid Ververs Makelaars en Juristen aan het juiste adres. Wij zijn graag bereid u vrijblijvend een prijsadvies te geven en u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop of verhuurproces voor u kunnen betekenen.



Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

Ingrid Ververs Makelaars & Juristen

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 – 44 00 15

Mob: 06 – 25 34 04 49

www.ingridververs.nl

email: info@ingridververs.nl

