



Eygelshovenerweg 6
Landgraaf





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 189.000,00 K.K.
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning met winkelpand
Kadastrale gegevens:	Ubach over Worms
Bouwjaar:	1920
Woning oppervlakte:	285 m ²
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Perceel oppervlakte:	365 m ²
Inhoud woning:	917 m ³
Energie label:	G
Verwarming:	Cv ketel Remeha Calenta (2012 eigendom)
Aantal kamers:	4

Bijzonderheden:

- Veelzijdig winkelpand: Ideaal voor diverse commerciële doeleinden, zoals detailhandel, kantoorruimte of praktijkruimte.
- Ruime woonruimte: Direct verbonden met het winkelpand, perfect voor het combineren van wonen en werken.
- Vier slaapkamers
- Bergingszolder: Ruime tweede verdieping met potentie voor extra kamers.
- Inpandige garage: Met koelcel en veelzijdige mogelijkheden voor opslag.

Woning met winkelpand en garage

Landgraaf, gelegen tussen Kerkrade, Heerlen en Brunssum, ligt midden in de regio Parkstad Limburg. Deze omgeving staat bekend om haar idyllische natuur, rijke geschiedenis en indrukwekkende monumenten. Wandel langs kastelen, oude boerderijen en andere historische bouwwerken die de regio sieren. Daarnaast is Landgraaf ideaal gelegen voor een snelle uitstap naar Duitsland, bijvoorbeeld voor de dagelijkse boodschappen of een bezoek aan een van de vele Duitse markten. De combinatie van natuur, cultuur en praktische voorzieningen maakt deze locatie perfect om te wonen en te ondernemen.

Deze bijzondere woning biedt volop mogelijkheden en een unieke combinatie van wonen en ondernemen. Het pand beschikt over een winkelruimte die momenteel is ingericht als slagerij, inclusief een koelcel. Deze ruimte is echter ideaal voor diverse andere detailhandel doeleinden, een kantoor of zelfs een praktijkruimte. Via de winkel is er toegang tot een inpandige garage met een tweede koelcel én de woonruimte.

De ruime woonkamer is voorzien van een eikenhouten parketvloer en een grote schuifpui die toegang geeft tot de eetkamer/tuinkamer. Ook deze kamer heeft een schuifpui naar de achtertuin, wat zorgt voor een heerlijk licht en ruimtelijk gevoel. De keuken in U-opstelling biedt niet alleen veel werkruimte maar ook een prachtig uitzicht over de achtertuin. Vanuit de eetkamer/tuinkamer kom je in een grote bijkeuken, met daarachter een schuur die perfect is voor extra opslag.

Op de eerste verdieping vind je maar liefst vier slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping biedt nóg meer potentie, met een overloop en een grote bergingszolder die is opgedeeld in drie ruimtes. Met wat aanpassingen kan deze verdieping eenvoudig worden omgetoverd tot extra kamers of een hobbyruimte.

De diepe achtertuin biedt veel privacy en beschikt over een groot grasveld. Dit maakt het een fijne plek om te ontspannen of buitenactiviteiten te organiseren.

Dit veelzijdige pand biedt een perfecte balans tussen werk en privé, met eindeloze mogelijkheden voor ondernemers en gezinnen. Wil je meer weten over deze unieke woning? Neem dan snel contact met ons op!



Winkelpand

Dit veelzijdige winkelpand biedt eindeloze mogelijkheden voor diverse commerciële doeleinden. Momenteel ingericht als slagerij, beschikt het pand over alle faciliteiten die nodig zijn voor een dergelijke onderneming. De praktische indeling en voorzieningen maken het echter ook uitermate geschikt voor andere vormen van detailhandel, kantoorruimte of een praktijk. Het pand straalt professionaliteit en functionaliteit uit, met een indeling die eenvoudig kan worden aangepast aan jouw specifieke wensen.

De royale etalage met grote raampartijen zorgt voor veel natuurlijk licht en biedt uitstekende zichtbaarheid vanaf de straat, waardoor dit pand ideaal is voor het aantrekken van klanten. Grenzend aan de verkoopruimte bevindt zich een koelcel, met daarnaast directe toegang tot de inpandige garage. De garage is ruim opgezet en biedt toegang tot een tweede koelcel, wat extra flexibiliteit biedt voor opslag of logistieke activiteiten.

Een bijkomend voordeel is dat het winkelpand direct verbonden is met de woonruimte, wat het perfect maakt voor ondernemers die wonen en werken willen combineren. Deze praktische opzet zorgt voor optimaal gebruiksgemak en maakt dit pand een unieke kans voor verschillende bedrijfsplannen.

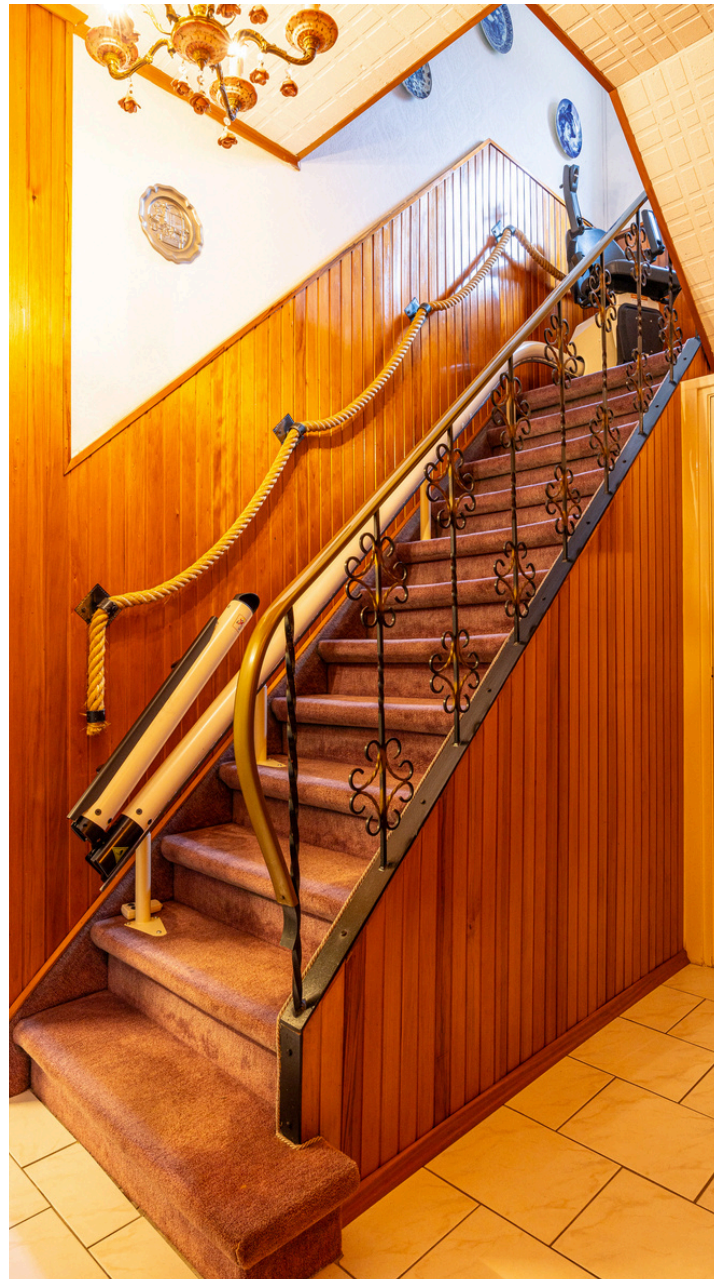


Begane grond

Het woonhuis is toegankelijk via het winkelpand of de inpandige garage, wat zorgt voor een praktische verbinding tussen werk en privé. Bij binnenkomst in het woonhuis is er een entree met garderobe en een geheel betegeld toilet, voorzien van een stand closet en een fonteintje.

De ruime woonkamer, afgewerkt met een eikenhouten parketvloer, straalt warmte en gezelligheid uit. Grote schuifpuien zorgen voor een aangename lichtinval en geven toegang tot de eetkamer of tuinkamer. Deze multifunctionele ruimte beschikt over lichtkoepels die voor extra daglicht zorgen en heeft eveneens een schuifpui naar de achtertuin, wat een gevoel van ruimte en openheid creëert. In de eetkamer bevinden zich witgoedaansluitingen.

Vanuit de eetkamer is er toegang tot de bijkeuken en de inpandige garage. De bijkeuken is ruim en voorzien van een eenvoudig keukenblok en de cv-installatie, wat het een ideale ruimte maakt voor opslag of andere praktische doeleinden. Achter de bijkeuken bevindt zich nog een schuur, die extra bergruimte biedt voor bijvoorbeeld tuingereedschap, fietsen of andere benodigdheden. De inpandige garage biedt daarnaast plek voor een voertuig en kan tevens dienst doen als werk- of opslagruimte,









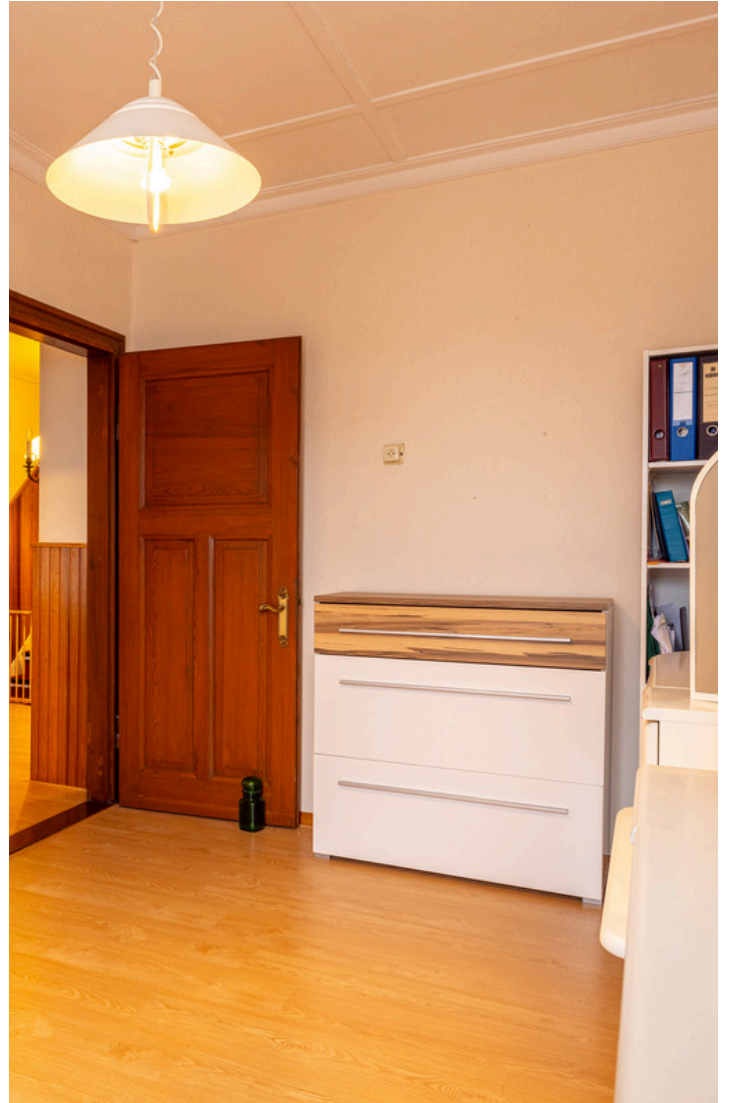


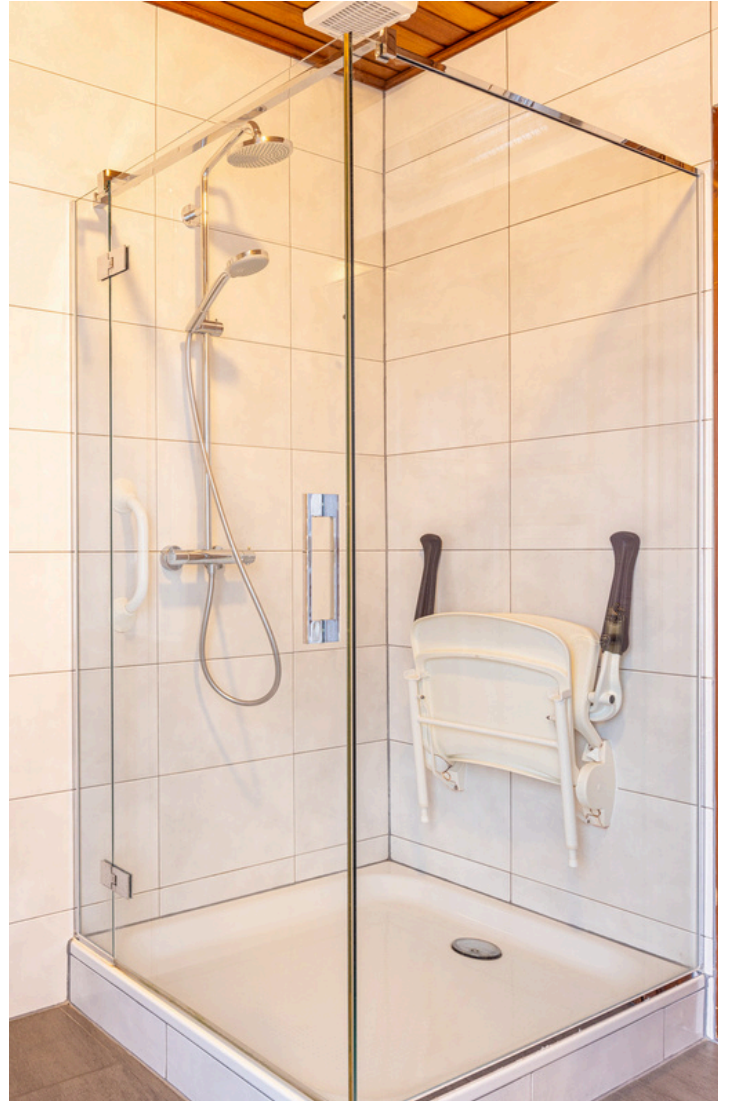
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop die toegang biedt tot vier goed bemeeten slaapkamers en een nette badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en beschikken over grote ramen, waardoor er veel daglicht binnenkomt. Dit zorgt voor een aangename en lichte sfeer in iedere kamer. De kamers bieden voldoende ruimte en kunnen flexibel worden ingericht naar wens, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamers.

De badkamer is netjes afgewerkt. Deze is uitgerust met een douchecabine, een tweede toilet en een zwevend wastafelmeubel met wasbak en spiegel. De praktische indeling en tijdloze uitstraling maken deze badkamer een functionele en comfortabele ruimte.









Tweede verdieping

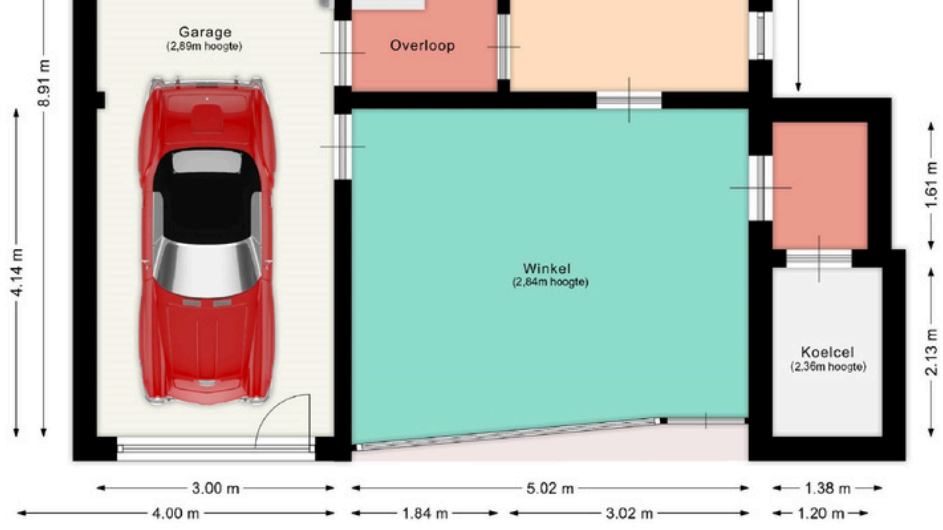
De tweede verdieping van deze woning biedt een royale bergingszolder, verdeeld in drie afzonderlijke ruimtes. Dankzij de ruime afmetingen en de huidige indeling biedt deze verdieping diverse mogelijkheden voor verdere aanpassingen. Met de juiste aanpassingen kunnen er meerdere functionele ruimtes worden gecreëerd, zoals extra slaapkamers, een hobbyruimte of een kantoor. Deze zolder biedt volop potentieel om te worden aangepast aan specifieke wensen en behoeften.



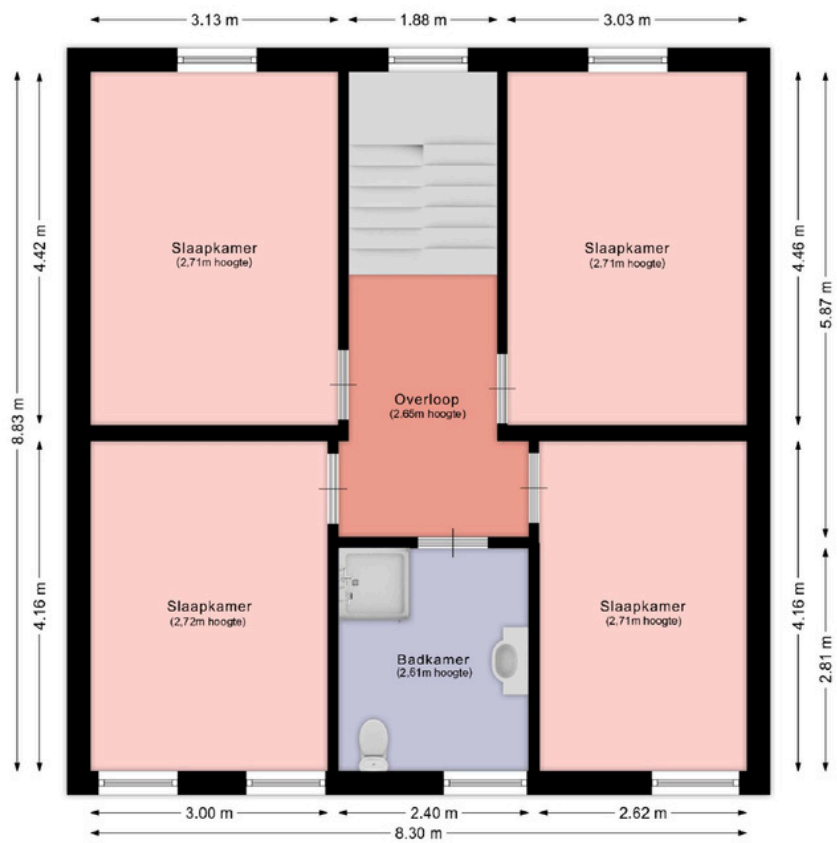
Tuin

De achtertuin biedt een ruimtelijke en rustige omgeving met veel privacy. Direct grenzend aan de woning ligt een terras, ideaal voor gezellige zitjes of buiten dineren. Achter het terras strekt zich een groot grasveld uit, perfect voor kinderen om te spelen. De tuin wordt omringd door volwassen begroeiing en schuttingen, wat zorgt voor een beschutte sfeer en optimale privacy. Dit maakt de achtertuin een perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

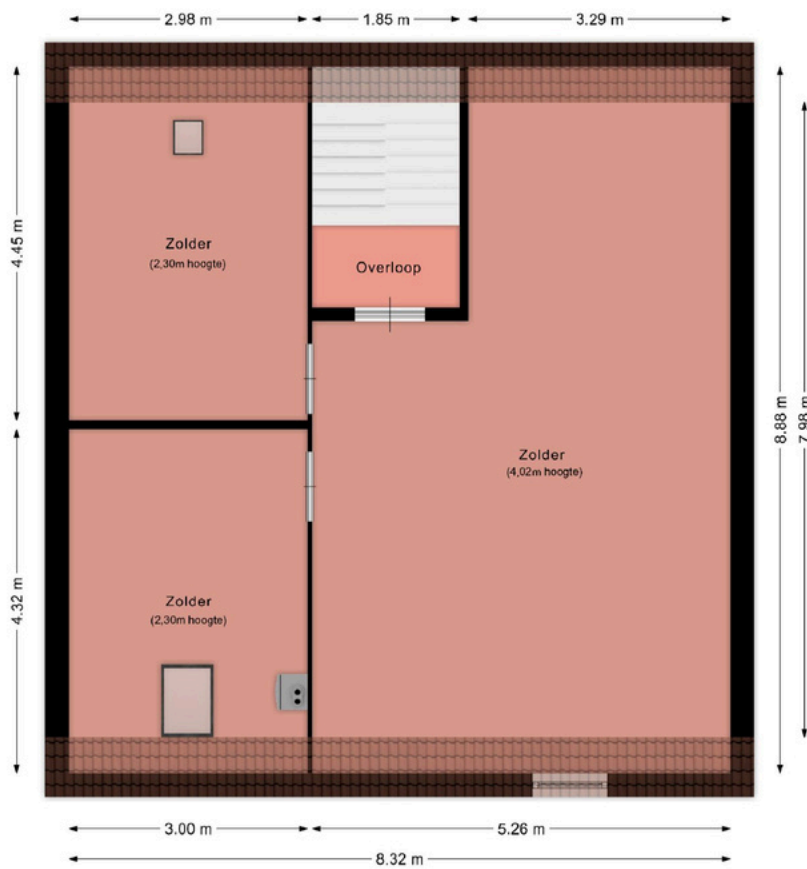




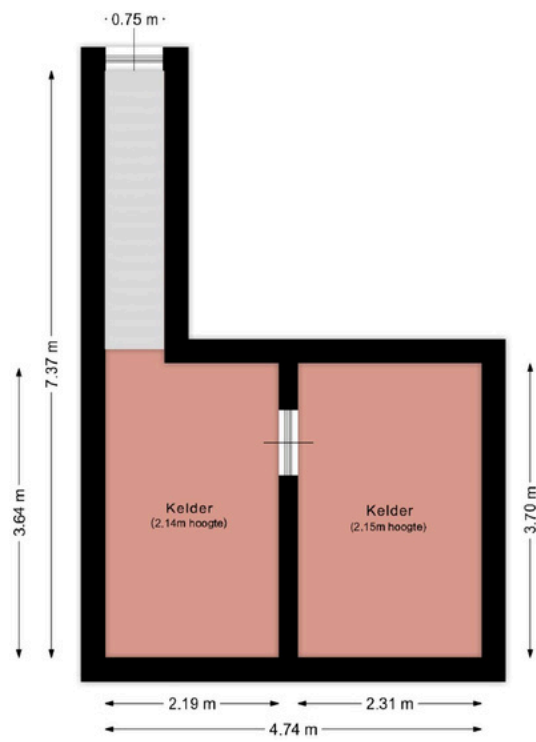
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ubach over Worms</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 269</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
--	---	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

