



GELEENSTRAAT 62 & 62A  
HEERLEN



€ 450.000,- k.k.



ca. 288 m<sup>2</sup>



Woonoppervlakte

ca. 288 m<sup>2</sup>



Winkeloppervlakte

ca. 238 m<sup>2</sup>



goossens  
vastgoed

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN (BEZOEKADRES)  
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29  
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL  
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL



VBO Vereniging van  
makelaars en taxateurs



REGISTER VOOR MAKELAARS  
EN TAXATEURS



Register-Taxateur



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Kadastrale omschrijving:	Heerlen D 8225
Postcode:	6411 HT Heerlen
Type object:	Woonhuis / Winkelpand
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	Aluminium en kunststof kozijnen

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca. 288 m <sup>2</sup>
Winkeloppervlakte:	ca. 238 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 153 m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte:	ca. 7 m <sup>2</sup>
Gebonden buiten ruimte:	ca. 173 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca. 451 m <sup>3</sup>
Inhoud winkel:	ca. 945 m <sup>3</sup>

## Indeling winkel

Aantal kamers:	3 kamers (winkel/salon, kantoor en magazijn)
Aantal badkamers:	2 toiletten
Woonlagen:	1 woonlaag
Energie label:	Energie label C
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Boiler. Huurcontract dient mee overgenomen te worden

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	2 woonlagen
Berging:	Berging / technische ruimte
Energie label:	Energie label C
Verwarming:	Cv-ketel

## Bijzonderheden

- **VEELZIJDIG WINKELPAND IN CENTRUM HEERLEN:** Dit winkelpand biedt talloze mogelijkheden voor diverse doeleinden en is gunstig gelegen in het centrum van Heerlen.
- **POTENTIEEL VOOR TWEE APPARTEMENTEN:** Het ruime appartement op de bovenverdieping kan gemakkelijk worden opgedeeld in twee afzonderlijke appartementen, waardoor het pand een uitstekende investeringsmogelijkheid biedt.
- **FLEXIBELE INDELING VOOR WONEN EN WERKEN:** Met de mogelijkheid om te wonen en te werken onder één dak, biedt dit pand de perfecte gelegenheid voor ondernemers die op zoek zijn naar een veelzijdige en flexibele ruimte.

**Kenmerken**

# EEN PAND MET EINDLOZE MOGELIJKHEDEN

Dit veelzijdige pand is gelegen in het bruisende centrum van Heerlen. De begane grond biedt een ruime winkelruimte, ideaal voor diverse doeleinden. Met twee toiletten, een magazijn en een kantoor is dit de perfecte setting voor een bedrijf. Op de tweede verdieping bevindt zich een appartement met een veelzijdige indeling. Een klaslokaal/woonkamer biedt ruimte voor creativiteit, terwijl een kantoorruimte en een keuken de praktische behoeften vervullen. De derde verdieping omarmt comfortabel wonen met een woonkamer en slaapkamer. Een nette badkamer en een technische ruimte maken deze ruimte compleet voor een ideale woonervaring. Dit pand biedt niet alleen een uitstekende locatie, maar ook een veelzijdige indeling die zich aanpast aan uw visie. Maak van dit pand uw nieuwe thuis en zakelijk succes.

## **BEGANE GROND: ROYALE BEDRIJFSRUIMTE**

Stap binnen in de royale bedrijfsruimte, een veelzijdige ruimte die zich perfect leent voor verschillende doeleinden. Of u nu een winkel, kantoor, studio of showroom wilt vestigen, hier vindt u de ruimte en flexibiliteit die u nodig heeft. Naast de bedrijfsruimte biedt de begane grond ook een magazijn, kantoorruimte en twee toiletruimtes, waardoor het pand volledig is uitgerust voor uw zakelijke behoeften.

## **EERSTE VERDIEPING: APPARTEMENT MET EIGEN INGANG**

Op de eerste verdieping betreedt u een appartement met een eigen ingang. De overloop verwelkomt u met een toilet en leidt naar een veelzijdige ruimte die momenteel wordt gebruikt als klaslokaal met kantoorruimte. Met enkele aanpassingen kan deze ruimte gemakkelijk worden omgetoverd tot een gezellige woonkamer, waar u kunt genieten van warme momenten met uw dierbaren.

Een tussenportaal met trappenhal leidt u naar de gesloten keuken, die is voorzien van veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser.

## **TWEDE VERDIEPING: MOGELIJKHEDEN TEN OVERVLOEDE**

Op de tweede verdieping wordt u begroet door een woonkamer met karakteristieke balken en zelfs airconditioning voor extra comfort. Hier heeft u de mogelijkheid om de indeling aan te passen en een tweede slaapkamer te realiseren, waardoor het appartement op de bovenverdieping nog veelzijdiger wordt.

De slaapkamer is ruim en baadt in natuurlijk daglicht, terwijl een berging met veel ruimte en de cv-installatie zorgen voor extra gemak. De nette badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met glazen douchewand, een wasbak met verlichte spiegel en een toilet.

## **PAND MET EINDLOZE POTENTIE**

Of u nu op zoek bent naar een investeringsmogelijkheid, een winkelruimte, of een combinatie van wonen en werken, dit veelzijdige pand biedt eindeloze potentie voor diverse doeleinden.



# Winkel

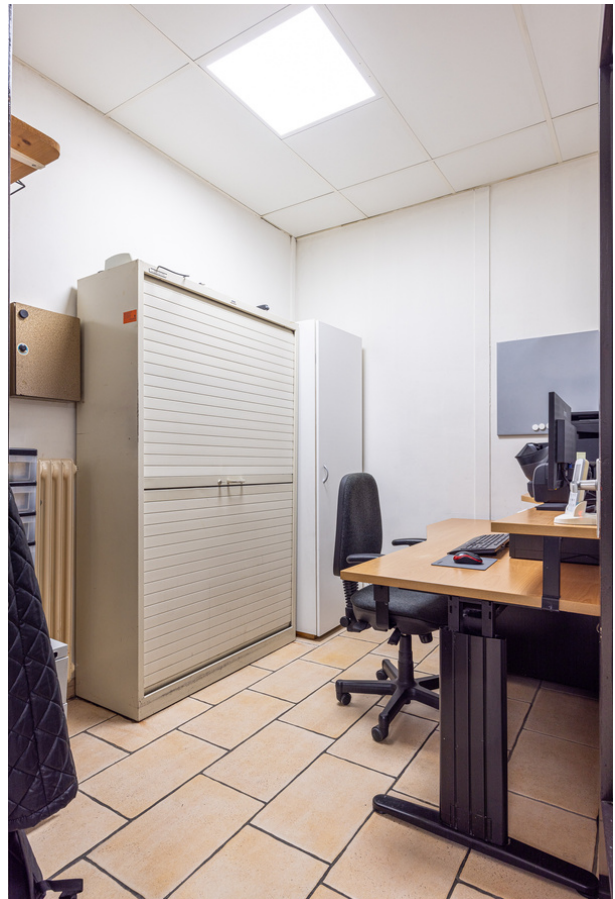


De royale bedrijfsruimte is een veelzijdige ruimte die zich perfect leent voor verschillende doeleinden. Of u nu een winkel, kantoor, studio of showroom wilt vestigen, hier vindt u de ruimte en flexibiliteit die u nodig heeft. Naast de bedrijfsruimte biedt de begane grond ook een magazijn, kantoorruimte en twee toiletruimtes, waardoor het pand volledig is uitgerust voor uw zakelijke behoeften.



(ca. 28.70 x 8.50/6.61)







# Entree



De gang met tapijt leidt naar de garderobe, het toilet en het klaslokaal. Je kunt deze ruimte betreden via een aparte ingang.

Bovendien biedt deze ruimte toegang tot een tussenportaal met een trap naar de winkel of de tweede verdieping.

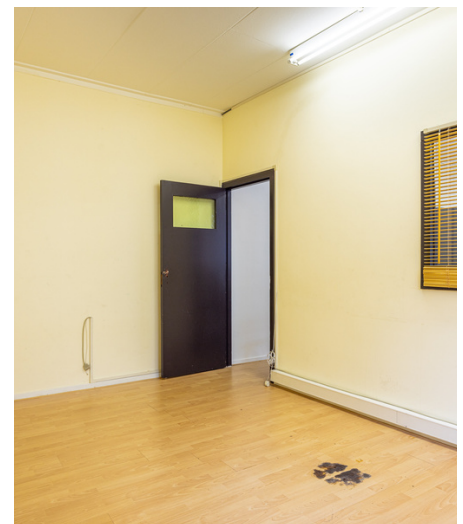




# Klaslokaal



Deze veelzijdige ruimte wordt momenteel gebruikt als klaslokaal met kantoorruimte, maar met enkele aanpassingen kan het eenvoudig worden omgevormd tot een woonkamer. De hoge ramen bieden een prachtig uitzicht en zorgen voor veel daglicht.



(ca. 9.03 x 4.48)

# Keuken



De keuken beschikt over veel kastruimte en alle nodige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Bovendien leidt de keuken naar het platte dak aan de achterkant.

(ca. 3.00 x 4.09)



# woonkamer



De woonkamer met karakteristieke balken beschikt over airconditioning die de ruimte in de zomer heerlijk koel houdt. Hier kunt u de opstelling aanpassen en een tweede slaapkamer creëren, waardoor het appartement uit twee verdiepingen bestaat met twee slaapkamers.



(ca. 5.90 x 4.95)

# slaapkamer



Deze slaapkamer aan de achterzijde van het appartement biedt een oase van rust en comfort. Met voldoende ruimte om een ontspannende sfeer te creëren, is deze kamer ideaal voor een goede nachtrust. De grote ramen laten veel daglicht binnenstromen, waardoor de kamer een heldere en uitnodigende ambiance krijgt.



(ca. 3.39 x 4.98)



# Berging



Deze berging biedt niet alleen voldoende ruimte voor al uw opslagbehoeften, maar herbergt ook de cv-installatie van het appartement. Met zijn ruime afmetingen en functionele indeling is deze ruimte ideaal voor het opbergen van gereedschap, seizoensgebonden items en meer.

(ca. 4.03/3.39 x 3.62)

# Badkamer

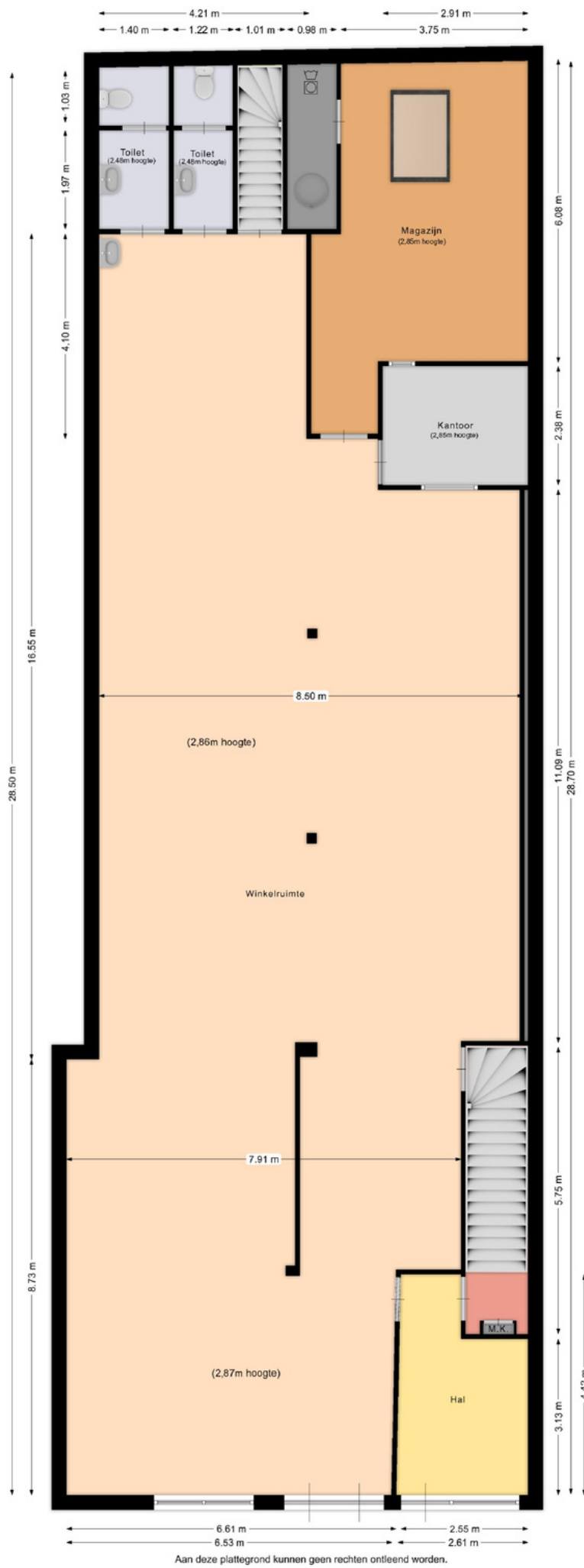


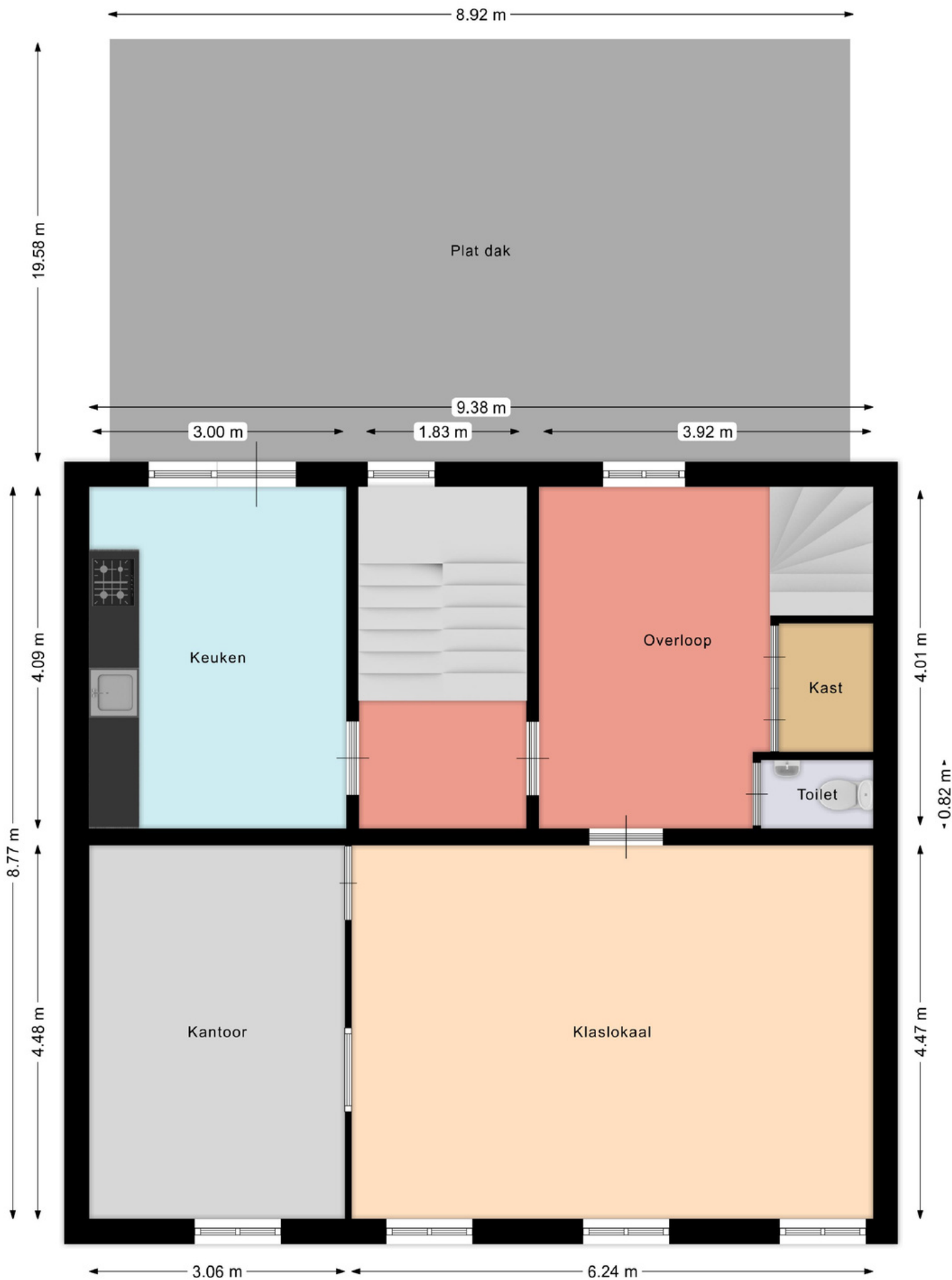
De nette badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met glazen douchewand, een wasbak met verlichte spiegel en een toilet.



(ca. 2.15 x 3.30)







Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Aike Schloen, Jody Bouchez, Yves Schlösser en  
Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport  
tel.: 046 - 711 36 29

[info@goossensvastgoed.nl](mailto:info@goossensvastgoed.nl)   [www.goossensvastgoed.nl](http://www.goossensvastgoed.nl)



