



Geleenstraat 62 & 62 A

Heerlen

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Vraagprijs:	€ 399.000 k.k. .
Soort:	Woonhuis / Winkelpand
Kadastrale gegevens:	Heerlen D 8225
Bouwjaar:	1905
Woning oppervlakte:	153 m ²
Inpandige ruimte:	7 m ²
Perceel oppervlakte:	288 m ²
Winkel oppervlakte:	238 m ²
Gebouw gebonden buitenruimtes:	173 m ²
Inhoud woning:	451 m ³
Inhoud winkel:	945 m ³
Energie label:	C
Verwarming:	Cv-installatie Hesi comfort 4+ (2025 gehuurd)
Water:	Boiler (gehuurd)
Aantal kamers winkel:	3
Aantal kamers appartement:	5

Bijzonderheden:

- ♦ Combinatie van winkelpand en zelfstandige bovenwoning
- ♦ Winkelruimte geschikt voor diverse commerciële doeleinden
- ♦ Eigen entree voor winkel en woning
- ♦ Airconditioning aanwezig op de bovenste verdieping
- ♦ Grotendeels voorzien van HR+ en HR++ beglazing
- ♦ Energie label C
- ♦ Gehuurde Hesi Comfort 4+ cv-ketel uit 2025
- ♦ Boiler aanwezig
- ♦ Winkelpand voorzien van meterkast met 24 groepen en slimme meter
- ♦ Woning voorzien van eigen meterkast met 5 groepen en slimme meter
- ♦ Huurovereenkomsten dienen mee overgenomen te worden

Twée entrees. Eén pand. Eindeloos veel mogelijkheden.

Bent u ondernemer, belegger of zoekt u een unieke combinatie van wonen en werken? Dan verdient Geleenstraat 62 en 62A in Heerlen absoluut uw aandacht. Achter deze karakteristieke gevel schuilt een verrassend ruim object bestaande uit een royale commerciële ruimte op de begane grond en een zelfstandige bovenwoning verdeeld over twee woonlagen.

Dankzij de afzonderlijke entrees kunnen wonen en werken volledig van elkaar worden gescheiden, terwijl een interne verbinding juist de mogelijkheid biedt om beide functies te combineren. Hierdoor ontstaat een object dat zich moeiteloos aanpast aan uw wensen; van winkel met bovenwoning tot kantoor aan huis of een interessante belegging op een centrale locatie.

De commerciële ruimte biedt volop mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, terwijl de bovenwoning beschikt over verrassend veel leefruimte met diverse multifunctionele kamers. Of u nu op zoek bent naar een representatieve bedrijfsruimte, extra verhuurmogelijkheden of een combinatie van wonen en ondernemen, dit object biedt de flexibiliteit om uw plannen werkelijkheid te maken. De ligging in het centrum van Heerlen vormt daarbij een belangrijk pluspunt. Winkels, horeca, openbaar vervoer en parkeervoorzieningen bevinden zich op loopafstand, waardoor zowel bewoners als bezoekers van optimaal gemak profiteren. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Maastricht, Sittard, Eindhoven en Aken uitstekend bereikbaar, wat zorgt voor een goede verbinding met de rest van Limburg en de omliggende regio.

Met energielabel C, grotendeels HR+ en HR++ beglazing, een Hesi Comfort 4+ cv-installatie uit 2025 en een praktische indeling beschikt dit object over een solide basis voor zowel zakelijk als privégebruik.

Een veelzijdig object op een zichtlocatie in het hart van Heerlen, waar wonen, ondernemen en investeren op een unieke manier samenkomen.



Begane grond – Winkelruimte

Via de representatieve dubbele entree betreedt u deze opvallend ruime commerciële ruimte. Direct bij binnenkomst valt de royale breedte en diepte van het pand op. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde profiteert de ruimte van veel natuurlijke lichtinval en een uitstekende zichtbaarheid vanaf de Geleenstraat. De combinatie van de open indeling en het ruime vloeroppervlak maakt deze verdieping geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals detailhandel, dienstverlening, showroom, praktijkruimte, kantoor of een combinatie hiervan.

Aan de voorzijde bevindt zich momenteel een ontvangstbalie die een centrale positie inneemt binnen de ruimte. Vanuit hier heeft u een uitstekend overzicht over vrijwel het gehele winkelgedeelte. De tegelvloer loopt door over de volledige verdieping en zorgt voor een verzorgde en onderhoudsvriendelijke basis.

Het achterste gedeelte van de winkelruimte is momenteel ingericht als werk- en behandelruimte, maar kan dankzij de open opzet eenvoudig worden aangepast aan de wensen van een nieuwe gebruiker. Hierdoor ontstaat veel flexibiliteit voor ondernemers die behoefte hebben aan een representatieve bedrijfsruimte met diverse gebruiksmogelijkheden.

Halverwege het pand bevindt zich aan de rechterzijde een deur die toegang geeft tot de bovenwoning. Hierdoor is het mogelijk om wonen en werken op één locatie te combineren, terwijl beide functies tevens beschikken over een eigen zelfstandige entree vanaf de straatzijde. Halverwege het winkelpand bevindt zich aan de rechterzijde, onder de trap naar de bovenwoning, een praktische berging. In deze ruimte is tevens de uitgebreide meterkast ondergebracht, voorzien van maar liefst 24 groepen en een slimme meter. Dankzij de ruime opzet biedt deze berging niet alleen plaats aan de technische installaties, maar ook aan extra opslag ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Aan de achterzijde van de winkelruimte bevinden zich diverse ondersteunende ruimten die bijdragen aan een efficiënte bedrijfsvoering. Aan de rechterzijde is een afzonderlijke kantoorruimte gesitueerd. Dankzij de aanwezige glaspartij blijft het contact met de winkelvloer behouden en heeft u vanuit deze ruimte een goed overzicht over het winkelgedeelte.

Achter de kantoorruimte ligt een royale magazijnruimte die uitstekend geschikt is voor opslag van voorraad, materialen of andere bedrijfsmiddelen. Door de directe ligging aan de winkelruimte zijn goederen eenvoudig bereikbaar tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering. Tevens bevindt zich hier de boilerinstallatie.

Vanuit het achterste gedeelte van het pand is tevens de externe brandtrap bereikbaar. Deze trap leidt naar het platte dak van het winkelpand en vormt een aanvullende vluchtweg. Verder beschikt het pand over twee separate toiletruimten, beide uitgevoerd met tegelwerk en gunstig gesitueerd ten opzichte van zowel de winkelruimte als de ondersteunende ruimten.

De combinatie van een royale winkelvloer, een afzonderlijke kantoorruimte, een praktische magazijnvoorziening en diverse ondersteunende faciliteiten maakt dit een veelzijdig bedrijfspand dat zich eenvoudig laat aanpassen aan uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.





Appartement eerste verdieping

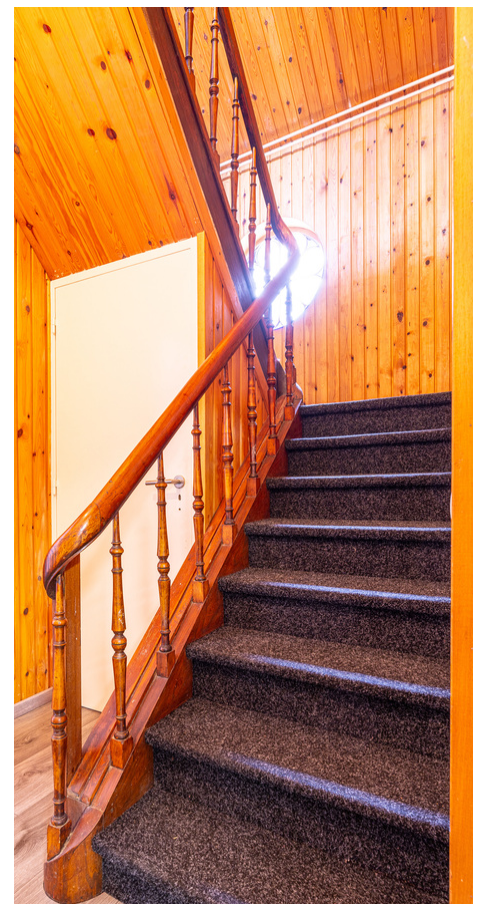
De bovenwoning beschikt over een volledig zelfstandige entree vanaf de straatzijde. Via het trappenhuis bereikt u de eerste woonlaag. Aan het begin van de trap bevindt zich de eigen meterkast, voorzien van vijf groepen en een slimme meter.

Boven angekommen komt u uit in de centrale hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van deze verdieping. Aan de linkerzijde bevindt zich een separate toiletruimte.

Vanuit de hal bereikt u een royale multifunctionele kamer die in het verleden dienst heeft gedaan als leslokaal met aangrenzend kantoor. Dankzij de royale afmetingen en de flexibele indeling zijn de gebruiksmogelijkheden hier bijzonder divers. Deze verdieping leent zich uitstekend voor het creëren van een ruime woonkamer, extra slaapkamer(s), thuiswerkplek, hobbykamer of praktijkruimte aan huis. Hierdoor kunt u de woning volledig afstemmen op uw eigen woon- en leefwensen.

Via de hal bereikt u tevens de overloop met de trap naar de tweede verdieping. Vanuit deze overloop heeft u toegang tot de keuken. De keuken is uitgevoerd in een moderne opstelling en voorzien van een 4 pits halogeen kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en diverse opbergmogelijkheden. Daarnaast biedt de keuken voldoende plaats voor een eettafel, waardoor hier eenvoudig een gezellige eetkeuken kan worden gerealiseerd.

Een bijzonder pluspunt is de toegang tot het platte dak vanuit de keuken. Deze buitenruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een royaal dakterras, waar u midden in het stadscentrum kunt genieten van een eigen buitenverblijf.







Appartement tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de bovenste woonlaag van de woning. Op deze verdieping komen wonen, comfort en flexibiliteit op een aantrekkelijke manier samen.

Direct aan de rechterzijde bevindt zich de modern uitgevoerde badkamer. Deze volledig betegelde ruimte is voorzien van een inloopdouche, wastafel en een zwevend toilet. Het aanwezige dakraam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

De centrale ruimte van deze verdieping wordt momenteel gebruikt als woonkamer. Dankzij de royale afmetingen, de prettige lichtinval en de aanwezige airconditioning vormt dit een comfortabele verblijfsruimte. Uiteraard kan deze kamer, afhankelijk van uw woonwensen, ook uitstekend dienstdoen als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

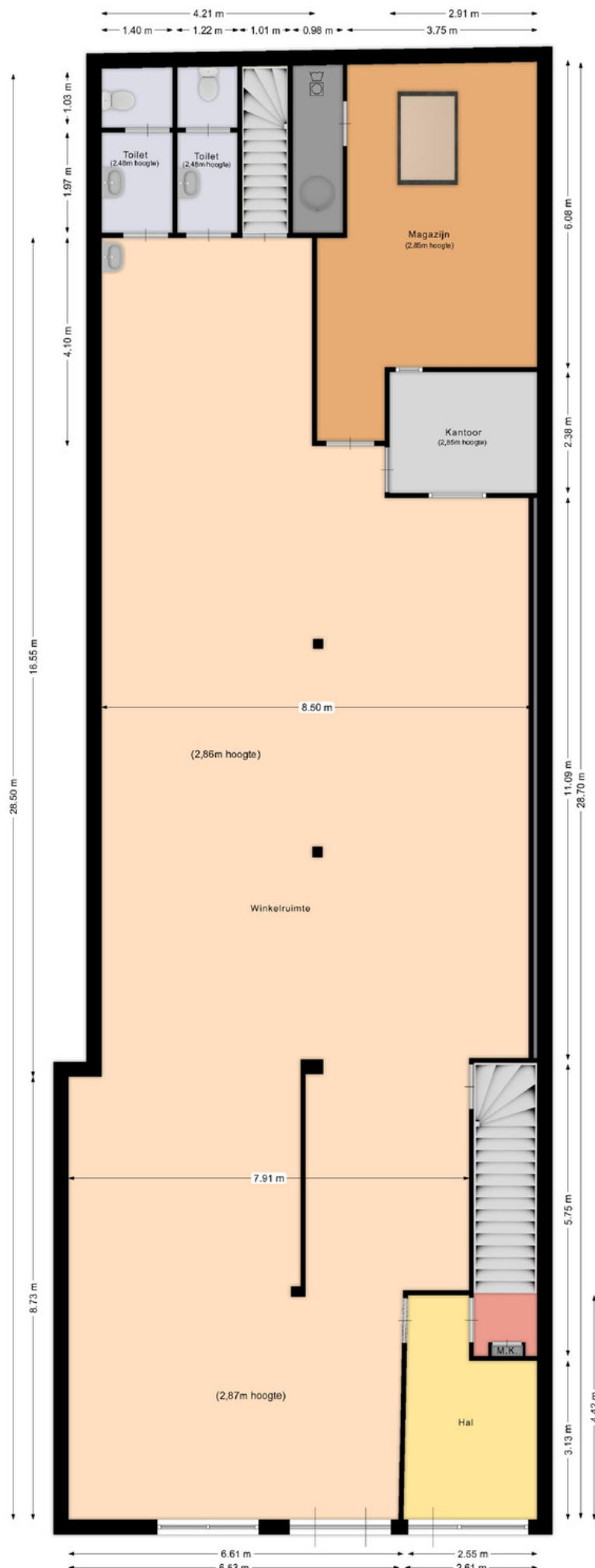
Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime slaapkamer met een brede raampartij die zorgt voor veel natuurlijk daglicht. De kamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

Verder bevindt zich op deze verdieping een afzonderlijke technische ruimte waar de Hesi Comfort 4+ cv-installatie uit 2025 is opgesteld. Deze ruimte leent zich daarnaast uitstekend voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, huishoudelijke apparatuur of overige zaken die u graag uit het zicht wilt bewaren.

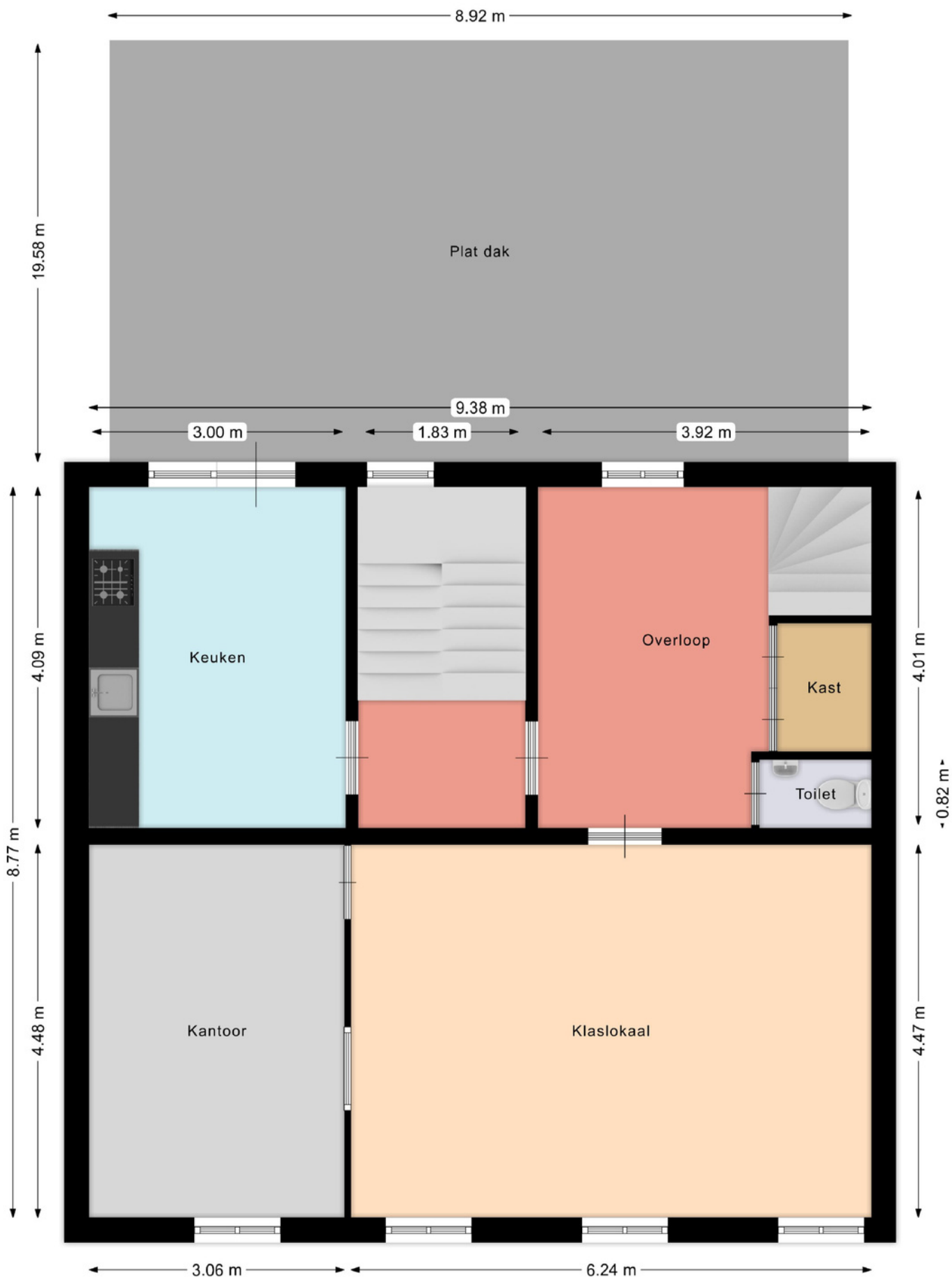
Dankzij de aanwezigheid van meerdere multifunctionele vertrekken biedt deze verdieping diverse indelingsmogelijkheden. Hierdoor is het eenvoudig om de woning aan te passen aan uw persoonlijke woonwensen, bijvoorbeeld door extra slaap-, werk- of hobbykamers te creëren. Dit maakt de woning niet alleen aantrekkelijk voor een een- of tweepersoonshuishouden, maar ook voor kopers die behoefte hebben aan extra ruimte voor werken aan huis of een hobby.

Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping voorzien van een verzorgde laminaatvloer, wat zorgt voor een nette en uniforme uitstraling.





Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

Sectie D

Perceel 8225

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.

kadaster

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 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.