

Winkel-woonhuis Dautzenbergstraat 25-27 te Heerlen



TE KOOP
€ 395.000,- k.k.

ca. 237 m²

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
heerlen@ovida.com | +31 (0)45-574 32 33



Omschrijving

Algemeen

In het midden van de boetiekstraat van Heerlen aan de Dautzenbergstraat 25-27 ligt dit mooie winkel-/woonhuis.

De winkelruimte - met een oppervlakte van circa 104 m² - is recent verhuurd, hetgeen derhalve een gegarandeerde huurstroom oplevert.

Het pand dateert uit 1935 en verkeert in een goede staat van onderhoud. De winkelruimte is uitgevoerd met airco, toilet en pantry alsmede wand,- en plafondafwerking. De bovenwoning is circa 101 m² groot exclusief terras en kelderberging en is volledig voorzien van dubbele beglazing in deels hardhouten kozijnen en deels kunststof kozijnen.

De nog niet verhuurde bovenwoning met eigen entree en huisnummer is mede hierdoor goed separaat verhuurbaar en o.a. voorzien van deels glas-in-lood ramen, schouw in de woonkamer, paneeldeuren en een 'frans balkon' aan de voorzijde op de 1e verdieping.

Kenmerken

Vraagprijs

€ 395.000,- k.k.

Zekerheidsstelling

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aanvaarding

Per direct.

Bouwjaar

1935

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het standaardmodel van de NVM.

Energielabel

Nr. 25:

A, geldig tot 05-03-2035.

Nr. 27:

E, geldig tot 05-03-2035.

Huurstroom winkelruimte

€ 18.000,- per jaar (excl. servicekosten)
Ingroei huur tot mei 2028.

Potentiële huurstroom bovenwoning

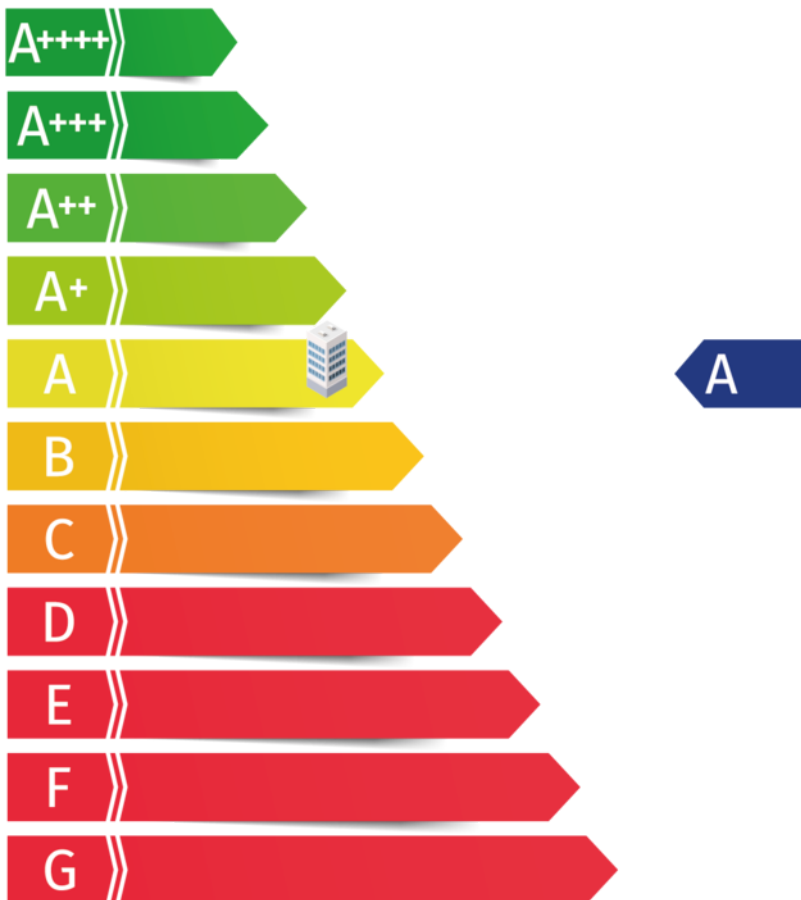
€ 10.800,- per jaar.

Onderzoeksplicht

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het object.

Oplevering

Het object zal worden verkocht en geleverd 'as-is, where is', dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het verkochte.



Indeling bovenwoning & Parkeren

Begane grond:

Entree/hal met trappenhuis en toilet.

1e verdieping:

Overloop met trappenhuis, gesloten keuken met toegang tot een zeer royaal dakterras aan de achterzijde, woonkamer ensuite, voorkamer.

2e verdieping:

Overloop met trappenhuis, badkamer met douche, toilet en vaste wastafel, 3 slaapkamers.

Parkeren

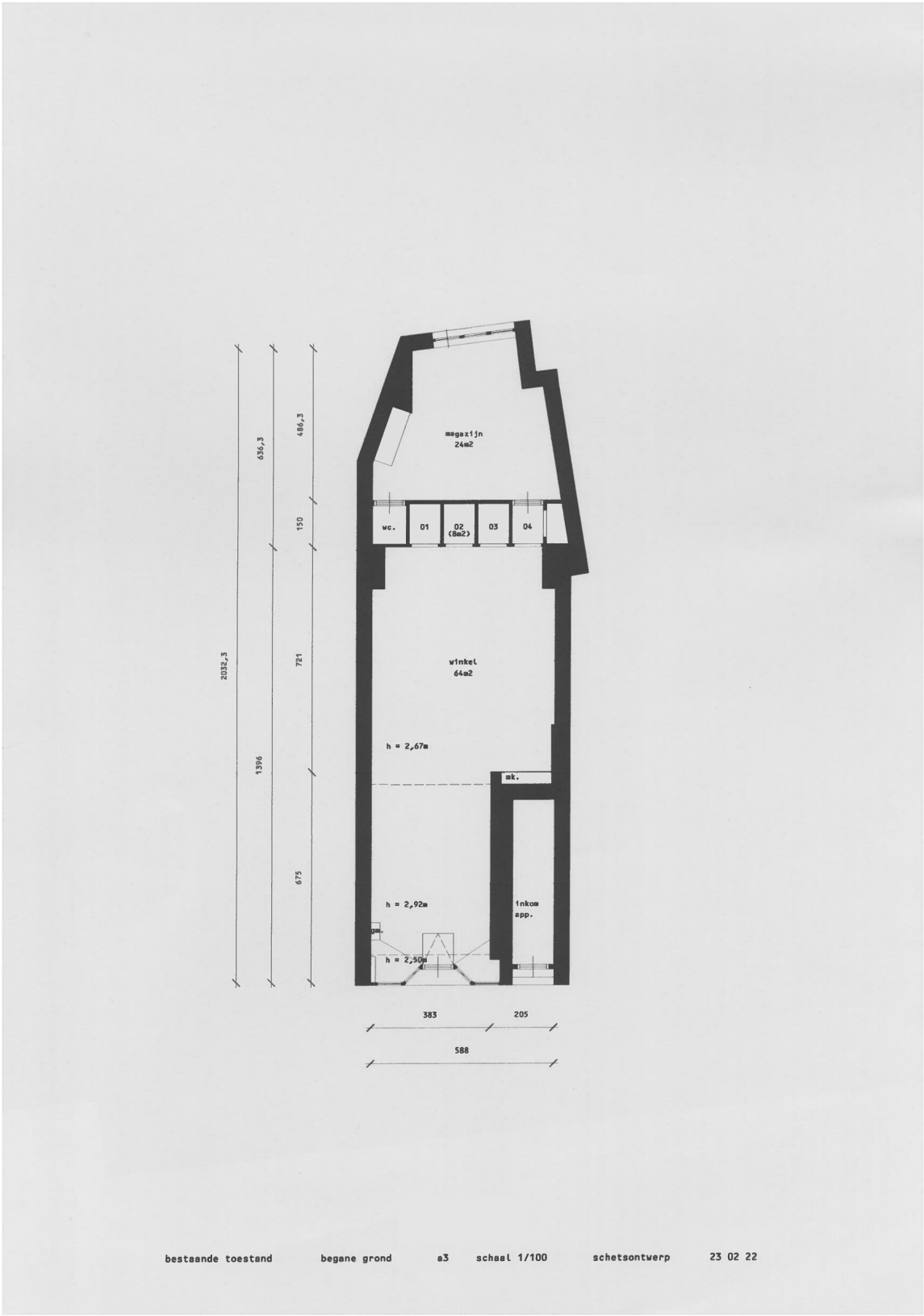
Betaald parkeren in de nabije omgeving, deels in nabij gelegen parkeergarages.

Verdieping	Type	Metrage
Souterrain	Opslag	ca. 12,6 m ²
Begane grond	Winkelruimte	ca. 104,0 m ²
	Hal, toilet woning	ca. 8,6 m ²
1e verdieping	Woonruimte	ca. 46,9 m ²
	Dakterras	ca. 19,8 m ²
2e verdieping	Woonruimte	ca. 45,5 m ²
Totaal		ca. 237,5 m ²



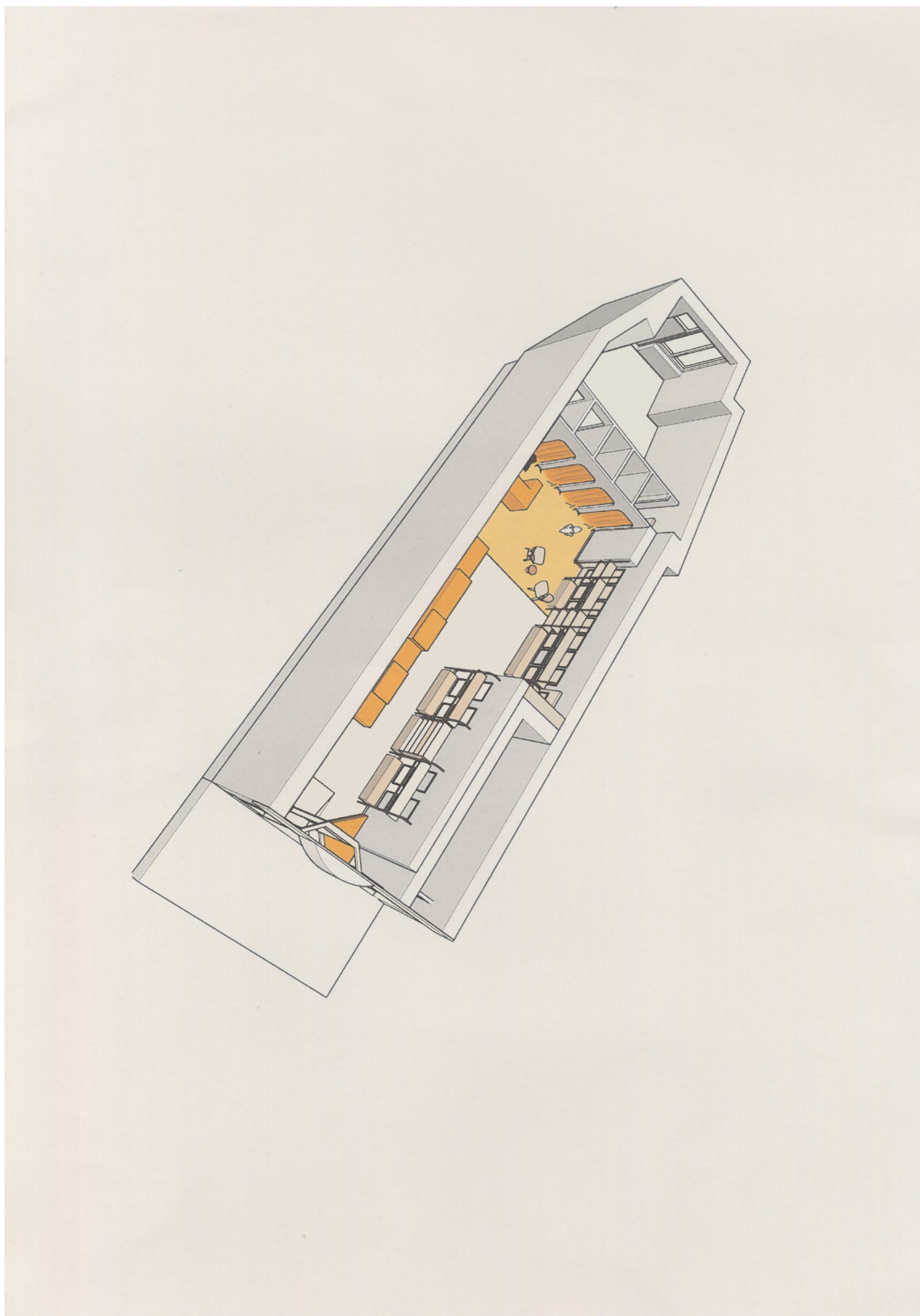
Plattegronden

Winkelruimte



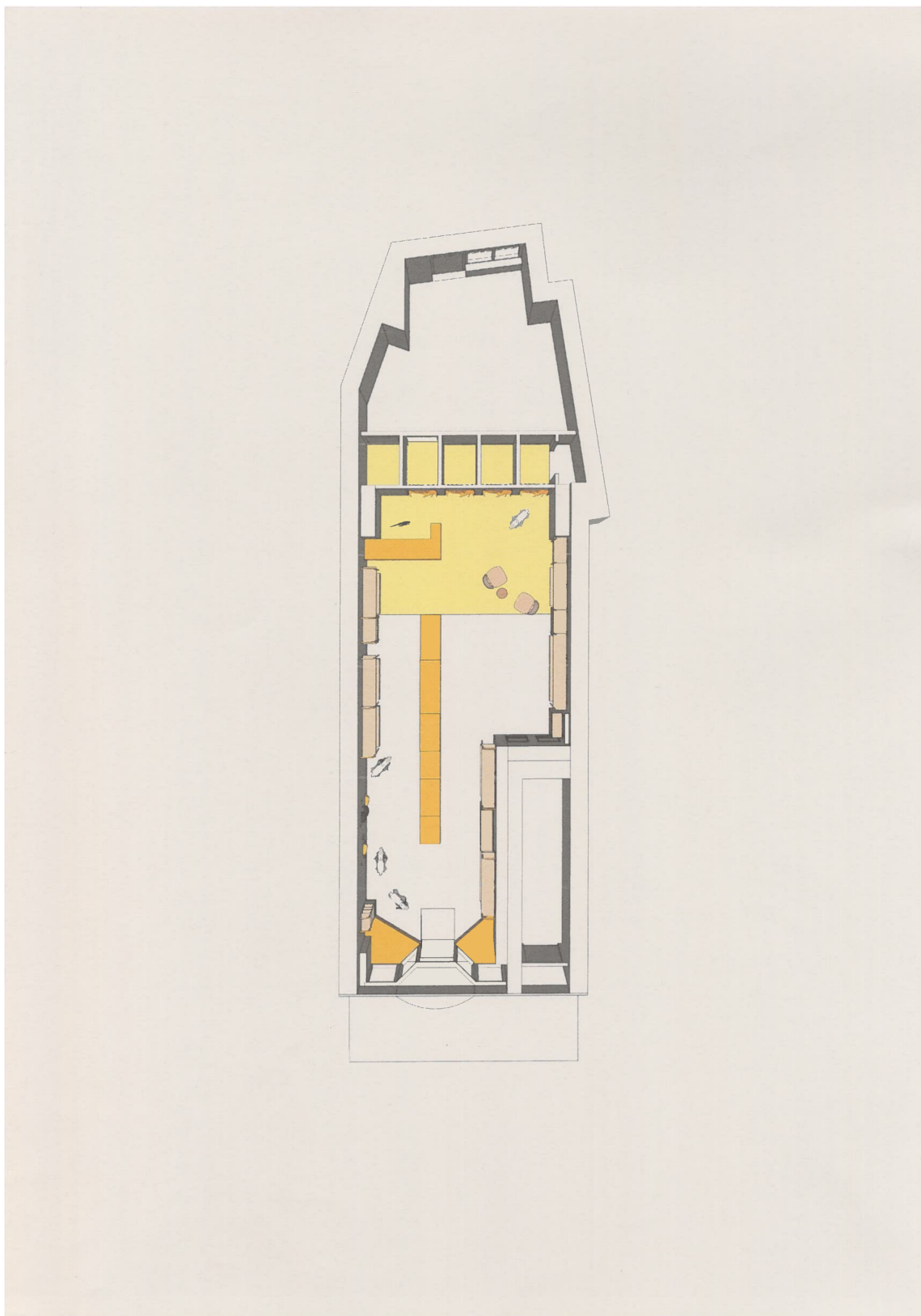
Plattegronden

Winkelruimte 3D



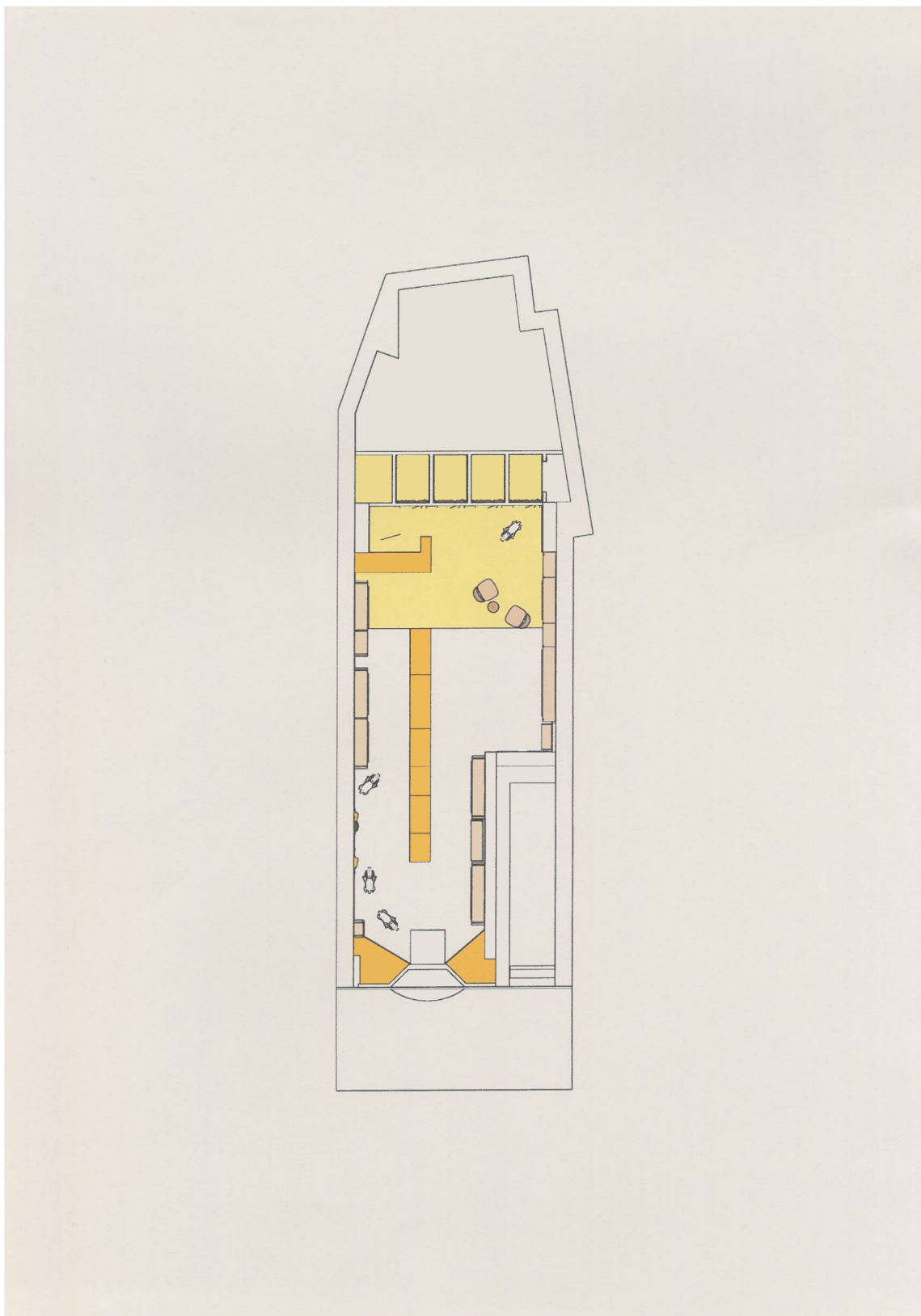
Plattegronden

Winkelruimte



Plattegronden

Winkelruimte



Kadastrale gemeente
Heerlen

Nummer
4304

Sectie
D

Perceelgrootte
127 m²



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

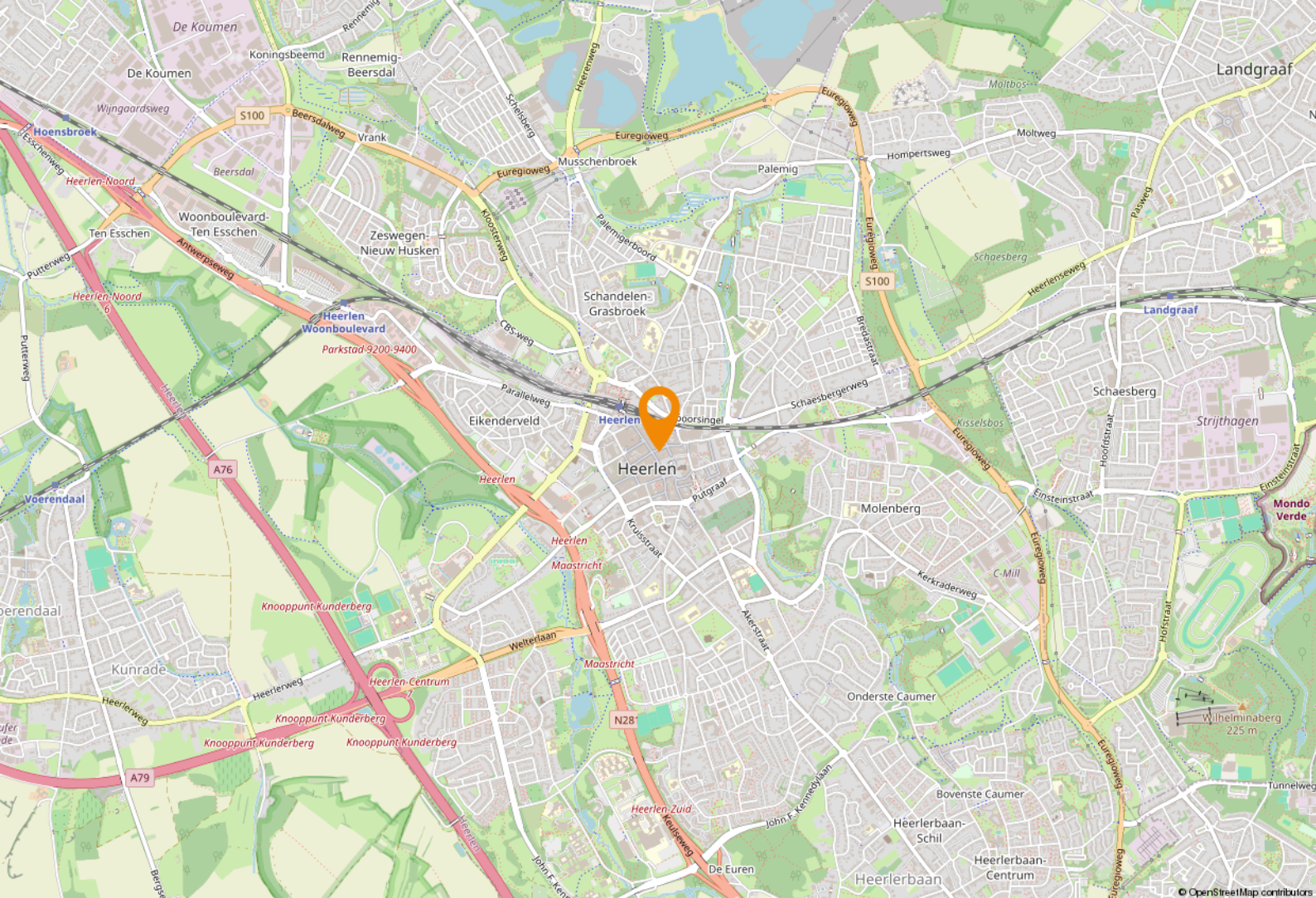
Sectie D

Perceel 4304

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Ligging & bereikbaarheid

Ligging & bereikbaarheid

Het centrum van Heerlen is goed bereikbaar middels een nabijgelegen directe afrit/aansluiting op de autosnelweg A76 en de A79, alsmede de aansluiting op de Heerlense Ringweg. Op korte afstand gelegen van bushaltes, het NS station Heerlen CS (Maankwartier), het Corio Center en het Pancratiusplein met gezellige horeca. In de binnenstad van Heerlen bevindt zich een uitstekende mix van zowel gerenommeerde lokale ondernemers, (dag)horeca als ook (inter)nationaal opererende partijen, zoals H&M, Douglas, Jack & Jones, Media Markt, Etos en Steps. De Dautzenbergstraat staat bekend om de gerenommeerde lokale middenstand zoals een juwelier en hoogwaardige kledingwinkels.

Bestemmingsplan

Het object valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen', vastgesteld op 15 december 2021. Op grond van de planvoorschriften luidt de bestemming 'Centrum'. Huurder dient zelf bij de gemeente Heerlen te verifiëren of zijn bedrijfsactiviteiten vallen binnen het vigerend bestemmingsplan.

Heerlen

Heerlen is de grootste gemeente in Parkstad en de tweede grootste stad in Zuid-Limburg. Heerlen is onder te verdelen in vier kernen Heerlen centrum, Heerlerheide, Heerlerbaan en Hoensbroek.

Door de gunstige ligging van Heerlen en de ontwikkeling van de buitenring, bent u zo in een van de buurgemeenten; Landgraaf, Kerkrade of Brunssum. Zelfs Aachen en Genk liggen binnen een half uur rijden.

Gemeente Heerlen

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de vierde grootste gemeente van Limburg.



Heerlen bruist!

Op cultuurhistorisch gebied kun je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kunt shoppen. Heerlen bruist!



Parkstad Limburg

Parkstad Limburg

Het object is gelegen in de regio 'Parkstad Limburg', deze veelzijdige en deels verstedelijkte regio telt ruim 255.000 inwoners. Daarnaast liggen Duitsland en België direct naast de deur. Samen met Nederland betreft het een ruim 800.000 inwoners tellend verzorgingsgebied.

In Parkstad werken 106.000 mensen bij bijna 15.000 bedrijven en instellingen. Speerpunten zijn nieuwe energie, toerisme/recreatie, zorg, financieel-administratieve dienstverlening en de ontwikkeling van een overall Retail centrum. Bovendien is de Retail sector goed voor een bestedingsoverschot in deze regio van bijna € 80 miljoen euro.

Parkstad beschikt over een sterk cluster aan bedrijven en instellingen in de financieel-administratieve sector. Ruim 16.000 mensen werken bij organisaties als APG, AZL, Loyalis, Obvion, CBS, Belastingdienst, UWV en diverse banken en accountantskantoren.











Notities

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue 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.

Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 13 regionale makelaars met 40 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



KANTOOR HEERLEN



De top 101 Bedrijfsmakelaardij

Jaarlijks stelt het vastgoedmagazine Property-NL, op basis van onafhankelijk onderzoek, landelijk de makelaars top-101 samen, op basis van de door hen geregistreerde transacties.

Boek & Offermans Makelaars staat op nummer 1 in Limburg. En daar zijn we ontzettend trots op!

Waarom is deze titel zo bijzonder?

Al 7 jaar op rij zijn wij dé nummer 1 bedrijfsmakelaar van Limburg volgens PropertyNL. Dit is de bevestiging van ons hoge kennisniveau en betrouwbaarheid in de vastgoedmarkt.

Bovendien neemt Dynamis op de landelijke top 101 de 2e positie in, daarmee verstevigt het haar positie en wordt nogmaals de formule bevestigd. Landelijke dekking, uniforme werkwijze, regionale kennis.



Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is, kunt u deze laten opmeten. Deze informatieve brochure is geheel vrijblijvend en dient als uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl

