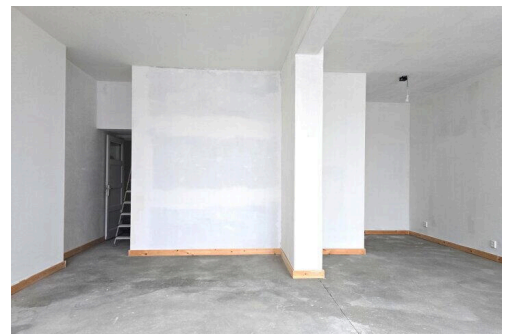


# Heerlen

Kasteellaan 83 | Vraagprijs € 325.000 k.k.



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1936
<b>Woonoppervlakte:</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	695 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	12 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.kasteellaan83.nl">www.kasteellaan83.nl</a>



# Omschrijving

## Kasteellaan 83, 6415 HN Heerlen

Op een centrale en levendige locatie aan de Kasteellaan in Heerlen mogen wij dit bijzonder ruim, multifunctioneel pand (1936) aanbieden. Het object bestaat uit een (winkel)ruimte op de begane grond en een bovenliggend zelfstandig appartement met eigen entree aan de achterzijde. Het pand heeft één huisnummer en zou ideaal zijn voor dubbele bewoning. Denk hierbij aan ouder(s) die beneden wonen en het gezin boven of bijvoorbeeld een volwassen kind wat deels hulpbehoevend is, maar op deze wijze toch zelfstandig kan wonen.

Tevens biedt dit interessante mogelijkheden voor mensen die beneden een winkel/dienstverlening willen beginnen en er boven willen wonen. De bestemming van het pand laat in principe detailhandel, dienstverlening én wonen toe. Het pand is grotendeels gemoderniseerd in de afgelopen jaren en is in zijn geheel vrij van huur.

Gezamenlijk ca. 165 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, waarbij er ook nog een ruime kelder, vliering en (toekomstig) dakterras aanwezig is.

De ligging is uitstekend: direct naast bakkerij Voncken en slagerij Hermans, met voldoende parkeergelegenheid aan de overzijde van de straat en een goede bereikbaarheid richting het centrum van Heerlen en uitvalswegen.

Voor meer informatie over van deze woning en de omgeving, ga naar de unieke, eigen URL, 'kasteellaan83.nl'. Interesse gewekt? Neem dan contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij makelaars.

## INDELING

### Begane grond

De begane grond was voorheen winkelruimte (ca. 60 m<sup>2</sup>) en bereikbaar via een nieuwe pui aan de Kasteellaan. Het voorste gedeelte bestaat uit een open ruimte die zich uitstekend leent voor detailhandel of dienstverlening, maar die ook goed kan worden heringericht als woonruimte, waarbij rechts een slaapkamer met (en suite) badkamer gerealiseerd kan worden en links de woonkamer. Op de plattegrond en artist impressions wordt deze mogelijkheid visueel getoond.

Aan de linkerzijde bevindt zich een ruimte die bij herindeling uitstekend kan fungeren als woonkamer. Aan de rechterzijde is een ruime kamer gesitueerd die geschikt is als slaapkamer met aangrenzende badkamer. Aan de achterzijde van de begane grond bevindt zich de keuken, waardoor een logische en comfortabele woonindeling kan worden gerealiseerd.

Achter de voorruimte bevindt zich een gang met toegang tot een toiletruimte, een pantry of keukenblok. De begane grond is momenteel niet voorzien van verwarming, maar kan in principe met airco verwarmd worden. Hiervoor zijn reeds voorbereidingen getroffen m.b.t. elektravoorziening en dakdoorvoer om een buitenunit te kunnen plaatsen.

Daarnaast beschikt het pand over een ruime kelder van circa 50 m<sup>2</sup>, bereikbaar vanuit de begane grond. Deze kelder wordt momenteel gebruikt als opslagruimte, maar biedt ook mogelijkheden voor hobby, archief of extra bergruimte.

## Appartement – Eerste en tweede verdieping

Het bovenliggende appartement heeft een eigen entree aan de Tooropstraat. Deze is via een afgesloten steegje bereikbaar en heeft géén separaat huisnummer, maar is wel voorzien van eigen meters en moderne meterkasten.

Via de ruime entree/hal op de begane grond bereikt men middels een vaste trap de eerste verdieping. Indien wenselijk kan vanuit de hal ook een directe doorgang gecreëerd worden naar de keuken van het commerciële deel/appartement op begane grond.

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de keuken, toilet, woonkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. Het toilet is net als veel andere zaken, helemaal nieuw en voorzien van een zwevend closet en fonteintje. De keuken is ca. 14 m<sup>2</sup> en voorzien van een nieuw, eenvoudig keukenblok met voldoende ruimte voor separate koelkast. Naast een opbergkast is hier ook de nieuwe CV-installatie gesitueerd. Dit betreft een Intergas combi-ketel uit 2024 die in eigendom is. De woonkamer is ca. 25 m<sup>2</sup> groot en de plankenvloer geeft het geheel een rustieke uitstraling. De kunststof schuifpui biedt toegang tot een ruime buitenruimte (ca. 30 m<sup>2</sup>). Hier zou in principe een dakterras gerealiseerd kunnen worden (dient er wel een balustrade geplaatst te worden) en is een absolute meerwaarde.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op deze verdieping bevinden zich drie kamers en een badkamer. Aan de voorzijde van het pand zijn twee kamers gesitueerd met een oppervlakte van respectievelijk circa 9 m<sup>2</sup> en circa 12 m<sup>2</sup>. De derde kamer, met een oppervlakte van circa 8 m<sup>2</sup>, is aan de achterzijde gelegen en zijn allen voorzien van een fraaie dakkapel wat extra licht en stahoogte biedt.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een moderne/nieuwe badkamer van circa 5 m<sup>2</sup>, voorzien van een douche, wastafel en 2e toilet. Tevens is hier de aansluiting voor een wasmachine.

De wanden zijn allemaal recent voorzien van stucwerk en dienen alleen geveerd te worden, dat geldt voor zowel de begane grond als het bovengelegen appartement. Alle kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbel glas/HR++ glas en resulteert dan ook in een C-label voor beneden als boven.

### Vliering;

Een vlizotrap geeft toegang tot de vliering. Deze kan uitstekend als opslagruimte dienen.

### Bijzonderheden:

- Ruime, gemoderniseerde tussengelegen woning met diverse mogelijkheden; winkelruimte en zelfstandig appartement (één huisnummer), grote gezinswoning of dubbele bewoning.;
- Winkelruimte/beneden appartement (60 m<sup>2</sup>) leeg en vrij van huur, energielabel C;
- Bovengelegen appartement (ca. 105 m<sup>2</sup>) leeg en vrij van huur, energielabel C;
- Bestemming: detailhandel, dienstverlening en wonen (Dh + Dv + W);
- Vanaf de tweede verdieping uitsluitend woonbestemming;
- Beneden verdieping onverwarmd, bovengelegen appartement verwarmd, combi-ketel uit 2024 in eigendom;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas/HR++ glas;
- Ruime kelder aanwezig van 50 m<sup>2</sup>;
- Voldoende parkeergelegenheid aan de overzijde van het pand;
- Dak vernieuwd in 1983;

- Per direct beschikbaar.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief is bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding:	Direct

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1936
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	165 m²
Perceeloppervlakte:	93 m²
Inhoud:	695 m³
Overige inpandige ruimte:	45 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	30 m²

## Indeling

Aantal kamers:	12 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Aantal woonlagen:	5 woonlagen

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2024 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Balkon dakterras:	Dakterras
Tuin:	Geen tuin

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

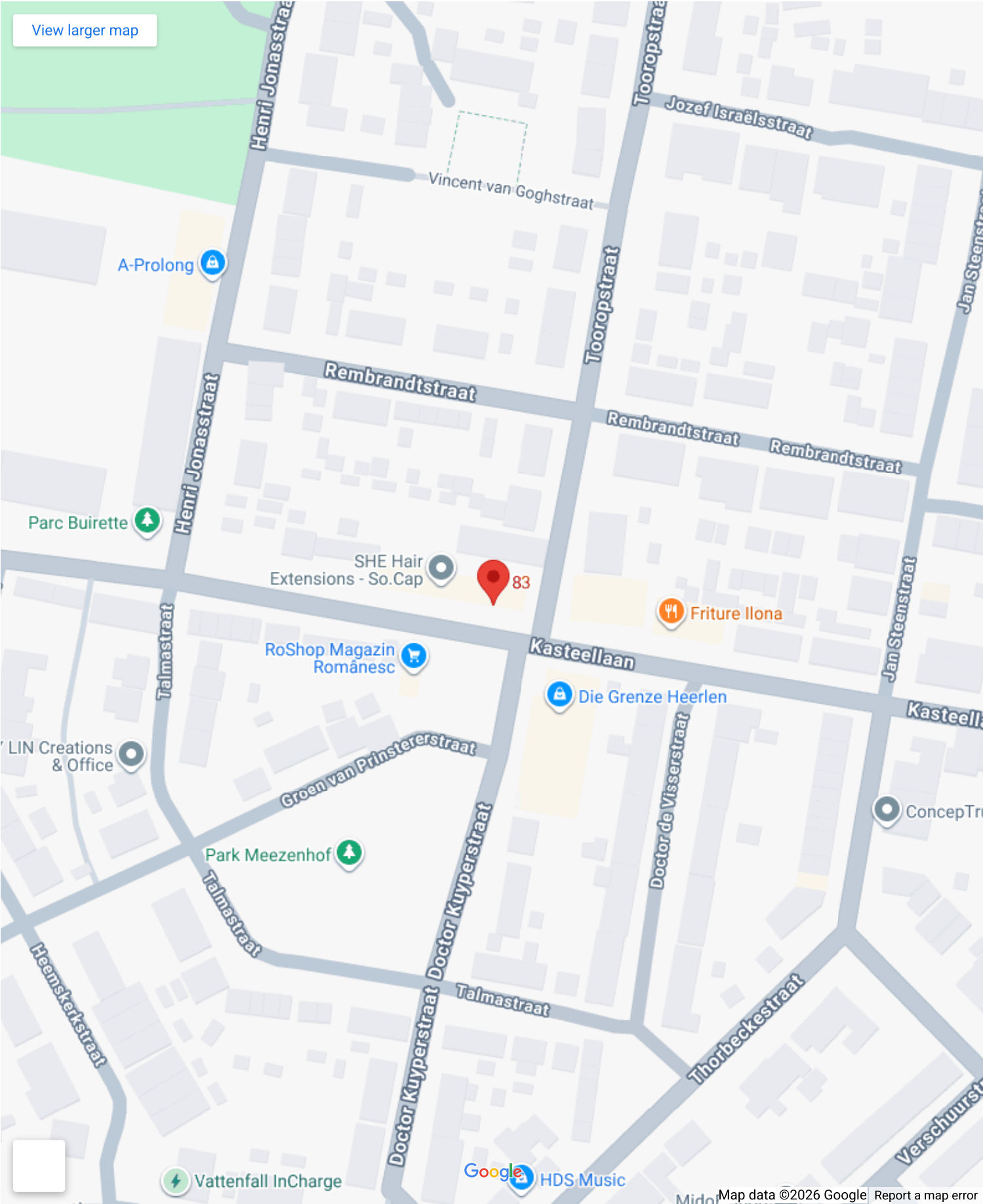
**Garage**

Soort garage:

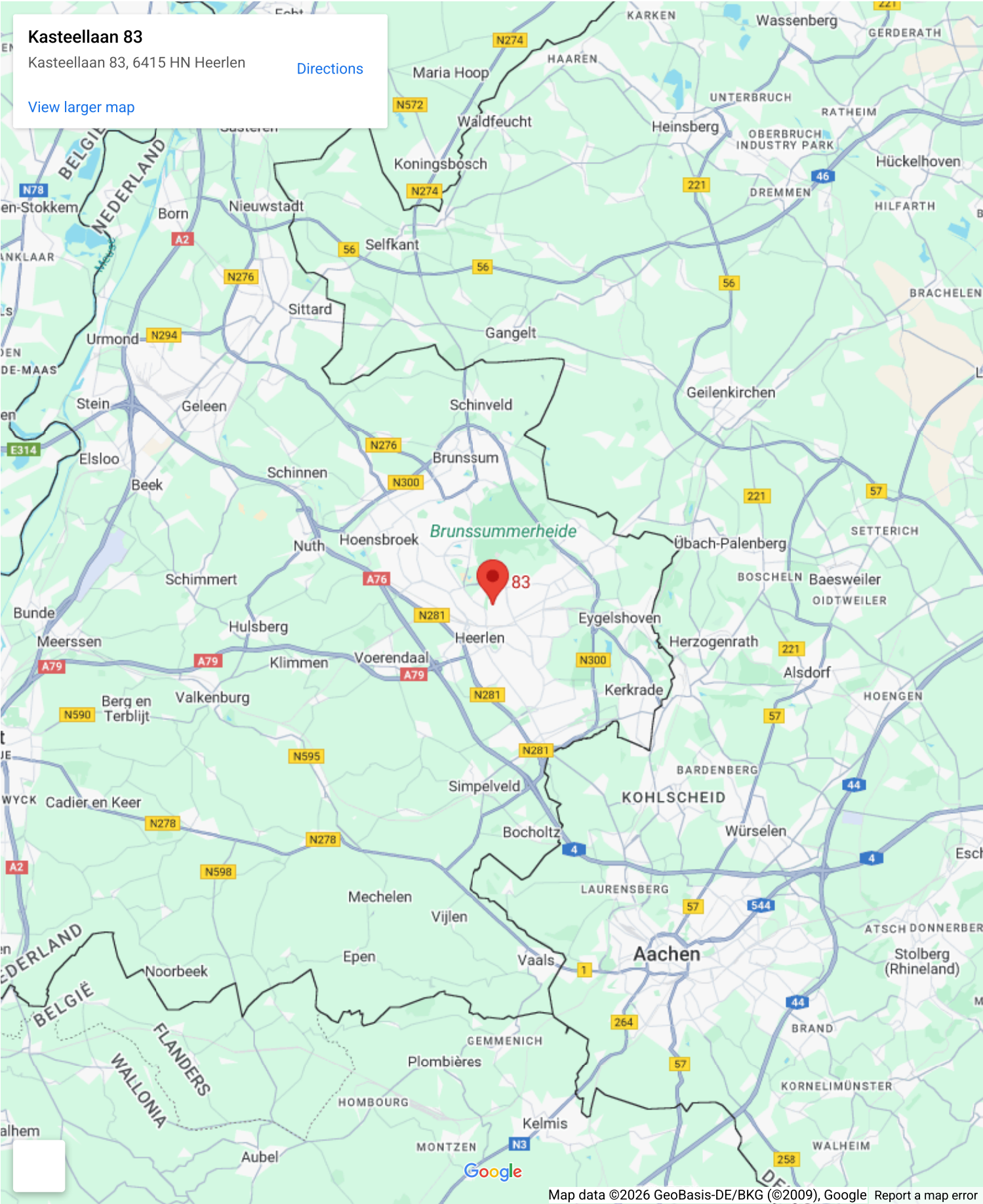
Geen garage



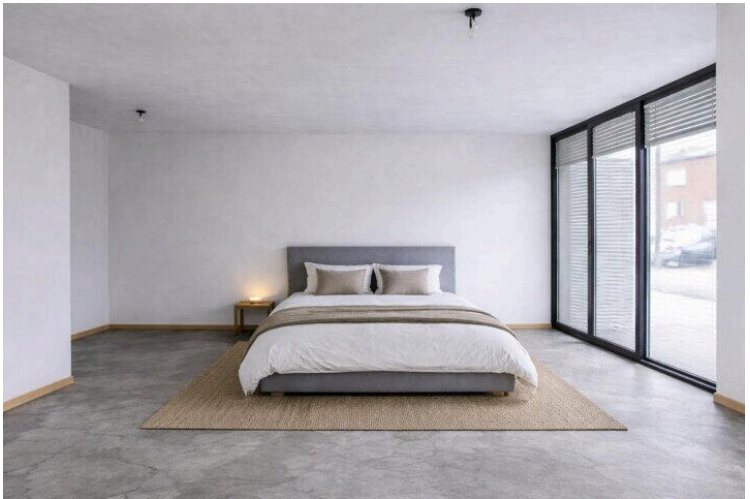
# Op de kaart



# Op de kaart



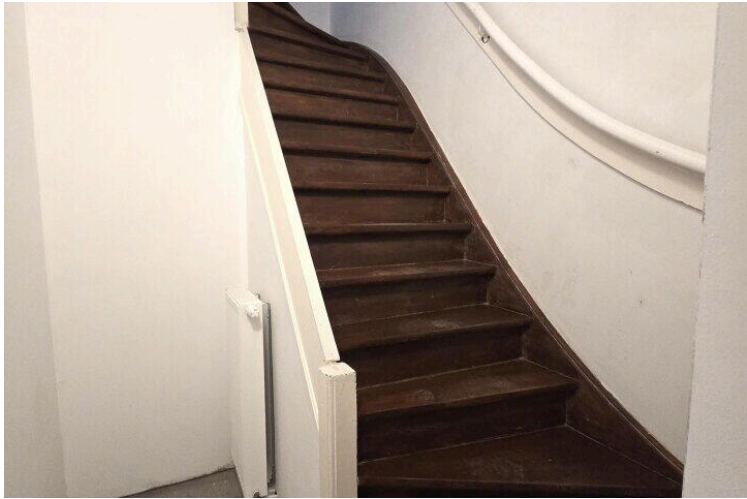








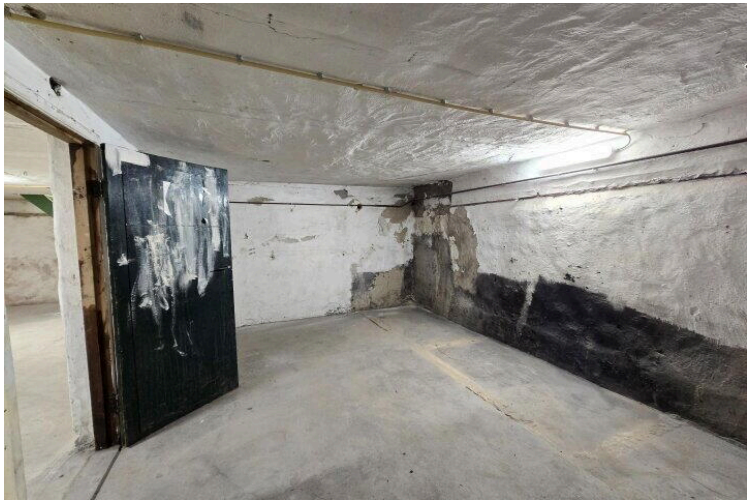






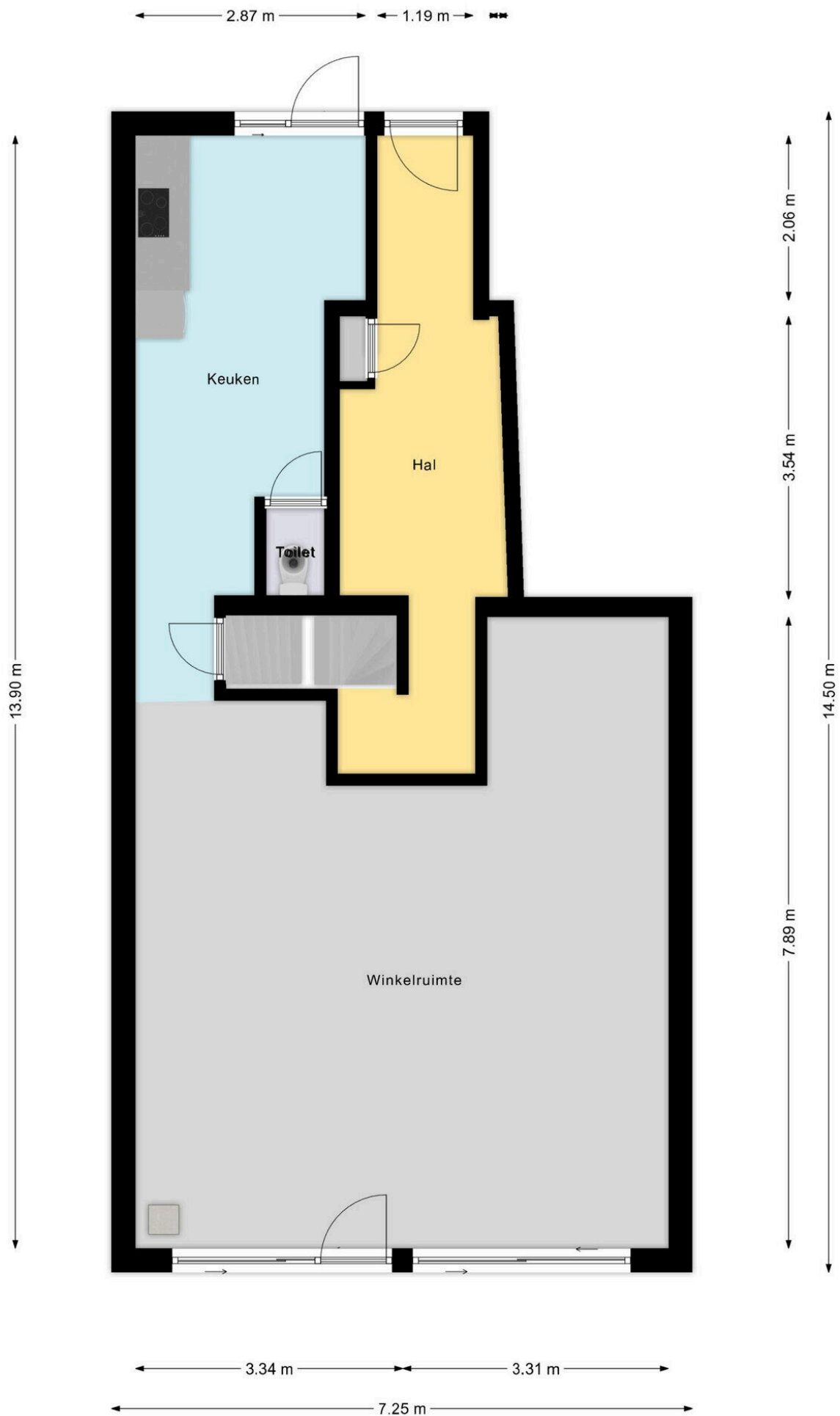


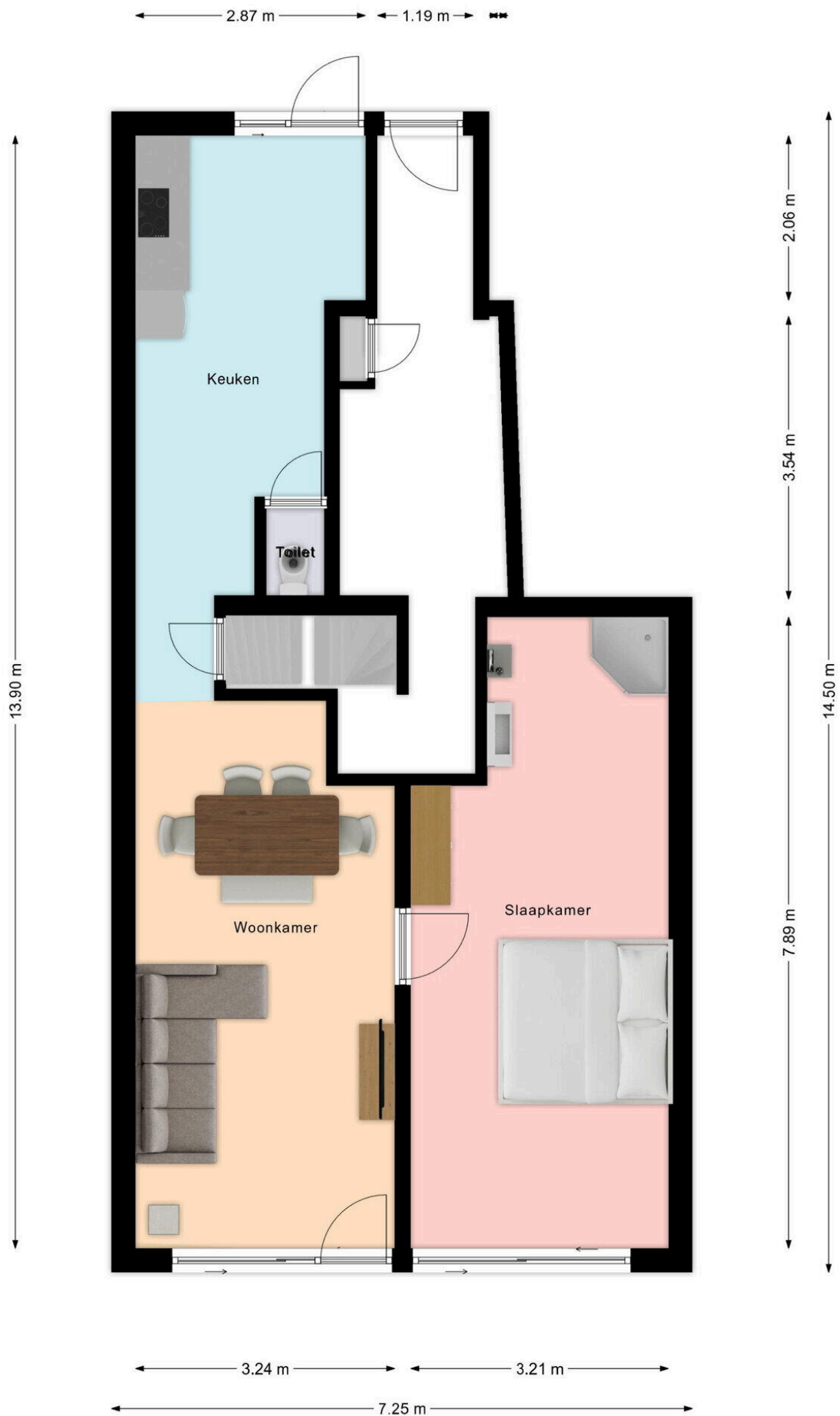


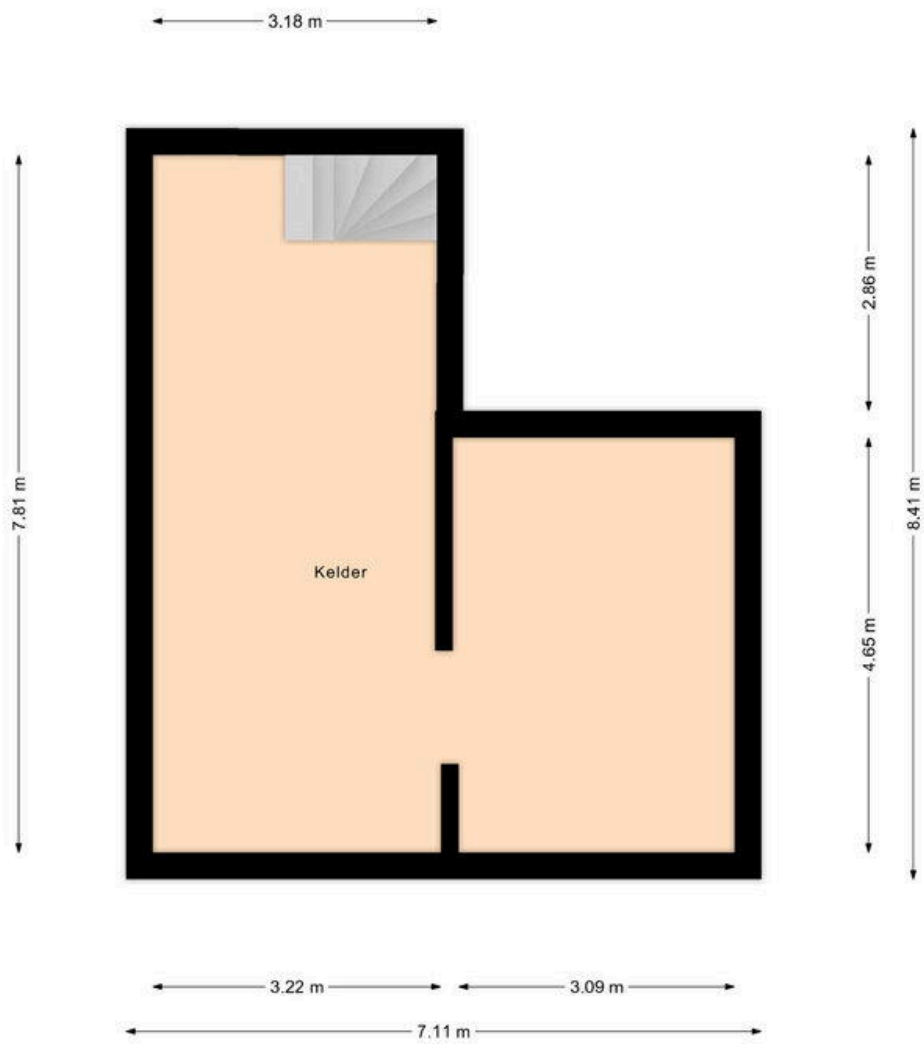


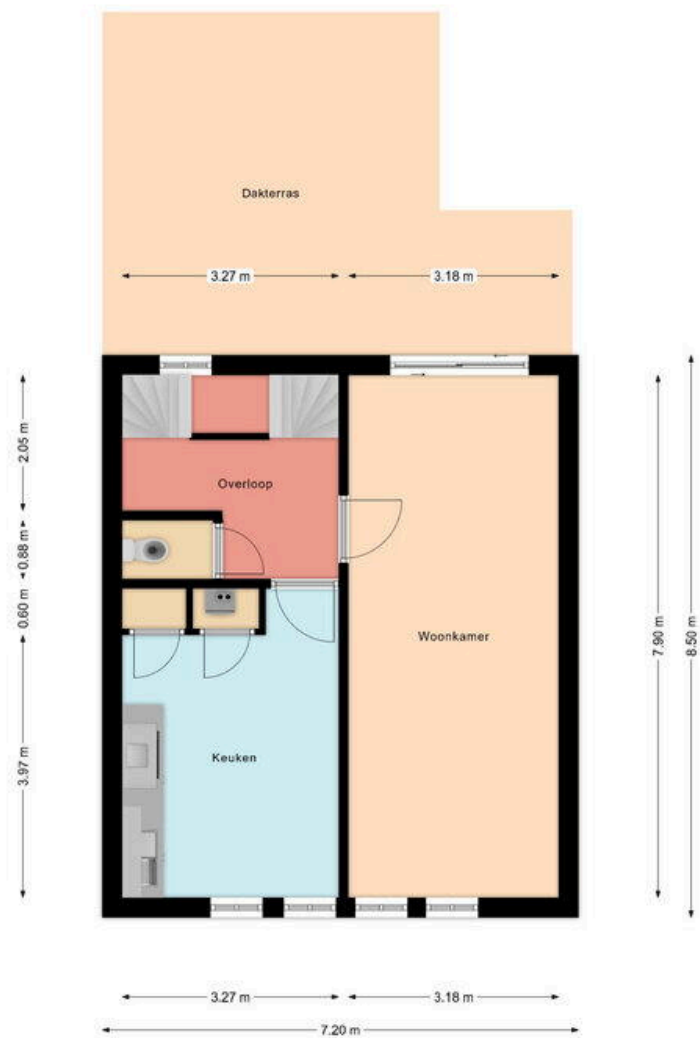




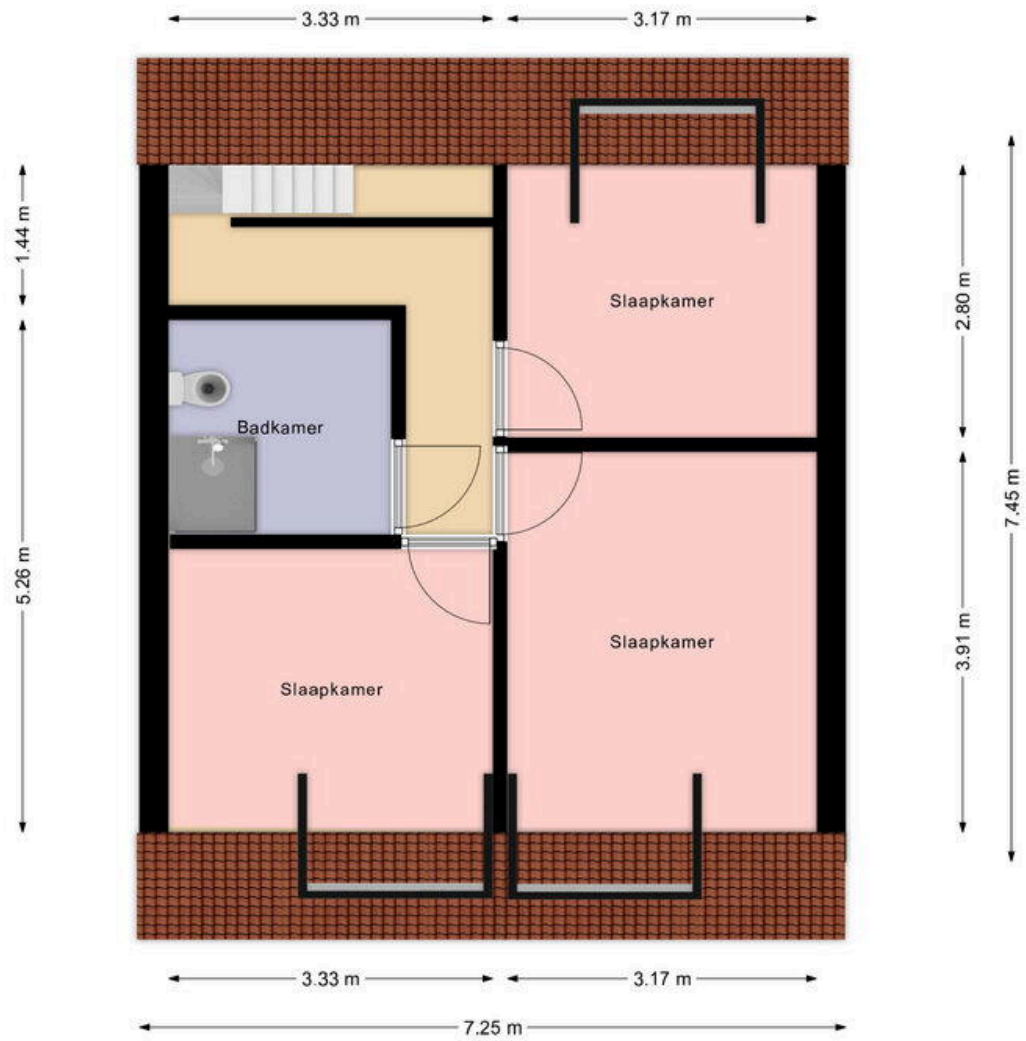












# Kasteellaan 83

[www.kasteellaan83.nl](http://www.kasteellaan83.nl)

