



Te koop:

HEERLERBAAN 105 & 107 – HEERLEN

📍 Heerlerbaan 105 & 107 - 6418 CB Heerlen



Uw makelaar

Andy Croonenberg

Tel.: +31(0)615016383

E-mail: a.croonenberg@horecahuislimburg.nl

Omschrijving

Multifunctioneel bedrijfspand met commerciële plint, kelderruimte én zelfstandige woning

Op een prominente zichtlocatie in stadsdeel Heerlerbaan, aan de zuidoostzijde van de binnenstad van Heerlen, wordt dit vrijstaande en markante bedrijfspand met zelfstandige bovenwoning te koop aangeboden.

Het betreft een object met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van circa 798 m² (inclusief woonruimte), gelegen op een perceel van in totaal 1.038 m² (892 m² + 146 m²)

Het pand is jarenlang in gebruik geweest als horecabedrijf, maar wordt nu vrij van huur en gebruik verkocht. Daarmee ontstaat een unieke kans voor eigenaar-gebruikers, beleggers en ontwikkelaars.

OBJECTKENMERKEN

Adres: Heerlerbaan 105 en 107 – 6418 CB Heerlen

Type object: Commercieel vastgoed met zelfstandige woning

Bouwjaar: Circa 1950 (deels herbouwd na 1988, grootschalig verbouwd 2017–2019)

Energielabel: B-label (geldig t/m 20 juni 2027)

Bestemming: Wonen met aanduidingen horeca, kantoor en bedrijfsdoeleinden toegestaan

Onderhoudsstaat: Goed

COMMERCIELE PLINT – VEELZIJDIG EN TRANSFORMEERBAAR

De begane grond beschikt over een ruime commerciële indeling met onder meer:

Restaurant-/verkoopruimte (ca. 124 m²)

Grote zaalruimte (ca. 158 m²) met capaciteit tot circa 300 personen

Professionele keuken

Toiletgroepen

Diverse dienstruimten

Terrasmogelijkheden aan voor- en rechterzijde

Dankzij de functionele indeling en brede bestemmingsmogelijkheden leent deze commerciële plint zich uitstekend voor:

Kantoorruimte of praktijkruimte

Fitness- of personal training studio

Bedrijfsverzamelgebouw

Showroom of commerciële dienstverlening

Maatschappelijke functies

Horecaconcepten (categorie 1 t/m 3 toegestaan op begane grond en kelder)

Voor horeca-ondernemers biedt het object uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een Asian fusion concept, grillrestaurant, grand café of combinatieconcept met zaalexplotatie.

KELDER MET UNIEKE MEERWAARDE

In de kelder bevinden zich:

Bar-/zaalruimte (ca. 85 m²)

Authentieke kegelbaan met separate ruimte (ca. 105 m²)

Diverse ondersteunende ruimten

Deze verdieping is ideaal voor:

Leisure- of entertainmentconcepten

Private dining of besloten evenementen

Fitness / studio / functionele trainingsruimte-

Opslag of aanvullende commerciële meters

Ook deze ruimte is relatief eenvoudig herindeelbaar.

ZELFSTANDIGE WONING MET EIGEN OPGANG

Op de eerste en tweede verdieping bevindt zich een zelfstandig appartement met aparte entree.

Indeling onder meer:

Woonkamer met open keuken

Meerdere slaapkamers

Badkamer

Overloop en dienstruimten

Deze combinatie van wonen en werken maakt het object uitermate geschikt voor:

Eigenaar-gebruikers

Beleggers (splitsing gebruik commercieel/wonen)

Combinatie van exploitatie en privébewoning

LOCATIE & BEREIKBAARHEID

Het pand ligt aan een rotonde op een goed zichtbare locatie aan de Heerlerbaan. De bereikbaarheid, zichtbaarheid en herkenbaarheid worden als goed beoordeeld.

Het object is gelegen op een royaal perceel van circa 1.038 m² en beschikt over een ruime eigen parkeervoorziening op het terrein. Dit vormt een belangrijke meerwaarde voor commerciële functies zoals kantoor, fitness, horeca of praktijkruimte.

Naast de bestaande bebouwing biedt het perceel mogelijk aanvullende ontwikkelkansen. Eventuele uitbreiding, herontwikkeling of optimalisatie van het terrein dient in overleg met de gemeente Heerlen te worden besproken en is afhankelijk van publiekrechtelijke toestemming.

TECHNISCHE EN BOUWKUNDIGE STAAT

Traditionele bouw

Betonnen begane grondvloer

Deels houten verdiepingsvloeren

Kelder aanwezig

Gasgestookte cv-installaties

Centrale luchtbehandeling

Brandmeldinstallatie

Vetvangput aanwezig

Dubbele beglazing

B-label energieprestatie

70 zonnepanelen aanwezig

Het object is in de periode 2017-2019 grootschalig gemoderniseerd.

BESTEMMING & GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN

Volgens het geldende bestemmingsplan is het object bestemd als:

Wonen

Met aanduidingen: Kantoor toegestaan, Horeca toegestaan, Bedrijfsdoeleinden toegestaan

Hierdoor is er sprake van een brede alternatieve aanwendbaarheid, hetgeen de waarde en toekomstbestendigheid versterkt.

EXTRA MOGELIJKHEID

De aanwezige horeca-inventaris kan - indien gewenst - separaat worden overgenomen. Dit is optioneel en geen onderdeel van de vastgoedtransactie.

WAAROM DIT OBJECT INTERESSANT IS

Vrijstaand pand met sterke zichtlocatie

Combinatie van commercie + woning

Totaal ca. 798 m² VVO

Brede bestemming en hoge mate van alternatieve aanwendbaarheid

Geschikt voor o.a. horeca, leisure, kantoor, fitness, bedrijfsverzamelconcept

Goede onderhoudsstaat en energielabel B

Direct beschikbaar (vrij van huur en gebruik)

Interesse?

Ben je op zoek naar een ruim en multifunctioneel bedrijfspand met woonruimte op een zichtlocatie in Heerlen? Dan biedt

Heerlerbaan 105 en 107 een uitzonderlijke kans.

Voor nadere informatie, bezichtiging of aanvullende documentatie kun je contact opnemen met Horecahuis Limburg. Dit object wordt aangeboden in collegiale samenwerking met De Bock Vastgoedadviseurs.

Gegevens

Type horecabedrijf:	Beleggingspand / Ontwikkelpand
Oppervlakte:	798 m ²
Ligging:	Stad, buiten centrum
Eigen parkeerplaatsen:	Ja
Zitplaatsen binnen:	60
Terras aanwezig	Ja
Zitplaatsen terras:	45
Verwarmd terras:	Ja
Overkapt terras:	Nee
Terras op eigen grond:	Ja

Ter overname wordt aangeboden

Inventaris:	Ja
Goodwill:	Ja
Handelsnaam:	Ja
Bedrijfspand te huur:	Nee
Bedrijfspand te huur met bedrijfswoning:	Nee
Bedrijfspand te koop:	Ja

Vraagprijs onroerend goed: € 750.000 K.K.

Verplichtingen

Speelautomaten:	Nee
Brouwerij/drankenhandel:	Nee
Bruikleen brouwerij:	Nee
Bruikleen frisdranken:	Nee
Afspraken koffieleverancier:	Nee
Overige verplichtingen:	Nee



