

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Heythuysen**

Dorpstraat 16 a - 18

**Vraagprijs € 795.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Roermond**  
Roerderweg 24  
6041 NS Roermond

0475 577111  
[info@damen-og.nl](mailto:info@damen-og.nl)

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

**Volg ons ook op  
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke  
weetjes en de mooiste woningen!



# Welkom

## *bij Damen Makelaardij*

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



## Jouw makelaar

*Gina Gijsbers*

[g.gijsbers@damen-og.nl](mailto:g.gijsbers@damen-og.nl)

0475-577111

06-11690593



# FACTS & FIGURES

## Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 795.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg     |

## Bouw

|             |                |
|-------------|----------------|
| Type object | Kantoorruimte  |
| Soort bouw  | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1930           |

## Oppervlaktes en inhoud

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte  | 350 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte | 285 m <sup>2</sup> |
| Aantal werkplekken  | 10                 |

## Indeling

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                          |
| Aantal kamers    | winkelgebied, dorpscentrum |

## CV ketel

|          |          |
|----------|----------|
| CV ketel | CV ketel |
| Eigendom | Ja       |

## Kadastrale gegevens

|          |
|----------|
| Eigendom |
|----------|

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Op zoek naar een kantoor met uitstraling, ruimte én mogelijkheden? Aan Dorpstraat 16 a tot en met 18 in het hart van Heythuysen staat dit karaktervolle pand, dat recent nog dienstdeed als notariskantoor. Verdeeld over meerdere verdiepingen beschikt het gebouw over een royale en veelzijdige indeling, met volop ruimte voor kantoren, spreekkamers, overlegplekken en ondersteunende functies.

Je stapt hier niet een standaard bedrijfsunit binnen, maar een pand met een eigen gezicht en een representatieve uitstraling. De centrale ligging aan de Dorpstraat maakt het bovendien een prettige uitvalsbasis voor een onderneming waarbij bereikbaarheid en zichtbaarheid belangrijk zijn.

### Kelder:

Onder het pand bevindt zich een kelder met een bergingsfunctie. Deze ruimte is bij uitstek geschikt als praktische opslag- of archiefruimte.

### Begane grond:

Via de hoofdingang kom je binnen in een ruime entree met aansluitend een volwaardige kantoorruimte die recent als receptie/backoffice werd gebruikt. Deze ruimte leent zich uitstekend als representatieve ontvangstruimte, frontoffice of centrale werkplek.

Aansluitend zijn er drie ruime kantoor-/spreekkamers. Ideaal voor bijvoorbeeld een advocatenkantoor, adviesbureau, administratiekantoor, makelaarskantoor, financieel dienstverlener of zorg-/praktijkgerichte onderneming. Je kunt hier ook kiezen voor een combinatie van vaste werkplekken en comfortabele spreekkamers.

Aan de zijkant bevindt zich een tweede entree met toegang tot een toilet en een keukenruimte. Afhankelijk van jouw bedrijfsvoering kan deze plek natuurlijk een andere functie krijgen, bijvoorbeeld als personeelsruimte, pantry of facilitaire ruimte.

Via de hal zijn daarnaast het toilet, de meterkast en de toegang tot de kelder bereikbaar.

### Eerste verdieping:

Een verdieping hoger kom je in een ruime hal met toegang tot vijf afzonderlijke werk-/kantoorruimtes. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een team met verschillende disciplines of voor een kantoorconcept waarbij medewerkers hun eigen werkplek hebben.

### Denk bijvoorbeeld aan:

- individuele werkkamers voor medewerkers;
- directie- of managementkamers;
- extra spreekkamers;
- een vergaderruimte;
- een combinatie van vaste werkplekken en flexibele werkplekken.

Daarnaast beschikt deze verdieping over voldoende bergruimte en een toiletruimte met toilet, urinoir en wastafel. Vanaf het bordes van de trapopgang is via een schuifdeur bovendien nog een tweede toilet bereikbaar.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een praktische zolderruimte met technische installaties en bergmogelijkheden. De afzonderlijke kamer op deze verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden.

Je kunt hier bijvoorbeeld een archiefruimte of creatieve werkplek van maken. Ook als extra vergaderruimte is deze kamer goed te gebruiken. Hier bevindt zich tevens een aanrecht, waardoor de ruimte ook eventueel als lunchruimte gebruikt kan worden.

De zolderverdieping maakt het geheel compleet en zorgt ervoor dat je de representatieve kantoorruimtes op de lagere verdiepingen optimaal kunt benutten.

#### Parkeren op eigen terrein:

Een groot pluspunt is de eigen parkeergelegenheid naast het pand. Je hoeft dus niet voor iedere afspraak op zoek naar een parkeerplek in de omgeving. Dat is prettig voor jou, je medewerkers én je bezoekers.

Daarnaast beschikt Heythuysen over een ruim aanbod aan openbare parkeergelegenheid. In delen van het centrum geldt op bepaalde tijden een parkeerschijfzone.

#### Omgeving:

De locatie aan de Dorpstraat is bijzonder praktisch. Je zit hier midden in het centrum van Heythuysen, met winkels, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen op korte afstand. De Dorpstraat vormt van oudsher een belangrijk onderdeel van het centrum en Heythuysen geldt binnen de gemeente Leudal als de hoofdkern met een breed voorzieningenniveau.

Even een kop koffie halen, lunchen met een klant of na het werk nog snel een boodschap doen? Vanuit het kantoor loop je zo het centrum in. Het centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen en organiseert regelmatig activiteiten.

#### Bestemming en gebruik:

Het pand is gelegen aan de Dorpstraat in het centrum van Heythuysen. Het gebouw is recent in gebruik geweest als notariskantoor en is qua indeling en voorzieningen goed ingericht voor een representatieve kantooromgeving.

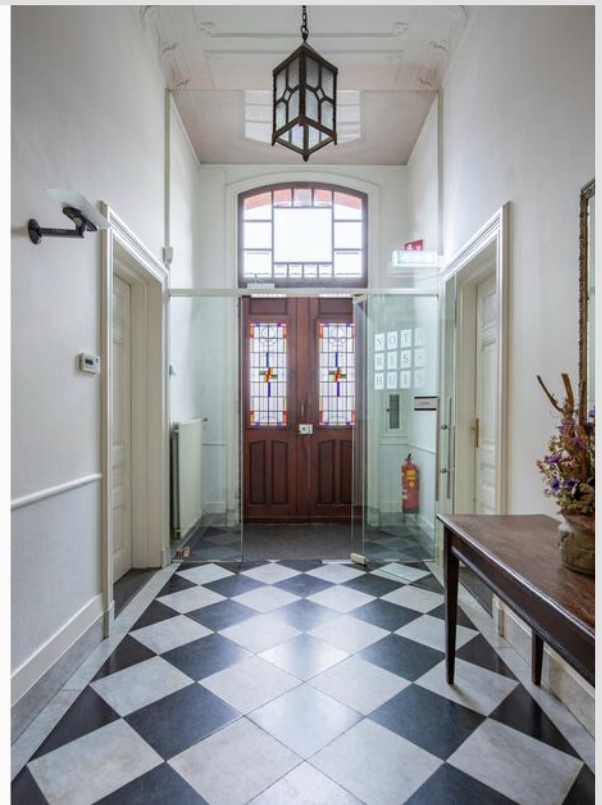
Het pand beschikt over diverse kantoor- en spreekruimtes, sanitaire voorzieningen, een keukenruimte, bergruimte en eigen parkeergelegenheid. Hierdoor biedt het gebouw een goede basis voor uiteenlopende zakelijke gebruiksmogelijkheden.

Voor de exacte bestemming, het toegestane gebruik en eventuele mogelijkheden voor functiewijziging wordt verwezen naar het ter plaatse geldende omgevingsplan. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, voorafgaand aan een eventuele aankoop, zelf bij de gemeente Leudal navraag te doen naar de mogelijkheden voor het door hen beoogde gebruik.

Aan deze omschrijving kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de planologische gebruiksmogelijkheden.

# WONING

*in beeld*

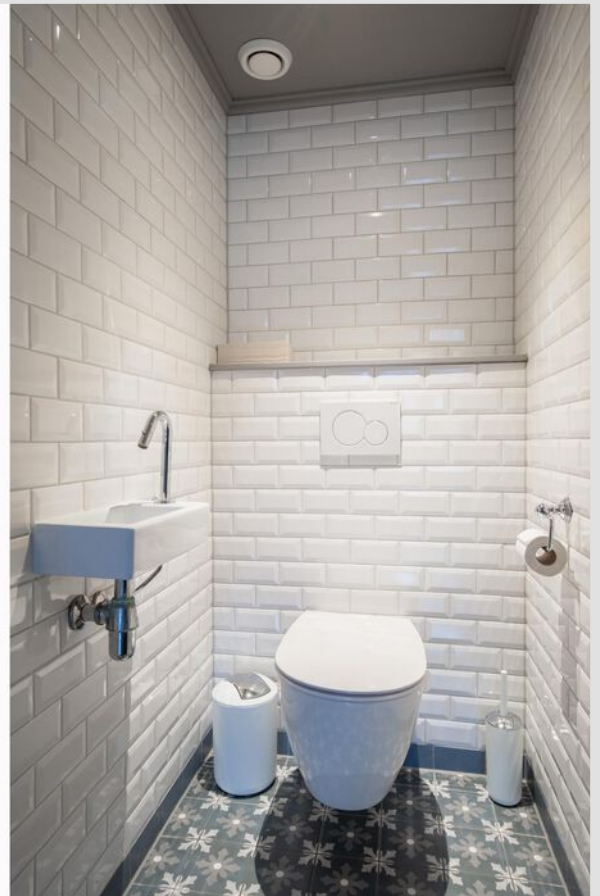














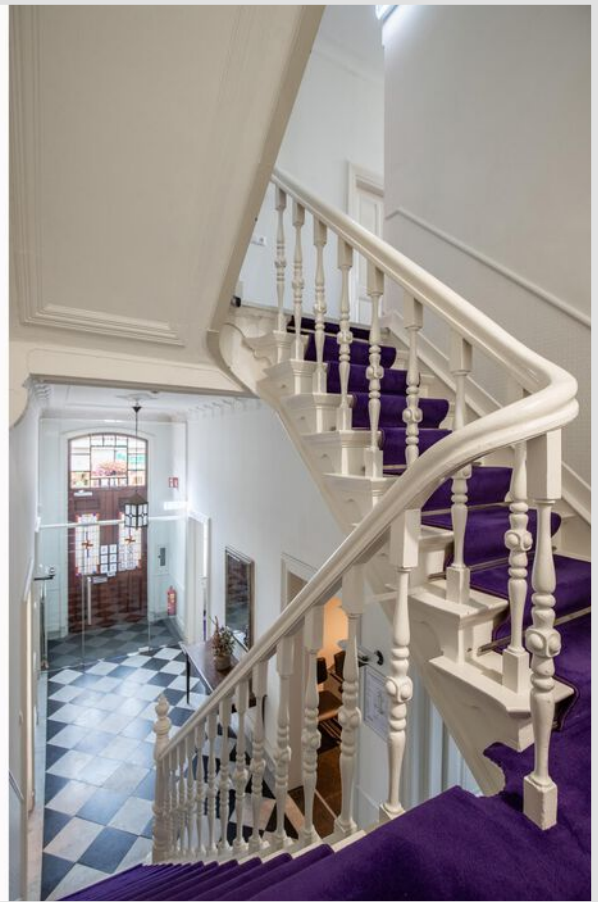












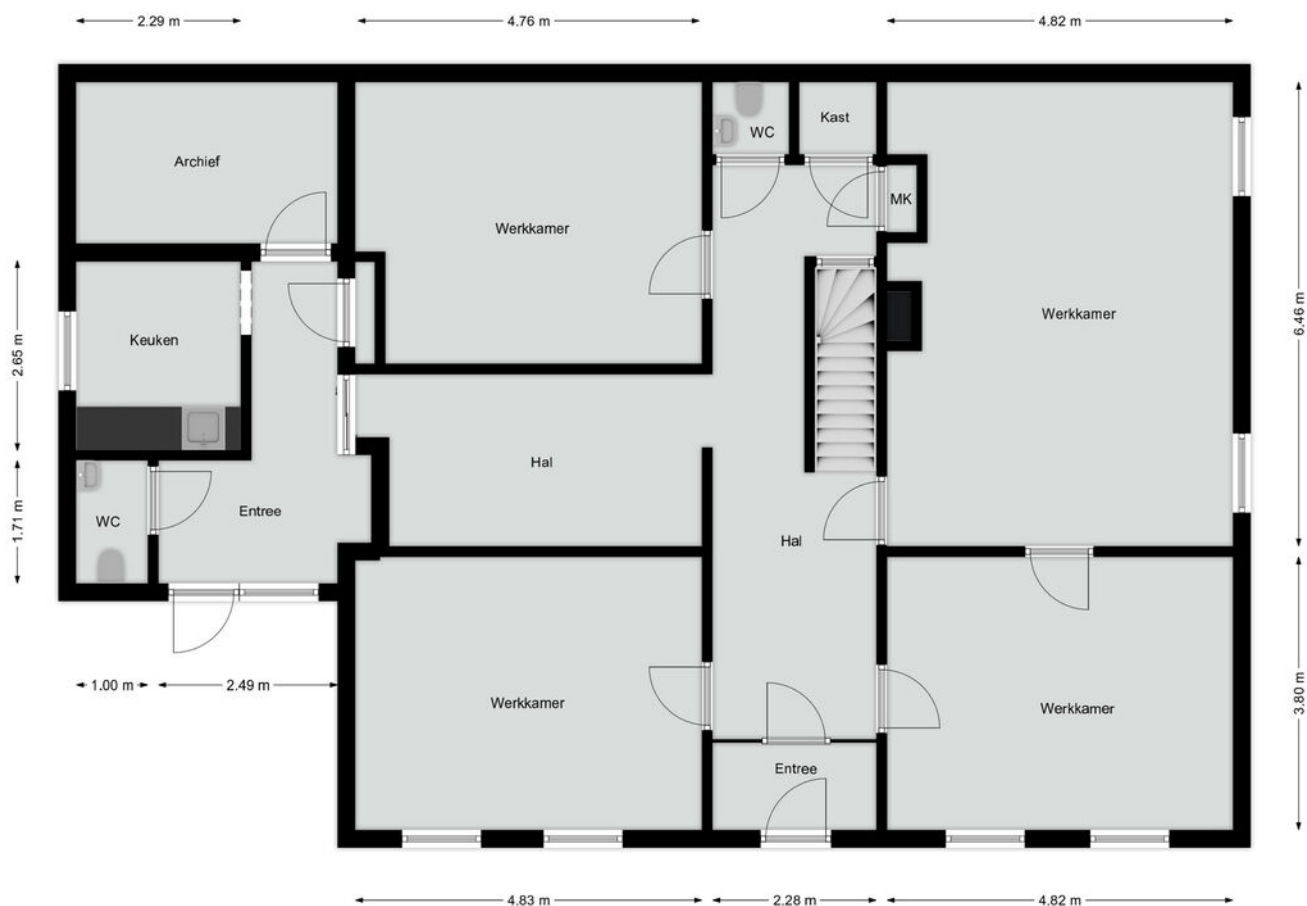








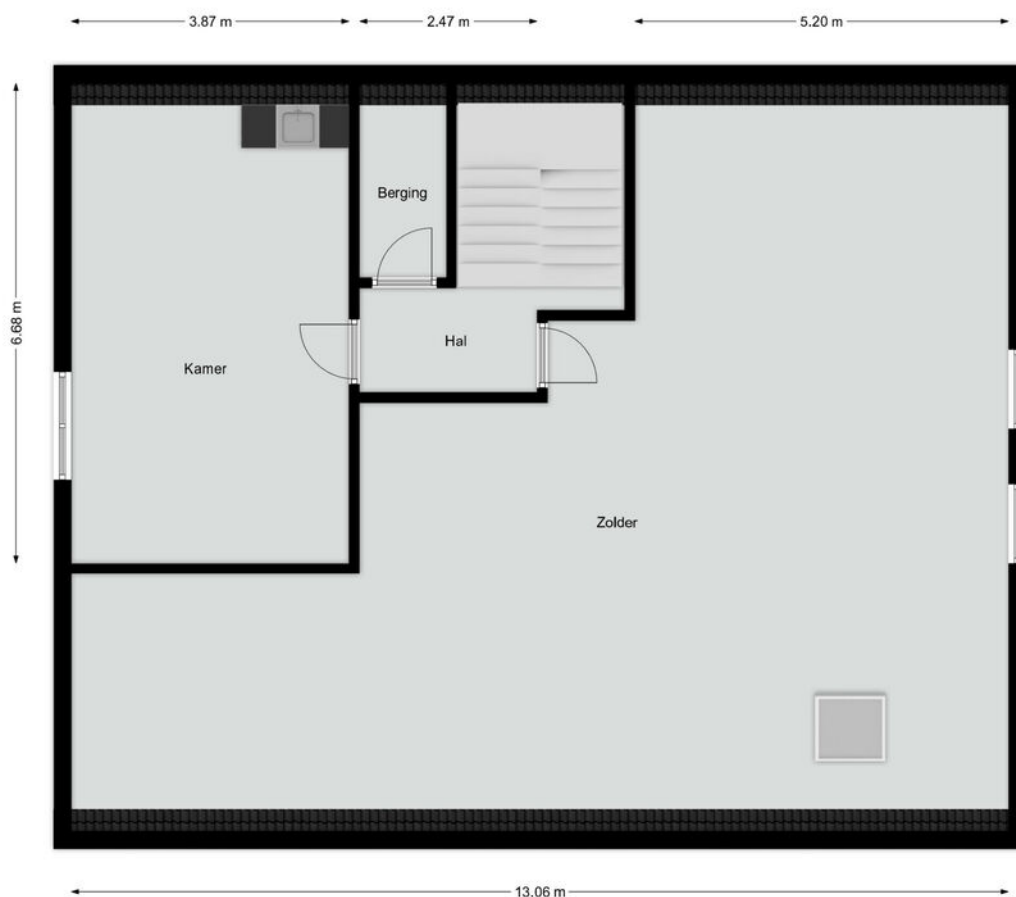
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

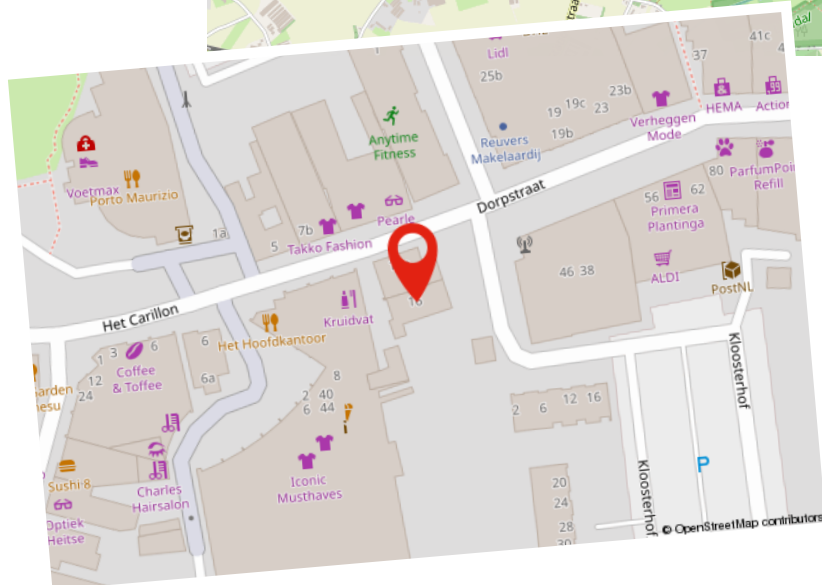
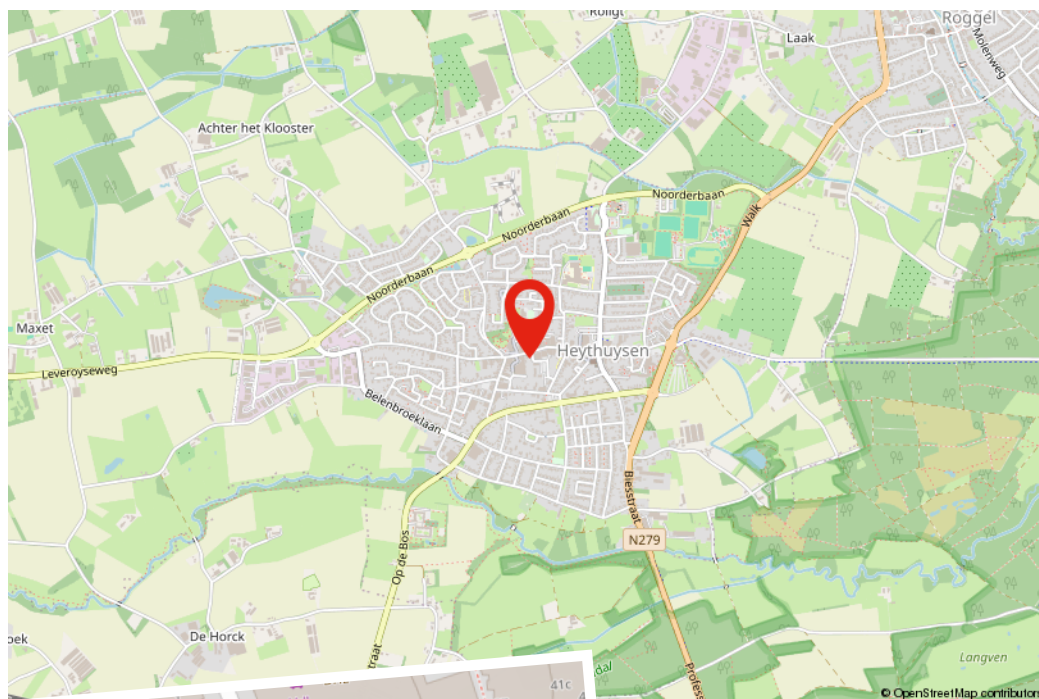


# PLATTEGROND



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# AANVULLENDE

## Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

### AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website [www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

### Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

### Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

### NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

### WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

#### 1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

#### 2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

#### 3. Zekerheid

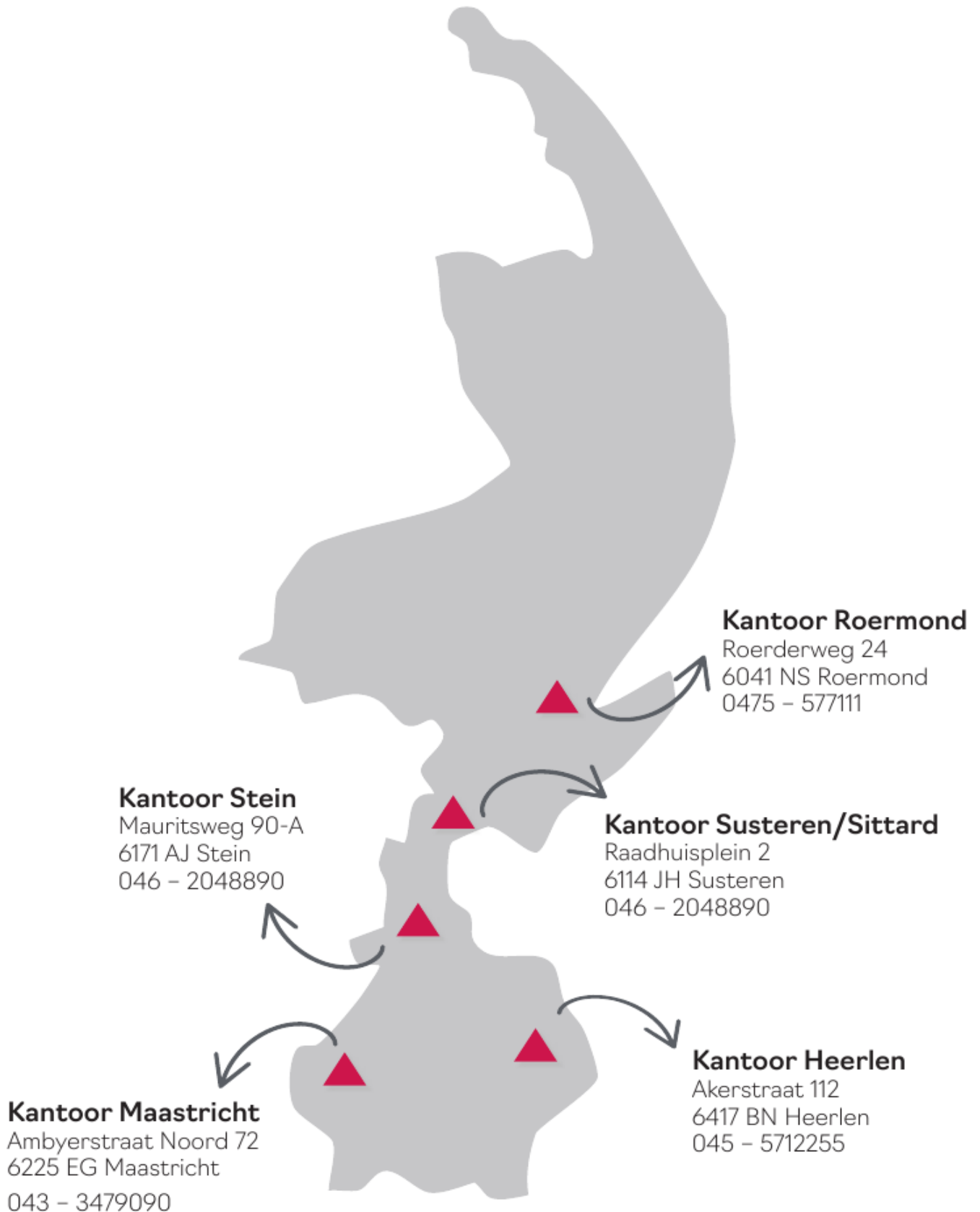
Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

*Kortom...*

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

# ONZE KANTOREN

*Bij jou om de hoek*





## 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.

## 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.

*Interesse?  
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | [www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl) | 0475 577111