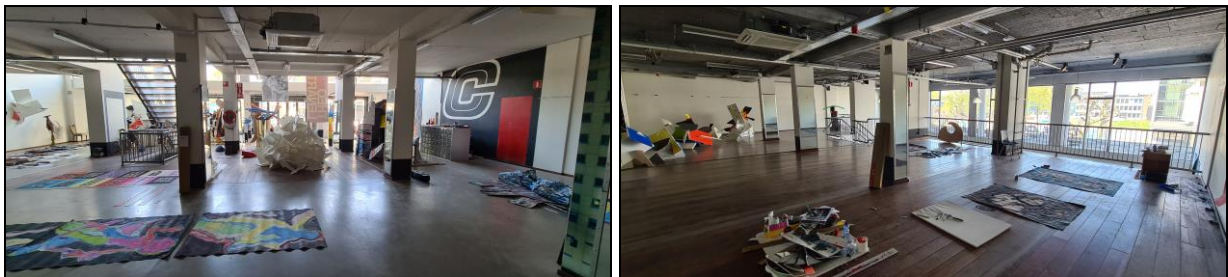


TE HUUR**Promenade 133 - 135 - 137 te 6411 JD Heerlen****OP GOEDE WINKELSTAND GESITUEERDE COMMERCIËLE RUIMTE
IN HET STADSCENTRUM VAN HEERLEN****Algemeen / inleiding**

In het stadscentrum van Heerlen wordt op een aantrekkelijke winkellocatie (A-stand) 869 m² VVO aan commerciële ruimte te huur aangeboden, waarvan circa 389 m² op begane grond gelegen is. De directe omgeving van het pand wordt enerzijds gekenmerkt door de aanwezigheid van allerlei (lokale en landelijke) retailers, anderzijds grenst het object aan het Schinkelkwadrant - Zuid, dat thans een grootschalige gebiedstransformatie ondergaat en een nieuw bruisend stadsdeel zal gaan vormen in de loop van 2024.

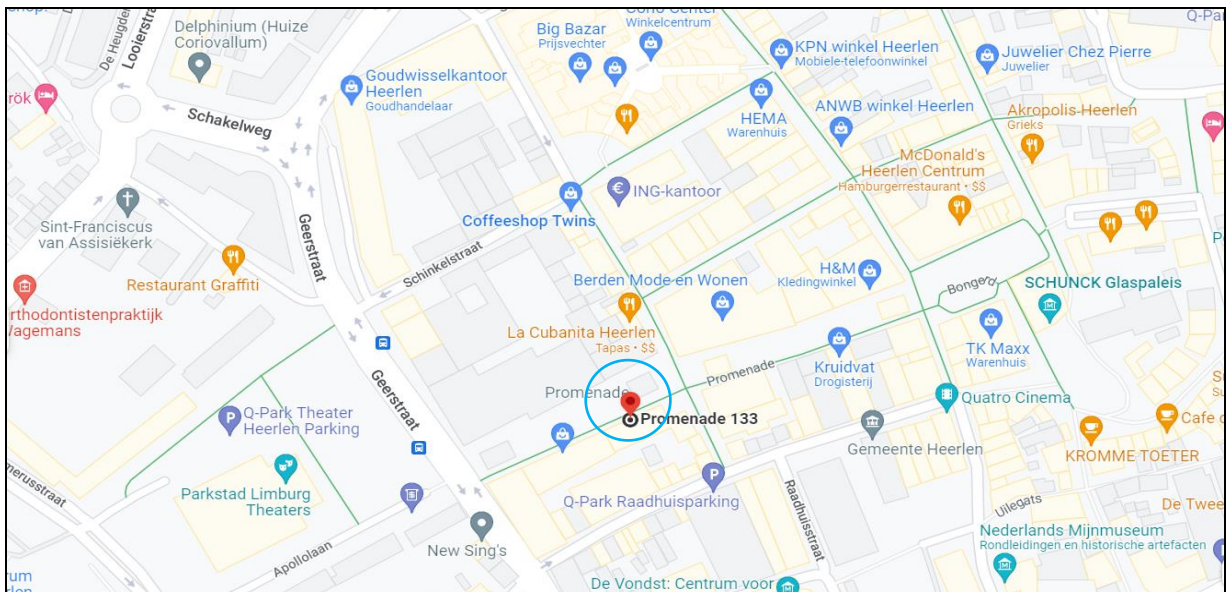
Onderhavig object is mede door de aantrekkelijke frontbreedte uitermate geschikt voor gebruik middels retail, waarbij een vorm van 'blurring' door verhuurder en de gemeente wordt ondersteund. Gelet op de gebiedsontwikkeling zou daghoreca met een bijbehorende terrasfunctie ook een uitstekend alternatief kunnen vormen. Hiertoe is dan wel medewerking van de gemeente vereist (meer info op aanvraag).

Locatie / omgeving

Het pand is op een A-winkellocatie gelegen binnen het stadscentrum van Heerlen. Dit centrum vormt niet alleen het hart van de stad, maar ook van de regio Parkstad (ca. 250.000 inwoners), waartoe ook plaatsen zoals Kerkrade, Landgraaf en Brunssum behoren. Noemenswaardig is dat de binnenstad niet alleen bezocht wordt door inwoners uit de directe omgeving, maar ook door personen uit de Euregio Maas en Rijn, waartoe ook steden zoals Aken, Luik, Hasselt en Maastricht behoren. Hierbij is binnen een straal van circa 50 KM sprake van een verzorgingsgebied ter grootte van enkele miljoenen inwoners.

Het centrum van Heerlen kent velerlei faciliteiten en voorzieningen, variërend van retail (landelijke ketens zoals H&M, Vodafone, Douglas, Etos, Jeans Center, ICI Paris, Jamin, enz.) tot warenhuizen zoals Berden Mode en Wonen, diverse winkelcentra waaronder het Corio Center en Winkelcentrum 'T Loon, alsmede bioscopen, culturele voorzieningen, architectuur (zoals het recent geopende Maankwartier), musea (o.a. Mijnmuseum) en horeca. Mede ten gevolge van allerhande evenementen die doorlopend worden georganiseerd is zodoende sprake van een levendige binnenstad die jaarlijks miljoenen bezoekers trekt.

De Promenade vormt qua looproute een belangrijke schakel voor het winkelend publiek en is tevens de belangrijkste verbindingssader tussen het Pancratiusplein (horeca) en de stadsschouwburg / Schinkel-Zuid, hetgeen de toeloop van publiek versterkt en daarmee de courantheid van onderhavig object ten goede komt.



Gebiedsontwikkeling / Ruimte voor wonen, groen en ontmoeting

De herontwikkeling van het Schinkelkwadrant - Zuid (het gebied tussen Promenade, Geerstraat, Schinkelstraat en Honigmannstraat) is één van de beeldbepalende projecten binnen de transformatie van Heerlen-Centrum. Het gebied gaat tussen 2022 en 2024 flink op de schop. Er komt ruimte voor nieuwe woningen in een groene parkachtige setting. Ook wordt Promenade omgevormd tot een bredere, levendige groene straat met bomen en planten. Het door IBA Parkstad opgestelde Stedenbouwkundig & Landschappelijk contourenplan 'Central Park Heerlen' is het vertrekpunt van de metamorfose.



Situering object binnen de gebiedstransformatie!



Impressie van de mogelijke entourage van het pand binnen de gebiedsontwikkeling.

Bereikbaarheid & parkeren

De bereikbaarheid van de binnenstad is zowel per wagen alsook middels het openbaar vervoer uitstekend te noemen. De stadsautoweg / Ring Parkstad (N-281) met directe verbindingen naar de A76, A79 en A2, is binnen 2 minuten te bereiken, terwijl het centrale bus en NS-station van Heerlen op enkele minuten loopafstand gesitueerd zijn.

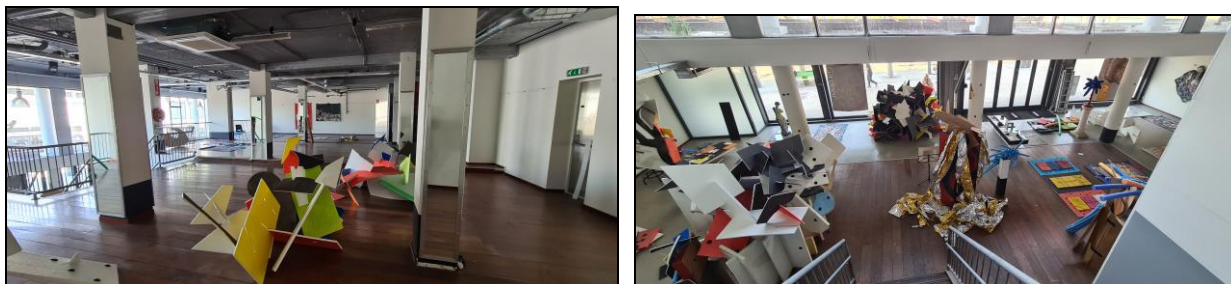
Binnen de directe omgeving zijn meerdere, qua omvang zeer royale, parkeergarages gesitueerd, waarin tegen aantrekkelijke (lage) tarieven geparkeerd kan worden. Deze faciliteit zorgt mede voor een toename van het winkelend publiek.

Indeling en voorzieningen

De commerciële ruimte omvat in totaal en afgerond 869 m² VVO. De begane grond voorziet in circa 389 m², de eerste verdieping omvat circa 198 m² en het souterrain circa 282 m². De begane grond is min of meer rechthoekig ingedeeld, gekoppeld aan een frontbreedte van circa 18 m¹.



De eerste verdieping met vide omvat ca. 198 m² VVO en beschikt over een kitchenette en toiletfaciliteit.



Het souterrain voorziet in circa 282 m² VVO en omvat meerdere aan elkaar geschakelde ruimten.

Het pand beschikt verder over zelfstandige aansluitingen voor gas, water en elektra. Verhuurder is voornemens het object te voorzien van een upgrading (qua uitstraling => zie impressie op de vorige bladzijde). Hierbij kan rekening gehouden worden met specifieke wensen van de huurder (alsdan in samenspraak nader in te richten).

Gebruik & vigerende bestemming

De vigerende bestemming luidt 'gemengd'. Hierbij is onder meer dienstverlening toegestaan, evenals detailhandel op begane grond en niveau -1. Gebruik van de verdieping dient hierbij in samenspraak met de gemeente plaats te vinden, die in de basis al kenbaar heeft gemaakt open te staan voor 'blurring', waartoe het volgende wordt verstaan: *'het combineren van activiteiten binnen een bedrijf op het gebied van horeca, retail, cultuur, dienstverlening of andere functies. Hierbij worden dus verschillende branches met elkaar geïntegreerd.'*

Prijsstelling

Vraaghuurprijs per m² VVO / jaar en exclusief BTW :

- begane grond € 170,=
- eerste verdieping € 70,=
- souterrain € 20,=

Bij huur van het geheel is op deze wijze in de basis sprake van een huurstream ter grootte van € 85.630,= op jaarbasis respectievelijk € 7.136,= (afgerond) per maand. Gesplitste verhuur middels blurring is hierbij dus mogelijk.

NB : totdat de transformatie van Promenade II in de binnenstad van Heerlen is voltooid (ijkpunt is 01-01-2024) c.q. de eventuele verbouwing van de panden / upgrading van deze panden aan de Promenade is gecompliceerd, is sprake van een huurkorting ter grootte van 50% op bovengenoemde prijsstelling!

Huuruitgangspunten

- huurbetaling huur is per maand vooraf verschuldigd;
- indexering jaarlijks van toepassing op reguliere wijze, voor het eerst 1 jaar na huuringang;
- BTW is van toepassing op de verhuur (21%);
- services zijn niet van toepassing (huurder heeft eigen meters aangaande de levering van gas, water en elektra);
- opleverniveau huidige 'casco' staat, doch zaken zijn bespreekbaar;
- huurtermijn in beginsel 5 jaar met telkens 5 jaar verlenging. Een huurtermijn korter dan 2 jaar (tijdelijke verhuur) behoort echter ook tot de mogelijkheden (meer info op aanvraag);
- opzegtermijn in de basis tenminste 12 maanden voor enig expiratiemoment;
- zekerheidsstelling 3 maanden betalingsverplichting (huur + BTW) middels een bankgarantie of waarborgsom;
- contract meest recente standaard ROZ-contract model winkelruimte of indien van toepassing ROZ-contract kantoor- / bedrijfsruimte inclusief algemene bepalingen.

Bijzonderheden

- beschikbaarheid in principe per direct c.q. in overleg;
- tekeningen indelingstekeningen kunnen evenals een NEN-meting op verzoek beschikbaar worden gesteld;
- voorbehoud ter zake de verhuur is te allen tijde sprake van een voorbehoud van goedkeuring door de eigenaar van onderhavig object.

Voor meer informatie en of het plannen van een bezichtiging kunt u terecht bij :

SPAUWEN | WERRIJ

De heer Jules Spauwen
js@spauwen-werrij.nl
GSM : 06 – 21 56 52 61
TEL : 045 – 737 0 210

3W REAL ESTATE MAASTRICHT

De heer Jos Neven
jos.neven@3wrealestate.nl
GSM : 06 – 54 91 47 64
TEL : 043 – 763 0 300

Deze informatie is geheel vrijblijvend waardoor hieraan geen rechten en of plichten kunnen worden ontleend.