



## KORTE HEEZENSTRAAT 3-5-5A

7001 BN DOETINCHEM

TE KOOP

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening  
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



## KENMERKEN

OPP. WINKELRUIMTE:  
BG: ca. 125 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR  
1950

OPPERVLAKTE BOVEN-  
WONING: ca. 192 m<sup>2</sup>

OPP. SOUTERRAIN:  
ca. 139 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Beleggingsobject in het stadscentrum van Doetinchem.

Het object bestaat uit een winkelruimte op de begane grond, zelfstandig souterrain (voormalig muziekhuis Vriese) en royaal appartement op de eerste en tweede verdieping.

Met alle voorzieningen op loopafstand, bieden wij dit veelzijdige beleggingsobject aan.

Het pand wordt vrij van huur opgeleverd, waardoor beleggers de unieke mogelijkheid hebben om het object tegen actuele markthuurprijzen opnieuw te verhuren!

## Indeling en gebruik

- Winkelruimte op de begane grond met overige ruimte
- Winkel/bedrijfsruimte in het souterrain met eigen toegang en zelfstandige nutsvoorzieningen
- Royaal en goed onderhouden appartement, geschikt voor verhuur of verkoop. Met de navolgende indeling:
  - Ruime woonkamer;
  - Keuken;
  - Kantoorruimte;
  - 4 slaapkamers;
  - Buitenterras.

## Winkel-/ bedrijfsruimte

- Begane grond ca. 125 m<sup>2</sup>
- Souterrain ca. 139 m<sup>2</sup>
- Totaal VVO ca. 264 m<sup>2</sup>

## Woonruimte

- Begane grond ca. 2 m<sup>2</sup>
- Eerste verdieping ca. 116 m<sup>2</sup>
- Tweede verdieping ca. 74 m<sup>2</sup>
- Totaal VVO ca. 192 m<sup>2</sup>

FRONTBREEDTE  
1830 cm



### Ligging

Het pand is gelegen op een uitstekende centrum locatie in Doetinchem (voetgangersgebied). Winkels, horeca, schouwburg en gemeentehuis en ook overige voorzieningen op loopafstand. De locatie kenmerkt zich door een levendige omgeving en een goede bereikbaarheid.

Deze mix van wonen en werken maakt het pand aantrekkelijk voor een brede doelgroep en beperkt het beleggingsrisico.

### Opleveringsniveau winkelruimte :

Het object kent een opleveringsniveau in de huidige staat inclusief de navolgende voorzieningen :

- verwarming
- systeemplafond
- pantry en toilet
- verlichting
- airco

### Parkeren

Doetinchem kent betaald parkeren op parkeerplaatsen welke rond om het centrum zijn gelegen.

Laden en lossen is mogelijk aan de voorzijde van het object.

### Beleggingskenmerken

- Centrumligging met alle voorzieningen op loopafstand
- Combinatie van commerciële ruimten en wonen
- Mogelijkheid tot meerdere huurders en gespreide inkomsten
- Interessant voor zowel particuliere als professionele beleggers





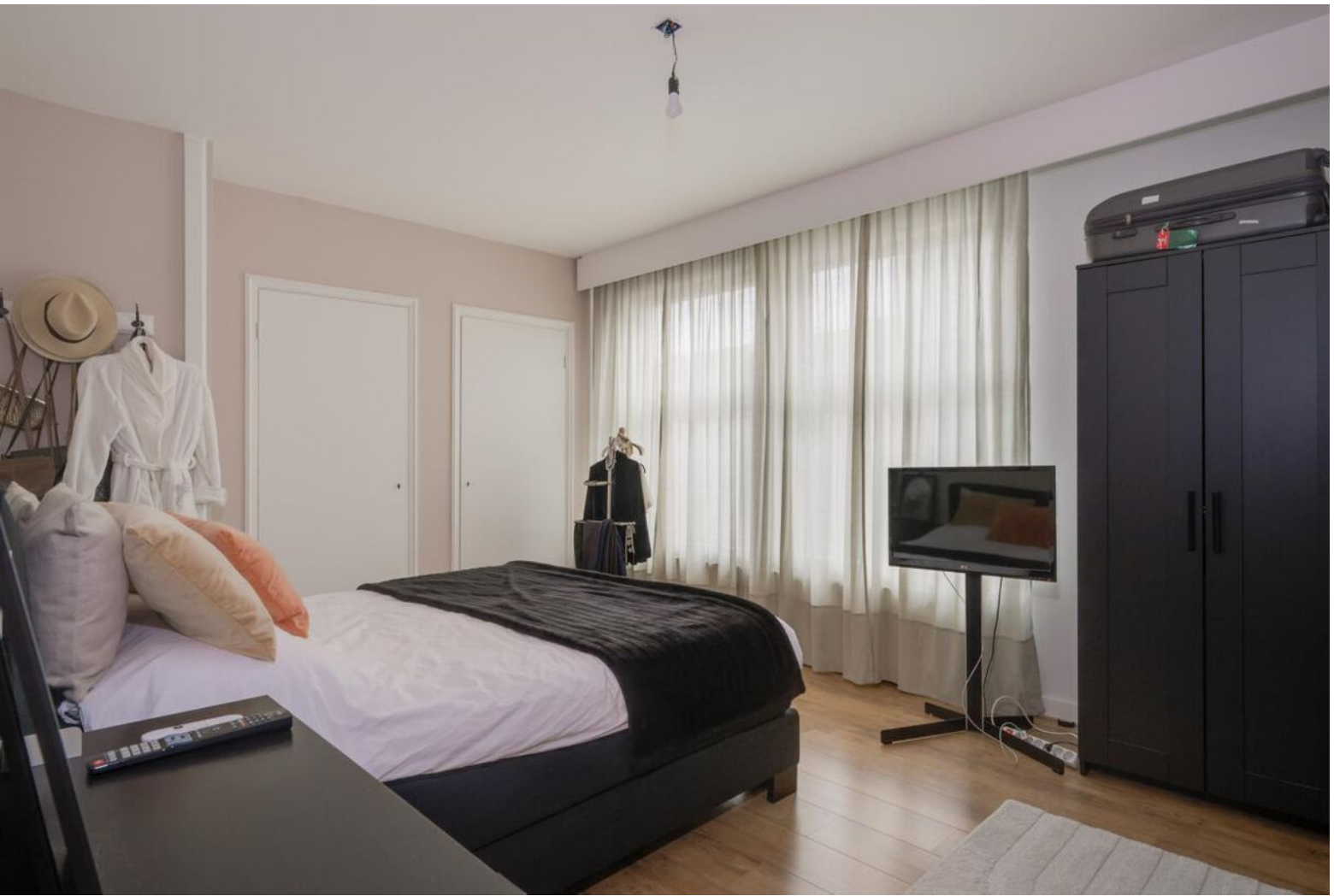






















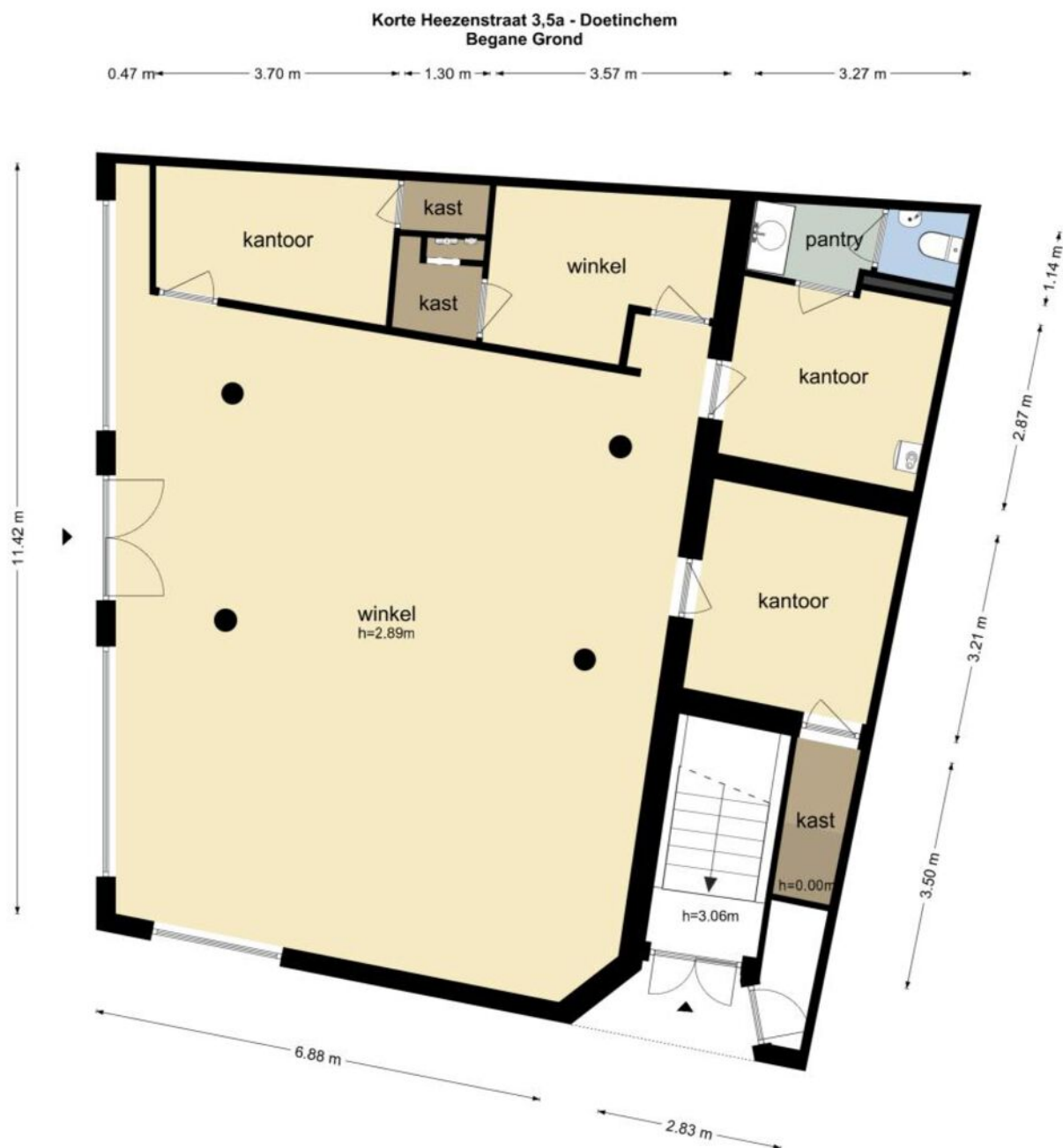






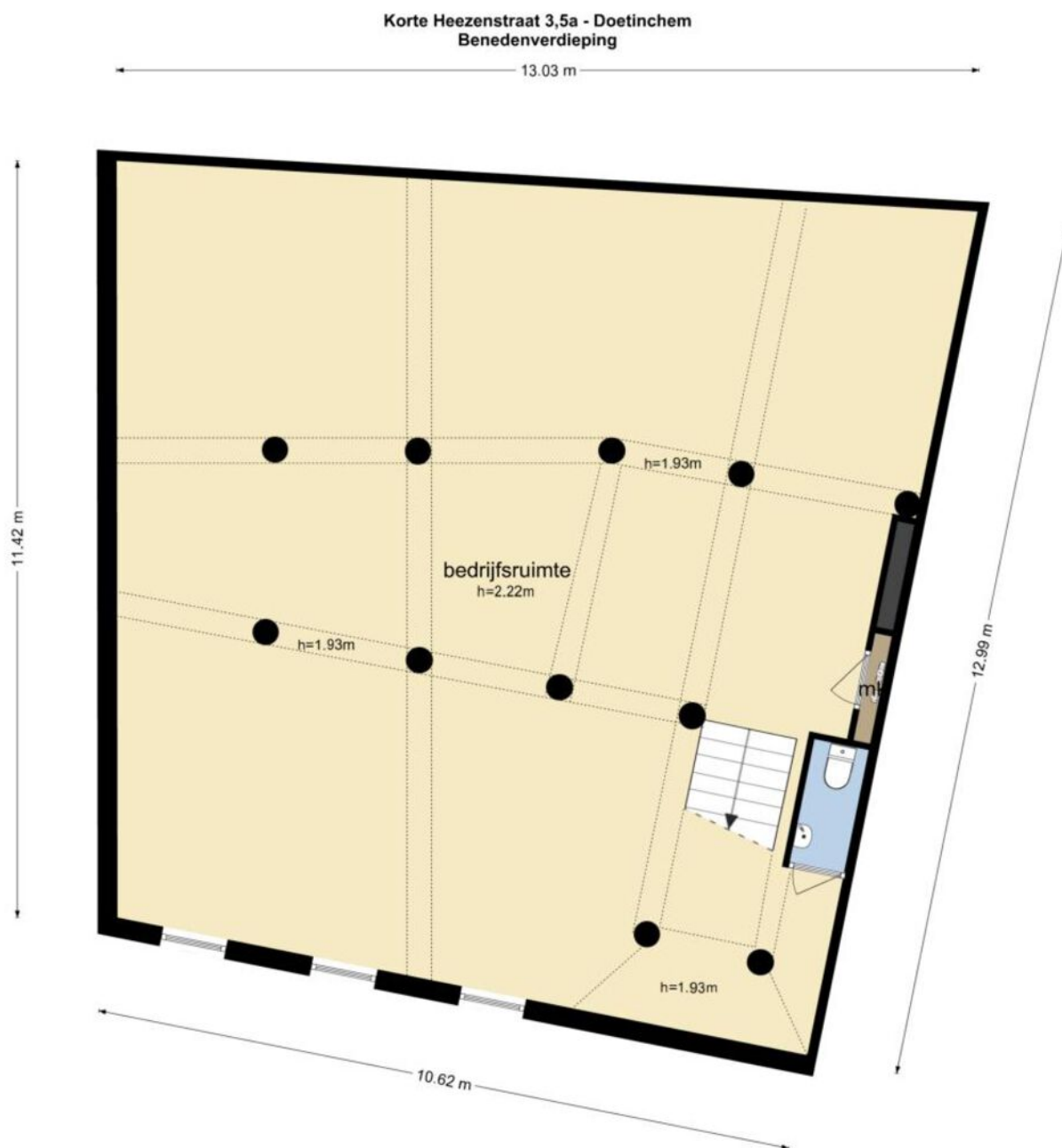


# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

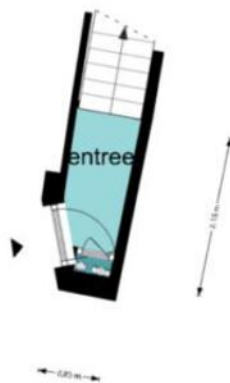
# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

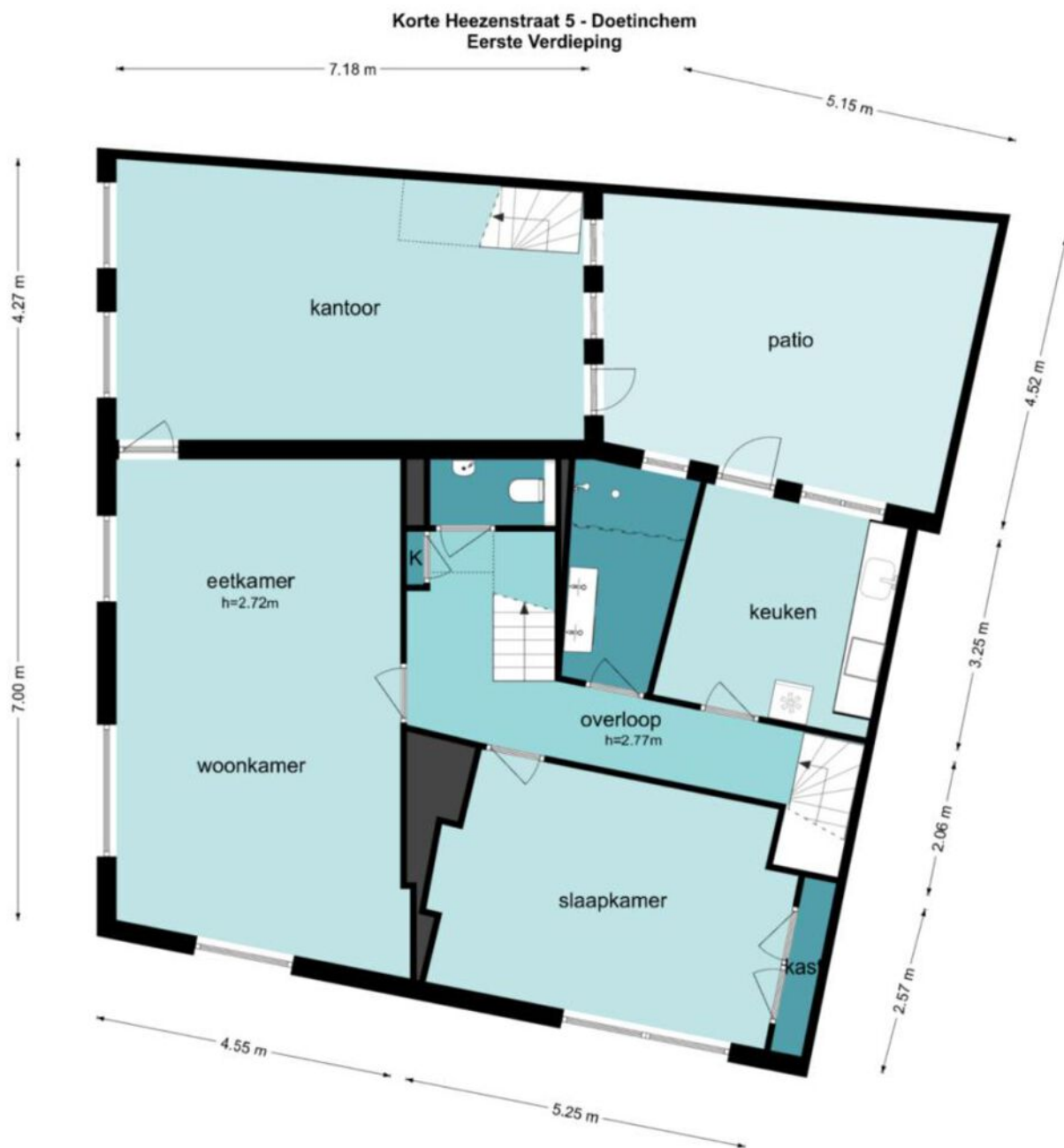
# PLATTEGROND

Korte Heezenstraat 5 - Doetinchem  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectinfo.nl

# PLATTEGROND



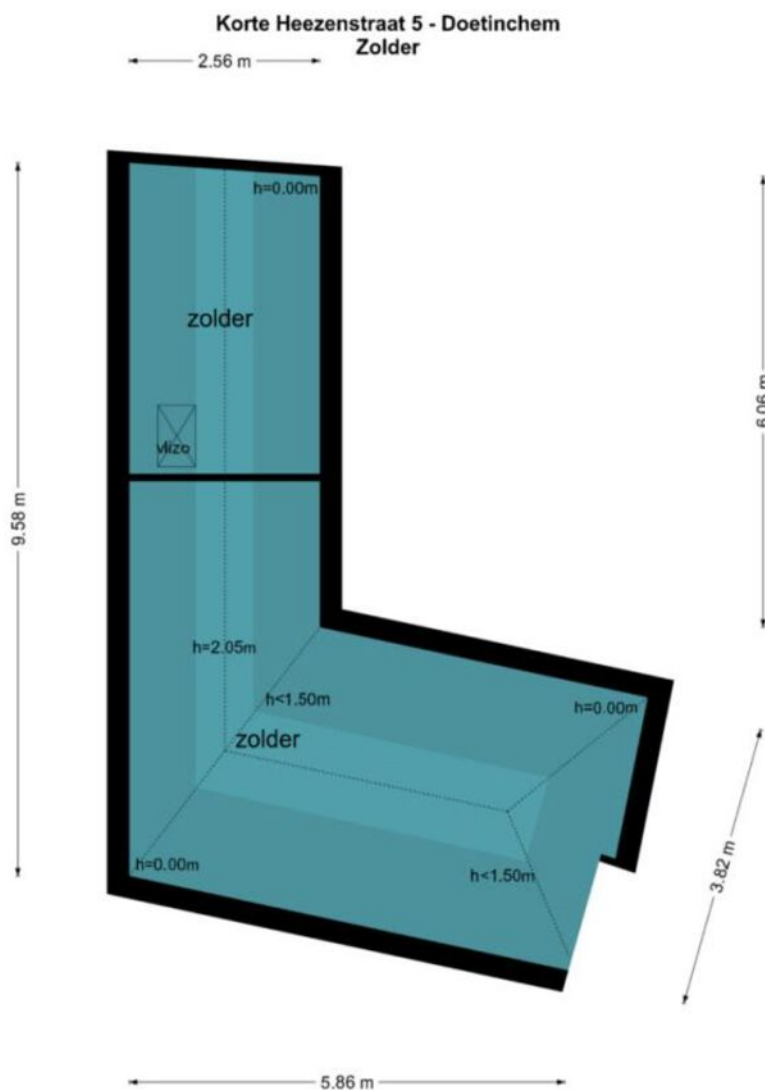
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl

# PLATTEGROND

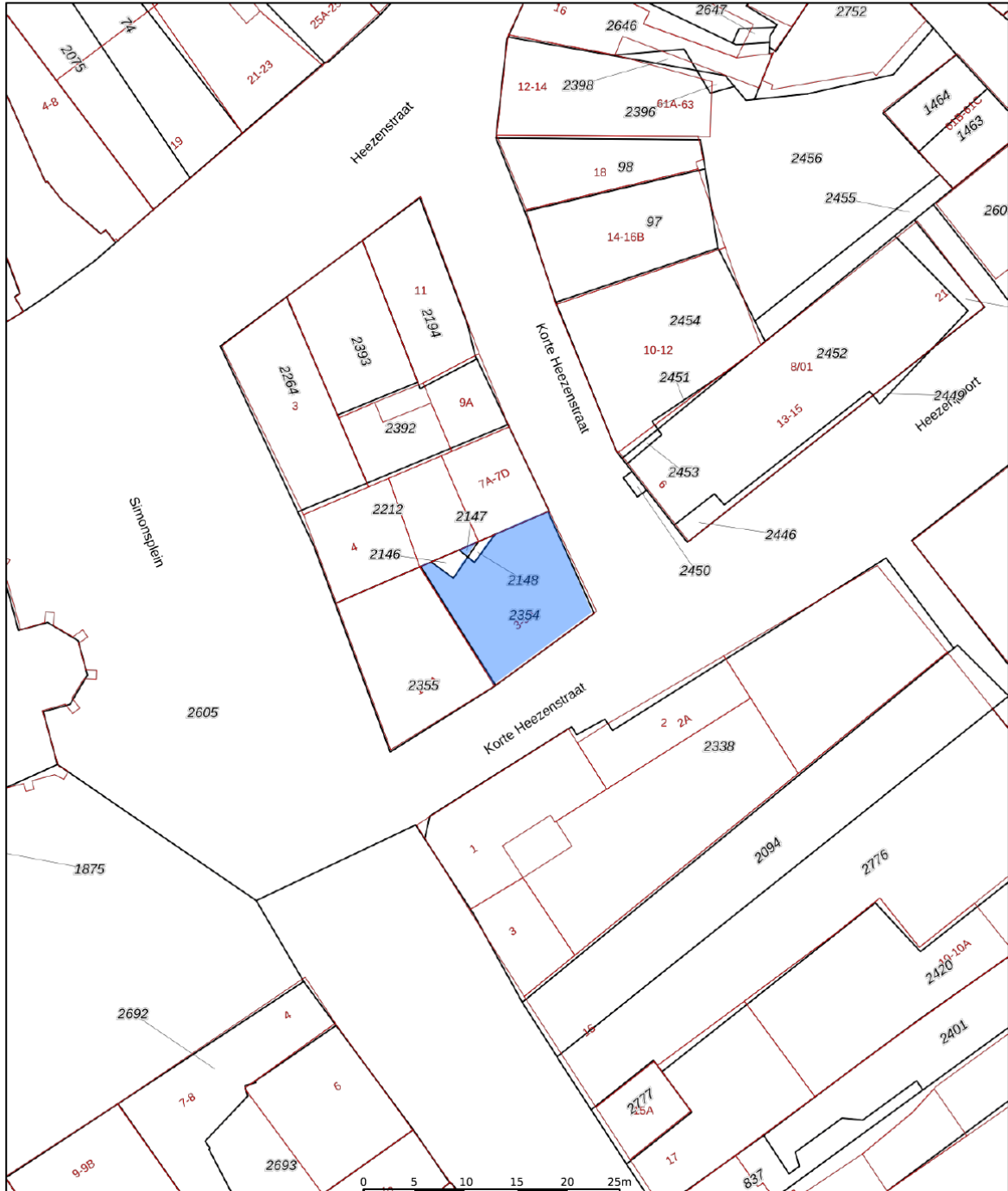



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenro.nl

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: BAGR/MW

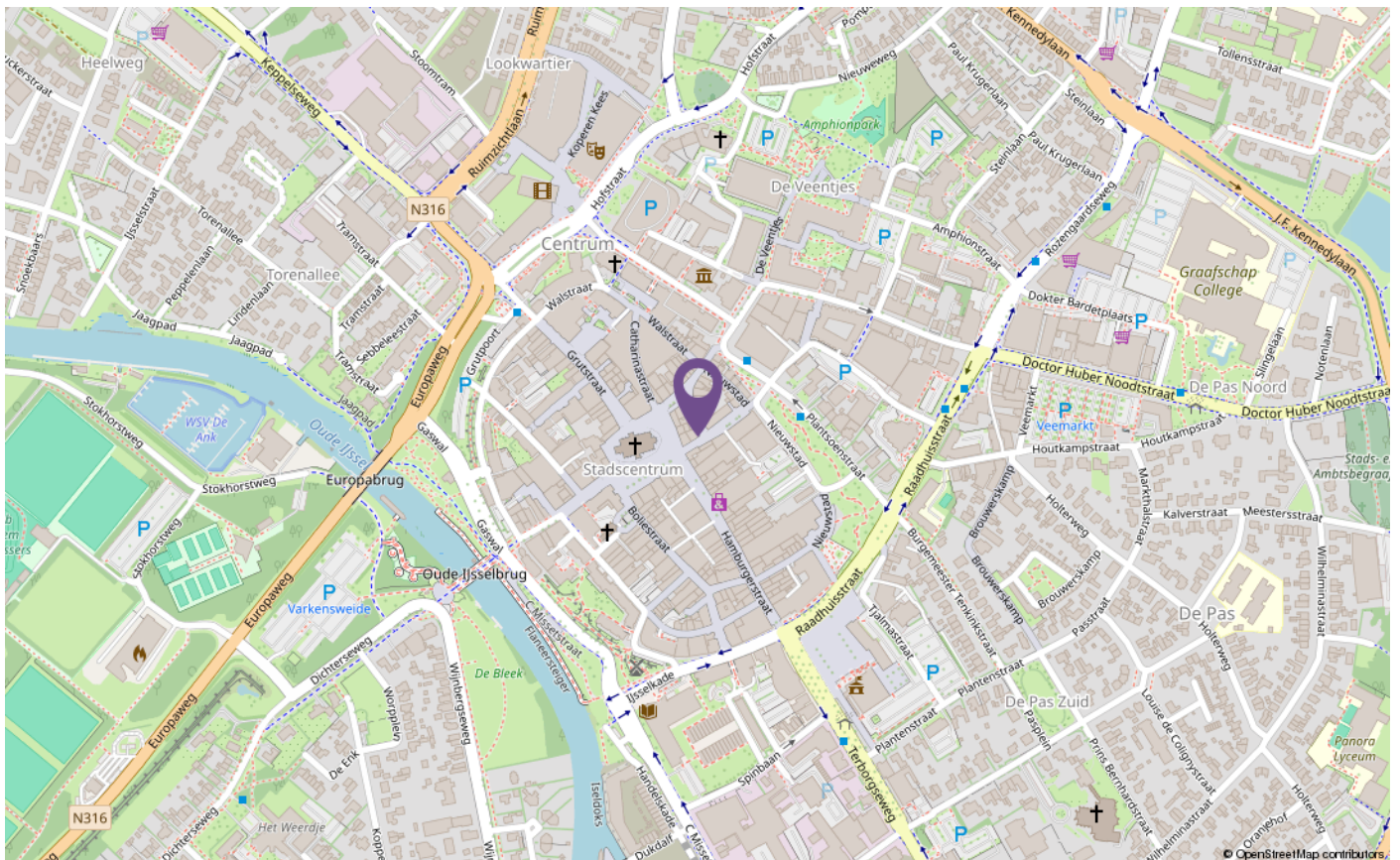
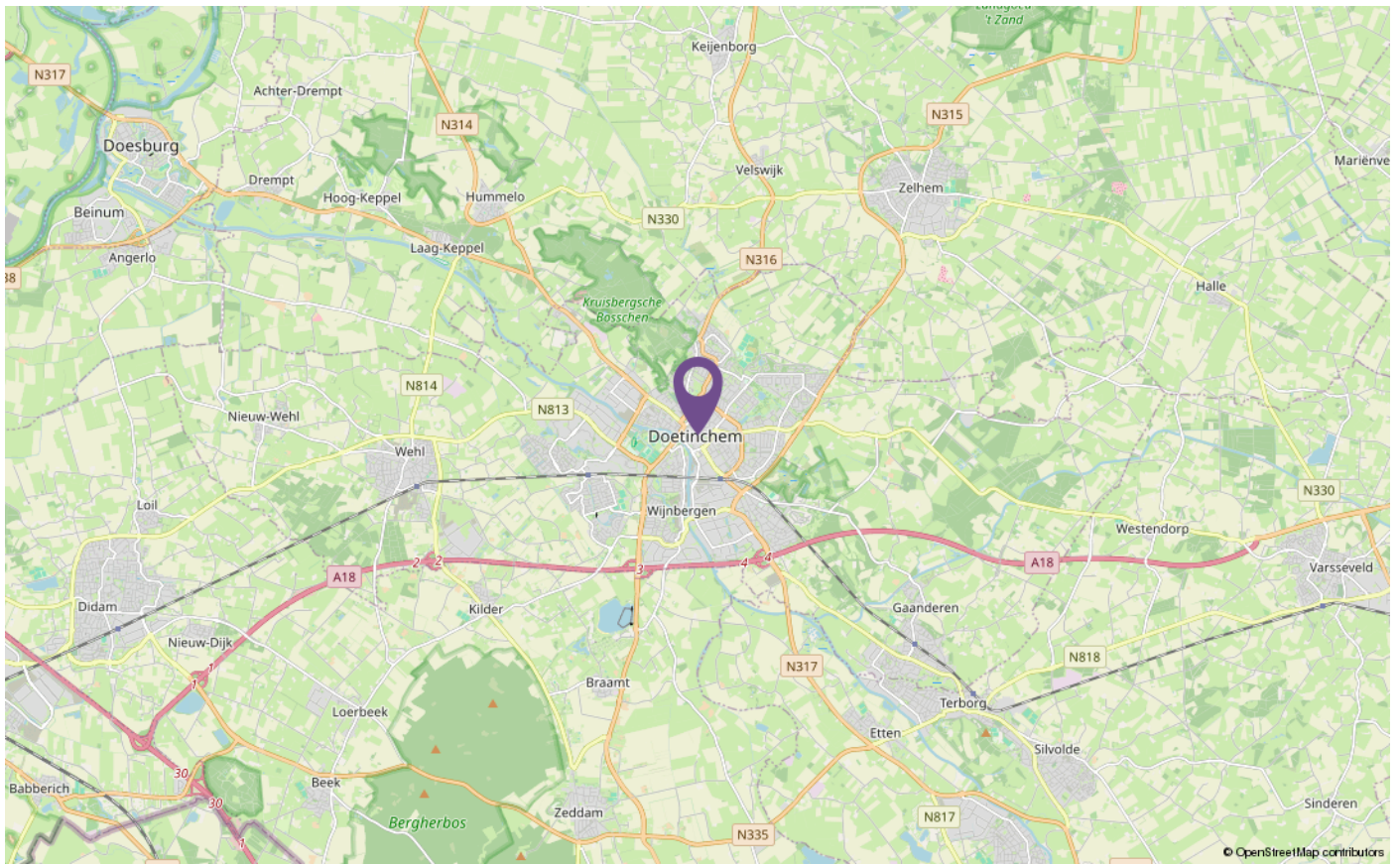


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Stad-Doetinchem	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2354	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



# HYPOTHEEKNET



## **Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!**

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

## **Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!**

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

## **Neem gerust contact met ons op!**

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

# VERZEKERINGEN



## ALLES GEREGELD BIJ ÉÉN VERTROUWD ADRES

Bij ten Hag bundel je eenvoudig al je verzekeringen in één overzichtelijk pakket. Jij kiest zelf welke dekkingen passen bij jouw situatie. Wij zorgen dat alles perfect op elkaar aansluit.

Of je nu particulier bent of ondernemer, ons team van ervaren adviseurs staat voor je klaar. Met kennis van hypotheek, verzekeringen, pensioenen en financiële planning helpen we je vooruit, altijd met een nuchtere blik en duidelijke uitleg.

### Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70

### PARTICULIEREN

- Hypotheekadvies bij aankoop, verhuizing of oversluiten
- Inboedel-, woonhuis- en autoverzekeringen
- Reis-, aansprakelijkheids- en uitvaartverzekeringen

### ONDERNEMERS

- Advies over zakelijke verzekeringen, zoals verzuim- of bedrijfsaansprakelijkheid
- Oplossingen voor transport- en milieuschaderisico's
- Begeleiding bij pensioen en financiële planning

### WAAROM TEN HAG?

- Onafhankelijk en deskundig advies
- Eén aanspreekpunt voor al je financiële vragen
- Transparant, zonder kleine lettertjes
- Regionaal betrokken en altijd dichtbij



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem  
0314 - 33 24 91 | [doetinchem@tenhag.nl](mailto:doetinchem@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)



**Jorn Groot Roessink**  
[j.grootroessink@tenhag.nl](mailto:j.grootroessink@tenhag.nl)  
06 41 09 45 02

Volg ons op social media!

