

Belegging Heerlerbaan 131-135a - 6418 CC - Heerlen



**TE KOOP**  
€ 330.000,- k.k.

Totaal ca. 508 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl) | +31 (0)45-574 32 33





# Omschrijving

## Algemeen

De Heerlerbaan staat bekend als de verbindingsweg tussen Heerlen en Kerkrade en is een geliefde locatie voor wonen en ondernemen. Gelegen aan een korte ventweg staat dit ruime beleggingsobject bestaande uit twee separate woonruimtes met achtergelegen bedrijfsruimte dat in deels verhuurde staat wordt aangeboden.

De twee woonruimtes verkeren in prima staat en zijn reeds geruime tijd verhuurd. De bedrijfsruimtes verdienen enige renovatie en zijn vrij van huur en gebruik. Deze renovatie kan toegespitst worden aan de toekomstige invulling van de gebruiker.

## Bijzonderheden

- Woonruimte grotendeels kunststof kozijnen met dubbelglas.
- Commerciële ruimte grotendeels houten kozijnen met dubbelglas.
- Separate aansluitingen en meterkasten per huisnummer.
- Separate cv-installatie woonruimtes en commerciële ruimte.

# Indeling object

Het gehele object omvat de huisnummers 131,133 en 135A en is als volgt ingedeeld:

## Bedrijfsruimte

Heerlerbaan 131: Commerciële ruimte onderverdeeld in twee separaat te verhuren delen waarvan de eerste aan de voorzijde, groot circa 97 m<sup>2</sup> en de tweede aan de achterzijde, groot circa 161 m<sup>2</sup>. Het voorste deel is rechthoekige van opzet verdeeld in twee ruimtes, gezamenlijk voorzien van een toilet en pantry. Het achterste deel is L-vormig van opzet verdeeld in zes ruimtes met gezamenlijke voorziening van toilet en pantry. Het commerciële deel kent momenteel één huisnummer maar kadastraal zijn toevoeging A en B geregistreerd. Het commerciële deel heeft één gezamenlijke aansluiting G/W/E met tussenmeters.

## Woonruimte

Heerlerbaan 133: Appartement op de begane grond van circa 115 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, onderverdeeld in woonkamer met keukenopstelling, één slaapkamer en badkamer.

Heerlerbaan 135-A: Appartement op de verdiepingen van circa 135 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, onderverdeeld in woonkamer met keuken op de eerste verdieping. Aansluitend de keuken bevindt zich het dakterras. Op de tweede verdieping bevinden zich de drie slaapkamer met wasruimte en badkamer. Op de derde verdieping is een bergzolder aanwezig van circa 21 m<sup>2</sup> (overige inpandige ruimte) die te bereiken is via een vlizotrap.

Alle genoemde maatvoering betreffen gebruiksoppervlakte (GO) metrages. De opgegeven maatvoering zijn circa-maten. Er is geen NEN2580-meting voorhanden.

# Kenmerken

## Vraagprijs

€ 330.000,- kosten koper.

## Bouwjaar

1935

## Aanvaarding

In onderling overleg.

## Zekerheidsstelling

Waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

## Energielabel

Zal worden verstrekt bij verkoop.

## Onderzoeksplicht

Koper is ten alle tijde gerechtigd voor eigen rekening eenbouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het object.

## Oplevering

Het object zal worden verkocht en geleverd 'as-is, where is', dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het verkochte.

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het standaardmodel van de NVM



# Indeling

## Begane grond

Appartement 1 en achterliggende bedrijfsruimte voorzien van oprit.

## Verdiepingen 1 en 2

Appartement 2

## Parkeren

Parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein alsook in parkeerhavens langs straatzijde.

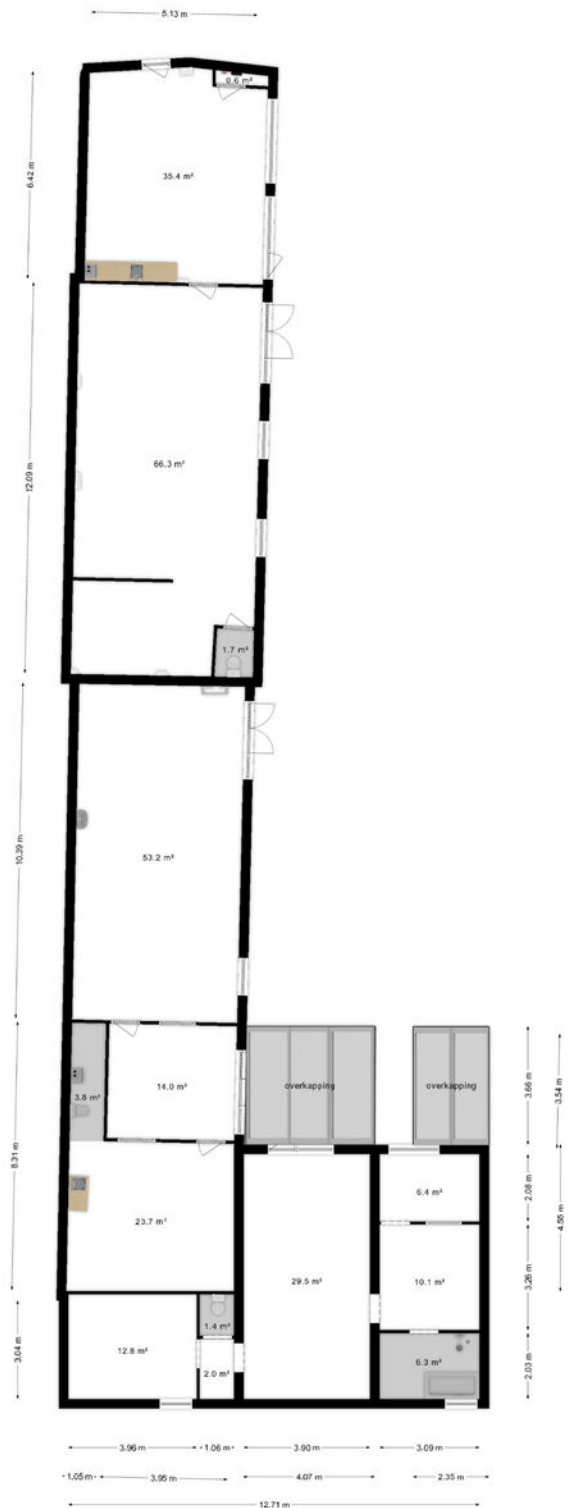
Verdieping	Type	Metrage
Begane grond 131	Bedrijfsruimte	ca. 258 m <sup>2</sup>
Begane grond 133	Woonruimte	ca. 115 m <sup>2</sup>
Begane grond 135a	Opgang	ca. 9 m <sup>2</sup>
1e verdieping 135a	Woonruimte	ca. 65 m <sup>2</sup>
2e verdieping 135a	Woonruimte	ca. 61 m <sup>2</sup>
3e verdieping 135a	Opbergzolder	ca. 21 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 529 m <sup>2</sup>



# Plattegronden

## Begane grond bedrijfsruimte

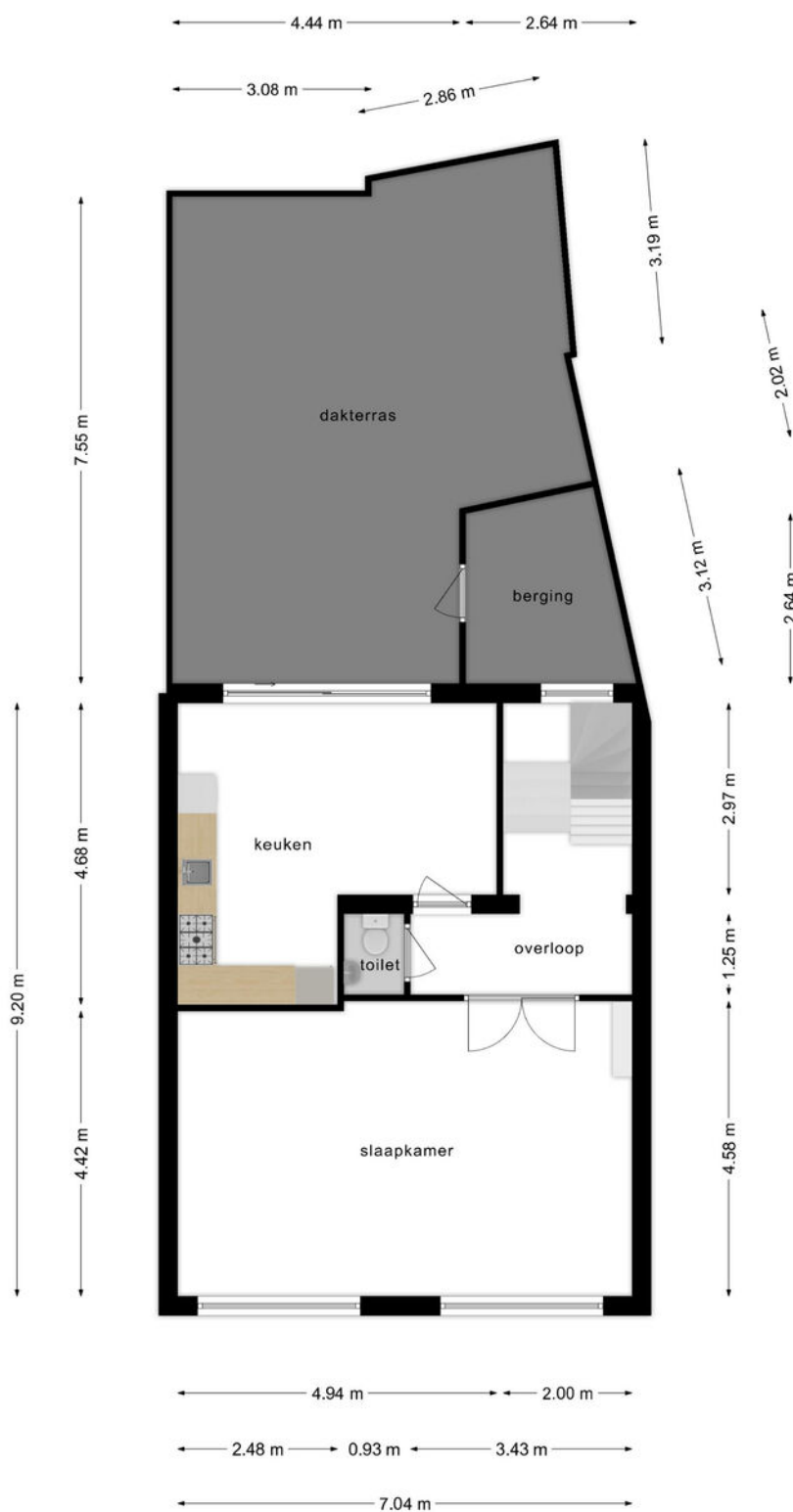
Heerlerbaan 131



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 267 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Plattegronden

## Verdieping 1



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegronden

## Verdieping 2

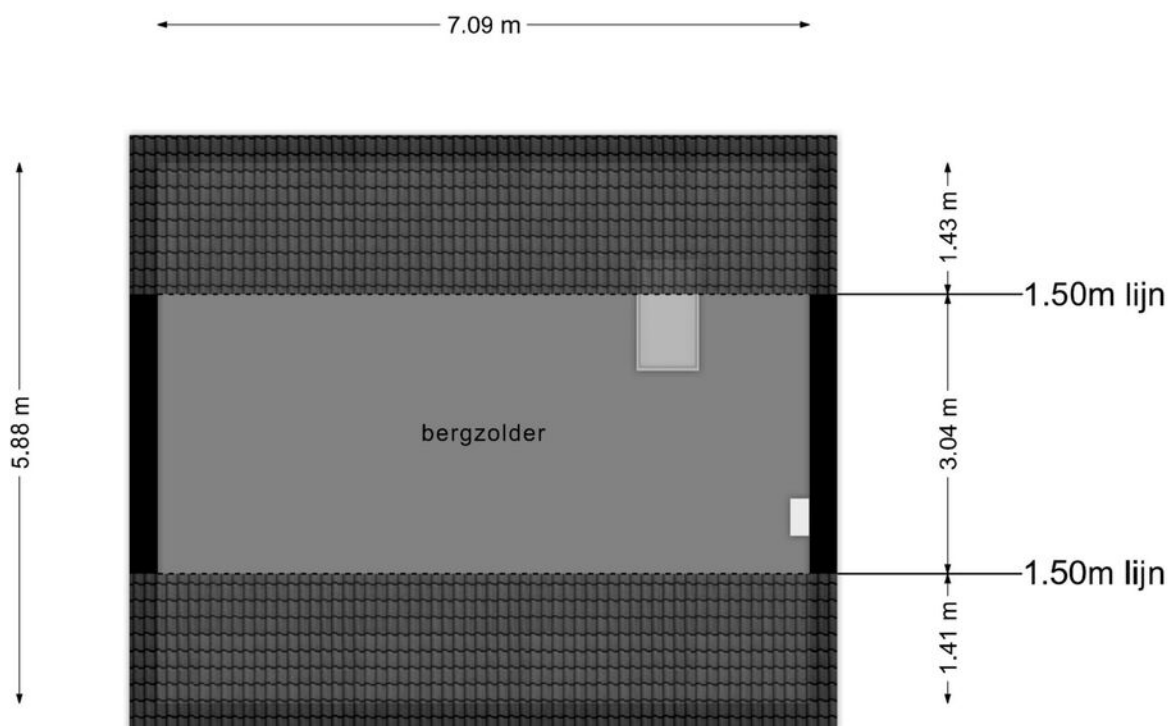


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegronden

## Verdieping 3



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadaster

## Kadastrale gemeente

Heerlen

## Nummer

4168 + 3195

## Sectie

K

## Perceelgrootte


710 m<sup>2</sup> + 83 m<sup>2</sup>

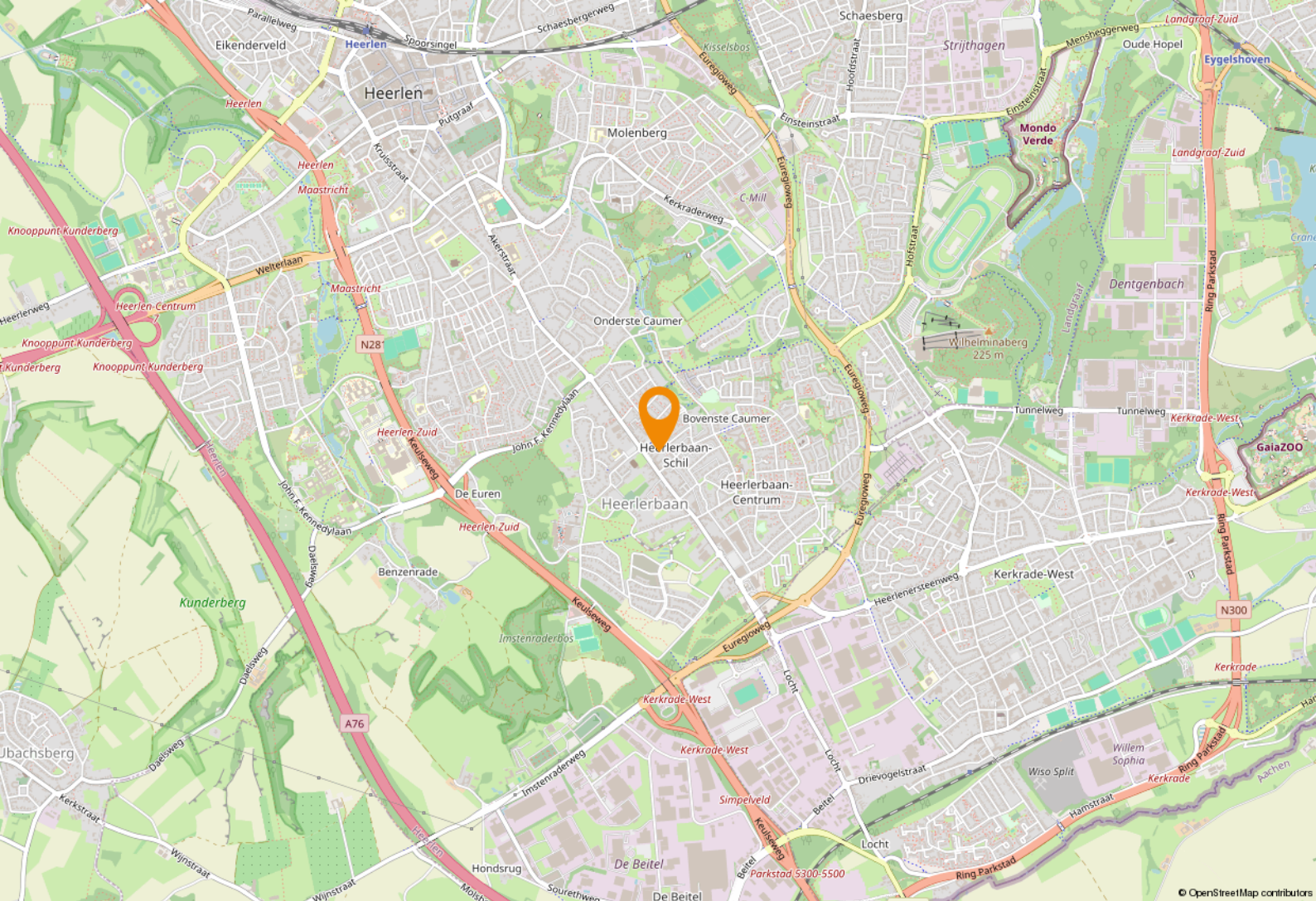
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Heerlen Sectie K Perceel 4168	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



# Ligging & bereikbaarheid

## Ligging

Dit object is centraal gelegen op een perfecte zichtlocatie aan de doorgaande weg 'Heerlerbaan' tussen de plaatsen Heerlen en Kerkrade in.

## Bereikbaarheid

Perfect bereikbaar met openbaar vervoer alsmede eigen vervoer. De bushalte ligt op loopafstand en de open afritten naar de A2/A76 liggen op enkele autominuten afstand

## Bestemmingsplan

Het object valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Heerlerbaan en omgeving', vastgesteld op 29-05-2024. Op grond van de planvoorschriften luidt de bestemming 'Wonen'. U dient zelf bij de gemeente Heerlen te verifiëren of uw bedrijfsactiviteiten vallen binnen het vigerend bestemmingsplan.



## Gemeente Heerlen

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.



## Heerlen bruist!

Op cultuur historisch gebied kan je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het Thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er natuurlijk de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kan 'shoppen'. In Heerlen is altijd wel iets te doen. Of het nu gaat om sportiviteit, muzikaliteit of hilariteit: Heerlen bruist!







# Parkstad Limburg

## Parkstad Limburg

Het object is gelegen in de regio 'Parkstad Limburg', deze veelzijdige en deels verstedelijkte regio telt ruim 255.000 inwoners. Daarnaast liggen Duitsland en België direct naast de deur. Samen met Nederland betreft het een ruim 800.000 inwoners tellend verzorgingsgebied.

In Parkstad werken 106.000 mensen bij bijna 15.000 bedrijven en instellingen. Speerpunten zijn nieuwe energie, toerisme/recreatie, zorg, financieel-administratieve dienstverlening en de ontwikkeling van een overall Retail centrum. Bovendien is de Retail sector goed voor een bestedingsoverschot in deze regio van bijna € 80 miljoen euro.

Parkstad beschikt over een sterk cluster aan bedrijven en instellingen in de financieel-administratieve sector. Ruim 16.000 mensen werken bij organisaties als APG, AZL, Loyalis, Obvion, CBS, Belastingdienst, UWV en diverse banken en accountantskantoren.

































# Even voorstellen

## Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 13 regionale makelaars met 40 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



## KANTOOR HEERLEN



# NUMMER 1 BEDRIJFS MAKELAAR LIMBURG

## De top 101 Bedrijfsmakelaardij

Jaarlijks stelt het vastgoedmagazine Property-NL, op basis van onafhankelijk onderzoek, landelijk de makelaars top-101 samen, op basis van de door hen geregistreerde transacties.

Boek & Offermans Makelaars staat op nummer 1 in Limburg. En daar zijn we ontzettend trots op!

### Waarom is deze titel zo bijzonder?

Al 7 jaar op rij zijn wij dé nummer 1 bedrijfsmakelaar van Limburg volgens PropertyNL. Dit is de bevestiging van ons hoge kennisniveau en betrouwbaarheid in de vastgoedmarkt.

Bovendien neemt Dynamis op de landelijke top 101 de 2e positie in, daarmee verstevigt het haar positie en wordt nogmaals de formule bevestigd; Landelijke dekking, uniforme werkwijze, regionale kennis.

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

**Service**

Persoonlijke

Beste promotie

benadering

**Prijs/kwaliteit**

Goed bereikbaar

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is, kunt u deze laten opmeten. Deze informatieve brochure is geheel vrijblijvend en dient als uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.



**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
venray@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
venlo@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
sittard@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
heerlen@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
maastricht@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
valkenburg@boek-offermans.nl