

Woon- en praktijkruimte

Heerlerbaan 114, Heerlen



**TE KOOP**  
€ 459.000,- k.k.

Karakteristiek hoekpand

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

Ruim hoekpand met fraai appartement van ca. 125 m<sup>2</sup> op de verdiepingvloeren en met separate berging op de begane grond.

Op de begane grond bevindt zich een praktijkruimte van ca. 202 m<sup>2</sup>, kantoor en een ruime garage c.q. / hobbyruimte van ca. 80 m<sup>2</sup>.

Het object kent twee entrees waarvan één aan de voorzijde en één aan de rechterzijde.

De inrit is voorzien van een elektrisch bediende grote rolpoort naar parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Bijzonderheden

Het object is gedurende de jaren 2000 geheel gerenoveerd tot een moderne standaard en is gebruiksklaar. Het object is voorzien van alle nutsvoorzieningen welke geheel zijn vernieuwd. Het pand wordt verwarmd middels 2 separaat te bedienen cv-installaties met HR-ketels.

Aan de achterzijde is in 2003 een nieuwe en hoogwaardig afgewerkte loods/garage gebouwd van ca. 80 m<sup>2</sup>. De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van drie poorten en een loopdeur. Het dak is voorzien van twee lichtkoepels. Achter de garage is nog een onbenut perceel aanwezig.

Het pand verkeert in goede staat van onderhoud en biedt vele mogelijkheden.

Naast bewoning is ook de combinatie mogelijk met werken aan huis zoals praktijkuitoefening, kantoor, hobby etc. Op termijn is ook te denken aan wijziging ten behoeve van een tweede woning.



# Kenmerken

## Vraagprijs

€ 459.000,- kosten koper

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te stellen bij behandelend notaris

## Energielabel

Wordt momenteel opgemaakt.

## VvE

Niet van toepassing

## Aanvaarding

Per direct.

## Bezichtiging

Uitsluitend na afspraak via kantoor Heerlen,  
045-574 32 33

## Onderzoeksplicht

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige 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.

## Vastlegging

Koopovereenkomst conform model NVM.

# Indeling

## Praktijkruimte

Vijf zelfstandige praktijkruimtes voorzien van daglicht, systeemplafond met led-verlichting, laminaatvloer, wastafel en voldoende stroompunten.

## Ruim appartement op de 1e en 2e verdieping

Deze woning bestaat op de eerste verdieping uit een ruime woonkamer met luxe inbouwkeuken, een overloop met separaat toilet en de trap naar de tweede verdieping.

Op verdieping twee bevinden zich twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer met alle voorzieningen, de cv-ruimte en een separate ruimte voor wasmachine en droger. De mogelijkheid is aanwezig om op de begane grond een extra slaapkamer/studeerkamer te realiseren.

Hier bevindt zich namelijk een ruime berging met aansluiting voor een wasbak. De berging is voorzien van een systeemplafond met verlichting en is verwarmd.

|               | Type           | Metrage BVO            |
|---------------|----------------|------------------------|
| Kelder        | Opslag         | ca. 30 m <sup>2</sup>  |
| Begane grond  | Praktijkruimte | ca. 202 m <sup>2</sup> |
| 1e verdieping | Woonruimte     | ca. 63 m <sup>2</sup>  |
| 2e verdieping | Woonruimte     | ca. 62 m <sup>2</sup>  |
| Garage/loods  | Bedrijfsruimte | ca. 80 m <sup>2</sup>  |
| Totaal        |                | ca. 428 m <sup>2</sup> |



# Indeling (vervolg)

## Garage/loods

De garage/loods is bestemd voor meerdere auto's, opslag of werkruimte.

Deze vrijwel nieuwe ruimte is rechthoekig van opzet en volledig geïsoleerd. Bovendien is de ruimte voorzien van een monolithisch afgewerkte vloer, verlichting, wasbak, lichtkoepels, drie sectionaalpoorten (waarvan 2 elektrisch bediend) en een loopdeur.

Achter de garage is nog een stuk grond aanwezig voor eventuele uitbreiding.

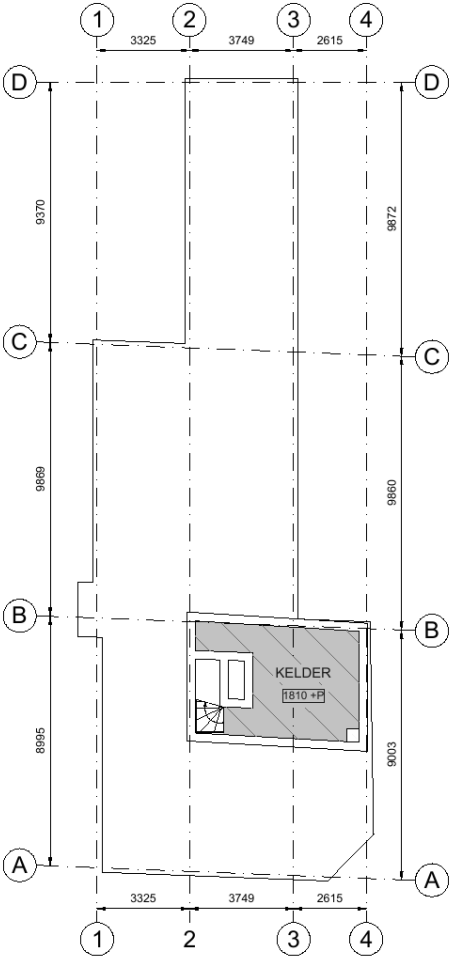
## Parkeren

Ruime parkeergelegenheid is aanwezig op het achtergelegen terrein, bereikbaar via de direct naast het pand gelegen inrit met grote elektrisch bediende rolpoort.

Het achterterrein is verhard en voorzien van split. Eventueel kan dit door koper nog bestraat worden. Ook is er een mogelijkheid voor de aanleg van een kleine tuin.

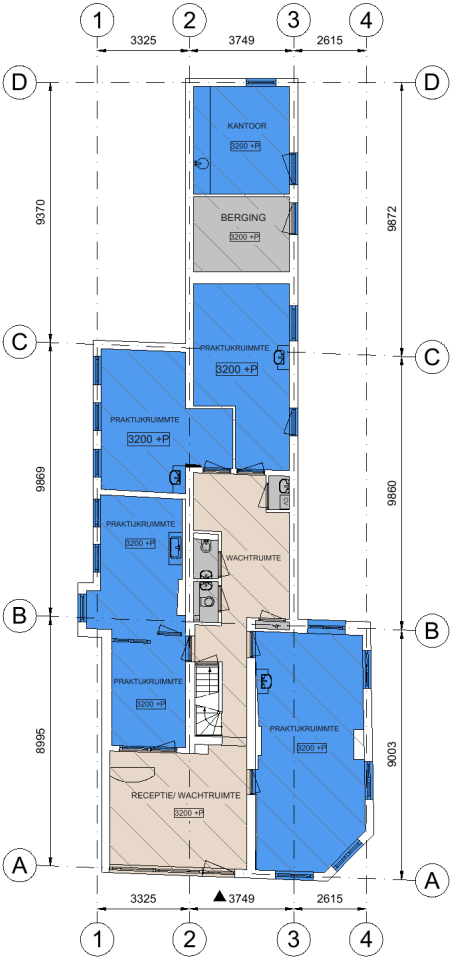
# Plattegronden

Kelder



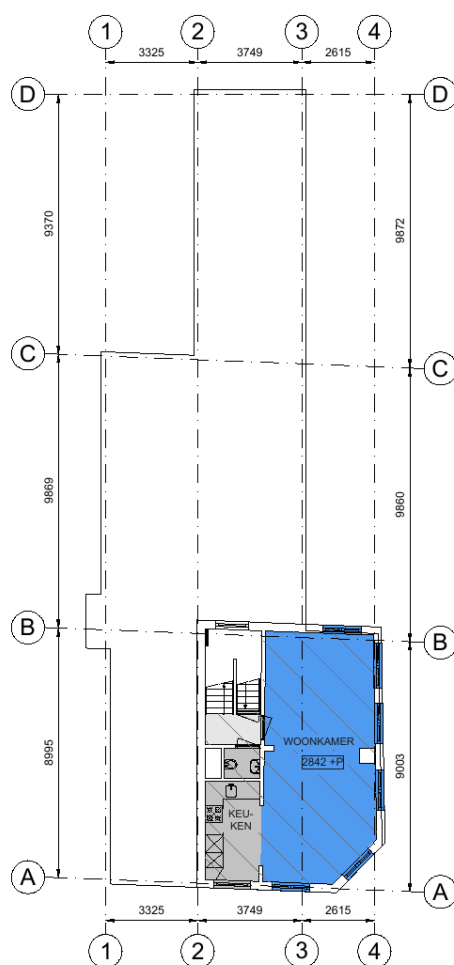
# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

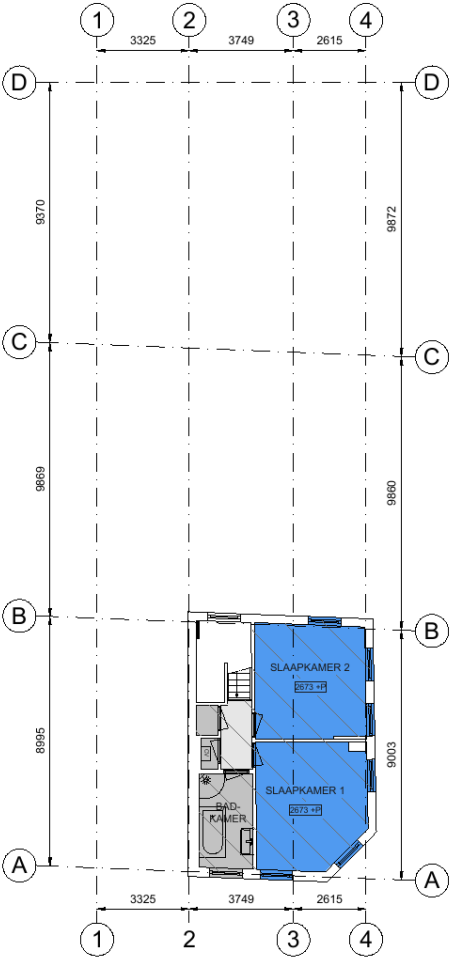
Eerste verdieping





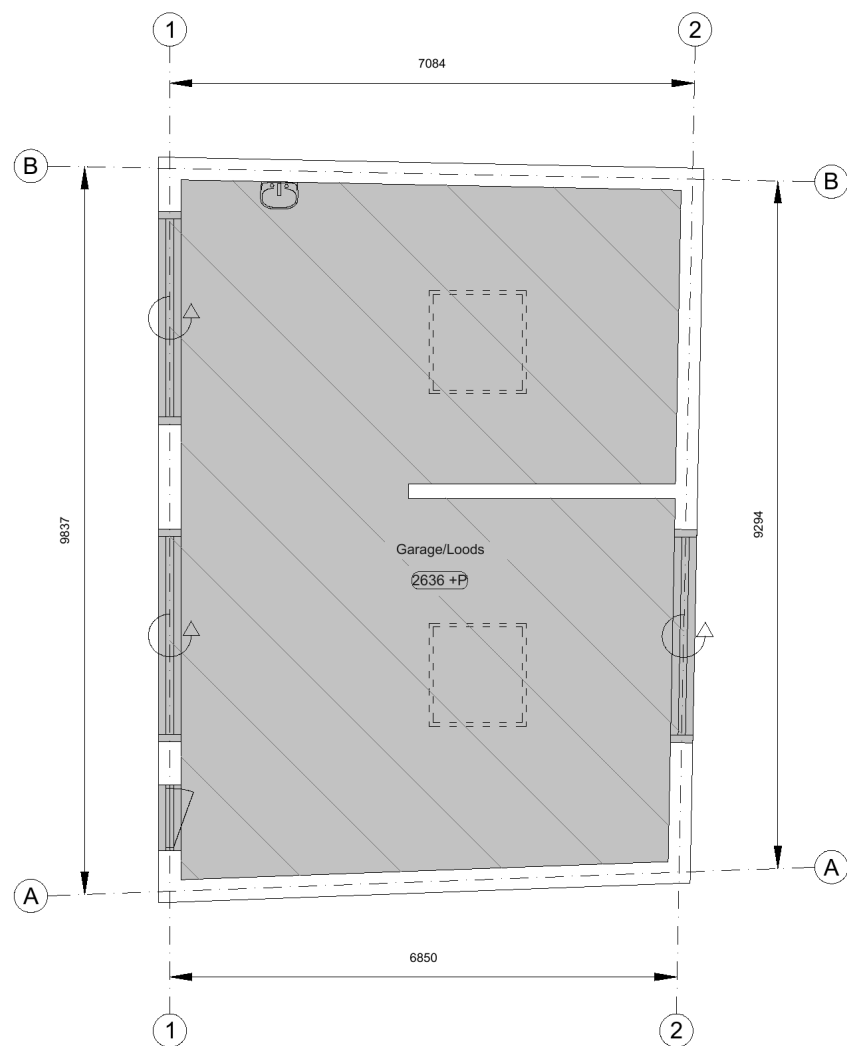
# Plattegronden

Tweede verdieping



# Plattegronden

Garage/loods



Kadastrale gemeente

Heerlen

Nummer

4181

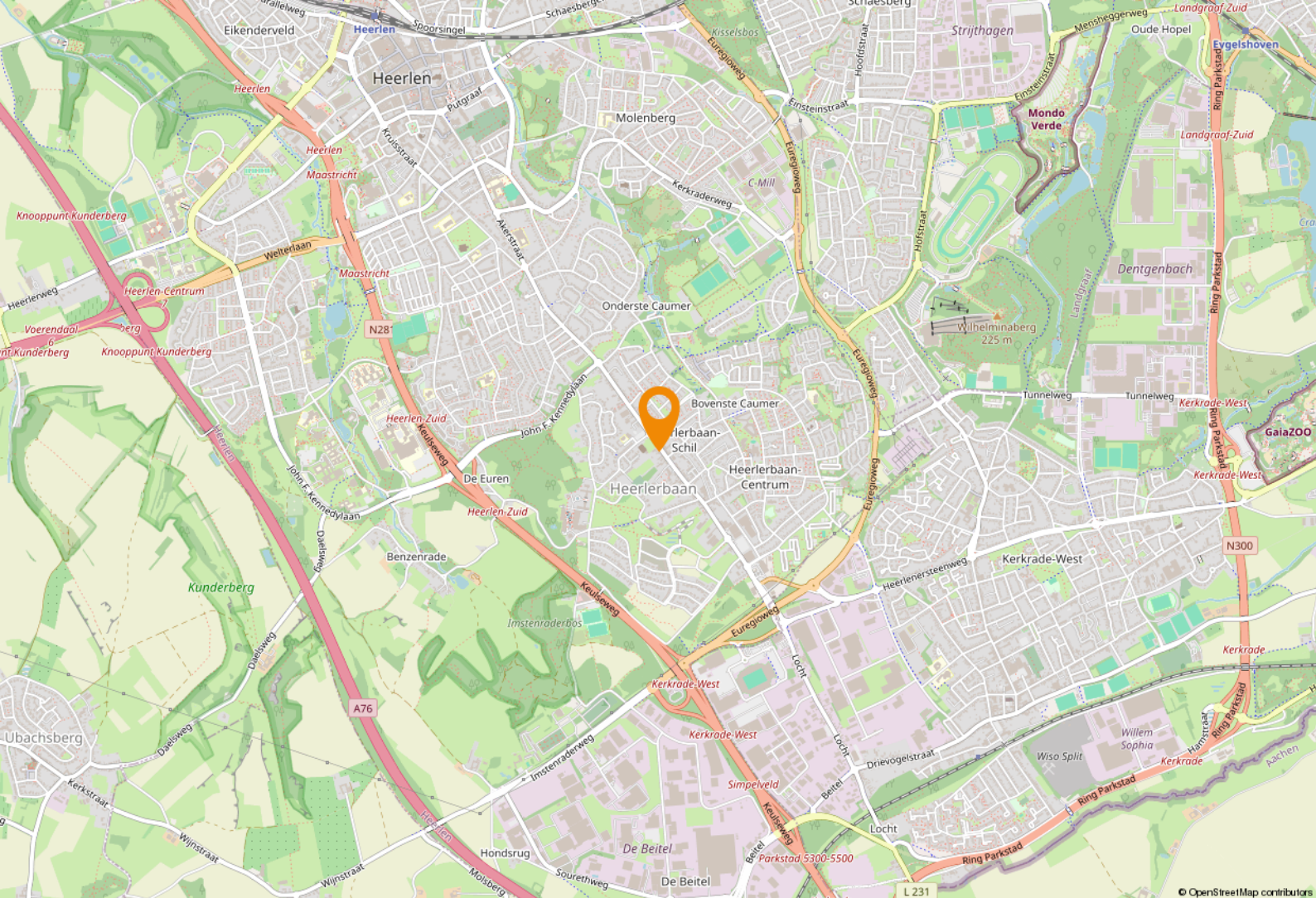
Sectie

K

Perceelgrootte

685 m²





# Ligging & bereikbaarheid

## Ligging en Bereikbaarheid

Het pand is gelegen op een goede zichtlocatie aan een doorgaande weg binnen gemeente Heerlen. Het object is centraal gelegen ten opzichte van aangrenzende gemeentes Landgraaf en Kerkrade. Gelegen dichtbij winkelcentrum Heerlerbaan, recreatievoorzieningen en autowegen Heerlen-Maastricht en Heerlen-Eindhoven.

Genoemde autowegen zorgen voor goede bereikbaarheid met eigen vervoer. Met een bushalte in de onmiddellijke nabijheid geldt dit ook voor het openbaar vervoer.

Parkeervoorzieningen zijn eveneens aanwezig: gratis parkeren in de straat of – voor eigen gebruik – op het afgesloten eigen terrein.

De omgeving laat zich omschrijven als algemeen bekende en nette omgeving met in hoofdzaak particuliere bewoning en kleinschalige bedrijvigheid.

## Bestemmingsplan

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



# Heerlen

Heerlen is de grootste gemeente in Parkstad en de tweede grootste stad in Zuid-Limburg. Heerlen is onder te verdelen in vier kernen Heerlen centrum, Heerlerheide, Heerlerbaan en Hoensbroek.

Door de gunstige ligging van Heerlen en de ontwikkeling van de buitenring, bent u zo in een van de buurgemeenten; Landgraaf, Kerkrade of Brunssum. Zelfs Aachen en Genk liggen binnen een half uur rijden.

## Gemeente Heerlen

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



## Heerlen bruist!

Op cultuurhistorisch gebied kun je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kunt shoppen. Heerlen bruist!



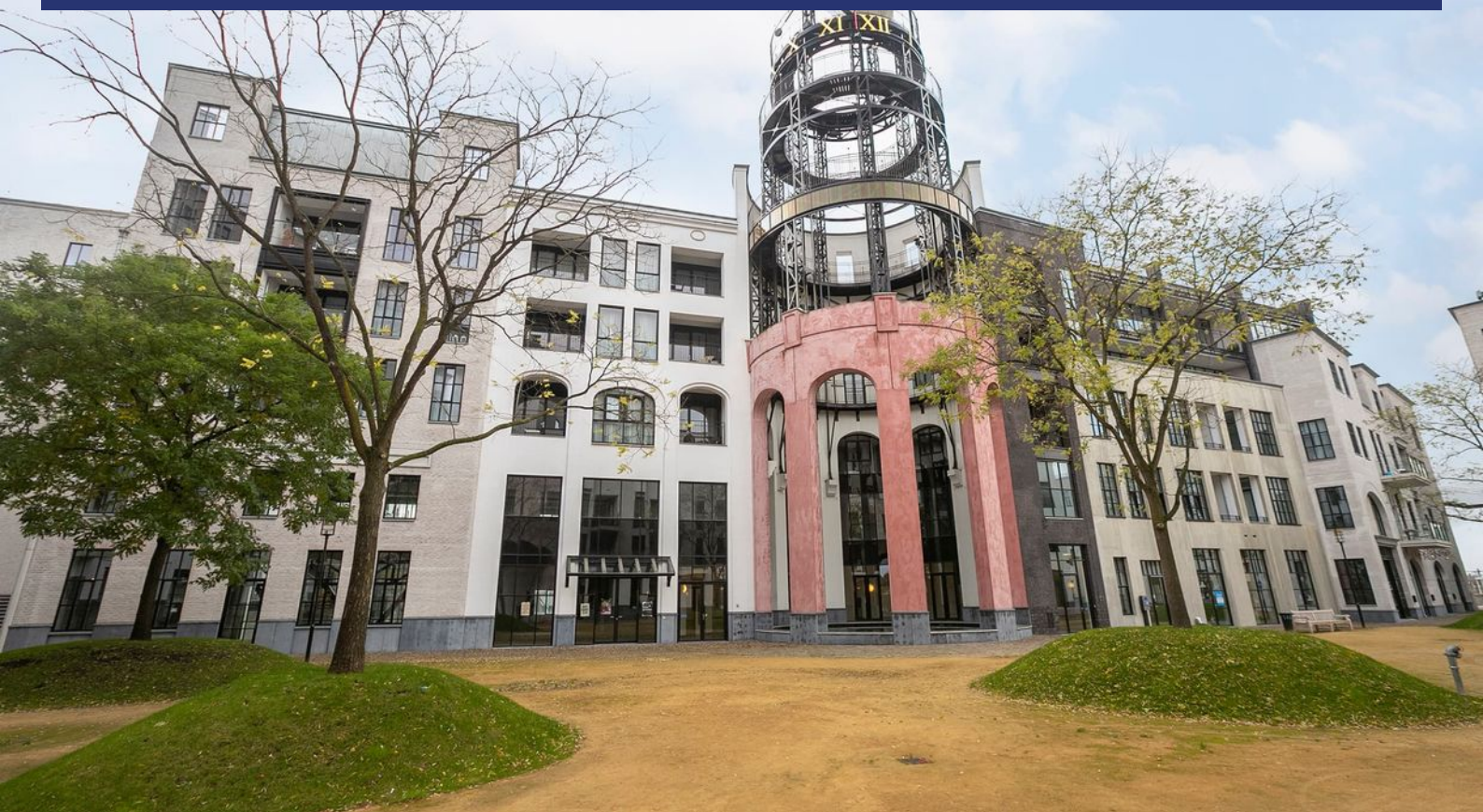
# Parkstad Limburg

## 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.

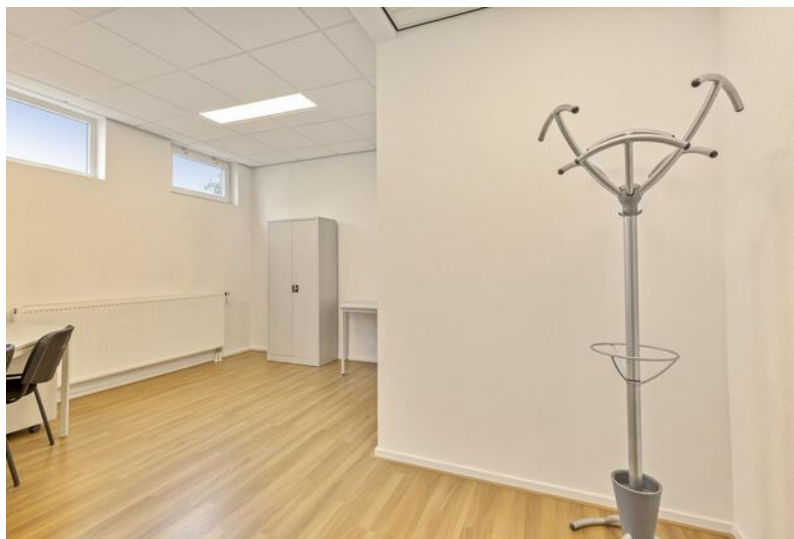
In Parkstad werken 106.000 mensen bij bijna 15.000 bedrijven en instellingen. Speerpunten zijn nieuwe energie, toerisme/recreatie, zorg, financieel-administratieve dienstverlening en de ontwikkeling van een overall Retail centrum. Bovendien is de Retail sector goed voor een bestedingsoverschot in deze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

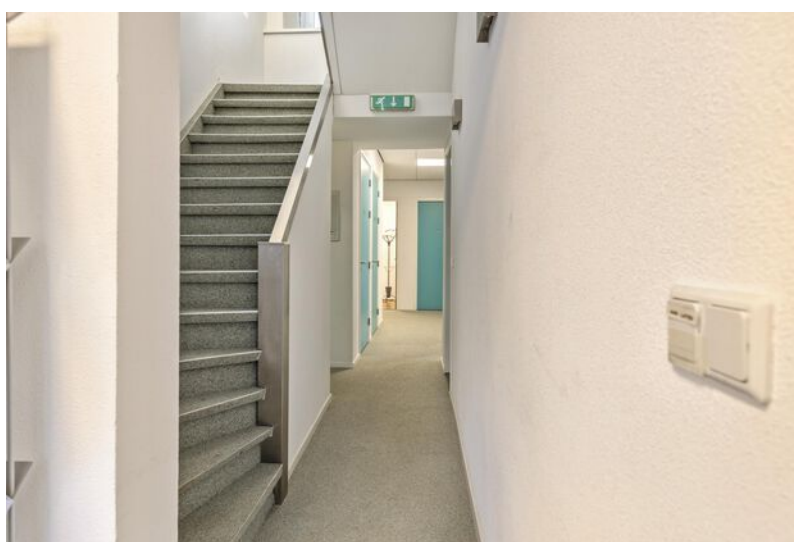










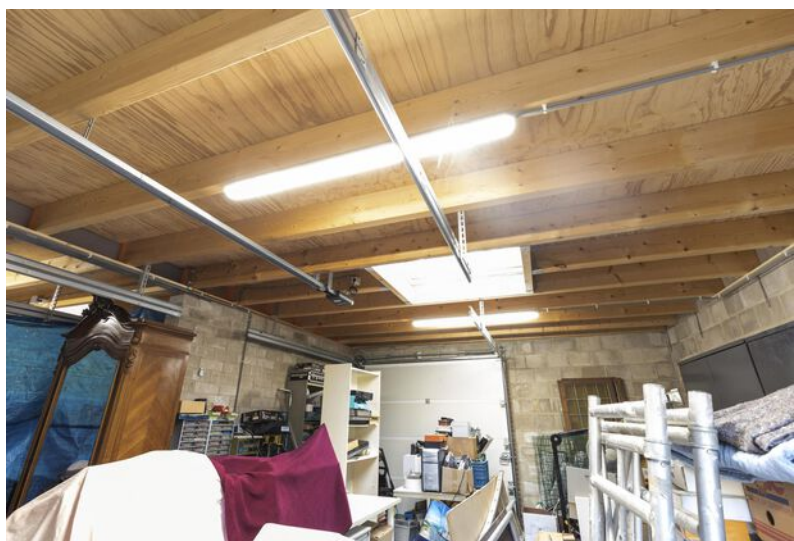














# Even voorstellen

## 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

# Notities

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue 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.





## 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.



### 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.nl**

**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**

Paardestraat 67  
6131 HB 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

