

Bedrijfsruimte

De Koumen 5 - 6433 KG Hoensbroek



**TE KOOP**  
€ 525.000,- k.k.

totaal ca. 225 m<sup>2</sup>

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

Het betreft hier een vrijstaande royale bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 225m<sup>2</sup> waarvan 172m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen, staande en gelegen op een perceel van 1.097 m<sup>2</sup>. Op dit perceel kan aan de achterzijde een nader te realiseren bedrijfsruimte gerealiseerd welke langs de woning toegankelijk gemaakt kan worden. Dit geheel is ideaal voor wie wonen en werken wil samenvoegen op één locatie.

De bedrijfswoning dateert uit 1979, is netjes onderhouden en is deels al gemoderniseerd. Deze bungalow kent een gunstige indeling en biedt de kans om het geheel nader aan te passen naar eigen wensen om zo de ideale woning te realiseren. Voorts is aan de achterzijde een terras aanwezig dat uitkijkt op de tuin. Aan de ene zijde van de woning bevinden zich de woonkamer met open keuken en aangrenzend de eetkamer dat uitkijkt op de tuin. Zowel in de keuken als in de eetkamer is een lichtkoepel aanwezig waardoor de woning extra lichtinval geniet. Aan de andere zijde bevinden zich de slaapkamers met badkamer waarvan de grootste slaapkamer een eigen badkamer heeft. Het souterrain is zeer ruim en is onderverdeeld in twee ruimtes. De grootste van de twee is voorzien van ramen voor voldoende daglicht.

## Bijzonderheden

- CV installatie t.b.v. heteluchtverwarming en vloerverwarming
- Drie boilers voor warmatervoorziening
- Alarmsysteem in gehele woning
- Alle elektriciteitskabels zijn reeds vervangen
- Schouw reeds verwijderd
- Aan de rechterzijde van de woning kan een oprit naar de bedrijfsruimte worden gerealiseerd

# Kenmerken

## Vraagprijs

€ 525.000,- kosten koper.

## Aanvaarding

In onderling overleg.

## Zekerheidsstelling

Bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

## Koopovereenkomst

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM

## 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.

## Energielabel

Het energielabel is in aanvraag.

# Indeling

## Souterrain

Het souterrain is onderverdeeld in drie ruimtes waaronder twee multifunctionele ruimtes (4.31x7.90) / (2.51x3.12) en een in gebruik als cv-ruimte (3.63x1.56).

## Begane grond

Ruime entree met meterkast, toiletruimte en trap naar het souterrain. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer (4.16x10.48) met open keuken incl. inbouw apparatuur (2.49x3.50). Vanaf de woonkamer bereikt u de eetkamer met uitzicht op de tuin (4.16x2.85). Aangrenzend de eetkamer bevindt zich de grote slaapkamer (3.94x4.76) met eigen badkamer (3.76x2.40) die onlangs nog gerenoveerd is. Eveneens vanaf de entree bereikt u de overige drie slaapkamers (4.26x3.03) / (3.16x2.68) / (4.28x3.50) die gezamenlijk voorzien zijn van de tweede separate badkamer (3.16x1.97). Deze verdeling slaapkamers en badkamers is daarmee uitermate geschikt voor een gezin.

## Parkeren

Ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig aan de doorgaande weg. Op eigen terrein is het aan de voorzijde mogelijk om aanvullende parkeerplaatsen te realiseren. Langs de bestaande woning kan een oprit gerealiseerd worden ten behoeve van het achterterrein.

## Bedrijfsruimte

Op het achterste gedeelte van het perceel is ca. 450m<sup>2</sup> perceel (waaronder nu terras) beschikbaar dat nu in gebruik is als tuin. Echter kan op dit deel een bedrijfsruimte gerealiseerd worden met inachtneming van een totale bebouwingspercentage van 80% van het perceel met een maximale hoogte van 15 meter. Voor de werkelijke contouren van de bebouwingmogelijkheden verwijzen wij naar de Gemeente Heerlen.



# Plattegronden

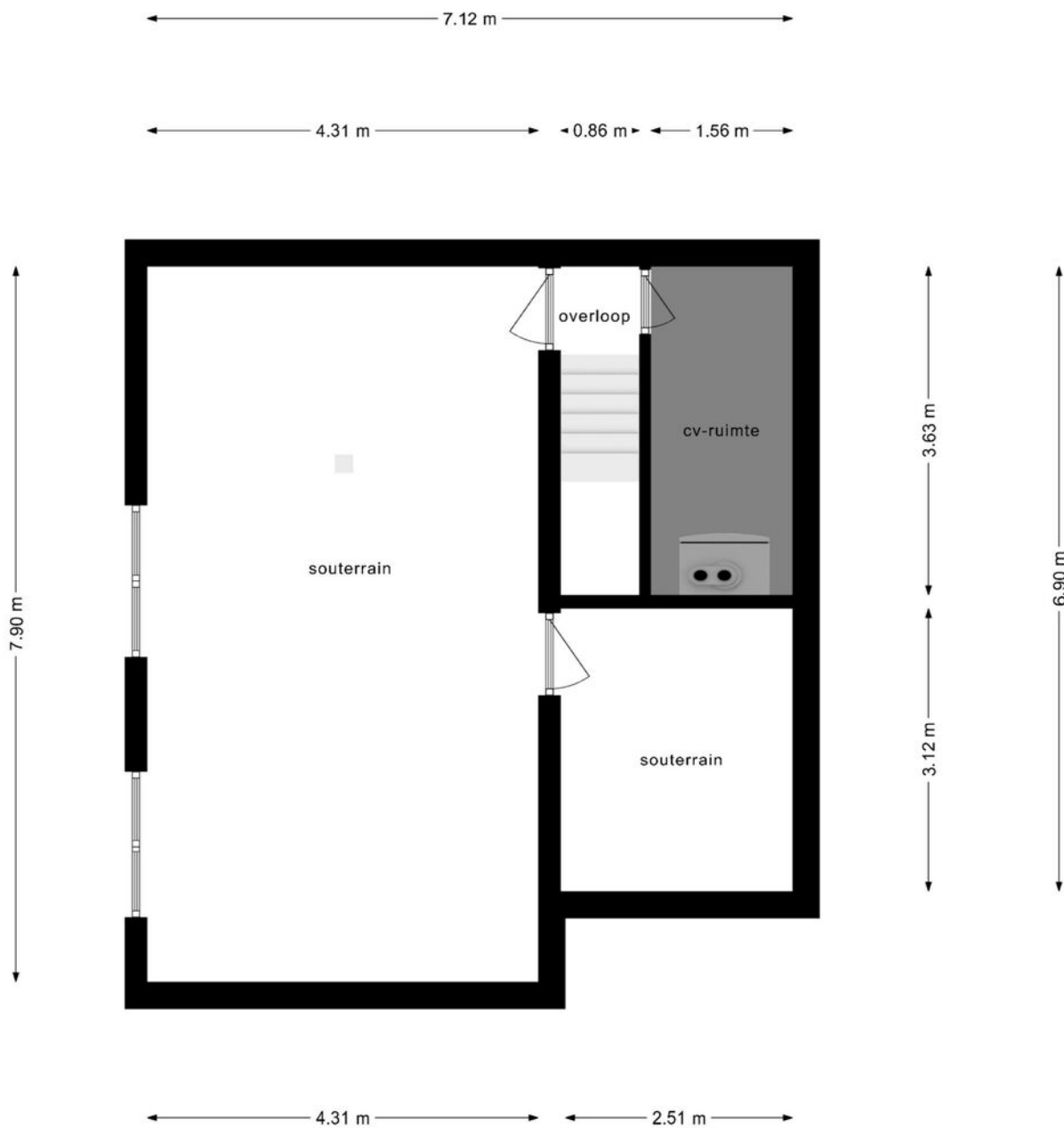
## Begane Grond



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

# Plattegronden

## Souterrain



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

# Kadaster

## Kadastrale gemeente

Heerlen

## Nummer

1470

## Sectie

U

## Perceelgrootte


1097 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

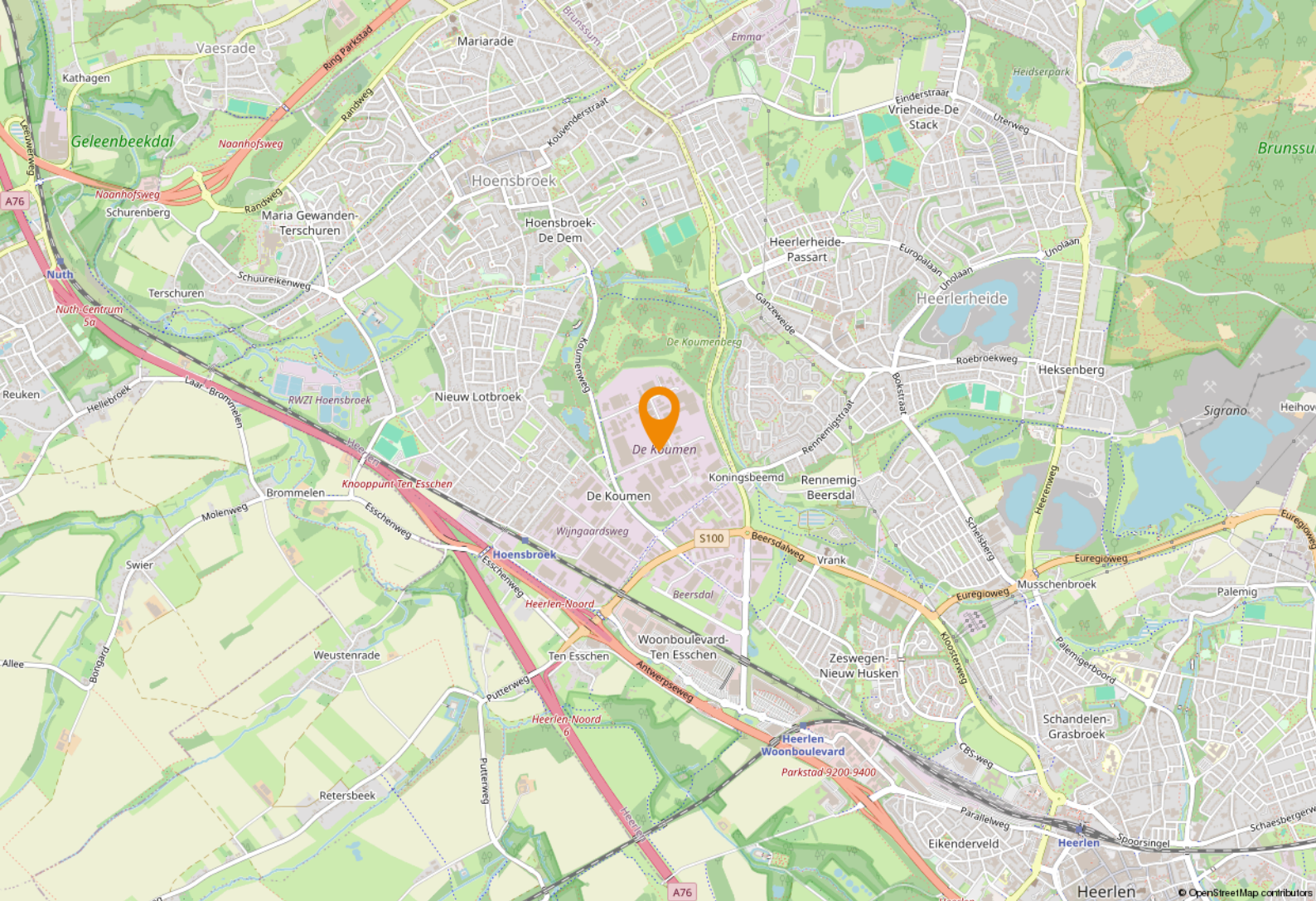


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Huisnummer	Sectie U	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1407	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 maart 2024  
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.



# Ligging & bereikbaarheid

## Ligging

Onderhavig object is centraal gelegen op bedrijventerrein De Koumen in Hoensbroek (Heerlen - Noord), dat naast nieuwbouw, vooral voorziet in bebouwing uit de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw. De directe omgeving van het complex oogt verzorgd en wordt vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van allerhande ondernemingen variërend van productie, handel tot opslag.

## Bereikbaarheid

Bereikbaarheid van het geheel is goed door de nabij gelegen op- en afrit van de autosnelweg Heerlen / Aken (A76), alsmede Antwerpen / Brussel. Chemelot alsmede vliegveld Maastricht-Aachen Airport zijn slechts 15 autominuten verwijderd. Het treinstation van Hoensbroek is op loopafstand bereikbaar en er stoppen bussen nabij het object.

## Bestemmingsplan

Het gebouw is binnen vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid", vastgesteld op 02-09-2005, bestemd als Bedrijfswoning. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten van categorie 2, 3 en 4 toegestaan zoals omschreven in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.



## Gemeente Heerlen

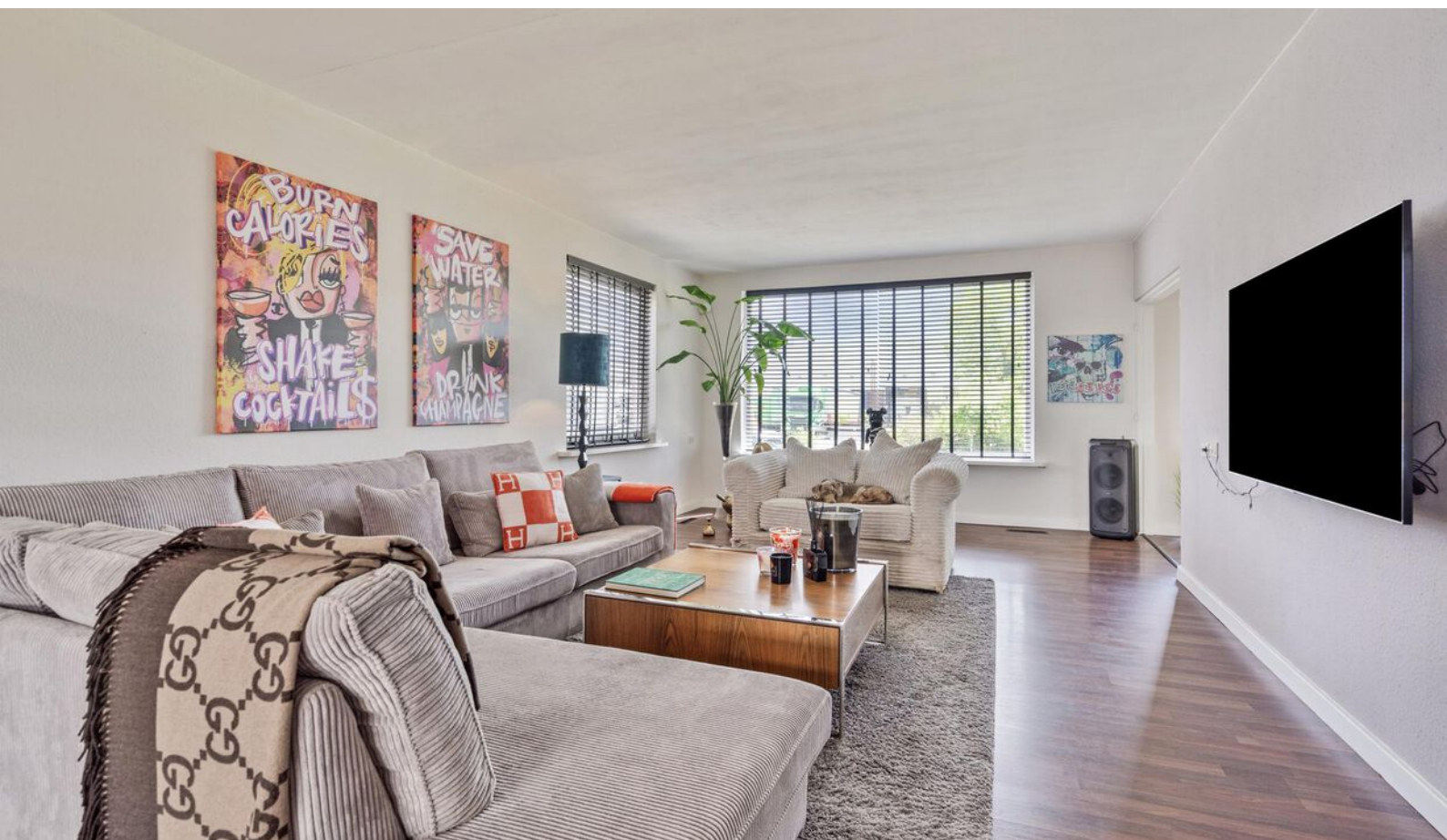
De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.



## 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!





















# 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.nl](http://boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@boek-offermans.nl](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)