

Belegging

Adenauerlaan 21U - 6414 NM Heerlen



**TE KOOP**  
€ 255.000,- k.k.

Totaal ca. 153 m<sup>2</sup> b.v.o.

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

Gelegen in de Heerlense wijk De Stack aan een rustige straat mogen wij deze woningbelegging in verhuurde staat aanbieden. De halfvrijstaande woning met drie verdiepingen en garage is gebouwd in 1996, heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 116 m<sup>2</sup> en is gelegen op een ruim hoekperceel van 407m<sup>2</sup>. De woning is netjes onderhouden en de huurder woont er al geruime tijd naar alle tevredenheid.

## Bijzonderheden

- Woning voorzien van cv-installatie (eigendom 2021)
- Woning voorzien van mechanische ventilatie voor de badkamer
- Riant hoekperceel aan het einde van de straat
- Op zeer korte afstand van de Brunssummerheide
- Gewenste voorzieningen op korte afstand

## Vigerende huurovereenkomst

Huurstroom per jaar; € 14.400,-

Huurtermijn; onbepaalde tijd

Werkelijke huurovereenkomst op aanvraag in te zien na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring.

# Indeling woning

## Begane grond

Vanaf de centrale entree met meterkast en trap naar de verdiepingen is er toegang tot de geheel betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje. Tevens is er vanaf de entree toegang tot de woonkamer met eetkamer (ca. 8.78x4.18) die grenzen aan de open keuken (ca. 2.22x2.46) die voorzien is van inbouw koelkast, oven, kookplaat en wasemkap.

Vanuit de keuken en woonkamer is er toegang tot de riante tuin, gelegen op het oosten, met aangelegd terras en gazon.

Aangrenzend aan de tuin bevindt zich de separate garage (ca. 5.97x2.97) die bereikbaar is vanaf de straat middels een handmatige poort.

## Eerste verdieping

Via de trap vanaf de entree bereikt u via de overloop de drie slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte.

Slaapkamer 1 (ca. 3.10x4.18)

Slaapkamer 2 (ca. 3.07x2.46).

Slaapkamer 3 (ca. 3.51x2.39).

Geheel betegelde badkamer (ca. 1.97x2.39) met ligbad, 2e toilet en vaste wastafel.

## Tweede verdieping

Via de trap bereikt u de tweede verdieping met een ruime slaapkamer (ca. 4.29x5.56) met aan een zijde knieschotten voor extra opbergruimte.

# Kenmerken

## Vraagprijs

€ 255.000,- kosten koper.

## Huurstroom per jaar

€ 14.400,- (stand juli 2024)

## Bouwjaar

1996

## Aanvaarding

In onderling overleg.

## Zekerheidsstelling

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

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het standaardmodel van de NVM.

## Onderzoeksplicht

Koper is te allen 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

Zal bij verkoop worden aangeleverd.

# Indeling

## Parkeren

Parkeren voor twee auto's is voorzien op eigen terrein (oprit).

Voorts is in de directe omgeving openbaar parkeren mogelijk.

### Verdieping

### Type

### Metrage G.O.

Begane grond

Woonruimte

ca. 46 m<sup>2</sup>

1e verdieping

Woonruimte

ca. 46 m<sup>2</sup>

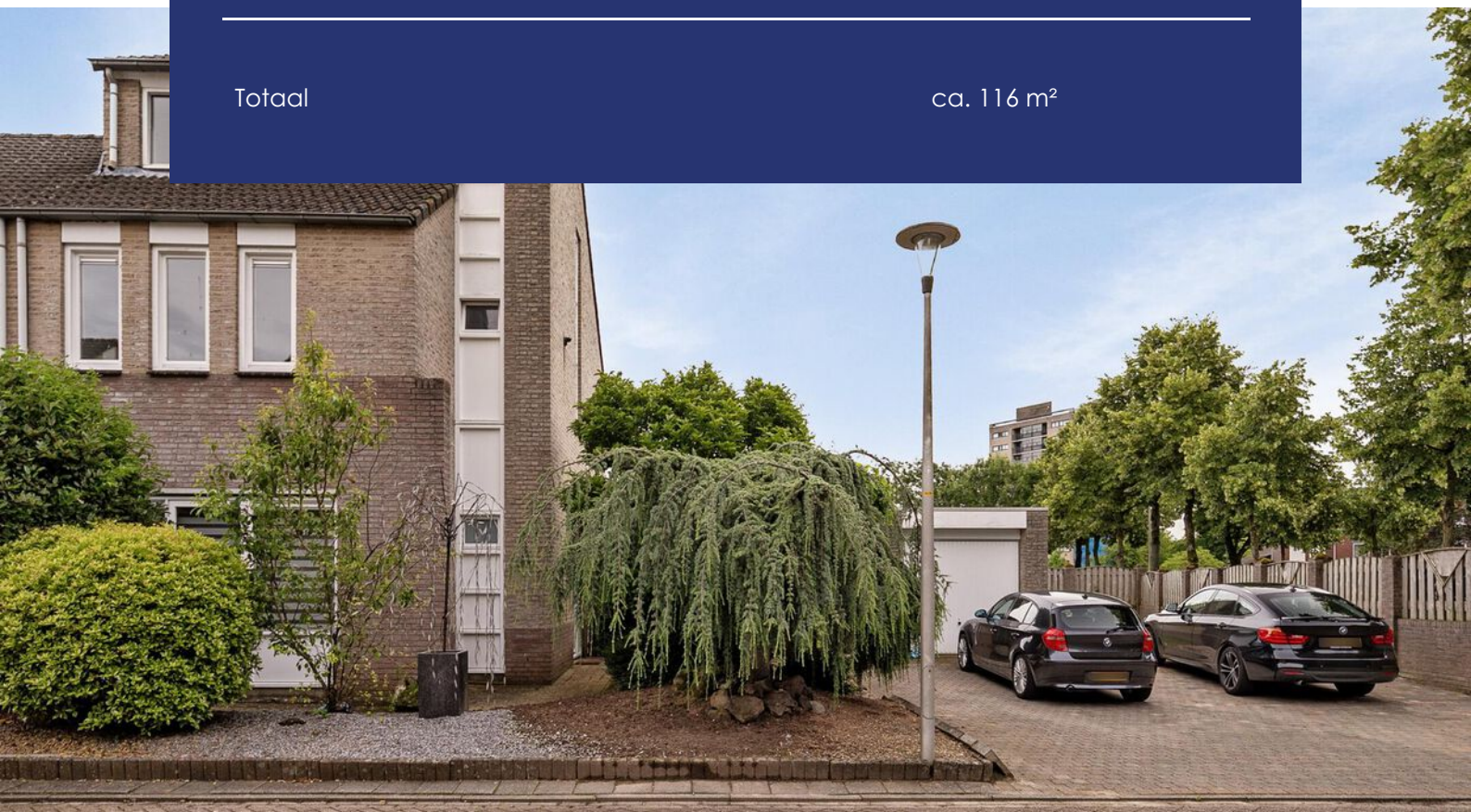
2e verdieping

Woonruimte

ca. 24 m<sup>2</sup>

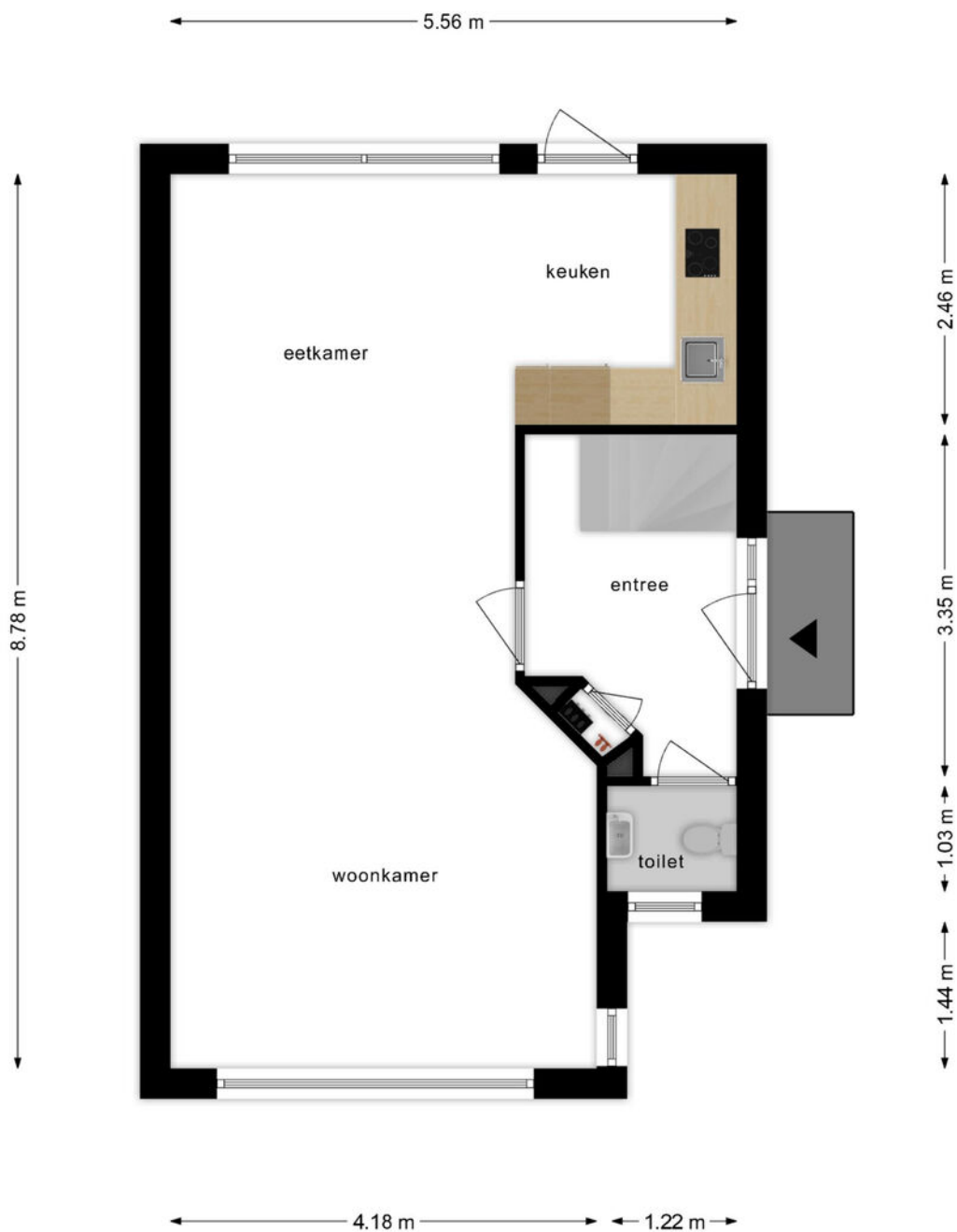
Totaal

ca. 116 m<sup>2</sup>



# Plattegronden

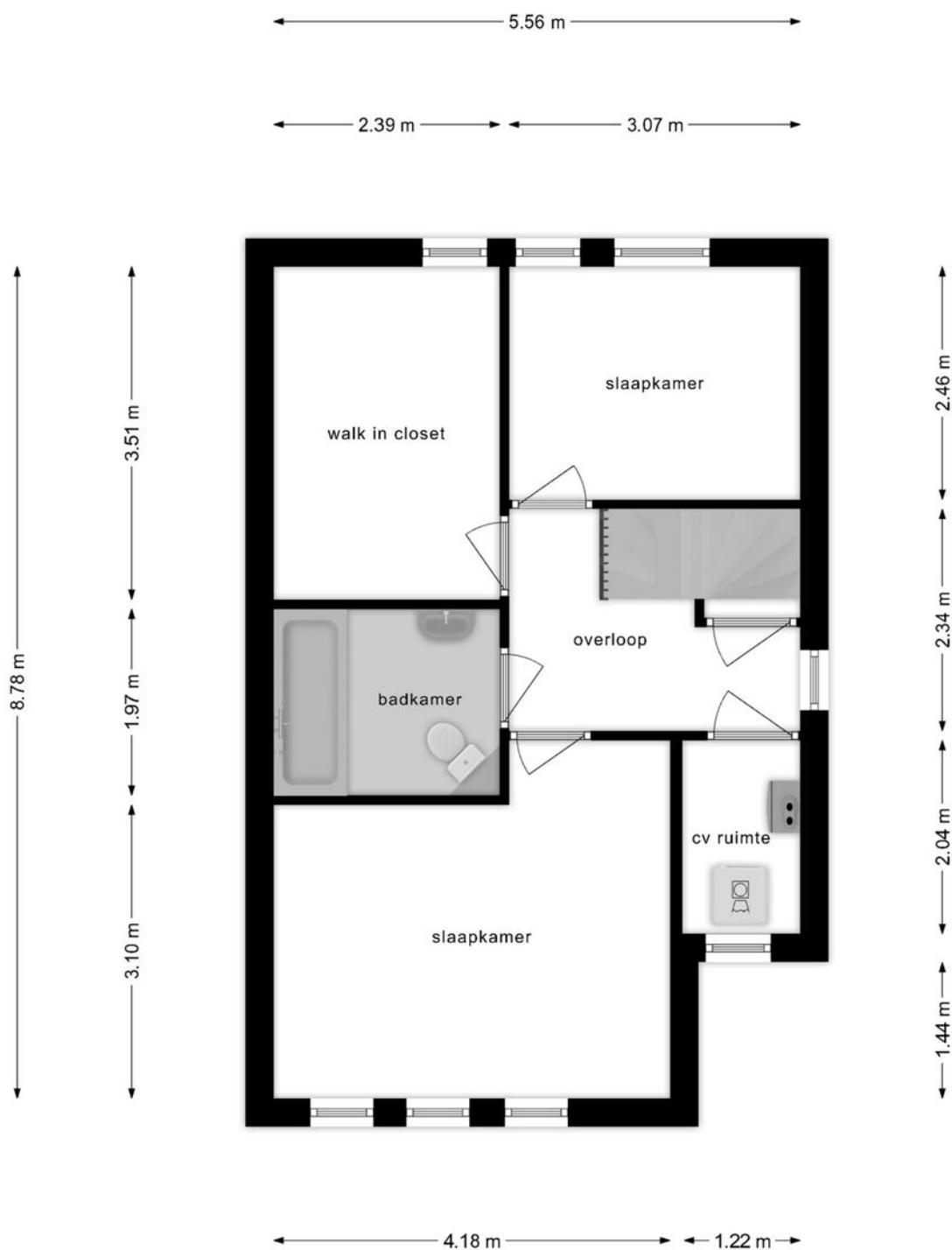
## Begane grond



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

# Plattegronden

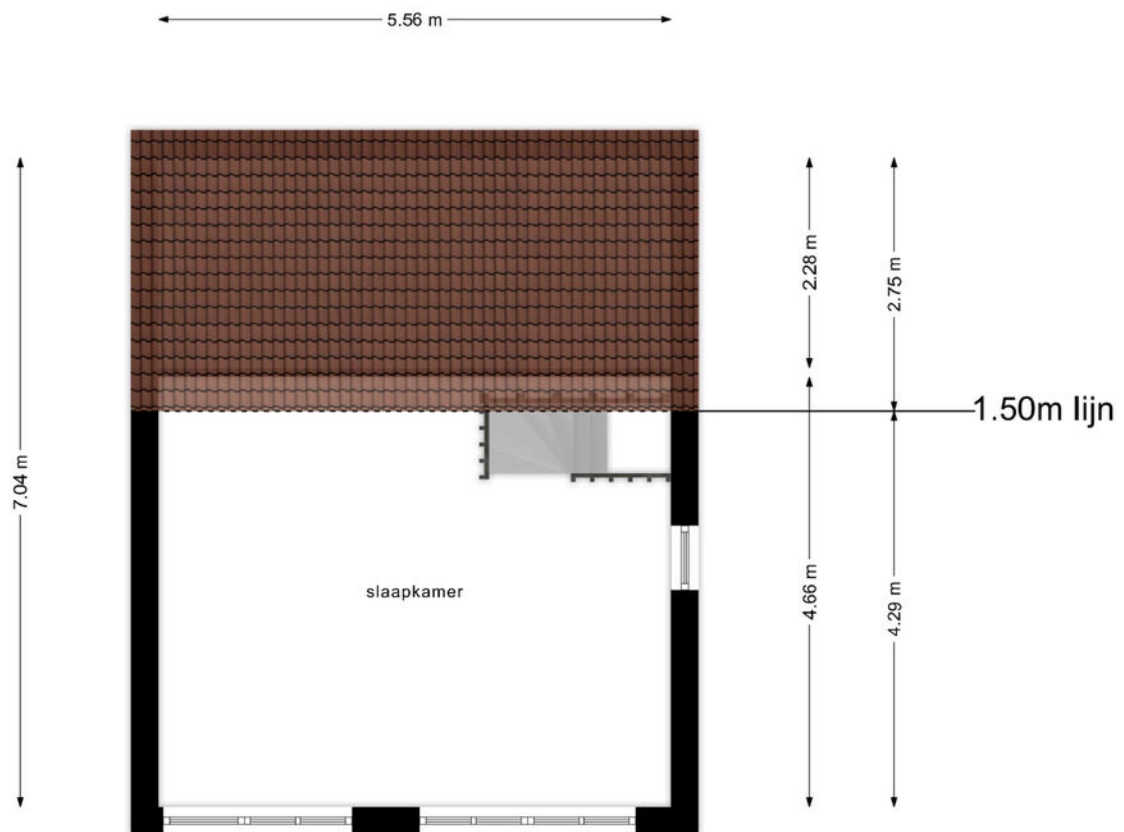
## Etage 1



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

# Plattegronden

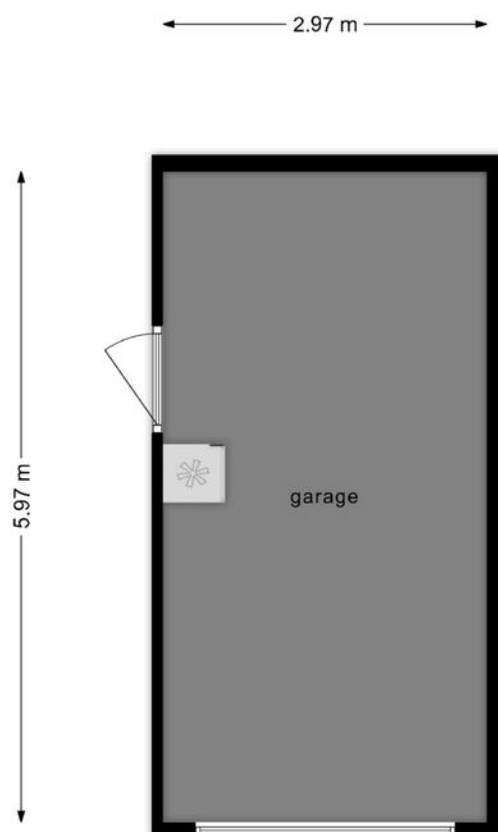
## Etage 2



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

# Plattegronden

## Garage



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

# Kadaster

Kadastrale gemeente

Heerlen

Nummer

3088

Sectie

O

Perceelgrootte

407 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: BOG



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

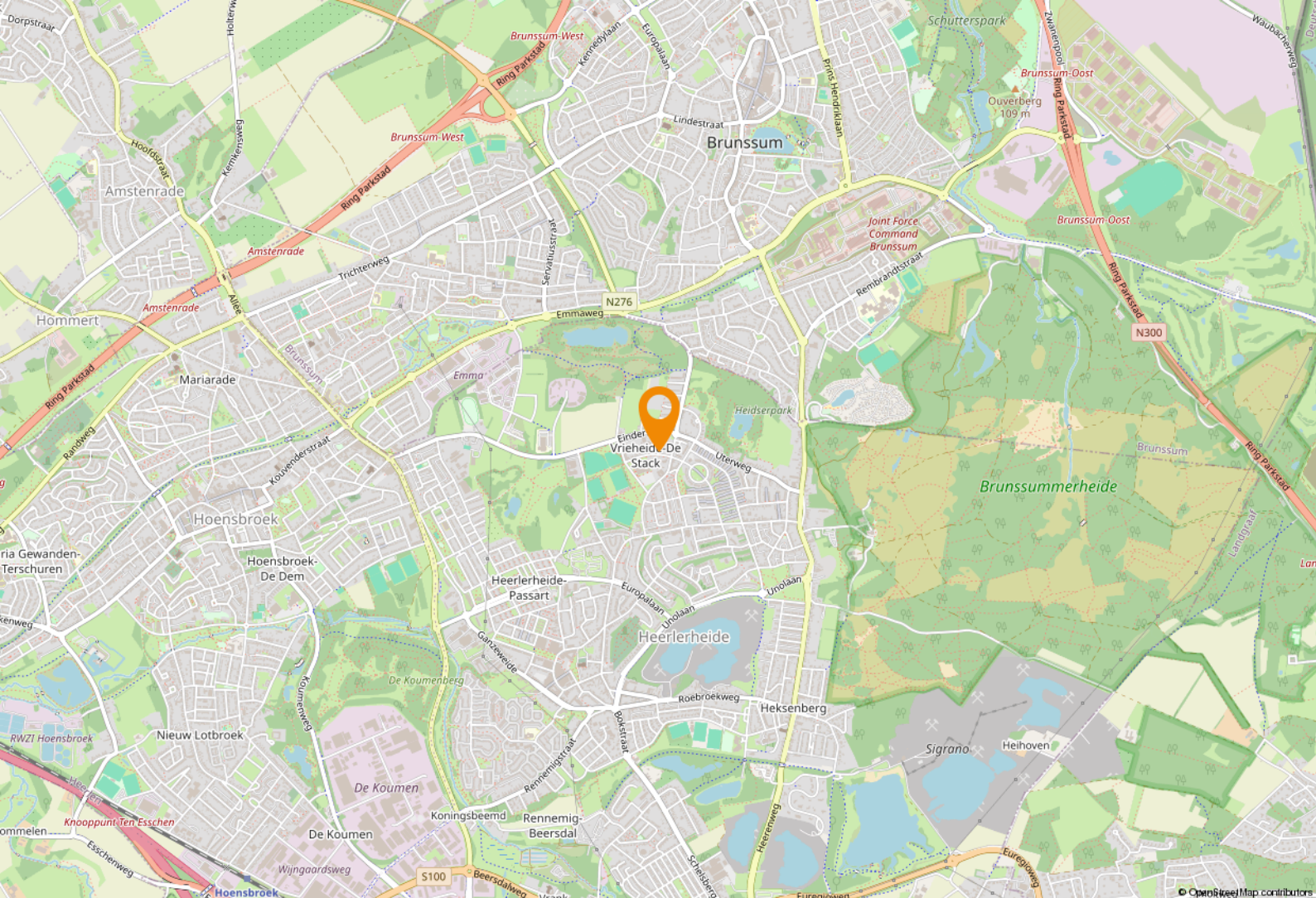
Sectie O

Perceel 3088

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 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 tussen Heerlen, Hoensbroek en Brunssum in de wijk De Stack. De wijk kent een gemêleerde demografie met een diversiteit aan woningbouw, van grondgebonden woning tot appartementencomplexen en riante vrijstaande woningen. De directe omgeving van het complex oogt verzorgd en wordt vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van groen, bedrijvigheid en voorzieningen.

## Bereikbaarheid

De wijk en de woning zijn goed bereikbaar door de nabij gelegen buitenring Parkstad die de omliggende dorpen met elkaar verbindt en aansluit op de autosnelweg Heerlen / Aken (A76), alsmede Antwerpen / Brussel.

## Bestemmingsplan

Het object valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Heerlerheide Noord', vastgesteld op 31-03-2021, bestemd als Woning. Binnen deze bestemming is wonen met tuin toegestaan overeenkomstig het huidige gebruik. 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!





# Parkstad Limburg

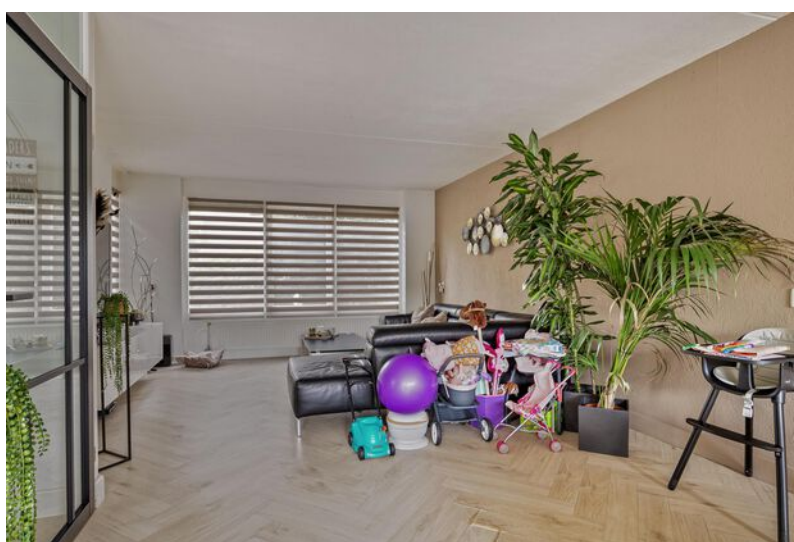
## Parkstad Limburg

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.

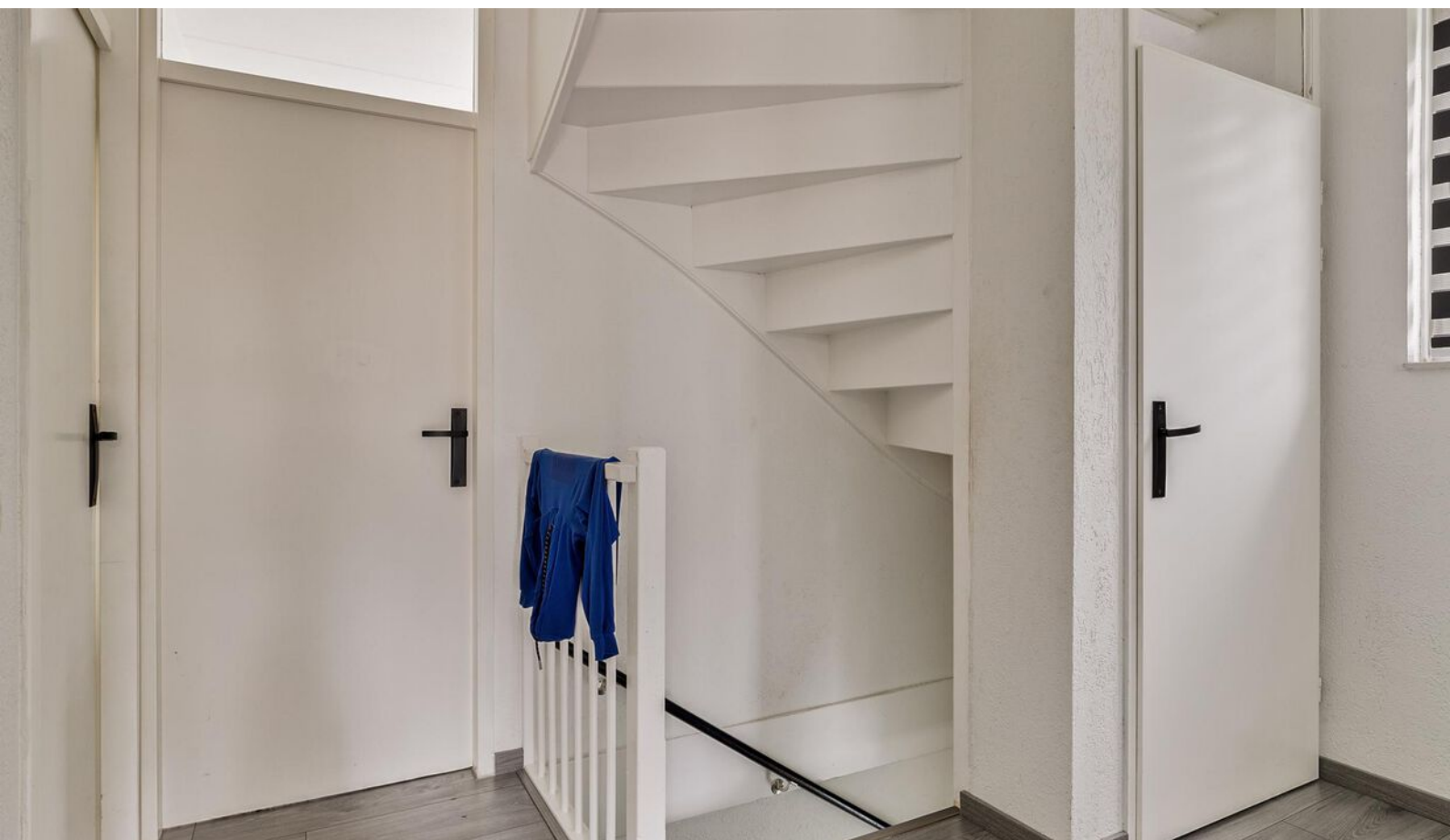
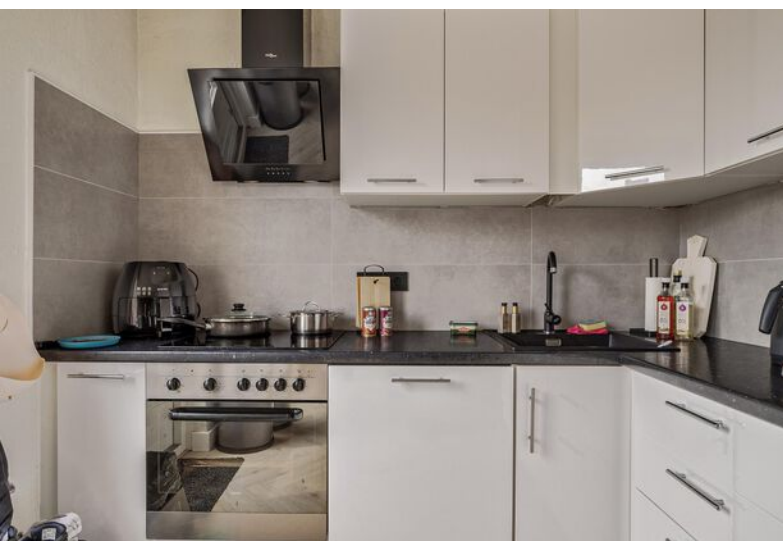
In Parkstad werken 106.000 mensen bij bijna 15.000 bedrijven en instellingen. Speerpunten zijn nieuwe energie, toerisme/recreatie, zorg, financieel-administratieve dienstverlening en de ontwikkeling van een overall Retail centrum. Bovendien is de Retail sector goed voor een bestedingsoverschot in deze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

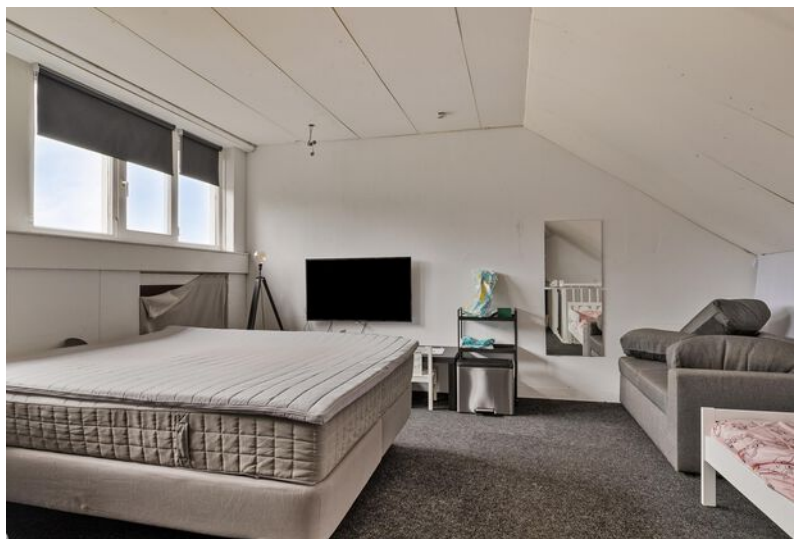
Parkstad beschikt over een sterk cluster aan bedrijven en instellingen in de financieel-administratieve sector. Ruim 16.000 mensen werken bij organisaties als APG, AZL, Loyalis, Obvion, CBS, Belastingdienst, UWV en diverse banken en accountantskantoren.

















# Notities

# 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



## 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**

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

