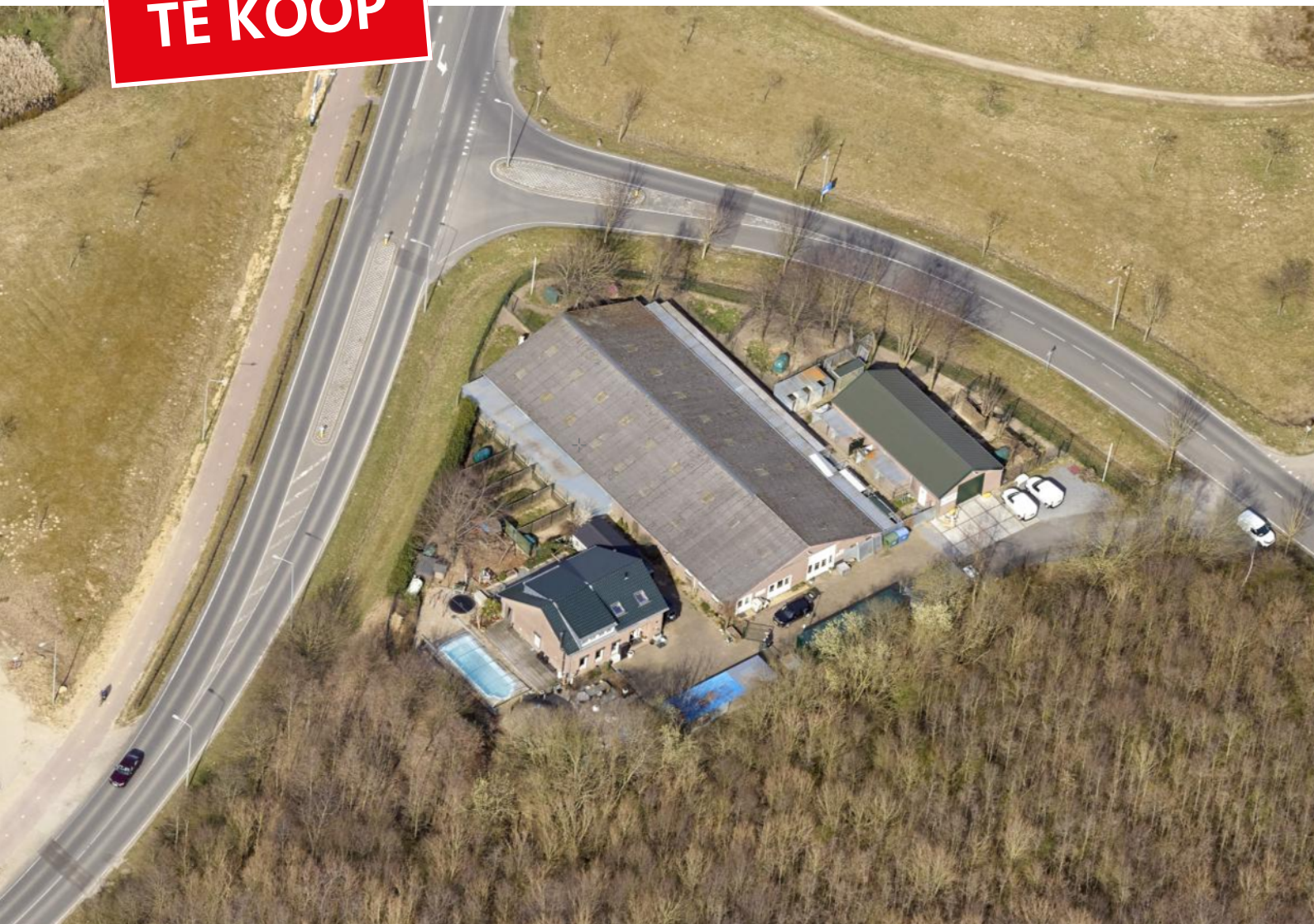


TE KOOP



Stevensweg 251
— HEERLEN

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van
vraag en aanbod. Dat is waar
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.



—
Uw contactpersoon:

Stef Limpens

045-5753255

slimpens@aelmans.com



- **Adres:** Stevensweg 251
6422 PX Heerlen
- **Bouwjaar:** 1977
- **Inhoud woning:** circa 588 m²
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 188 m²
- **Gebouwbonden buitenruimte:** circa 16 m²
- **Gebruiksoppervlakte bedrijfsgedeelte:** circa 960 m²

- **Perceeloppervlakte:** 3.350 m²

- **Vraagprijs:** € 875.000 k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg
- **Energie label:** A

Inhoud

- Omschrijving
- Woonhuis
- Bedrijfsgebouwen
- Bestemming
- Kadastrale gegevens
- Ligging
- Voorzieningen en installaties
- Plattegronden
- Belangrijke informatie voor u



Honden-/ en dierenliefhebbers opgelet!

Uniek object met kansen om wonen en werken te combineren op een prachtige plek in het mooie Zuid-Limburg.

Deze bedrijfslocatie is gelegen in het buitengebied van Heerlen, nabij Bocholtz, heeft een fantastische ontsluiting en biedt diverse exploitatiemogelijkheden.

Het complex is thans in gebruik als hondenpension voor maximaal 80 honden en als beveiligingsbedrijf met opleidingscentrum voor speurhonden.

De locatie omvat onder andere een ruime (woonoppervlakte ca. 188 m²) en degelijke woning met multifunctionele bedrijfsruimten (960 m²).

Bent u na het doornemen van de verkoopinformatie net zo enthousiast als wij? Neem dan contact met ons op via onderstaande gegevens!



De begane grond

De woning is toegankelijk via de entreehal, in de zijhal is een toiletruimte met fonteintje, meterkast en garderobe aanwezig. Vanuit deze entree heeft u toegang tot de woonkamer en ruime leef keuken. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer met haard en toegang via de schuifpui tot de terrasoverkapping en achter gelegen tuin.

De betegelde leefkeuken is vernieuwd in 2011 en voorzien van een groot kookeiland met gootsteen, inductiekookplaat en vaatwasser. De losse kastenwand is verder voorzien een combi-oven, magnetron en koelkast.

Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk, met aangrenzend gelegen waskamer voorzien van witgoedaansluiting.













De eerste verdieping & Tuin

Middels de fraaie houten trap vanuit de entreehal is de verdieping bereikbaar. De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 21,5 m², 19,3 m², 18,8 m² en 18,4 m².

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet. Het dak is vernieuwd in 2020 en gedekt met gebakken pannen.

De tuin is gelegen rondom de woning en biedt optimale privacy. Het middels een warmtepomp verwarmde (zoutwater) zwembad is gerealiseerd in 2016. Het zwembad is ca. 9,50 m. bij 3,70 m. en ca. 1,55 m. diep. In de tuin is verder een preeel aanwezig.

















Bedrijfs- gebouw 1

De bedrijfsgebouwen staan volledig los van de woning waardoor optimale privacy in de woning is gewaarborgd.

Het multifunctionele bedrijfsgebouw is gebouwd in 1978 en bestaat uit een ontvangstruimte met balie, aangrenzend gelegen kantine met keuken en bijkeuken (voorzien van eenvoudige badkamer). Aan de rechterzijde van de hal is een hondenwaskamer gelegen en extra bergruimte.

Het grootste gedeelte van het bedrijfsgebouw is ingericht als hondenpension. Er zijn in totaal 60 binnen kennels aanwezig. Dit zijn 24 binnen kennels met schuifverbinding naar 24 buiten kennels (in het linker gedeelte). In het overige gedeelte zijn 36 binnen kennels aanwezig.

Verder zijn er op het terrein 26 buitenkennels en 15 volledig omheinde speelweides gerealiseerd. De omvang van het pension zorgt voor een fraaie exploitatie.





Bedrijfs- gebouw 2, terrein & kavel



Dit bedrijfsgebouw is opgetrokken in ca. 1981 en is in 2022 voorzien van een nieuw geïsoleerd dak. Het bedrijfsgebouw is toegankelijk via een loopdeur ruime nieuwe overheadpoort.

Het terrein is grotendeels verhard met betonklinkers. Daarnaast is er een volledige omheining aanwezig met ruime toegangspoort.

— Ligging

Het object biedt een rustige en goed bereikbare locatie voor een hondenpension in de regio. Gelegen in een groene en rustige omgeving aan de rand van Heerlen, is het pension eenvoudig bereikbaar vanuit omliggende woonkernen zoals Landgraaf, Kerkrade en Hoensbroek. Bovendien zorgen de nabijgelegen snelwegen A76 en A79 voor een snelle verbinding met steden als Maastricht, Sittard en Aken.

In het nabij gelegen Bocholtz en Simpelveld zijn diverse winkels en supermarkten te vinden voor dagelijkse benodigdheden. Het centrum van Heerlen ligt op slechts enkele minuten rijden, waar een ruim aanbod aan winkels, horeca, en medische voorzieningen beschikbaar is.

Daarnaast zijn in de direct omgeving diverse uitgestrekte wandel- en fietspaden bereikbaar. Tevens ligt Duitsland op een steenworp afstand.



— Kadastrale gegevens



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie S, nummer 813, totaal ter grootte van 0.33.50 ha. (3.350 m²)

— Voorzieningen en installaties

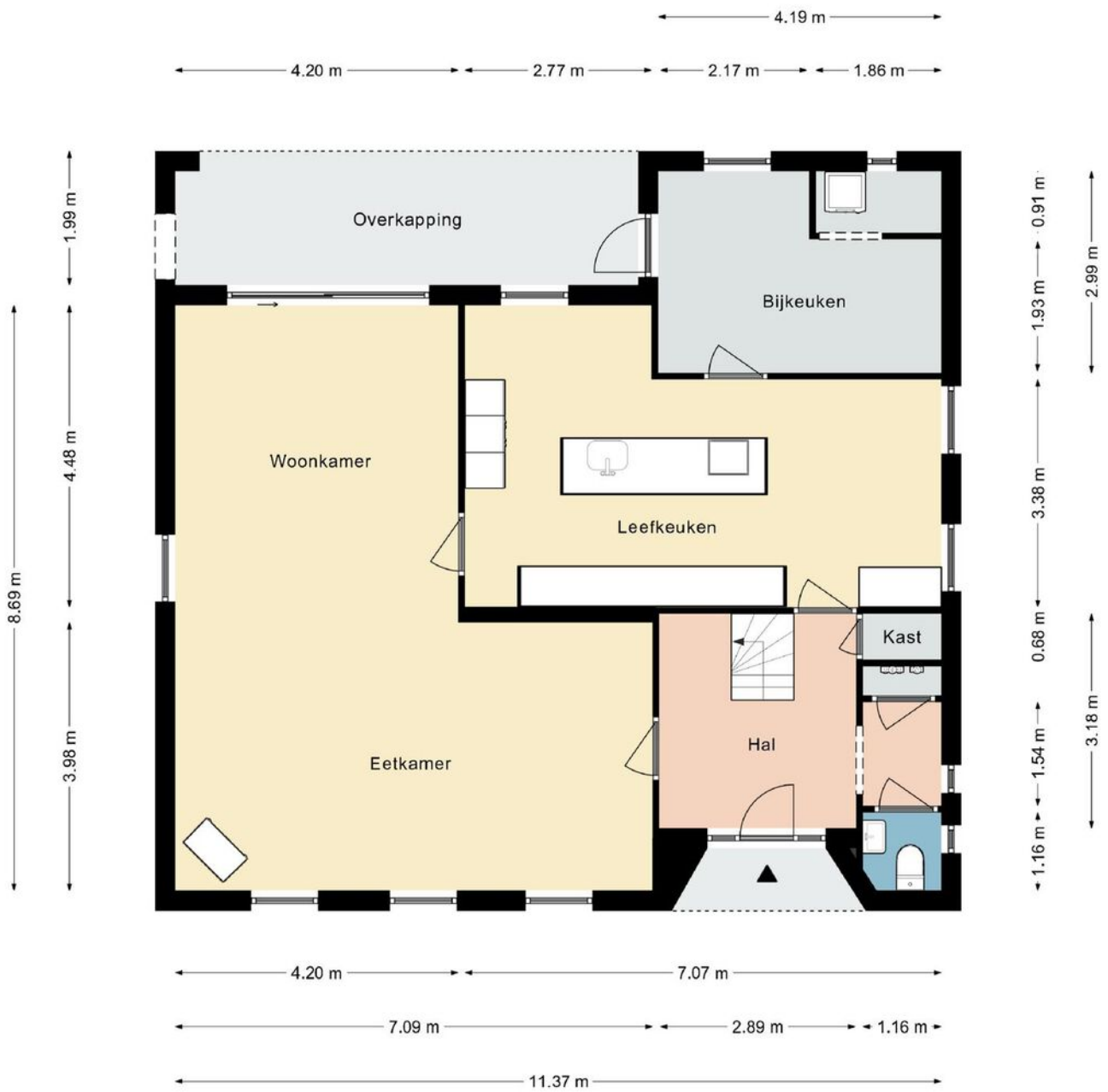
- **Elektriciteit:** aanwezig incl. krachtstroom
- **WATERAANSLUITING:** aanwezig
- **Gasaansluiting:** niet aanwezig, via gastank
- **Riolering:** aanwezig

- **Kozijnen:** overwegend kunststof kozijnen met dubbele/HR++ beglazing
- **Isolatie:** vloer-, gevel- en dakisolatie
- **Energie label:** A
- **Zonnepanelen:** 30 panelen incl. micro omvormers (415 Wp per paneel , bouwjaar 2023)

- **Centrale verwarming:** Intergas Kompact HRE (bouwjaar 2022)
- **Warm watervoorziening:** via cv-ketel

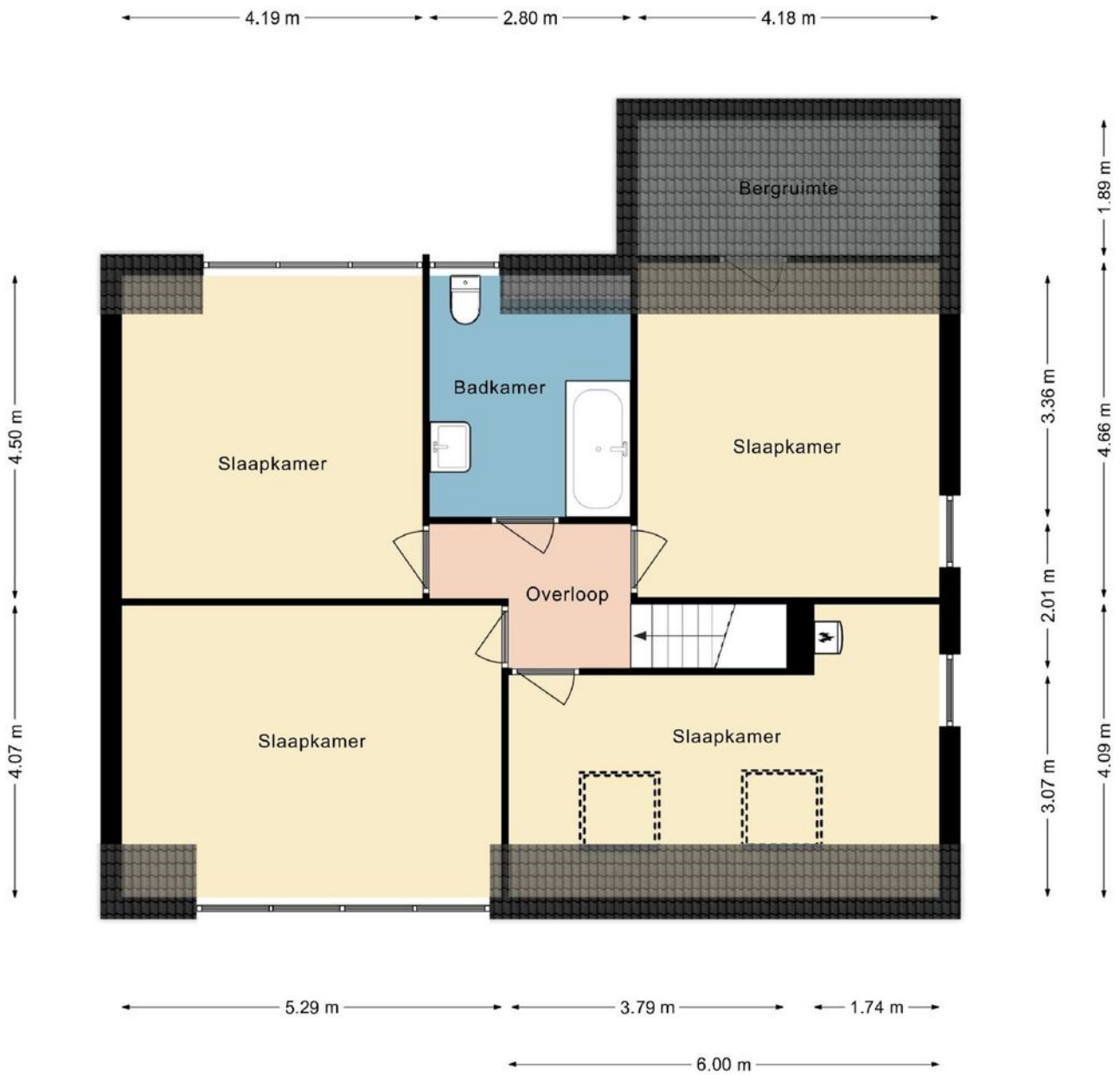
- Bijzonderheden:**
- Zeer landelijk gelegen vrijstaande woning met ruime bedrijfsruimten en volop exploitatie/ontwikkelingsmogelijkheden
 - Schitterende locatie heerlijk in het buitengebied met uitstekende ontsluiting
 - Zeer degelijke bouw
 - Woning royale opzet met comfortabel woonoppervlakte van ca. 188 m²
 - Multifunctionele bedrijfsruimte
 - Er wordt jaarlijks een bijdrage betaald voor het algemene onderhoud op het Avantis terrein. De bijdrage voor 2024 is vastgesteld op € 2.303,84. Koper is verplicht om het servicecontract over te nemen.

Plattegronden - Woonhuis - Begane grond



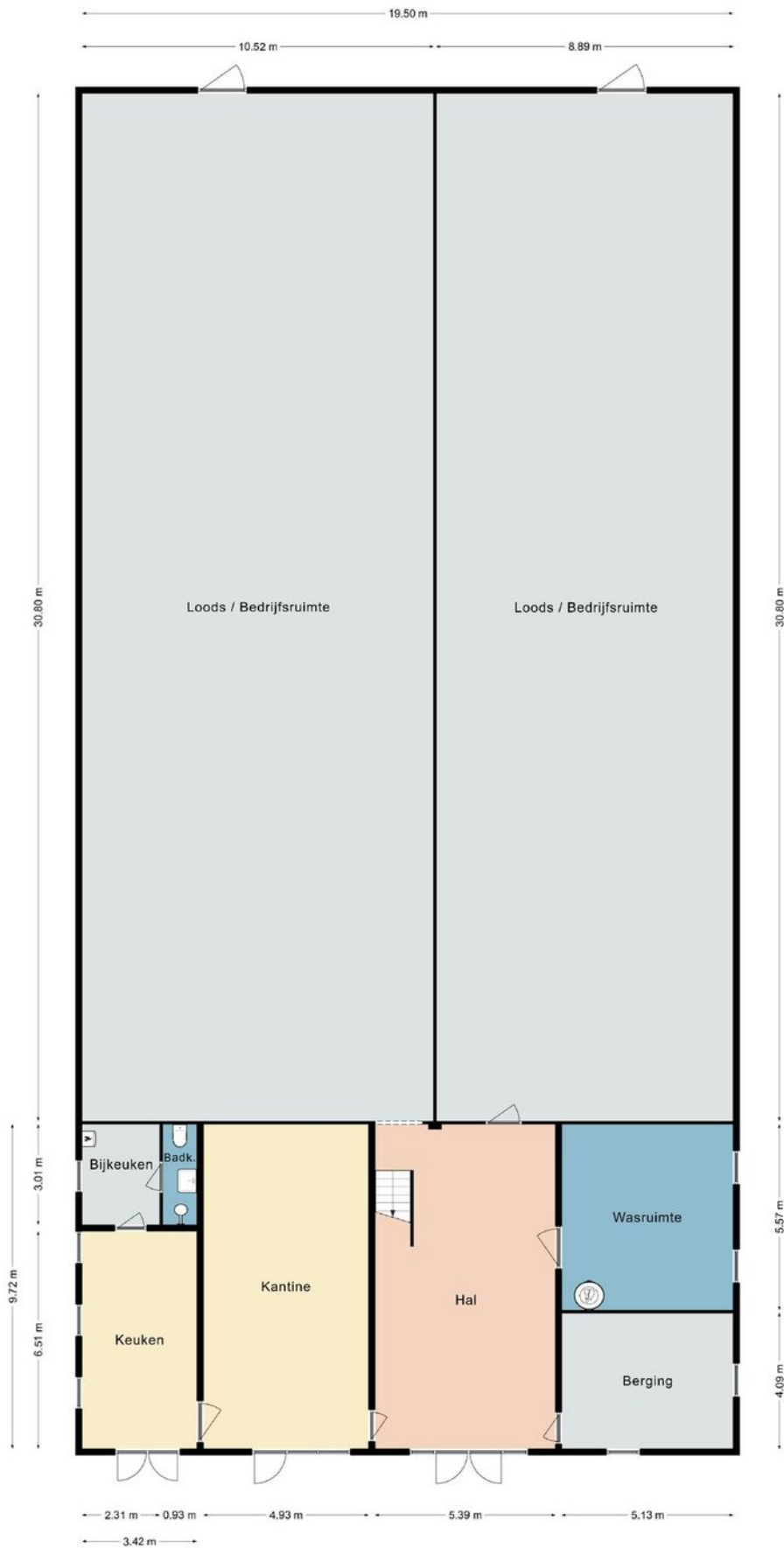
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden - Woonhuis - Eerste verdieping



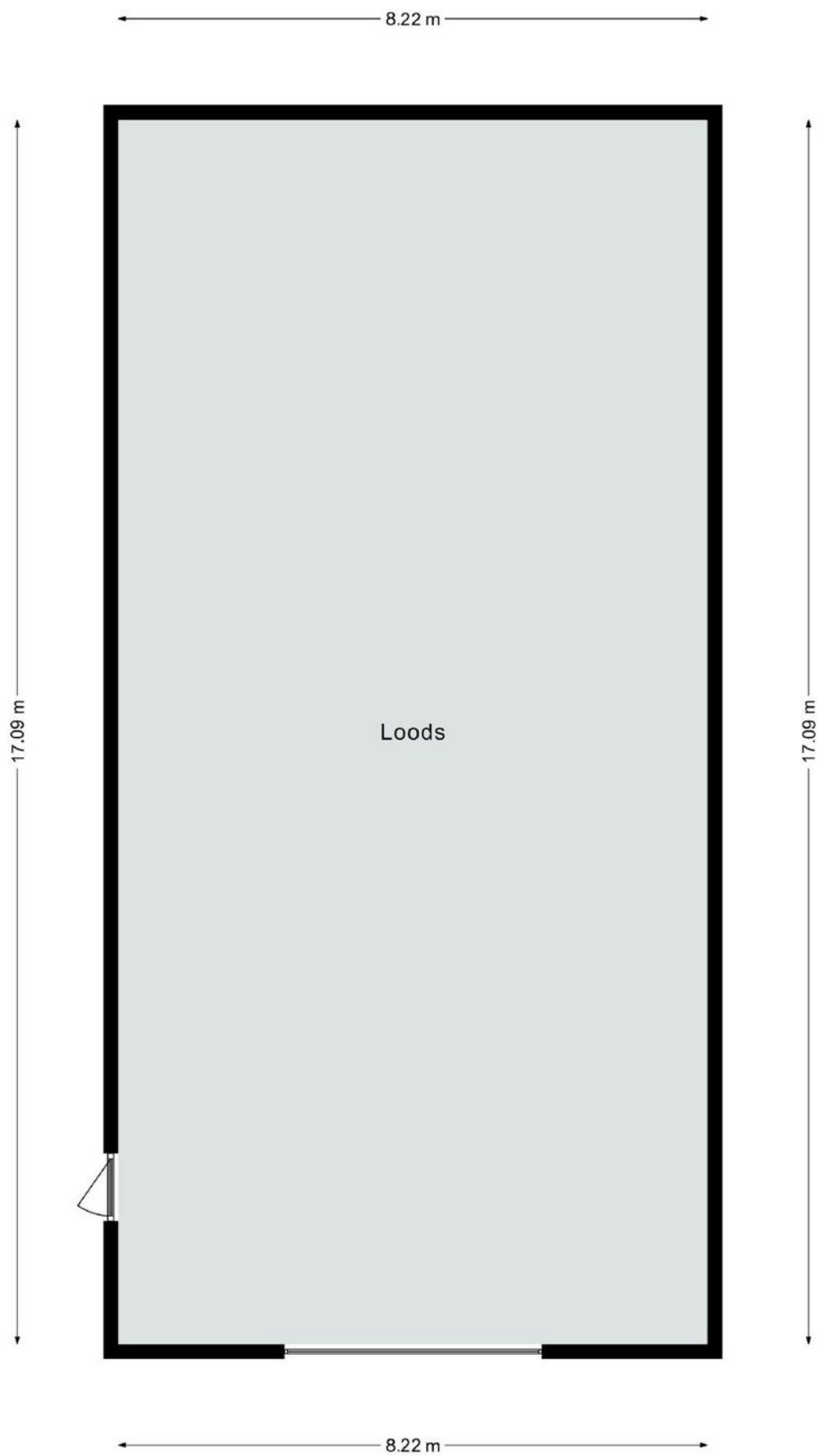
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden - Bedrijfsgebouwen - Bedrijfsgebouw 1



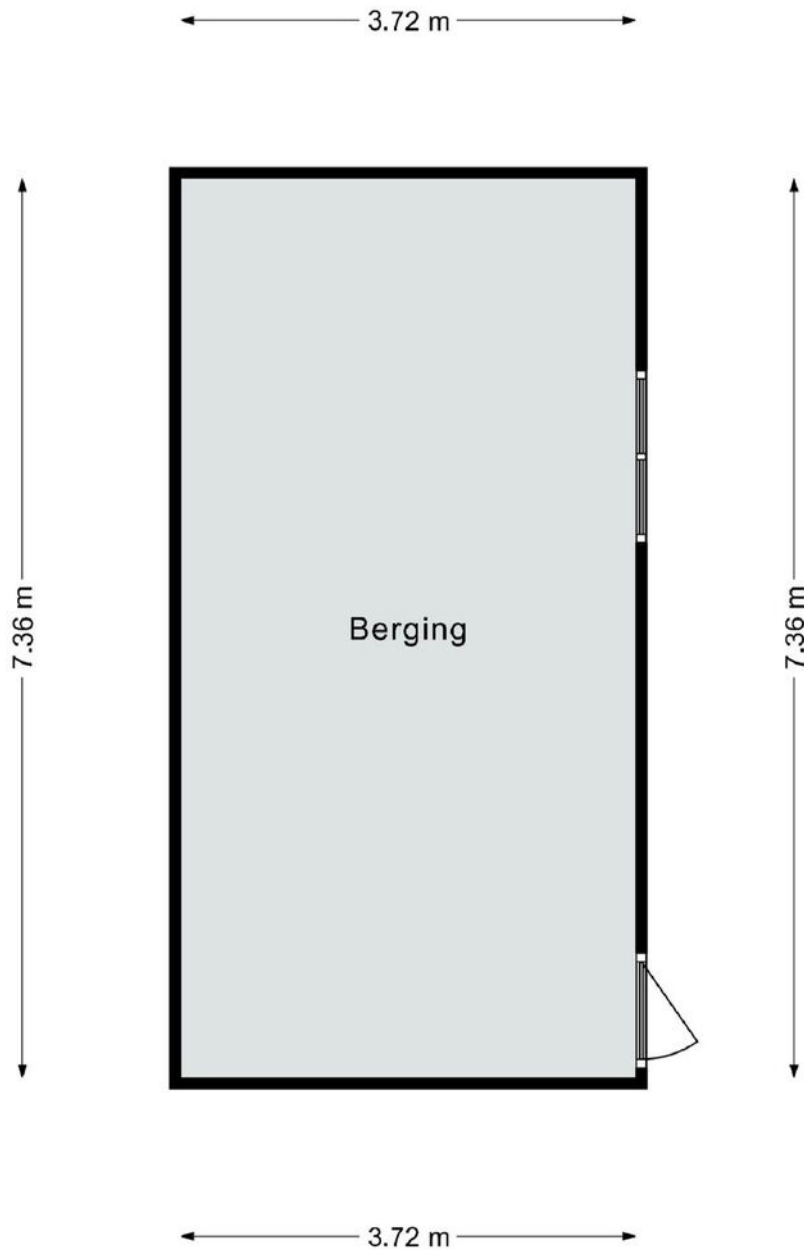
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden - Bedrijfsgebouwen - Bedrijfsgebouw 2



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden - Berging



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieden krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenkijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Bedenkijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenkijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

NVM

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheke en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvelds, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 045 - 575 32 55

Kerkstraat 4 Voerendaal
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com