

Belegging

Heerlerbaan 147 - 6418 CC Heerlen



**TE KOOP**  
€ 775.000,- k.k.

Belegging met optimale risicospreiding

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 een volledig verhuurd beleggingsobject op een goed bereikbare locatie in Heerlen. Op de begane grond is een medisch centrum gelegen waar huurders uit verschillende medische disciplines praktijkruimtes huren. In totaal zijn er 6 praktijkruimtes - allen verhuurd - met afmetingen tussen ca. 17 en 35 m<sup>2</sup>. De ruimtes zijn stuk voor stuk voorzien van een keurig afwerkniveau. De op de begane grond gelegen toiletten en kantine zijn voor gezamenlijk gebruik.

Binnen het complex zijn daarnaast nog andere verhuurde eenheden gelegen, waaronder een achtergelegen loods (ca. 60 m<sup>2</sup>) met buitenterrein (ca. 150 m<sup>2</sup>) op de begane grond, een studio op de begane grond (ca. 100 m<sup>2</sup>) en een riant appartement met 3 tot 4 slaapkamers op de verdiepingen (ca. 165 m<sup>2</sup>) met ca. 66 m<sup>2</sup> dakterras en ca. 53 m<sup>2</sup> berging.

De huurinkomsten (augustus 2024) bedragen € 64.241,- per jaar. Dit bedrag, in combinatie met een fijne spreiding van risico door de verschillende type huurders en eenheden, maakt het een uiterst interessant beleggingsobject.

De aan de achterkant van het perceel gelegen loods met buitenterrein leent zich qua omvang en ligging ideaal t.b.v. de eventuele ontwikkeling van een woning.

**Bijzonderheden:** Ca. 3 jaar geleden zijn alle platte daken voorzien van nieuwe dakbedekking en in 2023 zijn er 25 zonnepanelen geplaatst. Alle praktijkruimtes inclusief algemene ruimtes zijn voorzien van airco's.

# Kenmerken

## Vraagprijs

€ 775.000,- k.k.

## Huurstroom (augustus 2024)

€ 64.241,- per jaar, als volgt verdeeld (jaarhuren):

- Medisch centrum: € 33.111,-
- Loods: € 10.350,-
- Studio: € 8.120,-
- Appartement: € 12.660,-

## Bankgarantie/waarborgsom

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

## Energielabel

B, geldig tot 24 augustus 2030.

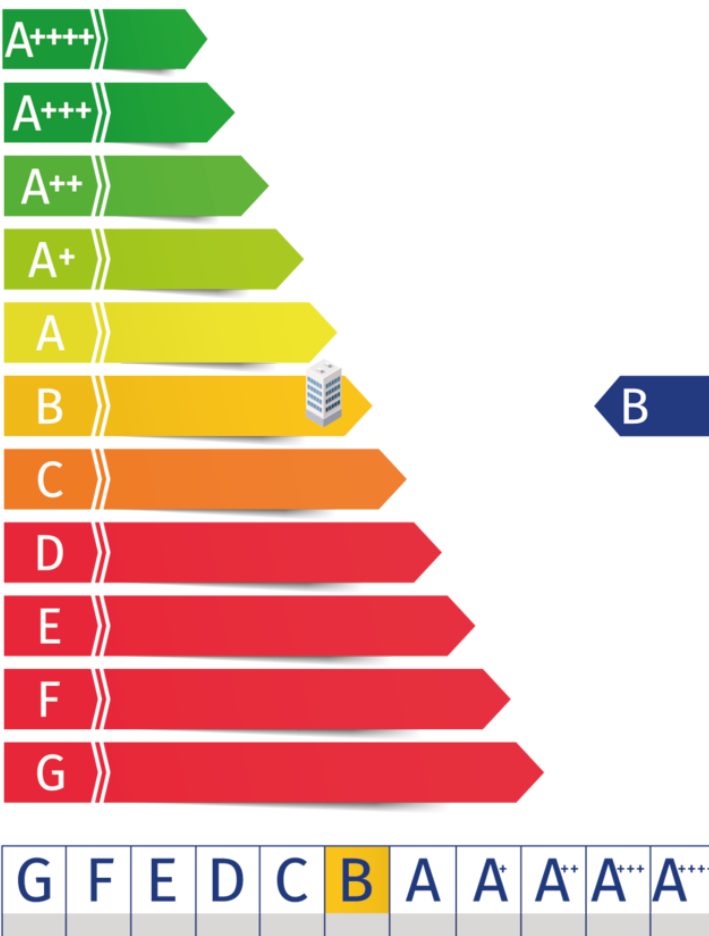
In 2023 zijn er echter 25 zonnepanelen geplaatst, wat naar verwachting een positief effect zal hebben op een toekomstig energielabel.

## 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.

## 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.



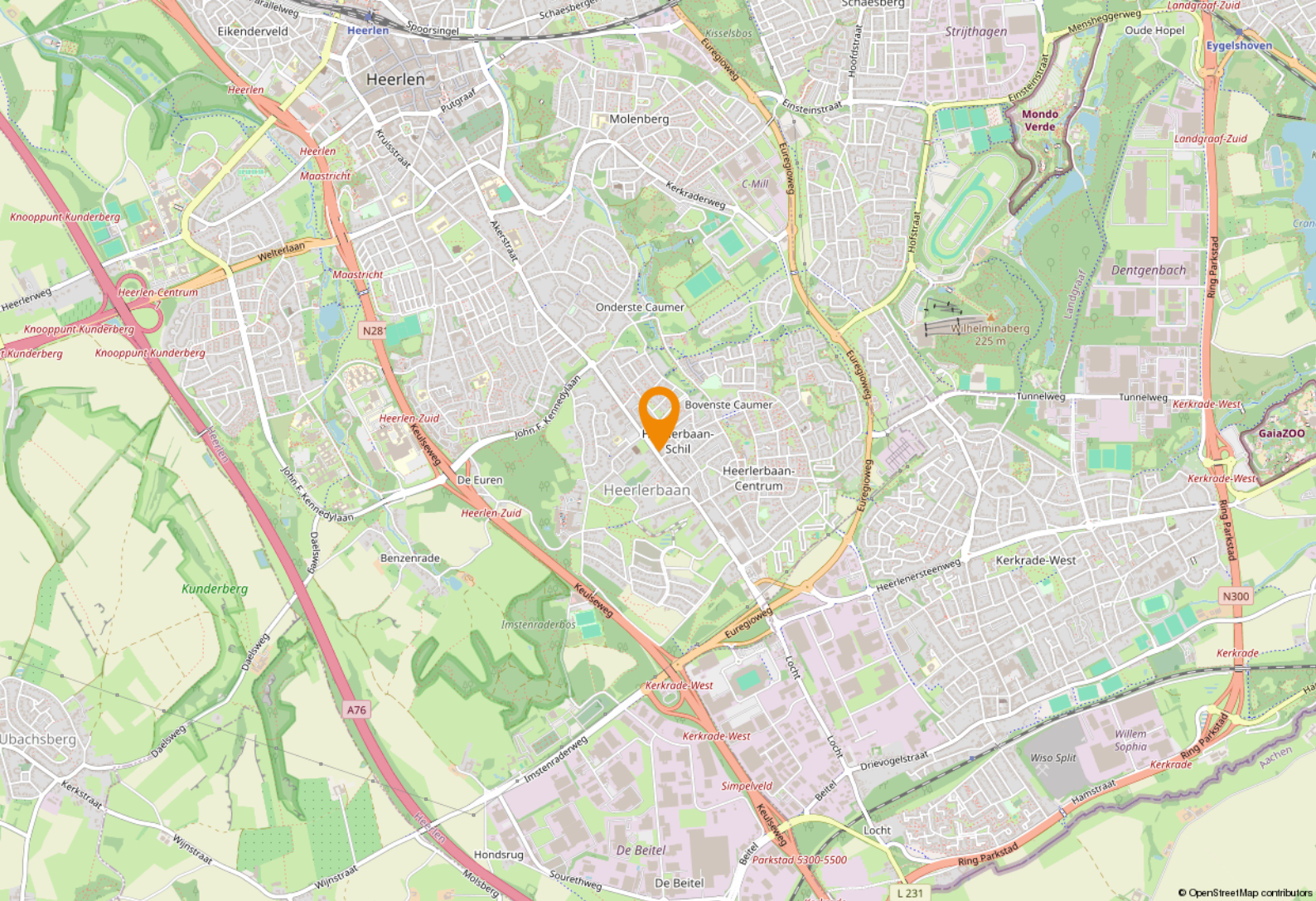
# Overige informatie

Na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring zijn onder andere de volgende documenten beschikbaar:

- Akte van levering
- Kadastraal bericht en -kaart
- Huurovereenkomsten
- Bestemmingsplangegevens
- Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Plattegrondtekeningen
- WOZ-beschikking







# Ligging, bereikbaarheid en bestemming

## Ligging en bereikbaarheid

Het object is gelegen op een goede (zicht)locatie aan de doorgaande Heerlerbaan, welke de gemeenten Heerlen en Kerkrade met elkaar verbindt. De provinciale weg N281 en snelweg A76 (richting Sittard-Geleen met aansluiting op de A2 alsmede richting Aken/Duitsland) zijn nabij gelegen.

## 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 functieaanduidingen 'Dienstverlening' en 'Horeca tot en met categorie 3'. 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.

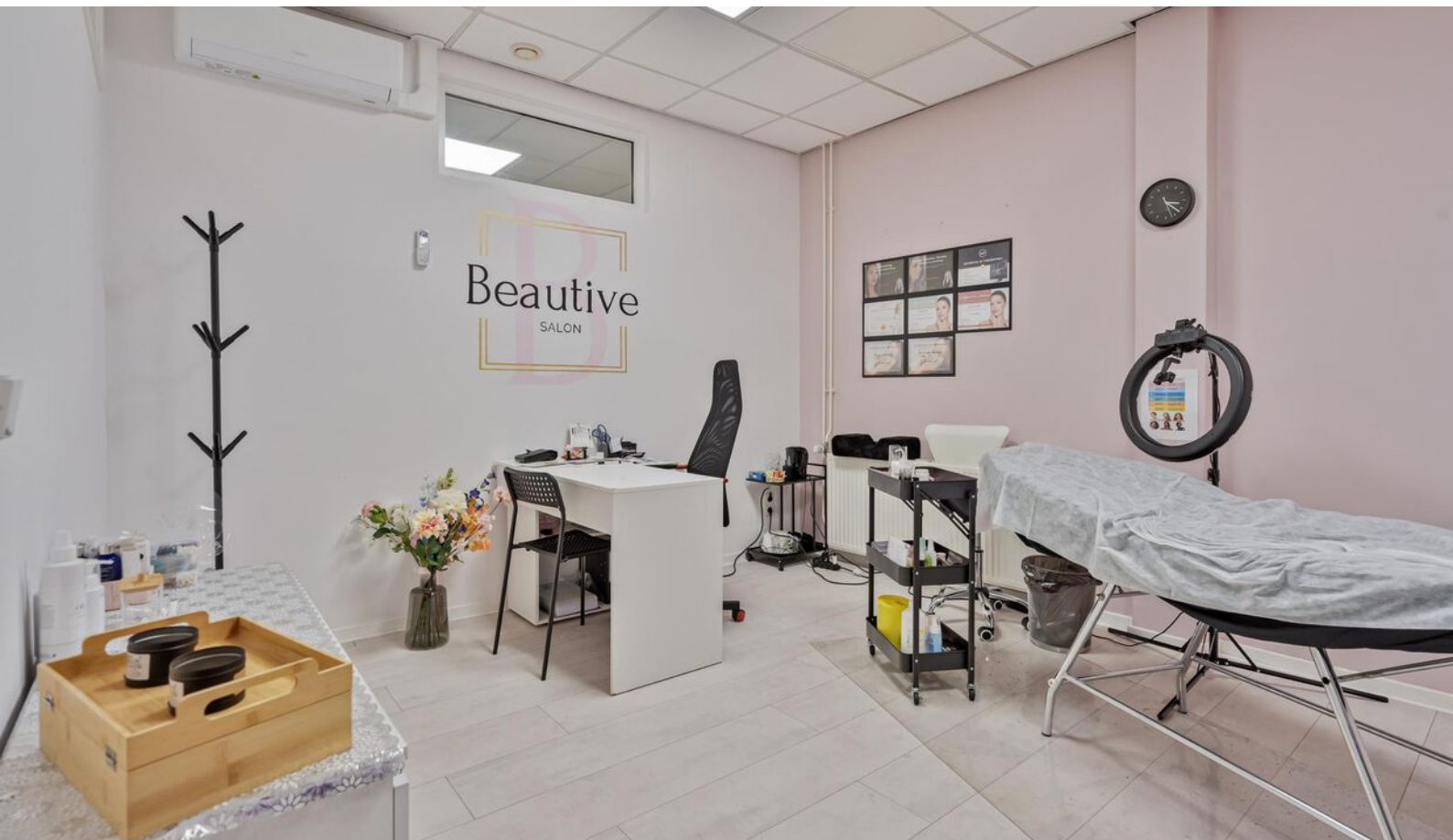
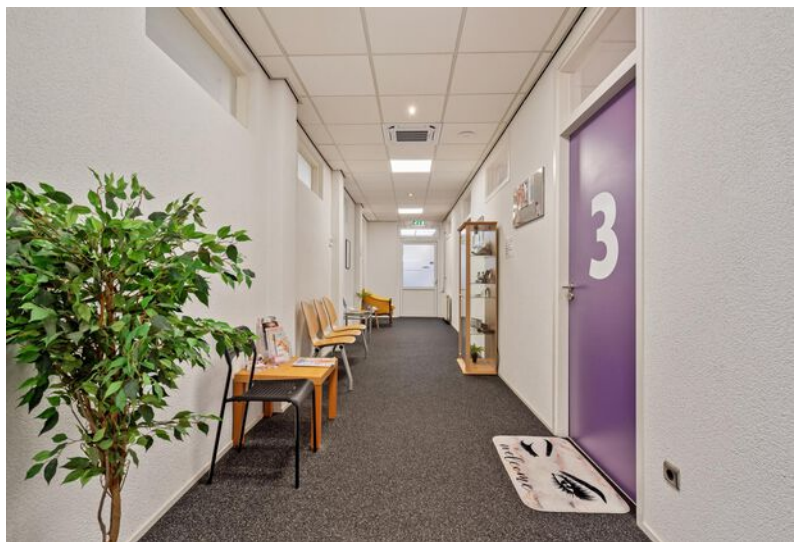
Parkstad beschikt over een sterk cluster aan bedrijven en instellingen in de financieel-administratieve sector. Ruim 16.000 mensen werken bij organisaties als APG, AZL, Loyalis, Obvion, CBS, Belastingdienst, UWV en diverse banken en accountantskantoren.





# Medisch centrum (diverse praktijkruimtes)







# Gedeelde ruimtes



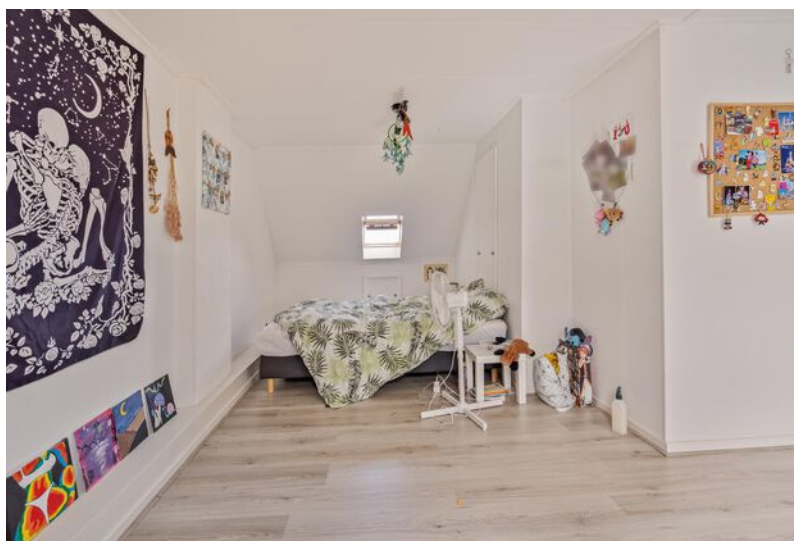
# Bedrijfsruimte/ loods met buitenterrein



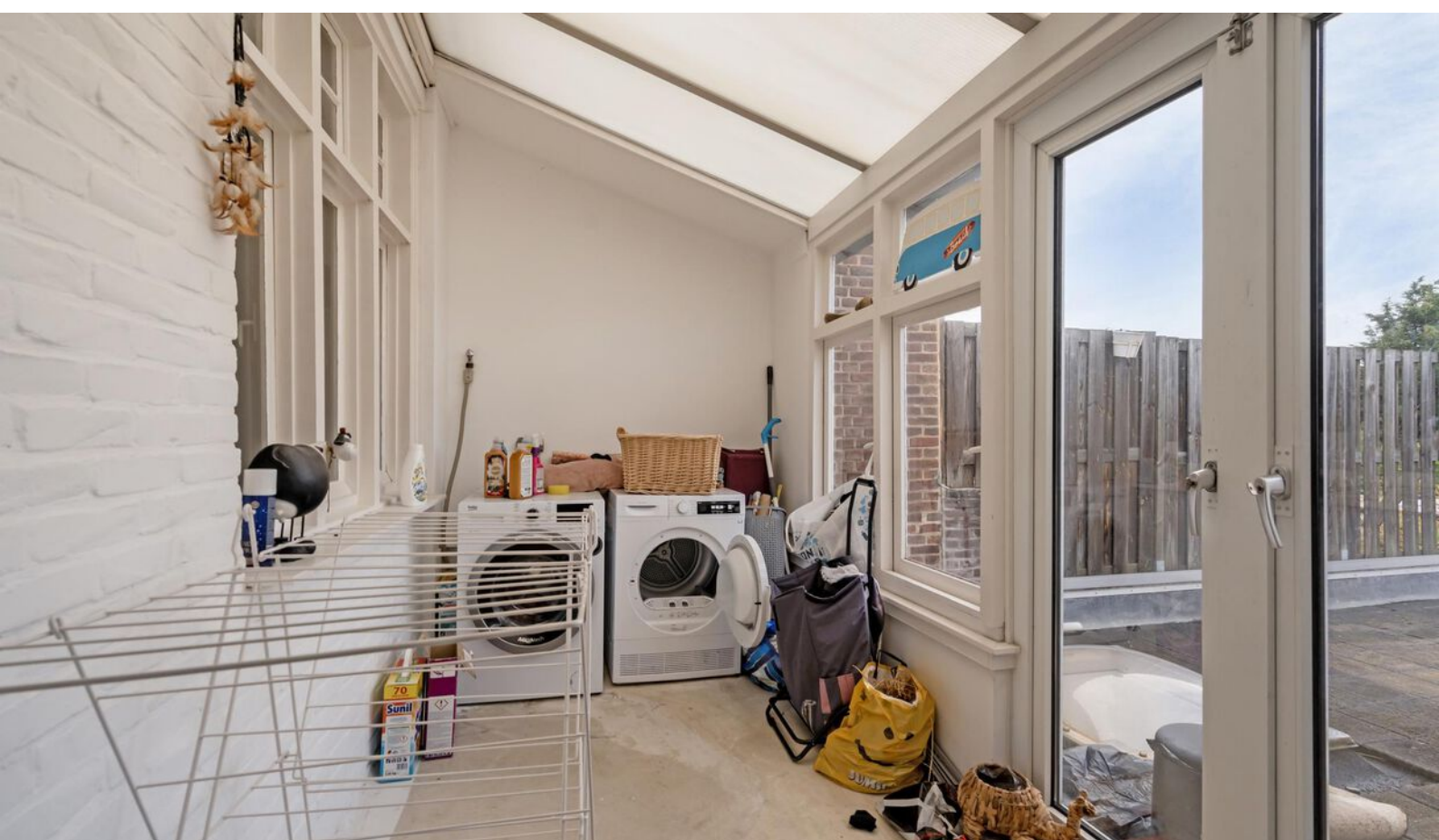
# Appartement











# Studio appartement



# Overige foto's studio (-1) en terras appartement



# 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)