

TE KOOP
Koumenweg 5-7, Hoensbroek
www.koumenweg5.nl



KENMERKEN



KOOPPRIJS
€ 1.100.000 k.k.



TYPE OBJECT
Bedrijfsruimte



SOORT BOUW
resale



OPPERVLAKTE
1.010 m²



BOUWJAAR
1974



OMSCHRIJVING

TE KOOP – BEDRIJFSPAND MET KANTOOR & VERHARD
BUITENTERREIN

KOUMENWEG 5 – 7 HOENSBROEK (GEMEENTE HEERLEN)

BINNEN BEDRIJVENTERREIN DE KOUMEN IN HEERLEN - NOORD
WORDT EEN GUNSTIG GELEGEN EN OP ZICHTLOCATIE GESITUEERD
BEDRIJFSCOMPLEX TE KOOP AANGEBODEN. MEDE DOOR DE
UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID EN OMVANG VAN HET PERCEEL
(4.571 M²) VORMT (PARTIËLE) HERONTWIKKELING NAAST REGULIER
GEBRUIK ALLICHT EEN AANTREKKELIJKE OPTIE!

ALGEMEEN

Binnen bedrijventerrein De Koumen in Hoensbroek wordt een op
zichtlocatie gesitueerd bedrijfscomplex te koop aangeboden. De
bedrijfshal maakt een goed verzorgde indruk, doch het naastgelegen
solitaire kantoorobject dient voorzien te worden van een forse
upgrading (of sloop). Gelet op de uitstekende ligging en
bereikbaarheid, alsmede de vigerende bestemming, is deze plek
vooral geschikt voor een onderneming(en) die actief is binnen een
bedrijfsmatige sfeer en exposure wenst voor haar activiteiten.



OMSCHRIJVING

Bijzonderheid

Verkoper heeft onderhavige onroerende zaak met meer vastgoed aangekocht. Indien binnen de zogenaamde 'zesmaandstermijn' wederom notarieel transport plaatsvindt, is verkoper bereid een concessie te doen qua prijsstelling. Transport zou in dat geval uiterlijk 08 mei 2026 moeten plaatsvinden (zie ook verderop onder prijsstelling of neem voor meer informatie contact op met de verkopend makelaar).

SITUERING, OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Bedrijventerrein De Koumen is gelegen aan de noordzijde van Heerlen. Deze stad grenst letterlijk aan Duitsland (omgeving Aken) en vormt het centrum van de regio Parkstad (circa 250.000 inwoners). Door de centrale situering in Zuid - Limburg is onderhavige onroerende zaak goed inzetbaar voor lokaal georiënteerde partijen, maar ook voor ondernemingen die actief zijn binnen West - Europa. Antwerpen is immers nabij gelegen, evenals het Duitse Ruhrgebied, waarbij steden zoals Keulen en Düsseldorf op minder dan 100 KM afstand gesitueerd zijn.



OMSCHRIJVING

De directe omgeving van de onroerende zaak komt goed verzorgd over en omvat naast een aangrenzend stuk bouwgrond allerlei ondernemingen, variërend van groothandel tot productie en opslag, waaronder Hanos, Fortron, Kantoorartikelen.nl, Nedlin, Heuts / Fource Group, Van Melik, L'ortye en Grausbouw. Qua bebouwing is hierbij sprake van objecten die gerealiseerd zijn vanaf de jaren tachtig in de vorige eeuw tot panden die recentelijk zijn opgeleverd.

De locatie is per (vracht)wagen zeer goed bereikbaar middels doorgaande wegen. De Ringweg Parkstad is zelfs binnen 2 minuten toegankelijk. Deze autoweg staat in directe verbinding met snelwegen in de richting van Maastricht, Aken / Keulen (D), Antwerpen / Brussel (B) en Eindhoven.

Naast het pand is een bushalte gesitueerd en het NS-station van Hoensbroek is op ca. 10 minuten loopafstand gelegen. De bereikbaarheid middels het openbaar vervoer is dus ook goed te noemen.



OMSCHRIJVING

INDELING - VOORZIENINGEN

Kantoorobject (Koumenweg 7)

- traditionele bouw (niet of beperkt geïsoleerd)
- ca. 230 m² VVO kantoorruimte, evenredig verdeeld over begane grond en souterrain
- eigen meterkast voorzien van gas-, water- en elektra-aansluitingen (NB : de elektrische toegangspoorten zitten gekoppeld aan onderhavige meterkast!)
- cellenstructuur => werk- en spreekkamers
- buitenzijde oogt redelijk verzorgd, doch de binnenzijde van het pand is zeer gedateerd c.q. kent maximaal een functioneel afwerk- en voorzieningenniveau
- dakbedekking is in 2022 vervangen.

Onderhavig object is toe aan een zeer grote opfrisbeurt. Denk hierbij aan nieuwe kozijnen, vloeren, plafonds, verlichting, schilderwerk, kitchenette, sanitair, enz. Sloop van dit object is net zo aantrekkelijk als upgrading, doch beide varianten zijn mogelijk. Bij de prijsstelling van onderhavig vastgoed is met het aangetroffen afwerk- en voorzieningenniveau rekening gehouden.

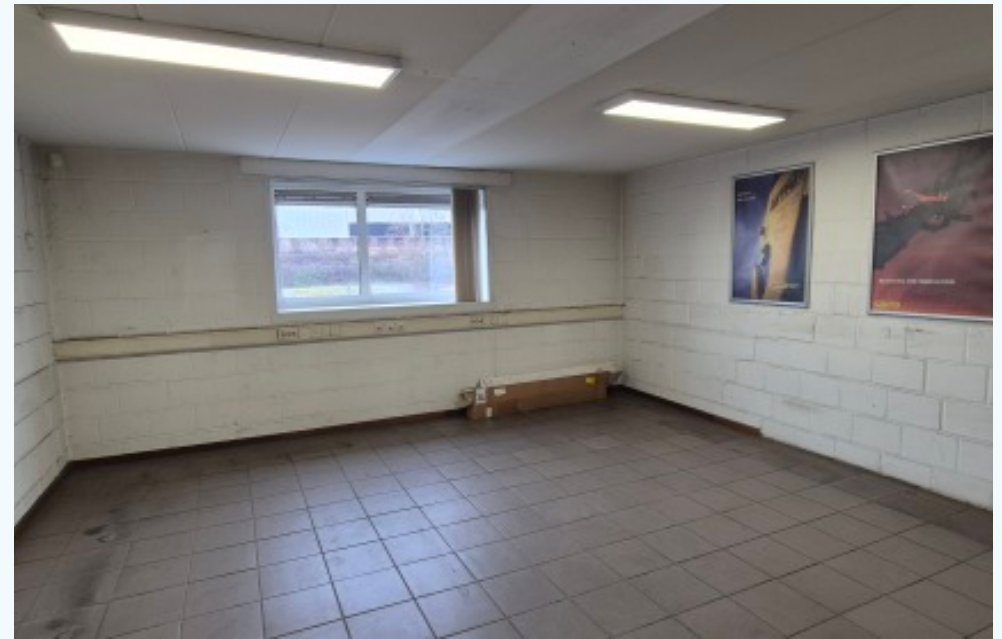


OMSCHRIJVING

Bedrijfspand (Koumenweg 5)

- goed verzorgde systeembouw gecombineerd met traditionele bouw
- ca. 100 m² VVO kantoor (verzorgd doch functioneel afwerk- en voorzieningenniveau) => geheel op begane grond gelegen => cellenstructuur (werk- en spreekkamers), kantine (met kitchenette) en toiletfaciliteit
- bedrijfshal => 500 m² (grote hal) + 80 m² (aangrenzende hal) + 100 m² tussenvloer (totaal ca. 680 m² VVO)
- inpandige hoogte => ca. 5.90 m¹ (grote hal) en ca. 3.00 m¹ (aangrenzende hal)
- vrije overspanning grote hal bedraagt maximaal 25 m¹
- hal is voorzien van een bedrijfsvloer (dikte ca. 150 mm). De draagkracht is onbekend
- twee lichtstraten en vijf elektrische overheadpoorten (hoogte 4 x ca. 4.20 m¹ en 1 x ca. 2.20 m¹)
- dakbedekking en twee lichtkoepels zijn in 2018 vervangen.

Het bedrijfspand voorziet o.a. in een eigen meterkast (gas, water & elektra), alarminstallatie, heaters, CV (eigendom) met radiatoren (kantoor), krachtstroomaansluiting en LED-verlichting.



OMSCHRIJVING

Terrein

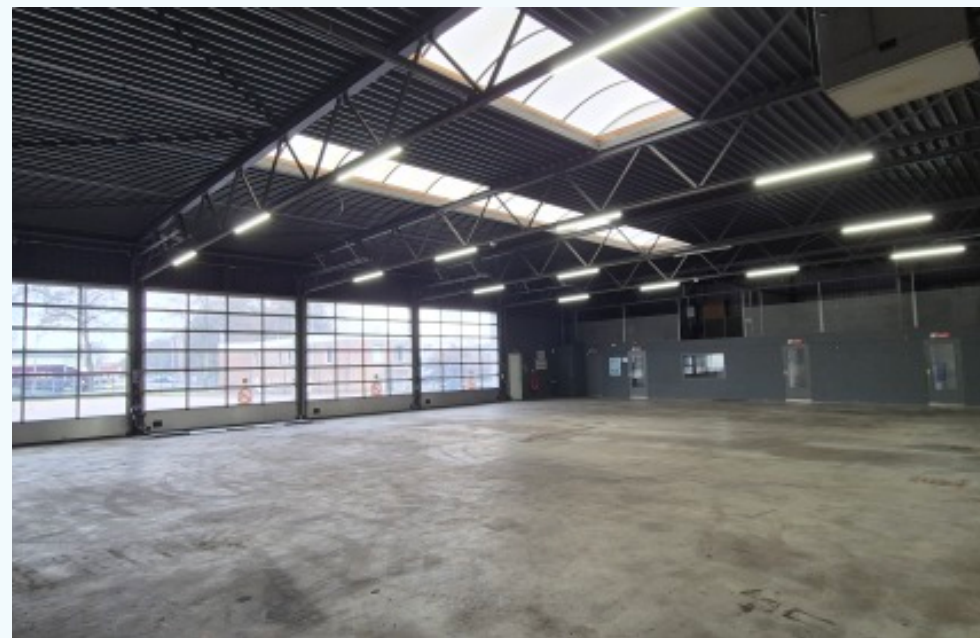
Het buitenterrein is grotendeels verhard, waardoor het uitermate geschikt is voor het stallen van voertuigen c.q. buitenopslag.

Noemenswaardig :

- het terrein is geheel afgesloten middels een hekwerk;
- er is sprake van twee toegangspoorten, gesitueerd aan de Koumenweg respectievelijk Nijverheidsstraat, hetgeen de gebruiksmogelijkheden vergroot;
- aan de voorzijde van het complex kunnen circa 10 personenwagens worden gestald. Op het binnenterrein zouden enige tientallen wagens geparkeerd kunnen worden;
- naast de bedrijfshal is een voormalige wasplaats, inclusief olie- & vetafscheider aanwezig.

Bijzonderheid

Uit een nul-meting (bodem 2012) blijkt dat een hoekje van het terrein 'licht verontreinigd' is (naar verwachting t.g.v. mijnsteen). Momenteel wordt hiertoe geen actie vereist (meer informatie is beschikbaar bij de makelaar).



OMSCHRIJVING

KADASTER

Kadastraal staat onderhavig complex bekend als gemeente Heerlen, sectie V, nummers 531, 1509 en 1510, ter grootte van respectievelijk 3.750 m², 805 m² en 16 m² (in totaal dus 4.571 m²). Er zijn verder geen kadastrale bijzonderheden noemenswaardig.

PRIJSSTELLING

Vraagprijs

€ 1.100.000,= kosten koper. BTW is aangaande de verkoop / levering niet van toepassing.

Bijzonderheid

De regulier verschuldigde overdrachtsbelasting (10,4% over de koopprijs) komt geheel voor rekening van koper. Indien notarieel transport echter uiterlijk 08 mei 2026 plaatsvindt (binnen de zogenaamde zesmaandstermijn), dan zal de recentelijk reeds betaalde overdrachtsbelasting door koper aan verkoper worden gerestitueerd. Doordat verkoper hierbij dan gecompenseerd wordt, is deze vooralsnog bereid een concessie te doen qua prijsstelling (voor meer informatie kunt u bij de verkopend makelaar terecht)!



OMSCHRIJVING

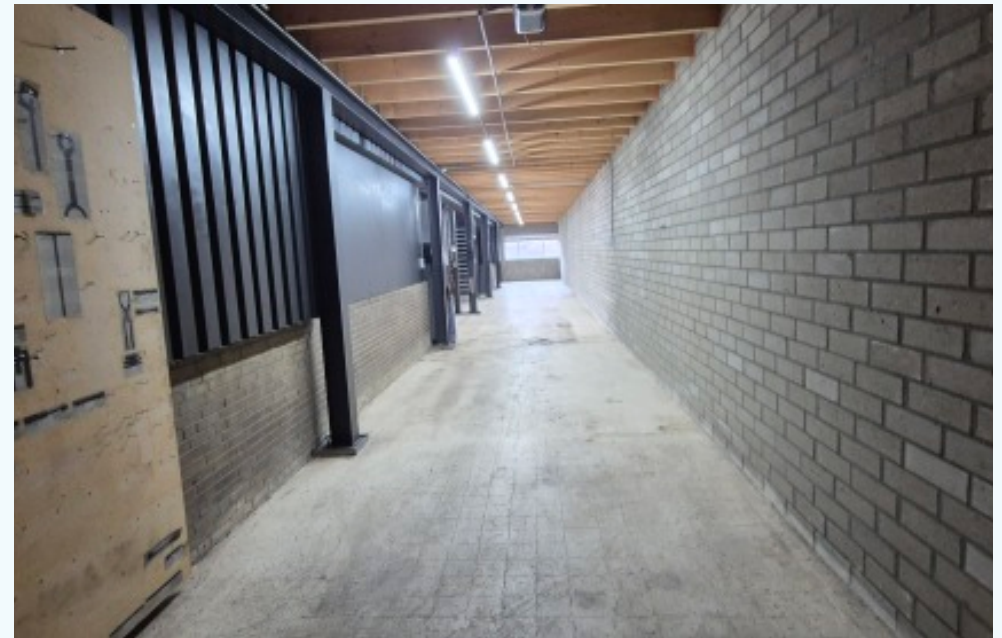
OVERIGE UITGANGSPUNTEN

Opleverniveau :
Het complex wordt 'as is as seen' opgeleverd.

Gebruik :
Conform het gestelde in het Omgevingsplan / 'Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid' => Bedrijfsdoeleinden ten
behoefte van bedrijvigheid van milieucategorie 2 tot en met 4 =>
meer info op <https://omgevingswet.overheid.nl/>

Beschikbaarheid :
Per direct.

Elektra :
Er is sprake van twee aansluitingen :
• huisnummer 5 (bedrijfspan) => 3 x 80A (NB : dit betreft
vooralsnog een aanname, waar geen rechten aan kunnen worden
ontleend)
• huisnummer 7 (kantoorobject) => 3 x 50A (conform opgave van
Vattenfall).



OMSCHRIJVING

Rapportages :

Diverse inspectie- en onderzoeksrapporten kunnen beschikbaar worden gesteld :

- Nul-situatie bodem (2012).
- Aanvullend bodemonderzoek (2020) i.v.m. uitbreiding werkplaats.
- Scope 8 & 10 meting (2022).
- Verklaring vloeistofdichte voorziening - vloer wasplaats (2023).
- Inspectierapport olieafscheider (2025).

Onderhavige rapportages zullen bij concrete belangstelling beschikbaar worden gesteld.

EPA :

De eigenaar zal conform de wettelijke voorschriften een 'Energie Prestatieadvies Label' beschikbaar stellen.

WOZ :

De WOZ-waarde bedroeg in 2025 € 446.000,= (NB : € 302.000,= voor de bedrijfshal en € 144.000,= voor het kantoorobject). Op basis van dit getal bedraagt in 2026 (!) de eigendomsbijdrage € 1.596,93, rioolheffing € 200,16 en de bijdrage voor het waterschap € 132,60. Allen op jaarbasis.

Bouwjaar :

Volgens BAG-viewer 1974. De wasplaats aan de achterzijde van de bedrijfshal stamt uit 2011 en de aanbouw van de werkplaats uit 2021.



OMSCHRIJVING

Voorbehoud :

Er is aangaande de verkoop te allen tijde sprake van een voorbehoud van goedkeuring door de eigenaar.

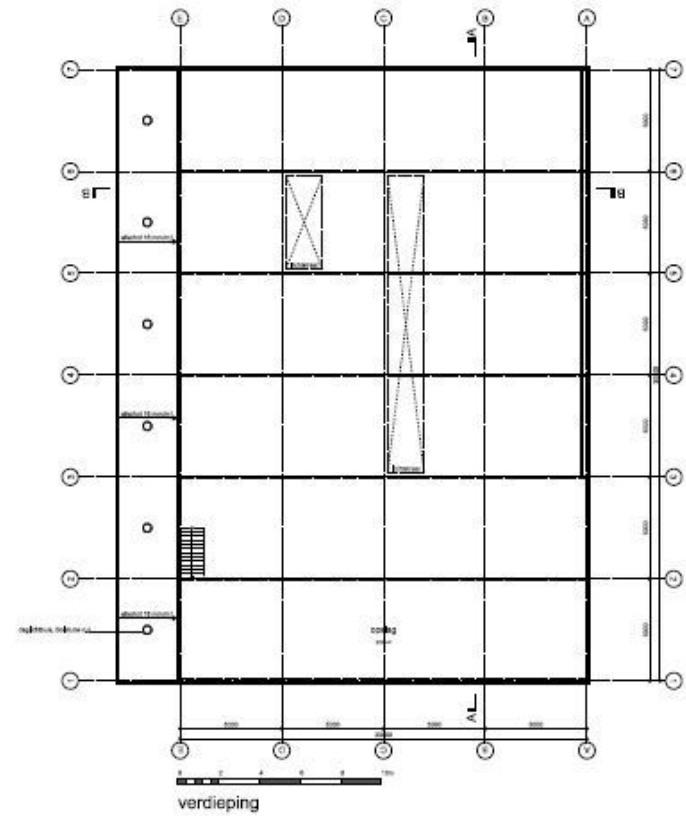
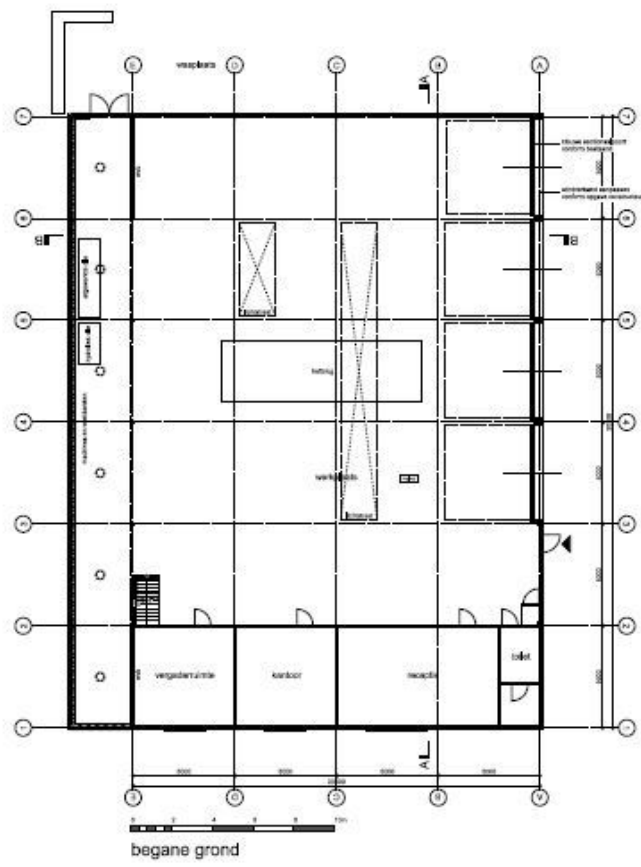
DISCLAIMER

Onderhavige informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Onvolkomenheden kunnen wij helaas niet uitsluiten, waardoor het gestelde op deze site en of in de brochure / tekst vooral als indicatief beschouwd dient te worden. Indien een bepaald element voor u van groot belang is, adviseren wij u dit specifiek te toetsen of af te stemmen om mogelijke ruis te voorkomen. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Deze informatie is zodoende geheel vrijblijvend en dient beschouwd te worden als uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging of het aangaan van een gesprek.

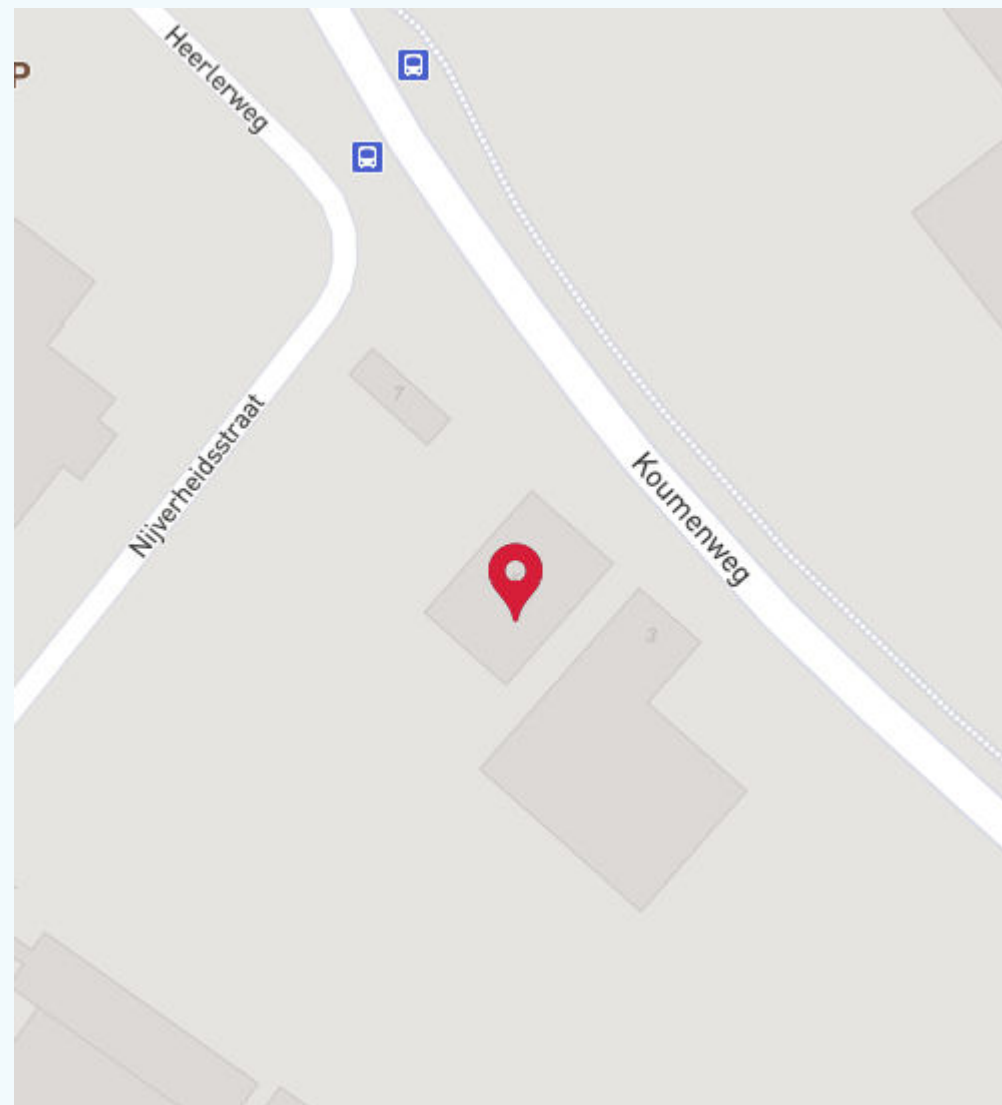
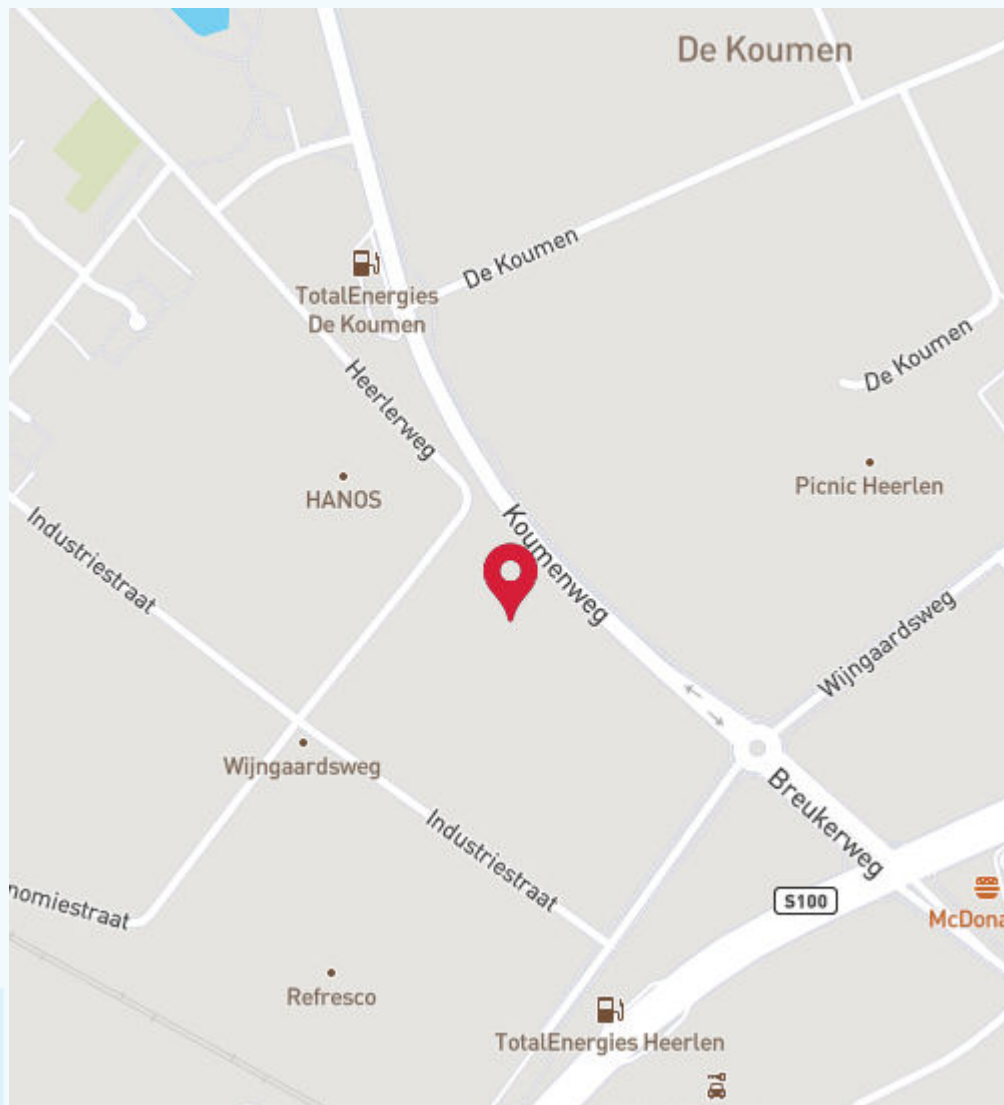




PLATTEGRONDEN



LOCATIE



SPAUWEN – WERRIJ

CONTACT

Doctor Poelsstraat 34
6411 HH Heerlen
www.spauwen-werrij.nl

T: +31 (0)45 – 737 0 210
E: info@spauwen-werrij.nl

BANK NL 40 RABO 0344 5979 46
KvK 75 17 07 52
BTW NL 86 01 68 098 B01



Jules Spauwen
+31 6 21 56 52 61
js@spauwen-werrij.nl



Lukas Theunissen
+31 6 43 93 59 18
lt@spauwen-werrij.nl



BEDRIJFSMATIG VASTGOED



SPAUWEN – WERRIJ BEDRIJFSMAKELAARS

Spauwen | Werrij is gevestigd in het centrum van Heerlen. Naast woningmakelaardij zijn wij vooral binnen de regio Zuid - Limburg actief als bemiddelaar en taxateur van bedrijfsmatig vastgoed.

Qua bedrijfsmakelaardij ligt de focus hierbij vooral op industriële-, bedrijfsmatige- en logistieke panden, kantoren en beleggingen (in meerdere sectoren).

Naast reguliere vormen van bemiddeling (aan- & verkoop / aan- & verhuur), denken wij ook graag proactief mee binnen processen, daar waar het gaat om transformatie van bestaande bouw of nieuwbouw van (bedrijfs-)complexen.

Dat u bij Spauwen | Werrij aan het juiste adres bent voor deze vorm van dienstverlening blijkt onder andere uit de topposities, die ons kantoor de afgelopen jaren qua ranking heeft behaald in meerdere vastgoedsectoren!

In 2023 en 2024 was ons kantoor bijvoorbeeld 'by far', de nummer 1 in Limburg op het gebied van beleggingstransacties conform opgave van Property.NL.

Door onze jarenlange ervaring, inhoudelijke kennis, achtergrond en brede netwerk mogen relaties vertrouwen op de hoogst mogelijke kwaliteit van dienstverlening. Spauwen | Werrij biedt u gedreven teamspelers met ruime ervaring in vele vastgoedsectoren en een onafhankelijke blik.

Wij combineren hierbij ambitie, met de wil om betrokken te zijn. Gedreven en kundig, creatief en ondernemend, waarbij de puntjes op de i worden gezet, kortom

Uw vaste waarde!

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanblijding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.