



TE KOOP

Schaapskooiweg 93 - 95

Heerlen

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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.

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

In deze brochure

- Unieke kans
- Kenmerken
- Bedrijfswoning
- Tuin
- Bedrijfsgebouwen
- Koepel 2
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Omgevingsplan
- Belangrijke informatie voor u

Unieke kans

Zelden komt een object als dit op de markt. Aan de Schaapskooiweg, direct grenzend aan de prachtige Brunssummerheide, ligt deze bijzondere combinatie van een ruime bedrijfswoning, een representatieve bedrijfsruimte met twee sterrenwachtkoepels. Een unieke plek waar wonen, werken, educatie en natuur op een uitzonderlijke manier samenkomen.

Deze locatie biedt ongekende mogelijkheden voor ondernemers die wonen en werken willen combineren op één adres, maar is tevens een droomlocatie voor liefhebbers van rust, ruimte en natuur. De royale bedrijfsruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, opslag, een atelier, praktijkruimte of educatie.

Wat dit object werkelijk onderscheidt zijn de architectuur met twee markante sterrenwacht-koepels. Deze iconische bouwwerken geven het geheel een unieke uitstraling en maken deze locatie tot een herkenbare en bijzondere plek met een geheel eigen karakter.



Is dit het pand wat u zoekt?

Bent u al helemaal verkocht? Of liever eerst een bezichtiging plannen? Neem contact op met onze makelaars. We staan voor u klaar.

 +31 (0)45 575 32 55

Openbare verkoopprocedure

De verkoop van dit object vindt plaats via een openbare biedingsprocedure. Geïnteresseerde partijen krijgen de mogelijkheid om een bieding uit te brengen, waarbij naast de hoogte van het bod ook kwalitatieve aspecten worden meegewogen. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de voorgenomen invulling van het object, de kwaliteit van het exploitatie- en beheerplan en de mate waarin de huidige sterrenwachtfunctie behouden kan blijven.

De voorkeur van de verkopende partij gaat uit naar een koper die het object gaat gebruiken overeenkomstig de maatschappelijke bestemming én de sterrenwachtfunctie op een duurzame wijze kan worden voortgezet bij voorkeur in samenwerking met Stichting Sterrenwacht Limburg.

De volledige verkoopprocedure, selectiecriteria en voorwaarden zijn opgenomen in de openbare aankondiging van de verkoper. Geïnteresseerden wordt geadviseerd deze documenten zorgvuldig door te nemen voordat een bieding wordt uitgebracht.

Aanvaarding van het object kan vanaf eind 2026.

Vragen die u heeft over het pand kunt u (schriftelijk) aan de makelaar stellen tot uiterlijk 16 oktober 12:00 uur.

Biedingen zullen vertrouwelijk behandeld worden en kunnen tot uiterlijk 15 november 2026, 12:00 uur worden gedaan per mail (jaelmans@aelmans.com) of ten kantore van Aelmans Rentmeesters & Makelaars, gevestigd in Ubachsberg aan de Kerkstraat 4 (6367 JE). Bij een uitgebracht bod wordt aan de gegadigde een ontvangstbevestiging overhandigd.

Stadsregio Parkstad Limburg behoudt zich het recht voor om niet te gunnen.



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet.

Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over dit unieke object? Uw makelaar staat voor u klaar.



ing. Jo Aelmans

Makelaar Agrarisch en Landelijk
Vastgoed & Register Taxateur

+31 (0)6 218 380 96

jaelmans@aelmans.com

Schaapskooiweg 93, 6414 EL

Heerlen

Kenmerken:

- **Bouwjaar:** 1986
- **Gebruiksoppervlakte bedrijfswoning:** circa 126 m²
- **Gebruiksoppervlakte bedrijf:** circa 444 m²
- **Perceeloppervlakte:** 2.370 m²
- **Bieden:** openbare verkoop
- **Aanvaarding:** in overleg

Voorzieningen en installaties:

- **Elektriciteit:** aanwezig
- **WATERAANSLUITING:** aanwezig
- **GASAANSLUITING:** aanwezig
- **Riolering:** aanwezig
- **Kozijnen:** kunststof kozijnen met dubbel glas
- **EnergieLabel:** C (bij beide objecten)
- **Centrale verwarming:** middels cv-ketel Remeha Quinta Pro (eigendom, ca. 12 jaar)
- **Warm watervoorziening:** middels cv-ketel
- **Zonnepanelen:** 15 stuks (eigendom, 2018)

Bedrijfswoning

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer met open keuken. De keuken beschikt over een praktische keukenopstelling met een kookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak en koelkast. De woonkamer is voorzien van een gezellige houtkachel. Via een tuindeur loopt u direct de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

Vanuit de hal bereikt u een tussenhal die toegang biedt tot drie slaapkamers, een aparte kantoorruimte, de wasruimte, de cv-ruimte en de badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel met meubel en een aansluiting voor de wasmachine.





Tuin

De bedrijfswoning wordt omringd door een royale tuin, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de vrije ligging en de groene omgeving biedt de tuin veel privacy en een aangename woonomgeving.

Door de ruime opzet zijn er volop mogelijkheden voor verschillende invullingen. Of u nu kiest voor een ruim terras, een speelweide, een moestuin of een fraai aangelegde siertuin, de beschikbare ruimte biedt alle gelegenheid om de tuin naar eigen wens in te richten.



Bedrijfsgebouwen

Direct aansluitend aan de bedrijfswoning bevindt zich de representatieve bedrijfsruimte met een oppervlakte van circa 418 m², met aansluitend de koepel 1 (grote koepel) van circa 26 m².

Via de entreehal betreedt u de ontvangstruimte met een receptiebalie. Vanuit hier zijn de diverse ruimten bereikbaar, waaronder gescheiden toiletvoorzieningen voor dames, heren en mindervaliden, een kantoorruimte, een praktische opslagruimte, meerdere expositieruimten en een royale werkplaats.

De doordachte indeling maakt het object uitermate geschikt voor uiteenlopende bedrijfs- en publieksgerichte activiteiten. De aangrenzende koepel 1 (grote koepel) vormt daarbij een bijzonder en markant onderdeel van het geheel.

De koepel geeft het object een onderscheidende uitstraling en onderstreept hij het unieke van deze locatie.





Koepel 2

Op het perceel bevindt zich tevens een tweede vrijstaande koepel (de kleine koepel) met een vloeroppervlakte van circa 21 m². De eerste verdieping is bereikbaar via een ladder en het dak is voorzien van een pvc-lichtkoepel.

Deze toren is oorspronkelijk ingericht als sterrenwacht en werd gebruikt voor het observeren van de sterrenhemel in de avonduren. Dankzij de lichtkoepel en de bijzondere opzet biedt de toren een unieke beleving en vormt deze een onderscheidend element dat het bijzondere van deze locatie extra benadrukt.



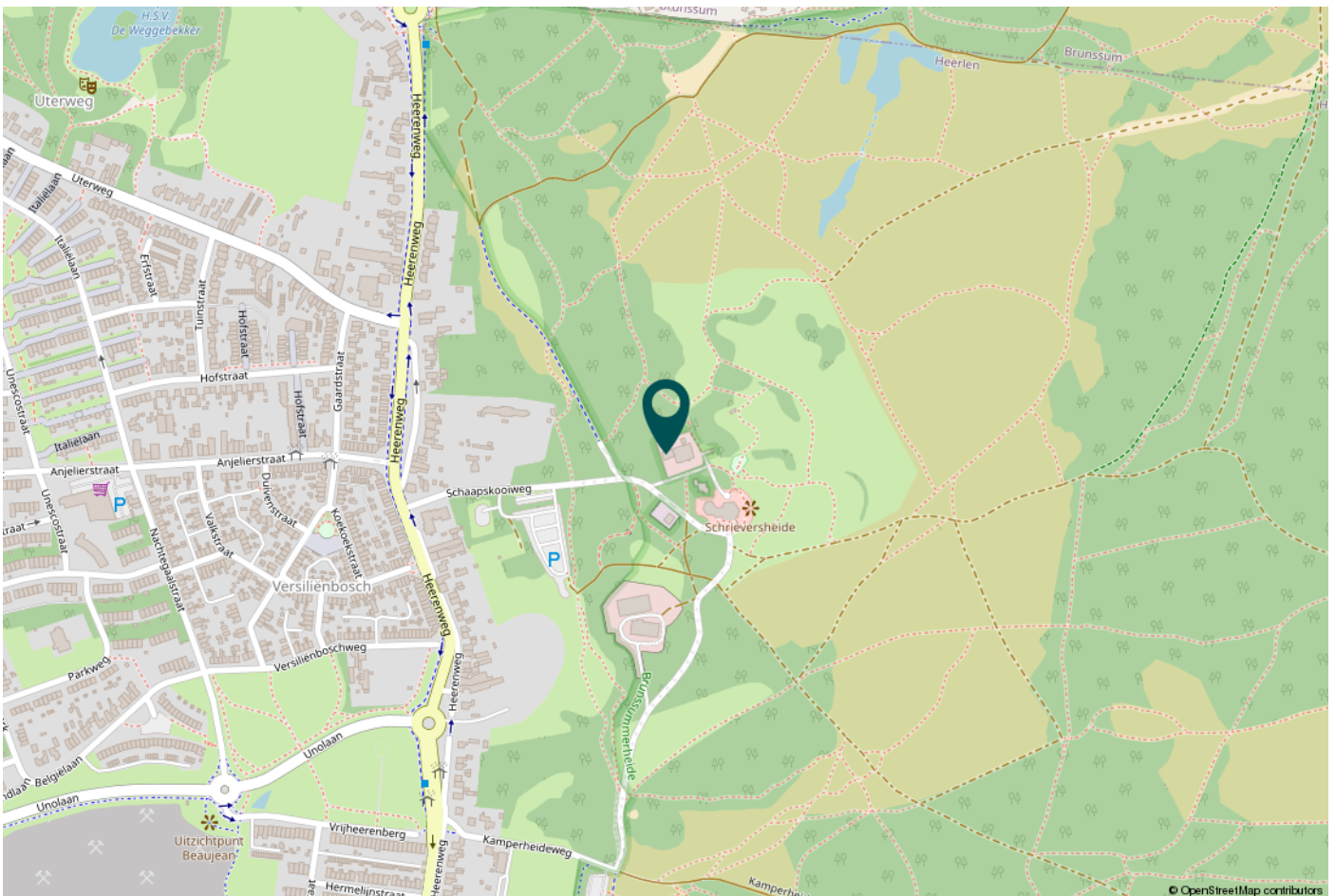
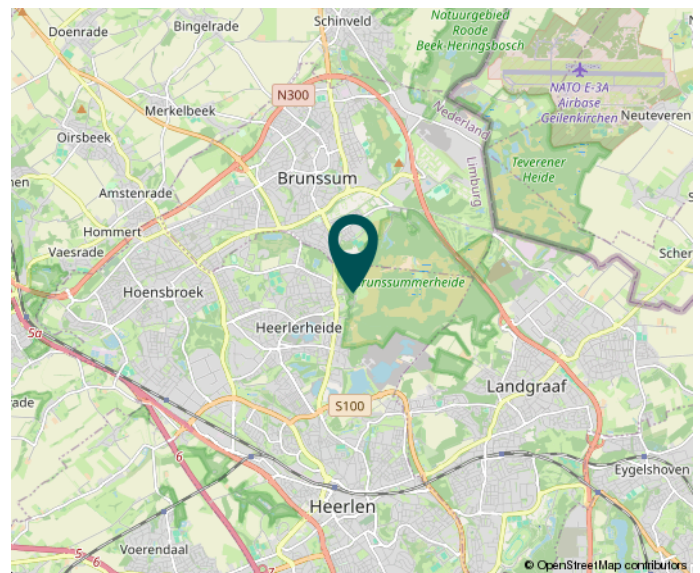
De ligging

Vanuit de bedrijfswoning wandelt of fietst u direct de uitgestrekte bossen en heidevelden van de Brunssummerheide in. Dit prachtige natuurgebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren, midden in een afwisselend landschap van bossen, vennen, zandverstuivingen en heide.

Ondanks de rustige en groene ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen enkele autominuten bereikt u de N300 (Buitenring Parkstad) met snelle verbindingen naar Brunssum, Landgraaf en Kerkrade. Ook de A76 richting Maastricht, Eindhoven en Aken is eenvoudig bereikbaar.

Daarnaast bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zich op korte afstand.

Zo combineert deze locatie de rust van de natuur met het gemak van goede voorzieningen en uitstekende uitvalswegen.



Kadastrale kaart



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie B, nummer 8055 ter grootte van 2.370 m².

Omgevingsplan (Bestemmingsplan)



Het object is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft daarin de enkelbestemmingen "Maatschappelijk", "Natuur" en "Verkeer - Verblijfsgebied".

Het bestemmingsplan is op 27 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen.

De bedrijfswoning mag uitsluitend worden bewoond in combinatie met het gebruik van het bedrijfsgedeelte.

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 aanbidding 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.

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 de 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 het object, 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 onderhandelinen 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;
aanvullende condities en voorwaarden.
Over ontbindende voorwaarden en aanvullende
condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.
Alsieder 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 mondelingen overeenkomst geen
rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat 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 consumentenbond en de
Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te
maken voorbehouden worden alleen opgenomen als
deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, 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.





045 - 575 32 55 Kerkstraat 4
ubachsberg@aelmans.com 6367 JE Voerendaal



Ons actueel aanbod en meer informatie vind
je op www.aelmans.com/vastgoed/aanbod.

