



TE HUUR
Engelandlaan, Maastricht-Airport
www.engelandlaan-maastricht-airport.nl



KENMERKEN



HUURPRIJS
€ 205.000 per jaar



TYPE OBJECT
Bedrijfsruimte



SOORT BOUW
new



OPPERVLAKTE
10.255 m²



BOUWJAAR
2026



ENERGIELABEL
A++++



OMSCHRIJVING

TE HUUR : AVIATION VALLEY 1

NIEUWBOUWCOMPLEX OMVATTENDE VIER AANEENGESLOTEN
BEDRIJFSUNITS
(IEDER CA. 2.500 M²) GRENZEND AAN MAASTRICHT AIRPORT EN
GELEGEN
NABIJ DIVERSE SNELWEGEN

INLEIDING

Op bedrijventerrein Aviation Valley, direct grenzend aan Maastricht Aachen Airport, wordt in het tweede kwartaal van 2026 een hoogwaardig, modern en volledig 'turn-key' bedrijfscomplex opgeleverd. Het gebouw is gelegen op een prominente zichtlocatie en onderscheidt zich niet alleen door zijn eigentijdse vormgeving, maar ook door de daadwerkelijk hoogwaardige bouw kwaliteit, afwerking en faciliteiten.

Het complex omvat vier aaneengeschakelde bedrijfsunits met kantoren en mezzanineverdiepingen, goed voor een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van circa 10.250 m². Iedere unit is afzonderlijk en zelfstandig te huur, maar het huren van meerdere aaneengesloten units behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Dankzij de strategische ligging nabij diverse snelwegen, de aanwezige elektracapaciteit, de vrije hoogte van de hallen, de aanwezigheid van docks en de ruime bestemming, zijn de units bij uitstek geschikt voor logistieke activiteiten. Alternatieve invullingen zijn echter ook bespreekbaar.



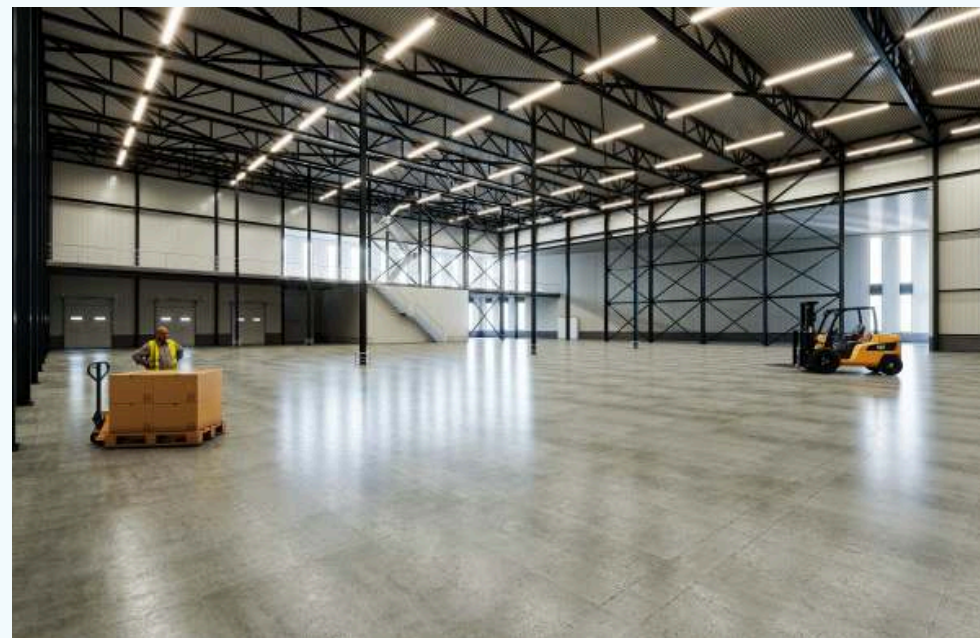
OMSCHRIJVING

OMGEVING & BEREIKBAARHEID

De nieuwbouwlocatie bevindt zich binnen bedrijvenpark Aviation Valley, dé logistieke hotspot van Zuid-Limburg, direct naast Maastricht Aachen Airport. In de directe omgeving zijn reeds diverse toonaangevende lokale, nationale en internationale ondernemingen gevestigd, waaronder Convoi, Eijssen Dairy, Mosa, MLS, DSV Solutions, DHL Express, Rhenus Air & Ocean en Sitech European Distribution Centre.

De locatie aan de hoek van de Europalaan en Engelandlaan biedt optimale zichtbaarheid en een uitstekende bereikbaarheid. De snelweg A2 (Maastricht – Eindhoven) is binnen 2 minuten te bereiken via doorgaande wegen, en biedt directe aansluiting op het snelwegennetwerk richting Heerlen, Eindhoven, Antwerpen en Aken. Het openbaar vervoer is goed geregeld met diverse busverbindingen.

Daarnaast ligt het bedrijvenpark pal naast de start- en landingsbaan van Maastricht Aachen Airport. Dit maakt het complex bijzonder interessant voor ondernemingen met luchthavengebonden activiteiten, waaronder luchtvracht en logistiek.



OMSCHRIJVING

INDELING EN VOORZIENINGEN

Het gebouw wordt gerealiseerd volgens de hoogste maatstaven op het gebied van duurzaamheid, functionaliteit en uitstraling. Zowel uiterlijk als technisch voldoet het complex aan de verwachtingen van bedrijven die waarde hechten aan representativiteit, efficiëntie en comfort.

UNITS

(allen in m² BVO)

Unit 1

Bedrijfshal – Warehouse: 2382 m²

Kantoor – Office: 117 m²

Tussenvloer – Mezzanine: 397 m²

Parkeren – Parking: 22

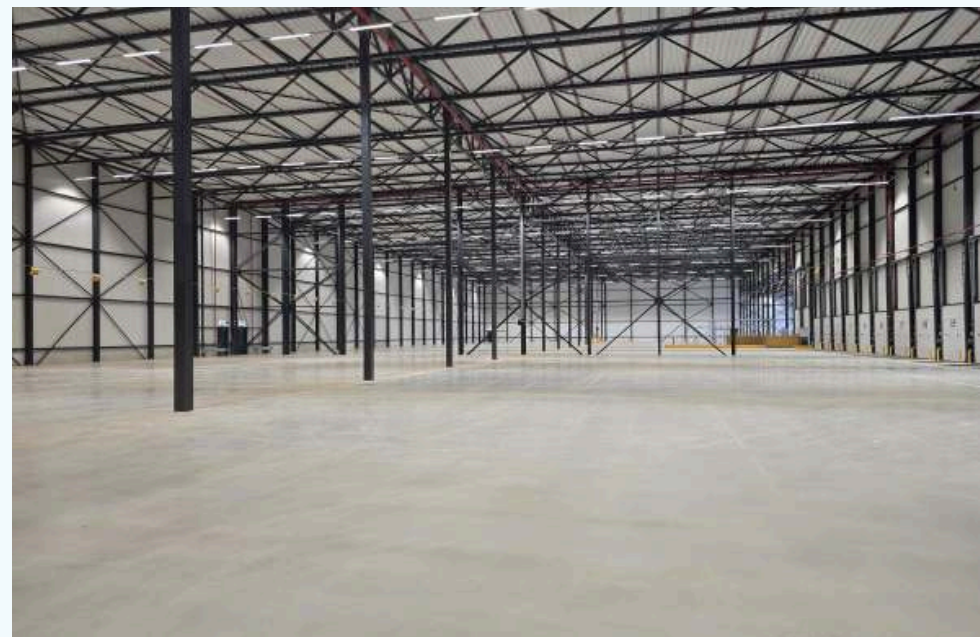
Unit 2

Bedrijfshal – Warehouse: 1954 m²

Kantoor – Office: 117 m²

Tussenvloer – Mezzanine: 377 m²

Parkeren – Parking: 18



OMSCHRIJVING

Unit 3

Bedrijfshal – Warehouse: 1957 m²

Kantoor – Office: 117 m²

Tussenvloer – Mezzanine: 377 m²

Parkeren – Parking: 18

Unit 4

Bedrijfshal – Warehouse: 1966 m²

Kantoor – Office: 117 m²

Tussenvloer – Mezzanine: 376 m²

Parkeren – Parking: 16

Totaal (afgerond)

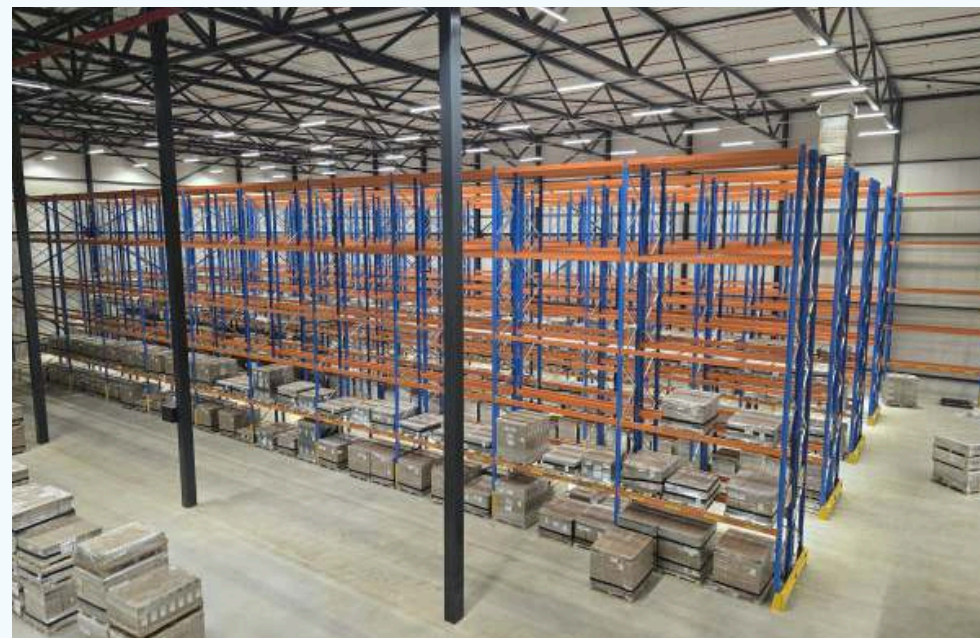
Bedrijfshal – Warehouse: 8259m²

Kantoor – Office: 469m²

Tussenvloer – Mezzanine: 1527 m²

Parkeren – Parking: 74

NB : met indelingswensen aangaande de kantoorruimte kan gelet op de nieuwbouw nog rekening worden gehouden! Zie ter illustratie ook de bijgevoegde indelingstekeningen.



OMSCHRIJVING

TECHNISCHE SPECIFICATIES

Hoogte hal : 12.20 meter (in pandige maat)
Vloerbelasting : 5.000 kg / m²
Afwerklaag vloer : Betonvloer (vloervlakheid conform NEN2747 Klasse 4)
Docks : 12 (3 per unit)
Overheadpoort : 4 (1 per unit)
Stroom : 3 X 80A (uitbreiding is mogelijk!)

DUURZAAMHEID

Energielabel : A++++ (er is sprake van geïsoleerde systeembouw)
Theoretische consumptie : < 50 kWh/ m² (Paris Proof)
BREEAM : Very Good certificering
Verlichting : LED (binnen en buiten)
Panelen : 16 zonnepanelen per unit (uitbreiding is bespreekbaar)
Laadpalen : 4 palen per unit
Verwarming : warmte en koeling middels warmtepompen (complex is gasloos).



OMSCHRIJVING

PRIJSSTELLING

De prijs per unit bedraagt exclusief BTW en services op jaar- en maandbasis :

Unit 1 € 240.000,= € 20.000,=

Unit 2 € 205.000,= € 17.083,=

Unit 3 € 205.000,= € 17.083,=

Unit 4 € 205.000,= € 17.083,=

Er is zal sprake zijn van een voorschot aan servicekosten. Het servicepakket zal in samenspraak nader worden vormgegeven en ingericht, waarbij tevens de hoogte van de servicebijdrage kan worden bijgesteld.



OMSCHRIJVING

HUURUITGANGSPUNTEN

De volgende huuruitgangspunten vormen de basis binnen deze propositie:

Huurtermijn :
vanaf 7 jaar met telkens 5 jaar verlenging (afwijkende looptijden bespreekbaar)

Opzegtermijn :
tenminste 12 maanden voor enig expiratiemoment

Huurbetaling :
per kwartaal vooraf te voldoen

Indexering :
jaarlijks voor het eerst 1 jaar na huuringang op reguliere wijze (CBS-prijsindex)

BTW :
21% BTW is van toepassing over de verschuldigde huur en services

Zekerheidsstelling :
3 maanden betalingsverplichting (huur + services + BTW => bankgarantie of waarborgsom)

Contract :
standaard ROZ-contract model kantoor- / bedrijfsruimte inclusief algemene bepalingen.



OMSCHRIJVING

OVERIGE ELEMENTEN

Beschikbaarheid :
doelstelling is de nieuwbouw in Q2-2026 op te leveren aan huurder.

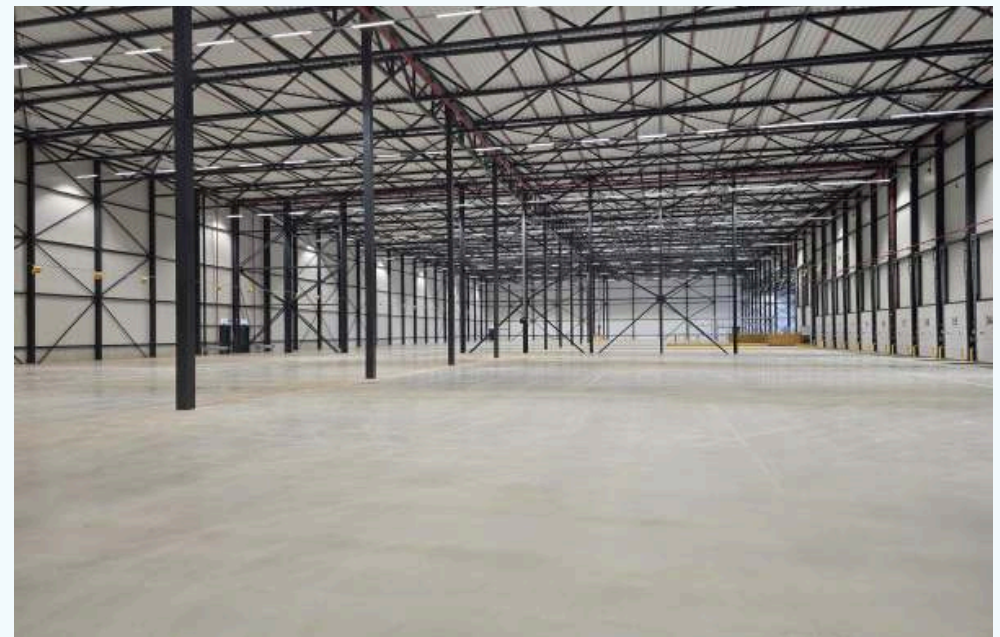
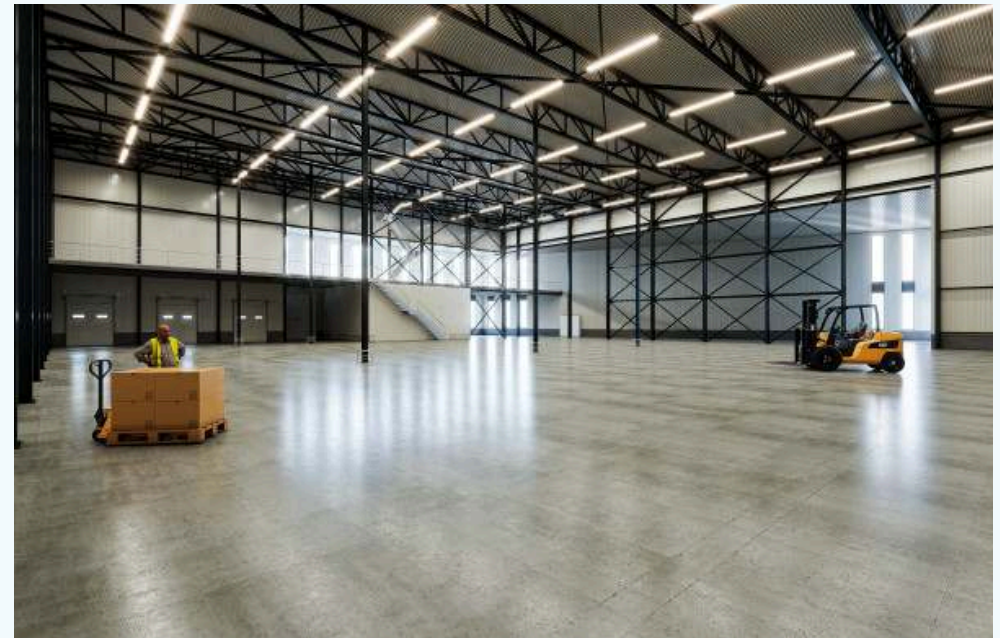
Bestemming :
conform het gestelde in het Omgevingsplan / 'bestemmingsplan Maastricht Aachen Airport, Businesspark AviationValley' => luidt de bestemming 'Bedrijventerrein' ten behoeve van bedrijvigheid in milieucategorie 2 tot en met 4.1 => meer info op aanvraag of kijk op <https://omgevingswet.overheid.nl/>

Bijzonderheden :
doordat sprake is van nieuwbouw kan (mits dit tijdig wordt aangegeven) nog rekening worden gehouden met specifieke inrichtingswensen van huurder=> meer info op aanvraag c.q. in overleg.

Huurder heeft het recht, in overleg en na goedkeuring eigenaar, om gevel- / dak reclame aan te brengen (mits passend binnen het beleid van de gemeente etc.)

Voorbehoud :
er is te allen tijde sprake van een voorbehoud van goedkeuring door de eigenaar

Onderhavig complex wordt collegiaal aangeboden door :



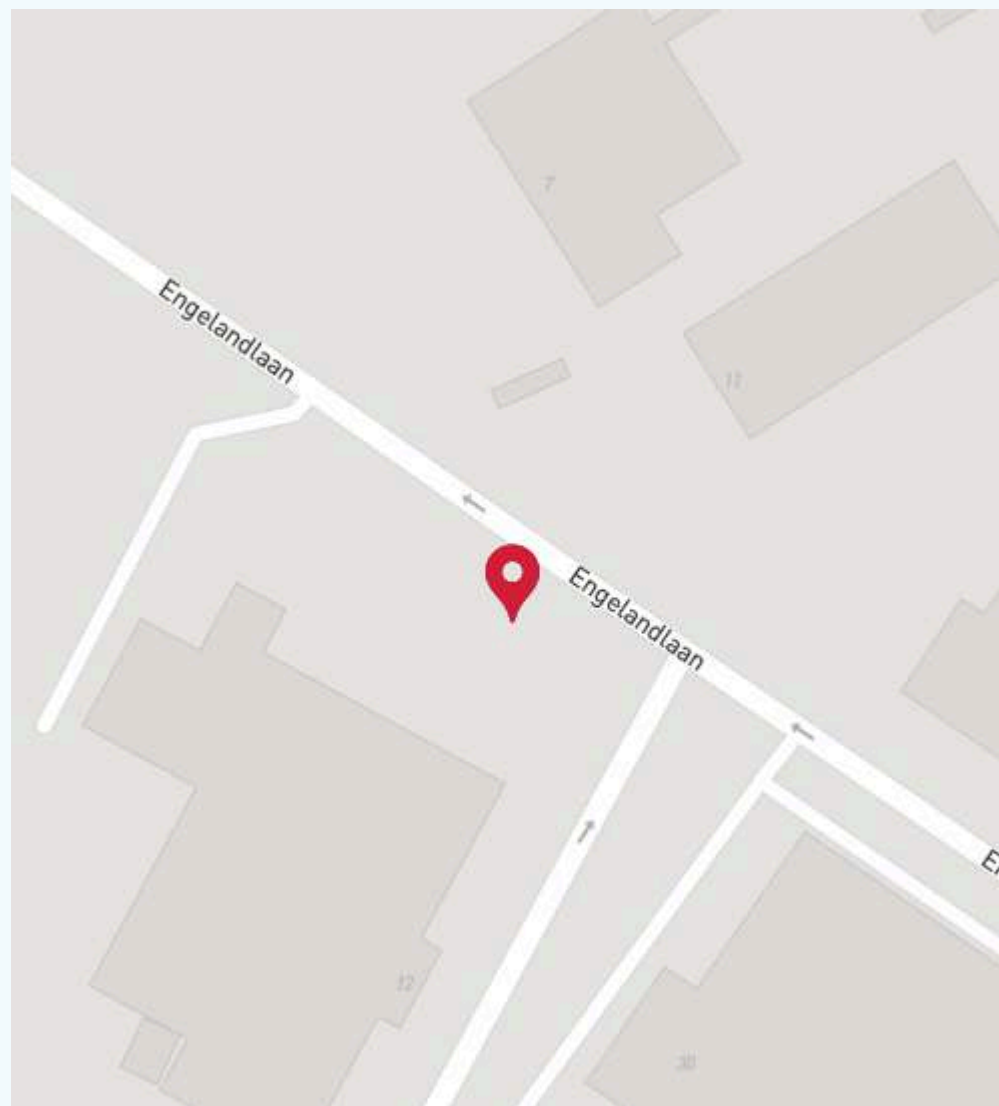
OMSCHRIJVING

JLL : Peter Titulaer
Spauwen | Werrij: Jules Spauwen





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



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.