



Spoorgebouw - Sphinxkwartier

Petrus Regoutplein 19, 6211 XX Maastricht

Vraagprijs € 1.190.000,00 kosten koper

Omschrijving

Gelegen in het hart van het Sphinxkwartier in Maastricht - naast woonwinkel Loods 5 - vormt het Spoorgebouw een uniek onderdeel van de voormalige Sphinx-fabrieken – ooit een van Nederlands meest toonaangevende industriële complexen. Gebouwd rond 1880 als goederenstation voor de spoorlogistiek van de keramiek- en sanitairindustrie, ademt dit robuuste pand nog altijd de sfeer van de industriële revolutie.

Met zijn karakteristieke bakstenen gevel en ijzeren constructiedetails is het Spoorgebouw niet alleen een architectonisch icoon, maar ook een levend monument binnen het vernieuwde Sphinxterrein. De afgelopen jaren is dit historische gebouw zorgvuldig herontwikkeld tot een plek waar wonen, werken en cultuur naadloos samenkomen.

In dit unieke monumentale kader presenteren wij met trots een fraaie en bovendien nieuw gerealiseerde bedrijfsruimte (appartementenrecht) op de begane grond inclusief een expeditieruimte en diverse opslagruimtes in de kelder.

Adres

Petrus Regoutplein 19, 6211 XX Maastricht (Sphinxkwartier; naast woonwinkel Loods 5)

Locatie

Op uitstekende zichtlocatie in het populaire Sphinxkwartier.

Bereikbaarheid

Zeer goed per auto en met het openbaar vervoer; bushaltes op loopafstand. De bedrijfsruimte bevindt zich bovendien op loopafstand van de historische binnenstad en kernwinkelgebied.

Indeling

ca. 536 m² VVO winkel- / kantoorruimte op de begane grond en ca. 85 m² VVO opslagruimte in het souterrain.

Frontbreedte zijgevel: ca. 35 meter

Frontbreedte kopgevel: ca. 15 meter

Parkeren

Parkeergelegenheid in de directe omgeving is in ruime mate aanwezig (o.a. Q-park Frontensingel; regulier betaald parkeren en abonnementen)

Technische voorzieningen

O.a. aansluitingen stadsverwarming, elektra en water. Tevens v.v. een vetput. Geheel v.v. nieuwe aluminium puien met 5 automatische schuifdeuren

Bestemming

Er zijn ruime mogelijkheden in bestemming Centrum (afgegeven vergunning Spoorgebouw laat nu Detailhandel toe). Denk aan kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en horeca (m.u.v. discotheken, gokhallen, nachtclubs en seksinrichtingen).

Een invulling met detailhandel is mogelijk onder voorwaarden:

- Er mag maximaal 20.000 m² detailhandel in totaal in het afgebakende plangebied landen.
- Er moet voldaan worden aan de Detailhandelsnota:

Er is ruimte voor bijzondere concepten detailhandel die complementair zijn aan de binnenstad of invulling door



Hypodorus Makelaars Maastricht
Maagdendries 131
6211RW, MAASTRICHT
Tel: 043-8200020
E-mail: maastricht@hypodorus.nl

een GDV-formule > 1.000 m².

Dat betekent bijvoorbeeld géén kledingzaak of een supermarkt.

Beleidsmatig wordt meegegeven:

- Voorkeur gaat uit naar publiek aantrekkende functies.
- Er kan versterking plaatsvinden van huidige en nog nieuw te vestigen functies.
- Een sportschool is bijvoorbeeld te overwegen, mits er goed (fiets)parkeerplan voor klanten is.
- Daarnaast is te denken aan GDV, horeca, co-workingplace, opleidingen, medisch centrum,...
- En een cultuurinvulling kan positief zijn zoals een oefenruimte voor bv. een dansgezelschap.

Opleveringsniveau :

Casco, in huidige staat. Eventuele wijzigingen in overleg.

Energielabel

De betreffende bedrijfsruimte is recentelijk gerealiseerd. Een energielabel is nog niet voorhanden doch wordt binnenkort aangevraagd. Gelet op de voorzieningen vermoedelijk A-label of beter.

Onderzoeksplicht van koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te - laten - verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

WOZ-waarde

Nog niet bekend

Bijzonderheid

Het object maakt onderdeel uit van een VvE. De VvE-bijdrage bedraagt thans € 468,-- per maand

Projectnotaris

Wyck Notarissen te Maastricht

Vraagprijs

€ 1.190.000,-- kosten koper (appartementsrecht).

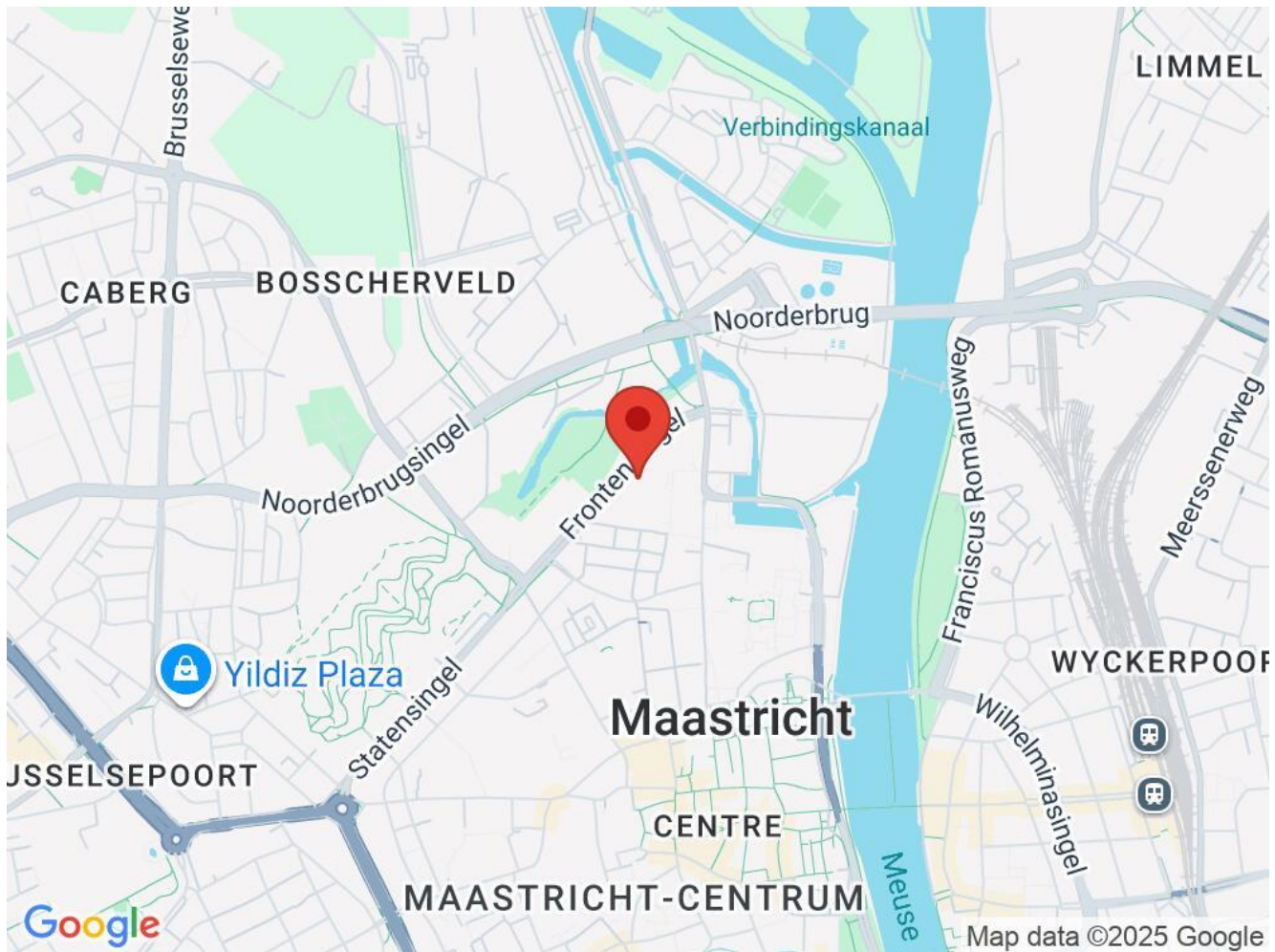
Aanvaarding

In overleg (op zeer korte termijn beschikbaar)

Bezichtigingen

Uitsluitend op afspraak.

Locatiekaart



Bereikbaarheid

Snelweg afrit: op 4000 m tot 5000 m
NS station: op 1500 m tot 2000 m
Bushalte: op minder dan 500 m

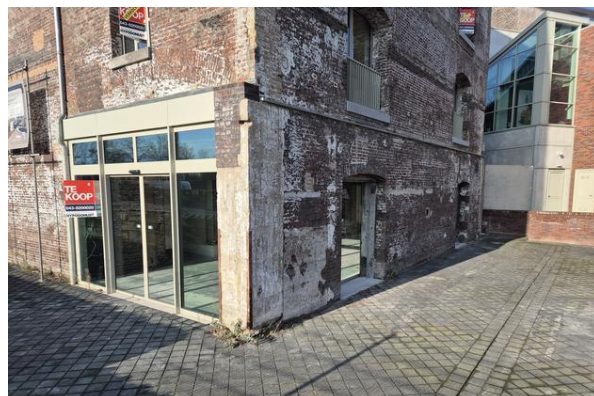


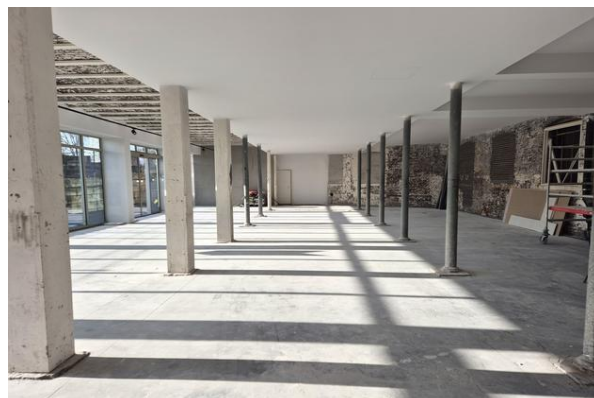
funda in business

Hypodorus Makelaars Maastricht
Maagdendries 131
6211RW, MAASTRICHT
Tel: 043-8200020
E-mail: maastricht@hypodorus.nl

Foto's



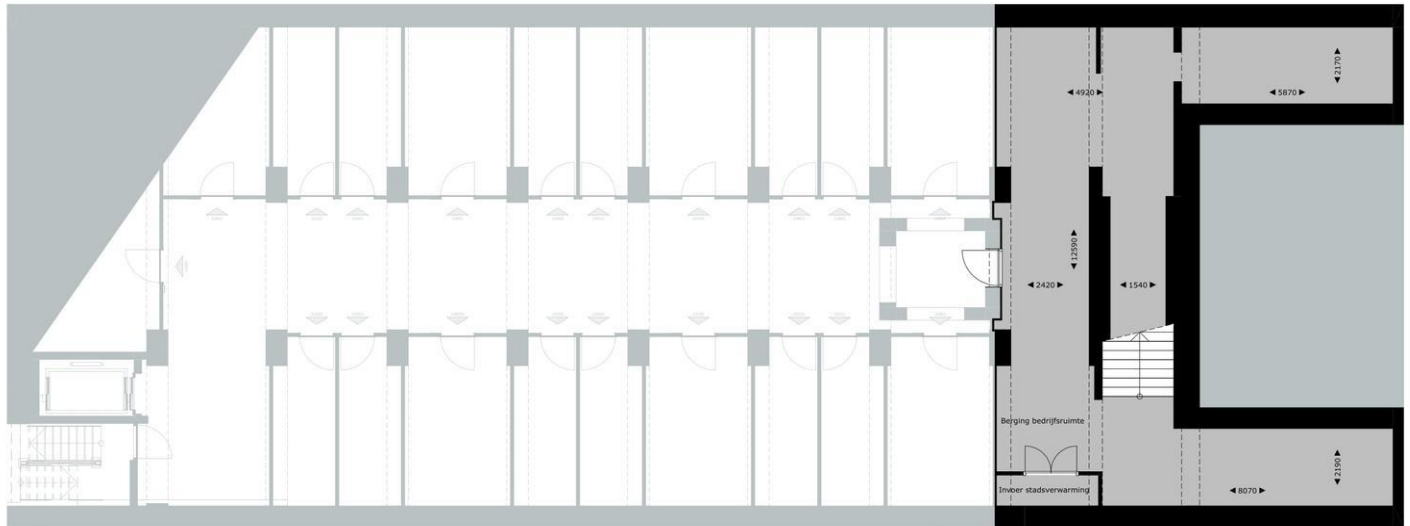




Plattegrond Begane grond



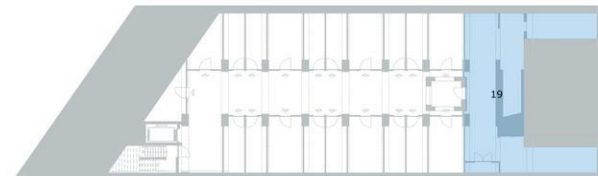
Plattegrond Kelder



Kelder (3.310-)

Disclaimer:

Het ontwikkelen van een appartementengebouw is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Wijzigingen met betrekking tot peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, afwerking en hoogteverschillen en dergelijke kunnen zich voordoen. De illustraties zijn suggestief en bedoeld om u een indruk van de woningen. De op tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten in millimeters. In het streven naar een optimale kwaliteit wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Project	Spoorgebouw Sphinx	Bedrijfsruimte	Kelder	Datum	2025-07-21	STUYTS EXCLUSIVE DESIGN STUDIO	SE DS
Adres	Petrus Regoutplein 16, 19, 22 6211 XX Maastricht	Opp winkelfunctie	535,9 m2	Schaal	1:100	Distributieweg 44 - 2645 EJ - Delfgauw - Nederland	
Website	www.spoorgebouw.nl	Opp overige inpandige ruimte	84,5 m2			015 - 241 00 30 mail@stuyts.studio	
		Verdiepingen	Kelder (3.310-)			www.stuyts.studio	

Gevels Spoorgebouw



Voorgevel



Linkerzijgevel



Achtergevel



Rechterzijgevel

Disclaimer: Het ontwikkelen van een appartementengebouw is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Wijzigingen met betrekking tot peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, afwerking en hoogteverschillen en dergelijke kunnen zich voordoen. De illustraties zijn suggestief en bedoeld om u een indruk van de woningen. De op tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa-maten in millimeters. In het streven naar een optimale kwaliteit wordt de mogelijkheid niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Project Spoorgebouw Sphinx
Adres Petrus Regoutplein 16, 19, 22
 6211 XX Maastricht
Datum 2025-07-21

Document Gevelaanzichten

STUYTS EXCLUSIVE
 DESIGN STUDIO
Distributieweg 44 • 2645 EJ • Delfgauw • Nederland
 015 - 241 00 30 | mail@stuyts-studio

SE
 DS



funda in business

Hypodocus Makelaars Maastricht
 Maagdendries 131
 6211RW, MAASTRICHT
 Tel: 043-8200020
 E-mail: maastricht@hypodocus.nl