

TE KOOP

Albert Einsteinweg 21 Roermond



Stationsstraat 8a 6026 CV Maarheeze
+31-(0)495-588 111

Kolsteren
Bedrijfshuisvesting

info@kolsterenbedrijfshuisvesting.nl
www.kolsterenbedrijfshuisvesting.nl

vastgoedcert
gecertificeerd

OMSCHRIJVING

Het te verkopen object betreft een uiterst representatieve bedrijfsruimte met kantoor en buitenterrein, gesitueerd aan de Albert Einsteinweg 21 te Roermond.

Het te koop aangeboden object is thans nog in gebruik bij Hoogeland Kristen Kaarsenfabriek. Al vanaf 1862 worden in Roermond door Kaarsenfabriek Kristen kaarsen gemaakt met veel oog voor kwaliteit. Het bedrijf maakt daarbij deel uit van de internationaal opererende Bolsius Groep. Binnen de groep is Kristen 1862 gespecialiseerd in de productie en verkoop van producten aan kerken en kloosters. In 2013 is het bedrijf verhuisd naar de locatie aan de Albert Einsteinweg in Roermond. Medio 2026 komt het object door een verhuizing van de bedrijfsactiviteiten elders beschikbaar voor derden.

Perceel : circa 3.290 m²
grootte : circa 2.210 m²

Vraagprijs : € 1.800.000,- kk
aanvaarding : voorjaar 2026

bestemming

Het object kent de bestemming 'Bedrijventerrein' binnen het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerreinzone Roerstreek. Het vestigen van bedrijfsactiviteiten binnen de categorie 1 tot en met 3.1 van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is op deze locatie toegestaan.

Energielabel

nog op te stellen

key-facts

Globaal is het navolgende van toepassing :

- bouwjaar 2013
- perceel 3.290 m²
- totaal bebouwing BVO 2.210 m²
- kantoorruimte VVO 448 m²
- bedrijfsruimte VVO 1.725 m²
- aanvaarding leeg en vrij van huur



LOKATIE/ BEREIKBAARHEID

Het bedrijfspand is gelegen op bedrijventerrein Roerstreek /Oosttangent te Roermond. Roerstreek en Oosttangent (voorheen Heide Roerstreek) is een groot bedrijventerrein ten oosten van Roermond en ten noorden van Melick en Herkenbosch in de gemeente Roerdalen.

Op Roerstreek zijn ruim 100 bedrijven gevestigd, waarvan een groot deel industrie, groothandel en logistiek/distributie. Het bedrijventerrein is prima ontsloten naar het snelwegennet:

- N293 naar de A73, waarvan de toe- en afrit op minder dan 2 kilometer van het bedrijventerrein gelegen is
- De A73, de snelwegverbinding tussen Venlo en Roermond heeft een directe verbinding naar Duitsland



Kadastrale kenmerken / lasten

Locatie : Albert Einsteinweg 21
6045 GX Roermond

Kadastrale grootte: 3.290 m²

Naam gerechtigde: Bolsius Nederland B.V.

Kadastrale aanduiding: Roermond
Sectie S
nummer 539

OZB Eigenaar 2025 : € 2.871,75 per jaar

OZB Gebruiker 2025: € 2.441,27 per jaar

Rioolbelasting 2025 : € 178,64 per jaar

Rioolheffing 2025: € 23,30 per jaar

Watersysteemheffing: € 300,41 per jaar

Zuiveringsheffing: € 285,33 per jaar

BIZZ Bijdrage 2025: € 690,60 per jaar

Iedere eigenaar met een bedrijfspand op bedrijventerrein Roerstreek is verplicht deelnemer van de BIZ Industrie en Logistiek. Met de BIZ betaalt iedereen mee aan kwaliteit, duurzaamheid & veiligheid op het terrein. De BIZ-bijdrage is een belasting die strekt ter bestrijding van de kosten die verbonden zijn aan activiteiten die zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of een ander mede publiek belang in de openbare ruimte van de BIZ

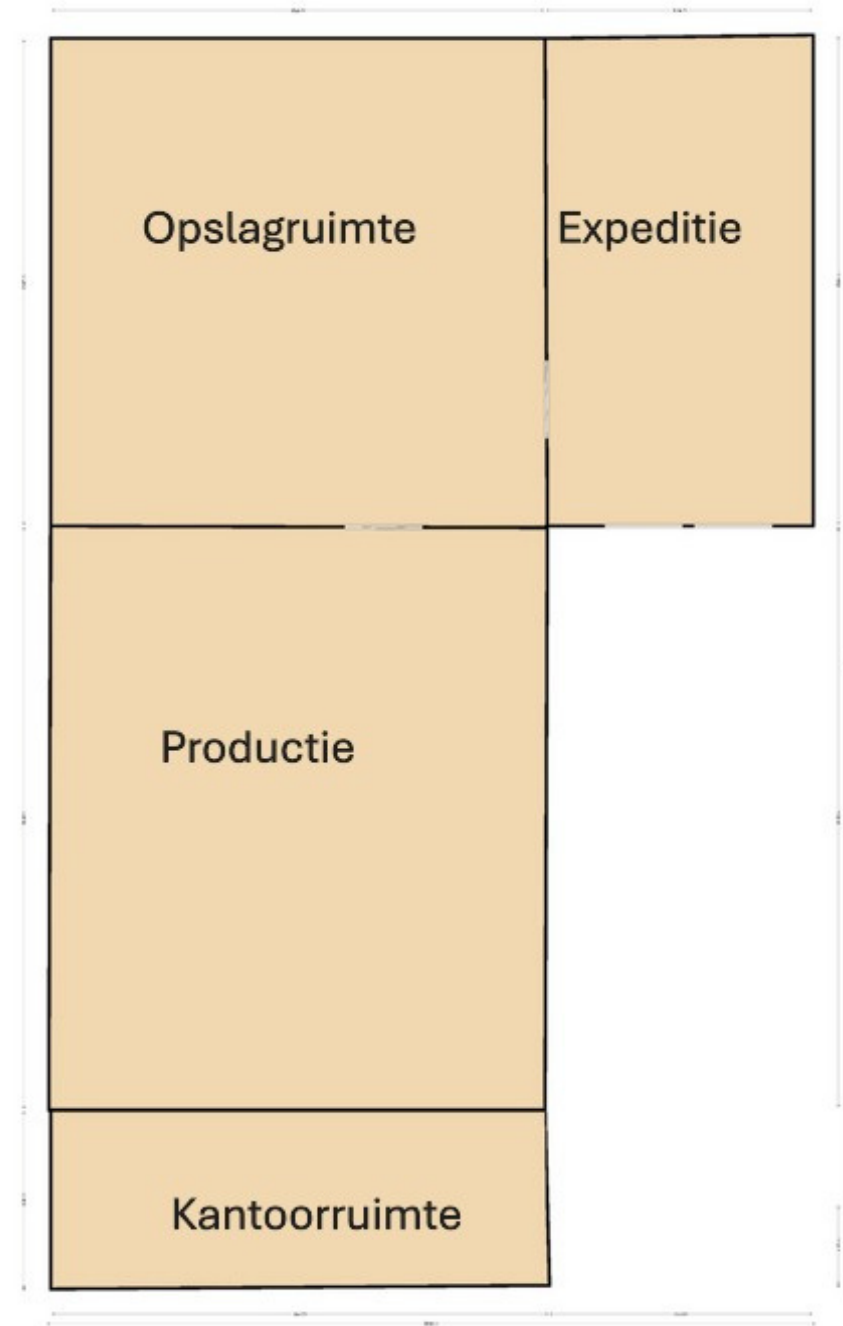


Globale ruimteverdeling

Het object bestaat uit een bedrijfsruimte met voorgelegen kantoor in twee bouwlagen. Globaal is de navolgende ruimteverdeling van toepassing :

Kantoor begane grond	ca. 224 m ²
Kantoor 1e verdieping	ca. 224 m ²
Productieruimte	ca. 750 m ²
opslagruimte	ca. 638 m ²
Expositieruimte	ca. 337 m ²

Het geheel is gesitueerd op een volledig bestraat en met hekwerk omheind perceel van 3.290 m².



Kantoorruimten

De voorgelegen functionele kantoorruimte is verdeeld over 2 bouwlagen. Globaal is de navolgende grootte en indeling van toepassing :

begane grond - ca. 224 m²

Representatieve entree aan de linkerkzijde van gebouw met ontvangsthal met toegang naar showroom / spreekkamer, kantoorvertrekken, toiletten, trapopgang naar verdieping, toegang naar bedrijfsruimte.

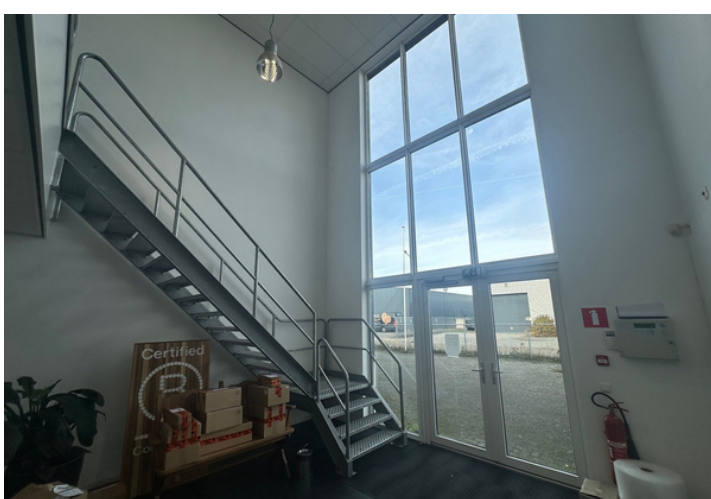
eerste verdieping - ca. 224 m²

Diverse kantoorvertrekken, kantine, toiletten, toegang tot bedrijfsruimte.

Algemeen :

- representatieve entree
- verwarming dmv radiatoren
- te openen ramen (kiep/kantel - kunststof kozijnen)
- screens-zonwering
- airco-luchtbehandeling per vertrek
- deels vloerbedekking- deels vinyl
- systeemplafond met inbouwarmaturen
- toiletgroep dames/heren
- toiletruimten per verdieping
- indeling met Metal stud-wanden
- netwerkbekabeling
- pantry/kantine.

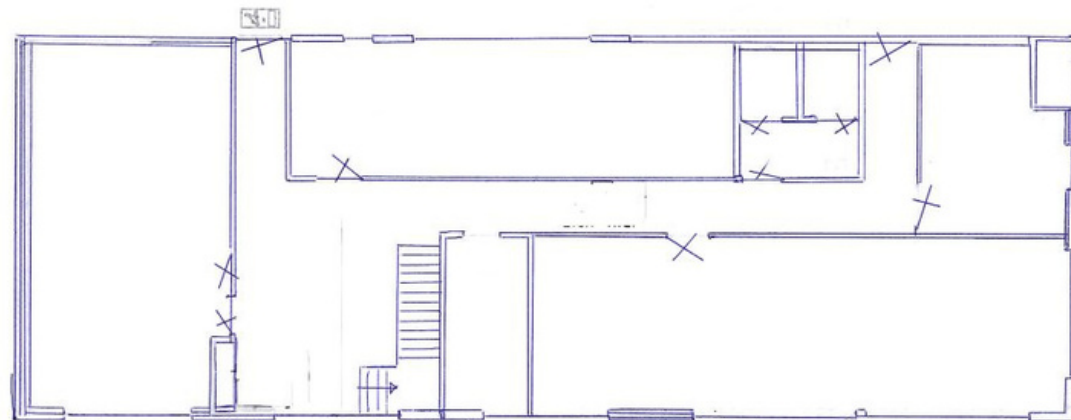
Voor het object is een ruime parkeerterrein gesitueerd met een EV-laadfaciliteit. Aan de bedrijfsruimte-zijde zijn verder royale parkeerfaciliteiten.



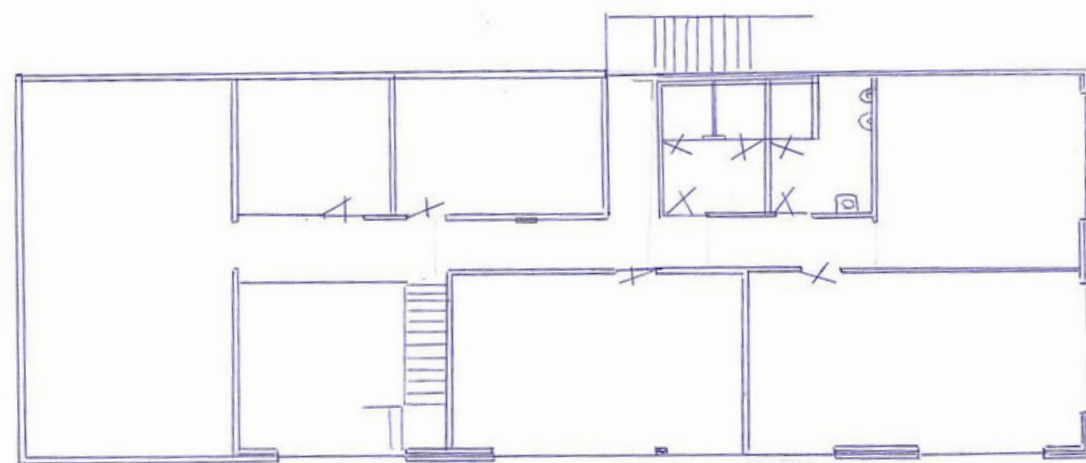
Kantoorruimten



Begane grond



1e verdieping



Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte is gesitueerd aan de achterzijde van de kantoorruimte en is thans verdeeld in een drietal compartimenten.

Productieruimte ca. 750 m² - vrije hoogte ca. 7.00 m¹

opslagruimte ca. 638 m² - vrije hoogte ca. 7.00 m¹

Expositieruimte ca. 337 m² - vrije hoogte ca. 4.70 m¹

De bouwwijze betreft staalskeletbouw in 3 compartimenten, waarbij sprake is van een betonnen borstwering, gevel met damwandprofielen en een stalen geïsoleerd dak met bitumen dakbedekking. Uniek is dat de betreffende ruimten kolomvrij zijn. Tevens is sprake van een hogere isolatiewaarde.

Verdere kenmerken :

- Daglichttoetreding productieruimte
- Monolithisch afgewerkte vloer , 2.000 kg/m²
- kolom-vrij
- verwarming door middel van heaters
- 110 kva aansluiting, 3 x 160 ampère aansluiting; gecontracteerd vermogen is 51 kw
- Gas aansluiting G65
- expeditie 2x elektrisch bedienbare overheaddeur
- bestraat buitenterrein
- omheind met hekwerk



Bestemming



Albert Einsteinweg 21, 6045GX Roermond

Bedrijventerreinzone Roerstreek

bestemmingsplan - Roermond

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 27-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

-  **Bedrijventerrein** >
-  **Natuur** >
-  **Verkeer** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak**

Funcieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van bedrijventerrein - 3**



200112, 353131

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak**

Funcieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van bedrijventerrein - 3**

Gebiedsaanduidingen (1)

-  **geluidzone - industrie** >

Maatvoeringen (2)

- ▾ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**
 -  **Maximum bouwhoogte (m): 8**
- ▾ **Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)**
 -  **Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 75**

Hoewel wij onze informatie met zorg samenstellen kunnen wij ten aanzien van de juistheid geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden verleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Aanvaarding van de vermelde condities, of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod impliceert op geen enkele wijze enige vorm van gebondenheid bij onze opdrachtgever en/of Kolsteren Bedrijfshuisvesting, noch de verplichting tot het doen van een (tegen-)voorstel. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Op onze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing onze voorwaarden & tarieven die op verzoek kosteloos worden toegestuurd. Iedere aansprakelijkheid van Kolsteren Bedrijfshuisvesting is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Wij zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54521130.

Disclaimer

Deze disclaimer is een weergave van algemene, voor de gehele verkoopprocedure en daarmee verband houdende informatie geldende (aansprakelijkheids-) beperkingen.

Het ontvangen van dit Memorandum impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van verkoper. Een gegadigde kan hieraan geen rechten ontleen, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het recht op het voeren van enige onderhandeling. De in het Investment Memorandum en/of de dataroom opgenomen informatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In verband met het vorenstaande heeft het volgende te gelden:

Alle beschrijvingen, afmetingen, foto's, tekeningen en verdere gegevens betreffende de (bouwkundige) staat van de registergoederen en alle overige gegevens, zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Indien uit de verstrekte informatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel mocht blijken, dan betreft dit een persoonlijk oordeel en/of derden die door deze zijn ingeschakeld, dit op basis van de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de daaraan ten grondslag liggende maatstaven, kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor zover niet anders vermeld, mag de informatie van dit Memorandum niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van de registergoederen en/of de afwezigheid van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke aanspraken van derden of overheden ter zake van de registergoederen. Op de in het Memorandum opgenomen informatie kan in rechte geen beroep worden gedaan, noch kunnen derden daaraan enig recht ontleen.

Geen enkele medewerker van verkoper, geen van de door deze ingeschakelde derden, waaronder uitdrukkelijk zijn begrepen Kolsteren Bedrijfshuisvesting is bevoegd of gemachtigd (garantie)- verklaringen te verstrekken met betrekking tot de registergoederen. Een Gegadigde kan zich nimmer jegens verkoper of door hen ingeschakelde derden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen Kolsteren Bedrijfshuisvesting, beroepen op de onjuistheid en/of onvolledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet of niet voldoende in de gelegenheid is gesteld zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet of niet voldoende in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin van het woord te verrichten.

Verkoper is niet gebonden aan schriftelijke of mondelinge verklaringen van haar medewerkers of adviseurs, met uitzondering van verklaringen die zijn goedgekeurd door het bestuur van verkoper. Gegadigden mogen niet vertrouwen op schriftelijke of mondelinge verklaringen van medewerkers of adviseurs alvorens zich ervan te hebben verzekerd dat die verklaringen zijn goedgekeurd door het bestuur van verkoper. Tot het moment dat verkoper een onvoorwaardelijke koopovereenkomst ondertekent, heeft verkoper het recht de verkoopprocedure te annuleren, zonder dat dit leidt tot enige verplichting jegens Gegadigden. In geen geval is verkoper verplicht een bieding van Gegadigden te accepteren. Een "Know Your Customer"- onderzoek maakt deel uit van deze verkoop.

Door het doen van een bieding stemmen de gegadigden onvoorwaardelijk in met deze disclaimer.

WELKOM BIJ KOLSTEREN BEDRIJFSHUISVESTING

WIE ZIJN WIJ

Kolsteren Bedrijfshuisvesting is in 2012 opgericht door Corné Kolsteren (1968). Corné heeft als Register Makelaar ruim 30 jaar ervaring als bedrijfsmakelaar in Noord-Brabant en Limburg.

We kiezen er bewust voor om 'klein' te blijven. Hierdoor garanderen wij oprechte betrokkenheid. We zijn in staat om snel te schakelen, korte lijntjes te houden en op je persoonlijke wijze te woord te staan.

FOCUS

Kolsteren Bedrijfshuisvesting is actief op de zakelijke vastgoedmarkt. De focus van onze dienstverlening richt zich op de regio's Zuidoost-Brabant en Limburg. Als bedrijfsmakelaar bemiddelen wij voor jou in vraag en aanbod.

AANBOD BEDRIJFSPANDEN

Het aanbod varieert van kleine tot grote winkels, bedrijfs- en kantoorpanden. Zowel in klein als grootstedelijk gebied.

LEES MEER OP ONZE WEBSITE

www.kolsterenbedrijfshuisvesting.nl



SPECIALISTISCHE
FOCUS



KLEIN TEAM,
GROTE BETROKKENHEID



CONCURREEREND



CREATIEF



FULL SERVICE



SLAGVAARDIG

WIJ ZIJN ~~NIET~~ JOUW
~~STANDAARD~~
= meer dan een werkplek
BEDRIJFSMAKELAAR