

TE HUUR
Heerlerweg 156, Hoensbroek
www.heerlerweg156.nl



KENMERKEN



HUURPRIJS
€ 39.000 per jaar



TYPE OBJECT
Bedrijfsruimte



SOORT BOUW
new



OPPERVLAKTE
5.910 m²



OMSCHRIJVING

TE HUUR : ZEVEN NOG TE REALISEREN BEDRIJFSUNITS / NIEUWBOUW
HEERLERWEG 156 HOENSBROEK (GEMEENTE HEERLEN)

HET BETREFT EEN NIEUWBOUWCOMPLEX DAT NA REALISATIE ZEVEN AANEENGESLOTEN EN HOOGWAARDIG AFGEWERKTE BEDRIJFSUNITS OMVAT (VANAF 558 M² BVO TOT 962 M² BVO). HET COMPLEX IS CENTRAAL BINNEN DE REGIO PARKSTAD GELEGEN OP BEDRIJVENTERREIN DE KOUMEN IN HOENSBROEK. DE UNITS ZIJN VERDER OP GOEDE STAND, ZICHTLOCATIE EN NABIJ DIVERSE SNELWEGEN GESITUEERD.

INLEIDING

Binnen bedrijventerrein De Koumen in Hoensbroek worden zeven (na realisatie) hoogwaardig afgewerkte en ingerichte bedrijfsunits te huur aangeboden. De beoogde nieuwbouw is op zichtlocatie gelegen en oogt uiterst modern en zeer representatief. De eenheden (met eigen parkeerfaciliteit) zijn individueel beschikbaar, maar het is ook mogelijk om meerdere aaneengesloten units te huren. Door de ligging nabij diverse snelwegen, de vigerende bestemming, uitstraling en indeling van de objecten zijn ze uitermate geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten.



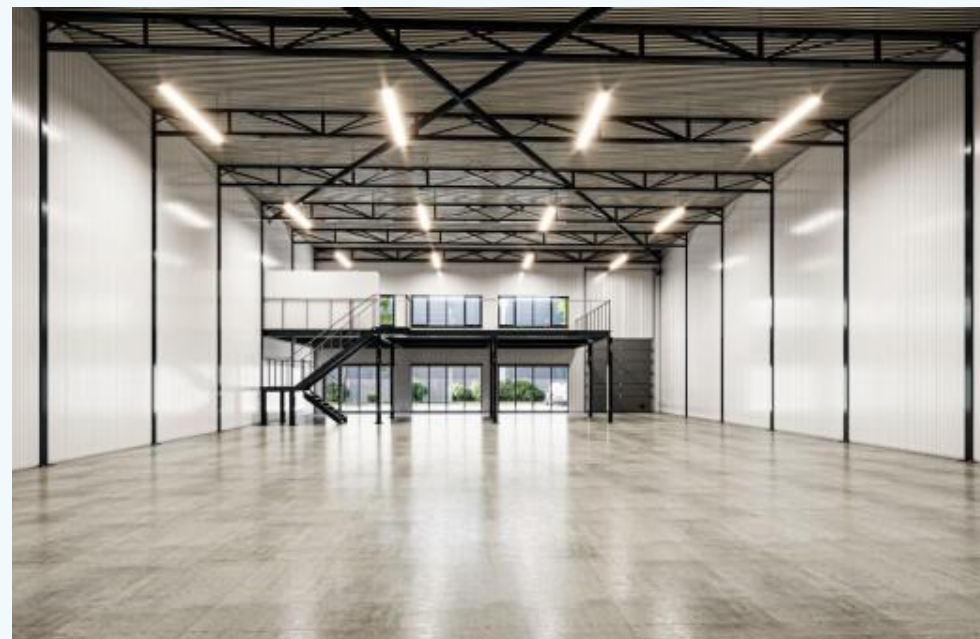
OMSCHRIJVING

OMGEVING & BEREIKBAARHEID

Bedrijventerrein De Koumen is gelegen aan de noordzijde van Heerlen (Zuid - Limburg). Deze gemeente grenst letterlijk aan Duitsland (omgeving Aken) en vormt het centrum van de regio Parkstad (circa 250.000 inwoners), waartoe ook plaatsen zoals Kerkrade, Brunssum en Landgraaf behoren.

De directe omgeving van de nieuwbouw komt goed verzorgd over en voorziet in allerhande ondernemingen, variërend van groothandel tot productie en opslag, waaronder Hanos, Fortron, Kantoorartikelen.nl, Nedlin, Heuts, 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, die rechtstreeks in contact staan met de Buitenring Parkstad (< 2 minuten rijden). Deze dubbelbaans snelweg staat in directe verbinding met snelwegen in de richting van Heerlen, Maastricht, Aken / Keulen (D), Antwerpen / Brussel (B) en Eindhoven. Verder stoppen busverbindingen in de directe nabijheid en is het NS-station van Hoensbroek op loopafstand gesitueerd.



OMSCHRIJVING

INDELING EN VOORZIENINGEN

Het gebouw krijgt een hoogwaardige en uiterst moderne uitstraling, gekoppeld aan voorzieningen en een afwerkniveau dat passend is bij de jaargang 2026.

UNIT 1 'D'(direct grenzend aan de doorgaande weg)

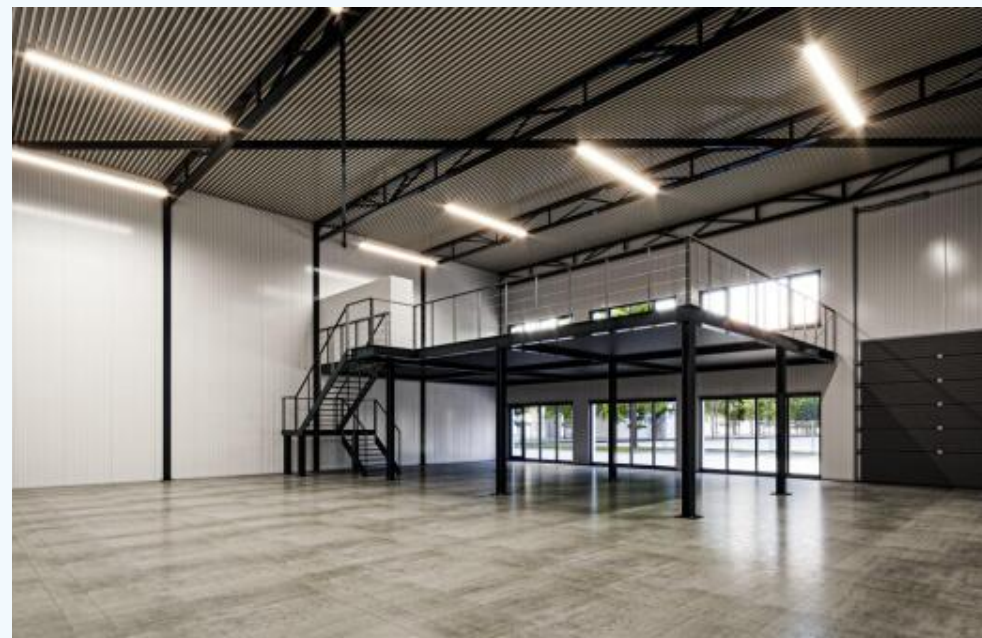
Bedrijfshal – Warehouse: 350 m²
Kantoor – Office: 54 m²
Tussenvloer – Mezzanine: 154 m²
Parkeren – Parking: 5

UNIT 2 'C' (direct grenzend aan de doorgaande weg)

Bedrijfshal – Warehouse: 350 m²
Kantoor – Office: 54 m²
Tussenvloer – Mezzanine: 154 m²
Parkeren – Parking: 7

UNIT 3 t/m 6 'B' (in totaal 4 vergelijkbare units)

Bedrijfshal – Warehouse: 704 m²
Kantoor – Office: 100 m²
Tussenvloer – Mezzanine: 154 m²
Parkeren – Parking: 7



OMSCHRIJVING

UNIT 7 'A' (gesitueerd aan de achterzijde van het complex).

Bedrijfshal – Warehouse: 708 m²

Kantoor – Office: 100 m²

Tussenvloer – Mezzanine: 154 m²

Parkeren – Parking: 7

NB I : met indelingswensen aangaande de kantoorruimte kan gelet op de nieuwbouw nog rekening worden gehouden!

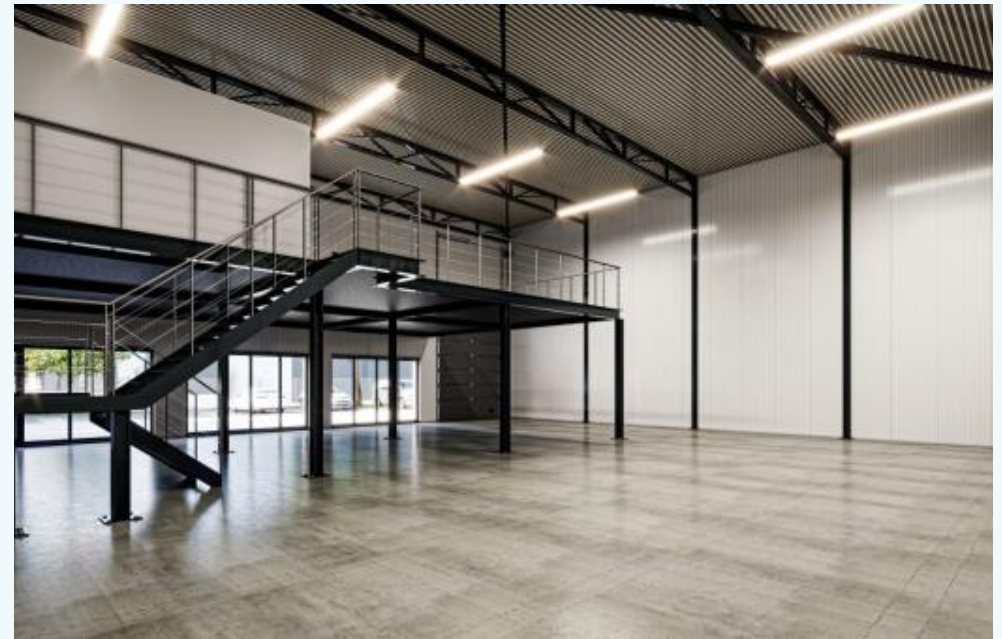
NB II : het aaneenschakelen van meerdere units indien een groter oppervlak wenselijk mocht zijn, is thans nog bespreekbaar! Meer info kan bij de makelaar verkregen worden.

NB III : zie ter illustratie ook de bijgevoegde indelingstekeningen voor een verdere impressie.

AFBOUWELEMENTEN & TECHNISCHE SPECIFICATIES

Ieder kantoor zal worden voorzien van de volgende voorzieningen :

- scheidingswanden => sec om de kantoren van de hal af te splitsen => vormt de basis
- systeemplafond inclusief LED-verlichting
- standaardpakket stopcontacten / elektra-aansluitingen
- verwarming & koeling: optioneel en afhankelijk van het soort gebruiker (zie ook 'duurzaamheid')
- pantry
- toilet (betegeld en met fontein).



OMSCHRIJVING

Iedere bedrijfshal omvat de volgende specifieke kenmerken en voorzieningen :

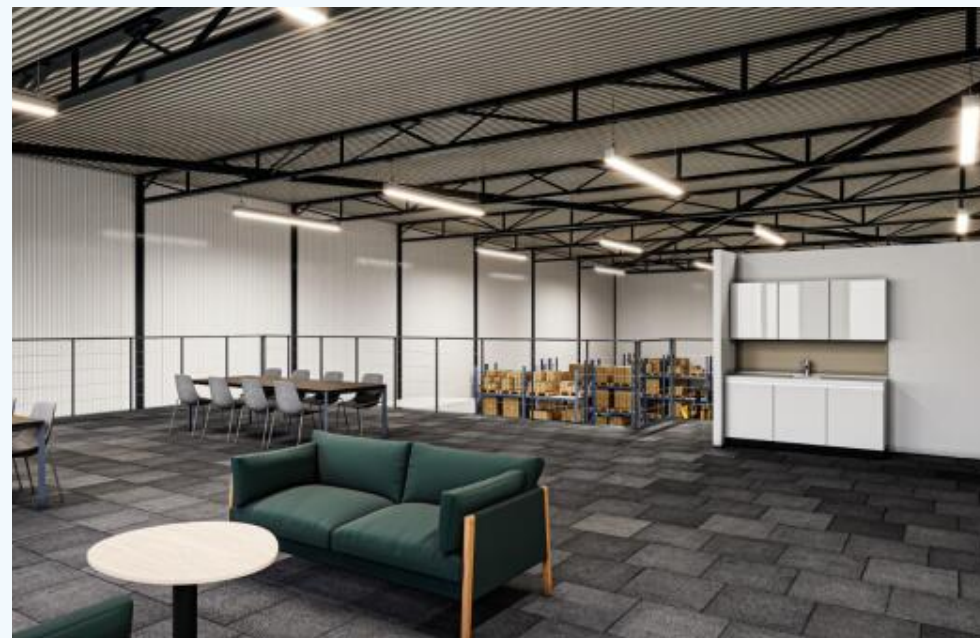
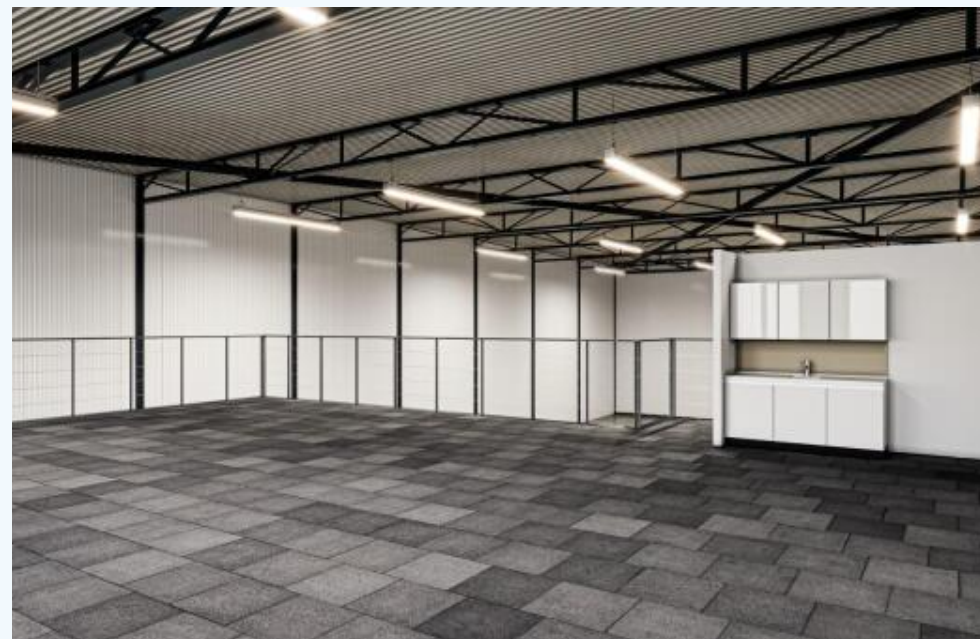
- elektrische overheadpoort
- hoogte hal => circa 9 m¹ (in pandige maat)
- vrije overspanning => circa 10 m¹
- vloerbelasting begane grond => circa 2.500 KG / m²
- vloerbelasting mezzanine => 250 KG / m²

Iedere unit zal verder worden voorzien van :

- meterkast / groepenkast en wateraansluiting
- stroomcapaciteit => naar verwachting 3 X 25A per eenheid (vormt de basis, doch uitbreiding via zonnepanelen in combinatie met een batterijpakket is bespreekbaar)
- beveiligingssysteem bij de ingang van het perceel/complex.

DUURZAAMHEID

Een A+++ label lijkt tenminste aannemelijk, doch hier kunnen vooralsnog geen rechten aan worden ontleend. Doordat sprake is van moderne nieuwbouw, qua duurzaamheid passend in het hedendaagse tijdsbeeld, ligt het voor de hand dat een hoogwaardig label aan enig object gekoppeld zal worden. Elementen zoals LED-verlichting (binnen en buiten), forse isolatiepakketten aangaande wanden en het dak bevorderen de duurzaamheid, evenals de optionele verwarming en koeling via airconditioning / warmtepompen (complex is gasloos). Het afwerk- en voorzieningenniveau dient in samenspraak tussen huurder en verhuurder nader ingericht te worden.



OMSCHRIJVING

PRIJSSTELLING

Alle onderstaande vraaghuurprijzen zijn op jaarbasis en exclusief BTW, doch inclusief parkeren en gebruik van het direct aangrenzende voorterrein van enige unit.

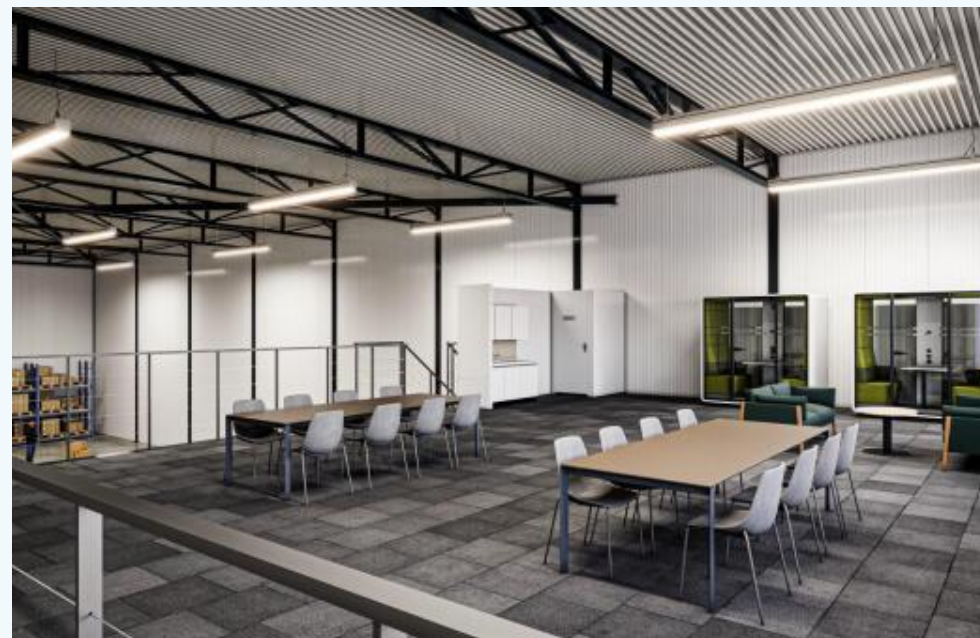
Vraaghuurprijzen :

Unit 1 € 39.000,=
Unit 2 € 40.000,=
Unit 3 € 63.000,=
Unit 4 € 63.000,=
Unit 5 € 61.000,=
Unit 6 € 61.000,=
Unit 7 € 60.000,=

HUURUITGANGSPUNTEN

Huurbetaling :
Per maand telkens vooraf te voldoen.

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



OMSCHRIJVING

BTW :

Is wel van toepassing aangaande de verhuur (21% reguliere opslag die normaliter verrekenbaar is voor een onderneming).

Services :

Vooralsnog niet van toepassing. Iedere huurder sluit zelf een contract af met een energieleverancier, alsmede het Waterschap Limburg.

Huurtermijn :

5 jaar met telkens 5 jaar verlening vormt de basis c.q. in samenspraak nader overeen te komen.

Opzegtermijn :

Tenminste 12 maanden voor enig expiratiemoment c.q. in samenspraak nader overeen te komen.

Zekerheidsstelling :

3 maanden betalingsverplichting (huur + 21% opslag => bankgarantie of waarborgsom).

Huurcontract :

Standaard ROZ-contract model kantoor- / bedrijfsruimte 2025 inclusief algemene bepalingen.



OMSCHRIJVING

OVERIGE UITGANGSPUNTEN

Gebruik :

Conform het gestelde in het Omgevingsplan / 'Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoensbroek – Zuid' => Bedrijfsdoeleinden ten behoeve van bedrijvigheid in milieucategorie 2 en 3 => meer info op aanvraag of kijk op <https://omgevingswet.overheid.nl/>

Beschikbaarheid :

In overleg => Zodra 50% van het complex verhuurd is zal verhuurder overgaan tot realisatie van het geheel. Uitgangspunt vormt oplevering circa 9 maanden na start bouw.

EPA :

De eigenaar zal conform de wettelijke voorschriften aan huurder een zogenaamd 'Energie Prestatieadvies Label' beschikbaar stellen. Uitgangspunt vormt een uiterst energiezuinig complex, gekoppeld aan een hoogwaardig label.

Voorbehoud :

Er is ten aanzien van de verhuur ten allen tijde sprake van een voorbehoud van goedkeuring door de eigenaar van de units.



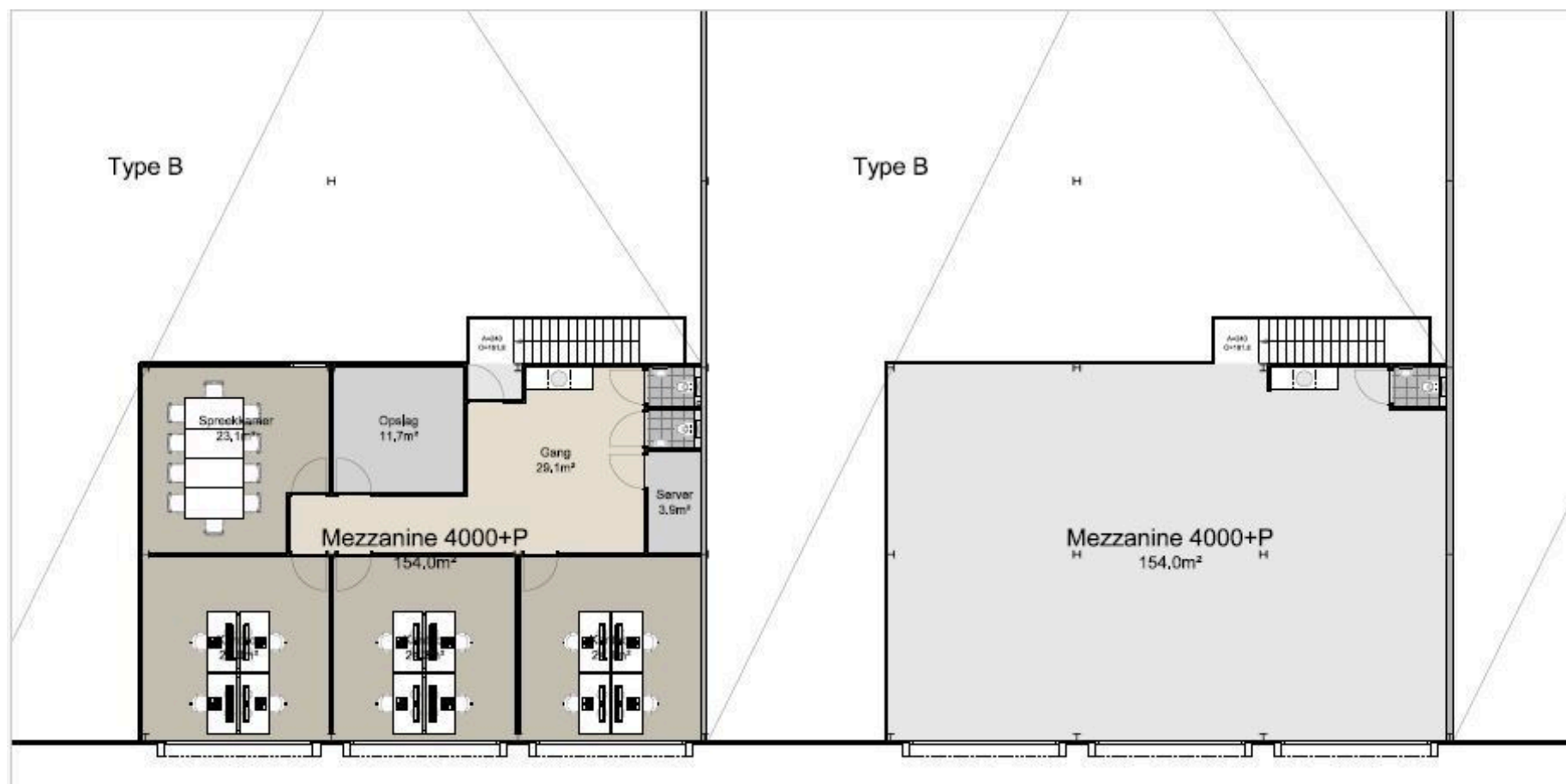
PLATTEGRONDEN



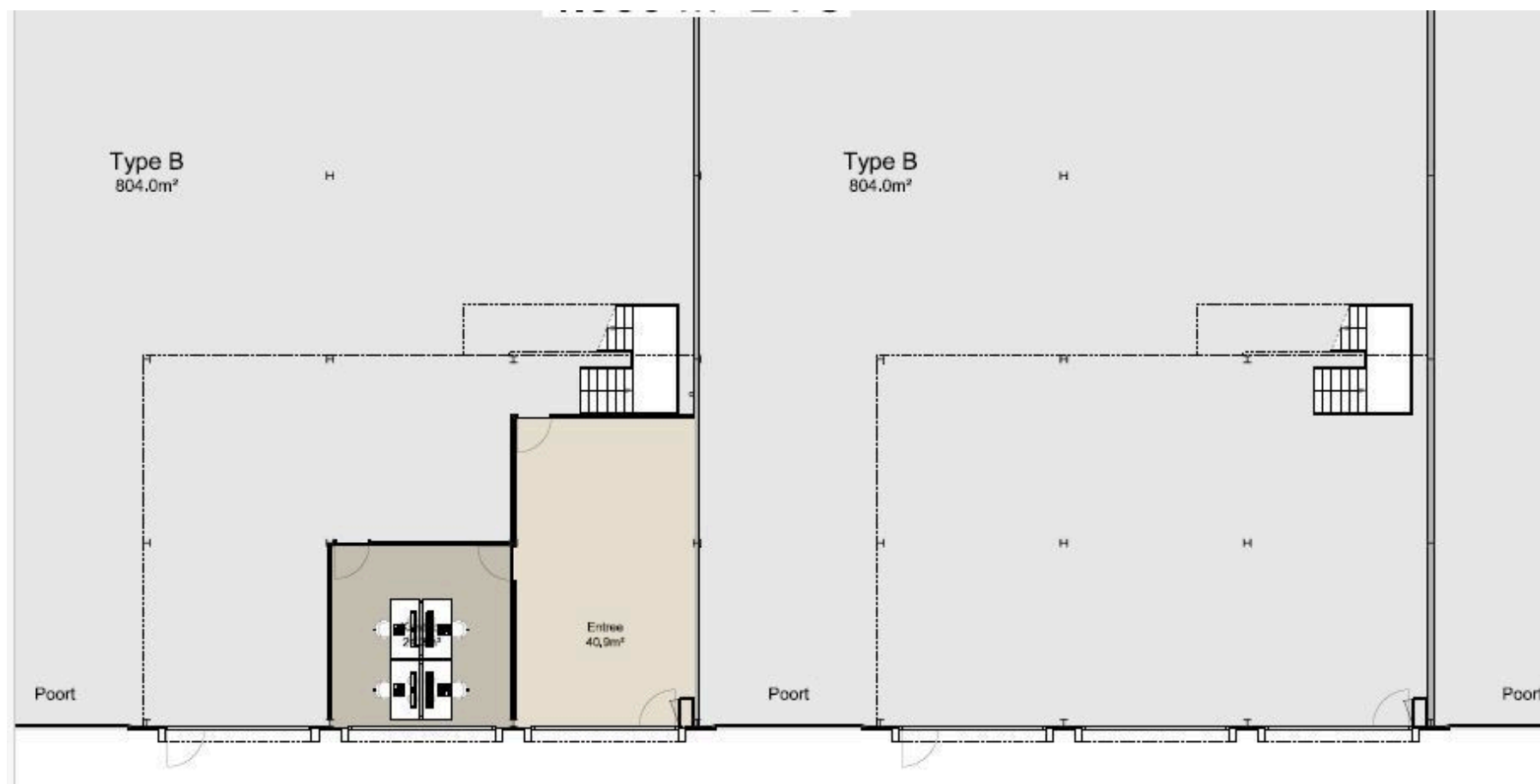
PLATTEGRONDEN



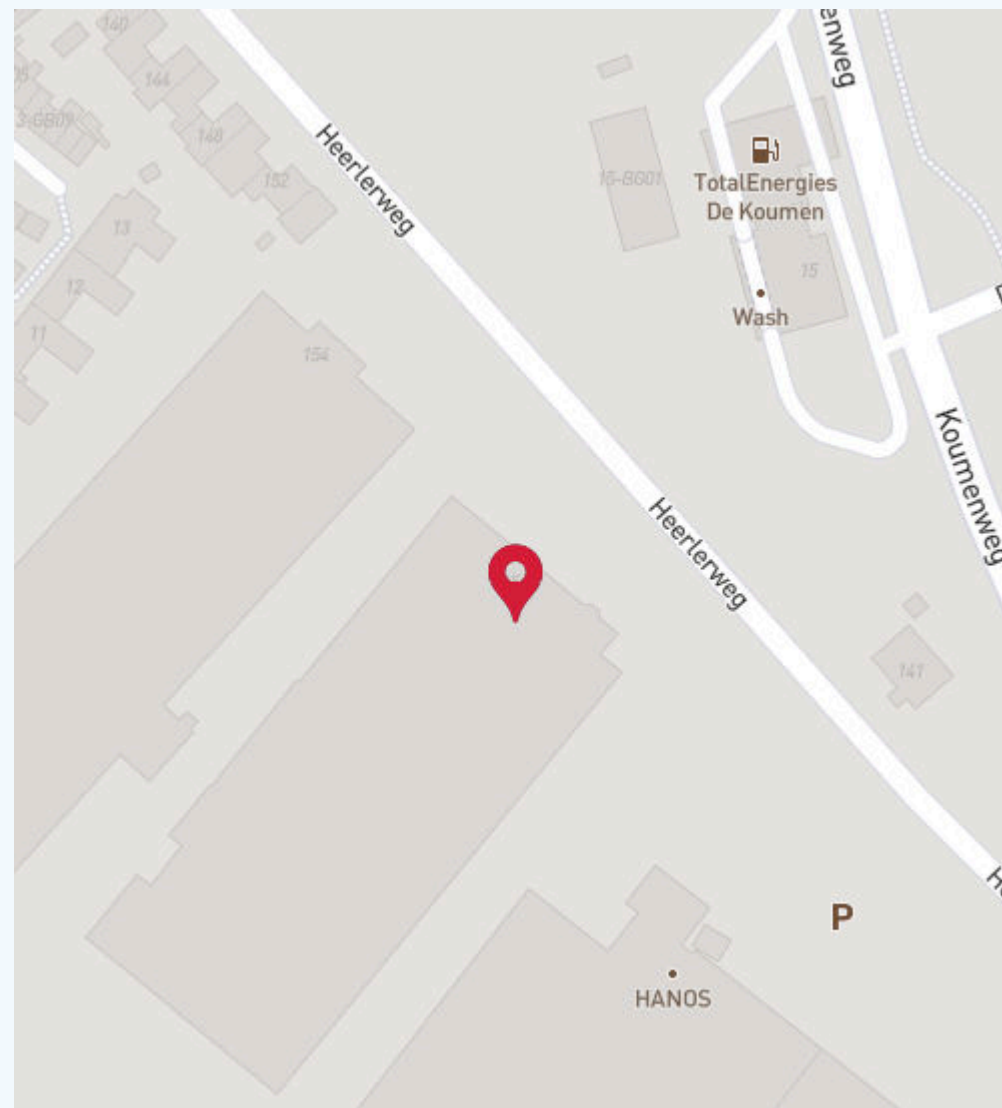
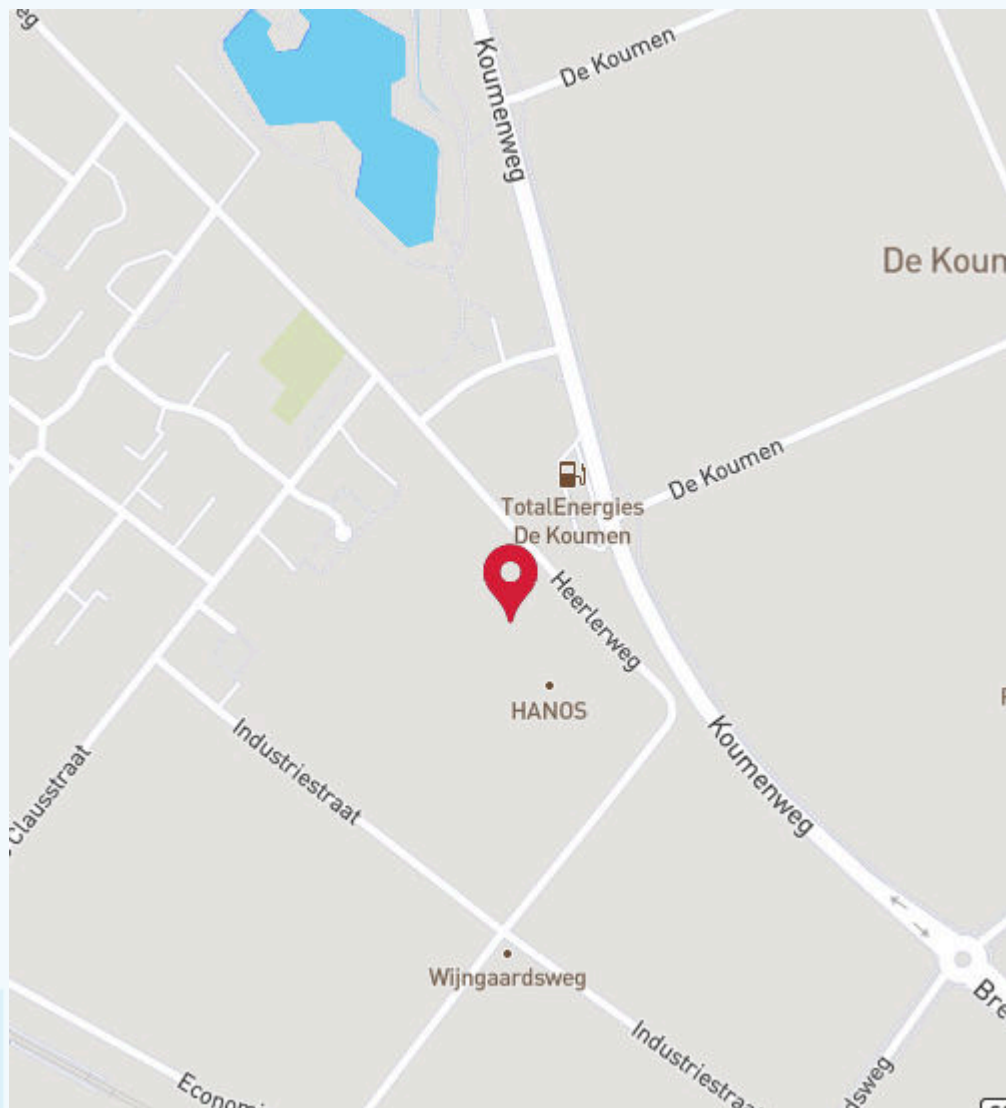
PLATTEGRONDEN



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.