



**TE HUUR**  
**Engelandlaan 3, Maastricht-Airport**  
[www.engelandlaan-maastricht-airport.nl](http://www.engelandlaan-maastricht-airport.nl)

**NOG SLECHTS 2 UNITS BESCHIKBAAR**





## KENMERKEN



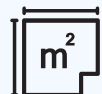
**HUURPRIJS**  
€ 205.000 per jaar



**TYPE OBJECT**  
Bedrijfsruimte



**SOORT BOUW**  
new



**OPPERVLAKTE**  
4.910 m<sup>2</sup>



**BOUWJAAR**  
2026



**ENERGIELABEL**  
A++++



# OMSCHRIJVING

TE HUUR : AVIATION VALLEY 1

TWEE AANEENGESLOTEN BEDRIJFSUNITS BINNEN EEN GROTER NIEUWBOUWCOMPLEX (BEIDE CA. 2.500 M<sup>2</sup>)  
GRENZENDAAN 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 aaneengesloten bedrijfsunits met kantoren en mezzanineverdiepingen, goed voor een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van circa 10.250 m<sup>2</sup>. Binnen het complex zijn nog twee bedrijfsunits (gezamenlijk ca. 5.000 m<sup>2</sup> BVO) beschikbaar voor de verhuur. De units zijn afzonderlijk en zelfstandig te huur, maar het huren van beide aaneengesloten units behoort eveneens tot de mogelijkheden.





## OMSCHRIJVING

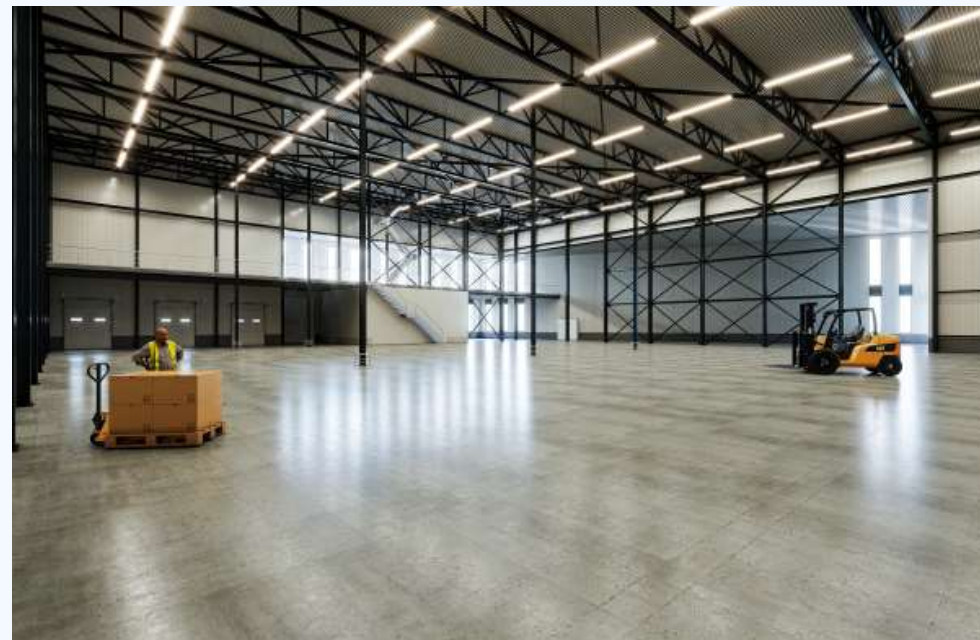
Dankzij de strategische ligging nabij diverse snelwegen, de aanwezige elektracapaciteit, de vrije hoogte van de hallen, de aanwezigheid van docks en de ruime bestemming, zijn de units bij uitstek geschikt voor logistieke activiteiten. Alternatieve invullingen zijn echter ook bespreekbaar.

### 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.

## BESCHIKBARE UNITS (allen in m<sup>2</sup> BVO)

### Unit 3

Bedrijfshal – Warehouse: 1.957 m<sup>2</sup>

Kantoor – Office: 117 m<sup>2</sup>

Tussenvloer – Mezzanine: 377 m<sup>2</sup>

Parkeren – Parking: 18

### Unit 4

Bedrijfshal – Warehouse: 1.966 m<sup>2</sup>

Kantoor – Office: 117 m<sup>2</sup>

Tussenvloer – Mezzanine: 376 m<sup>2</sup>

Parkeren – Parking: 16





## OMSCHRIJVING

Totaal (afgerond)

Bedrijfshal – Warehouse: 3.923 m<sup>2</sup>

Kantoor – Office: 234 m<sup>2</sup>

Tussenvloer – Mezzanine: 753 m<sup>2</sup>

Parkeren – Parking: 34

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

### TECHNISCHE SPECIFICATIES

Hoogte hal : 12.20 meter (in pandige maat)

Vloerbelasting : 5.000 kg / m<sup>2</sup>

Afwerklaag vloer : Betonvloer (vloervlakheid conform NEN2747 Klasse 4)

Docks : 3 per unit

Overheadpoort : 1 per unit

Stroom : 3 X 80A (uitbreiding is mogelijk!)



# OMSCHRIJVING

## DUURZAAMHEID

Energielabel : A++++ (er is sprake van geïsoleerde systeembouw)

Theoretische consumptie : < 50 kWh/ m<sup>2</sup> (Paris Proof)

BREEAM : Very Good certificering

Verlichting : LED (binnen en buiten)

Panelen : 16 zonnepanelen per unit (uitbreiding is bespreekbaar)

Laadpalen : 2 palen per unit

Verwarming : warmte en koeling middels warmtepompen (complex is gasloos).

## PRIJSSTELLING

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

Unit 3 € 205.000,= / € 17.083,=

Unit 4 € 205.000,= / € 17.083,=

Er 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)





# OMSCHRIJVING

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

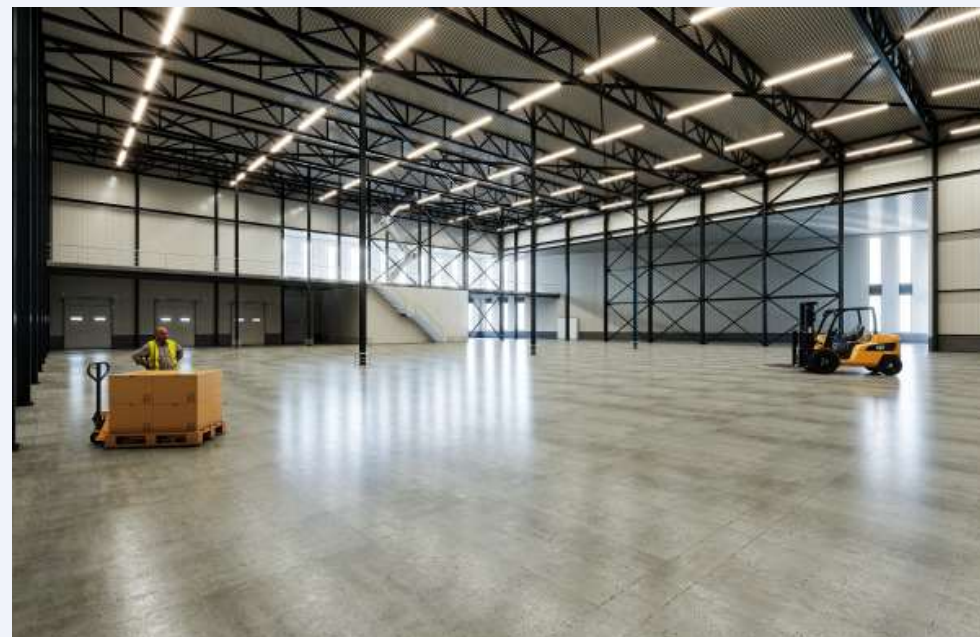
## OVERIGE ELEMENTEN

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.)



## OMSCHRIJVING

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

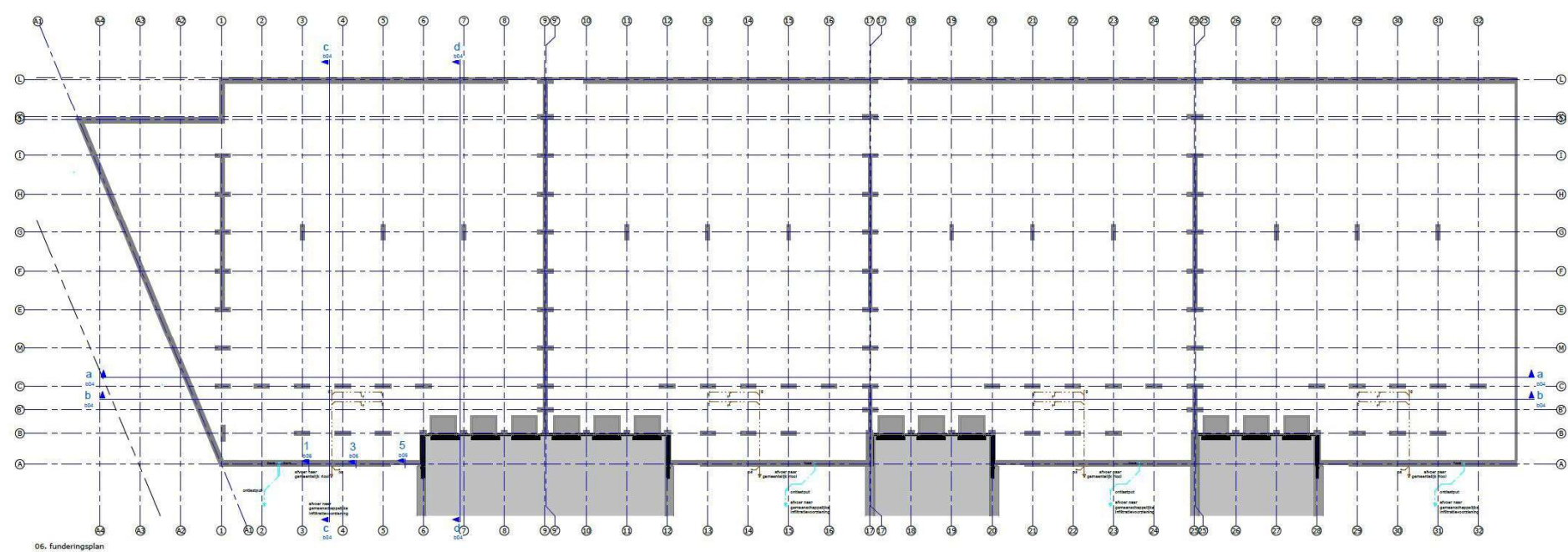
Onderhavig complex wordt collegiaal aangeboden door :

JLL : Peter Titulaer  
Spauwen | Werrij: Jules Spauwen

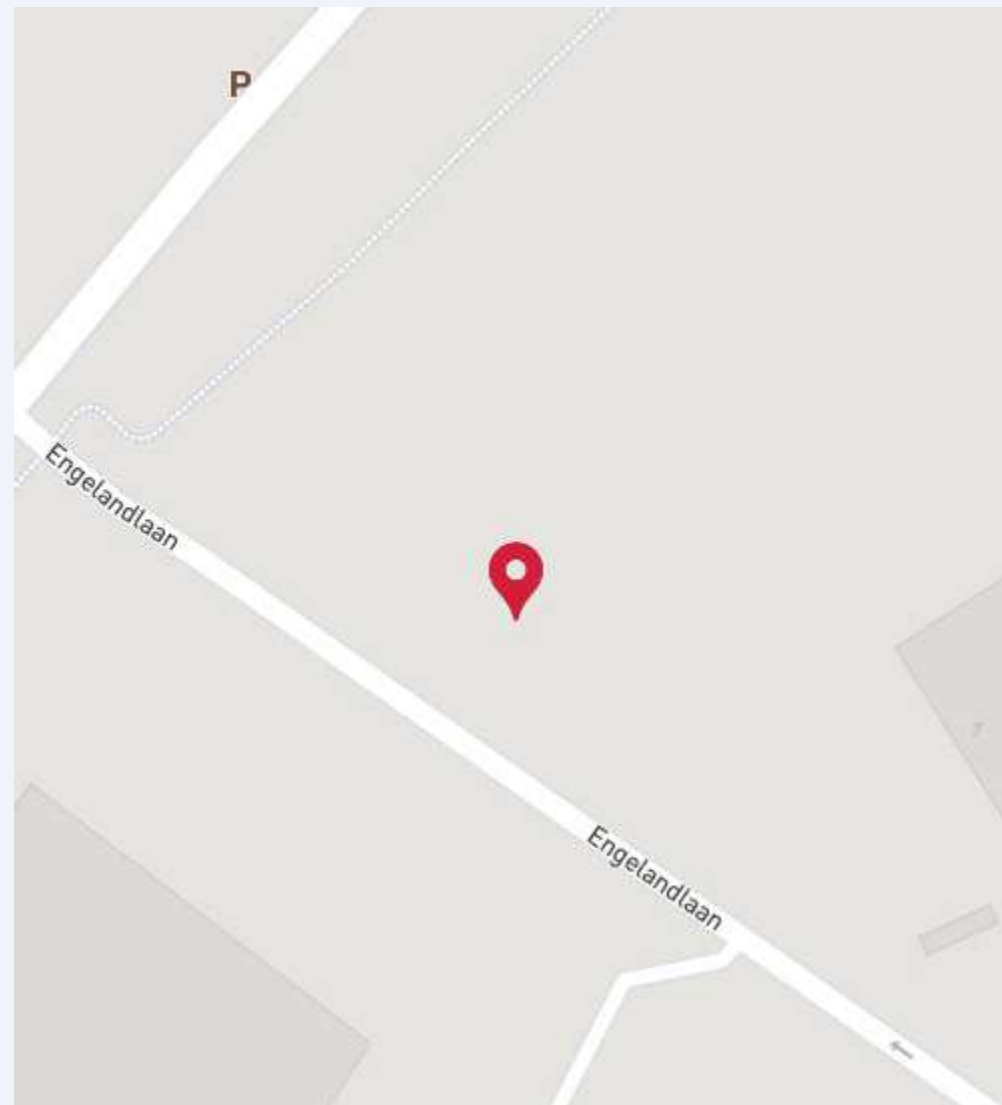
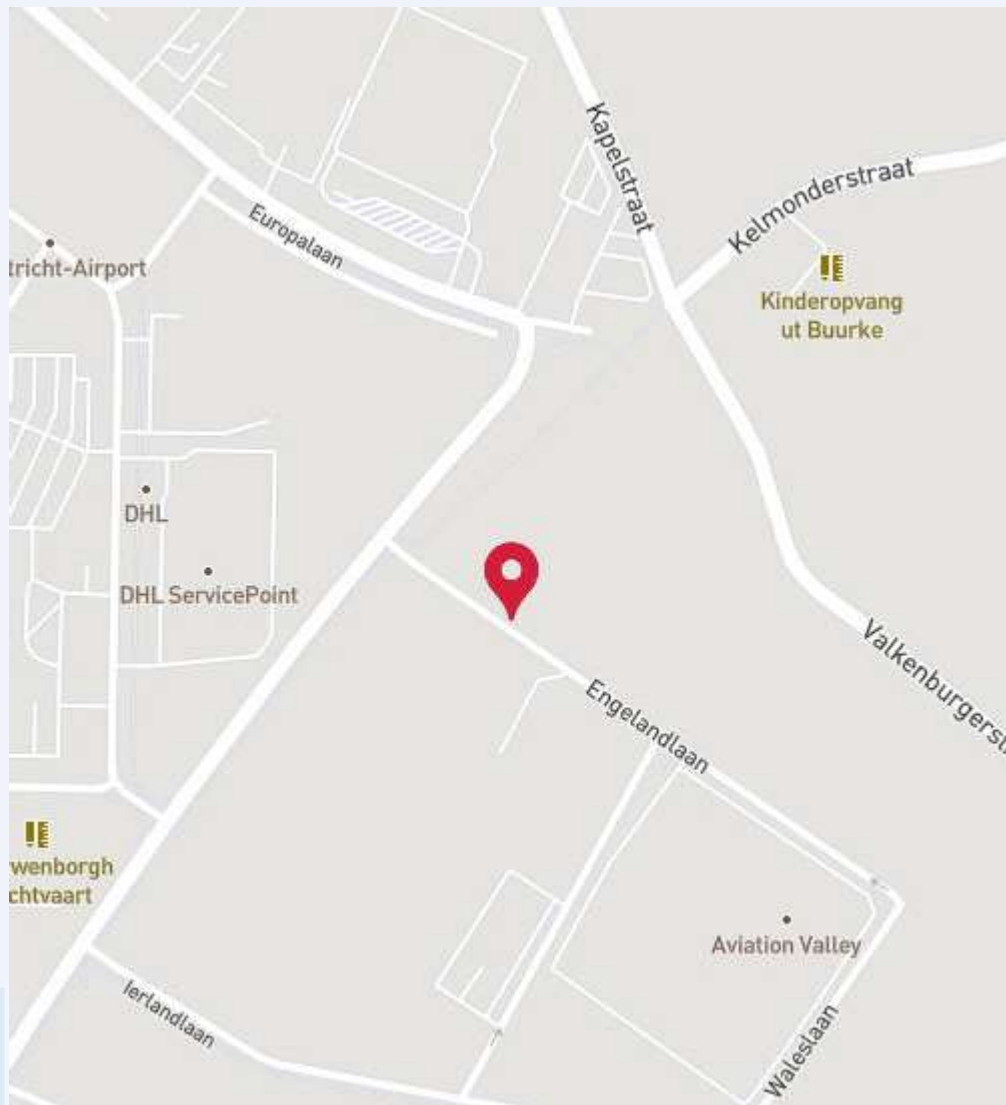




# PLATTEGRONDEN



## LOCATIE





# SPAUWEN – WERRIJ

## CONTACT

Doctor Poelsstraat 34  
6411 HH Heerlen  
[www.spauwen-werrij.nl](http://www.spauwen-werrij.nl)

T: +31 (0)45 – 737 0 210  
E: [info@spauwen-werrij.nl](mailto: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](mailto: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.