

**TE HUUR**



Par'Course  
De Leeuwhof 13-21,  
Valkenburg



**de bock**



No nonsense vastgoedadvies voor ondernemers



# No nonsense vastgoedadvies voor ondernemers









|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| Adres       | De Leeuwhof 13, 17, 21<br>6301 KZ Valkenburg            |
| Bouwjaar    | 1960 (recentelijk casco<br>volledig opgeknapt)          |
| Gebruik     | Kantoren, sport, horeca,<br>gezondheid, museum          |
| Oppervlakte | Totaal ca. 1.062 m <sup>2</sup> v.v.o.                  |
| Parkeerpl.  | Meer dan voldoende<br>(betaalde) parkeergelegenheid     |
| Huurprijs   | In overleg, vanaf € 1.750,- per<br>maand, exclusief BTW |
| Aanvaarding | Per direct                                              |

## UNIEKE KANS OP HISTORISCHE GROND – LEEUBIERBROUWERIJ VALKENBURG – THANS OMGEDOOPT TOT PAR'COURSE VALKENBURG

Drie multifunctionele units beschikbaar op een levendige toplocatie

Op het terrein van de voormalige Leeuwbierebrouwerij in Valkenburg is de afgelopen jaren iets bijzonders ontstaan: een bruisende, eigentijdse hotspot waar beleving, natuur en ondernemerschap samenkomen, onder de 'nieuwe' naam: Par'Course. Wat ooit het domein was van de brouwketels, is nu een dynamisch gebied waar duizenden bezoekers per jaar verwelkomd worden.

Een locatie met aantrekkingskracht, in het kloppend hart van de wielersport.  
Het terrein is volledig herontwikkeld en huisvest inmiddels onder andere:

- Een groot, goedlopend hotel (Hotel Valkenburg by Mercure);
- Het populaire Shimano Experience Center;
- De succesvolle horecazaak De Beren;
- Een van de grootste fitnessformules ter wereld: Anytime Fitness;
- Fietsverhuurbedrijf: Cycle Center;
- In juni 2025 opent wijnbrouwerij Flint;
- More to follow, er worden op korte termijn nog enkele mooie exploitaties toegevoegd aan Par'Course.

Daarnaast grenst Par'Course aan een prachtig natuurgebied op loopafstand, met wandel- en fietsroutes richting onder andere horeca-exploitaties zoals Tivoli en de Koningswinkelhof, en beschikt het over een ruim parkeerterrein met uitstekende bereikbaarheid.



# Locatie

Jouw onderneming op een plek vol potentieel

Momenteel zijn er nog drie moderne, solitaire units beschikbaar, elk met een eigen karakter en grootte. Deze ruimtes worden casco aangeboden, met de mogelijkheid om in samenspraak met jou als huurder het inbouwpakket op maat af te werken. Zo ontstaat een ruimte die volledig aansluit bij jouw wensen en eisen. Hierover treden we graag met u in gesprek.

Geschikt voor o.a.:

Kantoren;

Sportexploitaties;

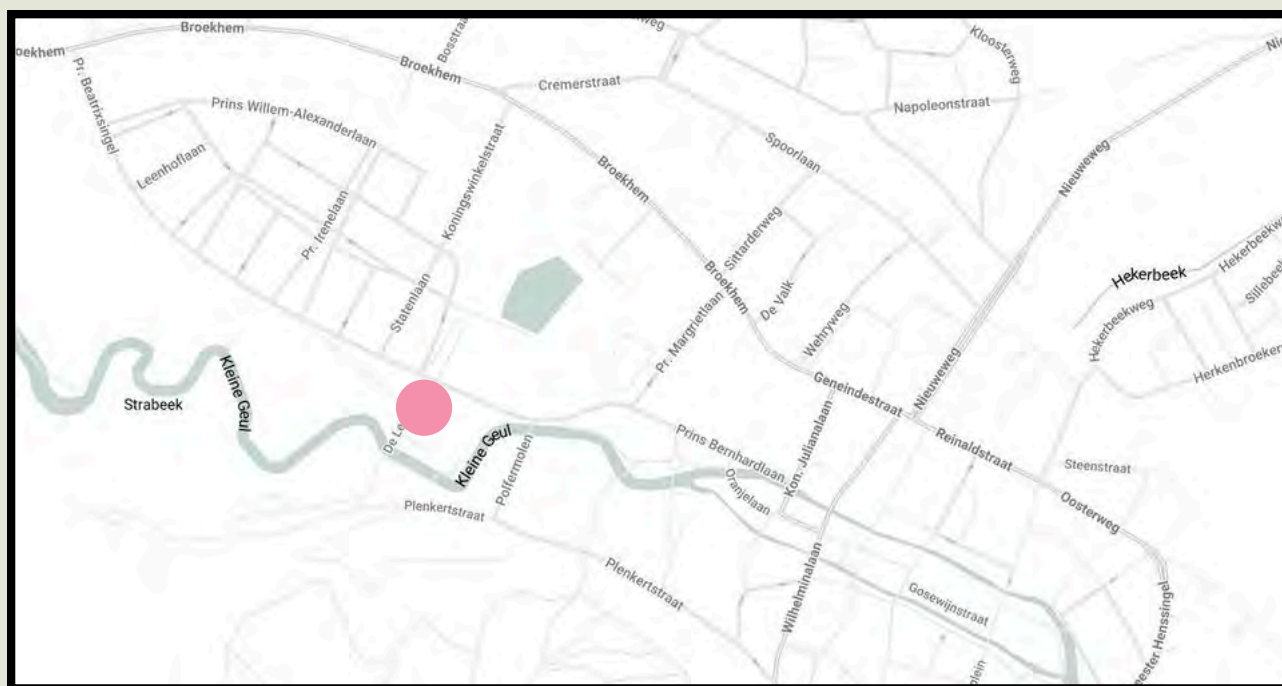
Horeca/gastronomie/restaurant;

Gezondheidsbevorderende exploitaties;

Musea.

**Bereikbaarheid:**

Par'Course ligt nabij de snelweg A79 (traject Heerlen-Maastricht), en op loopafstand is het mooiste station van Nederland bereikbaar. Bussen stoppen voor de deur. De binnenstad van Valkenburg is op zeer korte loopafstand bereikbaar.



## Het gebouw bestaat uit

De verschillende units beschikken over de navolgende metrages (verdeeld over meerdere bouwlagen):

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Leeuwhof 13: | ca. 428 m <sup>2</sup> ; |
| Leeuwhof 17: | ca. 322 m <sup>2</sup> ; |
| Leeuwhof 21: | ca. 312 m <sup>2</sup> . |

## Waarom hier ondernemen?

- Dagelijks bezoekersverkeer dankzij hotelgasten, fietsers, wandelaars en Shimano-bezoekers
- Eigen identiteit, flexibele indeling en afbouwmogelijkheden
- Gunstige huurcondities
- Natuurlijke ligging met rust én reuring
- Unieke mix van oud en nieuw – karaktervol erfgoed in een moderne jas

Word jij de volgende succesvolle ondernemer op deze unieke plek in Valkenburg? Neem contact met ons op voor een bezichtiging of vrijblijvende kennismaking.

## Parkeren

Op eigen terrein zijn er voldoende (betaalde) parkeermogelijkheden.

## Bestemming

Het object valt binnen het vigerend bestemmingsplan Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', vastgesteld op 11 december 2023. Op grond van de planvoorschriften luidt de (enkel)bestemming 'Gemengd'. U dient zelf bij de gemeente Valkenburg aan de Geul te verifiëren of uw bedrijfsactiviteiten vallen binnen het vigerend bestemmingsplan.

## Opleveringsniveau

As-is/where-is. In overleg is afbouw door verhuurder mogelijk.







No nonsense vastgoedadvies voor ondernemers























## Huurgegevens

### Huurprijs

Huurprijzen verschillende opties:

**Leeuwhof 13:**

EUR 2.085,- per maand, ex BTW.

**Leeuwhof 17:**

EUR 1.750,- per maand, ex BTW.

**Leeuwhof 21:**

EUR 3.750,- per maand, ex BTW (inclusief twee eigen parkeerplaatsen).

### Huurtermijn

In overleg

### Huurbetaling

Per maand vooruit.

### Btw

Er wordt geopteerd voor een met btw belaste verhuur.

### Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden bruto betalingsverplichting.

### Indexering

De indexatie vindt jaarlijks plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

### Huurovereenkomst

De huurovereenkomst is gebaseerd op het model zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2015, inclusief de algemene bepalingen.

### Servicekosten

Nader te bepalen. De servicekosten hebben betrekking op het onderhoud en de exploitatie van het buitenterrein. Huurder dient voor eigen rekening en risico contracten met nutsbedrijven af te sluiten voor de levering en het verbruik van water en elektra.









## Brochure

Hoewel we uiterste zorg hebben besteed aan het samenstellen van deze informatie, kunnen wij niet instaan voor de juistheid van de verstrekte gegevens en accepteren wij geen aansprakelijkheid hiervoor.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt gedeeld met meerdere personen of instanties en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en kan uitsluitend worden ingepland via ons kantoor of de makelaar. We nemen hier graag ruim de tijd voor. We waarderen het zeer als u ons binnen een week na de bezichtiging op de hoogte stelt van uw indrukken, zowel positief als negatief.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## Aankoopmakelaar

Het is vaak verstandig om een collega-makelaar in te schakelen die uw belangen behartigt tijdens het aankoop- of aanhuurproces. Als verkopend of verhurend makelaar vertegenwoordigen wij namelijk primair de belangen van de verkoper of verhuurder. Uiteraard zullen wij u goed informeren, maar tijdens de onderhandelingen staan wij tegenover u als tegenpartij.

## Gunning

De verkoper of verhuurder behoudt zich het recht voor om het object toe te wijzen aan een gegadigde van zijn keuze.

## Onafhankelijkheid

De Bock Vastgoedadviseurs houdt zich niet bezig met hypotheeken en verzekeringen. Daarnaast hebben wij geen samenwerkingen met financiers of verzekeraars, waardoor uw belang als klant volledig gewaarborgd blijft.

## Uw eigen bedrijfsobject

Heeft u plannen om uw eigen bedrijfsobject te verkopen of verhuren? Bij De Bock Vastgoedadviseurs bent u aan het juiste adres. Neem gerust contact met ons op. Wij informeren u graag vrijblijvend over hoe wij u gedurende het gehele verkoop- of verhuurproces kunnen ondersteunen.





No nonsense  
vastgoedadvies  
voor ondernemers



**de bock**