

**TE HUUR / TE KOOP**



**Emmastraat ong. – Perceel 2976**  
*– 6245 HZ Eijsden*



# Welkom bij Aelmans Adviesgroep

Met een team van zo'n 35 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van  
vraag en aanbod. Dat is waar  
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woning, bedrijfsobjecten, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?

Kijk op [ww.aelmans.com/vastgoed](http://ww.aelmans.com/vastgoed).



### Emmastraat ong., Eijsden



INHOUD DEZE UITING PUUR TER ILLUSTRATIE VAN EEN DER MOGELIJKHEDEN. ER ZIJN MEERDERE VARIANTEN MOGELIJK. VERHUURDER BIEDT MAATWERK EN GAAT GAARNE MET U IN GESPREK AANGAANDE DE MOGELIJKHEDEN

- Adres: Emmastraat ong. - Perceel 2976  
6245 HZ Eijsden
- Bouwjaar: Start bouw Q3/Q4 2024
- Gebruik: Logistiek, bedrijfsruimte
- Oppervlakte: ca. 11.658 m<sup>2</sup> op basis van de  
gepresenteerde lay-out, onder te verdelen  
in 5 units.
- Perceeloppervlakte: 20.915 m<sup>2</sup>
- Huurprijs: Op aanvraag.
- Vraagprijs: Nader overeen te komen (enkel de  
grondpositie is eveneens in overleg te koop)
- Aanvaarding: In onderling overleg te bepalen



## Hoogwaardig warehouse

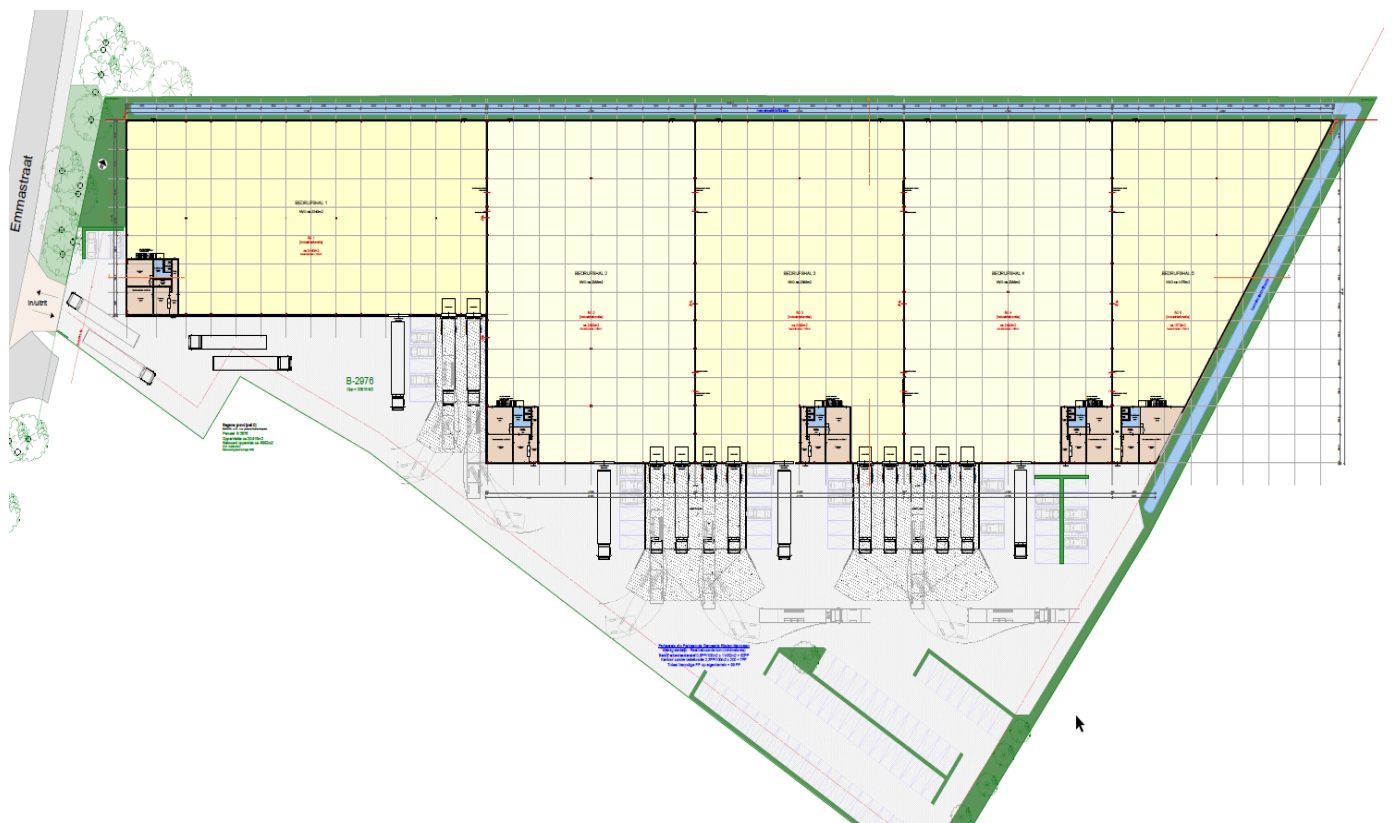
Bent u op zoek naar een hoogwaardig logistiek warehouse op een strategische locatie? Dan hebben wij de oplossing voor u! Wij presenteren met trots het gloednieuwe logistieke warehouse aan de Emmastraat te Eijsden, gelegen onder de rook van Maastricht en in de nabijheid van de snelweg A2. Deze unieke locatie biedt een ongekend scala aan mogelijkheden voor uw bedrijf.

Het logistieke warehouse is ontworpen met het oog op maximale efficiëntie en functionaliteit. De ruimte biedt voldoende opslagcapaciteit en kan eenvoudig uitgerust worden met geavanceerde technologieën en state-of-the-art logistieke systemen, naar wens van huurder. Verder zijn er moderne laad- en losfaciliteiten van toepassing, alles is aanwezig om uw logistieke processen te stroomlijnen en uw bedrijfsresultaten te optimaliseren.

Het warehouse is ontworpen om aan te passen aan de behoeften van uw bedrijf. We leveren maatwerk en vernemen graag uw unieke eisen. Het binnen deze uiting gepresenteerde warehouse is slechts één van de vele ontwikkelmogelijkheden op deze locatie.

Of u nu een beknopte opslagruimte nodig heeft of een grootschalige distributiehuis, wij kunnen aan al uw eisen voldoen. Met flexibele indelingsopties en de mogelijkheid om de ruimte op te schalen, groeit het logistieke warehouse met uw bedrijf mee.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor meer informatie of een bezichtiging van het warehouse aan de Emmastraat te Eijsden. Deze unieke kans mag u niet missen! Profiteer van de strategische locatie, hoogwaardige faciliteiten en flexibiliteit die ons logistieke warehouse te bieden heeft.



## Duurzaamheid

In een wereld die steeds bewuster wordt van de impact van onze acties op het milieu, is duurzaamheid niet langer een optie, maar een absolute noodzaak. Wij begrijpen dit en zijn er trots op u ons gloednieuwe Logistiek Warehouse in Eijsden te presenteren, een gebouw dat is ontworpen volgens ESG-principes (Environmental, Social, and Governance) en BREEAM-certificering (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Aan u als zijnde huurder de keuze om deze principes te implementeren.

Vanaf het allereerste ontwerp van ons Logistiek Warehouse hebben we gestreefd naar een gebouw dat de ecologische voetafdruk minimaliseert. We hebben zorgvuldig gekozen voor duurzame bouwmaterialen en energie-efficiënte systemen om het energieverbruik te verminderen en de CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken.



## Menselijke factor

Wij geloven dat duurzaamheid niet alleen betrekking heeft op het milieu, maar ook op de menselijke factor. Ons Logistiek Warehouse is ontworpen met het welzijn van uw medewerkers in gedachten. Het gebouw is voorzien van ruime en goed verlichte werkruimtes, aangename klimaatbeheersing en een ergonomische indeling. We hebben geïnvesteerd in groene ruimtes en ontspanningsgebieden om een gezonde en inspirerende werkomgeving te creëren. Door te zorgen voor het welzijn van uw team, stimuleren we tevens de productiviteit en betrokkenheid.

Ons ervaren vastgoedteam van professionals staat altijd klaar om u te ondersteunen bij uw logistieke behoeften. Of het nu gaat om het beheer van het gebouw, technische ondersteuning of advies over logistieke optimalisatie, wij zorgen ervoor dat u zich kunt concentreren op uw kernactiviteiten, terwijl wij de rest regelen.

*Let op: Vanwege de grote vraag naar hoogwaardige logistieke ruimte rondom Maastricht, raden wij u aan om snel te handelen en contact met ons op te nemen.*



## — Locatie

De bouwgrond is gelegen op bedrijventerrein Zoerbeemden. Dit bedrijventerrein is strategisch gelegen tussen Eijsden en Maastricht en wordt direct ontsloten door rijksweg A2 (afslagen Oost-Maarland, 57 en Eijsden, 58).

Het betreft een populair bedrijventerrein waar enkele kleinschalige uitbreidingen/nieuwbouw momenteel plaatsvinden en waar door de jaren heen weinig leegstand heeft geheerst.

Het terrein wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan hoogwaardige en moderne bedrijfsgebouwen.

Bereikbaarheid:

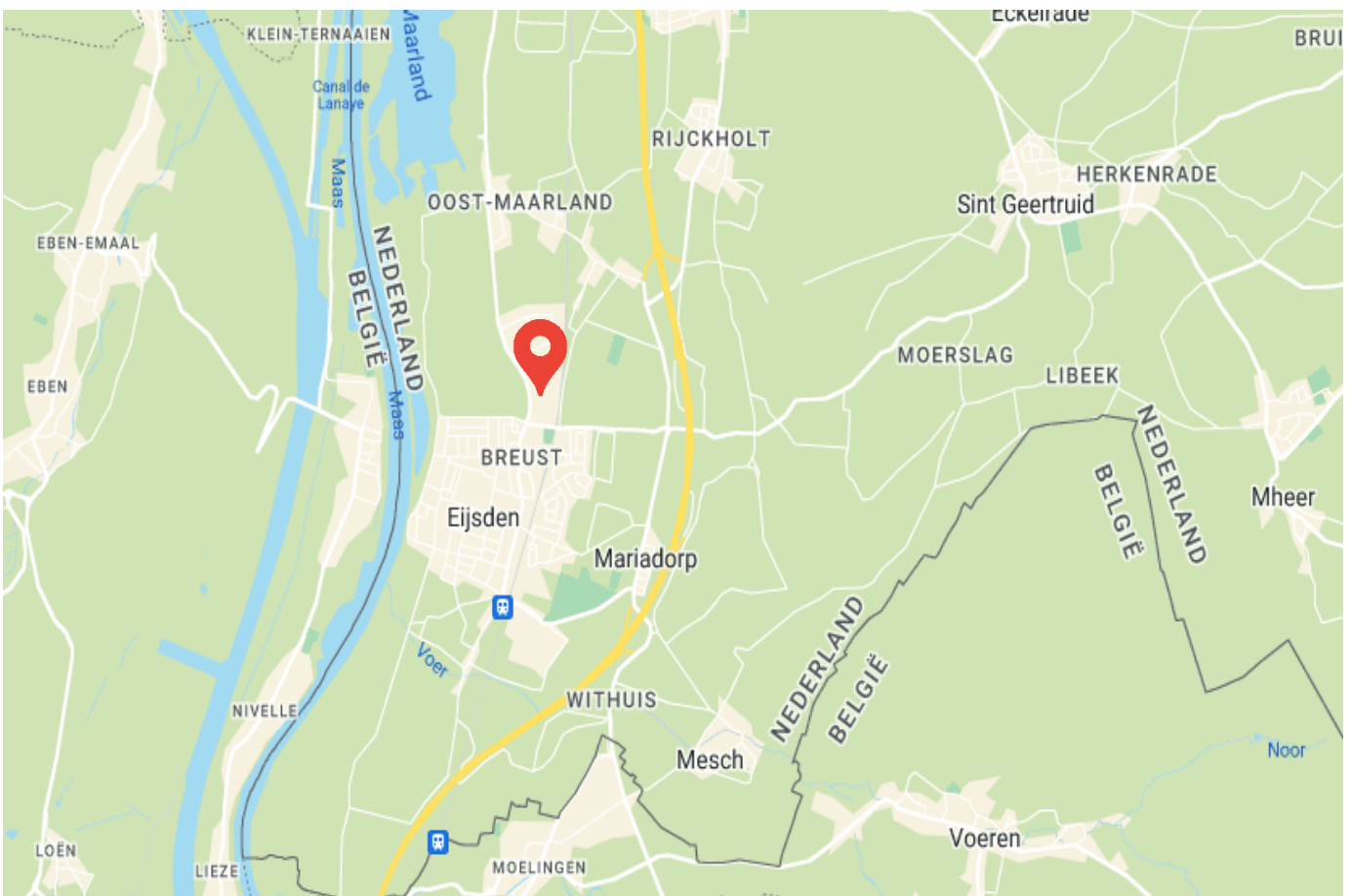
Per auto:

Vanaf de A2 is het object binnen 5 minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer:

Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.

Het treinstation van Eijsden is binnen 10 minuten fietsen te bereiken.





## Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (v.v.o.)
Begane Grond	-	bedrijfshal 1	-	ca. 2.490 m <sup>2</sup>
Begane Grond	-	bedrijfshal 2	-	ca. 2.520 m <sup>2</sup>
Begane Grond	-	bedrijfshal 3	-	ca. 2.520 m <sup>2</sup>
Begane Grond	-	bedrijfshal 4	-	ca. 2.520 m <sup>2</sup>
Begane Grond	-	bedrijfshal 5	-	ca. 1.608 m <sup>2</sup>

Totaal ca. 11.658 m<sup>2</sup>

## Parkeren:

Op eigen terrein zijn mogelijkheden voor verschillende parkeerplaatsen aanwezig.

## Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het Omgevingsplan 'gemeente Eijsden-Margraten', met specifiek voor dit object het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Gemeente Eijsden'. Op basis van dit plan is het object bestemd als 'Bedrijventerrein - 1'. Activiteiten tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. 80% van de kavel mag bebouwd worden. Het Omgevingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

## Perspectief qua reistijd:

- Afstand van locatie Emmastraat naar knooppunt Kerensheide: ca. 18 autominuten
- Afstand van locatie Beatrixhaven naar knooppunt Kerensheide: ca. 14 autominuten



### Huurgegevens:

- **Huurprijzen:**  
WAREHOUSE: EUR 70,- PER M<sup>2</sup> PER JAAR EX BTW  
KANTOREN: EUR 135,- PER M<sup>2</sup> PER JAAR EX BTW  
MEZZANINEVLOER: EUR 40,- PER M<sup>2</sup> PER JAAR EX BTW  
BUITENTERREIN: EUR 20,- PER M<sup>2</sup> PER JAAR EX BTW
- **Huurbetaling:** Per maand vooruit.
- **Btw:** Er wordt geopteerd voor een met btw belaste verhuur.
- **Zekerheidsstelling:** Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden betalingsverplichting.
- **Indexering:** Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI voor alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

### Servicekosten:

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen energiemeters die door huurder ten tijde van ingebruikname van het gehuurde op naam gezet dienen worden. Huurder betaalt de kosten met betrekking tot het gebruik van energie direct aan de door huurder gekozen nutsleverancier.



### Koopgegevens:

- Vraagprijs bedrijfsmatig bestemde grond: op aanvraag beschikbaar
- Kadastrale info: het object is kadastraal bekend:
  - Gemeente Eijsden, sectie B, nummers 2976
  - Totaal groot: 20.915 m<sup>2</sup>
- Eigendom soort: Volle eigendom.
- Oplevering: In huidige staat, vrij van huur en bezemschoon.
- BTW levering van toepassing, geen overdrachtsbelasting bij verkoop van bouwgrond.

Verkoop of verhuur van dit object is te allen tijde onder voorbehoud van schriftelijke goedkeuring door eigenaar.

Alle maten en afmetingen zijn bij benadering weergegeven. Deze aanbieding mag slechts worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging. Een afspraak hiertoe kunt u maken bij ons kantoor.

### **Brochure**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### **Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen/instellingen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Wij stellen het zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

### **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**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoop/aanhuurproces behartigt. Als verkopend/verhurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **NVM**

Aelmans Rentmeesters & Makelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

### **Onafhankelijkheid**

Aelmans Rentmeesters & Makelaars is niet actief op het gebied van hypotheken en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

### **Uw eigen bedrijfspand**

Wilt u uw eigen bedrijfspand verkopen/verhuren? Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters & Makelaars aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop/verhuurproces voor u kunnen betekenen.

# No-nonsense vastgoedexpertise voor ondernemers



 045 – 575 32 55

Kerkstraat 4 6367JE Voerendaal  
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg  
Voerendaal

Margraten  
Baexem

Panningen  
Nijmegen

Vught

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)