

**TE KOOP**  
Built-to-Suit bedrijfsruimte



PALAZZO

**In de Cramer 51, Heerlen**  
*Bedrijventerrein In de Cramer*  
*Nieuwbouw bedrijfsruimte built-to-suit*

## Built-to-Suit gedachte

Het ontwikkelen en bouwen van bedrijfshallen met kantoren, een productiehal of andersoortige bedrijfsruimte begint met luisteren. Dat is wat we bij JPO en ons moederbedrijf VolkerWessels ook gewend zijn. Luisteren naar uw passie, uw beleving van bedrijfsvoering, uw bedrijfsmatig proces en strategie, uw visie op de toekomst. Daar kijken we samen naar. Kijken naar alles wat uw bedrijfsvoering zo uniek maakt. En naar wat mogelijk beter kan. Daaromheen plannen wij samen uw ideale bedrijfshuisvesting. Geheel op maat, individueel ontworpen, met de maximale inzet van onze kennis en kunde om samen tot het voor u ideale eindplaatje te komen. Wij nemen hierin graag het voortouw, met uw bedrijfsdoelen en huisvestingswensen als uitgangspunt. Hoe specifiek en uitzonderlijk uw eisen ook zijn, JPO kan eraan voldoen. Veranderen de uitgangspunten door voortschrijdend inzicht of de marktsituatie? Volledige transparantie in de samenwerking met onze opdrachtgevers zorgt ervoor dat wij met iedere verandering mee kunnen bewegen.

Voor een combinatie van de juiste kavel, een origineel ontwerp en een betrouwbare kwaliteitsbouwer bent u bij JPO aan het juiste adres! Bij JPO wordt naast functionaliteit en representativiteit ook nagedacht over uw specifieke wensen of toekomstplannen, uw maatpak. In de praktijk ontzorgen we u volledig, maar ‘achter de schermen’ bent u als opdrachtgever zelf de regisseur van het proces. Met JPO als uw rechterhand, versterkt door onze adviseurs en aannemer: wij staan voor u klaar om uw eisen en wensen uit te werken tot één geheel. Wij garanderen u één vertrouwd aanspreekpunt, van de eerste oriëntatie tot en met de oplevering, geen verrassingen achteraf, een korte bouwperiode en toekomstbestendige bedrijfsvoering.

Een passende oplossing aanbieden gaat verder dan alleen een gebouw op de bouwlocatie realiseren. Onze meerwaarde is dat we samen met u uw wensen en eisenpakket vertalen en ontwikkelen tot creatieve totaaloplossingen, optimaal en built-to-suit voor u en daarna samen met onze bouwpartners een hoge bouwkwiteit leveren.

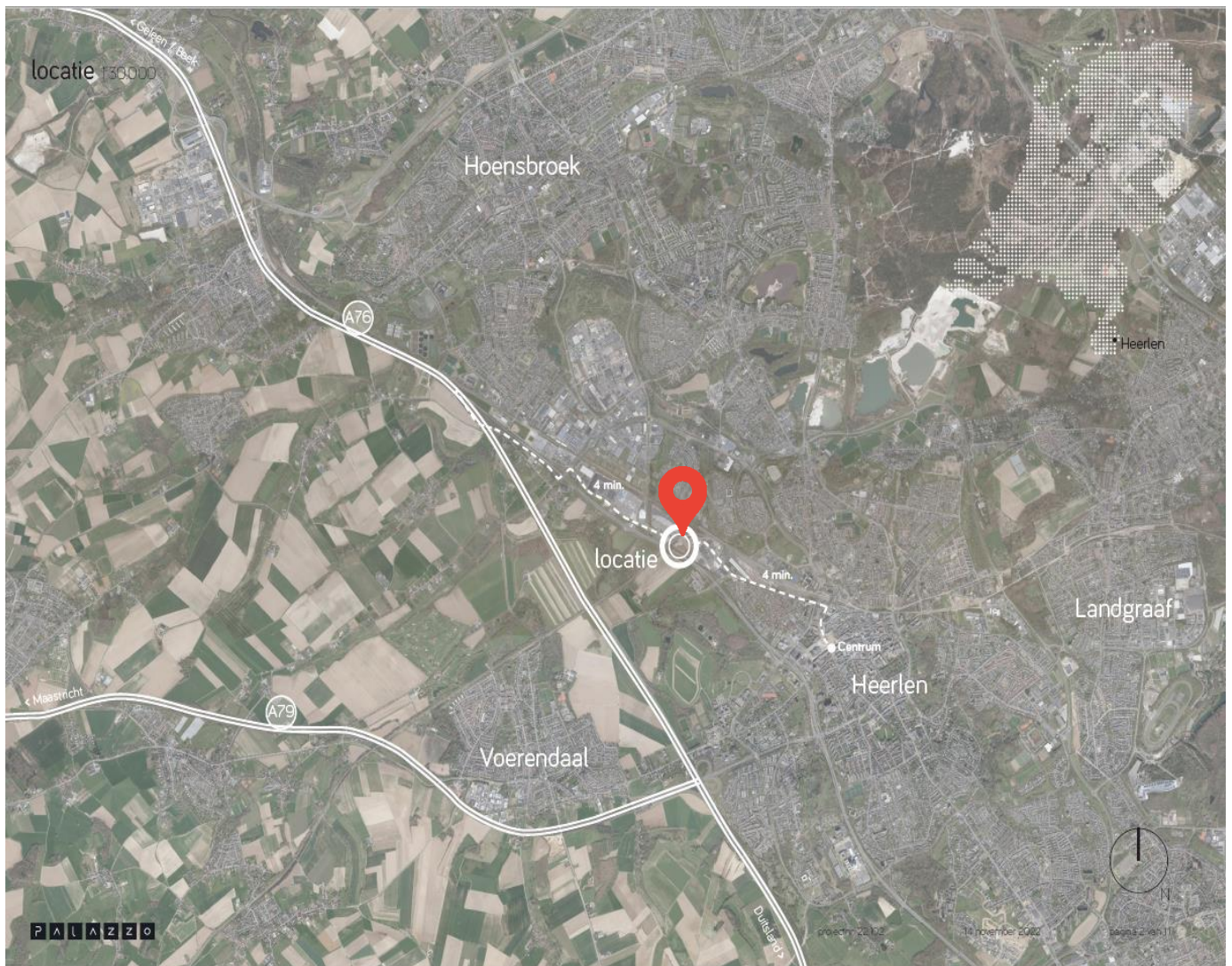
Samen zoeken we de passende totaaloplossing voor uw bedrijfshuisvesting en dat begint vooraf, samen aan tafel.

## — Locatie

Het object is gelegen op het industriehandelsterrein “In de Cramer” te Heerlen, direct aan de N281 (stadsautoweg). Het bedrijventerrein heeft een centrale ligging tussen Heerlen centrum en de populaire woonboulevard van Heerlen. Diverse uitvalswegen richting het snelwegennet rond Parkstad Limburg zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Het bedrijventerrein ligt nabij op/afrif aan de A76 (snelweg) en A79 (snelweg) met daarnaast de Buitenring als ringweg rondom de Parkstad-gemeenten.

Heerlen maakt deel uit van het samenwerkingsverband Parkstad Limburg waar ca. 255.000 mensen wonen en biedt een uitstekende directe verbinding met Duitsland en België als achterland.

Per openbaar vervoer is het bedrijventerrein ook goed bereikbaar. De busverbindingen richting Heerlen stoppen binnen loopafstand. Daarnaast is het treinstation Heerlen -In de Cramer recht tegenover onderhavige locatie gelegen. Vanaf deze locatie is een enorm verzorgingsgebied optimaal te bereiken.



## Het Perceel



Nieuwbouw 'built-to-suit' project op een absolute A1 (zicht)locatie te Heerlen.

Deze brochure is een uitnodiging tot gesprek met ontwikkelaar JPO. JPO heeft Aelmans verzocht een passende koper/eindgebruiker te zoeken voor het nieuw te bouwen project aan de stadautoweg van Heerlen (N281), onder de rook van Nederlands grootste woon- en meubelboulevard.

Het betreft hier een zogenaamd built-to-suit project, ideaal voor branches als automotive, (toeleverings)industrie/productie, verlengde van de woonboulevard, huis/tuin/keuken, machines, hobby, hoogwaardige technieken en medisch/technologisch maar daarnaast ook voor bijvoorbeeld de logistieke dienstverlener die gespecialiseerd is in last-mile-delivery. De bestemming is breed, bedrijven van milieucategorie 1 t/m 3 zijn hier toegelaten evenals detailhandel in volumieuze goederen.

Dit project zal gerealiseerd worden op bedrijventerrein 'In de Cramer', vernoemd naar de voormalige steenfabriek die hier gevestigd was. Tegenwoordig is het een modern en duurzaam bedrijventerrein waar veel verschillende soorten bedrijfsexploitanten zich vestigen. Tel daar de bijzonder gunstige ligging ten opzichte van het centrale bedrijventerrein bij op, alwaar de woon/meubelboulevard met o.a. een IKEA onderdeel vanuit maakt, dan resulteert dit in een courante locatie voor menig ondernemer.

In bijgaande brochure treft u een variant van een mogelijke invulling op deze plek. Dit is echter niet limitatief. Er zijn oneindig veel mogelijkheden. Built-to-suit, dus op maat gesneden voor uw onderneming specifiek.



## — Basiskenmerken

# Nieuwbouw Bedrijfsruimte Heerlen



- Adres: In de Cramer 51  
Heerlen
- Bouwjaar: 2023/2024
- Gebruik: Bedrijfshallen, logistiek, distributie, productie, cityhub, detailhandel in volumineuze goederen, op- en overslagslag, last-mile-delivery
- Gebouwooppervlakte: Variabel, afhankelijk van uw gewenste invulling
- Gebouwhoogte: 10 meter
- Perceeloppervlakte: ca. 10.680 m<sup>2</sup>
- Aanvaarding: In overleg

Het gebouw\* bestaat uit:

Getoonde bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte (v.v.o.)
Begane Grond	bedrijfsruimte	ca. 4.420 m <sup>2</sup>
Begane Grond	kantoor	ca. 260 m <sup>2</sup>
1 <sup>ste</sup> verdieping	mezzanine	ca. 960 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 5.640 m <sup>2</sup>

Dit betreft slecht een voorbeeld/optie. Er zijn meerdere varianten mogelijk.

Bestemming:

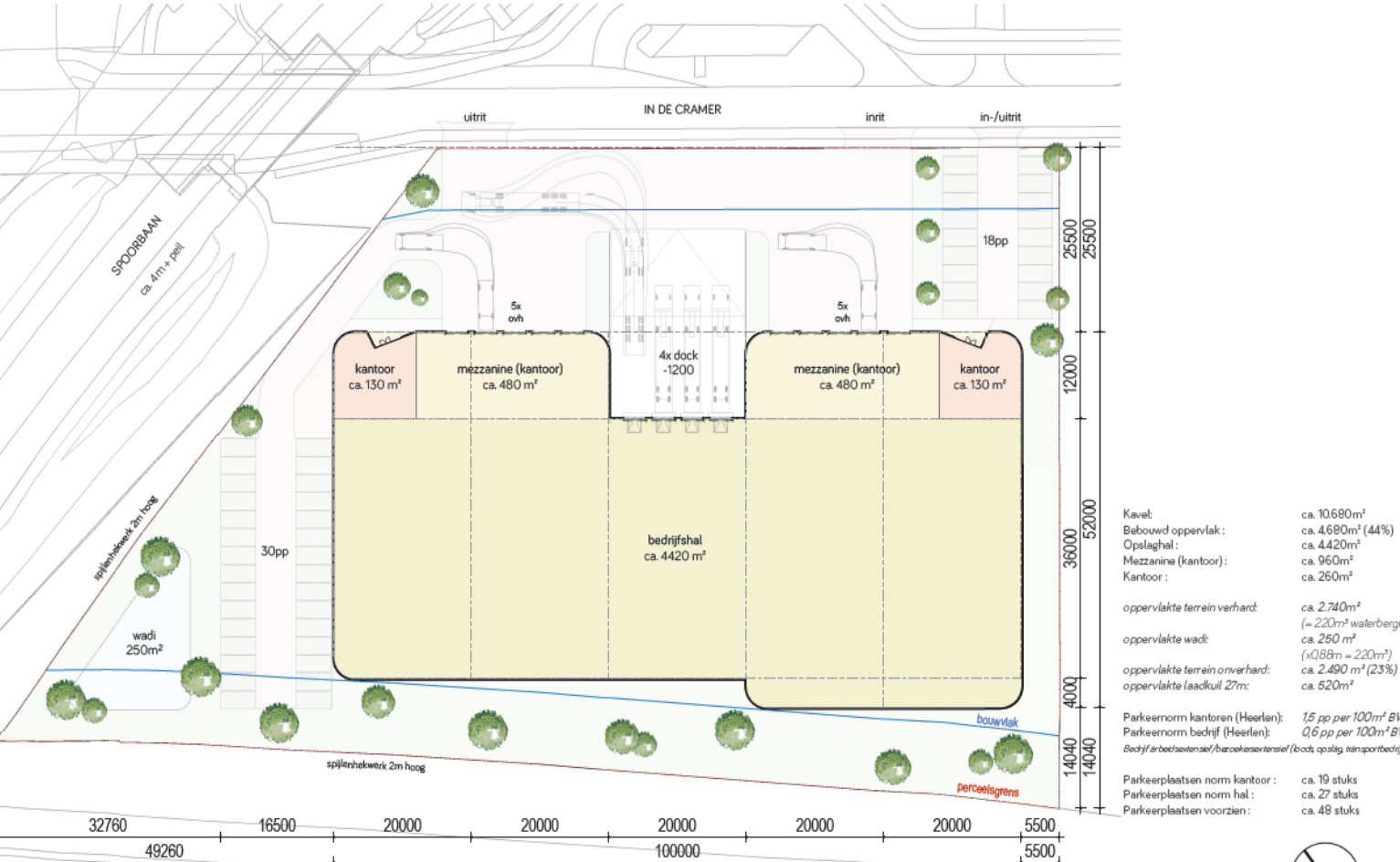
Voor onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan "Antwerpen en Eikenderveld". Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven uit milieucategorie 1, 2 en 3 toegestaan.

Deze bestemming is ideaal voor organisaties in verschillende soorten branches zoals logistiek, automotive, (toeleverings)industrie/productie, verlengde van de woonboulevard, huis/tuin/keuken, machines, hobby, hoogwaardige technieken en medisch/technologisch.

# 3D overzicht



# principe situatie 1:500



De afbeeldingen weerspiegelen een mogelijke invulling. Hier zijn geen rechten aan ontleend.



## — Belangrijke informatie voor u

### **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.





 045 – 575 32 55

 088 – 186 63 63

Kerkstraat 4 6367JE Voerendaal  
ubachsberg@aelmans.com

Hompertsweg 34 6371CX Landgraaf  
info@jpo.nl

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