

TE HUUR



In de Cramer 37-BU13  
— 6411 RS Heerlen







# 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 [www.aelmans.com/vastgoed/aanbod](http://www.aelmans.com/vastgoed/aanbod)

## In de Cramer 37-BU12



- Adres: In de Cramer 37-BU13  
6411 RS Heerlen
- Bouwjaar: 2023 - 2024
- Gebruik: Bedrijfsruimte
- Oppervlakte: ca. 127 m<sup>2</sup> b.v.o. op de begane grond  
ca. 65 m<sup>2</sup> b.v.o. op de verdieping
- Huurprijs: € 1.500,- per maand exclusief BTW
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk



## Nieuwbouw bedrijfsunit

Momenteel per direct beschikbaar voor de verhuur, deze nieuwbouw bedrijfsunit gelegen op het populaire bedrijventerrein "In de Cramer".

De bedrijfsunit heeft een oppervlakte van ca. 127 m<sup>2</sup> b.v.o. op de begane grond en ca. 65 m<sup>2</sup> b.v.o. op de verdieping. De vrije hoogte bedraagt ca. 6,3 meter en er zijn 4 eigen parkeerplaatsen voor de unit.

De bedrijfsunit is voorzien van een moderne en eigentijdse uitstraling; daarmee is het pand een uitstekend visitekaartje voor uw bedrijf. De unit wordt standaard al bedrijfsklaar (o.a. elektra en water tot meterkast en aansluiting toilet/riool afgedopt tot peil) opgeleverd en kunnen naar eigen behoefte en smaak verder worden ingericht in overleg met de verhuurder. Daarnaast is de bedrijfsunit duurzaam en degelijk gebouwd en afgewerkt met gebruikmaking van hoogwaardige bouw- en isolatiematerialen.

In de Cramer ligt direct aan de stadautoweg N281 tussen twee op- en afritten. Het bedrijventerrein heeft een centrale ligging tussen Heerlen centrum en de populaire woonboulevard van Heerlen. De op- en afrit van de autosnelwegen A76 en A2 liggen op zeer korte afstand maar ook met het openbaar vervoer is de locatie uitstekend bereikbaar, het treinstation Heerlen - In de Cramer ligt op loopafstand. Het perceel met de units zijn gerealiseerd op een zichtlocatie aan een van de toegangswegen naar de Woonboulevard Heerlen.



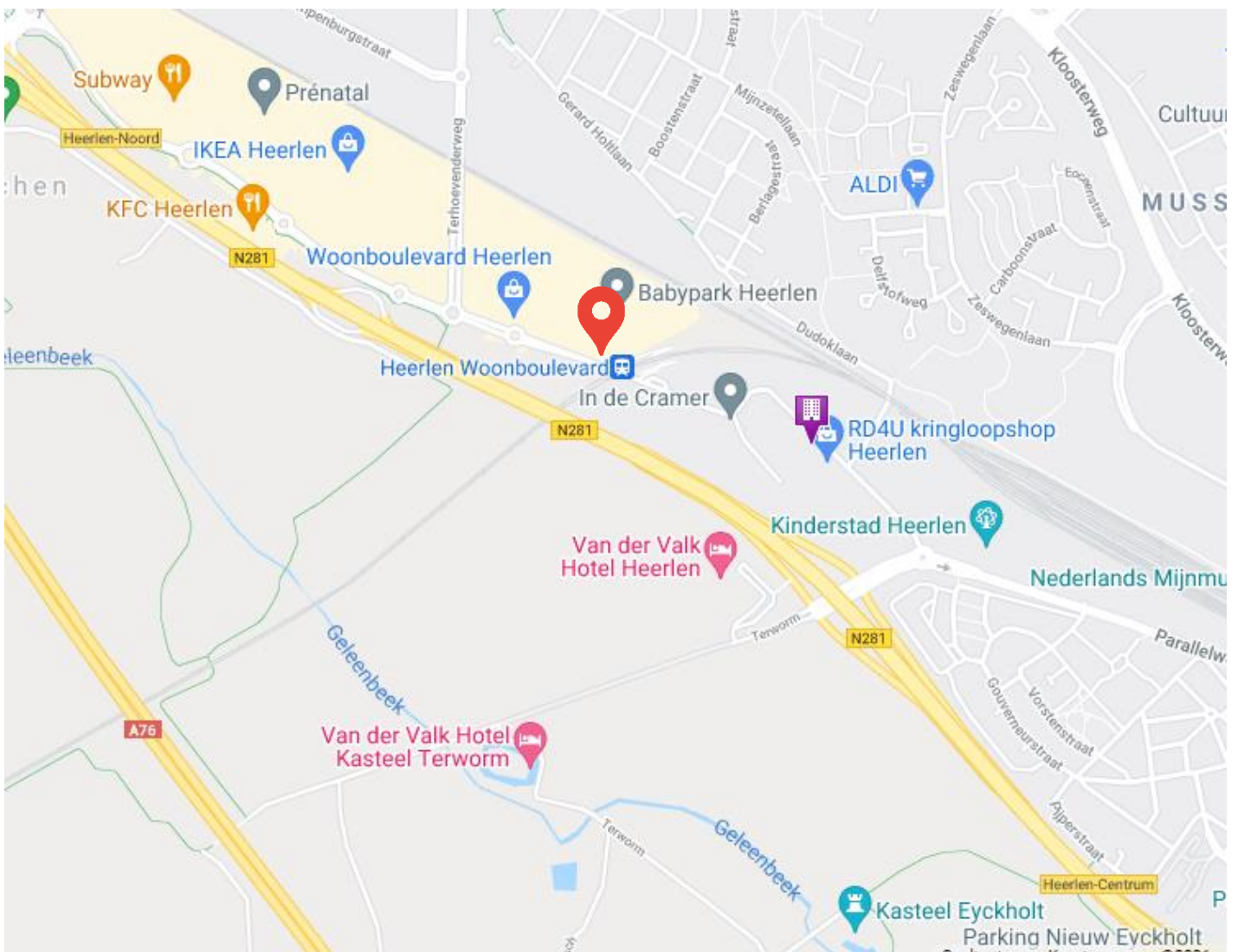
## — Locatie en bestemming

Het object is op gelegen op het industriehandelsterrein “In de Cramer” te Heerlen. Het bedrijventerrein heeft een centrale ligging tussen Heerlen centrum en de populaire woonboulevard van Heerlen. Het bedrijventerrein ligt nabij op/afrit aan de stadsautoweg van Heerlen (A76). Tevens is het bedrijventerrein op korte afstand van de autosnelweg de A2 en de A79. Per openbaar vervoer is het bedrijventerrein ook goed bereikbaar. De busverbindingen richting Heerlen stoppen binnen loopafstand. Daarnaast is het treinstation Heerlen -In de Cramer op

loopafstand bereikbaar. Vanaf deze locatie is een enorm verzorgingsgebied optimaal te bereiken.

Bestemming:

Voor bedrijvenpark De Limburger geldt het bestemmingsplan “Antwerpen en Eikenderveld”. Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven uit milieucategorie 1, 2 en 3 toegestaan. Als gebruiker/toekomstig eigenaar bent u zelf verantwoordelijk om navraag te doen naar het actuele bestemmingsplan bij de gemeente.





### Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (v.v.o.)
Begane Grond	-	bedrijfs ruimte	-	ca. 127 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	-	verdiepingsvloer	-	ca. 65 m <sup>2</sup>
Totaal ca. 192 m <sup>2</sup>				

### Parkeren:

Voor de unit zijn 4 parkeerplaatsen gelegen.

### Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het Omgevingsplan 'gemeente Heerlen', met specifiek voor dit object het bestemmingsplan 'Antwerpen en Eikenderveld'.

Het Omgevingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

### Opleveringsniveau:

Het object wordt in huidige staat ('as-is, where-is') opgeleverd.



### Huurgegevens:

- Huurprijs: € 1.500,- per maand.
- 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 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.





### **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 Bedrijfsmakelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

### **Onafhankelijkheid**

Aelmans Bedrijfsmakelaars is niet actief op het gebied van hypotheeken 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 Bedrijfsmakelaars 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)