

# ToolsHeerlen

## Sourethweg 7T-Z te Heerlen

Tools 2: 9 hoogwaardige bedrijfsunits

2e fase!



# Inhoudsopgave

---

Algemene informatie	4
Vestigingsklimaat en locatie	5
Plattegronden en gevels	7
Bijzonderheden per unit	12
Overige informatie	17
Contactinformatie	18



Duurzaam met kwaliteit, naar de wensen van deze tijd

# Algemene informatie

## Tools 2

---

Aan de Sourethweg 7, aan de rand van Heerlen, worden nieuwe, unieke bedrijfsgebouwen gebouwd. In 2e fase Tools2 worden in totaal 9 bedrijfsgebouwen of -units gerealiseerd met afmetingen tussen de 78 en 214 m<sup>2</sup> bruto b.g.g. oppervlakte. Deze units hebben een constructieve verdiepingsvloer waarvan sommigen volledig zijn en anderen gedeeltelijk.

De gebouwen worden gerealiseerd op een prachtige zichtlocatie en met een uiterst goede bereikbaarheid. Het project voldoet aan de eisen van veel moderne bedrijven en zal van hoge kwaliteit zijn. Voorbeelden daarvan zijn een zeer goede isolatie van vloer, wanden en dak, een grote overheaddeur, een grote nuttige hoogte op de begane grond van circa 4.60 meter en een hoge eerste verdieping, waarvan de vloer van beton is. In de bedrijfsgebouwen is er voldoende daglicht en er zijn mogelijkheden om zonne-energie op te wekken. In sommige units is er een vide met volledige hoogte tot wel 8 meter.

De units zijn ontworpen om een zo breed mogelijke doelgroep aan bedrijven binnen de bestemming “bedrijf” (tot en met activiteit 4.1) te kunnen huisvesten. Tot een bepaald

stadium van de bouw van het project is het mogelijk om bepaalde aanpassingen aan het ontwerp te bespreken en zo mogelijk te realiseren. Door de casco oplevering van de hoogwaardige bedrijfsgebouwen zijn deze helemaal naar eigen wens af te bouwen.

De start van de bouwfase is gepland in voorjaar 2024. Dit onder voorbehoud van de planning van de aannemer en levering van materialen. Overigens is de omgevingsvergunning reeds verleend. Prijzen van deze casco opgeleverde units zullen beginnen vanaf ca. € 149.500 v.o.n. exclusief BTW.

Kortom, dit project is een perfecte investeringsmogelijkheid voor (MKB) ondernemingen (“eigen gebruikers”), die op dit moment onvoldoende ruimte

hebben voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten of deze bedrijfsruimte huren. Met de huidige rentestanden en relatief hoge huurprijzen is een investering in eigen bedrijfsruimte al snel rendabel en ook goed voor opbrengsten in de toekomst.

Voor grotere bedrijven kan dit een waardevaste investering zijn als er tijdelijk te weinig bedrijfsruimte is, of als u een interessant initiatief binnen uw bedrijf op een zelfstandige manier wilt vormgeven. Ook voor u als belegger zijn dit interessante bedrijfsruimtes, vanwege het beperkte aanbod in de regio Parkstad Limburg en de relatief lage prijzen vergeleken met de rest van Nederland.

# Vestigingsklimaat en locatie

## Heerlen | Parkstad Limburg

---

De locatie van de betreffende bedrijfsunits is op het voormalige LIOF terrein op het bedrijventerrein De Beitel te Heerlen. Bedrijventerrein De Beitel is met een oppervlakte van 132 hectare het grootste bedrijventerrein in de regio Parkstad Limburg.

De gevestigde bedrijven zijn voornamelijk actief in de sectoren groothandel, industrie, transport en distributie. Er zijn hier zowel internationale als lokale bedrijven gevestigd.

Heerlen maakt deel uit van de regio gemeente Parkstad Limburg waar een grote economische ontwikkeling gaande is, met name ook internationaal. Parkstad Limburg telt ca. 255.000 inwoners en heeft een ruim 800.000 inwoners tellend verzorgingsgebied. Er werken 106.000 mensen bij ruim 15.000 bedrijven en instellingen.

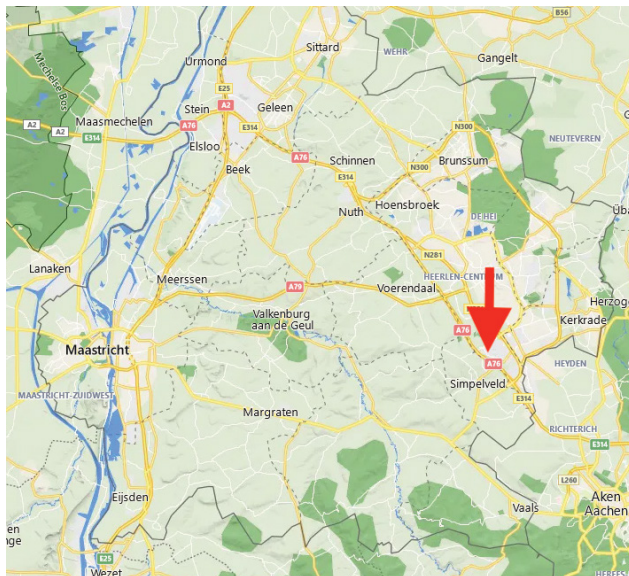
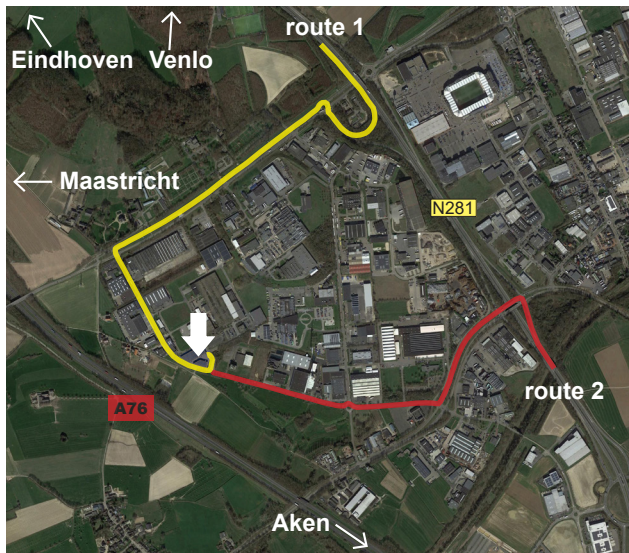
Direct grenzend aan Duitsland en op korte afstand van België zijn steden als Aken (10 min.), Maastricht en Maastricht Airport (20 min.), Luik (30 min.) en Sittard (20 min.) uitstekend bereikbaar. De op- en afritten van de N281 en A76 zijn zeer dichtbij de locatie van het nieuwe gebouw. Ook voor vrachtverkeer zijn de bedrijfsgebouwen goed vind- en bereikbaar. Openbaar vervoer naar het dichtbij gelegen station Heerlen Centrum is op loopafstand beschikbaar.



# Locatie

## Sourethweg 7T-Z, Heerlen

---



# Plattegronden en gevels

## Tools 2



Een prachtig vooraanzicht met een hoogte van 9 meter en een grote toegangsdeur!  
Invester in het **nu** met het oog op de **toekomst**.

# Tools 2

## Gevelaanzichten

---





## Tools 2

### Gevelaanzichten

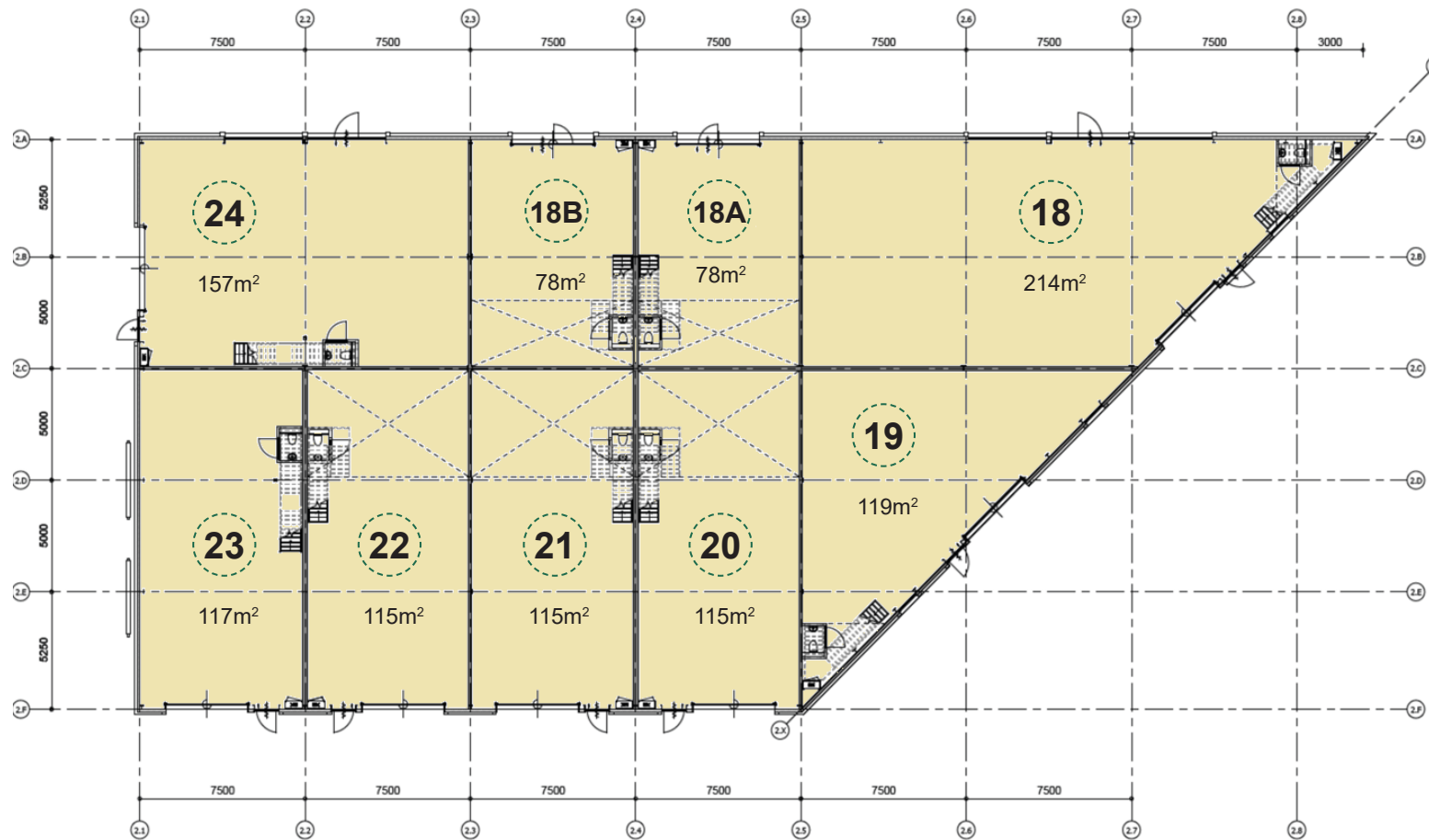
---



3D View - Tools 2 - noordwestzijde

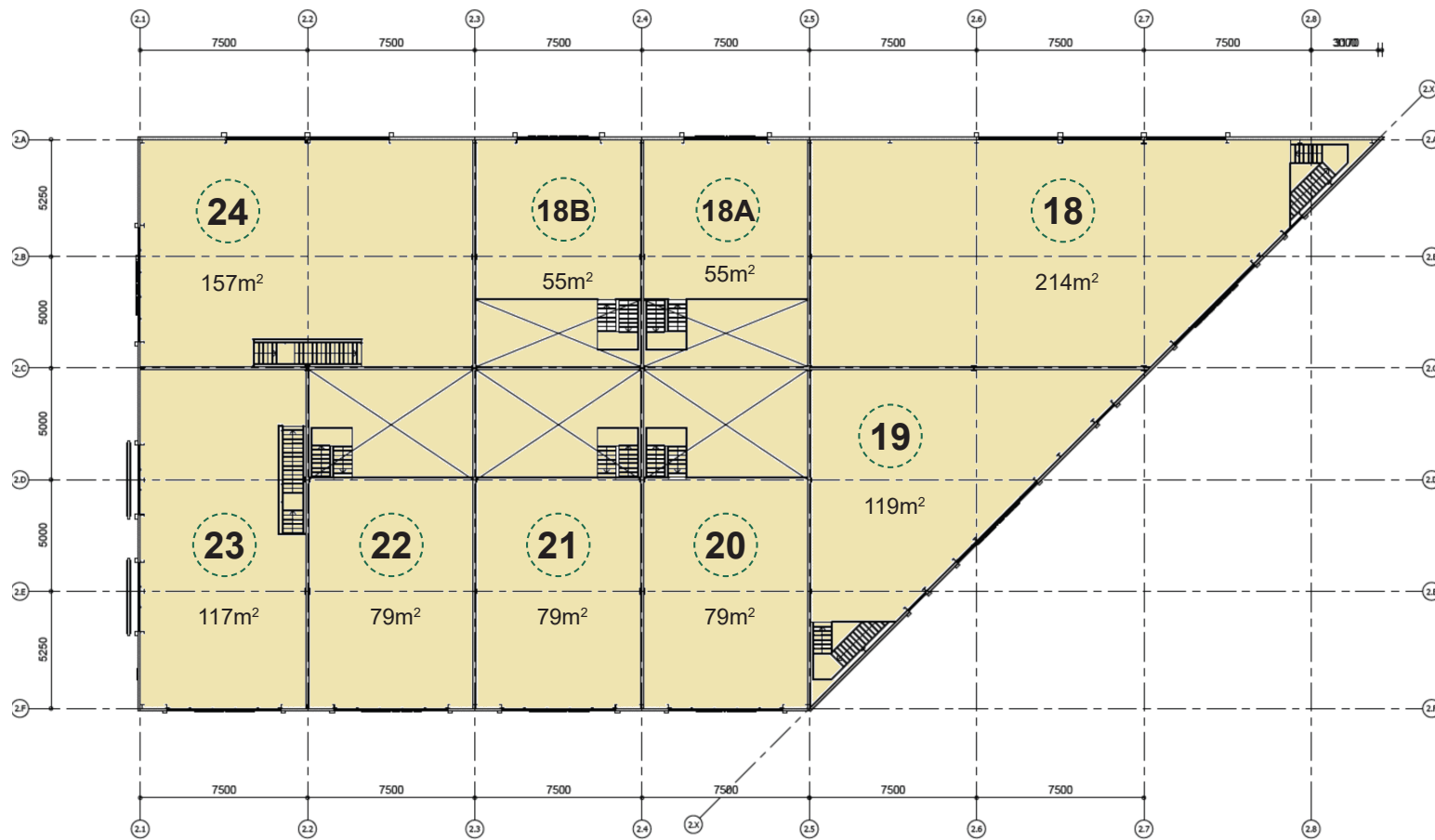
# Tools 2

## Plattegrond begane grond



# Tools 2

## Plattegrond 1e verdieping



# Bijzonderheden per unit type

## Details units 18 en 18a-18b

---

### Unit 18 | 214 m<sup>2</sup> b.g.g. (totaal 418 m<sup>2</sup>)



Interieur begane grond



Interieur 1e verdieping

- Bruto vloeroppervlakte begane grond 214 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlakte verdieping 214 m<sup>2</sup>
- Volledige betonnen kanaalplaatvloer
- Vrije hoogte begane grond 4.65 m
- 2000kg/m<sup>2</sup> beneden en 500 kg/m<sup>2</sup> nuttige last op verdieping
- Ruime unit met extra daglicht
- Prachtige ligging op zichtlocatie vanaf de Sourethweg
- Mooi uitzicht over Limburgs heuvellandschap
- Ruime unit met mogelijkheid voor showroom gebruik
- Eventueel te koppelen met andere units
- Vrije overspanning van ruim 10 meter
- Mogelijkheid voor extra reclame op zichtgevel
- In totaal 7 parkeerplaatsen inbegrepen

### Unit 18a en 18b | 78 m<sup>2</sup> b.g.g. (totaal 133 m<sup>2</sup>)



Interieur begane grond



Interieur 1e verdieping

- Bruto vloeroppervlakte begane grond 78 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlakte verdieping 55 m<sup>2</sup>
- Gedeeltelijk betonnen kanaalplaatvloer
- Vrije hoogte begane grond 4.65 m
- 2000kg/m<sup>2</sup> beneden en 500 kg/m<sup>2</sup> nuttige last op verdieping
- Prachtige ligging op zichtlocatie vanaf de Sourethweg
- Mooi uitzicht over Limburgs heuvellandschap
- Eventueel te koppelen met andere units
- Vrije overspanning van ruim 7,5 meter
- Mogelijkheid voor reclame op zichtgevel
- In totaal 2 parkeerplaatsen inbegrepen

# Bijzonderheden per unit type

## Details units 19 en 20-22

---

### Unit 19 | 119 m<sup>2</sup> b.g.g. (totaal 238 m<sup>2</sup>)



Interieur begane grond



Interieur 1e verdieping

- Bruto vloeroppervlakte begane grond 119 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlakte verdieping 119 m<sup>2</sup>
- Volledige betonnen kanaalplaatvloer
- Vrije hoogte begane grond 4.65 m
- 2000kg/m<sup>2</sup> beneden en 500 kg/m<sup>2</sup> nuttige last op verdieping
- Ruime unit met extra hoge ramen voor veel daglicht
- Ruime unit met mogelijkheid voor showroom gebruik
- Eventueel te koppelen met andere units
- Vrije overspanning van ruim 10 meter
- Mooie ligging met grote voorgevel in verhouding oppervlakte
- Mogelijkheid voor reclame
- In totaal 7 parkeerplaatsen inbegrepen

### Unit 20-22 | 115 m<sup>2</sup> b.g.g. (totaal 194 m<sup>2</sup>)



Interieur begane grond



Interieur 1e verdieping

- Bruto vloeroppervlakte begane grond 115 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlakte verdieping 79 m<sup>2</sup>
- Gedeeltelijk betonnen kanaalplaatvloer
- Vrije hoogte begane grond 4.65 m
- 2000kg/m<sup>2</sup> beneden en 500 kg/m<sup>2</sup> nuttige last op verdieping
- Goed toegankelijke rechthoekige unit
- Eventueel te koppelen met andere units
- Vrije overspanning van ruim 7,5 meter
- Goed bereikbare ligging
- Mogelijkheid voor reclame
- In totaal 4 parkeerplaatsen inbegrepen

# Bijzonderheden per unit type

## Details units 23 en 24

---

### Unit 23 | 117 m<sup>2</sup> b.g.g. (totaal 234 m<sup>2</sup>)



Interieur begane grond



Interieur 1e verdieping

- Bruto vloeroppervlakte begane grond 117 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlakte verdieping 117 m<sup>2</sup>
- Volledige betonnen kanaalplaatvloer
- Vrije hoogte begane grond 4.65 m
- 2000kg/m<sup>2</sup> beneden en 500 kg/m<sup>2</sup> nuttige last op verdieping
- Goed toegankelijke rechthoekige unit met extra daglicht boven
- Eventueel te koppelen met andere units
- Vrije overspanning van ruim 7,5 meter
- Prachtige hoek ligging en erg goed bereikbaar
- Mogelijkheid voor extra reclame
- In totaal 5 parkeerplaatsen inbegrepen

### Unit 24 | 157 m<sup>2</sup> b.g.g. (totaal 314 m<sup>2</sup>)



Interieur begane grond



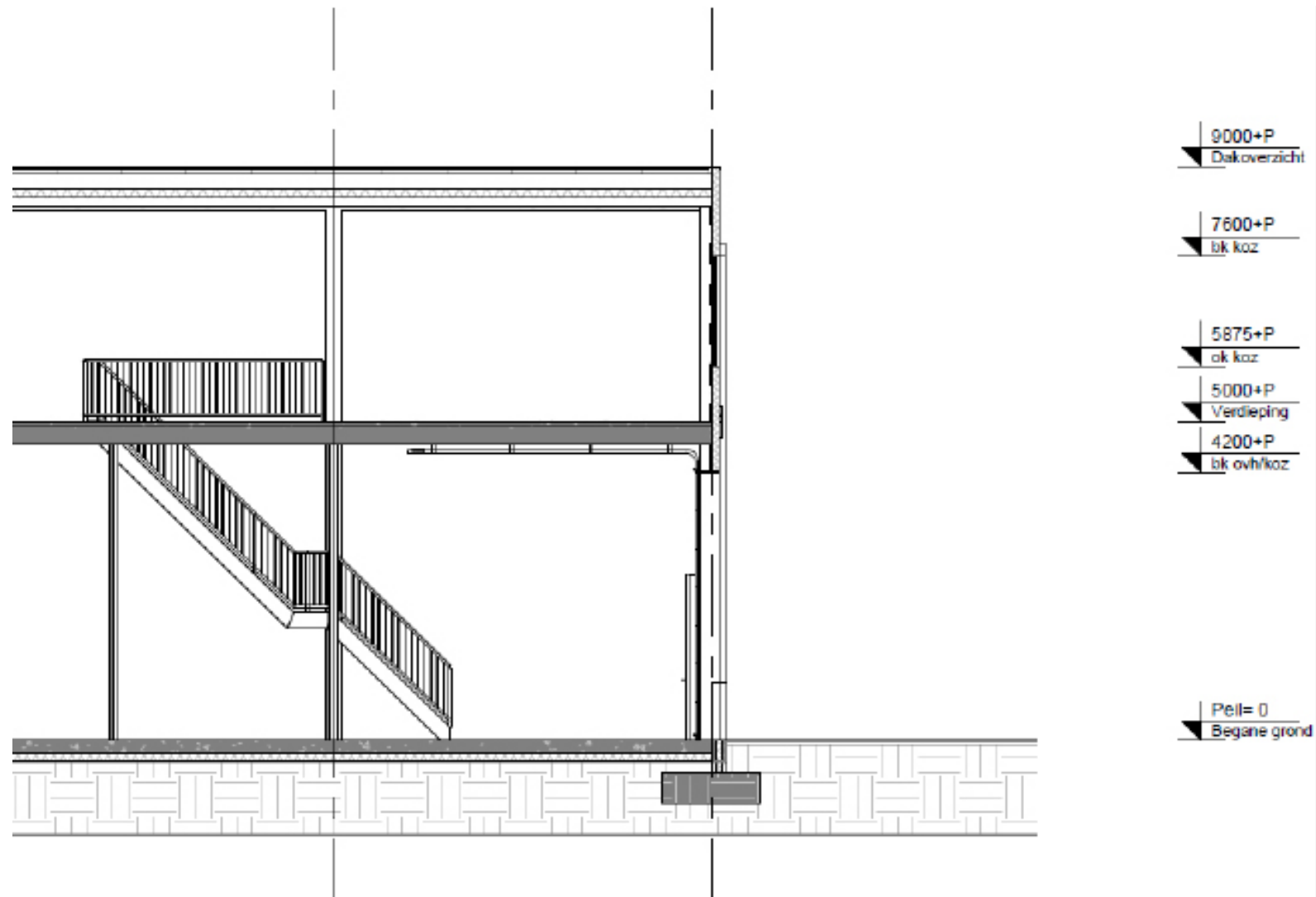
Interieur 1e verdieping

- Bruto vloeroppervlakte begane grond 157 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlakte verdieping 157 m<sup>2</sup>
- Volledige betonnen kanaalplaatvloer
- Vrije hoogte begane grond 4.65 m
- 2000kg/m<sup>2</sup> beneden en 500 kg/m<sup>2</sup> nuttige last op verdieping
- Goed toegankelijke rechthoekige unit met extra daglicht boven
- Prachtige zichtlocatie
- Eventueel te koppelen met andere units
- Vrije overspanning van ruim 10 meter
- Prachtige hoek ligging en erg goed bereikbaar
- Mogelijkheid voor extra reclame
- In totaal 5 parkeerplaatsen inbegrepen

# Doorsnede

## Generiek

---



# Unit details

## Tools 2

Unit	Adres Sourethweg	Positie	Oppervlakte begane grond	Oppervlakte verdieping	Parkeerplaatsen
18	7T	Hoek/Zicht	214 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	7
18a en 18b	7T1 en 7T2	Tussen/Zicht	78 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	2
19	7U	Tussen	119 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	7
20, 21, 22	7V, W, X	Tussen	115 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	4
23	7Y	Hoek	117 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	5
24	7Z	Hoek	157 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>	5

### Opleveringsniveau

#### Inclusief:

- Casco bouw
- Legeskosten
- Erfverhardingen inclusief parkeervakken
- Monolithisch afgewerkte vloeren
- Kanaalplaatvloer (soms gedeeltelijk)
- Wanden, vloeren en dak met goede isolatie waarden
- Eenvoudige trap

#### Exclusief:

- Installatiewerkzaamheden en sanitair
- Aftimmerwerk
- Definitieve aansluitkosten nutsvoorzieningen (water, gas, elektra en internet)





# Overige informatie

## Tools 2

---

### Overige kopersinformatie:

Het is verplicht voor kopers van de units om lid te worden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Daken, gevelbeplating en de buitenruimte zijn onderdeel van deze VvE. Het dak is voorbereid op de plaatsing van zonnepanelen. De VvE zal moeten besluiten over de aanschaf en exploitatie van zonnepanelen. De bedrijfsgebouwen en parkeerplaatsen zullen door middel van appartementsrechten aan kopers worden verkocht.

De VvE zal ook gezamenlijk lid worden van de Stichting (SPS5) die het voormalige LIOF terrein beheert.

Een eerste indicatie van de jaarkosten bedraagt ongeveer € 10 per m<sup>2</sup> BVO (b.g.g.). Waarin begrepen de contributie voor SPS5 voor het parkmanagement.

### Notaris project:

Voor dit nieuwbouwproject is als notaris aangewezen: Wolfs & Knops Notarissen te Heerlen.

### De volgende betalingsvoorwaarden zijn van toepassing:

- Bij koop overdracht 50% grond- en ontwikkelingskosten
- Gedurende de bouw 50% in verschillende termijnen volgens de koop-aanneem overeenkomst.



*Deze informatie is met zorg samengesteld, er kunnen geen rechten worden ontleend aan eventuele afwijkingen of onjuistheden.*

## Ontwikkelaar

**Tools**Heerlen

ToolsHeerlen2 BV

tel.: 085 077 36 90

email: [info@toolsheerlen.nl](mailto:info@toolsheerlen.nl)

[www.toolsheerlen.nl](http://www.toolsheerlen.nl)

## Architect



**GUIDO BAKKER**

## Makelaar



**Boek & Offermans Makelaars**

Akerstraat 39-41

6411 GW Heerlen

tel.: 045 - 574 32 33

email: [heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

[www.boek-offermans.nl](http://www.boek-offermans.nl)

