

**TE HUUR**



**Cabergerweg 47**  
— *6219PE Maastricht*



# 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?

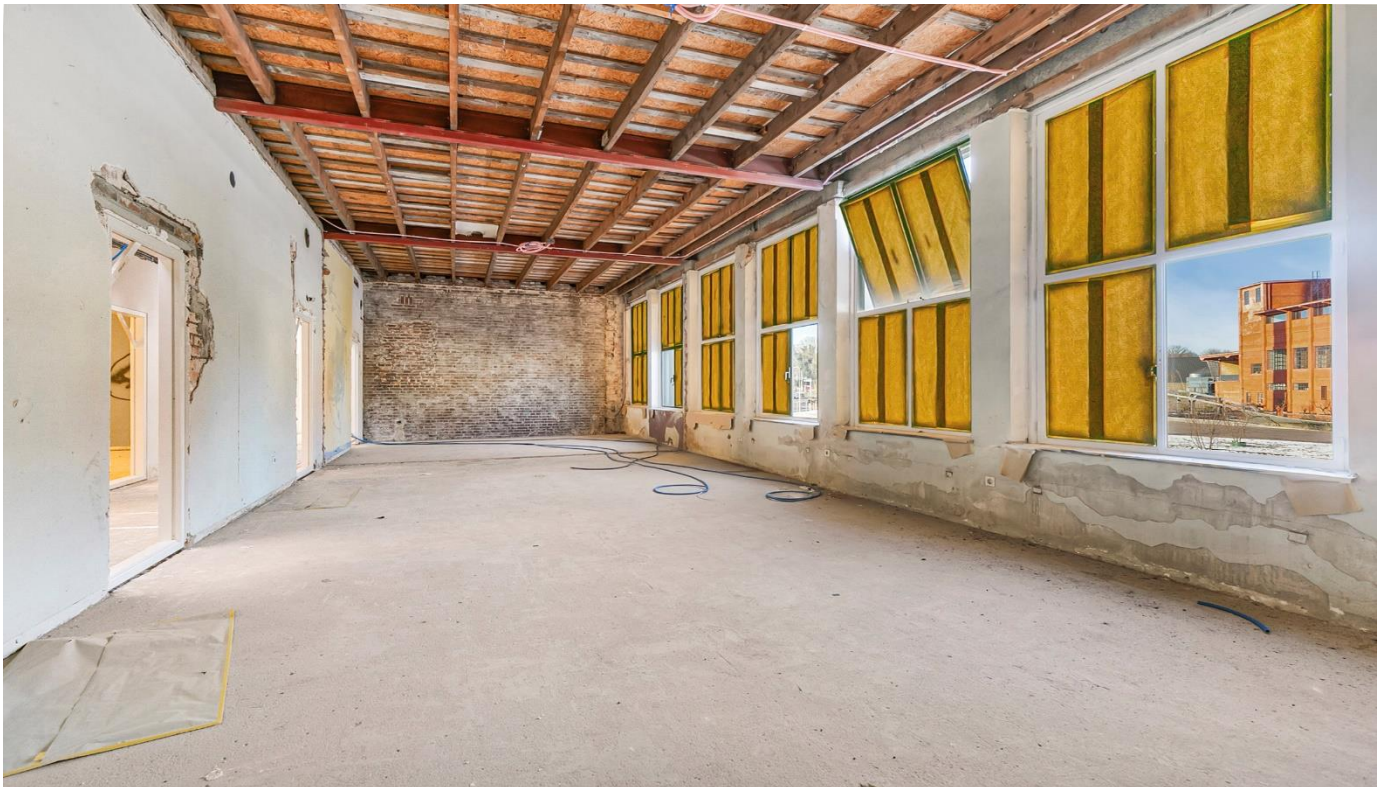
Kijk op [ww.aelmans.com/vastgoed](http://ww.aelmans.com/vastgoed).



## Uniek in haar soort



- Adres: Cabergerweg 47  
6219PE Maastricht
- Bouwjaar: 1957 (gemeentelijk monument)
- Gebruik: Bedrijvigheid
- Oppervlakte: ca. 1.045 m<sup>2</sup> v.v.o.
- Huurprijs: € 7.917,- per maand exclusief BTW,  
voor het gehele object
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk



## Creatief met karakter

Aan de rand van het centrum van Maastricht, met de imposante oude Gasfabriek als buurman, prijkt het 'Kunstfront' als onderscheidende gebouw aan de voet van het Radiumgebied.

Deze bijzonder locatie, met een oppervlakte van maar liefst ca. 1.045 m<sup>2</sup> v.v.o., heeft in het verleden dienst gedaan als hoofdkantoor van Radium/Vredestein. Wat dit gebouw zo bijzonder maakt, gaat verder dan alleen de indrukwekkende omvang. Het gebouw is doordrenkt van karakter, met een rauwe industriële uitstraling die wordt gecombineerd met hoogwaardige afwerkingen. Kunstwerken sieren de entreehal en dragen bij aan een unieke sfeer, waar het verleden en heden naadloos samensmelten.

Het gebouw biedt een veelzijdige indeling, waar deelverhuur ook tot de mogelijkheden behoort, waardoor het zich perfect leent voor diverse bedrijfsactiviteiten. Of u nu opzoek bent naar een inspirerende bedrijfslocatie, een creatieve werkplaats of een unieke setting voor activiteiten op het vlak van kunst en cultuur, het 'kunstfront' biedt u de mogelijkheden die u zoekt.

Het Radiumgebied kenmerkt zich als nieuwe binnenstedelijke werklocatie gericht op de creatieve sector, en maakt deel uit van het levendige Sphinxkwartier. Geniet van de voordelen die deze centrale locatie biedt, zonder concessies te doen aan de unieke sfeer van de omgeving. Maak deel uit van de rijke geschiedenis van het Radiumgebied en geef uw onderneming de ruimte die het verdient.

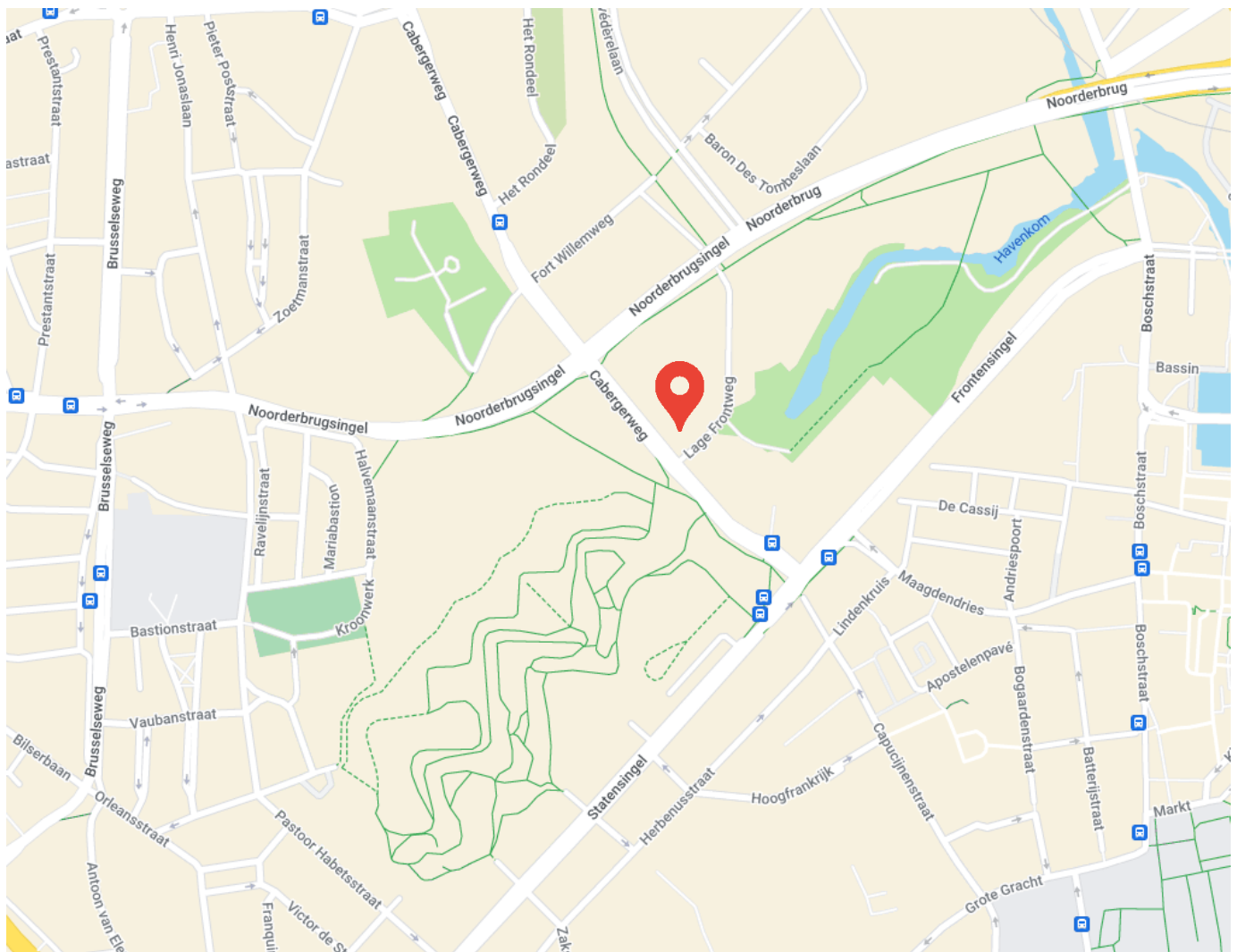
Welkom in het Radiumgebied, waar geschiedenis en toekomst hand in hand gaan.

Het Radium ligt in de hoek van het nieuwe Noorderbrugtracé en de Cabergerweg. Het gebied grenst aan het Frontenpark en kenmerkt zich door tal van karakteristieke gebouwen als de oude Gasfabriek, de Radiumschoorsteen, het 'Kunstfront' en de Gashouder. Sinds realisatie van het nieuwe Noorderbrugtracé, is het een duidelijk afgebakend gebied dat aanhaakt bij het Sphinxkwartier.

Zeer zichtbaar en optimaal bereikbaar. Een gebied met gebouwen die zich lenen voor creatieve en culturele bedrijvigheid. Een plek waar ruimte is voor flexibiliteit en experiment.

Bereikbaarheid:

Per auto: vanaf de A2 is het object binnen 5 minuten te bereiken via de Noorderbrug. Per openbaar vervoer: busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.









### Object:

Het object kan als geheel, zijnde circa 1.045 m<sup>2</sup> v.v.o., gehuurd worden of in delen zoals onderstaand schema weergeeft:

Zone	-	Oppervlakte (ca. v.v.o.)	-	Huurprijs per maand, excl. btw
1	-	203 m <sup>2</sup>	-	€ 1.910,-
2	-	211 m <sup>2</sup> + 170 m <sup>2</sup> souterrain	-	€ 2.695,-
3	-	204 m <sup>2</sup>	-	€ 1.830,-
4	-	257 m <sup>2</sup>	-	€ 2.305,-

### Parkeren:

Binnen het Radiumgebied zijn er maximaal 4 parkeerplaatsen af te nemen i.c.m. het totale object. Verder is het mogelijk om een parkeerabonnement af te sluiten bij het nabij gelegen Q-park Frontenpark of te parkeren op diverse parkeerterreinen op loopafstand.

### Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het Omgevingsplan 'Maastricht', met specifiek voor dit object de bestemmingsplannen 'Verlegging gasleiding Noorderbrugtracé' en 'Noorderbrug'. Op basis van die plannen is het object bestemd als 'bedrijventerrein'.

### Opleveringsniveau:

Het gebouw is onlangs casco gerenoveerd. De basis installaties en sanitaire voorzieningen zijn vernieuwd.



### Huurgegevens:

- Huurprijs: € 7.917,- per maand, bij huur van het volledige object.
- 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:

Afhankelijk van de verhuurde situatie.

### **Selectiecriteria:**

Het gebouw is bestemd als 'bedrijventerrein'. De eigenaar streeft naar een invulling van het gebouw die past binnen de creatieve bedrijvigheid en sfeer van het Radiumgebied.

Om tot de gewenste invulling van het object te komen, zijn de verhuurcriteria in overleg met de verhuurder per september 2024 geactualiseerd.

Om in aanmerking te komen voor de huur worden de volgende selectiecriteria gehanteerd: innovatief, creatief, cultureel, kunst en ambachtelijk. De aard van de bedrijvigheid van de huurder(s) dient, naar beoordeling van de eigenaar, aan ten minste twee van de bovengenoemde criteria te voldoen. Daarnaast is het van belang dat de huurder aangeeft op welke wijze men bijdraagt aan de reeds aanwezige bedrijvigheid van het Radiumgebied en de verdere invulling daarvan.

Kantoorgebruik als ondersteunend onderdeel aan het binnen de criteria passend invullingsconcept is mogelijk voor maximaal 500 m<sup>2</sup> van het gebouw, indien het initiatief past binnen de categorie 'creative industry'.

Het beoordelen van initiatieven/concepten en de eventuele verhuur van het object vindt plaats op basis van de volgorde van binnenkomst van geldige aanmeldingen door kandidaten. Kandidaten die zich tijdens de eerdere aanmeldingsperiode hebben gemeld en als 'passend' zijn beoordeeld, krijgen echter voorrang op andere kandidaten.

### **Selectieprocedure:**

Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij Aelmans Bedrijfsmakelaars, via het e-mailadres [ssrijbosch@aelmans.com](mailto:ssrijbosch@aelmans.com).

Geïnteresseerden kunnen op afspraak met Aelmans Bedrijfsmakelaars het gebouw bezichtigen. Er is geen sprake van vrije inloop zonder afspraak. Zo nodig voorziet Aelmans Bedrijfsmakelaars geïnteresseerden van nadere informatie over het object.

Voor een geldige aanmelding dient u bij uw aanmelding de volgende informatie toe te voegen en bij Aelmans Bedrijfsmakelaars via het eerder genoemde emailadres aan te leveren:

- Algemene informatie over het bedrijf en de beoogde bedrijvigheid.
- Uittreksel Kamer van Koophandel van de inschrijvende onderneming.
- Objectieve onderbouwing in welke mate uw bedrijf voldoet aan de gestelde selectiecriteria.
- Hoeveel verhuurbare zones bent u van plan te huren, welke zones dit zijn en voor welke periode.

De door de geïnteresseerden aangeleverde toelichting en informatie wordt door de eigenaar beoordeeld op basis van de selectiecriteria. Een geïnteresseerde die volgens de eigenaar voldoet aan de criteria wordt als 'passend' beoordeeld. Let wel: deze beoordeling staat los van het al dan niet passen van de beoogde bedrijvigheid binnen het vigerende bestemmingsplan en het al dan niet moeten verkrijgen van een eventuele omgevingsvergunning. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de geïnteresseerde.

Nadat de eigenaar de beoogde bedrijvigheid van de geïnteresseerden heeft beoordeeld, zal Aelmans Bedrijfsmakelaars richting de geïnteresseerde de uitkomst van de beoordeling kenbaar maken.

Nadat de beoogde bedrijvigheid van een geïnteresseerde als passend wordt beoordeeld, zal met de betreffende geïnteresseerde, in samenspraak met Aelmans Bedrijfsmakelaars en eventueel met de eigenaar, de uitgangspunten van een mogelijke verhuring worden verkend. Alle als passend beoordeelde geïnteresseerden krijgen op die manier de mogelijkheid om een huurvoorstel uit te brengen. Denk hierbij aan de essentialia van een opvolgende huurovereenkomst waaronder het aantal te huren zone(s), de ingangsdatum, looptijd, etc., met als doelstelling om tot voorwaardelijke overeenstemming te komen. Uiteindelijke verhuring vindt te allen tijde plaats onder voorbehoud van schriftelijke goedkeuring door de eigenaar.

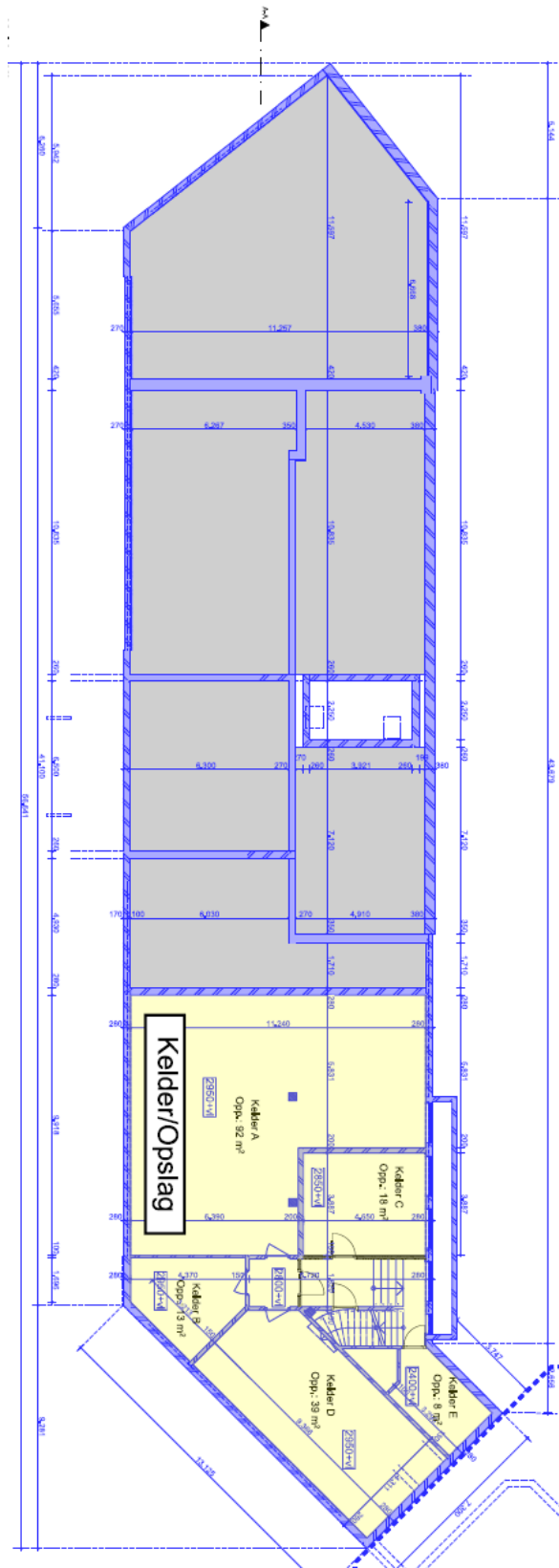
Mocht zich de situatie voordoen dat er meerdere geïnteresseerden zijn waarvan de beoogde bedrijvigheid door de eigenaar als passend wordt beoordeeld en die aanspraak wensen te maken op dezelfde ruimte(n) binnen het gebouw, dan is het volgende van toepassing:

- Eigenaar heeft de expliciete voorkeur om het totale object aan één partij te verhuren. Indien zich een passende geïnteresseerde voordoet die van plan is het totale object te huren zal deze in principe, mits de uitgangspunten van de uiteindelijke verhuring volgens eigenaar gunstig zijn, voorrang verkrijgen op partijen die een gedeelte van het object willen huren.
- -Geïnteresseerden zullen op basis van gunstigheid van de huurvoorwaarden en de selectiecriteria worden gerangschikt. Dus: het huren van meer m<sup>2</sup>'s heeft voorrang op minder m<sup>2</sup>'s; een langere looptijd van de huurperiode heeft voorrang op een kortere looptijd.

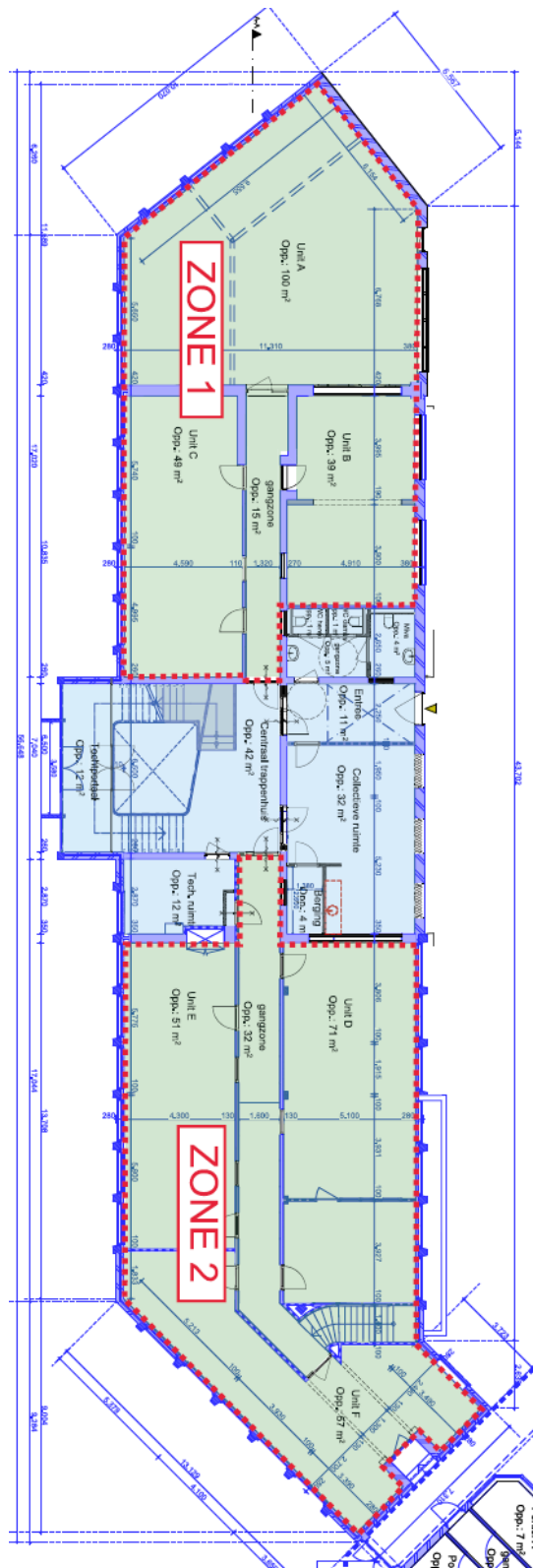
NB: de eigenaar maakt een totaalafweging van alle aspecten. De mogelijkheid bestaat dat bijvoorbeeld toch wordt verhuurd aan een geïnteresseerde die niet (direct) voor een langjarige huurovereenkomst gaat, maar waarvan de eigenaar van mening is dat het totaalpakket beter is ten opzichte van een andere geïnteresseerde met wel de intentie voor een langjarige huurovereenkomst.

**De eigenaar houdt zich het recht voor om pas over te gaan tot deelverhuur van het gebouw op het moment dat minimaal 50% van het gebouw is c.q. kan worden verhuurd. Het kan dus zo zijn dat een geïnteresseerde, die een deel van het gebouw wil huren (1 zone), 'on hold' wordt gezet totdat minimaal 50% van het gebouw is c.q. kan worden verhuurd.**

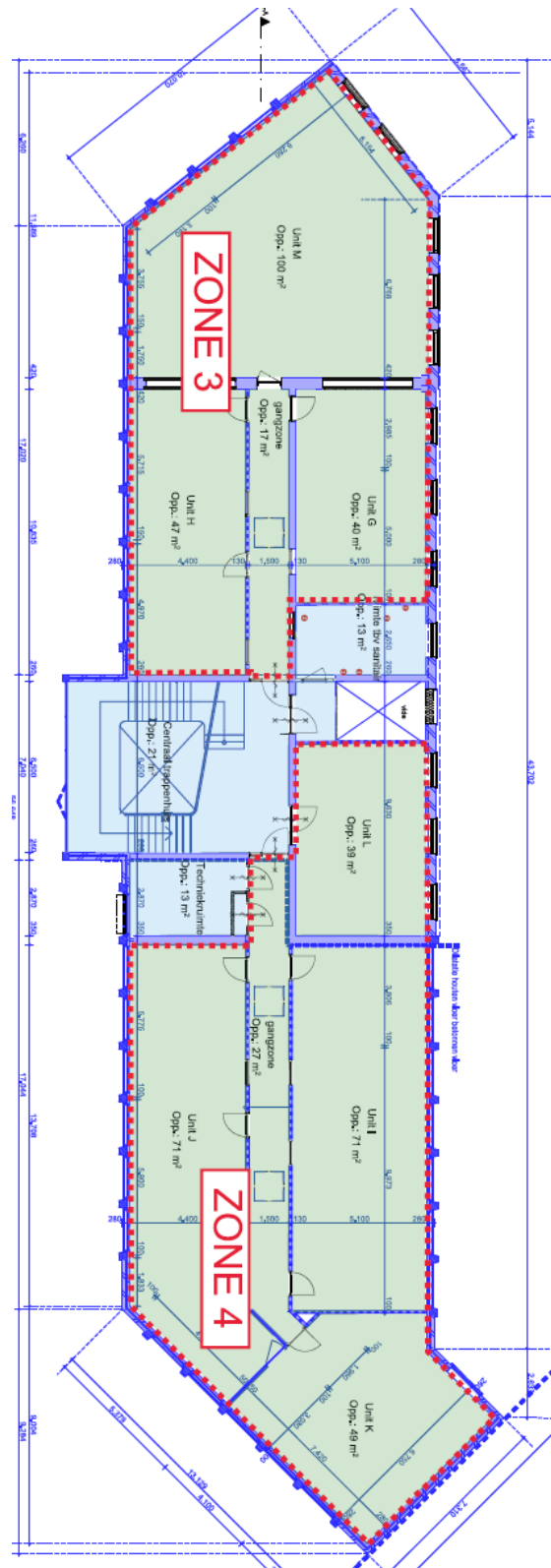
Bovenstaande procedure kan worden gezien als een leidraad ter verduidelijking van het beoogde proces. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen staat het de eigenaar vrij om van bovenstaande procedure af te wijken.



Kelder



Begane grond



Eerste verdieping

### **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)