



**Adres: Schepelstraat 47, 6045 KA Roermond**

**Huurprijs € 3.750,- per maand ex btw**



**funda in business**

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: [edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl](mailto:edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl)

## Omschrijving

Multifunctioneel bedrijfsverzamelgebouw op toplocatie:

Op een prominente zichtlocatie aan een drukke doorgaande weg bevindt zich dit hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijfsunit is momenteel ingericht voor een farmaceutisch bedrijf, maar kan in overleg volledig worden aangepast aan de wensen van de nieuwe huurder. Het gebouw biedt uitstekende parkeervoorzieningen met voldoende bewaakte parkeerplaatsen voor bezoekers. De totale vloeroppervlakte bedraagt circa 5.400 m<sup>2</sup> en is verdeeld over 14 hoogwaardige bedrijfsunits, variërend van 400 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>. Dankzij slimme verdiepingsvloeren wordt de beschikbare ruimte verdubbeld, en units kunnen flexibel worden gekoppeld om grotere metrages te realiseren.

Een unieke kans voor ondernemers die op zoek zijn naar een moderne en schaalbare bedrijfsruimte op een strategische locatie!

- Totale oppervlakte bedrijfspand: ca. 5.400 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 2023
- Energie-efficiënt: A+++
- Uitstekende bereikbaarheid dicht bij de A73
- Toekomstbestendig en begane grond aanpasbaar naar wens

Locatie:

Het bedrijfspand is gelegen op bedrijventerrein Roerstreek west/Oosttangent te Roermond. Dit bedrijventerrein grenst aan een op- en afrit van de A73 Venlo/Nijmegen en indirect met de A2 Eindhoven/Maastricht en de A52 Mönchengladbach/Düsseldorf/Ruhrgebied. Op het bedrijventerrein zijn distributiecentra van onder meer Holbox, UPS, Aldi, Rockwool en DHL gevestigd.

Het direct aangrenzende natuurgebied Driestruik biedt een ontspannend wandelpad.

Bestemmingsplan:

Het object kent de bestemming 'Bedrijventerrein' binnen het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerreinzone Roerstreek. Het vestigen van bedrijfsactiviteiten binnen de categorie 1 tot en met 3.1 van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is op deze locatie toegestaan. Als gebruiker bent u zelf verantwoordelijk om navraag te doen naar het actuele bestemmingsplan bij de gemeente.

Technische specificaties:

- Energielabel A++
- 308 m<sup>2</sup> begane grond
- 302 m<sup>2</sup> eerste etage
- Draagkracht vloer begane grond: 1500 kg/m<sup>2</sup>;
- Draagkracht verdiepingsvloer 250 kg/m<sup>2</sup>;
- Gevelisolatie begane grond  $R_c = 4.5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- Gevelisolatie begane grond  $R_c = 8.5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- Isolatie waarde vloer  $R_c = 3.5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- Dakisolatie waarde  $R_c = 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- Stroomvoorziening: 3 x 25 ampère;
- Krachtstroom aanwezig



**funda** in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl

- Alarmsysteem met rookmelders;
- Blusvoorziening conform bouwbesluit;
- 7 Mitsubishi Airconditioning 7 units;
- Hoogwaardig HR+++ (triple) isolatieglas;
- Aluminium kozijnen, antraciet (RAL 7016);
- Gevels opgebouwd uit Prefab geïsoleerde Silex betonplint antraciet en geïsoleerde sandwich gevelpanelen (RAL 9006);
- Overheadpoorten: 4,00 x 3,4 m (b x h) (RAL9007); (Hörmann Thermo SPU 67 geïsoleerd + Thermo Frame voor bijzonder hoge isolatiewaarde)

#### Interieur:

- Verwarming & koeling middels Mitsubishi airco's
- Uitgebreide keuken/kantine op eerste etage
- 2 toiletten per etage
- Aparte spreekkamer/directie kantoor
- Industriële keuken op begane grond
- Vrije hoogte begane grond 4 meter;
- Vrije hoogte begane grond 3,5 meter;
- Begane grond afgewerkt als gevulde betonvloer;
- Begane grond deels voorzien van PVC vloerbedekking
- Kantoren voorzien van vloerbedekking
- LED-verlichting;
- De trap naar het kantoor is uitgevoerd in staal.

#### Aanvaarding: in overleg

- Aanvaarding: per 1 februari 2025
- Huurprijs: € 3750,- per maand, bij een huurovereenkomst van 5 jaar met 5 optie jaren.
- Parkeerplaatsen: in overleg
- Waarborgsom: 3 maanden huur en servicekosten vermeerderd met 21% btw
- Huurprijsaanpassing: Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-Alle Huishoudens, 2006 = 100) zoals gepubliceerd door het CBS.
- Model huurovereenkomst: op basis van het standaardmodel van de Raad voor de Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), model 2015.

Als u geïnteresseerd bent in deze bedrijfsruimte of een afspraak wilt maken bij ons op kantoor, neem dan contact op met Edwin van Dronkelaar. Wij staan u graag te woord om nadere informatie te verstrekken.



funda in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
 Bronneberg 4  
 6075 CW, HERKENBOSCH  
 Tel: 0031653529424  
 E-mail: edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl

## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte

Voorzieningen: Lichtstraten, overheaddeuren, krachtstroom, betonvloer, toilet

Luchtbehandeling: Airco, mechanische ventilatie

Oppervlakte: 610 m<sup>2</sup>

In units vanaf: 610 m<sup>2</sup>

Vrije hoogte: 400 cm

Vloerbelasting: 1500 kg/m<sup>2</sup>

### Energielabel

A+++ met einddatum 19 juni 2034

### Voorziening

Bank: op 1000 m tot 1500 m

Ontspanning: op minder dan 500 m

Restaurant: op minder dan 500 m

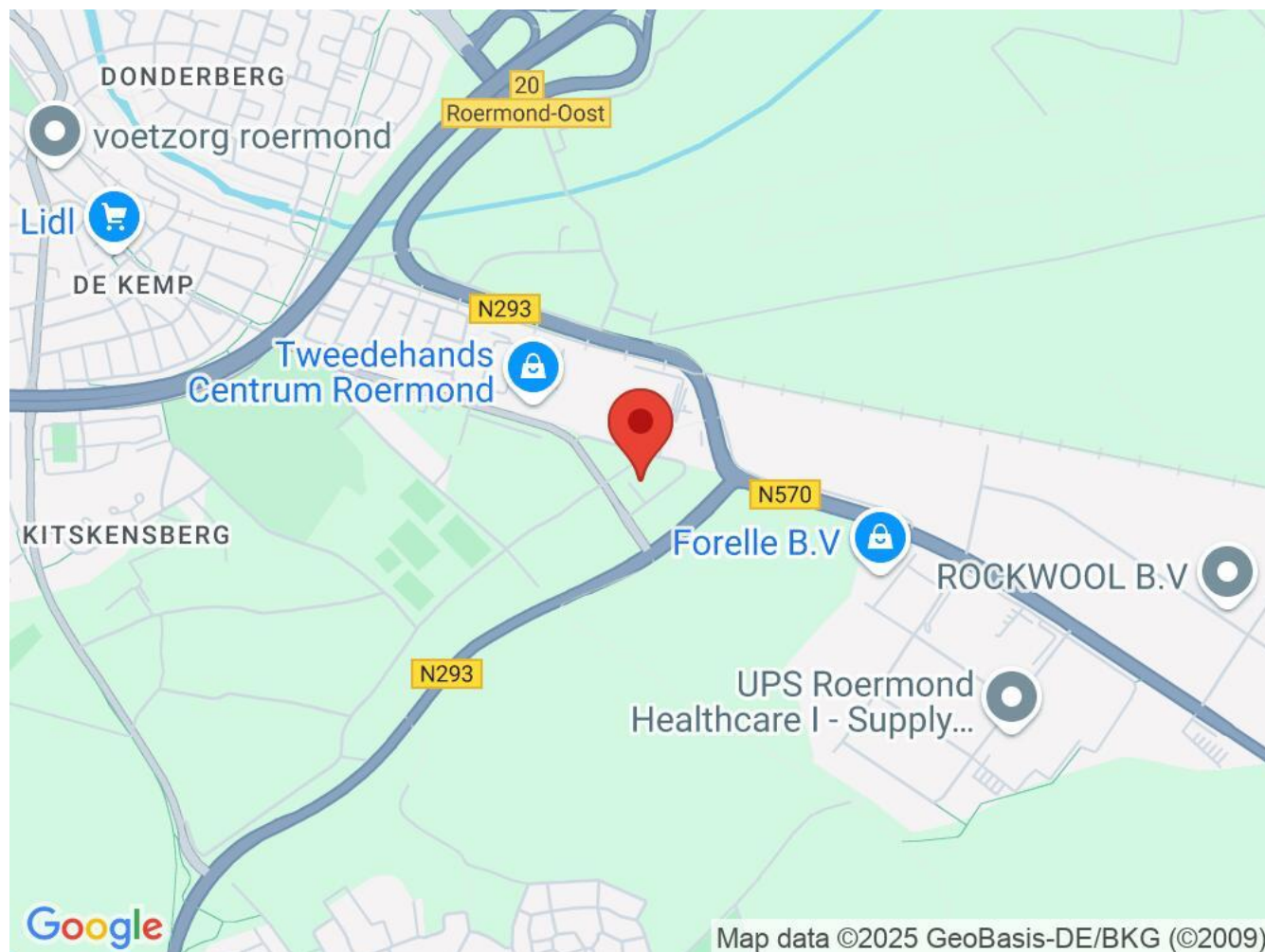
Winkel: op minder dan 500 m



funda in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: [edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl](mailto:edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl)

## Locatiekaart



### Bereikbaarheid

Snelweg afrit: op minder dan 500 m

NS station: op 2000 m tot 3000 m

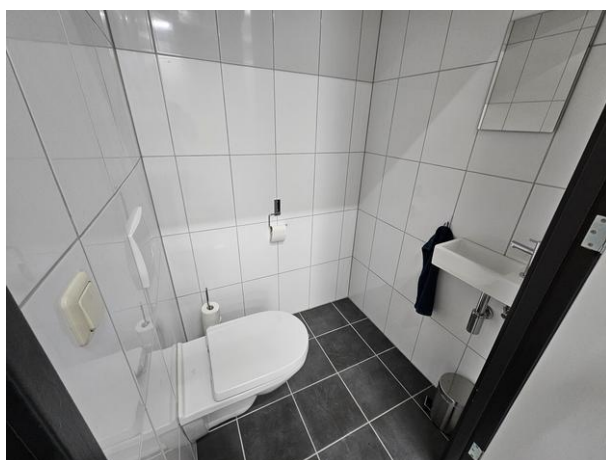
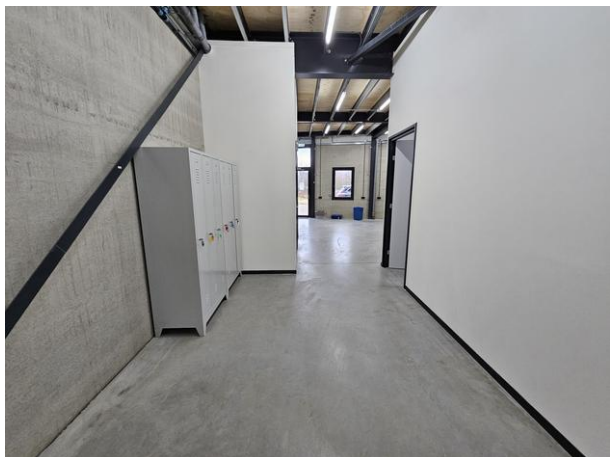
Bushalte: op minder dan 500 m



funda in business

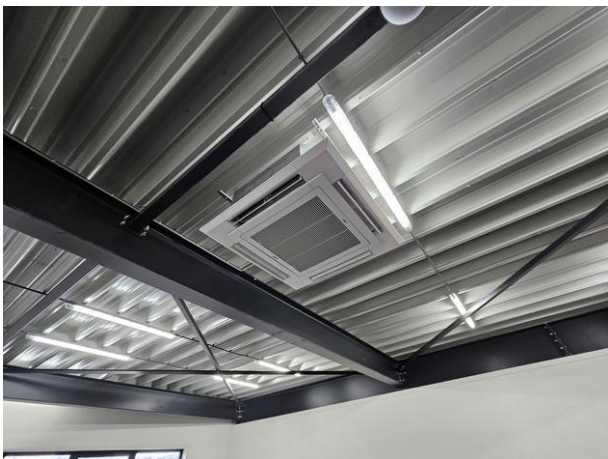
Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl

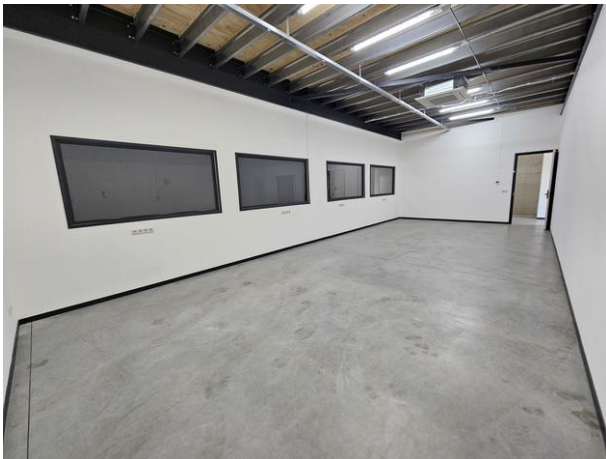
## Foto's



funda in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl



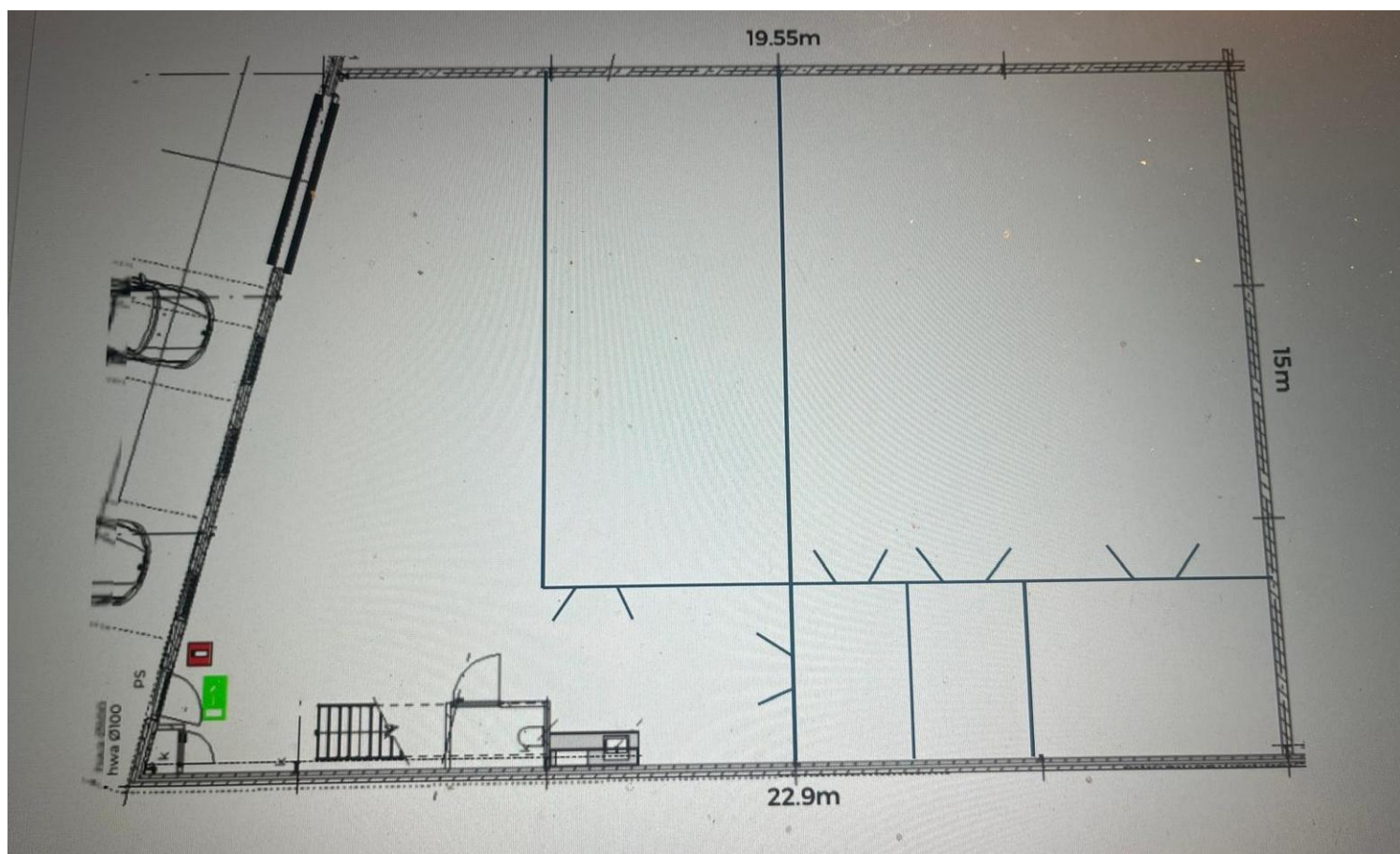


funda in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: [edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl](mailto:edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl)



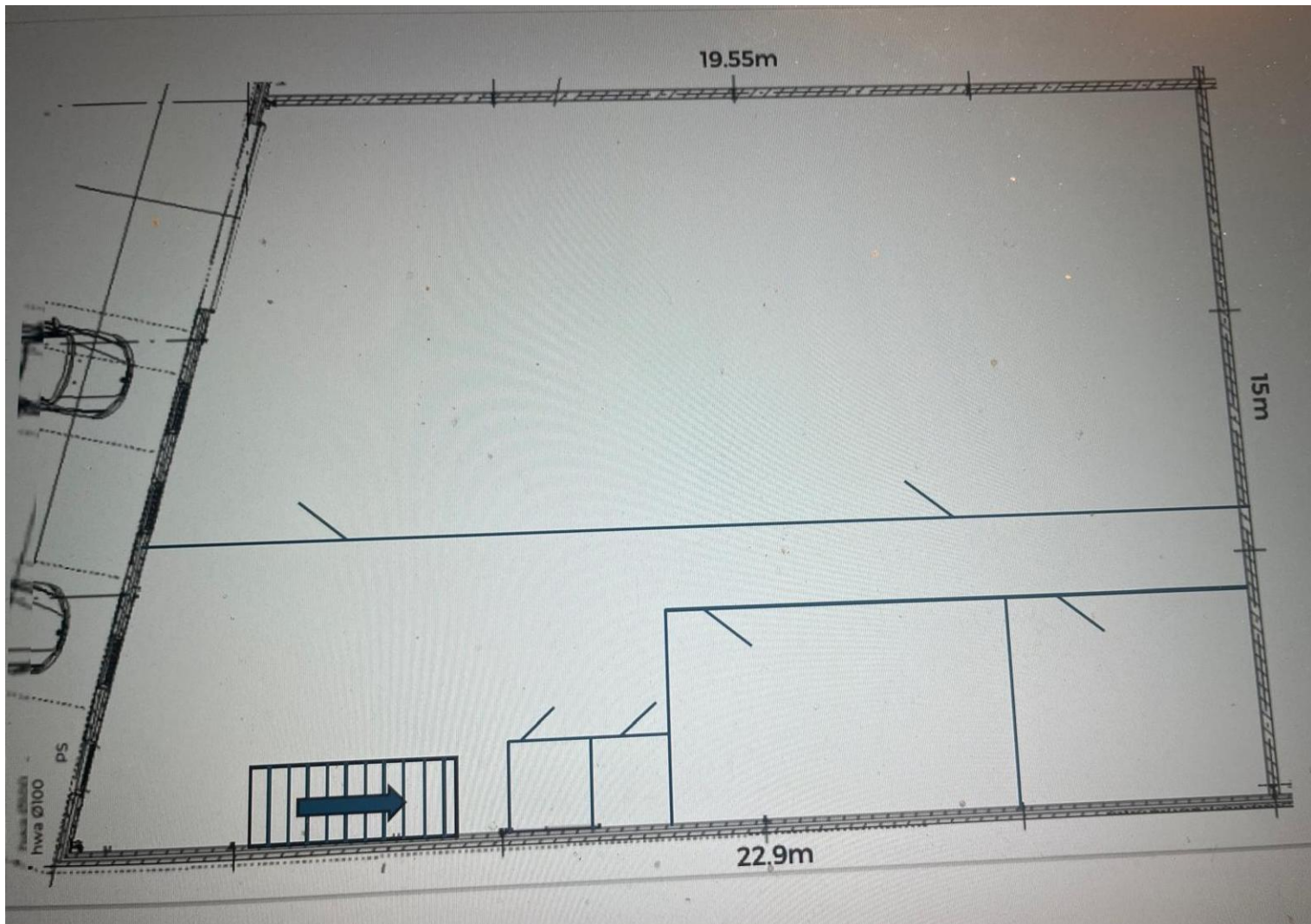
## Plattegrond begane grond



funda in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: [edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl](mailto:edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl)

## Plattegrond eerste verdieping



funda in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: [edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl](mailto:edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl)

# Dit gebouw heeft energielabel

# A+++



Isolatie	Installaties
<b>Gevels</b>	<b>Hoofdsysteem</b>
<b>Gevelpanelen</b> n.v.t.	<b>Verwarming</b> Warmtepomp
<b>Daken</b>	<b>Warm water</b> Elektrische boiler
<b>Vloeren</b> n.v.t.	<b>Ventilatie</b> Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
<b>Ramen</b>	<b>Koeling</b> Compressiekoeling <b>Verbeteradvies</b>
<b>Buitendeuren</b> n.v.t.	<b>Verlichting</b> 3,1 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen
	<b>Zonnepanelen</b> 5950 Wp

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

60,2 %

## Over dit gebouw

**Adres**  
Schepelstraat 47  
6045KA Roermond  
BAG-ID: 095701000306306

**Bouwjaar** 2023  
**Detailaanduiding**

**Compactheid** 1,44  
**Gebruiksfuncties** 86,9% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte** 298 m<sup>2</sup>  
13,1% Bijeenkomst

## Opnamedetails

**Naam**  
Huib Derks

**Examnummer**  
7717488

**Certificaathouder**  
AdviesInEnergie

**Inschrijfnummer**  
EPG2017-29

**KvK-nummer**  
62324535

**Soort opname**  
Detailopname

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).



funda in business

Edwin van Dronkelaar Bedrijfsmakelaars BV  
Bronneberg 4  
6075 CW, HERKENBOSCH  
Tel: 0031653529424  
E-mail: [edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl](mailto:edwin@evdbedrijfsmakelaars.nl)