



**Adres: Grensstraat 2, 7041 GZ 's-Heerenberg**

**Huurprijs € 1.600,00 per maand**

## Omschrijving

### COMPLEET LUXE AFGEWERKTE BEDRIJF UNIT C18 TE HUUR!!

#### ELEKTRA | TOILET | LUXE AFWERKING | 2 VERDIEPINGEN

##### Algemeen:

- Bouwjaar 2023;
- 167 m<sup>2</sup>;
- Begane grond circa 84 m<sup>2</sup> en verdieping circa 83 m<sup>2</sup>.

##### Het gebouw:

Het betreft een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfs-/kantoorunits met bedrijfsruimte op de begane grond en een multifunctionele ruimte op de verdieping. Ideaal voor bijvoorbeeld opslag- en/of kantoorruimte.

##### De locatie:

Het pand wordt gerealiseerd op het perceel aan De Immenhorst gelegen op bedrijventerrein 't Goor. Het betreft een zichtlocatie vanaf de Elsepasweg, welke de belangrijkste doorgangsweg is vanuit Doetinchem om via het industriegebied naar de rijksweg A3/A12 Arnhem-Oberhausen te komen.

##### Parkeren:

Bij elke bedrijfsunit behoort het exclusieve gebruiksrecht op 1 parkeerplaats.

##### Voorzieningen:

- Zonnepanelen;
- Electra en verlichting op de begane grond + verdieping;
- 2 Toiletten;
- 3 airco's (zowel koelen als verwarmen)
- Overhead deur handmatig bedienbaar;
- Loopdeur aanwezig;
- Aangesmeerde vloer begane grond en cementdekvloer verdieping;
- Afgewerkte trapopgang naar de verdieping;
- Boven 3 ruimtes, gestukt en geverfd;
- Systeemplafond met 15 LED-bakken;
- 2 keukens met een koelkast (Atag), spoelbak, kraan en een zwart blad.
- Dak doorvoeren;
- Complete meterkast;
- Voorbereiding laadpaal.

##### Bestemming:

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein', geschikt voor bedrijven tot en met categorie 3.2. Voor meer informatie check ruimtelijkeplannen.nl.

##### Oplevering/aanvaarding:

In overleg.

##### Huurcondities

Huurprijs: € 1.600 ex BTW per maand  
(overige huurcondities zijn in overleg met de eigenaar)  
huurperiode; 5 jaar met 5 optie jaren



Let op: glasvezel is aanwezig. Deze is reeds afgenomen bij Delta voor de periode van ongeveer 1 jaar. € 55,- exclusief BTW per maand plus circa € 16,- exclusief BTW per maand (vastrecht). Te verrekenen ten tijde van start verhuur.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt er echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

#### Goedkeuring

Het bovenstaande is onder finaal voorbehoud van de eigenaar.



Lammers Makelaardij  
Hoofdstraat 24  
6942 AV, DIDAM  
Tel: 0316-294112  
E-mail: [info@lammersmakelaardij.nl](mailto:info@lammersmakelaardij.nl)

## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte

### Gebouw

### Omgeving

### Energielabel

A+

### Parkeren

### Voorziening

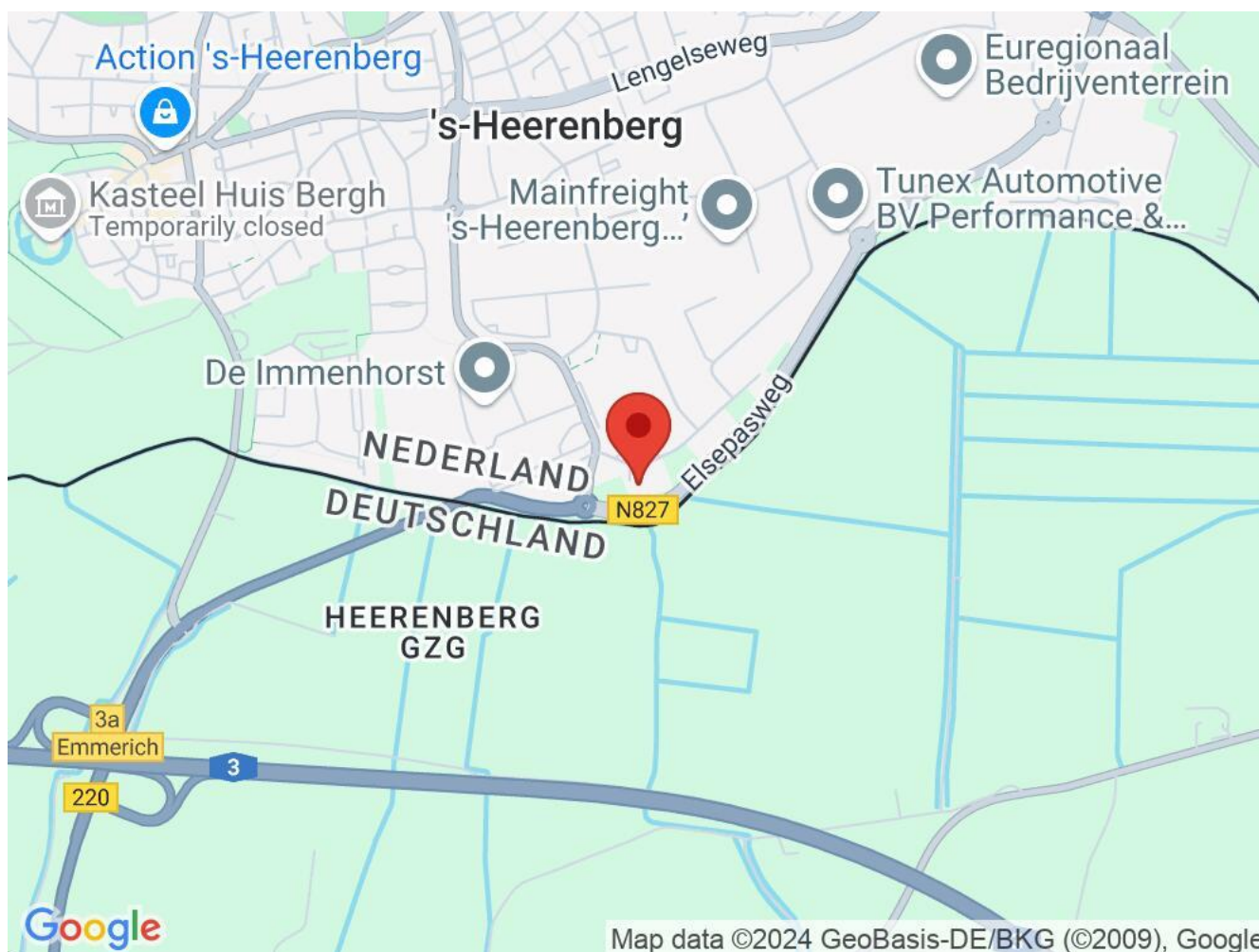
Bank: op 1500 m tot 2000 m

Ontspanning: op 500 m tot 1000 m

Restaurant: op 500 m tot 1000 m

Winkel: op 500 m tot 1000 m

## Locatiekaart



## Bereikbaarheid

Snelweg afrit: op 500 m tot 1000 m

NS station: op 5000 m of meer



funda in business

Lammers Makelaardij  
Hoofdstraat 24  
6942 AV, DIDAM  
Tel: 0316-294112

E-mail: [info@lammersmakelaardij.nl](mailto:info@lammersmakelaardij.nl)



Bushalte: op 1000 m tot 1500 m

## Foto's



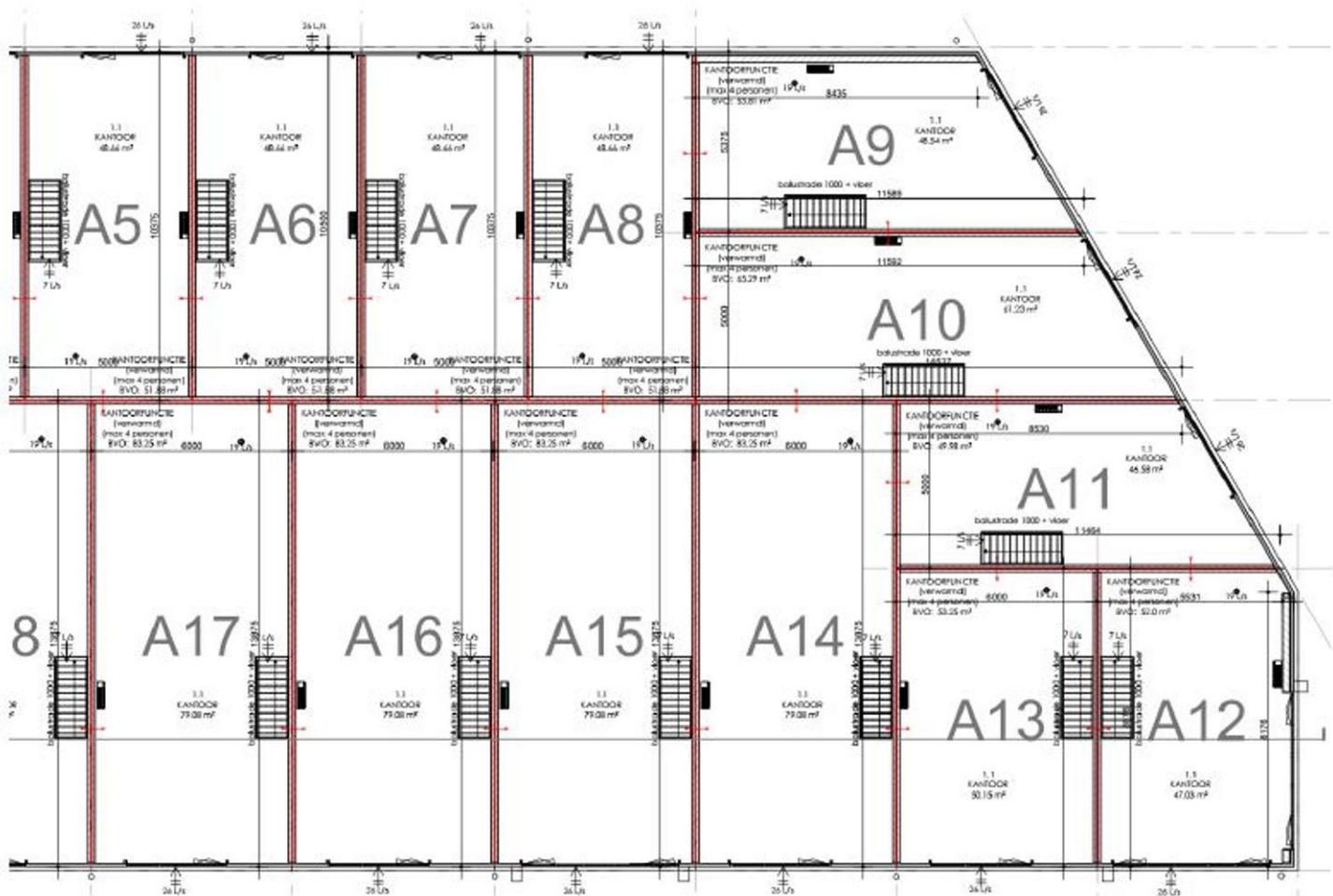






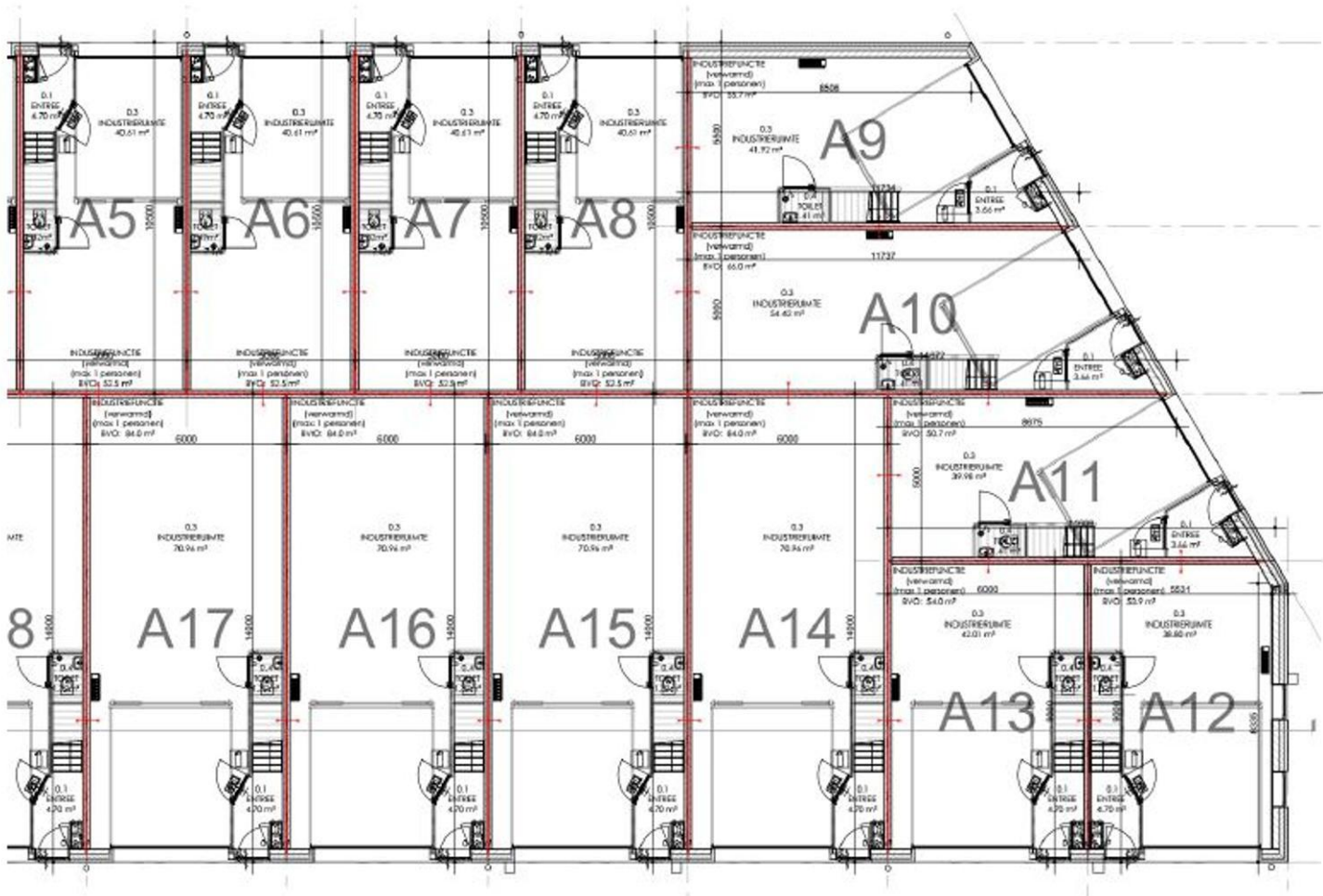
## Plattegrond

Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping rechter deel





Plattegrond begane grond rechter deel



Plattegrond begane grond rechter deel

