

TE KOOP



Deze tekening is eigendom van **BLOXBOUW** BV en mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet door derden gebruikt/gekopieerd worden!

Emmastraat ong.
– *6245 HZ Eijsden*

Documentnummer: BOG240084.001/DKO

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.



Deze tekening is eigendom van **BLOXBOUW** BV en mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet door derden gebruikt/gekopieerd worden!

Nieuwbouw bedrijfsunits.



- Adres: Emmastraat ong.
6245 HZ Eijsden
- Bouwjaar: 2024 - 2025
- Gebruik: Bedrijf t/m milieucategorie 3.2
- Oppervlakte: ca. 220 m² b.v.o.
- Vraagprijs: vanaf € 245.000,- v.o.n.
- Aanvaarding: oplevering ca. medio 2025

Industrieterrein Zoerbeemden.



Op een strategische ligging in Eijsden aan de kruising Emmastraat/Groenstraat worden 32 nieuwbouw bedrijfsunits gerealiseerd. De bedrijfsruimtes zijn uitermate geschikt voor MKB ondernemers of als beleggingsobject.

De units worden gerealiseerd aan de rand van Industrieterrein Zoerbeemden. Industrieterrein Zoerbeemden is een prominent industrieterrein in Eijsden, strategisch gelegen nabij de A2, een belangrijke snelweg die Nederland met België verbindt. Deze ligging maakt het terrein uitstekend bereikbaar voor zowel nationale als internationale bedrijven. De nabijheid van de Maas zorgt bovendien voor potentiële mogelijkheden voor transport over water.

Het industrieterrein Zoerbeemden huisvest een breed scala aan bedrijven uit verschillende sectoren, waaronder productie, logistiek, distributie en dienstverlening. Dankzij de diverse bedrijvigheid is er sprake van een dynamische economische omgeving die werkgelegenheid biedt aan een aanzienlijk aantal inwoners uit Eijsden/Maastricht/Luik en de omliggende regio.

Aan de voorzijde, straatzijde Emmastraat, worden in bouwdeel A twee zeer representatieve bedrijfsunits met showroom op maar ontwikkeld. Bouwdelen B, C en D behelzen grofweg dezelfde type units.

Bouwdeel A is reeds verkocht. Binnen bouwdeel B + C + D zijn er nog units beschikbaar.

We treden graag met u in gesprek. Dit is de kans binnen de gemeente Eijsden-Margraten om eigendom te verwerven. Daarnaast is het gelet op de rendementsverwachting hét Box-III beleggingsproduct van de toekomst.

Moderne en eigentijdse uitstraling.



De bedrijfsunits worden gerealiseerd in 4 bouwblokken (blok A, B, C & D) en hebben (vrijwel allemaal) 3 of 4 eigen parkeerplaatsen direct voor de eigen unit.

De bedrijfsunits hebben een grootte van ca. 220 m² b.v.o. Ca. 130 m² b.v.o. begane grond en ca. 90 m² op de verdieping. De vrije hoogte is ca. 7,5 m.

De bedrijfsunits worden voorzien van een moderne en eigentijdse uitstraling; daarmee is het pand een uitstekend visitekaartje voor uw bedrijf. De units worden 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. De units zijn voorzien van een gedeeltelijke verdiepingsvloer (entresolvloer) van ca. 90 m².

De units worden duurzaam en degelijk gebouwd en afgewerkt met gebruikmaking van hoogwaardige bouw- en isolatiematerialen. Bij de aankoop van één van deze bedrijfspanden staan uiteraard uw wensen centraal. U koopt immers een bedrijfspand om daar jaren mee vooruit te kunnen. Via ons kantoor zijn de gedetailleerde bouw- en constructiegegevens beschikbaar.

Objectinformatie



Object:

Een individuele unit bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (b.v.o.)
Begane Grond	-	bedrijfsruimte	-	ca. 130 m ²
Eerste verdieping	-	multifunctionele ruimte	-	ca. 90 m ²

Totaal ca. 220 m²

Parkeren:

Vrijwel iedere unit heeft 3 of 4 eigen parkeerplaatsen welke rechtstreeks zijn gelegen voor de bedrijfsunit.

Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het Omgevingsplan 'gemeente Eijsden-Margraten', met specifiek voor dit object het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Eijsden'. Op basis van dit plan is het object bestemd als 'Enkelbestemming Bedrijventerrein - 1'.

Het Omgevingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

Opleveringsniveau:

De units worden standaard al bedrijfsklaar opgeleverd en kunnen naar eigen behoefte en smaak verder worden ingericht. Zo kunnen bijvoorbeeld de verdiepingvloeren worden uitgebreid.



Koopgegevens



Koopgegevens:

- Vraagprijs: vanaf € 245.000,- v.o.n.
- Aanvaarding: oplevering ca. medio 2025 (afhankelijk van start bouw)
- Kadastrale info: het object is kadastraal bekend:
 - Gemeente Eijsden, sectie B, nummers 2974 (gedeeltelijk)
 - Totaal groot: 10.995 m²
- Eigendom soort: appartementsrecht, er is een VVE (in oprichting) van toepassing.
- Oplevering: Nieuwbouw, vrij van huur en bezemschoon.

Verkoop of verhuur van dit object is te allen tijde onder voorbehoud van schriftelijke goedkeuring door eigenaar.

Alle maten en afmetingen zijn bij benadering weergegeven. Deze aanbieding mag slechts worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging. Een afspraak hiertoe kunt u maken bij ons kantoor.

Technische omschrijving



Fundatie

De nieuwe bedrijfsunits worden gefundeerd op gewapende funderingspoeren/-balken (op palen indien nodig) conform opgave van de constructeur. Er is geen kruipruimte aanwezig.

Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een glad gevulderde, gewapende betonvloer, dikte 150 mm. Onder de vloer wordt een drukvaste vloerisolatie $R_c=3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ aangebracht.

De betonkwaliteit is vloeistofdicht (excl. kitwerk).

De verdiepingsvloer bestaat kanaalplaatvloeren aan de bovenzijde voorzien van een gewapende, gevulderde druklaag. Draagvermogen ca. 300 kg/m^2 .

De verdiepingsvloer wordt aan de halzijde voorzien van een balustrade. De stalen open steektrap wordt voorzien van verzinkte anti sliptreden. De trappen zijn 1000 mm breed. De trappen en leuning zijn gepoedercoat in de kleur gebroken wit. Bovenkant afgewerkte verdiepingsvloer bevindt zich op ca. 3.800 mm + Peil.

Constructie

De staalconstructie bestaat uit het benodigde aantal hoofdspanten, kopgevelconstructies, hulpstaal en windverbanden. De plaats en afmetingen volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Alle in het werk te maken verbindingen worden gemaakt met verzinkte stalen bouten. De gehele staalconstructie wordt gestraald en voorzien van een coating in de gebroken wit.

Dakconstructie

De dakconstructie bestaat uit geprofileerde stalen dakplaten in de kleur Ral 9002 (gebroken wit). Afgewerkt met een dakisolatie, $R_c = 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$ en een PVC dakbedekking, voorzien van de nodige hemelwaterafvoeren en spuwers. De inpandige (ongeïsoleerde) hemelwaterafvoeren zijn van kunststof en worden aangesloten op de grondleidingen. Het dak is berekend op extra belasting voor zonnepanelen.

Gevels en scheidingswanden

De buitengevels bestaan uit prefab geïsoleerde borstweringspanelen tot 100 mm+ peil en daarboven geïsoleerde sandwichpanelen, deze worden blind bevestigd. De sandwichpanelen hebben een $R_c = 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$. Aan de buitenzijde in de kleur Ral 7021 (donker antraciet) en aan de binnenzijde in de kleur Ral 9002 (gebroken wit).

De beplating wordt verder voorzien van diverse accentstroken en afwerkstukken conform tekeningen.

De unit-scheidende wanden worden uitgevoerd betonelementen met een minimale dikte van 140 mm, die niet nader afgewerkt zullen worden.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium, in de kleur Ral 7021 (donker antraciet). De loopdeuren zijn allen voorzien van deurdrangers. De raamkozijnen zijn voorzien van dubbele, isolerende HR++ beglazing en aluminium ventilatieroosters in kleur. Al het toe te passen hang- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren worden minimaal voorzien van SKG** veiligheidssloten.

Overheaddeuren

De geïsoleerde overheaddeuren, zijn elektrisch bediend en werkend aangesloten. Bij iedere deur wordt een afstandsbediening meegeleverd. De overheaddeur is uitgevoerd in de kleur Ral 7021 (donker antraciet). Deurafmeting 3500x4500 mm (bxh).

Meterkast

Per bedrijfsunit wordt een meterkast geplaatst conform tekening, voorzien van:

- Een wateraansluiting; basisaansluiting zakelijk (capaciteit tot 1,5m³/uur), aansluitdiameter 25 mm
- Een standaard elektra-aansluiting; het standaard vermogen van de elektra aansluiting bedraagt per bedrijfsunit 3 x 25 Ampère op basis van 230 Volt, hiermee behoort krachtstroom tot de mogelijkheden.
- Een internetaansluiting tot in de meterkast. De eenmalige kosten voor de invoeringen tbv water, elektra en data (internet) en ook de kosten voor de meters en de aansluiting voor water en elektra zijn in de koopsom inbegrepen.

E-installatie

De meterkast is voorzien van een standaard groepenkast en wandcontactdoos.

Technische omschrijving



W-installatie

Het pand wordt gasloos gebouwd.

In de meterkast komt een tapkraan voor koudwater.

Per bedrijfsunit is één handbrandblusser voorzien, nabij de meterkast.

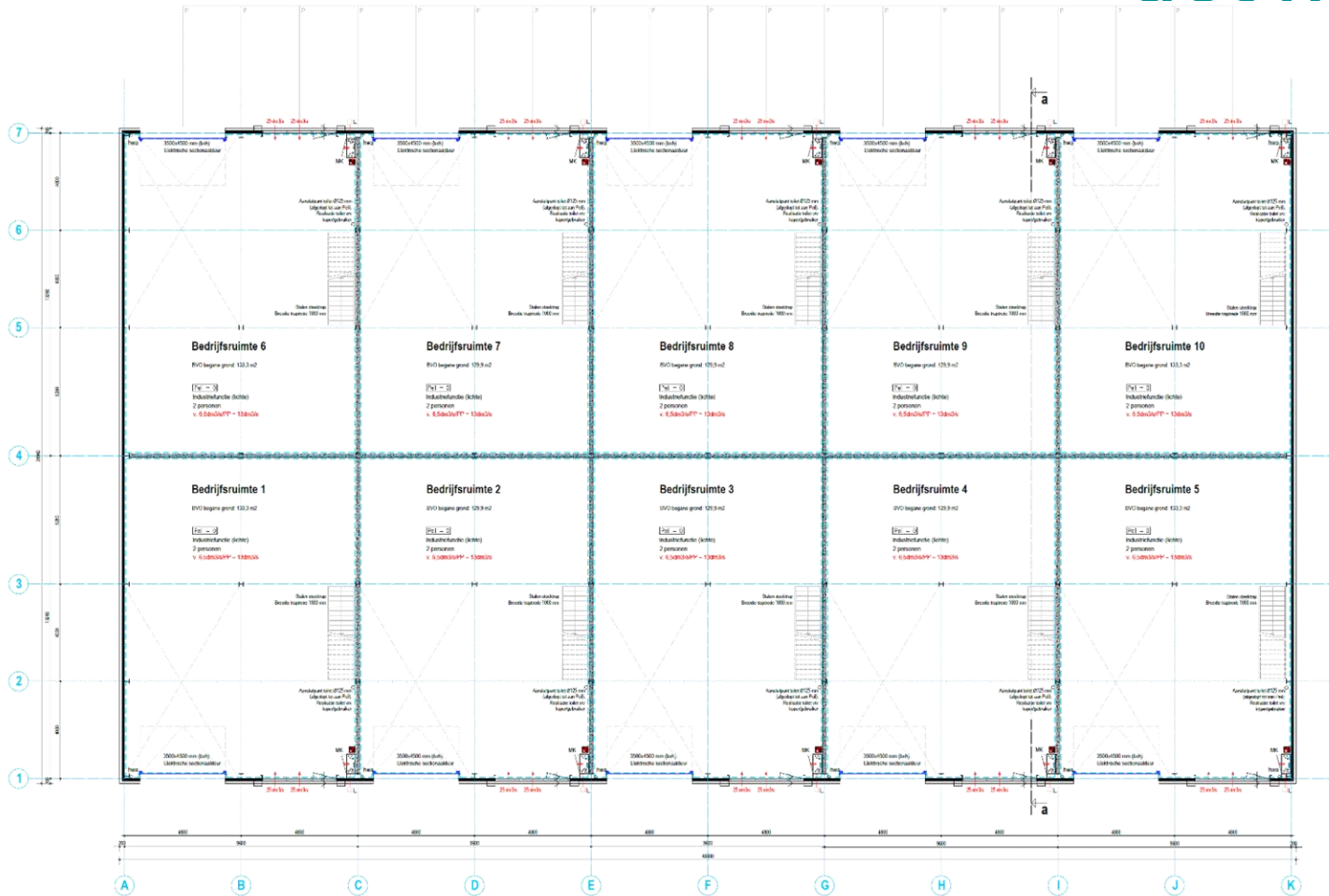
Toiletruimte

Per bedrijfsruimte is een aansluiting voor toilet aanwezig. Deze wordt afgedopt op peilhoogte.

Bestrating

Het gehele buitenterrein wordt verhard met betonklinkers en voorzien van de nodige straatkolken en parkeervakken.

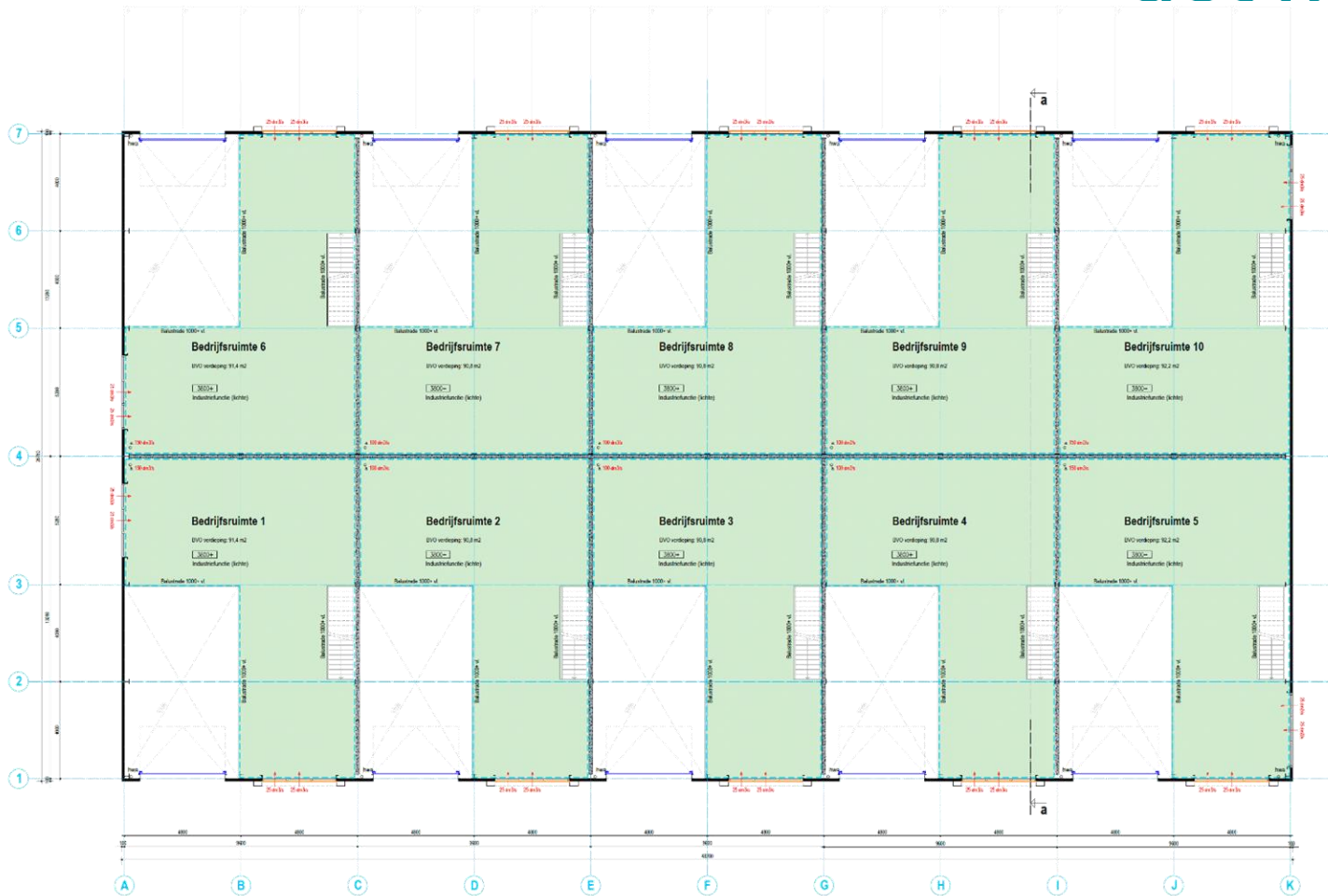
Plattegronden



[N] = 0 (niveau BVC)

BEGANE GROND GEBOUW B, C en D

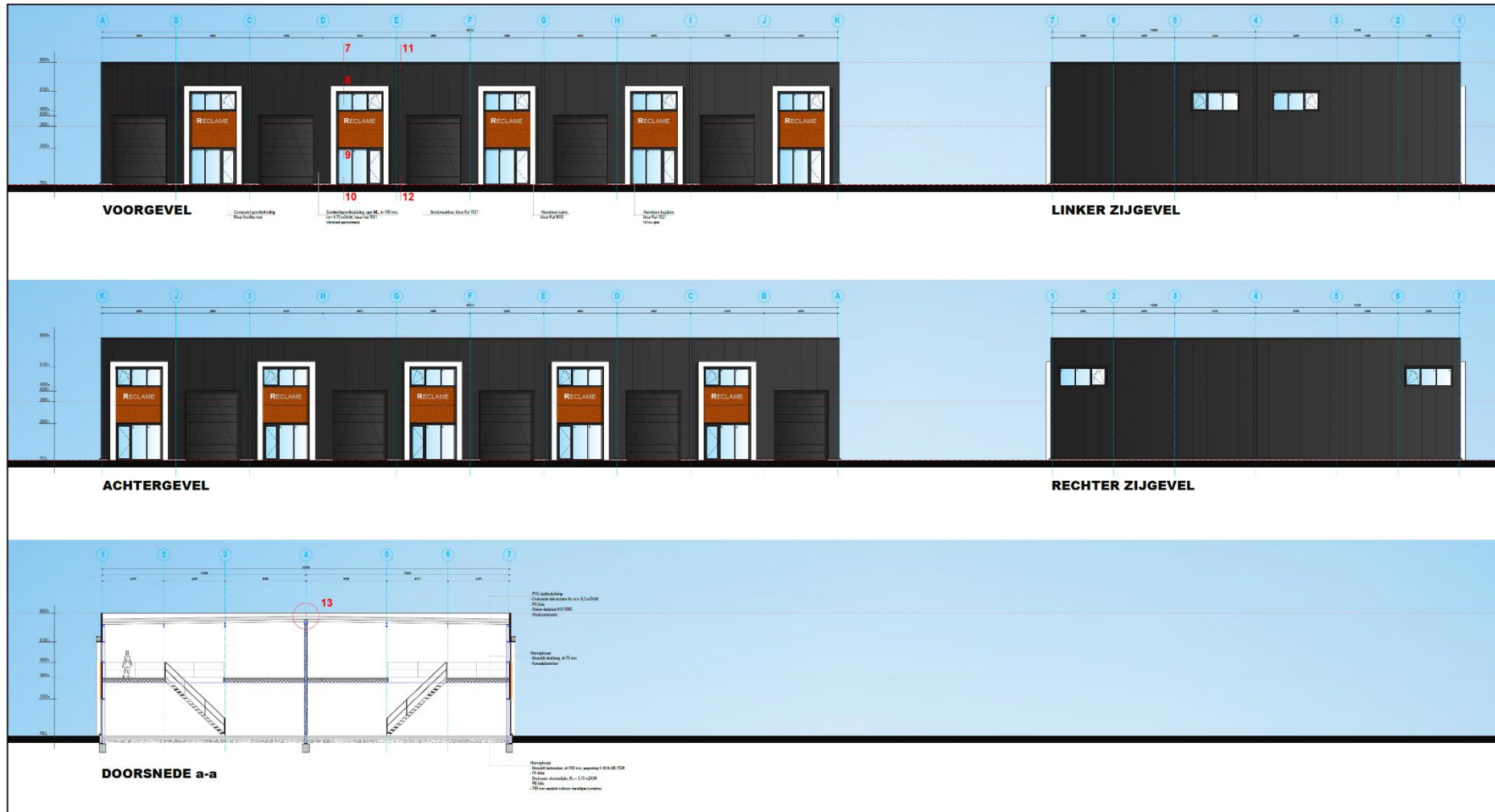
- Gebouwfundatie
 - Industriële vloer
 - Gebouwfundatie begane grond 1:220 (niet per gebouw)
 - v. * verbindingsvoeg Over Lijn 23 OF 22-B (niet)
 - Lijn leiding toe schuifput, vooraf met een parketvloer. (C) (d) (e) (f) (g) (h) (i) (j) (k) (l) (m) (n) (o) (p) (q) (r) (s) (t) (u) (v) (w) (x) (y) (z)
 - MK
- De afbeelding is een technische tekening van de begane grond van een gebouw. Het toont een plattegrond met tien bedrijfsruimtes, genummerd van 1 tot 10. Elke ruimte is afgebeeld met haar specifieke afmetingen, vloeroppervlakte (BVO) en technische specificaties. De ruimtes zijn verdeeld in twee rijen van vijf. De tekening bevat ook een grid van kolommen (A-K) en rijen (1-7) voor referentie. Daarnaast zijn er details van de vloerconstructie, muren en andere structurele elementen te zien. De afbeelding is voorzien van een legenda die de verschillende lijnstijlen en symbolen uitlegt.



VERDIEPING GEBOUW B, C en D (3800+)

- Gebouwkolom
- Gebouwkolom met verbindingsvloer
- Industriële vloer met ventilatiekanalen (Duo Lam 27'02' (22.8 m))
- Industriële vloer met dakconstructie

Plattegronden



Belangrijke informatie voor u



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 hypotheek 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

Margraten

Panningen

Vught

Voerendaal

Baexem

Nijmegen

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com