

**TE HUUR**



**Beersdalweg 104**  
— *6412 PE Heerlen*



# 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).



## Representatieve kantoorruimte in Heerlen



- Adres: Beersdalweg 104  
6412 PE Heerlen
- Bouwjaar: Oorspronkelijk 1969, volledige renovatie in 2003, recente opfrissing met o.a. nieuwe vloerbedekking en LED-lampen in 2017.
- Gebruik: Kantoren
- Oppervlakte: Totaal ca. 2.075 m<sup>2</sup> b.v.o.  
(Beschikbaar per verdieping vanaf 375 m<sup>2</sup>)
- Perceeloppervlakte: 3.450 m<sup>2</sup>
- Huurprijs: Vanaf € 90,- per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW
- Aanvaarding: In overleg.



## Representatieve kantoren met ruime parkeermogelijkheden

Volumineus kantoorgebouw op een goede zichtlocatie met energielabel A+! Nu ook per verdieping van 375 m<sup>2</sup> beschikbaar. Dé ideale kantooromgeving voor bedrijven met behoefte aan snelle uitvalswegen en goede o.v.-verbindingen.

Zoekt u een representatief kantoor om uw medewerkers een optimale werkomgeving te bieden? Dan is dit object iets voor u!

Enkele ups van dit kantoorobject:

- Courante, strakke kantoorvertrekken;
- Veel parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Optimale mogelijkheden voor signing aan de drukke Beersdalweg;
- Compacte verdiepingen zodat onder een dak toch duidelijke afscheiding is tussen uw verschillende bedrijfsonderdelen;
- Scherpe, concurrerende huurprijs;
- Begane grond (575 m<sup>2</sup>) met nette ruime gemeenschappelijke faciliteiten zoals ontvangthal met wachtruimte en ruime sanitaire voorzieningen, receptiebalie, diverse vergader en spreekkamers, bedrijfskantine met keuken annex ontspanningsruimte.
- Ieder van de vier kantoorverdiepingen (ieder 375 m<sup>2</sup>) individueel afsluitbaar, en naast centrale open ruimte en kantoren zelfstandige sanitair en pantryruimte.
- Directiekantoor op top-bouwlaag met weidse vergezichten;
- Hoogstaande UTP verbindingen, WIFI, highspeed internet, servers.

## — Locatie

Zeer centraal aan de drukke Heerlense rondweg 'Beersdalweg' met gegarandeerd duizenden transportbewegingen recht voor de deur, waardoor uitstekende zichtbaarheid pand en promotiemogelijkheden.

Het object is gelegen nabij de op- en afrit van de autosnelweg A76, A79 en de N281. Het ligt langs een drukke doorgaande weg tussen het centrum van Heerlen en de auto- en meubelboulevard.

Bushalte: recht tegenover kantoorobject

Station Heerlen: 4 autominuten (1,8 km)

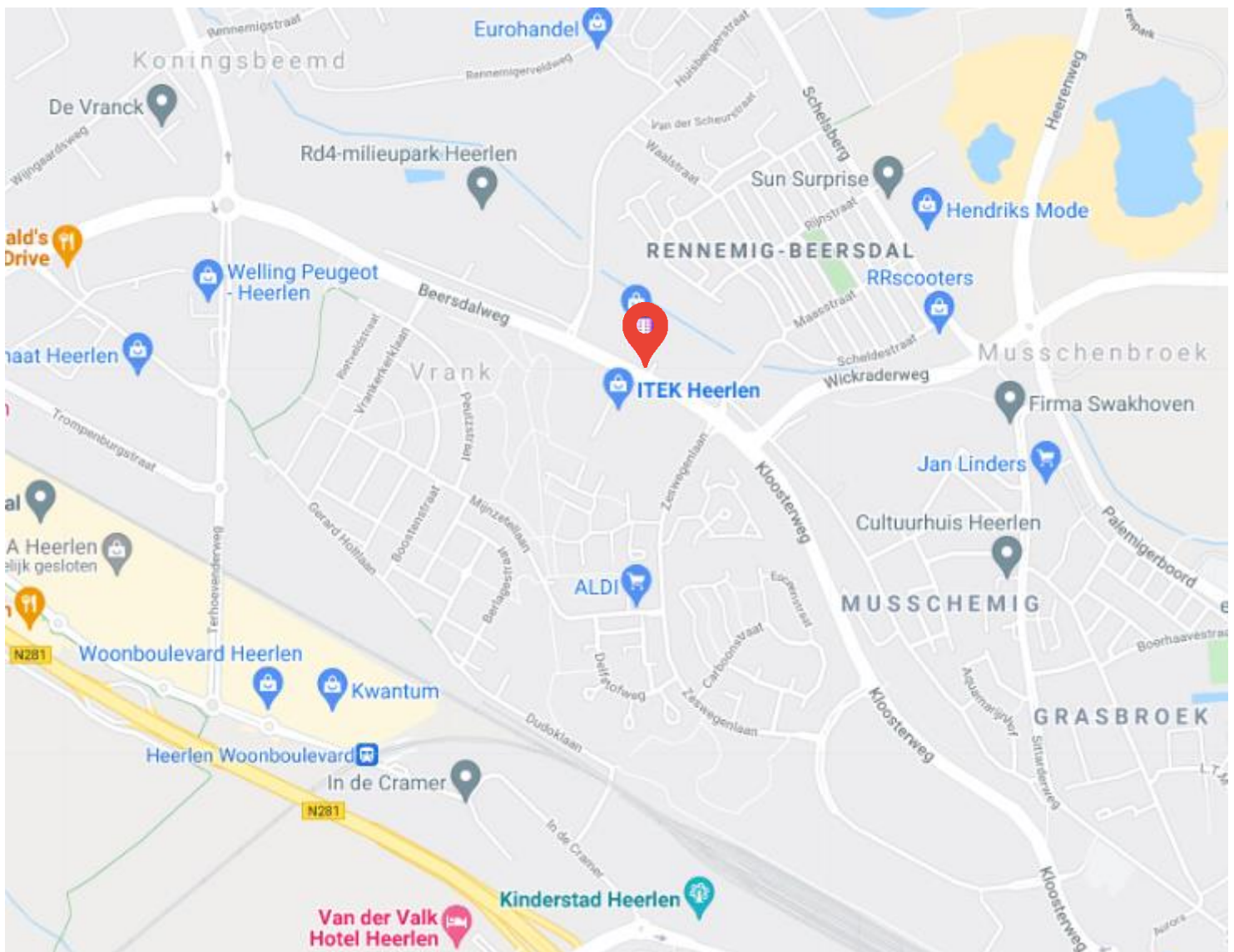
Maastricht: 19 autominuten

Vliegveld Maastricht-Aachen Airport: 15 autominuten

Sittard: 19 autominuten

Aken (D): 20 autominuten

Eindhoven: 50 autominuten









### Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte
Begane Grond	-	kantoor- en gemeenschap- pelijke ruimten	-	ca. 575 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	-	kantoorruimte	-	ca. 375 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping	-	kantoorruimte	-	ca. 375 m <sup>2</sup>
Derde verdieping	-	kantoorruimte	-	ca. 375 m <sup>2</sup>
Vierde verdieping	-	kantoorruimte	-	ca. 375 m <sup>2</sup>

Totaal ca. 2.075 m<sup>2</sup>

### Parkeren:

Op eigen terrein zijn 60 parkeerplaatsen aanwezig.

### Bestemming:

Het object is binnen vigerend bestemmingsplan 'Heerlerheide Zuid' bestemd als 'Bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3.1'. Het bestemmingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

### Opleveringsniveau:

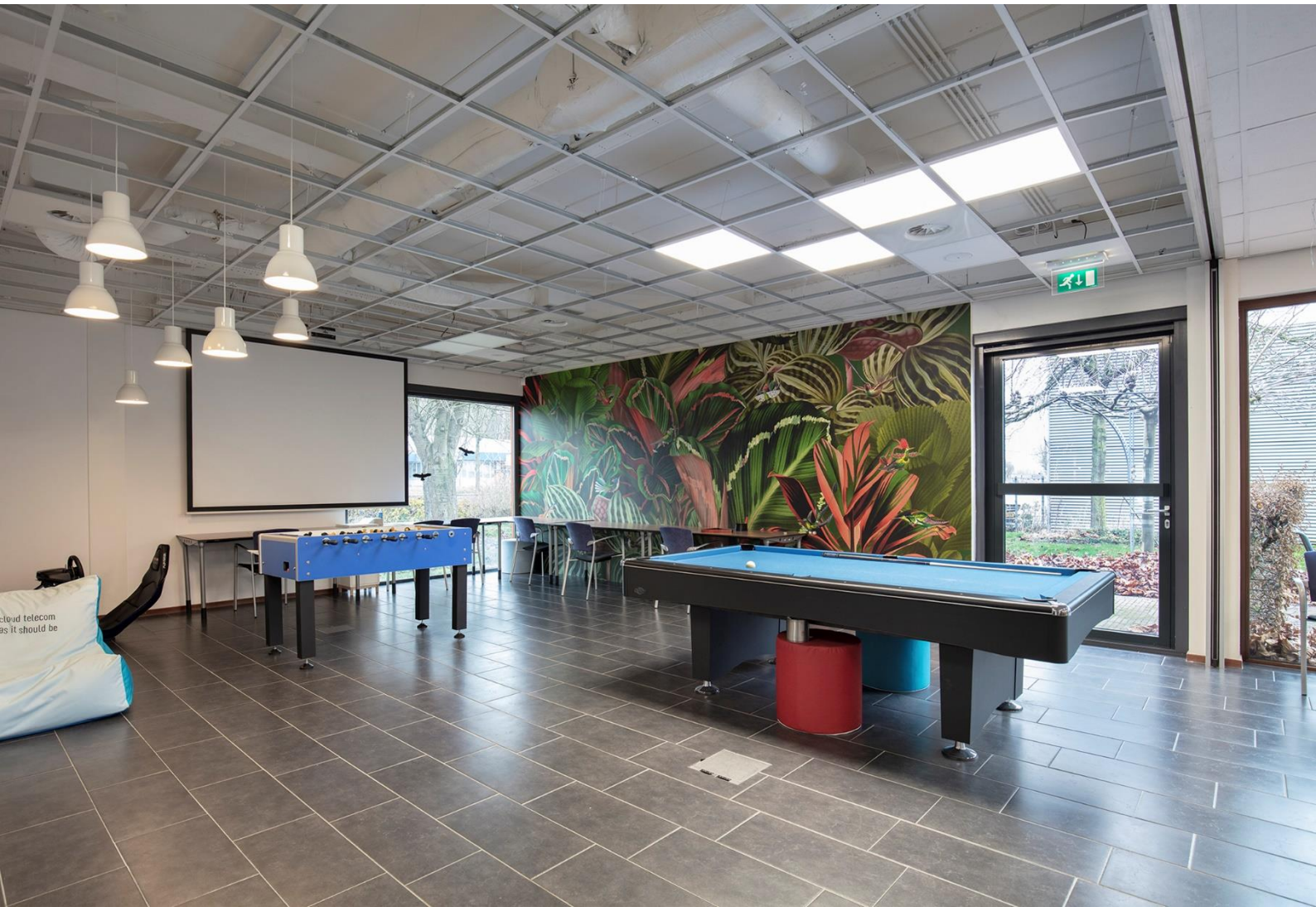
Het object wordt in huidige staat ('as-is, where-is') opgeleverd. Het object kent een kantoortechisch opleveringsniveau met onder andere topkoeling, liftinstallatie, professionele bedrijfskeuken, zonwering, inbraakalarm etc. Ook gebruik aanwezige meubilair kan in huur opgenomen zijn.

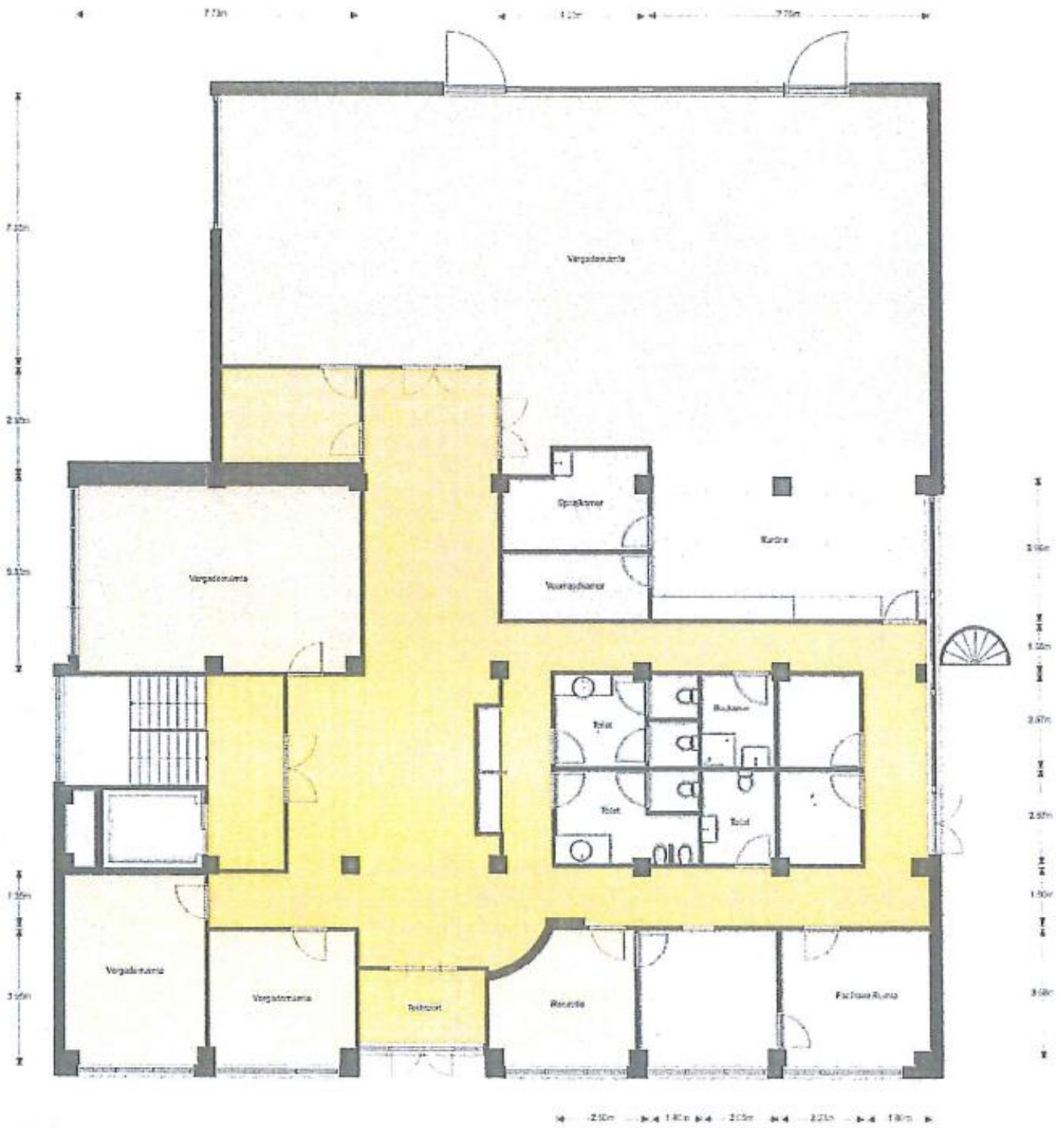




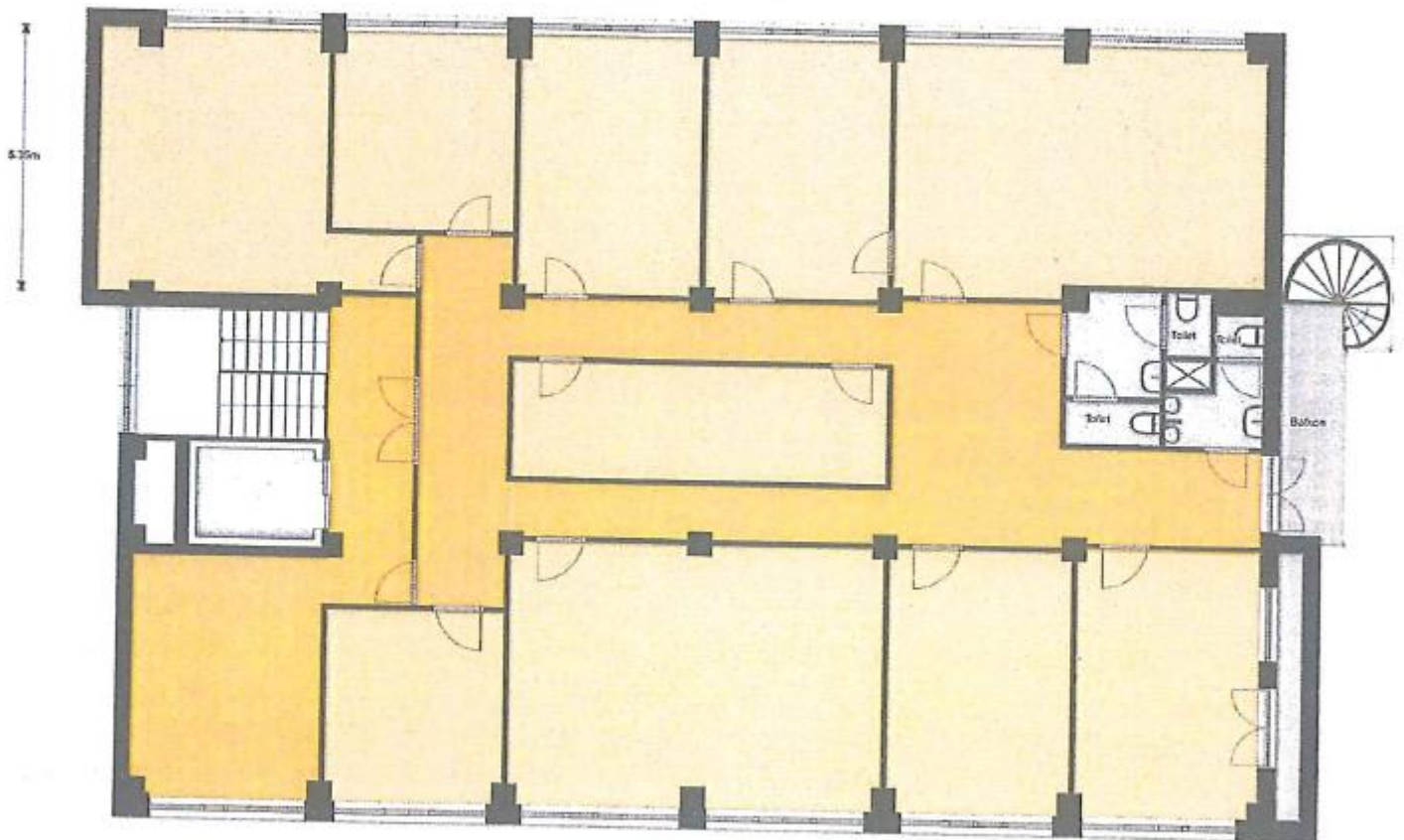
### Huurgegevens:

- Huurprijs: Totaal object € 90,- per m<sup>2</sup> per jaar. Per verdieping € 99,- per m<sup>2</sup> per jaar.
- Huurtermijn: 5 jaren + 5 (optie)jaren.
- 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: Nader overeen te komen. In geval van single-tenant gebruik draagt huurder de servicekosten d.m.v. eigen contractering.
- Verhuurder is bereid om met kandidaat huurder in overleg te treden in het kader van het aanpassen van het opleverniveau van de kantoren. Verhuurder is bereid deze investering te verdisconteren in de huursom, in ruil voor een langlopende huurverbintenis.

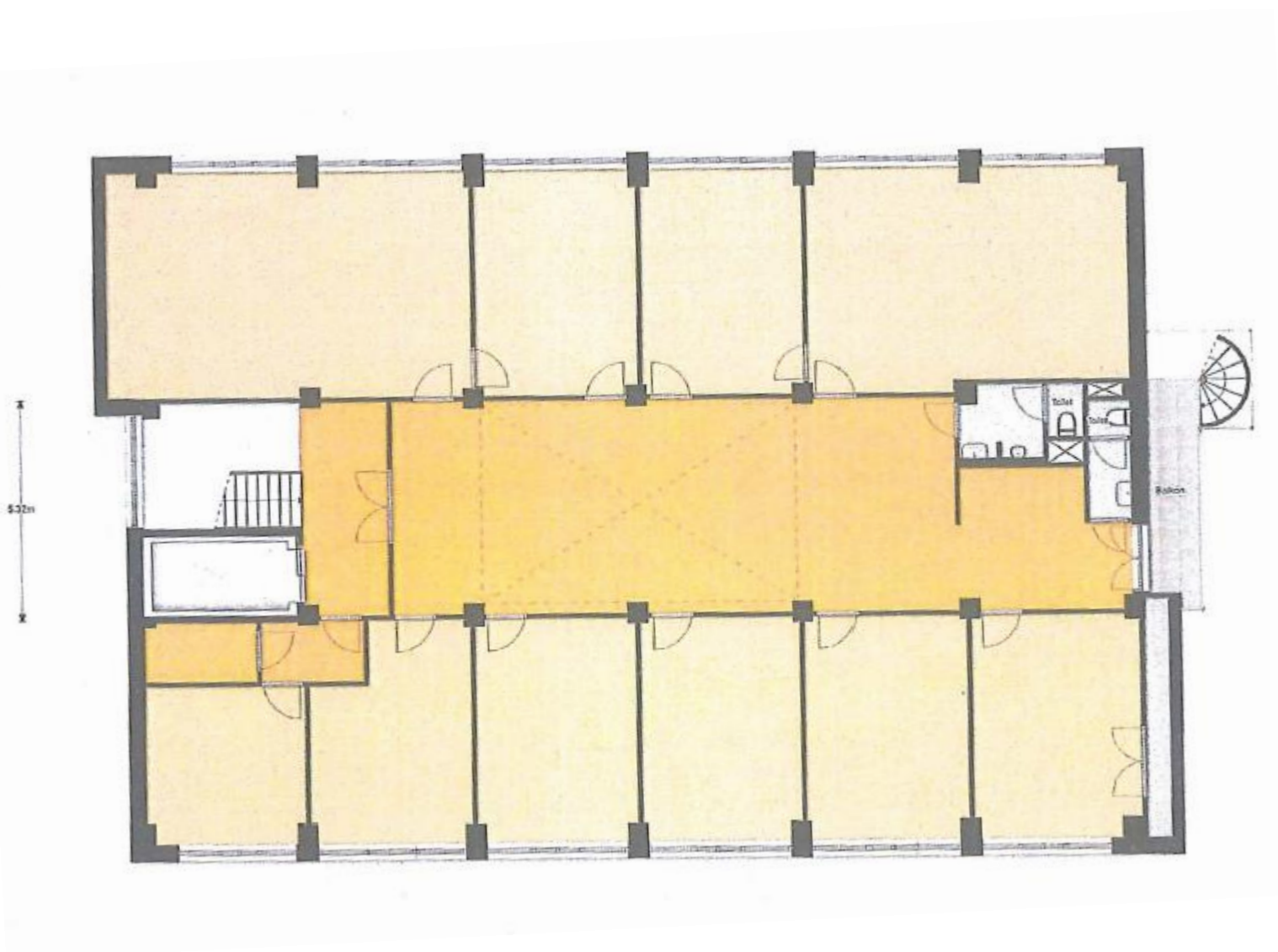




Begane Grond



Eerste, tweede en derde verdieping



Vierde 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 hypotheeken 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)