

**TE HUUR**



**Spoorplein 45**  
— 6411 NZ 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 [www.aelmans.com/vastgoed/aanbod](http://www.aelmans.com/vastgoed/aanbod)









Maankwartier is de nieuwe stationsomgeving van Heerlen. Dit complex is in 2019 opgeleverd naar het ontwerp van kunstenaar Michel Huisman. Met 9 miljoen bezoekers en passanten per jaar is Maankwartier meer dan een infrastructureel hoogtepunt, met ontelbare trein-, bus- en taxibewegingen per dag. Naast vele karakteristieke kantoorruimten, ruim honderd hoogwaardige appartementen en 850 ondergrondse parkeerplaatsen zijn ook 15 commerciële ruimtes onderdeel van dit plan. Goed beschouwd is Maankwartier eigenlijk één groot kunstwerk dat de mogelijkheid biedt om er in te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren.

Commerciële ruimtes verschillen allemaal in grootte, inrichting en sfeer van elkaar. Mede daarom is het een goede plek voor ondernemers. Want meedoen in dit concept is niet alleen een onderneming, het is ook een avontuur: u doet mee aan de toekomst van Heerlen. De bereikbaarheid is ideaal, de bezoekersaantallen maximaal. Heerlen is immers een van de meest bezochte winkelsteden van de Euregio. Niet alleen door de vele exclusieve modezaken, boetiekjes, internationale modeketens en warenhuizen en het aantrekkelijk horeca-aanbod, maar ook vanwege de Woonboulevard in de Cramer. Met zijn 140.000 m<sup>2</sup> de grootste woonboulevard in Europa en daarmee een enorme publiekstrekker.

Samenvattend is Maankwartier een unieke plek met een unieke uitstraling waarbij bezoekers en passanten zijn gegarandeerd.

## Spoorplein 45, Heerlen



- Adres: Spoorplein 45  
6411 NZ Heerlen
- Bouwjaar: 2019
- Gebruik: Kantoor
- Oppervlakte: ca. 369 m<sup>2</sup> v.v.o.
- Huurprijs: € 3.997,50 per maand exclusief BTW
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk
- Energielabel: A



## Turnkey kantoorruimte

Courante kantoorruimte van ca. 369 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte op de derde verdieping aan het Spoorplein in Heerlen.

Het betreft een turnkey kantoorruimte voorzien van alle hedendaagse voorzieningen en installaties. De algehele afwerking is hoogwaardig te noemen. De aanwezige losse inventaris is van zittend huurder.

Deze ruimte is qua openbaar vervoer ideaal ontsloten en bevindt zich direct tegenover de stationshal. De ligging op de derde verdieping biedt prachtig uitzicht en door de aanwezigheid van vele grote raampartijen is er een overvloed aan daglicht. Deze kantoorruimte is zowel met de trap als met de liftinstallatie te bereiken.

Binnen dit gedeelte van het Maankwartier zijn onder meer woningstichting Weller en Tempo Team als kantoorgebruikers gevestigd.

Dit object is momenteel voorzien van een klimaatinstallatie, sanitaire voorzieningen, verlichting en vloerafwerking.

Maankwartier beschikt over twee parkeergarages met in totaliteit circa 850 parkeerplekken. Er zijn mogelijkheden om parkeerabonnementen af te sluiten.



## — Locatie

Maankwartier is de stationslocatie van Heerlen en ligt aansluitend aan het kernwinkelgebied.

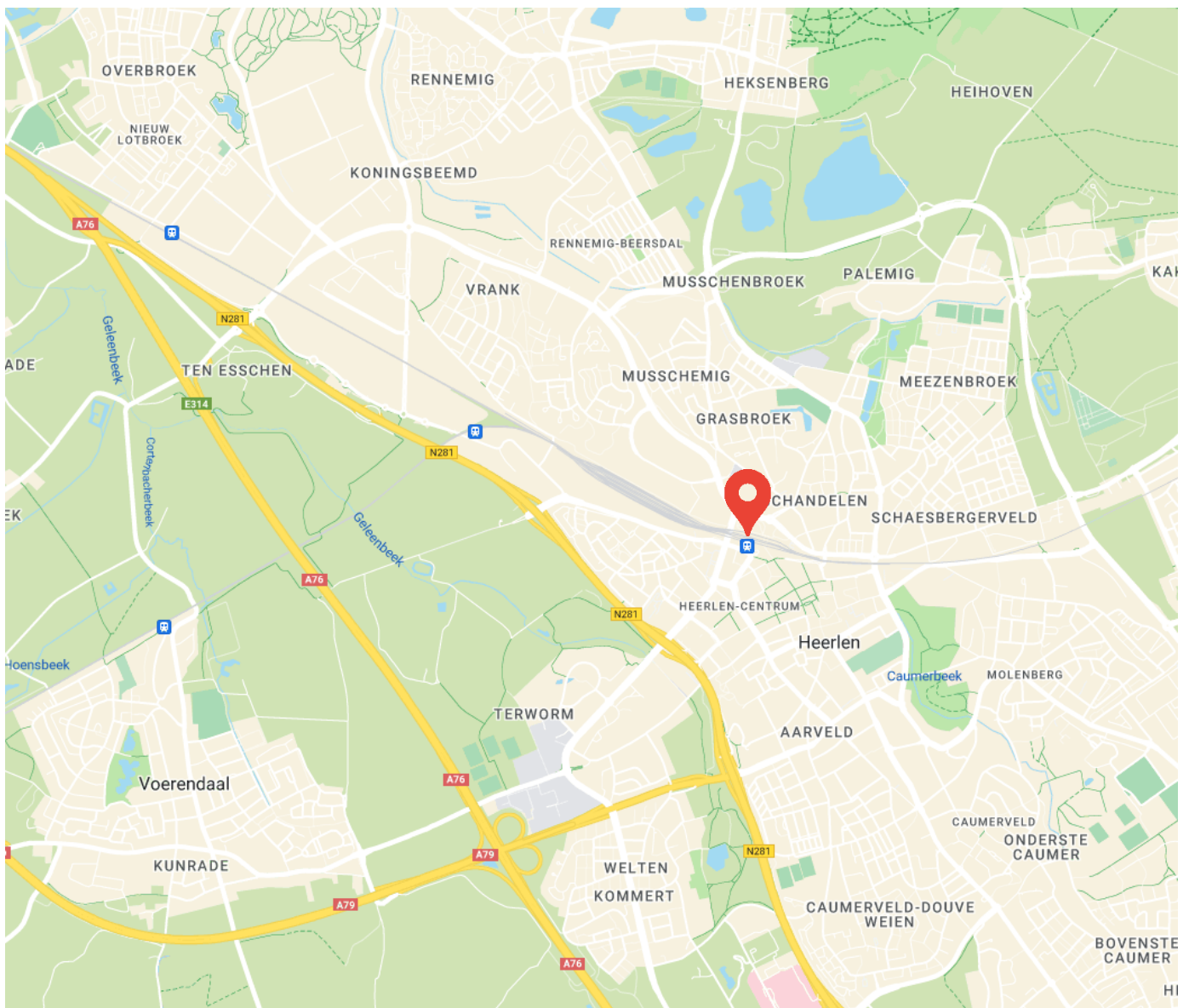
Door haar centrale ligging bereikt Maankwartier in een straal van 25 kilometer 608.000 inwoners. Heerlen is onderdeel van de Euregio Maas-Rijn met de kernsteden Maastricht, Aken en Luik. Zo bezien bedient Maankwartier in een straal van 50 kilometer 3,7 miljoen inwoners in 3 landen, in 3 talen. Brussel ligt op 1 uur, Amsterdam op 2 uur, Parijs en Frankfurt op 3 uur en Londen op 4 uur rijden. Binnen 1 uur rijden treft u 8 vliegvelden aan.

Per auto:

De locatie is eenvoudig bereikbaar via De A76 (N281 aansluitend) en de A79. Maankwartier is voorzien van twee ondergrondse parkeergarages met circa 850 parkeerplekken.

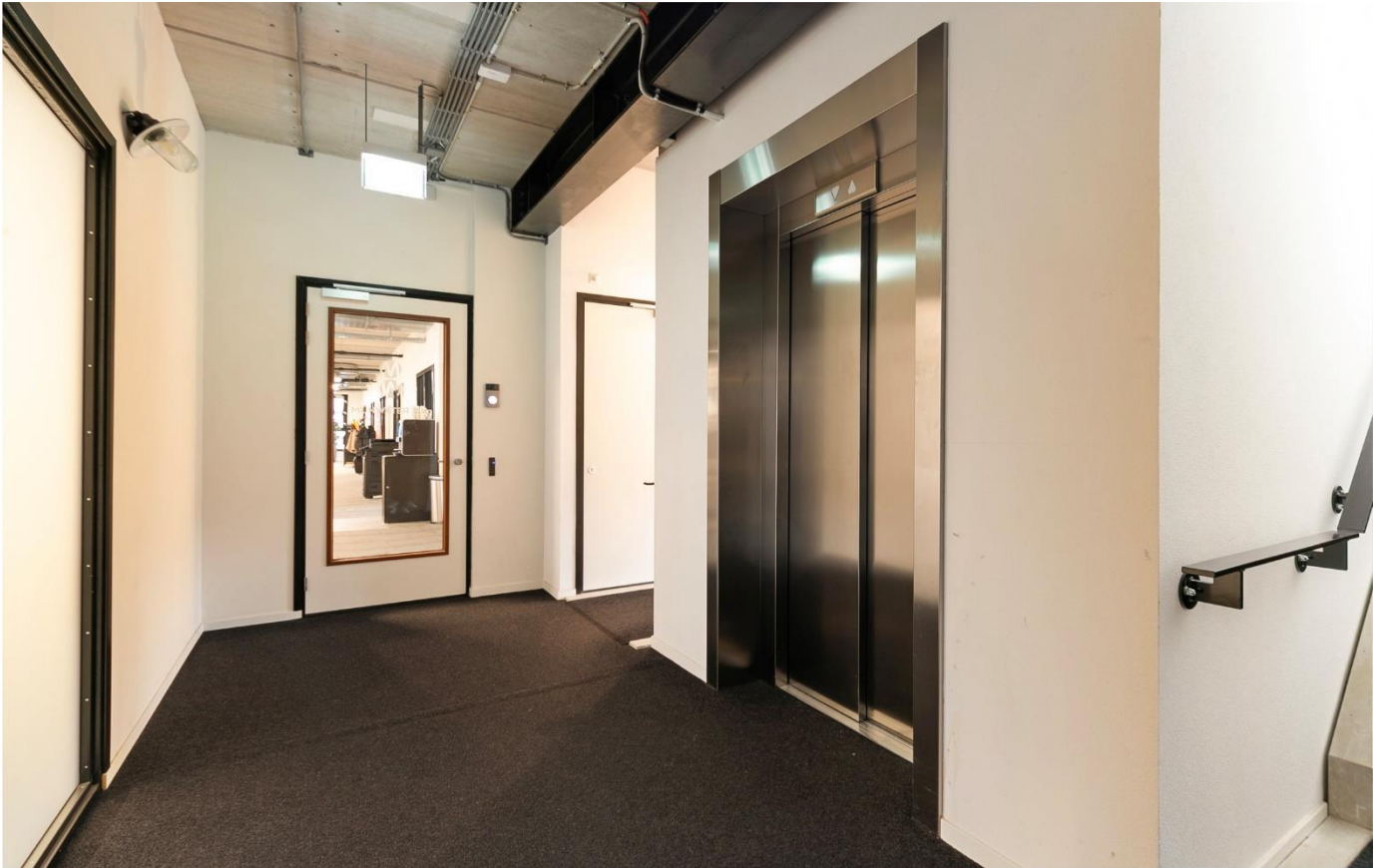
Per OV:

Maankwartier is een OV-knooppunt met intercity treinverbindingen naar Sittard-Eindhoven-Utrecht-Den Bosch-Amsterdam en met directe treinverbindingen naar Maastricht en Aken. Het naastgelegen busstation voorziet in busverbindingen in alle richtingen.









### Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (v.v.o.)
Derde verdieping	-	kantoorruimte	-	ca. 369 m <sup>2</sup>
Totaal ca. 369 m <sup>2</sup>				

### Parkeren:

Binnen Maankwartier zijn twee parkeergarages gelegen met in totaliteit circa 850 parkeerplaatsen. Er zijn mogelijkheden om parkeerabonnementen af te nemen.

### Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het Omgevingsplan 'gemeente Heerlen', met specifiek voor dit object het bestemmingsplan 'Maankwartier'. Op basis van dit plan is het object bestemd als 'centrum'.

Het Omgevingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

### Opleveringsniveau:

Het object wordt in huidige staat ('as-is, where-is') opgeleverd. De aanwezige losse inventaris is van zittend huurder.



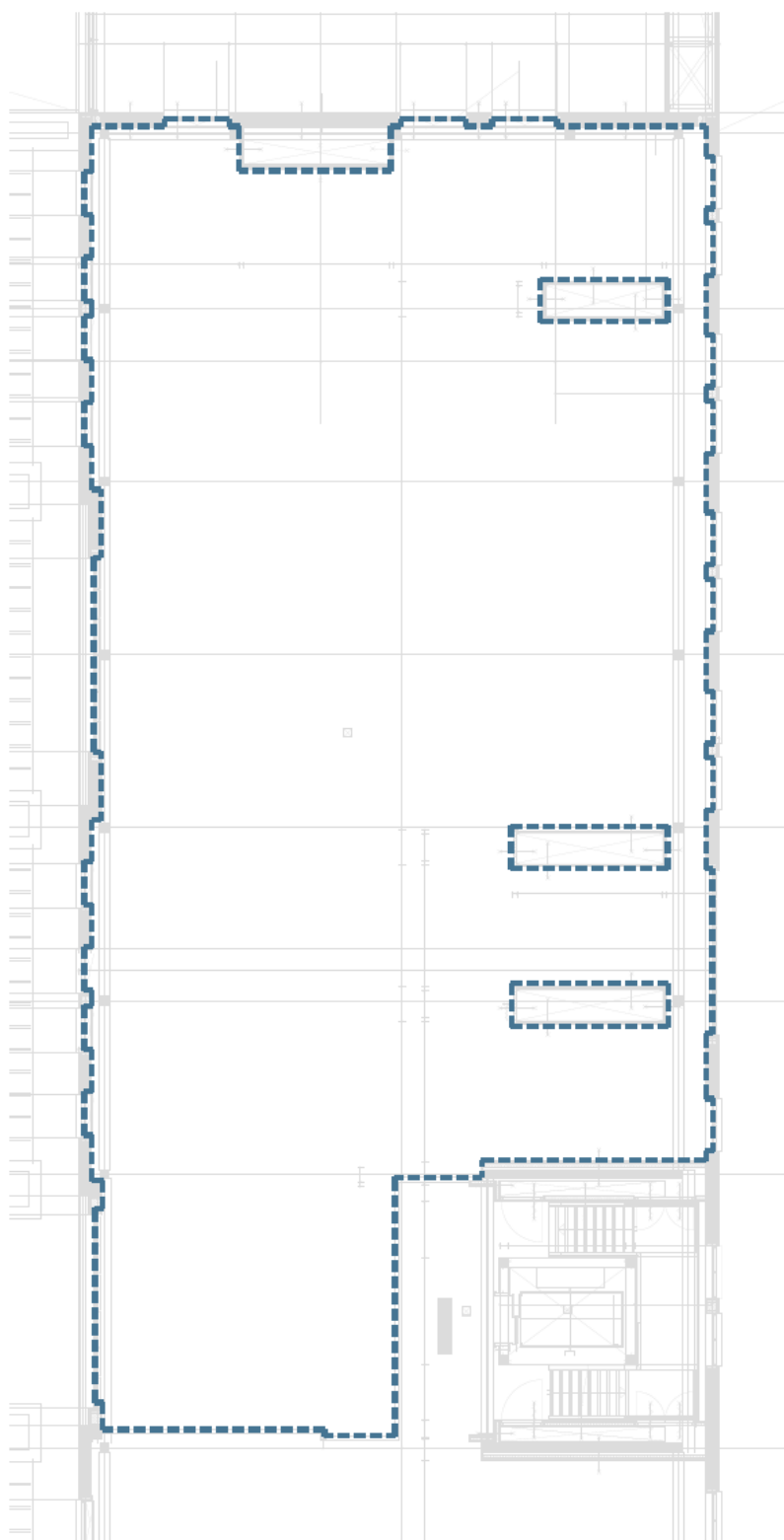


### Huurgegevens:

- Huurprijs: € 3.997,50 per maand.
- 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:

Het object beschikt over eigen energiemeters die door huurder ten tijde van ingebruikname van het gehuurde op naam gezet dienen worden. Huurder betaalt de kosten met betrekking tot het gebruik van energie direct aan de door huurder gekozen nutsleverancier. Daarnaast zijn er servicekosten van toepassing voor o.a. verwarming, schoonmaak algemene ruimten, glasbewassing, liftonderhoud en nutsvoorzieningen algemene ruimten.



Derde 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 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  
Voerendaal

Margraten  
Baexem

Panningen  
Nijmegen

Vught

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)