

TE KOOP



Rötscherweg 2  
— 6373XP Landgraaf





# 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)





## Uniek object met een zeer hoog opleverings- niveau



- Adres: Rötischerweg 2  
6373XP Landgraaf
- Bouwjaar: 1745
- Gebruik: Kantoor, maatschappelijk
- Oppervlakte: ca. 582 m<sup>2</sup> v.v.o.
- Perceeloppervlakte: 568 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 869.000,- k.k.
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk





## Historisch object met ruime gebruiks- mogelijkheden

TE KOOP | RÖTSCHERWEG 2 | LANDGRAAF

Dit rijksmonumentale object, plaatselijk bekend als ‘Het Sjpaans Kentje’, ontleent zijn naam aan de historische ligging in een gebied dat ooit in Spaanse handen was. Oorspronkelijk gebouwd in 1745 als rooms-katholiek kerkgebouw, heeft het door de jaren heen diverse modernisering ondergaan en doet het vandaag de dag dienst als kantoorobject dat van werkelijke alle gemakken is voorzien zoals onder andere een volledig ingerichte bar, meerdere kantoorruimten, keuken, toiletfaciliteiten en een volledig ingerichte patchruimte.

Dankzij de karakteristieke en historische uitstraling en het zeer hoge opleveringsniveau is het object bijzonder geschikt voor meerdere gebruiksdoeleinden zoals onder andere maatschappelijk en kantoorgebruik. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor herontwikkeling, bijvoorbeeld tot woonruimte of boetiekhotel, afhankelijk van de haalbaarheid en regelgeving.

De begane grond beschikt over een entree, opslagruimte, toiletten, keuken, bar, zitgedeelte en technische faciliteiten. Op de eerste verdieping bevinden zich extra opslagruimten, diverse kantoren en een serverruimte. Dit pand combineert historie met functionaliteit en biedt daarmee een unieke kans voor ondernemingen die op zoek zijn naar een representatieve en inspirerende locatie.

## — Locatie

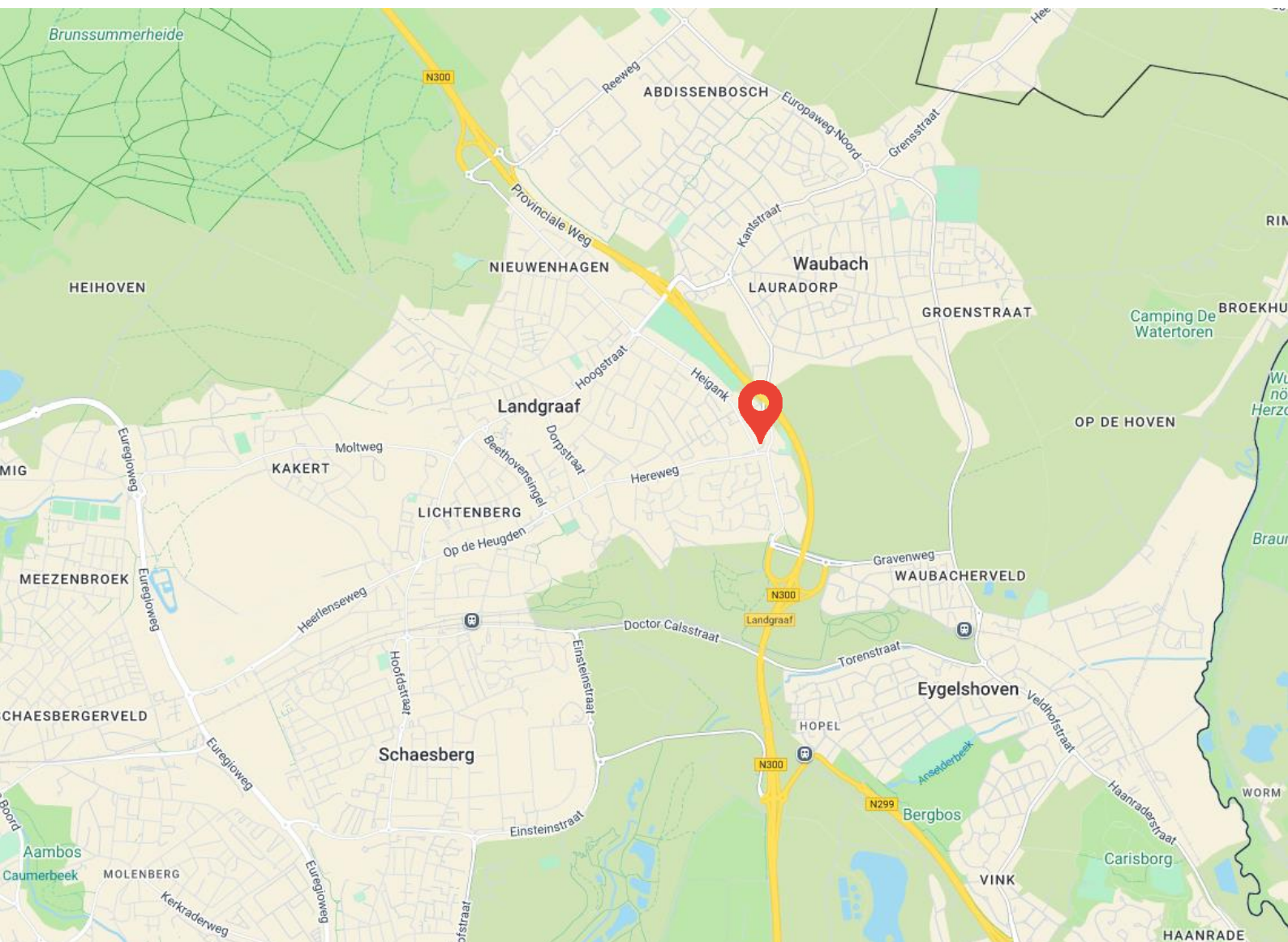
Het object is gelegen op een goed zichtbare locatie aan de Rötcherweg, nabij de Provinciale Weg en de Buitenring Parkstad Limburg. Deze strategische ligging zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van het object.

Via de nieuwe Buitenring is de Rijksweg A76 en A2 snel te bereiken, waarmee steden zoals Roermond en Maastricht binnen enkele autominuten bereikbaar zijn.

Bereikbaarheid:

Per auto: Vanaf de A76 en A2 is het object binnen 15 minuten te bereiken via de Buitenring.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Heerlen Station stoppen binnen loopafstand. Het station van Landgraaf is op enkele minuten afstand gelegen.











### Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (v.v.o.)
Begane Grond	-	multifunctionele ruimte	-	ca. 250 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	-	multifunctionele ruimte	-	ca. 332 m <sup>2</sup>
Totaal ca. 582 m <sup>2</sup>				

### Parkeren:

Op eigen terrein zijn mogelijkheden voor circa twee parkeerplaatsen aanwezig, met een laadpunt voor één elektrische auto.

### Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het omgevingsplan 'Gemeente Landgraaf', met specifiek voor dit object geldende de beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg', geconsolideerd d.d. 27 juni 2013. Op basis van deze verordening is het object bestemd als 'Maatschappelijk'.

Het omgevingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

### Opleveringsniveau:

Het object wordt in huidige staat ('as-is, where-is') opgeleverd.



### Koopgegevens:

- Vraagprijs: € 869.000,- kosten koper.
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk.
- Kadastrale info: het object is kadastraal bekend:
  - Gemeente Ubach over Worms, sectie E, nummer 646
  - Totaal groot: 568 m<sup>2</sup>
- Eigendom soort: Volle eigendom
- Oplevering: In huidige staat, 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.



### **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)