



**Rijksweg 44 - 44A  
Margraten**

**Te koop :  
kantoorruimte op  
begane grond  
en royale bovenwoning  
met riant dakterras  
op verdiepingen.**

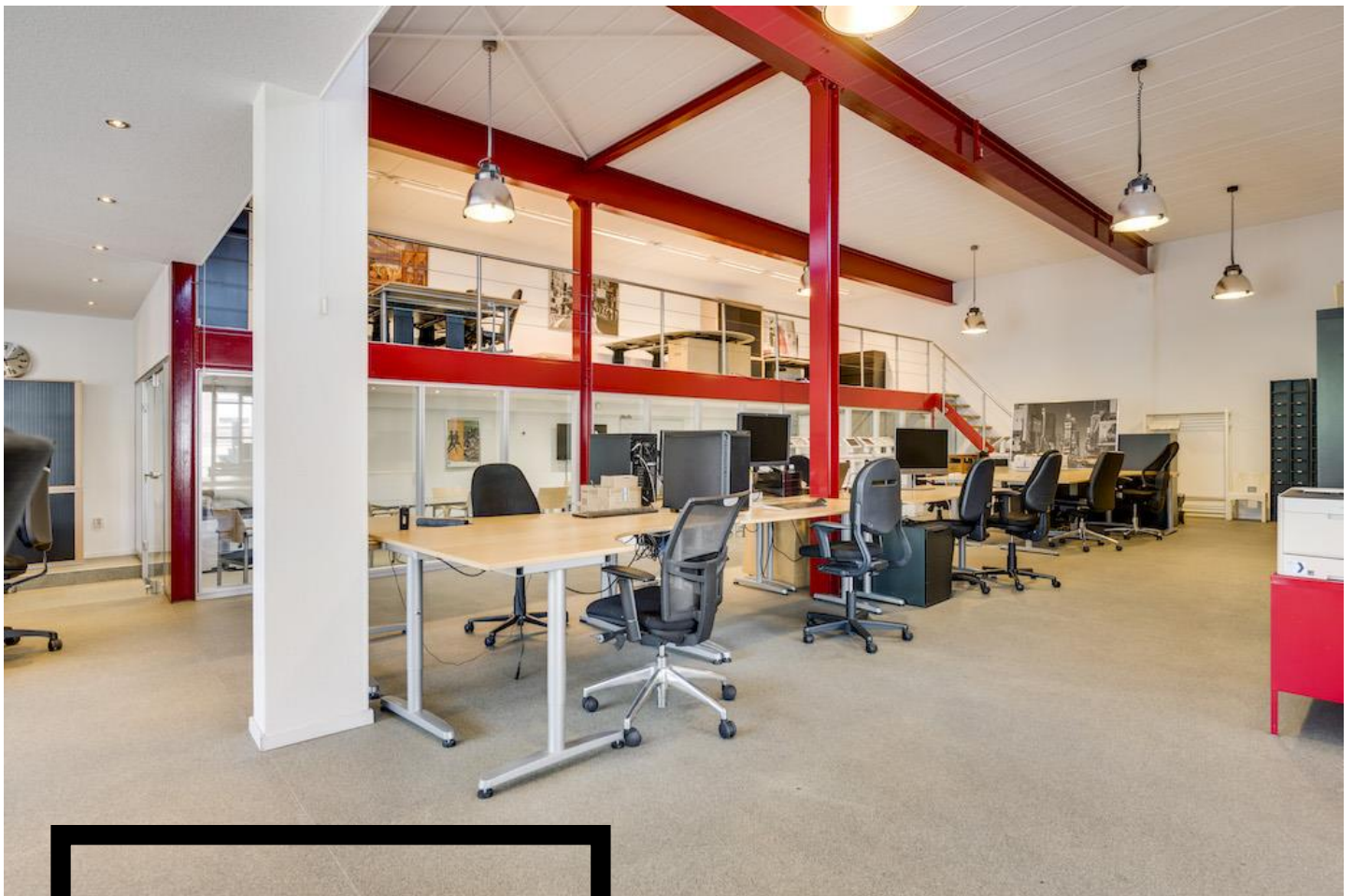
**BRCK**

**BEDRIJFSMAKELAARS**



## Kenmerken

Adres	Rijksweg 44-44A, 6269 AC Margraten.
Vraagprijs	€ 798.000,00 kosten koper.
Locatie	gelegen op een zeer goede zichtlocatie aan de Rijksweg in de dorpskern van Margraten aan de doorgaande weg Rijksweg (Maastricht-Gulpen-Vaals-Aken) en op ca. 20 autominuten van de snelweg A2 en A76. Voor de deur is een bushalte gelegen (lijn 350 Maastricht-Gulpen-Vaals-Aken).
Bereikbaarheid	goed per auto en openbaar vervoer.
Indeling object	<u>souterrain</u> : serverruimte. <u>begane grond</u> : royale kantoortuin met entresol, toiletgroep, pantry, 2 spreekkamers, 3 kantoorruimtes en toegang tot de bovenwoning. <u>1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping</u> : riante bovenwoning (oppervlakte ca. 258 m <sup>2</sup> ) met woonkamer, groot dakterras (gelegen op het zuiden), moderne keuken met kookeiland en vaste kastenwand voorzien van inbouwapparatuur, 4 slaapkamers (waarvan 1 slaapkamer met vide en eigen dakterras welke ook geschikt is als studie- / hobbyruimte) en 2 moderne badkamers.
Parkeren	parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, met een op afstand bedienbare toegangspoort. In de directe omgeving (Rijksweg en Burgemeester Ronckersplein) is voldoende gratis parkeergelegenheid.
Bestemming	kantoor- / praktijkruimte en wonen op verdiepingen.
Opleveringsniveau	leeg en bezemschoon, as is-where is.
Energielabel	A++.
Collegiaal met	Fidus Makelaardij.



# Voorwaarden

## Oplevering

het object zal worden verkocht en geleverd als “as-is, where is”, dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de as is-where is koop en levering en doet afstand van alle rechten voortvloeiende uit de artikelen 7:15 lid 1 en 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens zullen de artikelen 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 7:20, 7:21 lid 1, 2, en 3 en 7:23 van het Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten in de koopovereenkomst. Gezien het as is-where is karakter van deze transactie kan verkoper geen garanties verstrekken met betrekking tot de (juridische) staat van het object, met uitzondering van de beperkte garanties als omschreven in de eigendomsakte. Het object zal worden opgeleverd vrij van huur en gebruik.

## Due Diligence

tijdens de due diligence fase van het verkooptraject kunnen kandidaat-koper(s) worden verzocht om een integriteits- en/of solvabiliteitsverklaring te ondertekenen.

## Zekerheidsstelling

de waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 4 weken na de wilsovereenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## Onderzoekspllicht van de koper

koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening en risico een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van het onderhoud.

# Foto's kantoorruimte



# Foto's kantoorruimte



# Foto's kantoorruimte



# Foto's kantoorruimte



# Foto's kantoorruimte





# Foto's kantoorruimte



# Foto's kantoorruimte



WYCKER GRACHTSTRAAT 40  
6221 CX MAASTRICHT  
TELEFOON 043 - 205 79 89

IBAN NL71 KNAB 0256 5452 94  
BIC KNABNL2H  
INTERMEDIARY BIC ABNANL2A

BTW NL857905788B01  
KVK 69525358

WWW.BRCKBEDRIJFSMAKELAARS.NL  
INFO@BRCKBEDRIJFSMAKELAARS.NL

# Foto's bovenwoning



# Foto's bovenwoning



# Foto's bovenwoning



# Foto's bovenwoning



# Foto's bovenwoning



# Foto's bovenwoning





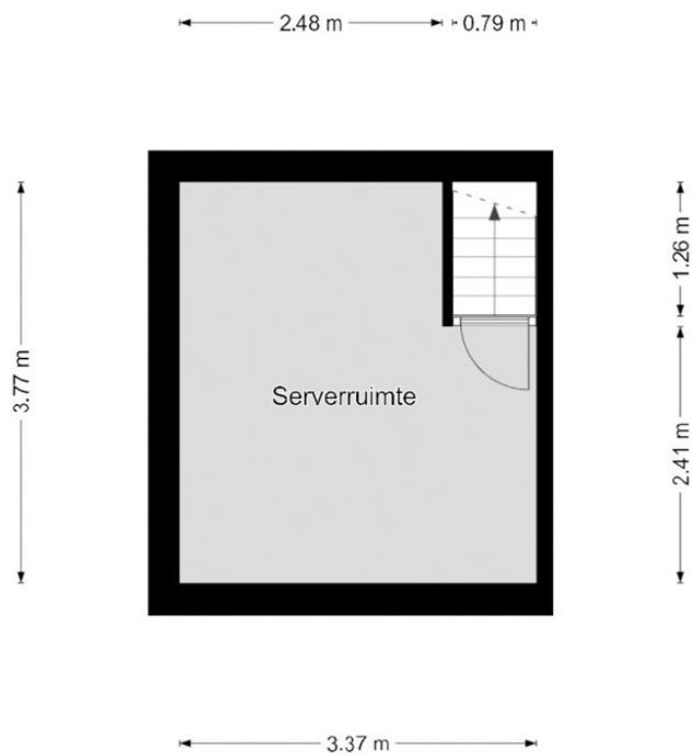
# Foto's bovenwoning



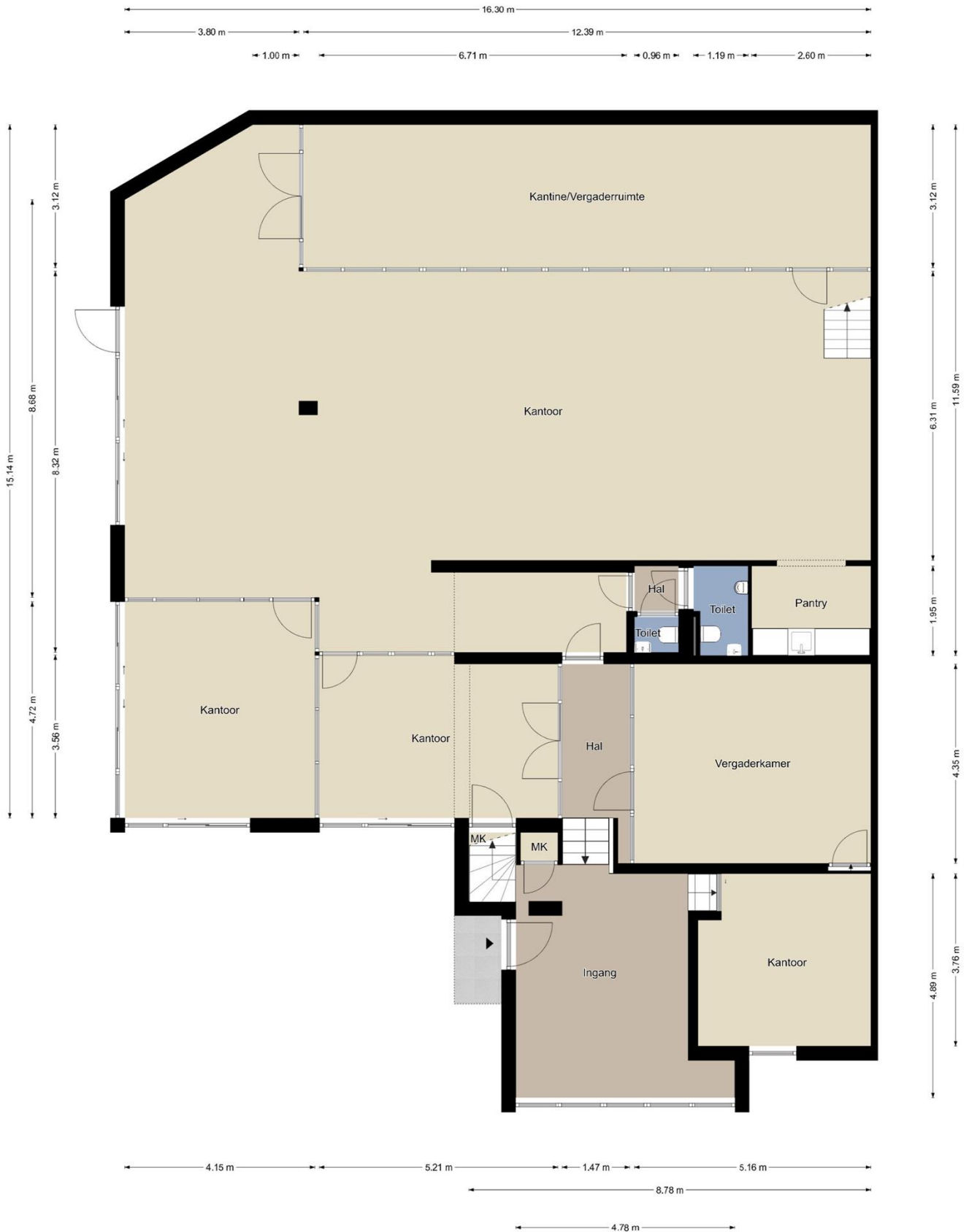
# Foto's bovenwoning



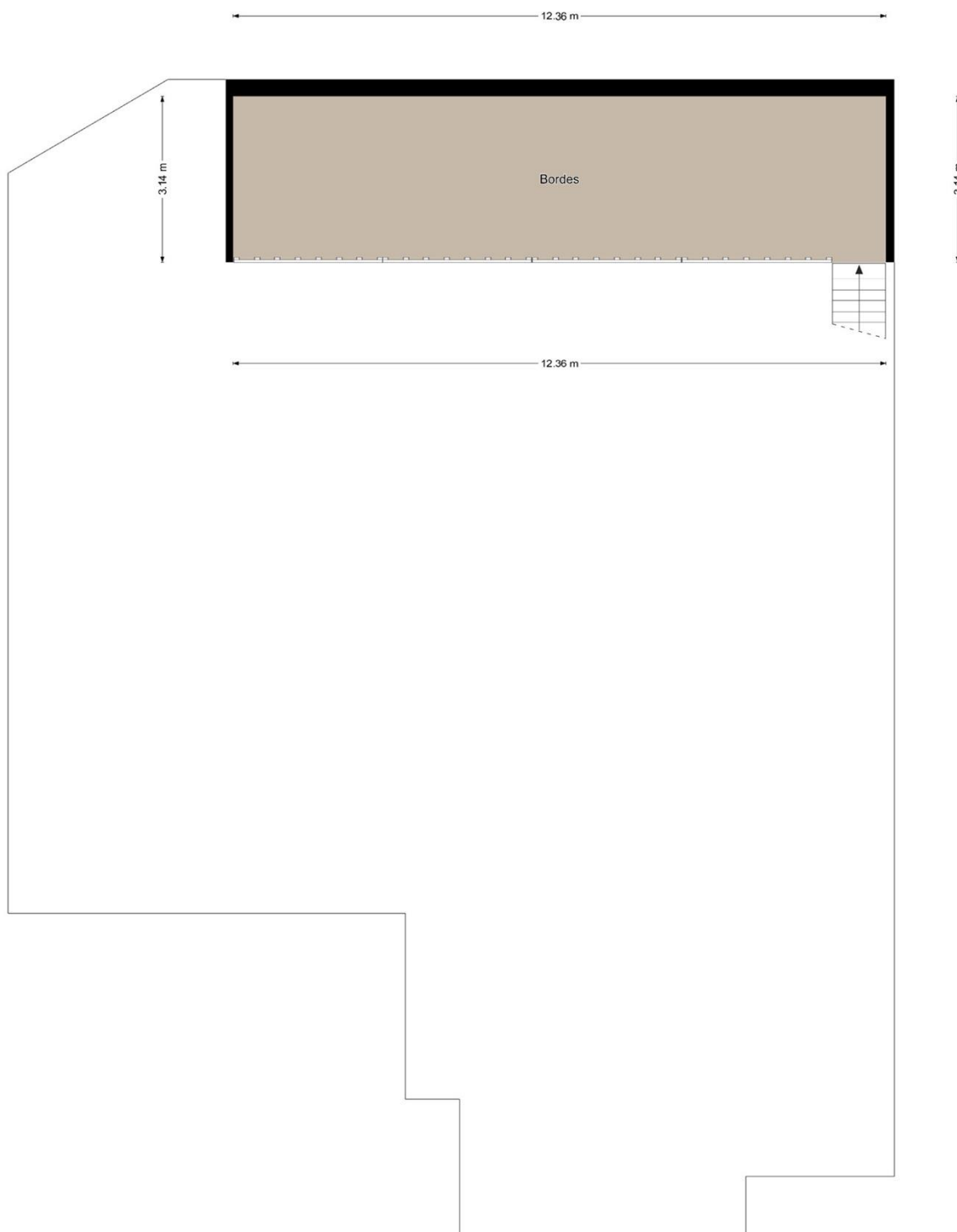
# Tekening souterrain



# Tekening begane grond



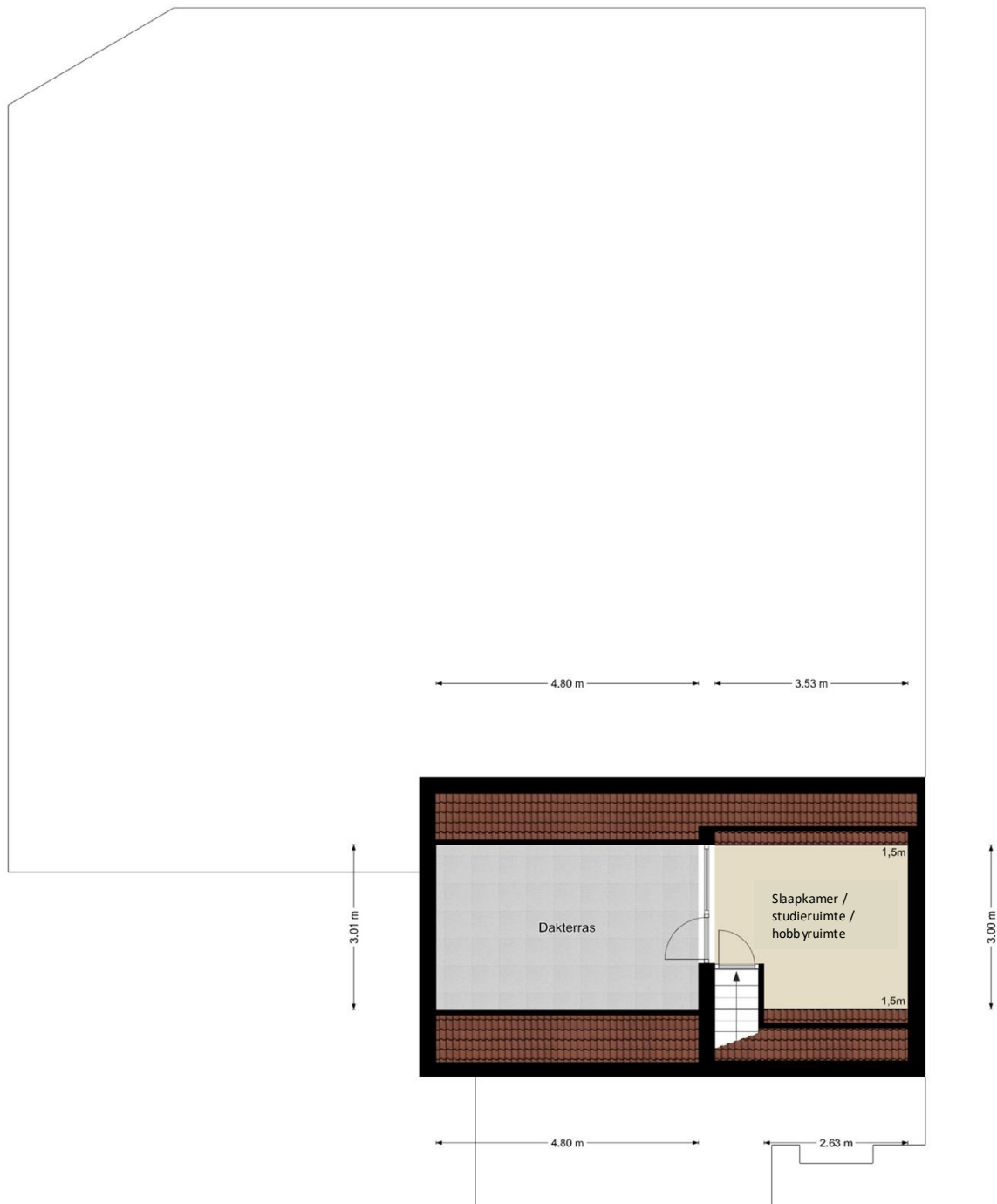
# Tekening tussenverdieping



# Tekening 1<sup>e</sup> verdieping



# Tekening 2<sup>e</sup> verdieping

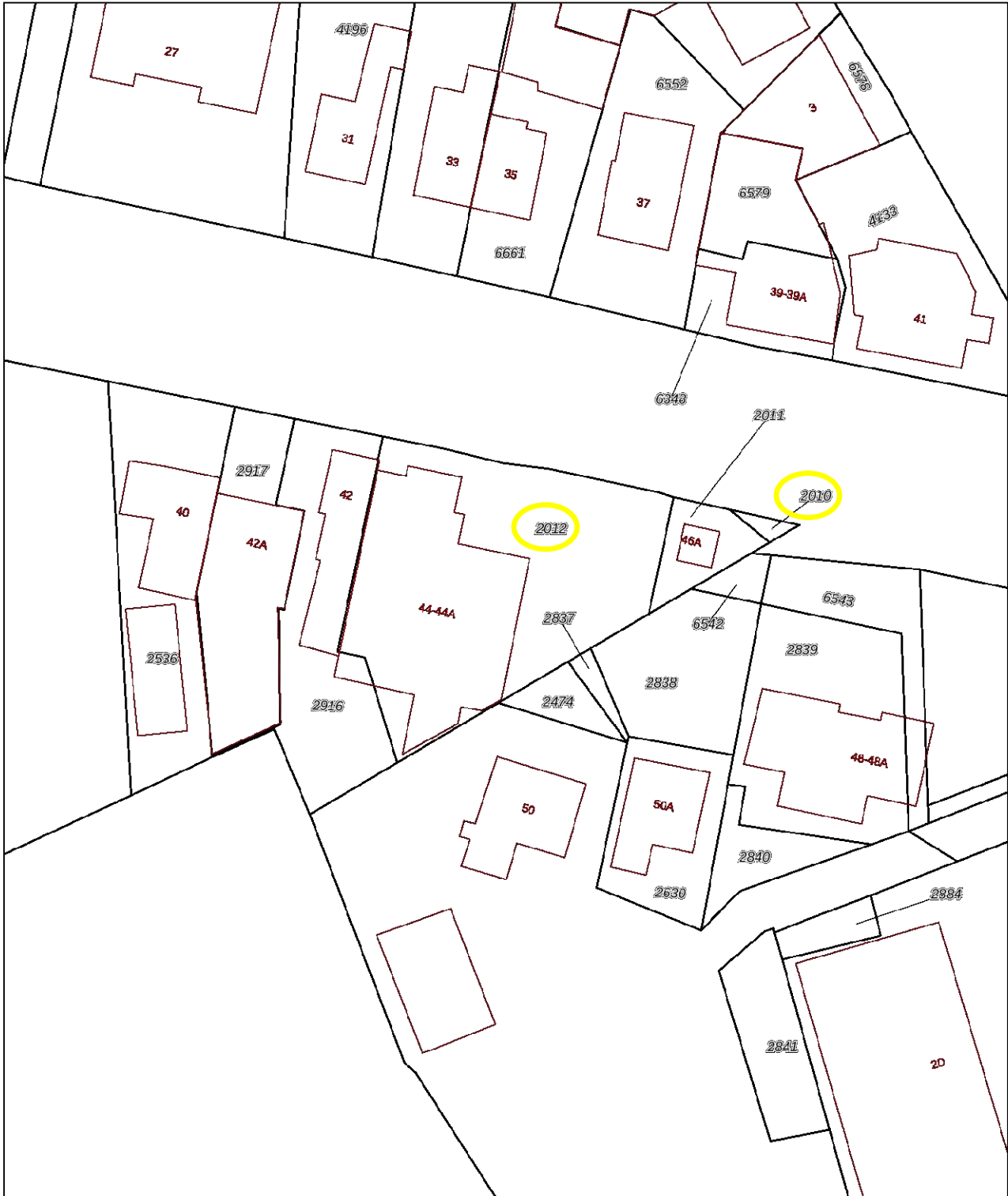






# Kadastrale kaart

Uw referentie: MHBRCX



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Margraten	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— (red line) Bebouwing		Perceel 2012	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

WYCKER GRACHTSTRAAT 40  
6221 CX MAASTRICHT  
TELEFOON 043 - 205 79 89

IBAN NL71 KNAB 0256 5452 94  
BIC KNABNL2H  
INTERMEDIARY BIC ABNANL2A

BTW NL857905788B01  
KVK 69525358

WWW.BRCKBEDRIJFSMAKELAARS.NL  
INFO@BRCKBEDRIJFSMAKELAARS.NL



## Contact

Voor meer informatie of het aanvragen van een bezichtiging, kunt u contact opnemen met:

### **BRCK Bedrijfsmakelaars**

Wycker Grachtstraat 40  
6221 CX Maastricht

info@BRCKbedrijfsmakelaars.nl  
www.BRCKbedrijfsmakelaars.nl

T +31 (0)43 205 7989

# BRCK



## **BEDRIJFSMAKELAARS**

\*Deze informatie mag slechts worden gezien als vrijblijvende informatie waaraan geen rechten en/of plichten kunnen worden ontleend en geschiedt onder voorbehoud goedkeuring verhuurder.

WYCKER GRACHTSTRAAT 40  
6221 CX MAASTRICHT  
TELEFOON 043 - 205 79 89

IBAN NL71 KNAB 0256 5452 94  
BIC KNABNL2H  
INTERMEDIARY BIC ABNANL2A

BTW NL857905788B01  
KVK 69525358

WWW.BRCKBEDRIJFSMAKELAARS.NL  
INFO@BRCKBEDRIJFSMAKELAARS.NL