

TE HUUR



Rijksweg 34  
— 6271 AE Gulpen

# 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).







## Commerciële ruimte, volledig gerenoveerd



- Adres: Rijksweg 34  
6271 AE Gulpen
- Bouwjaar: 1932
- Gebruik: Winkel, kantoor, horeca, dienstverlening
- Oppervlakte: ca. 65 m<sup>2</sup>
- Huurprijs: € 995,- per maand
- Aanvaarding: In overleg\*.

\* Huidige huurder verhuist naar een grotere winkelruimte in Gulpen.



## Brede exploitatie mogelijkheden op een goede zichtlocatie.

TE HUUR | RIJKSWEG 34 | GULPEN

Deze multifunctionele en in 2024 volledig gerenoveerde ruimte aan de Rijksweg te Gulpen is te huur! De huidige huurder, Fleurs de Papillon\*, verhuist vanwege goede verkoopresultaten naar een grotere ruimte verderop aan de Rijksweg te Gulpen.

In totaal is de commerciële ruimte ca. 65 m<sup>2</sup> groot. Ca. 45 m<sup>2</sup> hiervan behelst de kantoor/winkel/praktijkruimte, de overige meters bestaan uit de nieuwe keuken, toilet en kleine berging. De ruimte is voorzien van courante interne faciliteiten, denk hierbij aan een eigen meterkast, airco en LED-armaturen. Daarnaast is de ruimte voorzien van een antraciet systeemplafond met spotjes en een nette pvc vloer.

De ruimte is geschikt voor een breed scala aan exploitatiemogelijkheden. Zo is zowel detailhandel, kantoor, horeca als dienstverlening op locatie toegestaan. De prominente zichtlocatie tegenover het tandheelkundig centrum en Plan Keukens biedt een ondernemer veel exposure.

Door de recente verbouwing is energielabel A te gerealiseerd. Hiermee is er een uitstekend klimaat gecreëerd waarin u als ondernemer kunt exploiteren.

Aan de achterzijde van het object bevindt zich een grote openbare parkeerplaats waar gratis geparkeerd kan worden. Voor de deur zijn er eveneens enkele parkeerplaatsen waar een blauwe zone van toepassing is.

\* De zijdebloemengevel is indien gewenst ter overname beschikbaar.







## — Locatie



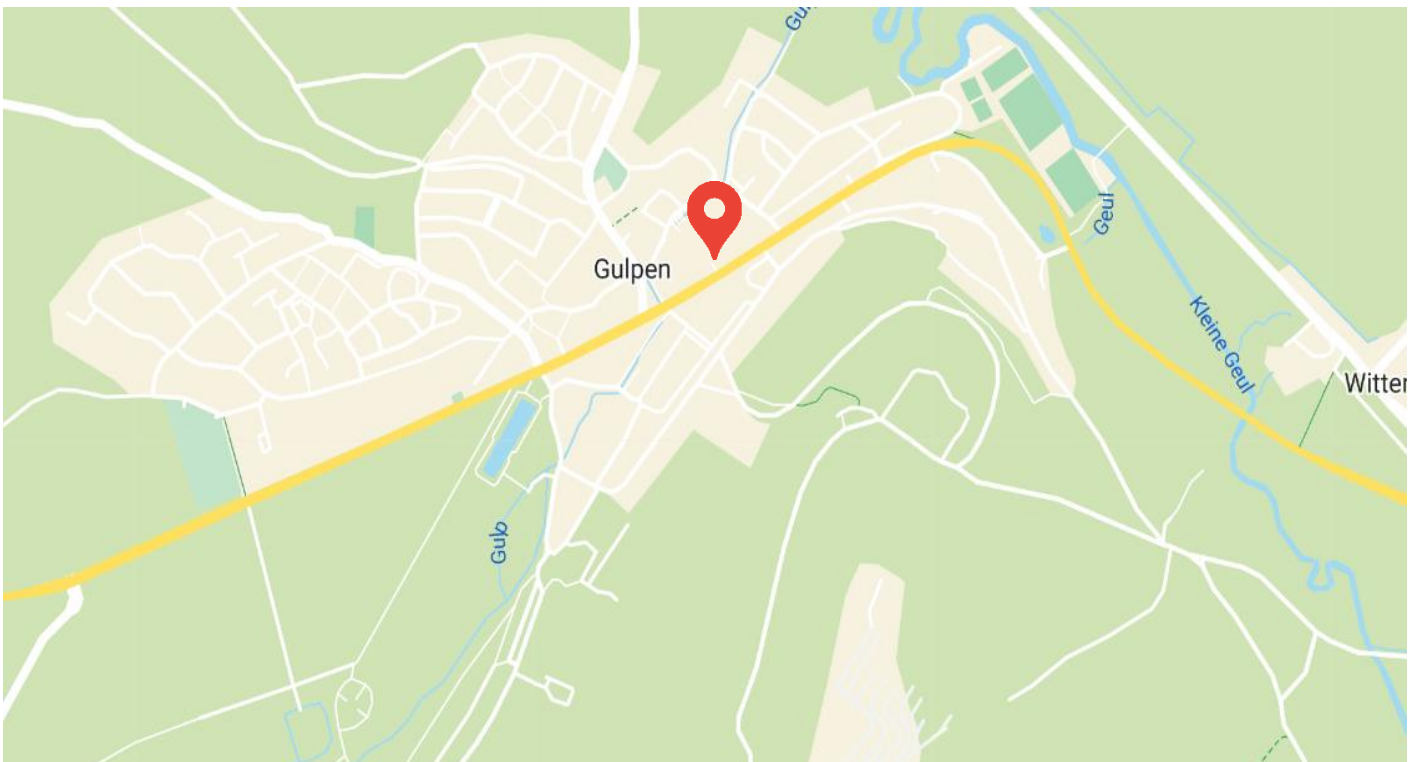
Het object ligt aan de drukke Rijksweg in Gulpen.

De Rijksweg in Gulpen is een provinciale weg in de Nederlandse provincie Limburg. Het is een belangrijke verkeersader die loopt van Gulpen naar de Duitse grens bij Nijswiller en verbindt verschillende dorpen en steden in de regio.

Het centrum van Gulpen is een gezellig en levendig gebied in het Heuvelland. Het centrum is gemakkelijk te bereiken met de auto en het openbaar vervoer, en er zijn verschillende parkeermogelijkheden beschikbaar.

In het centrum van Gulpen zijn er diverse winkels, cafés, restaurants en andere voorzieningen.

Een van de bekendste attracties in het centrum van Gulpen is de Gulpener Bierbrouwerij. In de zomer worden er regelmatig evenementen georganiseerd in het centrum van Gulpen, zoals de jaarlijkse Gulpener Bierfeesten en de gezellige weekmarkt op woensdag. Kortom, het centrum van Gulpen is een leuke en bruisende plek waar veel te beleven valt.





### Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (v.v.o.)
Begane Grond	-	commerciële ruimte	-	ca. 45 m <sup>2</sup>
Begane Grond	-	pantry	-	ca. 11 m <sup>2</sup>
Begane Grond	-	toilet/opbergruimte	-	ca. 9 m <sup>2</sup>
Totaal ca. 65 m <sup>2</sup>				

### Parkeren:

In de nabije omgeving zijn voldoende openbare parkeermogelijkheden.

### Bestemming:

Het object is binnen vigerend bestemmingsplan 'kern Gulpen' bestemd als 'Enkelbestemming Centrum-1' met de aanduidingen:

- consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- kantoren.

Het bestemmingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

### Opleveringsniveau:

Het object wordt instapklaar opgeleverd.





### Huurgegevens:

- Huurprijs: € 995,- per maand.
- Huurtermijn: in overleg.
- Huurbetaling: Per maand vooruit.
- Btw: Er wordt niet 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.

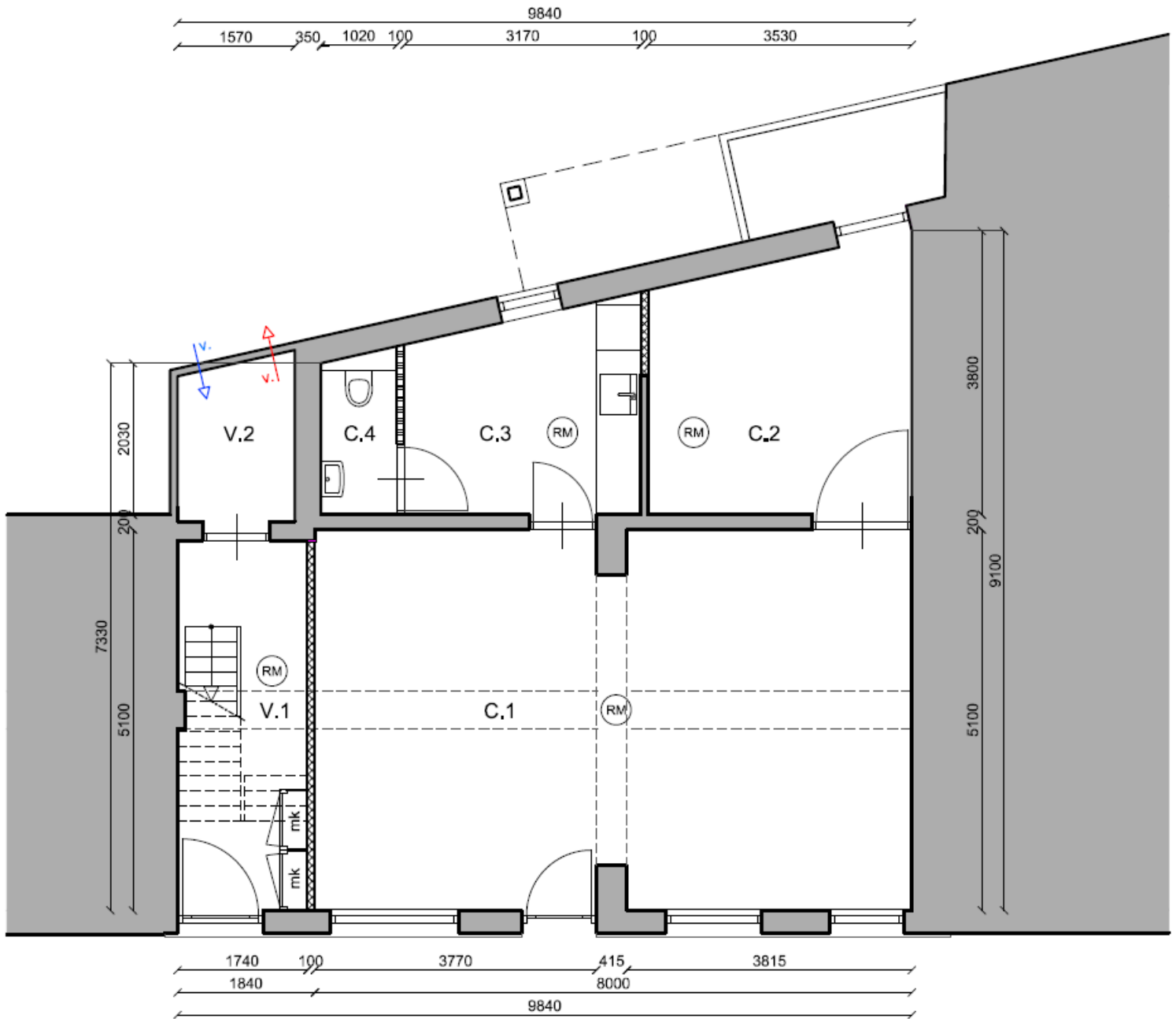
### Servicekosten:

Niet van toepassing. 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.









Begane Grond



### **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)