

KERKRADEE

16 HOOGWAARDIGE MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSUNITS

VANAF €129.995,- V.O.N.



BEDRIJVENTERREIN JULIA

FLEX-SQUARE | KERKRADE

Flex Square Kerkrade is een modern project met meerdere bedrijfsunits en garageboxen, gelegen op bedrijventerrein Julia in de gemeente Kerkrade. De locatie is bij uitstek geschikt voor kleine ondernemingen, zelfstandigen en start-ups die op zoek zijn naar een functionele en bereikbare bedrijfsruimte.

Dankzij de strategische ligging zijn de stedelijke centra van Heerlen en Kerkrade binnen 5 autominuten te bereiken. Ook het stadscentra van Maastricht en Aken (Duitsland) liggen op slechts 30 minuten rijden, deze 4 centra zorgen al voor een direct **verzorgingsgebied van 510.000 inwoners, dat binnen 30 autominuten te bereiken is.**

De uitstekende bereikbaarheid maakt Flex Square Kerkrade tot een aantrekkelijke keuze, zowel als vestigingslocatie als voor een langetermijninvestering.

16

Multifunctionele bedrijfsunits

Vanaf 100 m²

Oppervlakte bedrijfsunit tussen

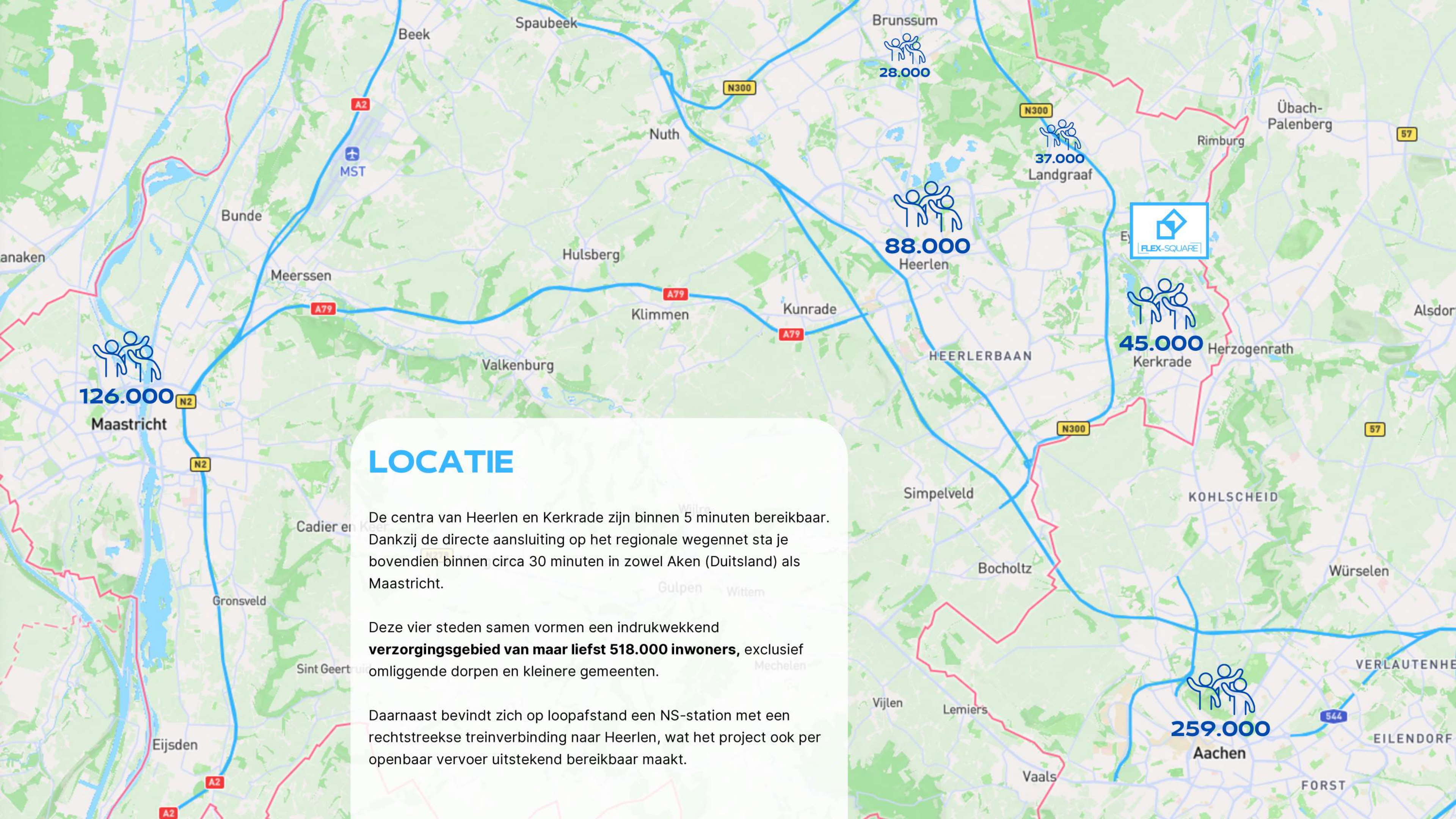
11

Garageboxen

Tot 149 m²

Oppervlakte bedrijfsunit kop





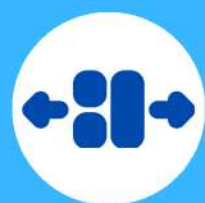
LOCATIE

De centra van Heerlen en Kerkrade zijn binnen 5 minuten bereikbaar. Dankzij de directe aansluiting op het regionale wegennet sta je bovendien binnen circa 30 minuten in zowel Aken (Duitsland) als Maastricht.

Deze vier steden samen vormen een indrukwekkend **verzorgingsgebied van maar liefst 518.000 inwoners**, exclusief omliggende dorpen en kleinere gemeenten.

Daarnaast bevindt zich op loopafstand een NS-station met een rechtstreekse treinverbinding naar Heerlen, wat het project ook per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar maakt.

HIGHLIGHTS



FLEXIBEL IN TE DELEN
BEDRIJFSUNITS



VVE-BEHEER



NS-STATION OP 5 MINUTEN
FIETSEN



MINSTENS 1 EIGEN
PARKEERPLAATS PER UNIT



GOEDE VERBINDING VIA DE
N300



DAK VOORBEREID OP
ZONNEPANELEN



DUURZAAM EN GASLOOS



TYPE UNITS

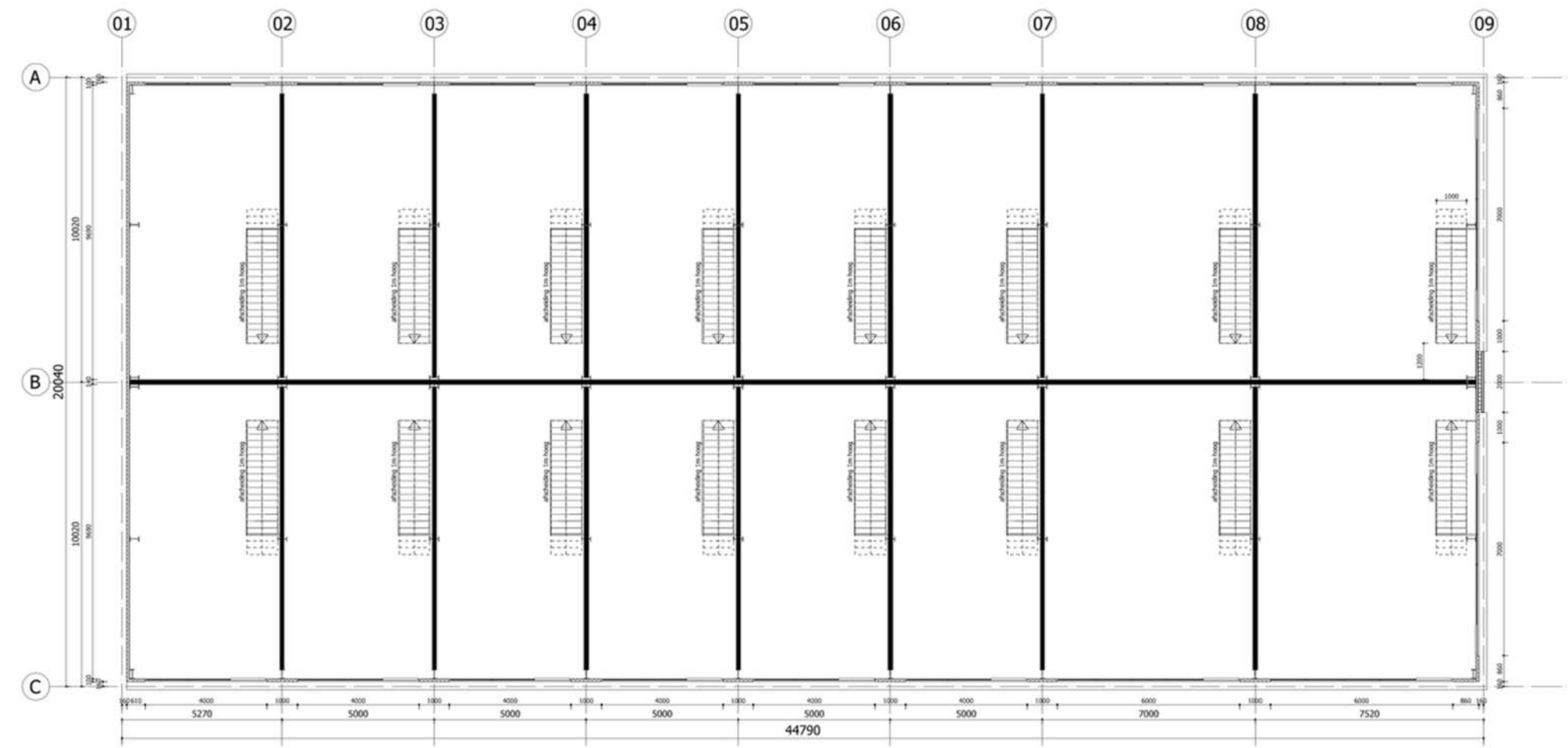
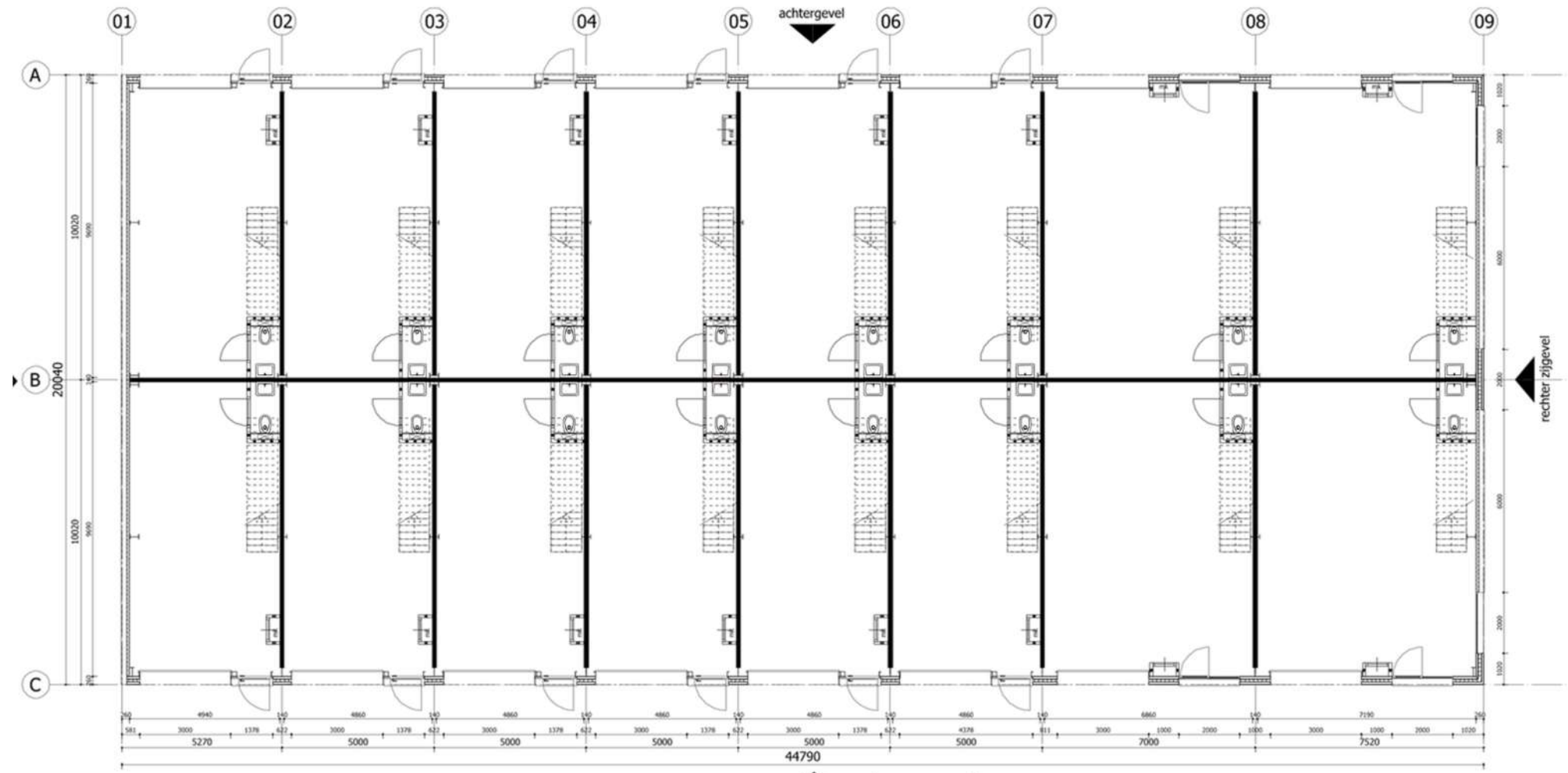
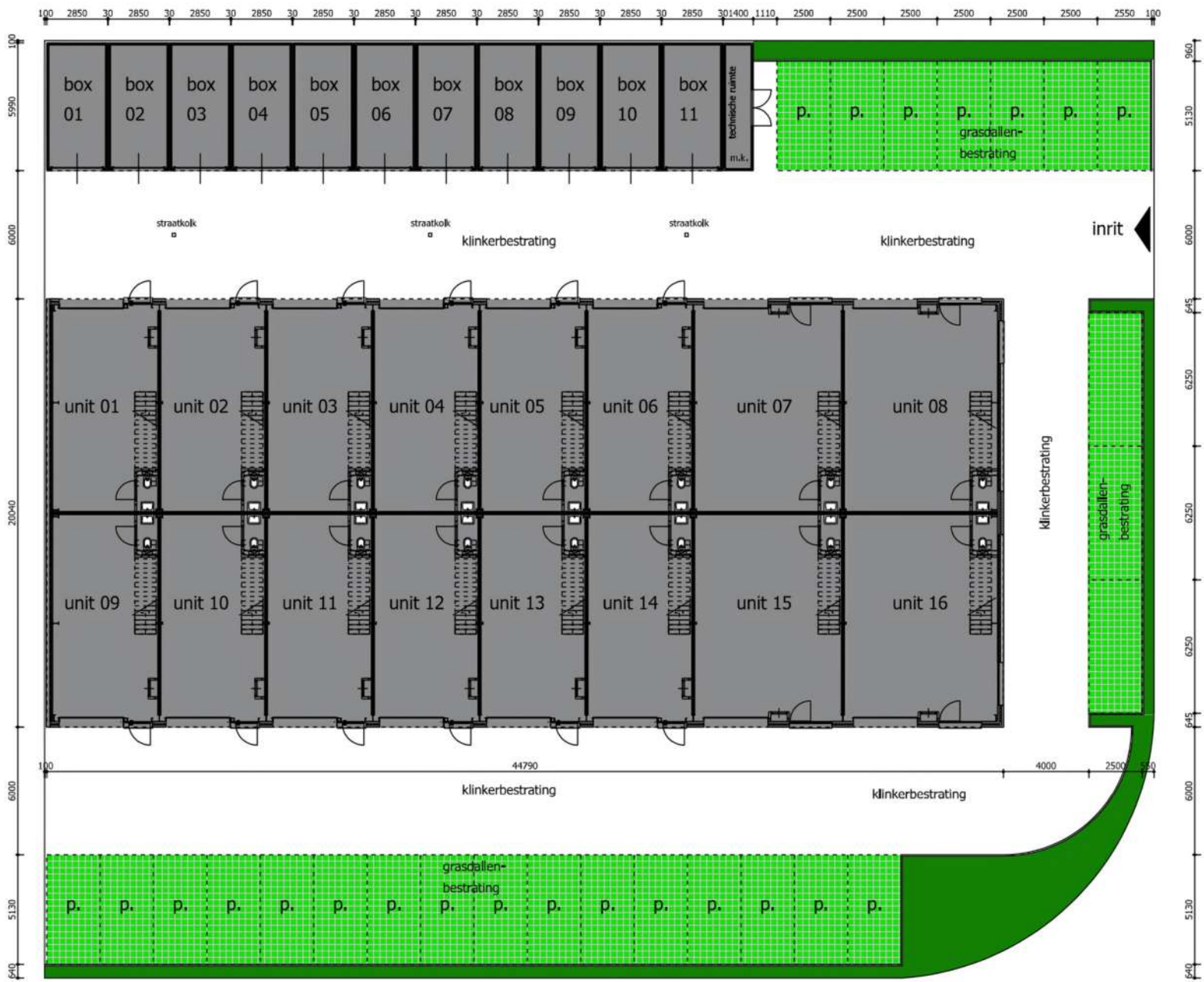
Flex Square Kerkrade biedt een gevarieerd aanbod aan units, afgestemd op de behoeften van moderne ondernemers.

De **multifunctionele bedrijfsunits** zijn beschikbaar in verschillende formaten en zijn voorzien van een verdieping. Deze units lenen zich uitstekend voor gebruik als werkplaats, kantoorruimte, showroom of opslagruimte. Dankzij de slimme indeling zijn de toepassingsmogelijkheden bijzonder breed. **Alle units hebben een diepte van 10 meter, een doorrijhoogte van ca. 3.3 meter en een vrije hoogte van ca. 3.4 meter.** Perfect voor ondernemers die ruime en praktische werkplekken nodig hebben.

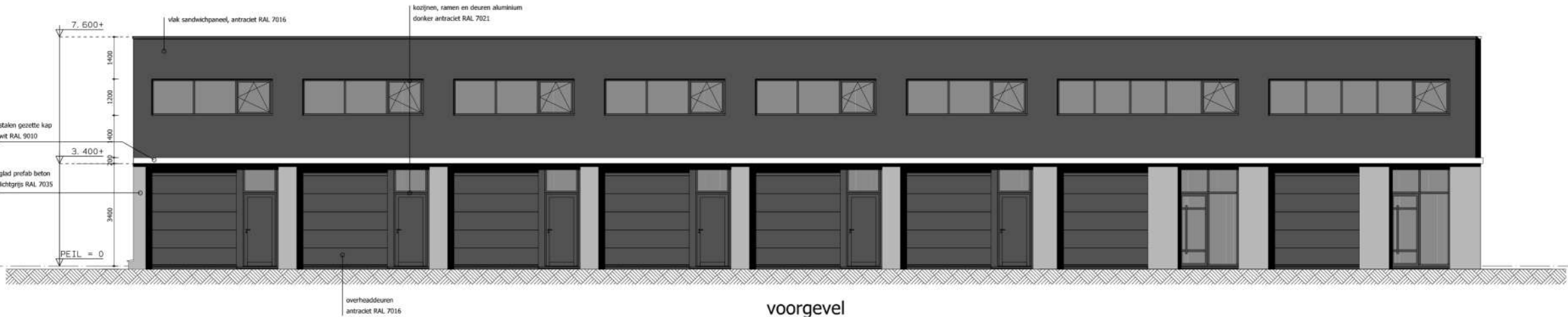
De **garageboxen** bieden een praktische oplossing voor de opslag van voertuigen, machines of voorraad. Door meerdere boxen te koppelen ontstaat er bovendien extra ruimte die geschikt is als werkplaats of atelier.



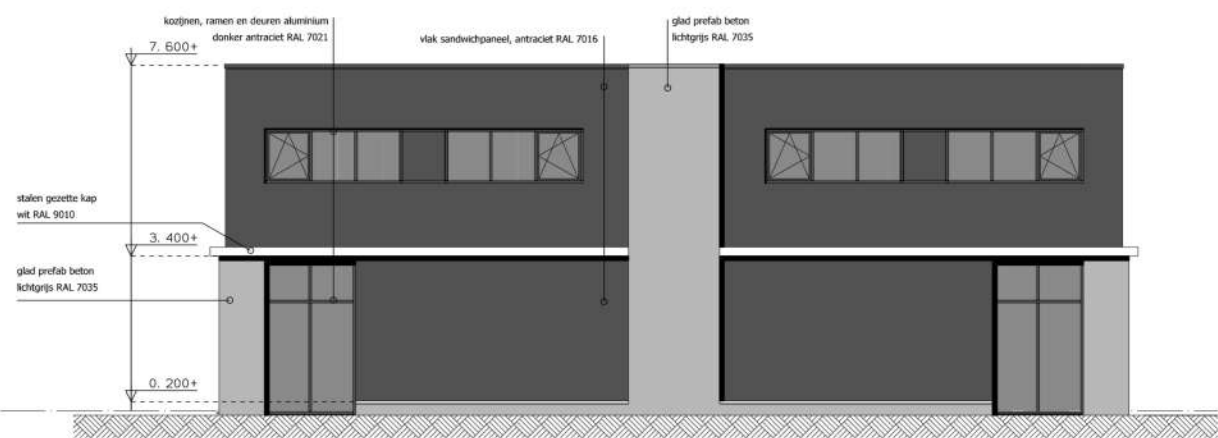
KAVELPASPOORT



GEVELAANZICHTEN



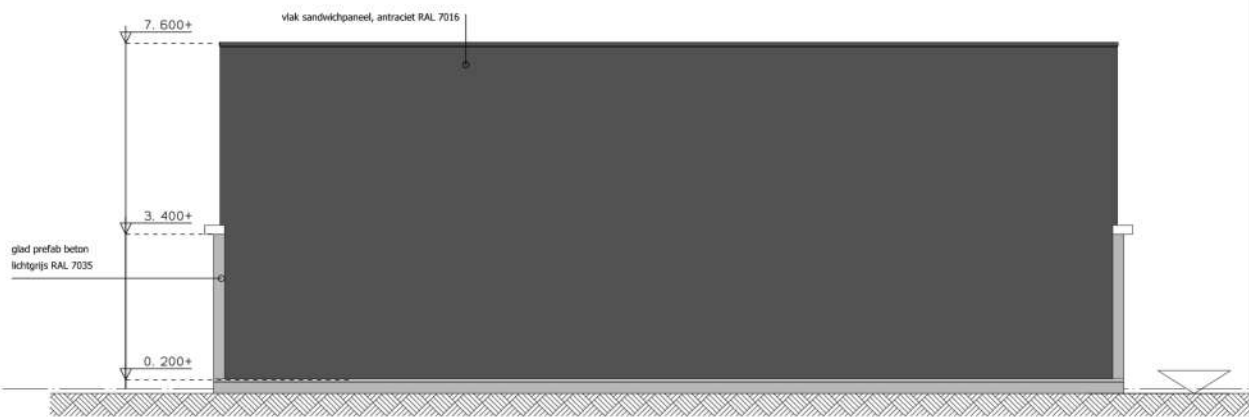
voorgevel



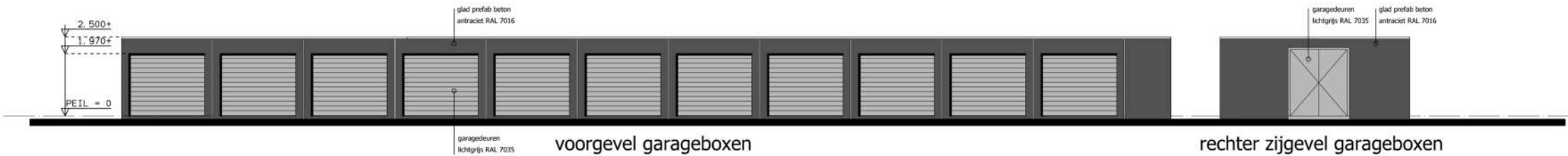
rechter zijgevel



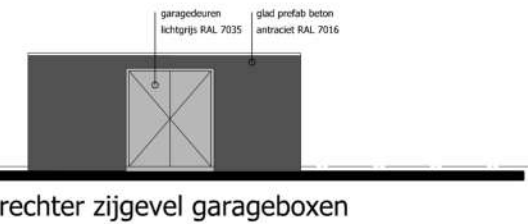
achtergevel



linker zijgevel



voorgevel garageboxen



rechter zijgevel garageboxen

PRIJSLIJST

Bedrijfsunit	BVO Begane grond	BVO Verdieping	BVO	Parkeerplaatsen	Prijs v.o.n.
U-1	51 m ²	51 m ²	102 m²	1	€ 130.995
U-2	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-3	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-4	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-5	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-6	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-7	70 m ²	69 m ²	139 m²	1	€ 154.995
U-8	76 m ²	73 m ²	149 m²	2	€ 169.995
U-9	51 m ²	51 m ²	102 m²	1	€ 130.995
U-10	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-11	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-12	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-13	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-14	50 m ²	50 m ²	100 m²	1	€ 129.995
U-15	70 m ²	69 m ²	139 m²	2	€ 159.995
U-16	76 m ²	73 m ²	149 m²	2	€ 169.995
GARAGEBOX	17 m ²	-	17 m²	-	€ 24.000 / STK.
ADDITIONELE PARKEERPLAATS (10 BESCHIKBAAR)					€ 6.950 / STK.

* Maatvoeringen zijn gebaseerd op buitenmaten. Aan deze prijslijst kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de inhoud van deze prijslijst. Tevens behoudt de verkoper zich het recht van gunning voor.

BELEGGEN IN EEN FLEX-SQUARE UNIT

Beleggen

Indien u meer rendement wilt halen uit uw deposito of spaarrekening, dan biedt deze ontwikkeling een goede kans om uw geld met beperkte risico's te beleggen.

Door de hoge inflatie van de afgelopen jaren zijn de huurprijzen van (kleinschalige) bedrijfsruimtes sterk gestegen, wat een positieve invloed heeft op het directe rendement van uw investering, maar ook de verwachte waardestijging van het vastgoed zal op de lange termijn het rendement op uw investering indirect doen laten toenemen.

Wilt u meer geïnformeerd worden over de kansen voor u als belegger, dan kunt u contact opnemen met de makelaar.

In het kort:

- Solide en waardevast: uitstekend verhuurbaar door de gewilde locatie.
- Zeer courant: duurzaam en onderhoudsarm, schaalbaar, aansprekende architectuur
- Toekomst bestendig: gasloos, energiezuinig, mogelijkheid voor zonnepanelen
- Hoog verwacht aanvangsrendement.

Aantrekkelijk verhuurrendement

Verhuurrendementen op bedrijfsunits zijn doorgaans zeer aantrekkelijk, omdat het Bruto Aanvangsrendement (BAR) vaak hoger ligt dan bij residentieel vastgoed. Het BAR wordt berekend door de jaarlijkse huurinkomsten te delen door de aankoop prijs van de unit. De verwachte verhuurrendementen voor dit project worden geraamd op:

Vanaf
7%
(bedrijfsunits)

Vanaf
7,3%
(garageboxen)

Rendementen zijn berekend op jaarbasis voor het eerste jaar. Door jaarlijkse huurindexatie en mogelijke waarde-indexatie van het vastgoed kan het totaalrendement in de toekomst nog hoger uitvallen.

De genoemde rendementen zijn prognoses op basis van huidige marktgegevens. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

Speciaal aanbod voor Flex-Square Kerkrade

- 0,4% rentekorting op de financiering
- 50% korting op de behandelingskosten
- Persoonlijke begeleiding gedurende aanvraagtraject
- Mogelijkheid tot tijdelijk voorfinancieren BTW
- Maximale looptijd 20 jaar

Wat dient u aan te leveren voor een beoordeling?

- MT940 bestanden van de transacties over de rekening
- Jaarcijfers over de afgelopen twee jaar

Later aan te leveren voor offerte:

- Maatwerktaxatie, via Rabobank € 250,- korting



**Neem direct contact op met
een van de adviseurs**



CONTACT



Verkoopmakelaar



Sam Strijbosch | Vastgoedadviseur
Bedrijfsmatig Vastgoed

Aelmans Adviesgroep

Contactinformatie:

M: ssrijbosch@aelmans.com

Mob: +31 (0)45 575 32 55

W: [Aelmans.com](https://www.Aelmans.com)

Adviseur MKB



Bonita Raats

Limburgse Rabobanken

Contactinformatie:

M: bonita.raats@rabobank.nl

Mob: 06-15 14 29 33

W: [Rabobank.nl](https://www.Rabobank.nl)

Adviseur MKB



Rob Vinken

Limburgse Rabobanken

Contactinformatie:

M: rob.vinken@rabobank.nl

Mob: 06-52 09 59 48

W: [Rabobank.nl](https://www.Rabobank.nl)

Adviseur MKB



Stefan van Winssen

Limburgse Rabobanken

Contactinformatie:

M: stefan.van.winssen@rabobank.nl

Mob: 06-41 12 69 97

W: [Rabobank.nl](https://www.Rabobank.nl)

PRIJSINFORMATIE

De v.o.n prijzen zijn inclusief

- Grondkosten
- Bouwkosten en verzekeringen tijdens de bouw
- Overdrachts- en notariskosten en kadastrale inmetingen
- Honoraria architect en adviseurs | Makelaarscourtage
- Aansluiting op gemeenteriolering
- In-en uitrit naar de openbare weg

Niet in de koopsom v.o.n. inbegrepen

- Aansluitingskosten nutsvoorzieningen (elektra/water/ internet)
- Omzetbelasting (BTW)
- Kosten voor abonnement en levering van elektra, water en internet)
- Afbouwkosten van de casco bedrijfsunit
- Eventuele financieringskosten zoals afsluitprovisie en kosten hypotheekakte

Oppervlakten

- De oppervlakten van 0,5m en hoger worden naar boven afgerond
- De oppervlakten betreffen Bruto Vloer Oppervlakten (BVO), deze worden bepaald door de buitenomtrek van de gevels en het hart van de binnenwanden op te meten



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ALGEMEEN

Alle bedrijfsunits worden gebouwd conform de geldende Nederlandse normen en veiligheidsvoorschriften. De constructie, materialen en afwerking zijn gekozen voor een duurzame, onderhoudsarme en energiezuinige bedrijfsruimte. Alle afmetingen, kleuren en materialen kunnen tijdens de uitvoering in overleg worden aangepast, mits gelijkwaardig.

GEVELS

- Strakke gevelafwerking met geïsoleerde sandwichpanelen (hoge isolatiewaarde).
- Onderzijde uitgevoerd met prefab betonnen borstwering voor een robuuste en duurzame uitstraling.
- Afwerking in moderne kleuren met gecoate staalplaten.
- Prefab betonnen borstwering met 100 mm PIR-isolatie, hoogte 0,7–3,0 m.
- Gevels: sandwichpanelen SAB / Arcelor Mittal, dikte 100 mm, RC = 4,70, brandwerend achtergevel EI60, 160 mm.
- Afwerking: gecoat staal, microribliniëring, onzichtbare bevestiging.

OVERHEADDEUREN

- Elektrisch bedienbare, geïsoleerde sectionaaldeuren van ca. 3 m breed en 3,4 m hoog.
- Uitgevoerd in RAL-7016.

RAMEN EN DEUREN

- Aluminium kozijnen met HR++ isolatieglas.
- Deuren voorzien van meerpuntsluiting en inbraakwerend hang- en sluitwerk.
- Strakke afwerking in RAL-7016.

ISOLATIE

- Gevels, dak en vloer zijn hoogwaardig geïsoleerd voor optimale energieprestaties.
- Dak en gevel voldoen aan de huidige energienormen (RC-waarden conform bouweisen).

TRAPPEN

- Iedere bedrijfsunit is voorzien van een houten trap naar de verdiepingsvloer

VLOEREN

- Begane grond: robuuste, gewapende betonvloer (15 cm dik) met gladde, gepolijste afwerking. Geschikt voor zwaar gebruik, met een maximale belasting van ca. 1.500 kg/m².
- Begane grondvloer: gewapende polybetonvloer 15 cm dik, C25 kwaliteit, met kwarts/cement afwerking.
- Vloerisolatie: 120 mm PS, RC = 3,70.
- Verdiepingsvloer: betonvloer op staalconstructie, 350 kg/m² belasting, gepolijst oppervlak.

RIOLERING, WATER EN NUTSVOORZIENINGEN

- Regenwaterafvoeren geïntegreerd in het ontwerp.
- PVC-riolering met KOMO-keur, toezichtputten, stankafsluiters.
- Dyka doorvoersets voor nutsleidingen.
- Meterkast per unit (Jonka, afsluitbaar, voorbereid voor elektra/water).

ENERGIE

- Gasloos gebouw.
- Aansluitpunten voor elektra en water aanwezig tot in de meterkast.

CONSTRUCTIE EN FUNDERING

- Fundering: mortelschroefpalen (lengte ca. 14 m) + betonfunderingen met ingestorte ankers.
- Constructie: staalconstructie AE 235-B, volledig berekend conform Eurocode 3, gemonteerd met gegalvaniseerde bouten kwaliteit 8.8.
- Eindlaag staal: zinkfosfaatcoating 60 micron, kleur RAL 7016/7000/7035.
- Verdiepingsvloer berekend op 350 kg/m².
- Dak berekend op extra belasting zonnepanelen.

DAK

- Dak: steeldeck sendzimir verzinkt met PVC-dakbedekking 1,5 mm (lichtgrijs, Trocal/Alkorplan).
- Dakisolatie: PIR 140 mm, RC = 6,30.
- 10 jaar garantie, mits jaarlijks onderhoud door de dakdekker.
- Dakconstructie berekend voor zonnepanelen.

OPLEVERINGSNIVEAU

- Casco-oplevering, bezemschoon.
- Betalingsschema, garantie op dak.
- Uitvoering conform Nederlandse normen en Bouwbesluit.