

# SPAUWEN VASTGOED

MAKELAARS • TAXATEURS • CONSULTANTS

TE KOOP / BELEGGINGSOBYJECT  
TUNNELWEG 101 KERKRADE

VOLLEDIG VERHUURD BEDRIJFSKOMPLEX, NABIJ BUITENRING,  
OP ZICHTLOCATIE & GOEDE STAND GELEGEN



Op bedrijventerrein Dentgenbach in Kerkrade wordt een op zichtlocatie gesitueerd en geheel verhuurd bedrijfscomplex te koop aangeboden. Dit multi-tenant complex is voorzien van een goed afwerkniveau en omvat naast het hoofdgebouw, twee aan de achterzijde gesitueerde loodsen, verhard buitenterrein t.b.v. opslag en parkeren, alsmede twee inpandige dock-shelters.

# SPAUWEN VASTGOED

MAKELAARS • TAXATEURS • CONSULTANTS

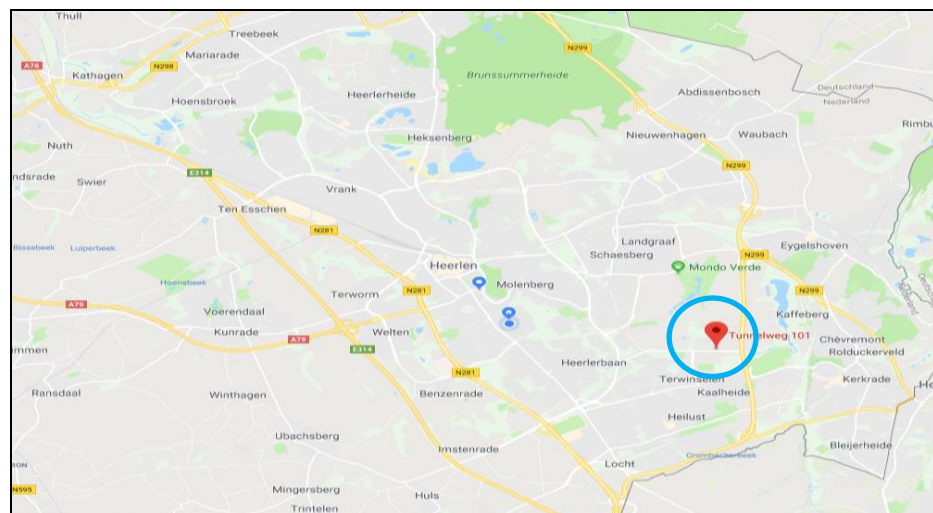
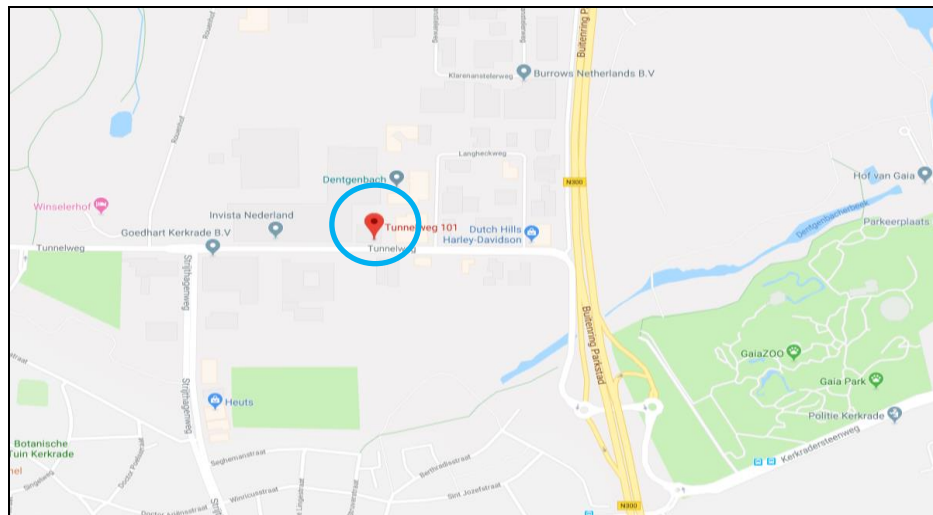
**Inrichting / faciliteiten** : het hoofgebouw omvat circa 2.080 m<sup>2</sup> bedrijfshal, 490 m<sup>2</sup> tussenvloer en 450 m<sup>2</sup> kantoor. Deze hallen variëren qua hoogte tussen circa 6,50 – 7,50 m, zijn voorzien in meerdere overhead-poorten, heaters, lichstraten, bedrijfsvloer en twee inpandige dock-shelters. Aan de achterzijde is een eenvoudige opslagloods (ca. 150 m<sup>2</sup>) gelegen, evenals een open opslagruimte ter grootte van ca. 120 m<sup>2</sup>.

De kantoorruimte / showroom is in 2016 geheel gemoderniseerd naar een afwerkkniveau dat past in het huidige tijdsbeeld (o.a. systeemplafonds inclusief verlichting, airconditioning (deels), kitchenette, brandmeldinstallatie, enz.).

Parkeren is zowel aan de voor- alsook zijkant mogelijk op eigen terrein. Verder kan onbetaald worden geparkeerd in de directe omgeving.

**Omgeving** : het complex maakt deel uit van bedrijventerrein Dentgenbach. Hier zijn allerhande ondernemingen gehuisvest, variërend van logistiek tot productie en of opslag.

**Bereikbaarheid** : zowel per (vracht)wagen alsook middels het openbaar vervoer is de locatie (zeer) goed bereikbaar. De op- en afrit van en naar de Buitenring Parkstad (N 300) bevindt zich op ca. 250 meter, hetgeen de ontsluiting optimaal maakt. Onderhavige dubbelbaans verbindingsweg staat in directe verbinding met snelwegen richting Maastricht (A79), Aken / Antwerpen (A76) en Eindhoven (A2). Busverbindingen stoppen in de directe nabijheid.



# SPAUWEN VASTGOED

MAKELAARS • TAXATEURS • CONSULTANTS

- Kadaster : het complex is kadastraal bekend als gemeente Kerkrade, sectie A, nummers 4872, 4996 en 5467. Het totale grondstuk omvat in totaal 5.650 m<sup>2</sup>.
- Milieu : er zijn geen bijzonderheden bekend aangaande de bodem en of het milieu.
- Bestemming : de vigerende bestemming luidt bedrijfsdoeleinden.
- Bouwjaar : het complex is gefaseerd gebouwd tussen 1983 en 1990.
- Huurders : binnen het complex zijn vijf huurders gehuisvest, te weten : (I) Welzorg (II) Kicken Design & Houtatelier Borger (III) A.L. 13 (IV) Cat Amore / Pamic en (V) Tilmans Auto's. Noemenswaardig is dat het gros van de huurders een langdurige verbintenis is aangegaan met verhuurder. Dit aspect gekoppeld aan de gesplitste verhuur (multi-tenant gebruik) maakt de propositie aantrekkelijk voor een belegger, mede gelet op de actuele rentestanden!

Bij concrete interesse kan meer informatie, zoals de vigerende huurovereenkomsten, beschikbaar worden gesteld.

Huurders	Huurder	<b>Welzorg</b>	<b>Kicken &amp; Borger</b>
	Omvang	360 m <sup>2</sup> kantoor / showroom + 475 m <sup>2</sup> hal	475 m <sup>2</sup> hal + 90 m <sup>2</sup> tussenvloer
	Gebruik	showroom / productie	werkplaats (houtbewerking)
	Aanvang	01-10-2016	01 december 2016
	Expiratie	30-09-2021	31 december 2021
	Verlenging	5 jaar	5 jaar
	BTW	is van toepassing.	is van toepassing.
	Huurder	<b>A.L. 13</b>	<b>Cat Amore / Pamic</b>
	Omvang	320 m <sup>2</sup> hal + 70 m <sup>2</sup> tussenvloer	810 m <sup>2</sup> hal + 330 m <sup>2</sup> tussenvloer + 90 m <sup>2</sup> kantoor
	Gebruik	productieruimte (kozijnen)	opslag en productie
	Aanvang	01 april 2017	01 januari 2018
	Expiratie	31 maart 2020	31 december 2023
	Verlenging	1 jaar	3 jaar.
	BTW	is van toepassing.	is van toepassing.

Tilmans Auto's (gesitueerd in de achtergelegen eenvoudig afgewerkte opslagloods) heeft een flexibel contract dat maandelijks opzegbaar is

- Huuropbrengst : de bruto huuropbrengst bedraagt afgerond **€ 70.100,=** per jaar. Dit komt overeen met een gemiddelde opbrengst per m<sup>2</sup> (sec de hal en kantoor van het hoofdgebouw) ter grootte van afgerond € 28,=, hetgeen uitermate aantrekkelijk genoemd mag worden. Aangaande Welzorg is in 2019 nog sprake van een incentive ter grootte van € 4.800,=. Gevolg van deze scherpe prijsstelling is dat sprake is van 100% bezetting!
- Prijsstelling : de vraagprijs bedraagt **€ 719.000,=** kosten koper.
- Overige : de volgende zaken zijn noemenswaardig :
- de vigerende WOZ-waarde bedraagt € 701.000,= (jaargang 2019);
  - de bijdrage (eigenaarsdeel) aangaande OZB en rioolheffing bedraagt op jaarbasis (jaargang 2019) in totaal en afgerond € 3.016,=
  - er is bij verkoop te allen tijde sprake van een voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

