

TE HUUR  
Mercuriusstraat 9, Kerkrade  
[www.mercuriusstraat9.nl](http://www.mercuriusstraat9.nl)



## KENMERKEN



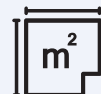
**HUURPRIJS**  
Op aanvraag



**TYPE OBJECT**  
Bedrijfsruimte



**SOORT BOUW**  
resale



**OPPERVLAKTE**  
13.590 m<sup>2</sup>



**BOUWJAAR**  
2025



**ENERGIELABEL**  
A++++



# OMSCHRIJVING

TE HUUR : MERCURIUSSTRAAT 9 - 6468 ES KERKRADE

NIEUWBOUWCOMPLEX (CA. 13.600 M<sup>2</sup> VVO) VOOR LOGISTIEK GEBRUIK, NABIJ DE RINGWEG PARKSTAD GELEGEN, BINNEN BEDRIJVENTERREIN DENTGENBACH IN KERKRADE.

## ALGEMEEN

Binnen bedrijventerrein Dentgenbach in de gemeente Kerkrade wordt een hoogwaardig nieuwbouwcomplex te huur aangeboden. Het pand omvat circa 13.600 m<sup>2</sup> VVO, verdeeld over een warehouse (11.764 m<sup>2</sup>), mezzanine (937 m<sup>2</sup>), kantoorfaciliteit (624 m<sup>2</sup>) en een opslag- /archiefruimte (265 m<sup>2</sup>). Daarnaast is sprake van een royale parkeervoorziening (89 plaatsen) op eigen terrein.

Het warehouse omvat een in pandige hoogte van circa 12.20 m<sup>1</sup>, voorziet in 11 loading docks en sprinkler-faciliteit. Door de ligging nabij de Ringweg Parkstad, vigerende bestemming en de beschikbare voorzieningen, is het object uitermate geschikt voor logistieke doeleinden, doch een ander gebruik wordt op voorhand niet uitgesloten.

Het object voorziet in een 'BREEAM Very Good' certificering. Kortom een pand dat klaar is voor een langdurig gebruik en voldoet aan alle moderne maatstaven qua duurzaamheid.



# OMSCHRIJVING

## SITUERING, OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Bedrijventerrein Dentgenbach is gelegen aan de westzijde van de gemeente Kerkrade. Deze gemeente grenst letterlijk aan Duitsland (omgeving Aken) en maakt tevens deel uit van de regio Parkstad (circa 250.000 inwoners), waarvan buurgemeente Heerlen het centrum vormt. Door de centrale situering in Zuid - Limburg is het gebouw uiterst geschikt voor ondernemingen die actief zijn binnen geheel West - Europa. Antwerpen is immers nabij gelegen, evenals het Duitse Ruhrgebied, waarbij steden zoals Keulen en Düsseldorf op minder dan 100 KM afstand gesitueerd zijn.

De directe omgeving van het object komt goed verzorgd over en voorziet in allerhande ondernemingen variërend van groothandel tot productie en of logistiek, waaronder Highlite International, ADJ Supply Europe of Boston Scientific. Qua bebouwing is hierbij sprake van objecten die gerealiseerd zijn vanaf de jaren negentig in de vorige eeuw, tot panden die recentelijk zijn opgeleverd.

Het gebouw is per (vracht)wagen zeer goed bereikbaar middels doorgaande wegen, die rechtstreeks in contact staan met de Buitenring Parkstad (< 3 minuten rijden). Deze dubbelbaans snelweg staat in directe verbinding met snelwegen in de richting van Heerlen, Maastricht, Aken / Keulen (D), Antwerpen / Brussel (B) en Eindhoven.



## OMSCHRIJVING

Verder stoppen busverbindingen zeer nabij en is het NS-station van Kerkrade - Eyselshoven op circa 15 minuten loopafstand gelegen. De bereikbaarheid middels het openbaar vervoer is zodoende ruim voldoende te noemen.

### INDELING EN VOORZIENINGEN

Het recentelijk opgeleverde nieuwbouwcomplex voorziet in een hoogwaardig, representatief en modern uiterlijk en omvat een afwerk- en voorzieningenniveau dat past in het hedendaagse tijdsbeeld (waaronder duurzaamheidselementen => BREEAM Very Good). Onderstaand wordt hiertoe een indruk gegeven van de aanwezige faciliteiten.

#### Kantoorruimte

Het gebouw omvat circa 624 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte, voorzien van LED-verlichting, luchtbehandelingsinstallaties (koeling en warmte), elektra-aansluitingen, kitchenette en toiletfaciliteiten. Tevens omvat het aanbod nog een opslag- & archiefruimte ter grootte van 265 m<sup>2</sup>, gesitueerd op verdieping.



## OMSCHRIJVING

### Warehouse

Het warehouse omvat op begane grond ca. 11.764 m<sup>2</sup> VVO en voorziet daarnaast in een mezzanine ter grootte van ca. 937 m<sup>2</sup> VVO. De inpandige hoogte van het warehouse bedraagt circa 12.20 m<sup>1</sup>. Hierbij is sprake van hoogwaardige (geïsoleerde) systeembouw met een royale vrije overspanning, waardoor het plaatsen van stellingen zeer goed mogelijk is. De bedrijfsvloer kent een eerste klas afwerklaag, waardoor ook gebruik middels robotica een reële optie vormt. Het draagvermogen van de bedrijfsvloer bedraagt tenminste 50 KN / m<sup>2</sup>. Verder is dit deel voorzien van onder andere elektra-aansluitingen (krachtstroom), sprinklerinstallatie en overheadpoorten ten behoeve van de 11 loading docks en een grondgebonden poort die allen aan de voorzijde gelegen zijn.

### Terrein

Het verharde buitenterrein voorziet in circa 89 parkeerplaatsen en 5 laadpalen voor (personen)wagens.



# OMSCHRIJVING

## PRIJSSTELLING

De prijsstelling / huurprijs voor het pand en de parkeerfaciliteit is op aanvraag en mede afhankelijk van het wensenpakket van huurder (nader overeen te komen). Meer info op aanvraag.

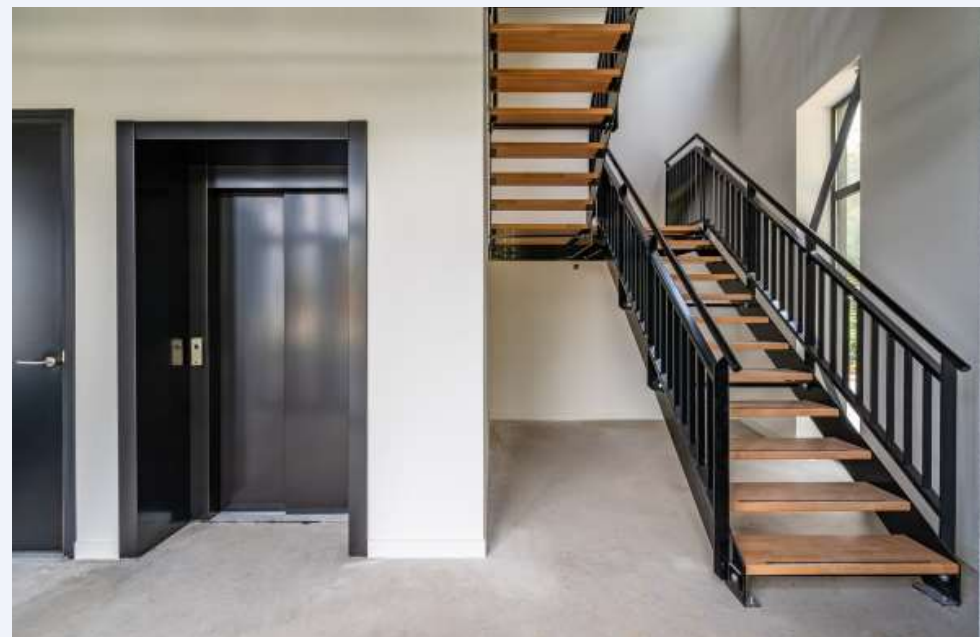
Verhuurder gaat hierbij uit van een zogenaamde 'Triple-net' verhuur (meer info op aanvraag).

Verder zal sprake zijn van een voorschot aan servicekosten. Het servicepakket zal in samenspraak nader worden vormgegeven en ingericht, waarbij tevens de hoogte van de servicebijdrage zal worden bepaald.

## HUURUITGANGSPUNTEN

De volgende huuruitgangspunten vormen de basis :

- huurtermijn  
5 jaar met telkens 5 jaar verlenging
- opzegtermijn  
tenminste 12 maanden voor enig expiratiemoment
- huurbetaling  
per kwartaal vooraf te voldoen



## OMSCHRIJVING

- indexering  
jaarlijks voor het eerst 1 jaar na huuringang op reguliere wijze (CBS-prijsindex)
- BTW  
21% BTW is van toepassing over de verschuldigde huur en services
- zekerheidsstelling  
3 maanden betalingsverplichting (huur + services + BTW => bankgarantie of waarborgsom) vormt de basis
- contract  
standaard ROZ-contract model kantoor- / bedrijfsruimte inclusief algemene bepalingen, doch wel gebaseerd op een 'Triple-net' verhuur.



# OMSCHRIJVING

## BIJZONDERHEDEN

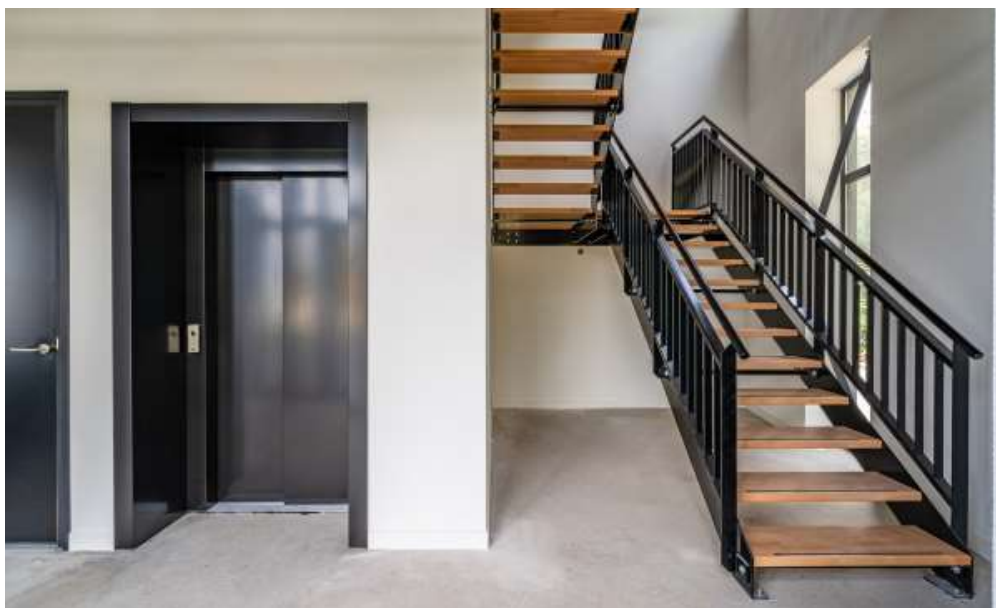
- beschikbaarheid per direct
  - bestemming  
de vigerende bestemming luidt 'Bedrijventerrein -1'. Hierbij zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan (o.a. dienstverlening ten behoeve van het vervoer => distributiecentra, pak- en koelhuizen), uitsluitend voor zover de bedrijven niet zijn aan te merken als risicovolle inrichting.
  - bijzonderheden  
het dak behoort in beginsel niet tot het gehuurde. Verhuurder heeft het recht om zonnepanelen op het dak te plaatsen. In samenspraak met huurder kunnen hier wel aanvullende afspraken over worden gemaakt.
- huurder heeft het recht om gevel- / dakreclame aan te brengen (mits passend binnen het beleid van de gemeente etc.).
- voorbehoud  
er is te allen tijde sprake van een voorbehoud goedkeuring door verhuurder.





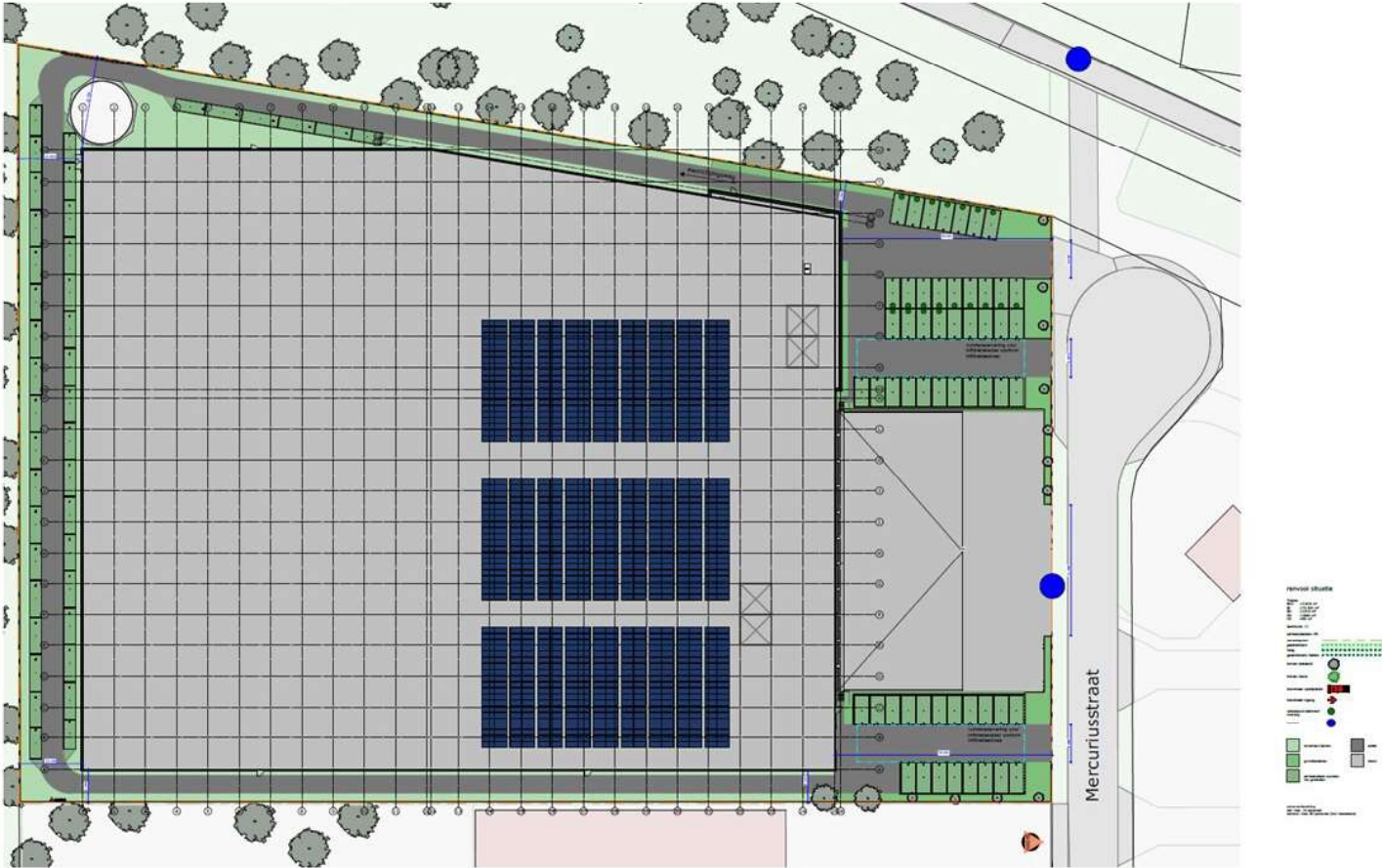








# PLATTEGRONDEN

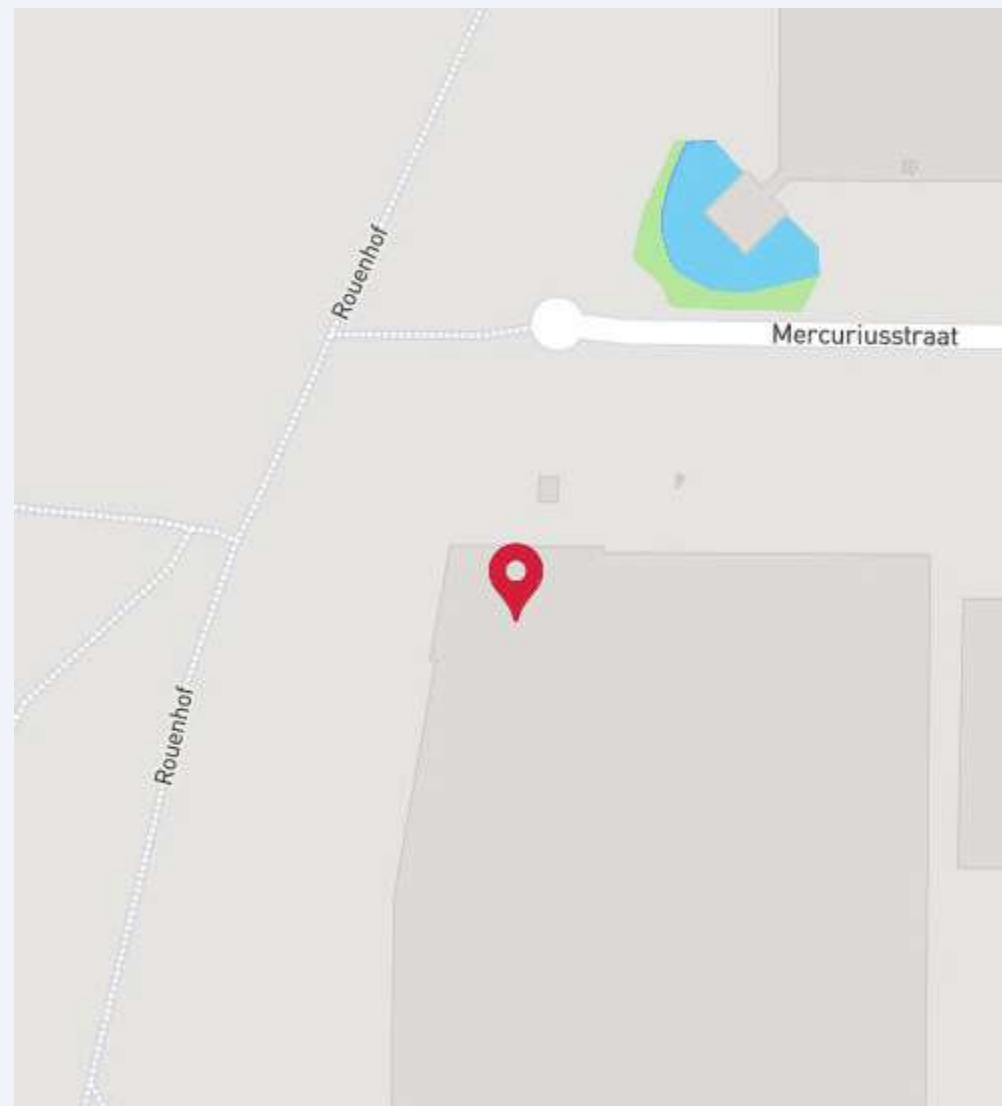
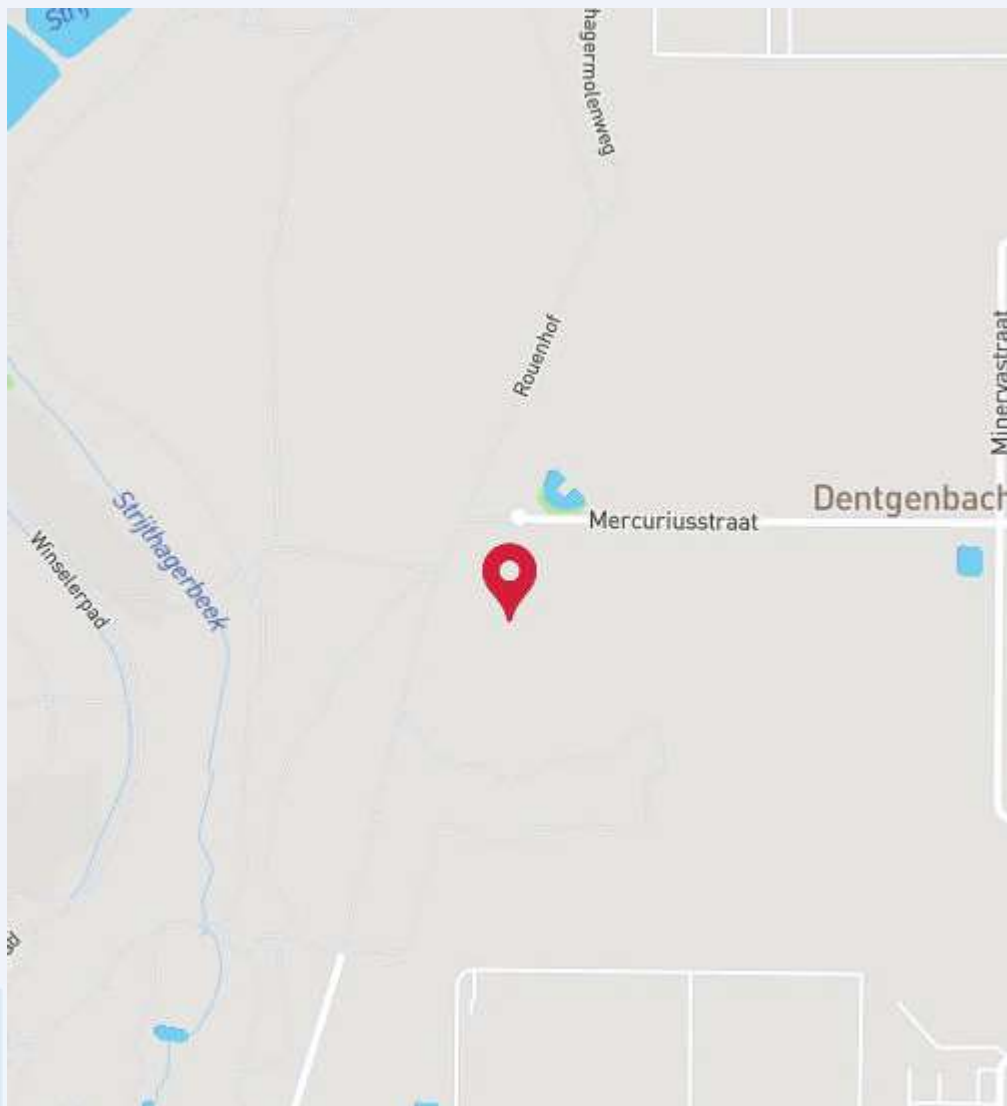








# LOCATIE



# SPAUWEN – WERRIJ CONTACT

Doctor Poelsstraat 34  
6411 HH Heerlen  
[www.spauwen-werrij.nl](http://www.spauwen-werrij.nl)

T: +31 (0)45 – 737 0 210  
E: [info@spauwen-werrij.nl](mailto:info@spauwen-werrij.nl)

**BANK NL** 40 RABO 0344 5979 46  
**KvK** 75 17 07 52  
**BTW** NL 86 01 68 098 B01



**Jules Spauwen**

+31 6 21 56 52 61  
[js@spauwen-werrij.nl](mailto:js@spauwen-werrij.nl)



## BEDRIJFSMATIG VASTGOED



## SPAUWEN – WERRIJ BEDRIJFSMAKELAARS

Spauwen | Werrij is gevestigd in het centrum van Heerlen. Naast woningmakelaardij zijn wij vooral binnen de regio Zuid - Limburg actief als bemiddelaar en taxateur van bedrijfsmatig vastgoed.

Qua bedrijfsmakelaardij ligt de focus hierbij vooral op industriële-, bedrijfsmatige- en logistieke panden, kantoren en beleggingen (in meerdere sectoren).

Naast reguliere vormen van bemiddeling (aan- & verkoop / aan- & verhuur), denken wij ook graag proactief mee binnen processen, daar waar het gaat om transformatie van bestaande bouw of nieuwbouw van (bedrijfs-)complexen.

Dat u bij Spauwen | Werrij aan het juiste adres bent voor deze vorm van dienstverlening blijkt onder andere uit de topposities, die ons kantoor de afgelopen jaren qua ranking heeft behaald in meerdere vastgoedsectoren!

In 2023 en 2024 was ons kantoor bijvoorbeeld 'by far', de nummer 1 in Limburg op het gebied van beleggingstransacties conform opgave van Property.NL.

Door onze jarenlange ervaring, inhoudelijke kennis, achtergrond en brede netwerk mogen relaties vertrouwen op de hoogst mogelijke kwaliteit van dienstverlening. Spauwen | Werrij biedt u gedreven teamspelers met ruime ervaring in vele vastgoedsectoren en een onafhankelijke blik.

Wij combineren hierbij ambitie, met de wil om betrokken te zijn. Gedreven en kundig, creatief en ondernemend, waarbij de puntjes op de i worden gezet, kortom

***Uw vaste waarde!***

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanblijding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.