



Site met uitzonderlijk veel potentieel

Luikersteenweg 95-97  
**Tongeren-borgloon**



# Tongeren-borgloon

Luikersteenweg 95-97

Prijs op aanvraag

## LIGGING

Langs de drukbezochte Luikersteenweg, op de gekende verbindingssas tussen Tongeren, Borgloon en de omliggende gemeenten, bevindt zich het voormalige handelspand van "Lichtatelier" op de nummers 95 en 97. Deze locatie combineert een uitstekende bereikbaarheid met een sterke commerciële visibiliteit en geniet dagelijks van een constante passage van lokaal én doorgaand verkeer.

Tongeren-Borgloon, de oudste stad van België en vandaag een bruisende fusiegemeente in volle ontwikkeling, staat bekend om haar rijke geschiedenis, levendige handelsomgeving en sterke regionale aantrekkingskracht. In de nabije omgeving bevinden zich tal van handelszaken, bedrijven en commerciële voorzieningen, wat deze locatie bijzonder interessant maakt voor ondernemers en investeerders. Bovendien bevindt de gekende Jekerhippodroom — waar regelmatig drafrennen en paardensportevenementen plaatsvinden — zich op korte afstand van het pand, wat extra dynamiek en passage naar de omgeving brengt.

De combinatie van een strategische ligging, commerciële zichtbaarheid en een vlotte verbinding richting centrum, autosnelwegen en omliggende gemeenten maakt dit een locatie met toekomstwaarde en brede mogelijkheden.

## OMSCHRIJVING

Dit ruime handelspand biedt een indrukwekkende combinatie van showroomruimte, burelen, opslagmogelijkheden en praktische logistieke faciliteiten. Dankzij de royale oppervlaktes en de flexibele indeling vormt het gebouw een ideale uitvalsbasis voor uiteenlopende commerciële of professionele activiteiten.

Het gelijkvloers bestaat uit een uitzonderlijk ruime winkel- en showroomruimte met verschillende afzonderlijke bureauruimtes die perfect dienst kunnen doen als kantoor, ontvangstruimte of vergaderplek. Daarnaast beschikt het pand

over meerdere opslagruimtes, wat het bijzonder geschikt maakt voor handelszaken of bedrijven die nood hebben aan stockageruimte en efficiënte logistieke ondersteuning.

Achteraan het gebouw bevindt zich een praktische laadruimte waar camionettes eenvoudig kunnen binnenrijden, wat laden en lossen bijzonder comfortabel maakt. Bovendien zijn achteraan het perceel minimaal acht privatieve parkeerplaatsen voorzien — een belangrijke meerwaarde voor zowel personeel als bezoekers.

De eerste verdieping is bereikbaar via twee afzonderlijke trappen, wat een functionele opsplitsing van de ruimtes mogelijk maakt. Via de eerste trap bereikt men onder meer een archiefruimte, een bureauruimte en een personeelsbadkamer. De tweede trap geeft toegang tot een bijkomend kantoor, een ingerichte personeelskeuken en een vergaderlokaal.

Dankzij zijn structuur, omvang en strategische ligging biedt dit eigendom tal van invullingsmogelijkheden: van showroom of winkelconcept tot kantoorruimte, praktijk, bedrijfsruimte of een combinatie van opslag en verkoop.

Na overleg met de bevoegde instanties en de gemeente zou het perceel zich mogelijk kunnen lenen voor een toekomstige herontwikkeling als projectsite. Hierbij kan eventueel gedacht worden aan een residentiële invulling met appartementen, al dan niet gecombineerd met commerciële ruimtes op het gelijkvloers. Een dergelijke invulling dient echter verder onderzocht en besproken te worden in functie van de stedenbouwkundige mogelijkheden en de geldende voorschriften.

#### Troeven van het pand

- Commerciële topligging langs de Luikersteenweg
- Uitstekende zichtbaarheid en vlotte bereikbaarheid
- Royale oppervlaktes met flexibele indeling
- Veel mogelijkheden voor handel, kantoor of multifunctioneel gebruik
- Praktische laadruimte toegankelijk voor camionettes
- Minimaal 8 privatieve parkeerplaatsen achteraan
- Combinatie van showroom, burelen, opslag en vergaderruimtes
- Mogelijk interessant als toekomstige projectsite (onder voorbehoud van overleg en vergunningen)

**Bent u op zoek naar een eigendom met uitstraling, ruimte en toekomstpotentieel op een zichtlocatie in Tongeren-Borgloon. Neem dan contact met ons op via 089/23.50.55 of [info@av-vastgoed.be](mailto:info@av-vastgoed.be) en ontdek de vele mogelijkheden van deze unieke site.**



## Hoofdkenmerken

Bouwjaar	1958
Renovatiejaar	2022
Bebouwing	Halfopen
Gewestplan	Origineel gewestplan Sint-Truiden - Tongeren
EPC label	E
EPC kengetal	8% koolstofneutraal
Unieke Code	31043103
Basis K.I.	2 704 euro
Centrale Verwarming	Aardgas - warmtepomp

Heb je vragen over dit pand of wens je een bezichtiging?

Bel vrijblijvend **+32 89 23 50 55**

## Ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige vergunning	Vergund
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied
Handhaving	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Geen
Watertoets	
P(erceel)-score	D: middelgrote kans op overstromingen
G(ebouw)-score	D: middelgrote kans op overstromingen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	Ja

## Oppervlaktes

Perceelgrootte	12a 1ca
Bruikbare vloeroppervlakte	654 m <sup>2</sup>
Straatbreedte	22m

## Financiële info

Aankoop excl. kosten	Prijs op aanvraag
Kadastraal inkomen	2 704 euro













