

Jan Valsterweg 75 te (3315 LG) Dordrecht

Bijzonder vormgegeven
kantoorruimte.

Gelegen op bedrijventerrein
De Groene Zoom.



Ca. 302 m² kantoorruimte
gelegen op de eerste verdieping en 5 parkeerplaatsen.

HUURPRIJS € 3.700,00 p.m.

exclusief BTW en servicekosten

Kenmerken

Huurprijs

€ 3.700,00 per maand.

Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperioden van vijf jaar.

Parkeerplaatsen

5 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Opleveringsniveau

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat.

BTW belast

Ja.

Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief BTW.

Indexering

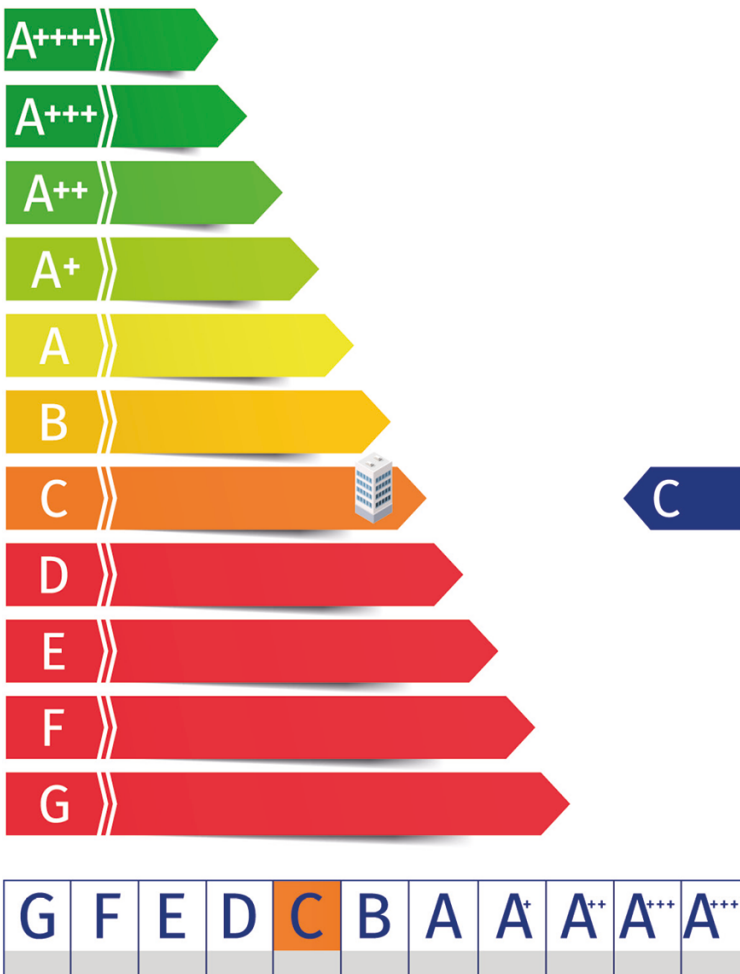
Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Servicekosten

Bovenop en gelijktijdig met de periodiek verschuldigde huurprijs zal door verhuurder een verrekenbaar voorschot worden berekend ter grootte van €25,00 per m² per jaar exclusief BTW.

Datum van oplevering

In overleg.





Omschrijving

Algemeen

Bijzonder vormgegeven kantoorruimte, gelegen op het kleinschalige bedrijventerrein De Groene Zoom, tussen de woonwijken Dubbeldam en Stadspolders.

De kantoorruimte op de eerste verdieping bestaat uit twee vleugels, beide ingericht als open werkruimte met separate, ruime werk-/overlegruimte.

Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, Sectie O, Nummer 400, Grootte 755 m² (gedeeltelijk).

Indeling

Ca. 302 m² kantoorruimte gelegen op de eerste verdieping (dit metrage is inclusief het gezamenlijk gebruik van de entree/hal toegang op de begane grond).

5 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend aan de hand van opname ter plaatse, op basis van plattegrondtekeningen en informatie verkregen via bagviewer.nl. De oppervlakten zijn zo secuur mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580.

Vervolg omschrijving

Onder- dan wel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.

Huurprijs

€ 3.700,00 per maand.

Bovengenoemde huurprijs is exclusief BTW, servicekosten en BTW over de servicekosten.

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand.

Opzegtermijn

Wederzijdse opzegtermijn van twaalf maanden tegen het einde van een huurperiode.

Omzetbelasting

Het uitgangspunt is dat Huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat met de ondertekening van de huurovereenkomst zal worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Indien Huurder na de huuringangsdatum niet of niet meer aan dit uitgangspunt kan voldoen, zal de huurprijs worden verhoogd, zodanig dat Verhuurder wordt gecompenseerd voor de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid van het verrekenen van omzetbelasting.

Huurovereenkomst

Standaard huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in februari 2015.

Energielabel

Het pand beschikt over een energielabel C, geldig tot 10 april 2030. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de huurovereenkomst opgenomen.

Datum van oplevering

In overleg.

Gebruik

Huurder is te allen tijde zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde goedkeuringen en/of vergunningen van het bevoegd gezag om zich op locatie te mogen vestigen.

Indien na ondertekening van de huurovereenkomst blijkt dat het gebruik van Huurder strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Huurder de Verhuurder daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Huurder.

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Uittreksel KVK;
- Kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN).

Voorzieningen

- Centrale verwarming middels vloerverwarming en radiatoren, gekoppeld aan cv-ketel;
 - Warmwatervoorziening middels cv-ketel;
 - Aansluitingen op riolering, gas-, water- en elektriciteitsnet;
 - Kabelgoten v.v. elektra- en data* aansluitpunten;
 - Brandslanghaspels;
 - Inbraakalarmsysteem*;
 - Systeemplafond met inbouwspots v.v. dimfunctie en verlichtingsarmaturen*;
 - Buitengevel deels bestaand uit metselwerk aan de voorzijde en deels uit stalen gevelbeplating (achterzijde);
 - Gezamenlijke hoofdentree v.v. openslaande glazen deuren op de begane grond;
 - Houten kozijnen met isolerende beglazing en te openen ramen;
 - Stalen wenteltrap naar de verdieping;
 - Sanitaire voorzieningen;
 - Pantry voorziening op de eerste verdieping;
 - Koeling middels airco-units*;
 - Mogelijkheid om te huren incl. (gedeeltelijk) meubilair, o.a. bureaus, (bureau)stoelen, opbergplanken en kasten*.
- De met een sterretje (*) gearceerde voorzieningen zullen "om niet" aan huurder ter beschikking worden gesteld. Huurder mag dus gebruik maken van deze voorzieningen, doch deze voorzieningen behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder staat niet in voor de werking van deze voorzieningen. Eventuele vervanging of onderhoud van deze voorzieningen is geheel voor rekening van huurder. Deze voorzieningen dienen bij einde huurovereenkomst wel in het gehuurde achter te blijven.

Bijkomende kosten

- Periodieke controle- en onderhoudswerkzaamheden, elektriciteitsverbruik (inclusief vastrecht) en dergelijke t.b.v.:
 - Luchtbehandelingsinstallatie;
 - Centrale verwarmingsinstallatie;
 - Brandmeldinstallatie;
 - Het dagelijks onderhoud van het elektriciteitsverbruik (inclusief vastrecht) van de verlichtingsinstallatie van de gemeenschappelijke ruimten;
 - De waterlevering waaronder begrepen de meterhuur, voor zover deze kosten aan verhuurder in rekening worden gebracht door betreffende instanties
 - Warmtelevering, inclusief vastrecht;
 - Verzekering van alle glasruiten in het gehuurde dienende tot lichtdoorlating;
 - De verzekering van alle glasruiten in de gemeenschappelijke ruimten van het object;
 - Wassen van de ramen (incl. kozijnen) in het gehuurde aan de buitenzijde;
 - Elektriciteitsverbruik (incl. vastrecht), waaronder begrepen meterhuur, in het gehuurde, voor zover de kosten daarvan aan verhuurder in rekening worden gebracht;
 - Diensten van functionarissen die diensten verrichten ten behoeve of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, waartoe te rekenen beveiliging en/of bewaking;
 - Schoonhouden (inclusief het verwijderen van zgn. graffiti) van entrees, gevel(s) en puien aan de voorzijde;
 - Kosten telefoon bij brandmeldinstallatie;
 - Onderhoud toegangsdeuren;
 - Inspectie bliksembeveiliging;
 - Over de vermelde leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting;
 - 5% administratiekosten over de bedoelde leveringen en diensten, verhoogd met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- Hiervoor genoemde lijst is niet limitatief; verhuurder behoudt zich het recht voor genoemde leveringen en diensten en speciale voorzieningen uit te breiden of in te krimpen en het door huurder te betalen aandeel in de kosten dienovereenkomstig te wijzigen.

Privacy en disclaimer

Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Disclaimer

De Verhuurinformatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

1. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verhuurinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.
2. Indien uit de Verhuurinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verhuurder daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verhuurder of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Geen enkele medewerker van verhuurder en geen van de door verhuurder ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken.

Kandidaat en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verhuurinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de diverse vermelde condities of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een huurovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verhuurder.

Bestemmingsplan

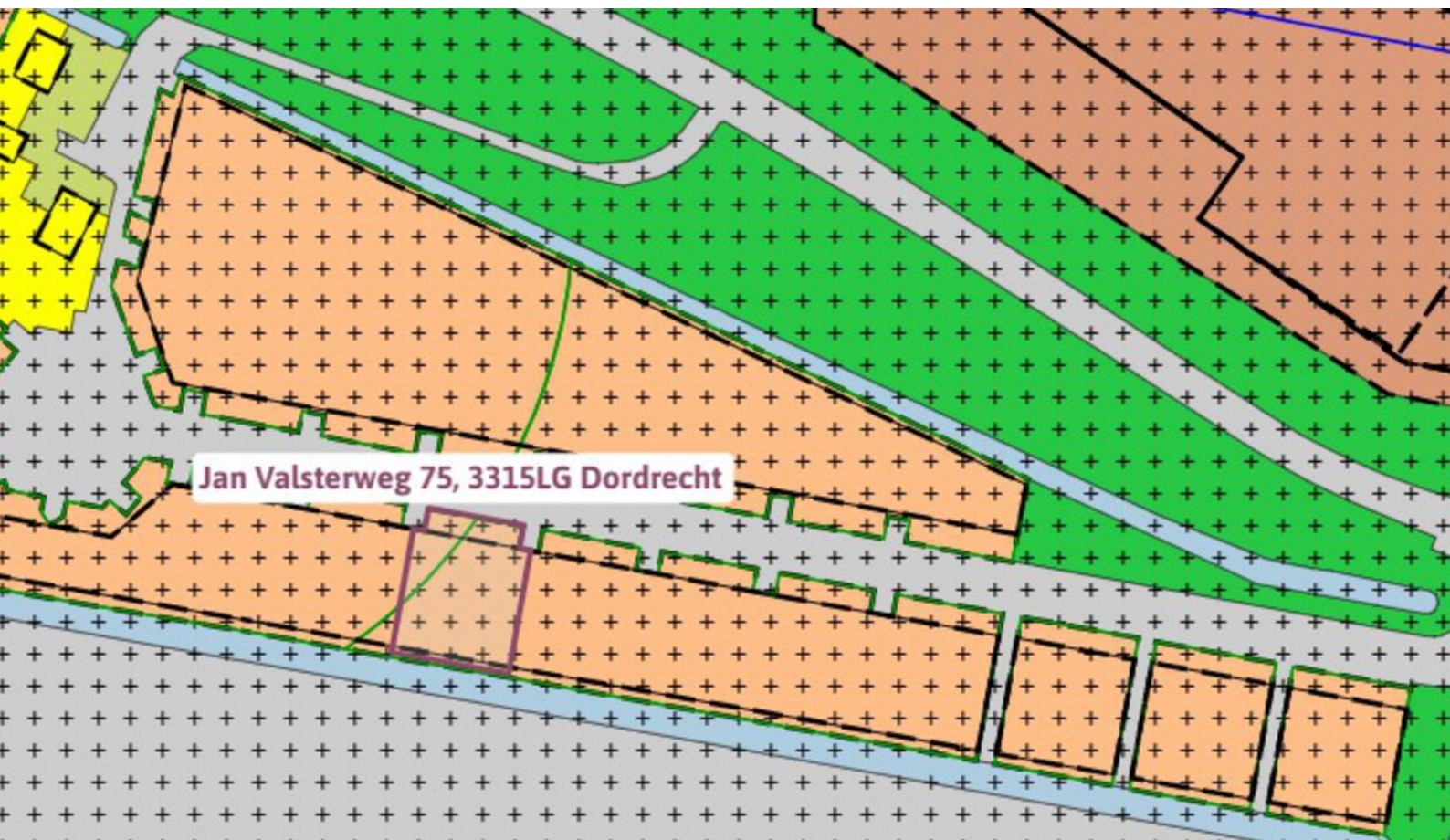
Bij de gemeente Dordrecht valt de onroerende zaak in het omgevingsplan Dordrecht. Tot het moment van de invoering van de omgevingswet viel het complex in het Gemeentelijke Bestemmingsplan 'Stadspolders', vastgesteld bij het Raadsbesluit van 29 mei 2018.

Op grond van artikel 7 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'gemengd' met als dubbelbestemming 'waarde-archeologie-3' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3'.

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijk, voor zover geen wonen, zorginstellingen, leslokalen ten behoeve van onderwijs, voorzieningen voor basisonderwijs of relegie;
- c. horeca - 1;
- d. dienstverlening;
- e. kantoren met een plaatselijk verzorgend karakter;
- f. bedrijven;
- g. bedrijfskantoren;
- h. atelier;
- i. sport;
- j. cultuur- en ontspanning;
- k. parkeren;
- l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7.4 .

Bron: omgevingswet.overheid.nl

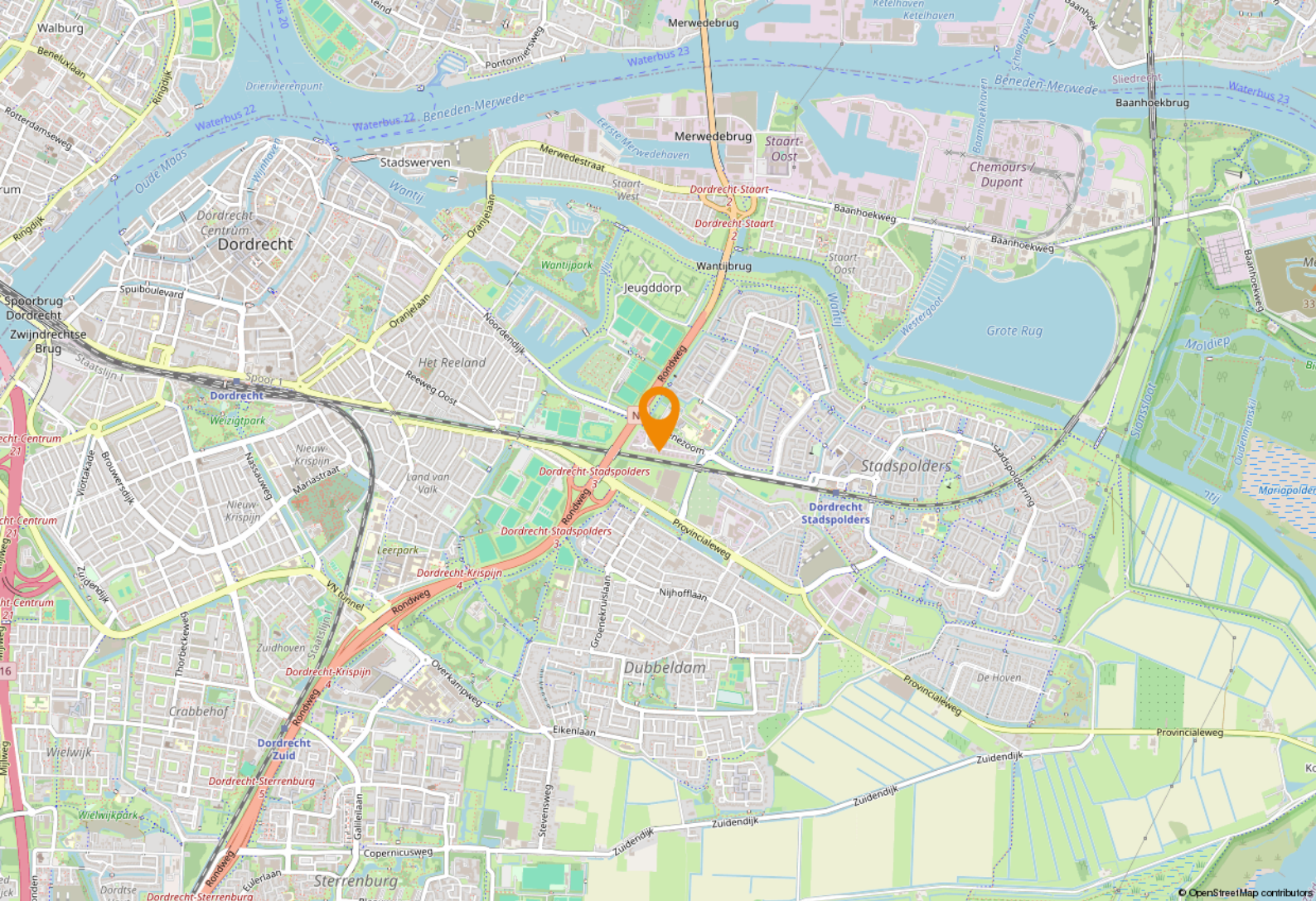


Vervolg bestemmingsplan

Met inachtneming van de specifieke gebruiksregels:

- a. op de met de functieaanduiding Gemengd-1 aangeduide gronden zijn de in lid 7.1 onder c, f, g, i en j genoemde functies niet toegestaan en is de onder a genoemde functie op de begane grond slechts is toegestaan voor zover het toegangen tot bovengelegen woningen en bij bovengelegen woning behorende bergingen betreft;
- b. op de met de functieaanduiding Gemengd-2 aangeduide gronden mag de bruto vloeroppervlakte van de in lid 7.1 onder c en i genoemde functies niet meer bedragen dan 300 m² en 1.100 m²;
- c. op de met de functieaanduiding Gemengd-3 aangeduide gronden zijn de in lid 7.1 onder a, c, h, i en j genoemde functies niet toegestaan en mag de in lid 7.1 onder b genoemde functie slechts worden gerealiseerd voor zover het geen maatschappelijk wonen, zorginstellingen, leslokalen ten behoeve van het onderwijs, voorzieningen voor het basisonderwijs of religie betreft;
- d. bij de vestiging van bedrijven of de verandering en/of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten dienen de richtafstanden als genoemd in de VNG-brochure bedrijven en Milieuzonering in acht te worden genomen.
- e. het bepaalde in artikel 7.4 onder d geldt niet voor de bedrijven Apri Fashion, Noordendijk 691 te Dordrecht en V.d. Merwe Trouwvervoer, Noordendijk 699 te Dordrecht, welke bedrijven reeds op een kortere afstand van gevoelige functies zijn gerealiseerd. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven langer dan 1 jaar dienen bij hervatting van de bedrijfsactiviteiten of het veranderen van de bedrijfsactiviteiten de richtafstanden als genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering in acht te worden genomen.
- f. kantoren met een plaatselijk verzorgend karakter mogen een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² hebben;
- g. bedrijfskantoren mogen een brutovloeroppervlakte van 50% van de brutovloeroppervlakte van het bijbehorende bedrijf hebben met een maximum van 1000 m²;
- h. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;

- i. ondergeschikte detailhandel in het kader van de uitoefening van een bedrijf is toegestaan, mits:
 - het goederen betreft die ter plaatse zijn vervaardigd of geproduceerd of die in het kader van de bedrijfsuitoefening worden verkocht en een wezenlijk onderdeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening;
 - de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf;
 - het aandeel detailhandel niet meer dan 5% van de bedrijfsomzet bedraagt;
 - geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht;
 - geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd.
- j. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- k. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- l. op de met Gemengd-3 aangeduide gronden mag de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan vergunde hoeveelheid opgeslagen vuurwerk niet toenemen.
- m. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.4 onder j zijn op de als Gemengd-3 aangewezen gronden bedrijven tot en met categorie 3.2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, met dien verstande dat voor bedrijven in categorie 3.1 een afstand tot gevoelige objecten van 30 m en voor bedrijven in categorie 3.2 een afstand van 50 m in acht dient te worden genomen.
- n. Het bepaalde in artikel 7.4 onder m geldt niet voor de bedrijven GCMsystems/Schoonmaak-bedrijf Groeneweg aan de Jan Valsterweg 30, die reeds op een geringere afstand van gevoelige bebouwing gevestigd is. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven langer dan 1 jaar dienen bij hervatting van de bedrijfsactiviteiten of het veranderen van de bedrijfsactiviteiten de richtafstanden als genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering in acht te worden genomen.



Locatie

Bereikbaarheid

Het terrein is uitstekend bereikbaar, met directe aansluiting op de hoofdwegen. Het ligt naast de Randweg N3, die de Rijkswegen A15 en A16 met elkaar verbindt. De oprit naar de Randweg bevindt zich op slechts 5 minuten afstand. Eventuele dakreclame is goed zichtbaar vanaf de N3.

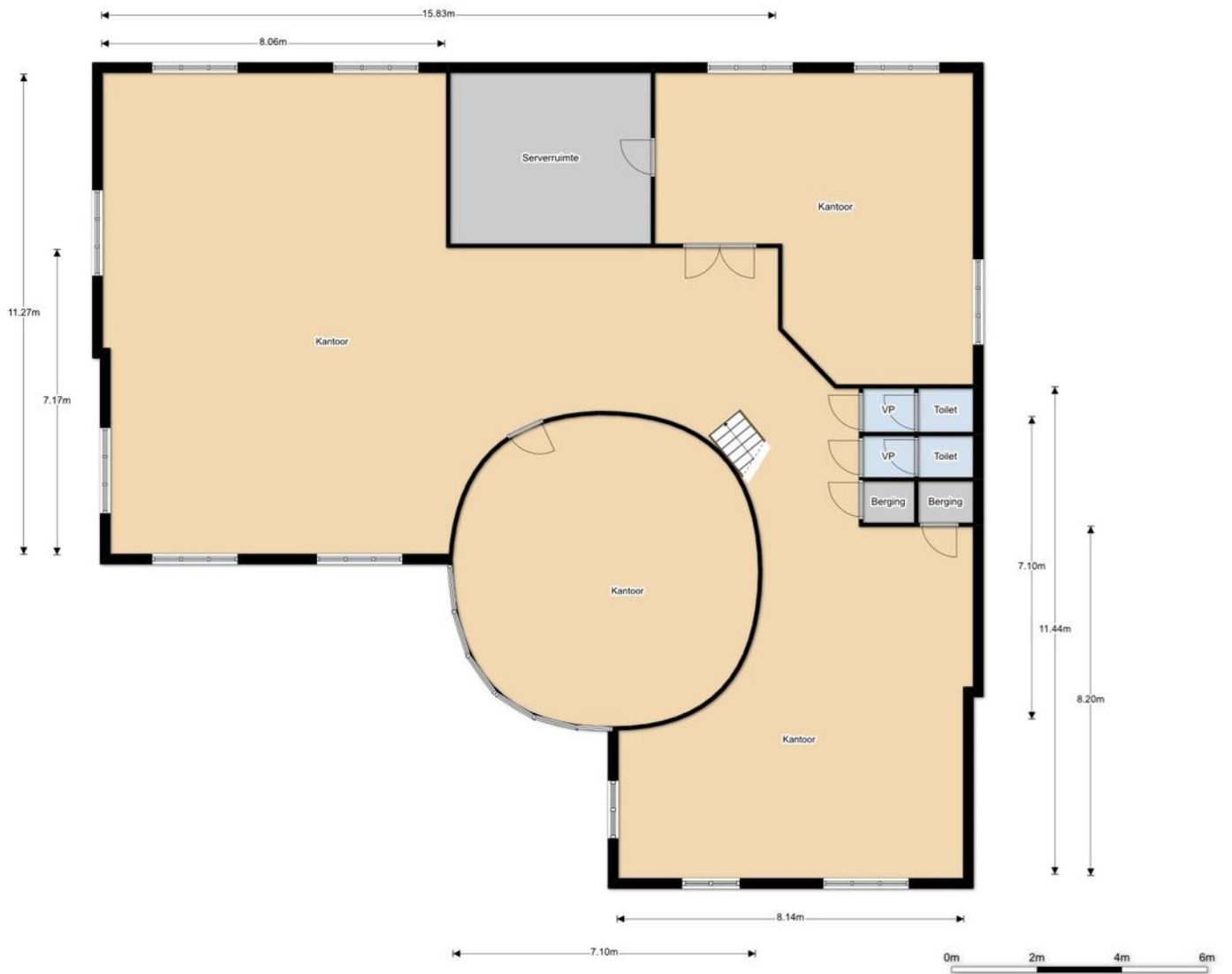








Plattegrond



Kadastrale kaart



Adres

Jan Valsterweg 75

Gemeente

Dordrecht

Grootte

755 m² (gedeeltelijk)

Postcode / Plaats

3315 LG Dordrecht

Sectie / Perceel

O / 400

Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



Chantal van der Bij
Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 202



Ted Rommelse
Directeur - Venoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 171



Niels Loenen
Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 145



Nils van den Berg
Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 116



Dante van Steen
Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 160



Marit Hoogendoorn
Commercieel medewerker
binnendienst
Tel: 088 424 0282

Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

bog@ooms.com

Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com



Ooms.com
Makelaars

Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



Een greep uit onze verzekeringen

Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

Dit kunt u ook verzekeren

Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier zijn verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:
verzekeringen@ooms.com.