

Spuiboulevard 238 te Dordrecht

Representatieve kantoorruimte

Gelegen in het complex 'De Nieuwe Poort'



Ca. 329 m² kantoorruimte
gelegen op de tweede verdieping en 2 parkeerplaatsen.

HUURPRIJS € 150,00 per m² per jaar.

exclusief BTW en servicekosten

Kenmerken

Huurprijs

Kantoorruimte:
€ 150,00 per m² per jaar.

Parkeerplaatsen:
€ 1.560,00 per parkeerplaats per jaar.

Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperioden van vijf jaar.

Parkeerplaatsen

2 parkeerplaatsen.

Opleveringsniveau

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

Datum van oplevering

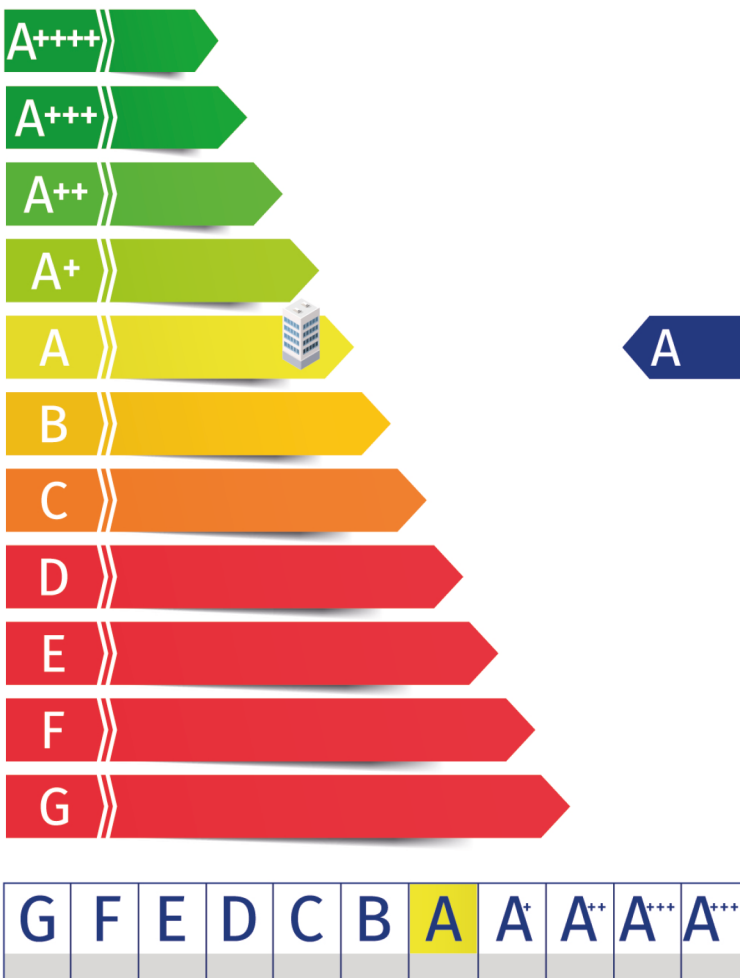
In overleg.

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).





Omschrijving

Algemeen

Deze representatieve kantoorruimte is beschikbaar voor verhuur op de tweede verdieping van het complex 'De Nieuwe Poort', dat zich aan de rand van de historische binnenstad van Dordrecht bevindt.

Het complex bevindt zich op loopafstand van diverse openbare parkeergarages en naast het toekomstig stadskantoor. De zij-ingang van de parkeergarage komt uit bij de voordeur van het complex. Daarnaast hoort er bij het object een fietsenstalling, waar huurders gratis hun fiets kunnen stallen. Ook is het object voorzien van maar liefst 108 zonnepanelen.

Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, Sectie D, Nummer 6703-A a 165 (gedeeltelijk) en a 167

Indeling

Ca. 329 m² kantoorruimte gelegen op de tweede verdieping;
2 parkeerplaatsen in de tot het complex behorende parkeergarage.

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

Kantoorruimte:

€ 150,00 per m² per jaar;

Parkeerplaatsen:

€ 1.560,00 per parkeerplaats per jaar.

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

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand.

Huurprijsaanpassing

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).

Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperioden van vijf jaar.

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 huuringangdatum 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.

Bijkomende kosten

Bovenop en gelijktijdig met de periodiek verschuldigde huurprijs zal door verhuurder een verrekenbaar voorschot van € 45,00 per m² per jaar worden berekend, te vermeerderen met de wettige verschuldigde BTW, op basis van voorschot en nacalculatie voor diverse leveringen en diensten.

Verderop in de brochure vindt u een opsomming van de leveringen en diensten.

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 A. 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.

Vervolg omschrijving

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).

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.

Voorzieningen

- Entree voorzien van voorportaal;
 - Wandafwerking voorzien van wit spuitwerk op de wanden en kolommen;
 - Vloerbedekking*;
 - Kabelgoten voorzien van data* en elektra aansluitpunten*;
 - Kabelgoten voorzien van data* en elektra bekabeling vanuit het plafond* (in de kantoortuin en 1 spreekkamer);
 - Verlaagd systeemplafond voorzien van inbouw verlichtingsarmaturen*;
 - Patchkast voorzien van databekabeling*;
 - Pantry*;
 - Brandblusvoorzieningen*;
 - Glasvezelaansluiting*;
 - Fietsenstalling aan de linkerzijde van het gebouw;
 - Tussendeur naar de centrale entree het complex;
 - Apart dames- en herentoilet, beide voorzien van een voorportaal met handwasbak;
 - 108 zonnepanelen op het dak.
- 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.:
 1. Liften;
 2. luchtbehandelingsinstallatie;
 3. centrale verwarmingsinstallatie;
 4. zwakstroom- en noodstroominstallatie van de algemene ruimten;
 5. brandblusapparatuur, voor zover door Verhuurder in het gehuurde geplaatst;
- het dagelijks onderhoud van het elektriciteitsverbruik (inclusief vastrecht) van de verlichtingsinstallatie van de gemeenschappelijke ruimten;
- verzekering van alle glasruiten in het gehuurde dienende tot lichtdoorlating;
- de verzekering van alle glasruiten in de gemeenschappelijke ruimten van het object, waarvan het gehuurde deel uit maakt, dienende tot lichtdoorlating;
- schoonhouden van de algemene ruimten, waaronder worden gerekend de trappenhuizen, de entree hal, de liften en lifthallen;
- wassen van de ramen (incl. kozijnen) in de algemene ruimten aan de binnen-en buitenzijde;
- wassen van de ramen (incl. kozijnen) in het gehuurde aan de buitenzijde;
- verwijderen zwerfvuil;
- onderhoud (afgesloten) binnenterrein;
- vervangen van lampen in de algemene ruimten;
- alle in de toekomst zich voordoende kosten welke in collectief verband noodzakelijk en verplicht zijn en waarvoor per geval van zich aandienende servicekostenpost op dat moment door verhuurder een voorschotberekening opgesteld wordt en het resultaat doorbelast zal worden aan Huurder, een en ander in overleg met Huurder;
- levering van warmte, elektra en water ten behoeve van de gehuurde ruimte;
- over de vermelde leveringen en diensten de verschuldigde omzetbelasting;
- 5% administratiekosten over de bovengenoemde leveringen en diensten.

Bestemmingsplan

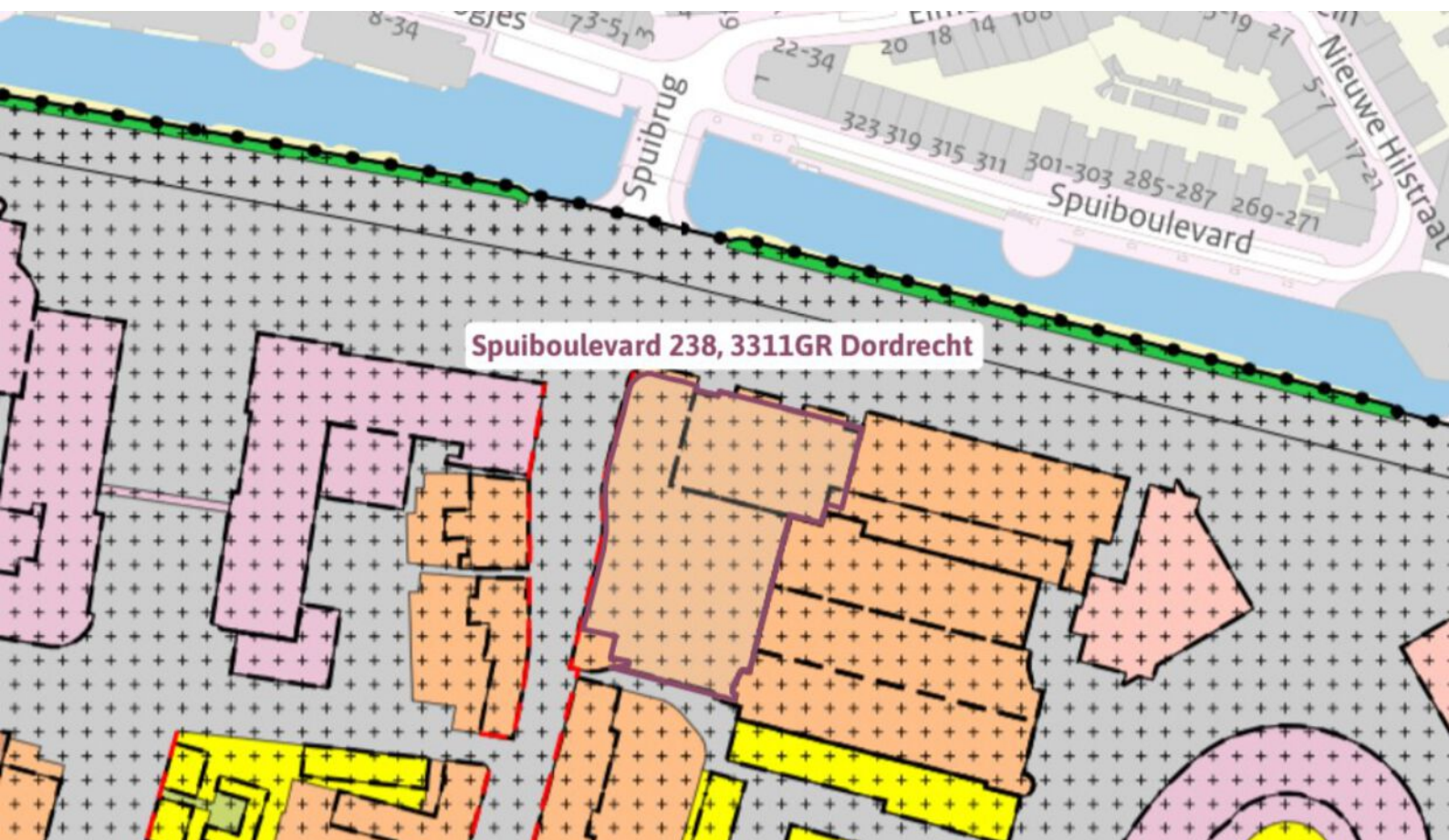
Op grond van de Omgevingswet, zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan: 'Schil' van kracht, welk bestemmingsplan is vastgesteld bij Raadsbesluit van 27 maart 2012.

Op grond van artikel 8 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Gemengd-2' met als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijf;
- e. maatschappelijk;
- f. kantoor;
- g. atelier;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. sport;
- j. horeca-1;
- k. casino;
- l. beluizen/internetcafés, uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- m. parkeren;
- n. openbare verbinding;
- o. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen.

Bron: omgevingswet.overheid.nl



Vervolg bestemmingsplan

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 8.4, specifieke gebruiksregels.

Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. de in lid 8.1 onder b t/m i genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat:

1. er geen sprake mag zijn van ontoelaatbare hinder voor de (woon)omgeving.
2. een vestiging niet groter mag zijn dan 250 m² bruto-vloeroppervlakte.

b. een 'casino' als bedoeld in lid 8.1 onder k is uitsluitend toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding (ca);

c. horeca - 1 als bedoeld in lid 8.1 onder j is niet toegestaan;

d. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 8, 1 onder e zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan;

e. uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;

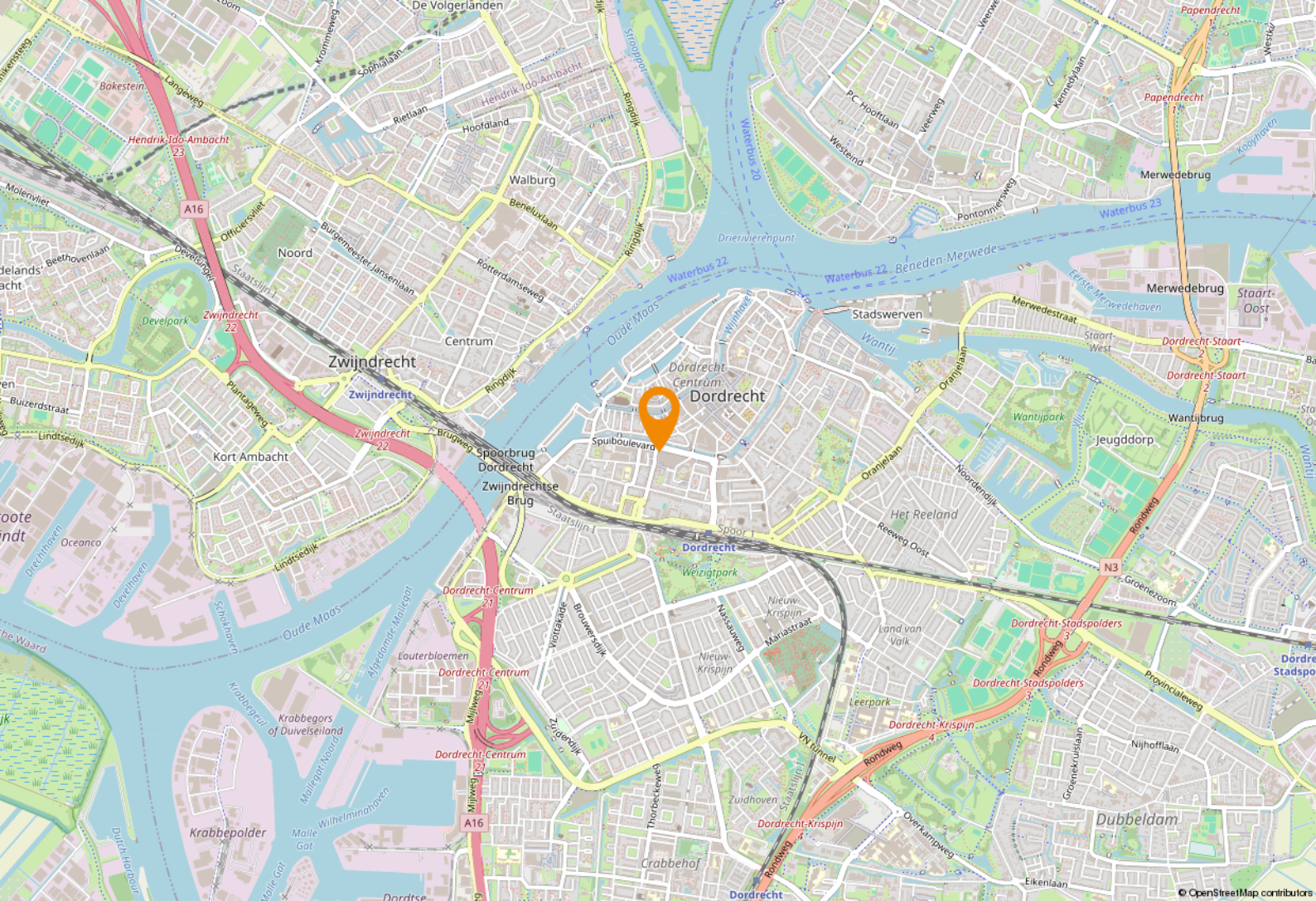
f. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;

g. in afwijking van het bepaalde in lid 8.4 onder e zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf, categorie 3' op het aangegeven adres tevens de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:

a. aannemersbedrijf-timmerbedrijf Vrieseweg 46

h. de verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, tenzij deze op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan reeds voor andere functies zijn ingericht;

i. het gebruik van gebouwen voor beluizen/ internetcafés mag worden gehandhaafd tot aan het moment dat het is beëindigd.



Locatie

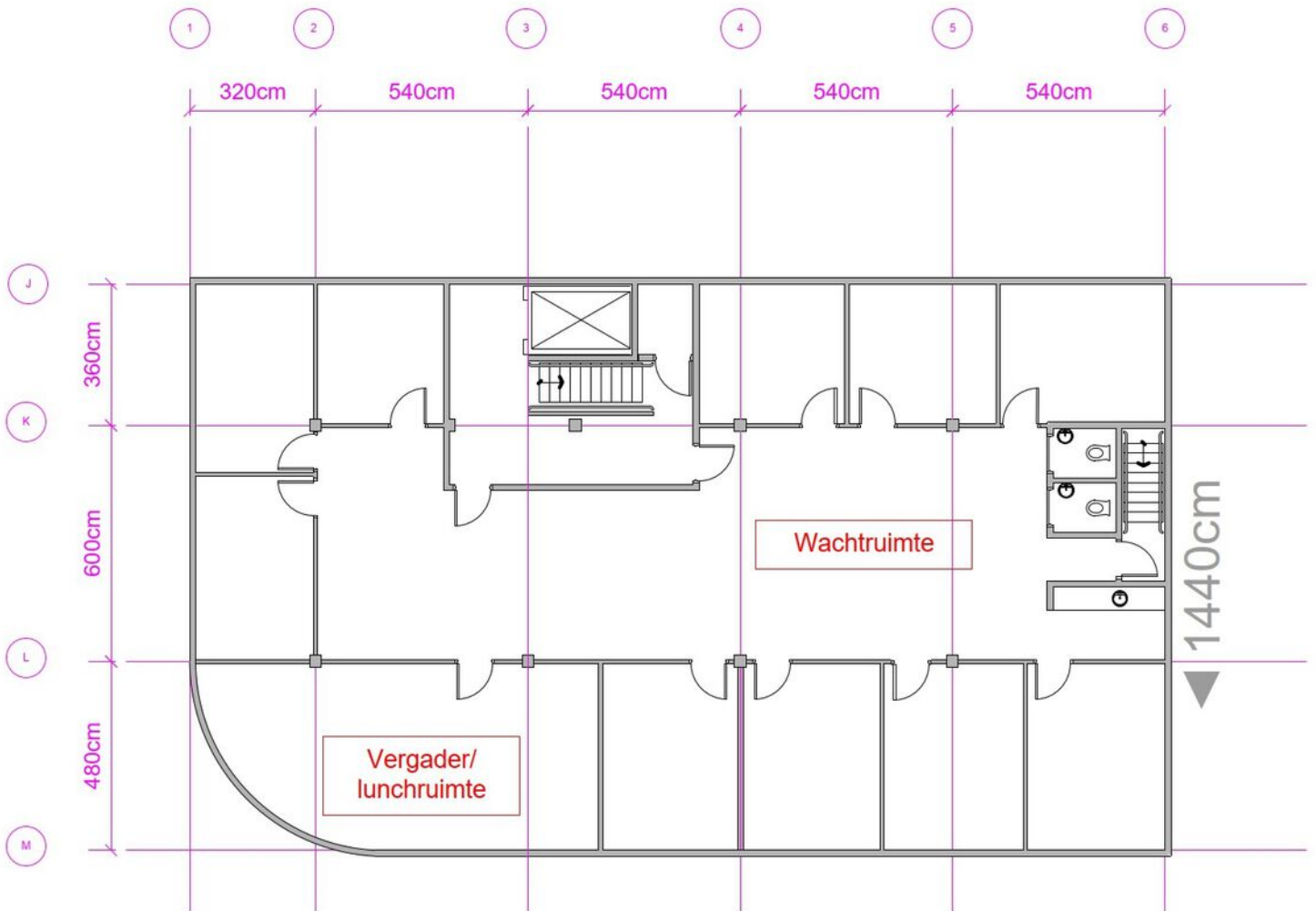
Bereikbaarheid

De historische binnenstad van Dordrecht ligt om de hoek en de op- en afritten van de rijksweg A16 zijn binnen vijf minuten rijden te bereiken. Ook het treinstation Dordrecht Centraal bevindt zich op ongeveer vijf minuten loopafstand.



Plattegrond

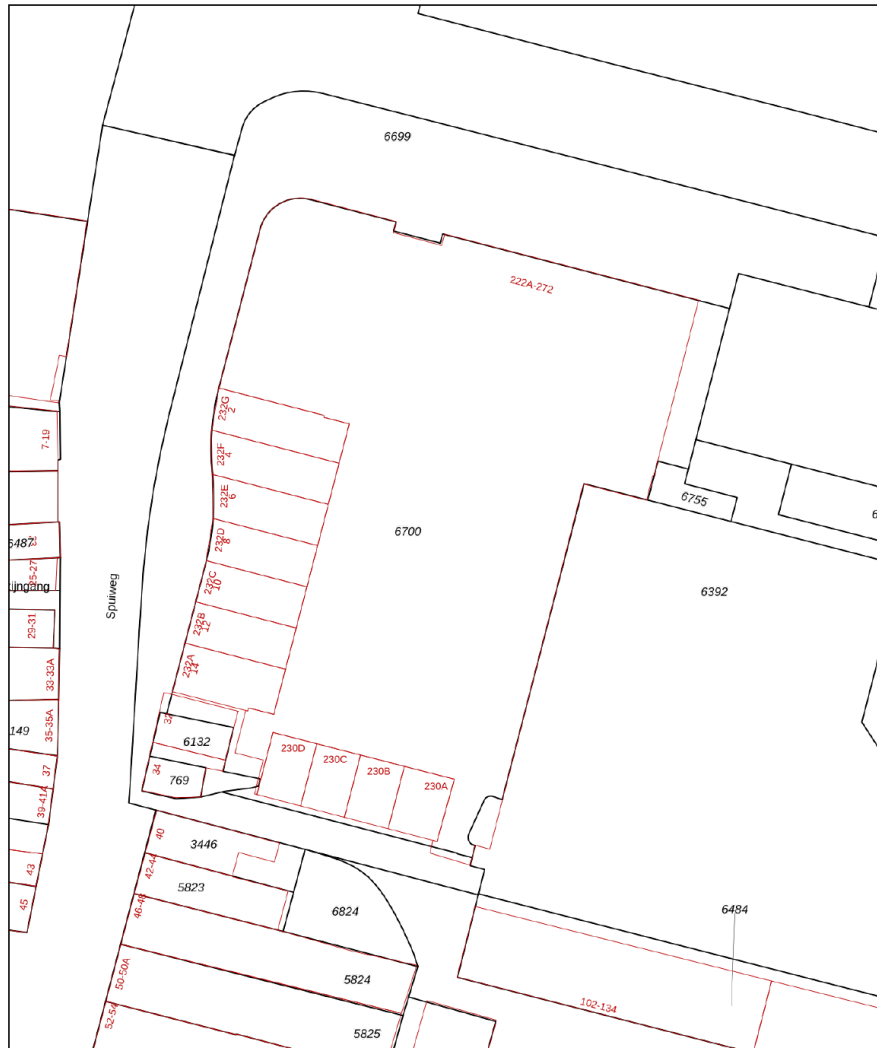
Deze plattegrond komt grotendeels overeen met de huidige indeling van de ruimte, echter zijn er enkele kleine verschillen.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Chantal



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dordrecht	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6700	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Adres

Spuiboulevard 238

Gemeente

Dordrecht

Postcode / Plaats

3311 GR Dordrecht

Sectie / Perceel

D / 6703-A a 165 en a 167

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 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

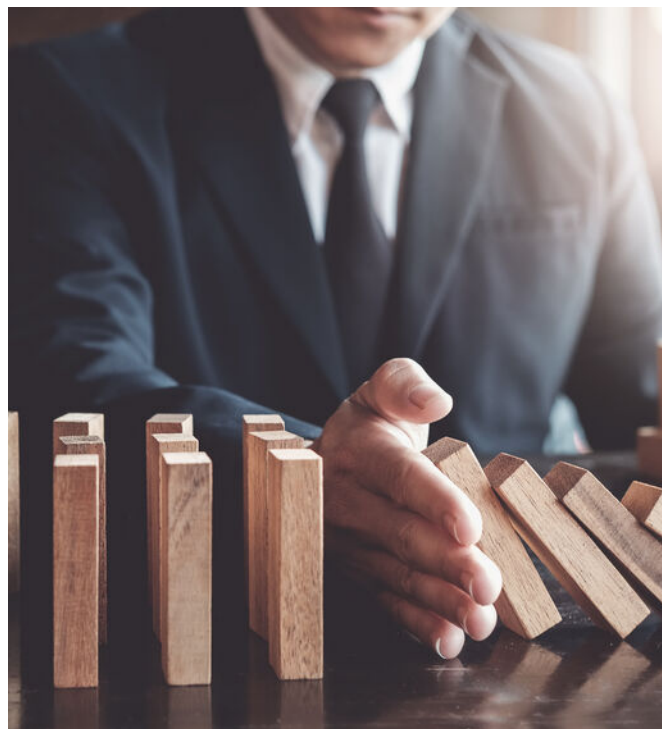


Ooms.com
Makelaars

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.