



**Baanhoek 188 • Sliedrecht**

Te huur: kantoorruimte

**M**  
**W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE

Baanhoek 188 • Sliedrecht



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P08
Bestemmingsplan	P09
Foto's	P10-P14
Plattegronden	P15-P19
Disclaimer	P20
Contactgegevens	P21

# ALGEMENE INFORMATIE

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## Algemeen:

“Merweborg” is een zeer representatief kantoorcomplex dat direct aan de oever van de Merwede is gelegen op een speciaal gecreëerd eiland met eigen binnenhaven. Het complex is via een eigen oprijlaan en een brug met portiersruimte bereikbaar en omvat vier geschakelde kantoorgebouwen, te weten gebouw A, gebouw B, gebouw C en gebouw D. Binnen de gebouwen worden diverse kantoorruimten aangeboden. Onder het gebouw is een grote parkeergarage met parkeerplaatsen, archiefruimte en centrale dienst ruimten zijn gesitueerd. “Merweborg” is de loop der tijd altijd in een staat gehouden die volledig voldoet aan de eisen voor een modern kantoor.

Recente vernieuwingen: aanleg van een nieuw parkeerterrein en het plaatsen van een noodstroomvoorziening voor het hele complex worden geplaatst.

## Afmetingen:

Gebouw A 2 <sup>e</sup> verdieping	circa	217 m <sup>2</sup>
Gebouw C 1 <sup>e</sup> verdieping	circa	650 m <sup>2</sup>
Gebouw C 2 <sup>e</sup> verdieping	circa	650 m <sup>2</sup>
Gebouw C 3 <sup>e</sup> verdieping	circa	650 m <sup>2</sup>
Gebouw C 5 <sup>e</sup> verdieping	circa	650 m <sup>2</sup>
Gebouw D 1 <sup>e</sup> verdieping	circa	441 m <sup>2</sup>

Bovengenoemde oppervlakte is inclusief een deel entree, overloop met toegang tot trappenhuis en liften.

## Parkeren:

- Parkeerkelder, afgesloten terrein;
- parkeren op eigen terrein.

Door het ruim opgezette terrein en grote parkeergarage kent “Merweborg” een zeer ruime parkeernorm.

# ALGEMENE INFORMATIE

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## Huurprijzen:

Kantoorruimte:	€ 100,-- per m <sup>2</sup> v.v.o. per jaar, exclusief BTW exclusief servicekosten;
Parkeerplaatsen maaiveld:	€ 250,-- per stuk per jaar, exclusief BTW;
Parkplaatsen in de parkeerkelder:	€ 450,-- per stuk per jaar, exclusief BTW.

Tegen het einde van een huurperiode kan verhuurder aanpassing van de huurprijs verlangen aan de dan geldende markthuur. Indien de BTW niet kan worden verrekend dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader vast te stellen BTW compensatiepercentage.

## Servicekosten:

€ 40,-- per m<sup>2</sup> v.v.o. per jaar, exclusief BTW als verrekenbaar voorschot.

De leveringen kunnen onder meer omvatten:

- Gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en verlichting van de gemeenschappelijke ruimten;
- waterverbruik inclusief vastrecht;
- onderhoud en periodieke controle alle installatie(s);
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen, parkeerkelder en/of terrein;
- verzorging huisvuil, containerhuur e.d.;
- assurantiepremie buitenbeglazing;
- elektraverbruik terreinverlichting inclusief vervangen van lampen;
- schoonhouden van alle gemeenschappelijke ruimten, waaronder gerekend de gemeenschappelijke kelderruimten, keldergangen, rijwiel- en bromfietsenberging, parkeergarage en het parkeerterrein;
- onderhoud en periodieke controle van trafo- installatie en draai-kiepramen;
- onderhoud en periodieke controle van de slagboominstallatie;
- periodiek onderhoud van parkeerterrein en tuinen, verlichting buitenterrein, bewegwijzering en borden voor parkeerders en bezoekers;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

# ALGEMENE INFORMATIE

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## **Opleveringsniveau:**

De kantoorruimte zal worden opgeleverd inclusief:

- Gezamenlijke entree met ruime ontvangsthal waarbij de mogelijkheid aanwezig is om een receptie te plaatsen;
- trappenhuis met twee liften naar de verdiepingen;
- personenlift(en) - 13 personen, 1.000 kg, per stuk;
- de kantoorverdiepingen hebben ieder eigen kantoorvertrekken en mogelijk verdeeld units;
- vloeren gedeeltelijk voorzien van vloerbedekking;
- kabelgoten voor elektra- en databekabeling;
- mechanische ventilatie met topkoeling;
- luxe sanitaire voorzieningen op elke verdieping;
- systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- pantry's;
- zonwering middels automatische, elektrisch bedienbare screens aan de buitenzijde;
- terrein afsluitbaar middels elektrisch hek.

## **Bouwjaar:**

1979.

## **Aanvaarding:**

In overleg, op korte termijn mogelijk.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## **Huurtermijn:**

5 + 5 jaar.

## **Huurbetaling:**

Per maand vooraf te voldoen.

## **Huurprijsaanpassing:**

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

## **Huurcontract:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken Model op 30 januari 2015 is vastgesteld en op 17 februari 2015 is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

## **Zekerheidsstelling bij verhuur:**

Bankgarantie ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

## **Omzetbelasting verhuur:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verhuurder en huurder in de huurovereenkomst een verklaring ondertekenen op grond waarvan zij opteren voor belaste verhuur.

Uitgangspunt is dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage zal of blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien huurder 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 om te opteren voor met omzetbelasting belaste huur.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## **Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

## **Offerte:**

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

## **Aansprakelijkheid:**

Alle informatie 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. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## **Tekeningen:**

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

# LOCATIE

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## Informatie gemeente:

Sliedrecht is een dorp dat slingert langs de rivier 'Beneden Merwede'. Het ligt op een steenworp afstand van Nationaal Park De Biesbosch en heeft ook binnen de gemeentegrenzen veel groen. Mooi aan Sliedrecht is het dorpse karakter. De inwoners van Sliedrecht staan voor elkaar klaar en respecteren de ander. Ook als die ander een andere levensovertuiging heeft. Sliedrecht heeft bovendien veel winkel- en vrijetijdsvoorzieningen, waarvan ook omliggende dorpen gebruik maken.

## Locatie:

“Merweborg” is gelegen nabij rijksweg A15 (afslag Sliedrecht/Wijngaarden) uitstekend bereikbaar met eigen vervoer. Het complex ligt centraal in de driehoek Dordrecht – Gorinchem – Geldermalsen.

“Merweborg” is tevens goed bereikbaar met openbaar vervoer. Op loopafstand bevindt zich een busverbinding en treinstation 'Baanhoek West' Sliedrecht met directe verbindingen van en naar trein stations Dordrecht - Geldermalsen.





# BESTEMMINGSPLAN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijfsgebied Baanhoek' vastgesteld op 26 juni 2013 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'kantoor' heeft. De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. kantoor, b. educatieve doeleinden, c. wegen en parkeervoorzieningen, d. groenvoorzieningen, bermen en watergangen, e. bij een en ander behorende overige voorzieningen zoals nutsvoorzieningen



# FOTO'S

Baanhoek 188 • Sliedrecht



# FOTO'S

Baanhoek 188 • Sliedrecht



# FOTO'S

Baanhoek 188 • Sliedrecht



# FOTO'S

Baanhoek 188 • Sliedrecht



# FOTO'S

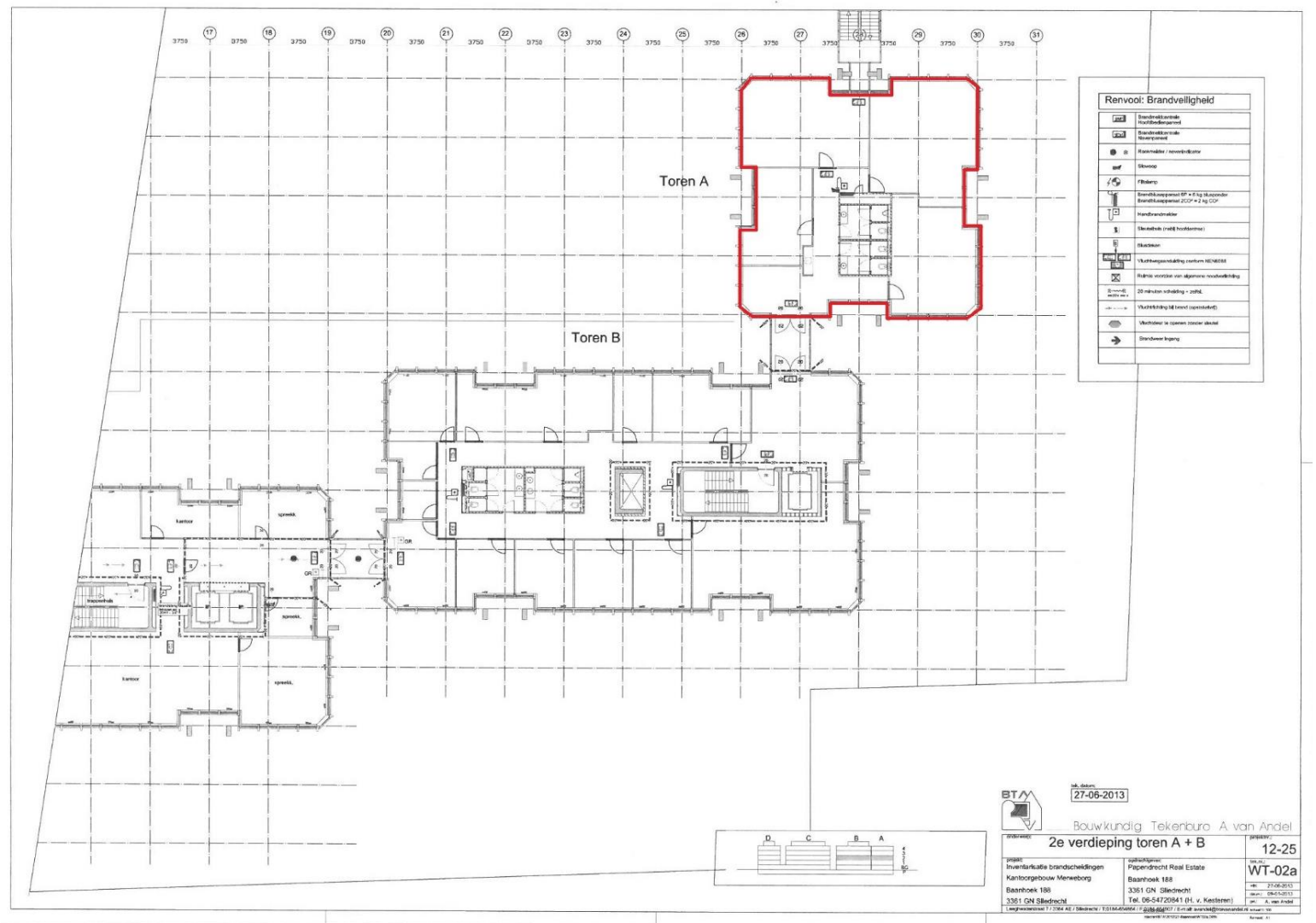
Baanhoek 188 • Sliedrecht



# PLATTEGRONDEN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

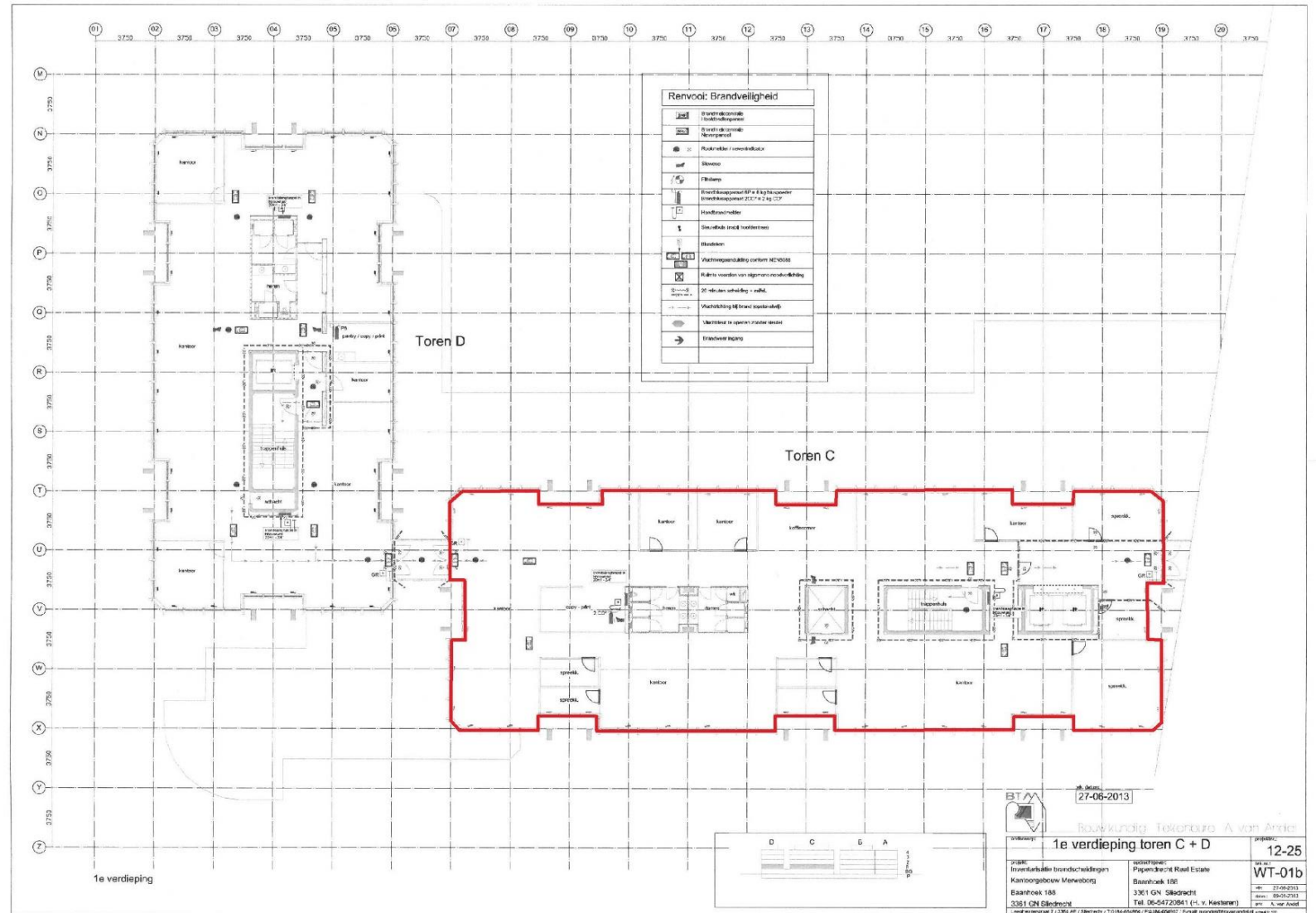
GEBOUW A  
2<sup>E</sup> VERDIEPING



# PLATTEGRONDEN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

GEBOUW C  
1<sup>E</sup> VERDIEPING

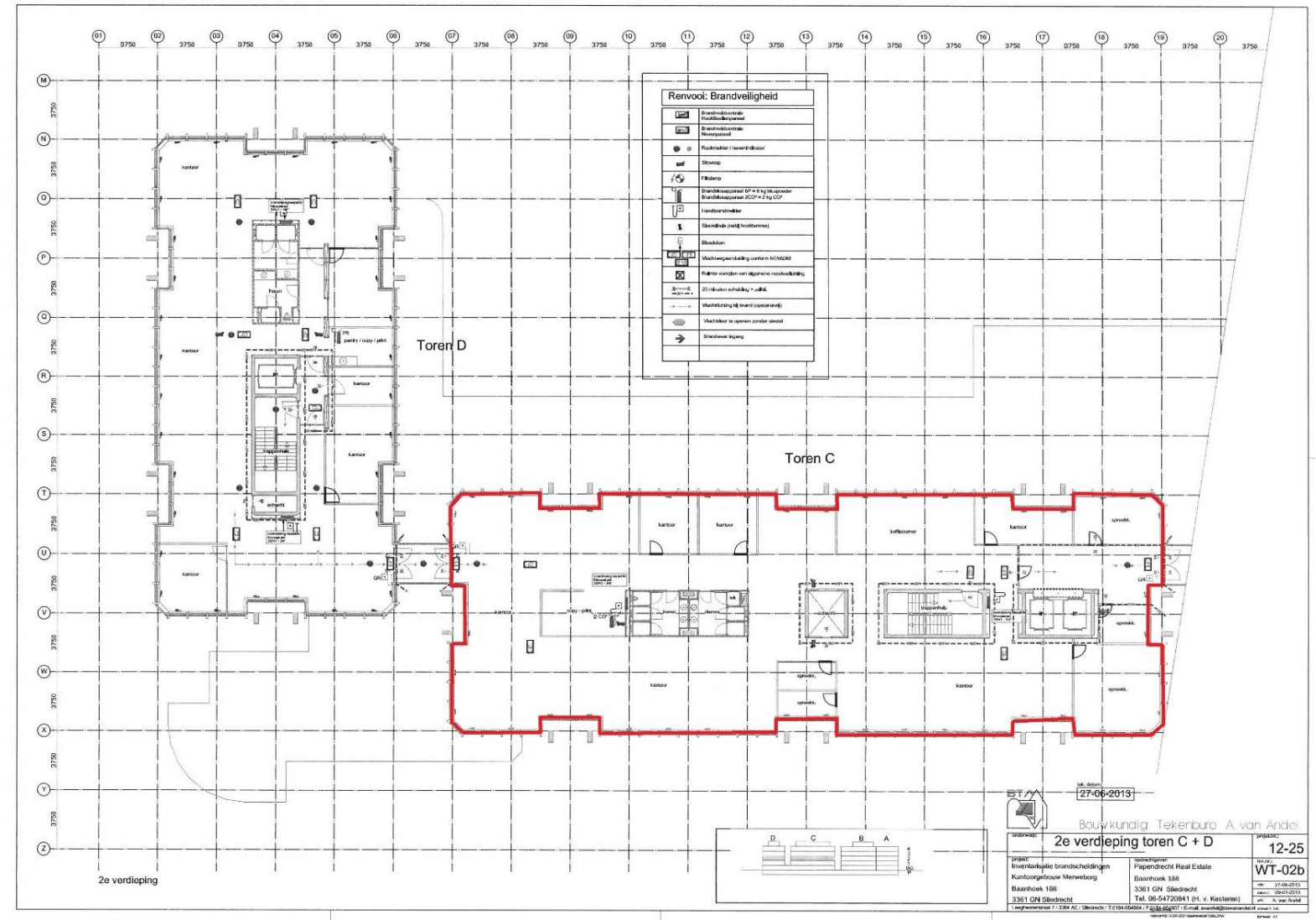




# PLATTEGRONDEN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

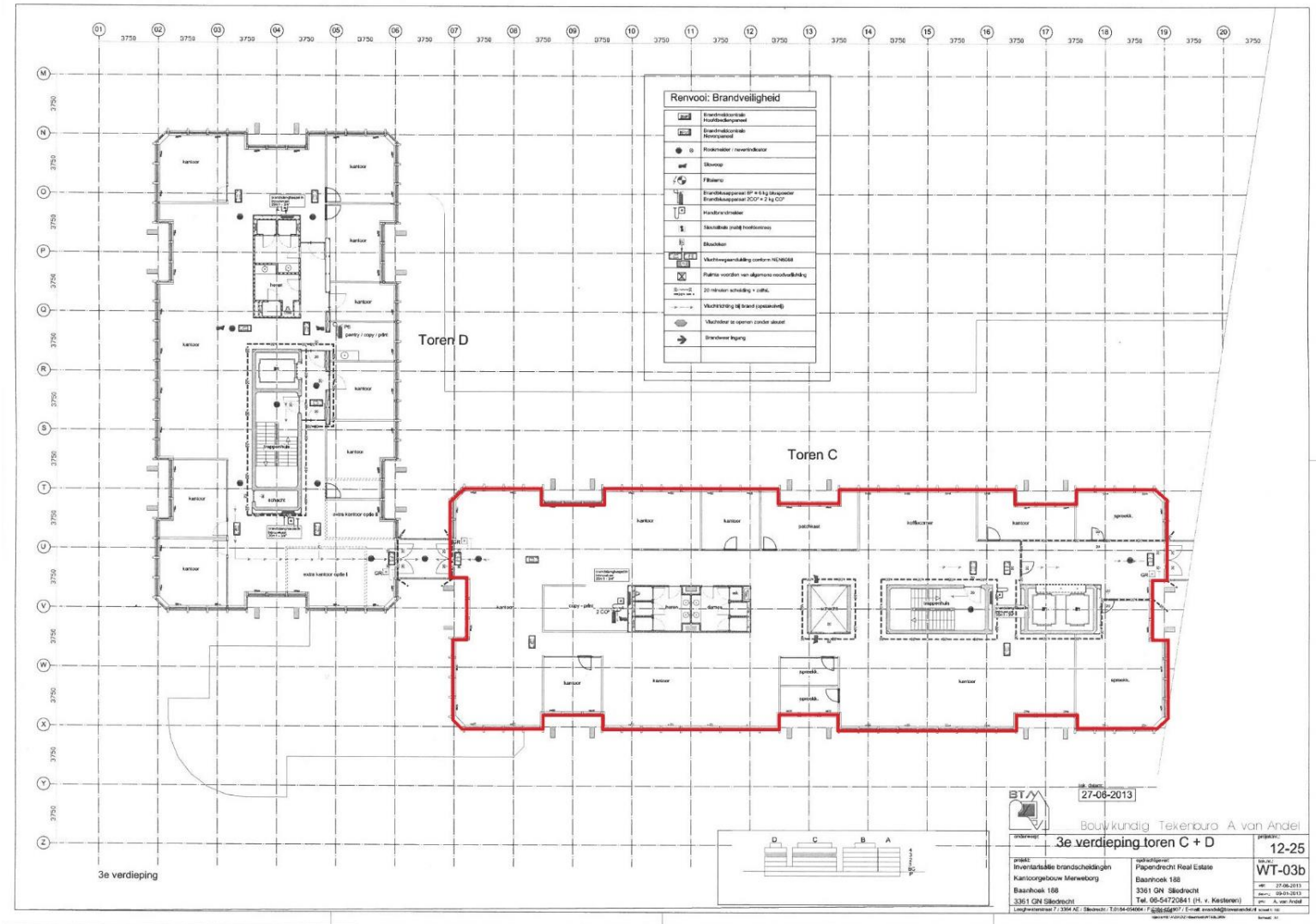
GEBOUW C  
2<sup>E</sup> VERDIEPING



# PLATTEGRONDEN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

GEBOUW C  
3<sup>E</sup> VERDIEPING

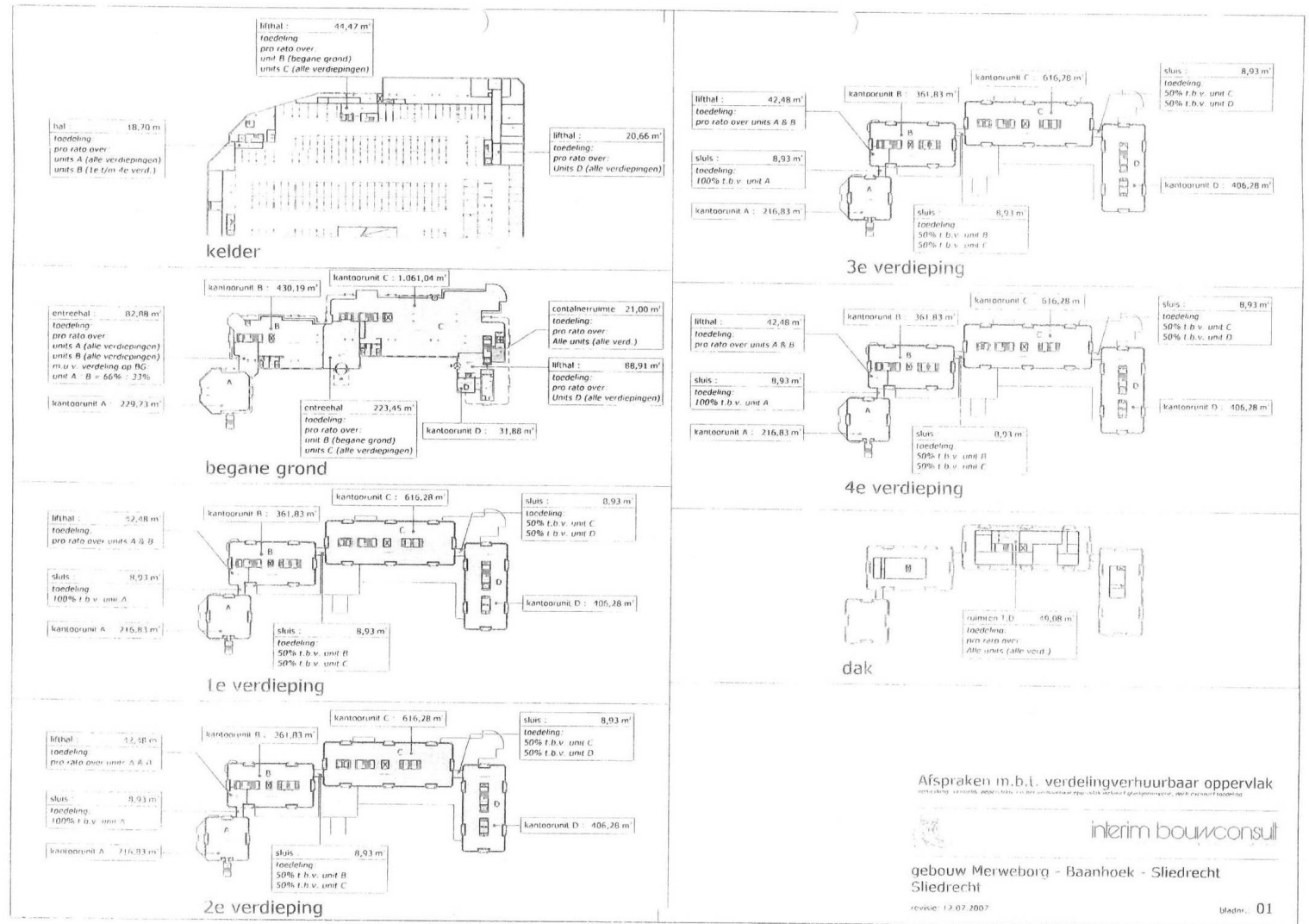




# PLATTEGRONDEN

Baanhoek 188 • Sliedrecht

## VERDIEPINGEN



# DISCLAIMER

Baanhoek 188 • Sliedrecht

Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

# CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

**Hans van Andel**

[h.vanandel@waltmann.nu](mailto:h.vanandel@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Niels Vink**

[n.vink@waltmann.nu](mailto:n.vink@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

[f.lichteveld@waltmann.nu](mailto:f.lichteveld@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Ties Hanselman**

[t.hanselman@waltmann.nu](mailto:t.hanselman@waltmann.nu)

078 614 10 30





**A** Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

**T** 078 614 10 30

**E** [info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

**I** [www.waltmann.nu](http://www.waltmann.nu)