



**Visstraat 104-106 • Dordrecht**

Te huur: winkelruimte

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

# INHOUDSOPGAVE

Visstraat 104-106 • Dordrecht



|                      |         |
|----------------------|---------|
| Algemene informatie  | P03-P04 |
| Algemene voorwaarden | P05-P06 |
| Locatie              | P07     |
| Bestemmingsplan      | P08     |
| Foto's               | P09-P18 |
| Plattegronden        | P19-P22 |
| Disclaimer           | P23     |
| Contactgegevens      | P24     |

# ALGEMENE INFORMATIE

Visstraat 104-106 • Dordrecht

## Algemeen:

Midden in het centrum van Dordrecht wordt deze winkelruimte te huur aangeboden. Het betreft een grootschalige winkelruimte verdeeld over 3 bouwlagen met een kleine kantoorruimte op de bovenste verdieping. Deze bovenste verdieping geeft direct toegang van en naar de parkeergarage. De winkelruimte is op een hoek gelegen aan één van de drukste, doorgaande winkelstraten in het Dordtse winkelcentrum. In de directe omgeving zijn vestigingen van o.a. O'moda Schoenen, Costes dames en herenkleding, Jac. Hensen herenmode, Adams Herenmode, McDonald's, NED Game. De oplevering is in huidige staat, zijnde casco plus. De winkelruimte is als splitlevel verdeeld over meerdere bouwlagen.

## Afmetingen:

|                         |       |                        |
|-------------------------|-------|------------------------|
| Niveau 0:               | circa | 947 m <sup>2</sup> ;   |
| Niveau 1/2:             | circa | 1.394 m <sup>2</sup> ; |
| Niveau 3:               | circa | 620 m <sup>2</sup> ;   |
| Niveau 4 kantoorruimte: | circa | 54 m <sup>2</sup> ;    |

In overleg met verhuurder is deelverhuur mogelijk per etage.

## Parkeren:

Optioneel zijn er nog parkeerplaatsen te huur op het parkeerdek. Aansluitend aan de winkel is de parkeergarage 'Visstraat' aanwezig. Deze parkeergarage biedt een mogelijk tot het parkeren van 172 personen auto's. Deze parkeergarage is maandag tot en met zondag geopend van 06.45 uur tot 01.00 uur. Kosten zijn € 1,00 per 25 minuten. Interne bereikbaarheid van en naar de parkeergarage is aanwezig.

## Huurprijs:

Voor het geheel: € 295.000,-- per jaar exclusief BTW en servicekosten. In overleg met verhuurder is deelverhuur mogelijk.

## Servicekosten:

Nader te bepalen door verhuurder.

# ALGEMENE INFORMATIE

Visstraat 104-106 • Dordrecht

## Opleveringsniveau:

- Systeemplafonds met geïntegreerde verlichtingsarmaturen;
- Voor en zijgevel veel glastoepassing en etalagemogelijkheden;
- Meterkast;
- Verwarmingsinstallatie;
- Scheidingswanden;
- Pantry;
- Goederenliftinstallatie.

In huidige staat, zijnde casco, met dien verstande dat onder andere bovengenoemde voorzieningen thans de reeds in het gehuurde aanwezige zaken geen onderdeel vormen van het gehuurde en derhalve hiervoor geen herstel/vervangingsverplichting bestaat voor verhuurder. Deze zaken worden door huurder om niet in eigendom genomen:

## Verwarming:

Luchtverwarming.

## Warm watervoorziening:

Niet van toepassing.

## Elektrische installatie:

Standaard, uitgaande van normaal gebruik van de installaties.

## Aanvaarding:

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Visstraat 104-106 • Dordrecht

## 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 december 2022 is vastgesteld is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag 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

Visstraat 104-106 • Dordrecht

## **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.

## **Nutsvoorzieningen:**

Indien de binnen het pand aanwezige meterkast niet is voorzien van meters t.b.v. gas, water en elektra in de meterkast dient de gebruiker deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van nutsvoorzieningen aan te vragen. Gebruiker dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper / verhuurder de benodigde EAN code worden opgevraagd.

Huurder is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken.

# LOCATIE

Visstraat 104-106 • Dordrecht

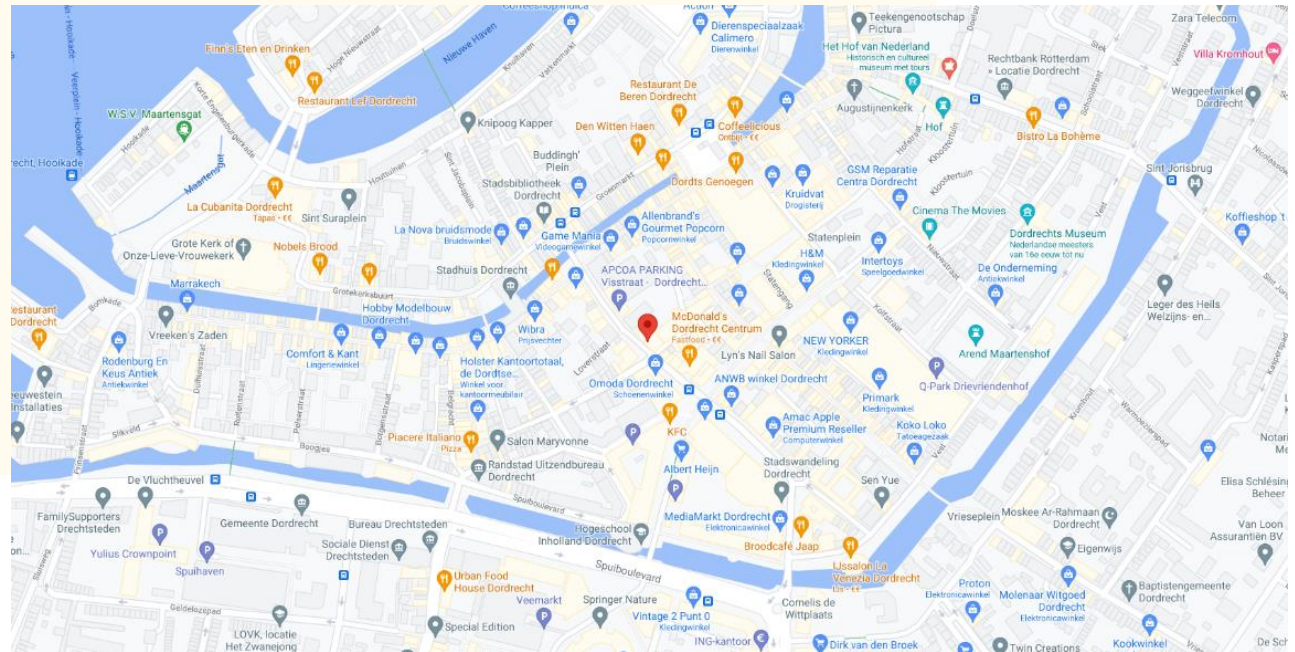
## Informatie gemeente:

Op het drukst bevaarde punt in Europa, waar de rivier de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude maas, ligt de stad Dordrecht in de Provincie Zuid-Holland. Dordrecht maakt onderdeel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam en Antwerpen. Met ruim 288.000 inwoners en een nog veel groter verzorgingsgebied vervult deze regio een belangrijke economische functie.

Dordrecht is een prachtige stad met meer dan 900 rijksmonumenten, 700 gemeentelijke monumenten en een groot aantal beeldbepalende panden. Door de verscheidenheid aan locaties en het gevarieerde winkelaanbod is het zeer de moeite waard de stad te bezoeken. Van couleur locale in een historische omgeving tot moderne winkels met allure en alle bekende modemerken.

## Locatie:

De bereikbaarheid is goed te noemen. De op- en afritten van de rijksweg A16 (Rotterdam-Antwerpen) zijn binnen enkele autominuten te bereiken. Het centraal station van Dordrecht alsmede het busstation zijn op loopafstand van het centrum gelegen. Parkeergarage 'Visstraat' is direct naast de winkelruimte gesitueerd.



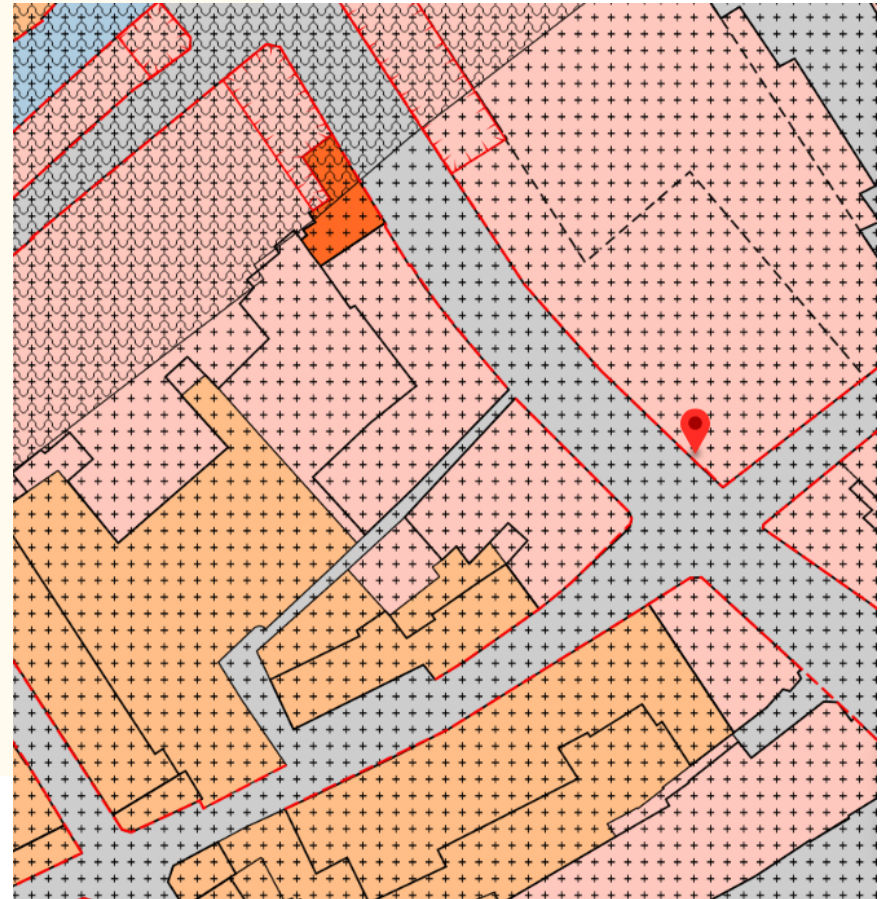
# BESTEMMINGSPLAN

Visstraat 104-106 • Dordrecht

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Historische Binnenstad', waaruit blijkt dat onderhavige locatie bestemd is als "Centrum". De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. detailhandel, b. dienstverlening, c. horeca – 1, d. horeca – 2, e. kantoor, f. atelier, g. wonen, h. maatschappelijk, i. bedrijf, j. cultuur en ontspanning, k. parkeren, l. fietsenstalling, m. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4 van het bestemmingsplan.

Onder artikel 4.4. van het bestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels opgenomen waarin is aangegeven dat de begane grond uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van detailhandel. Voorts is er beschreven dat indien er in het betreffende pand sprake is van meer verdiepingen, die voor wonen worden gebruikt, mag de eerste verdieping worden gebruikt voor de op de begane grond toegestane functie.





# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



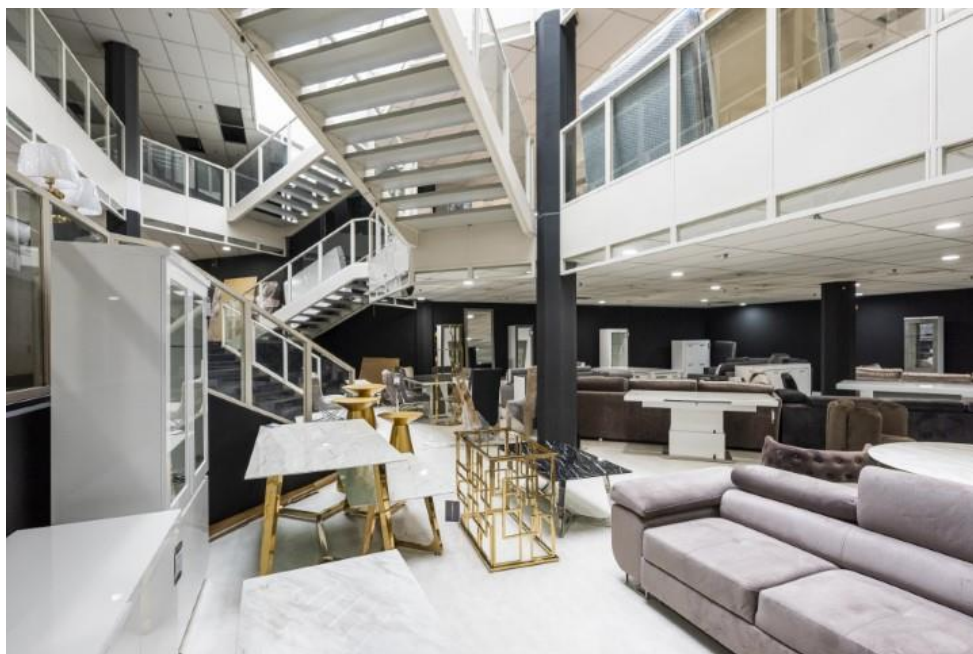
# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



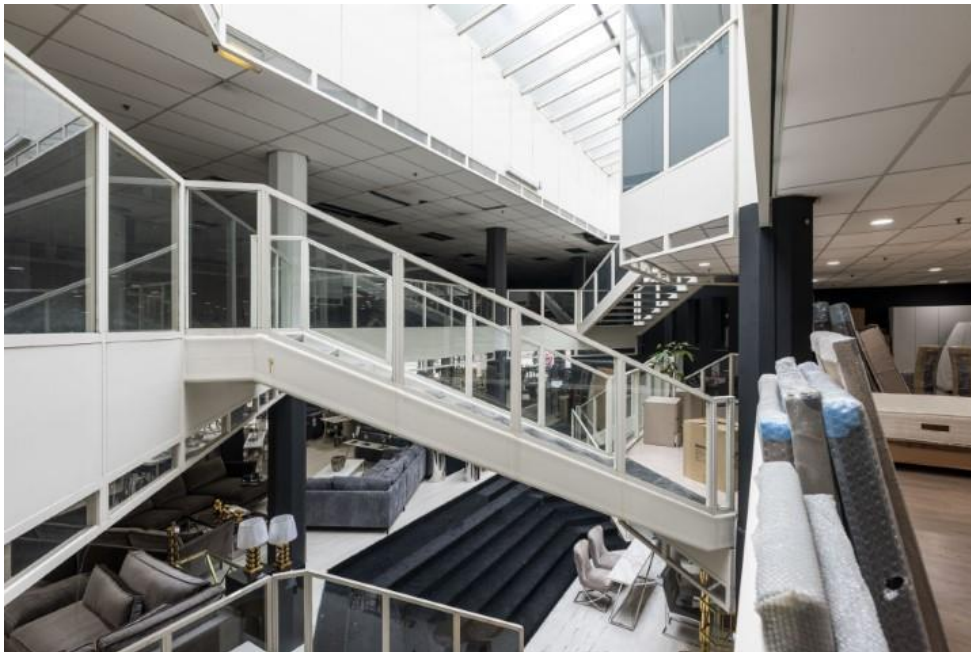
# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht





# FOTO'S

Visstraat 104-106 • Dordrecht



# FOTO'S

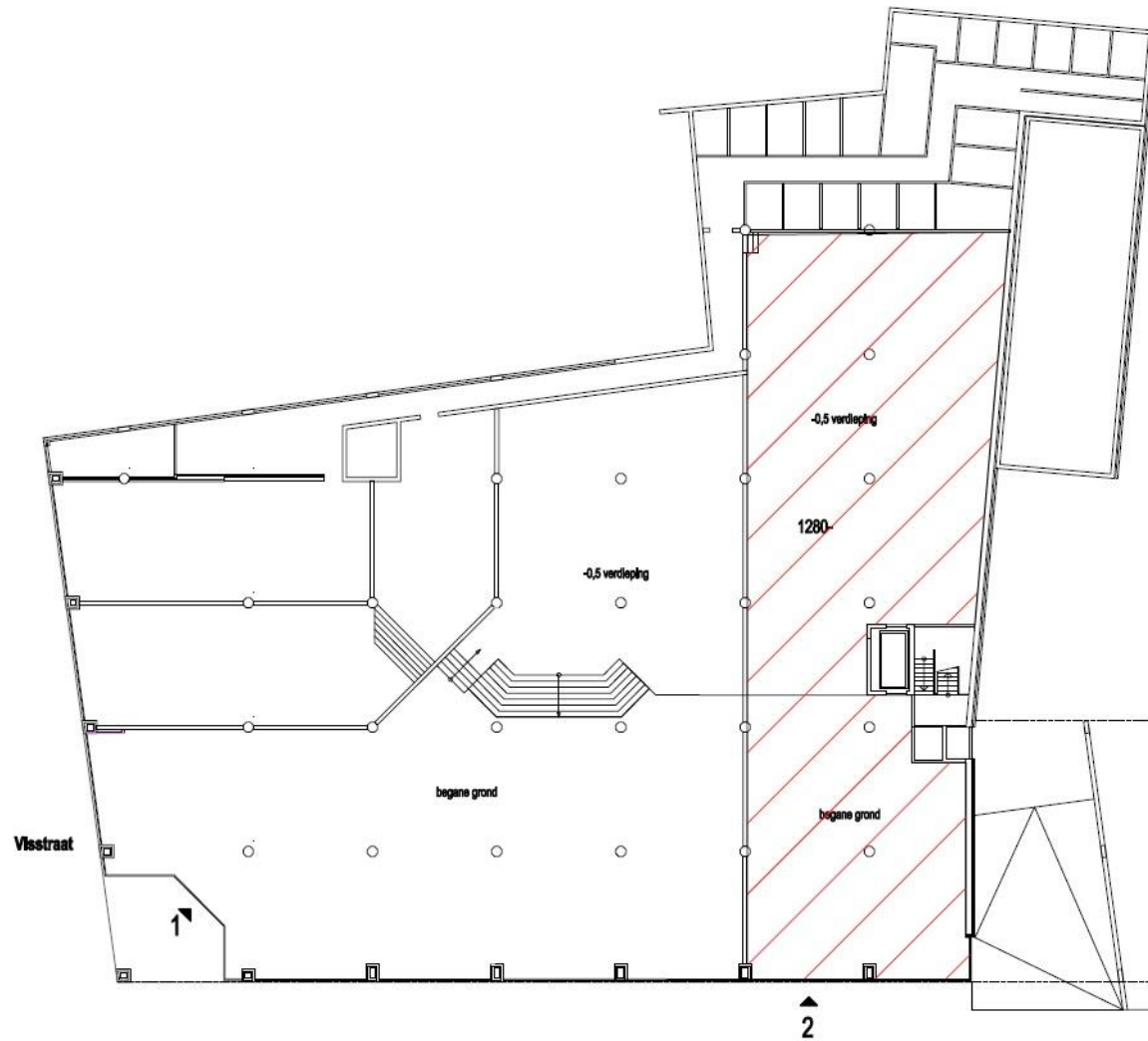
Visstraat 104-106 • Dordrecht



# PLATTEGRONDEN

Visstraat 104-106 • Dordrecht

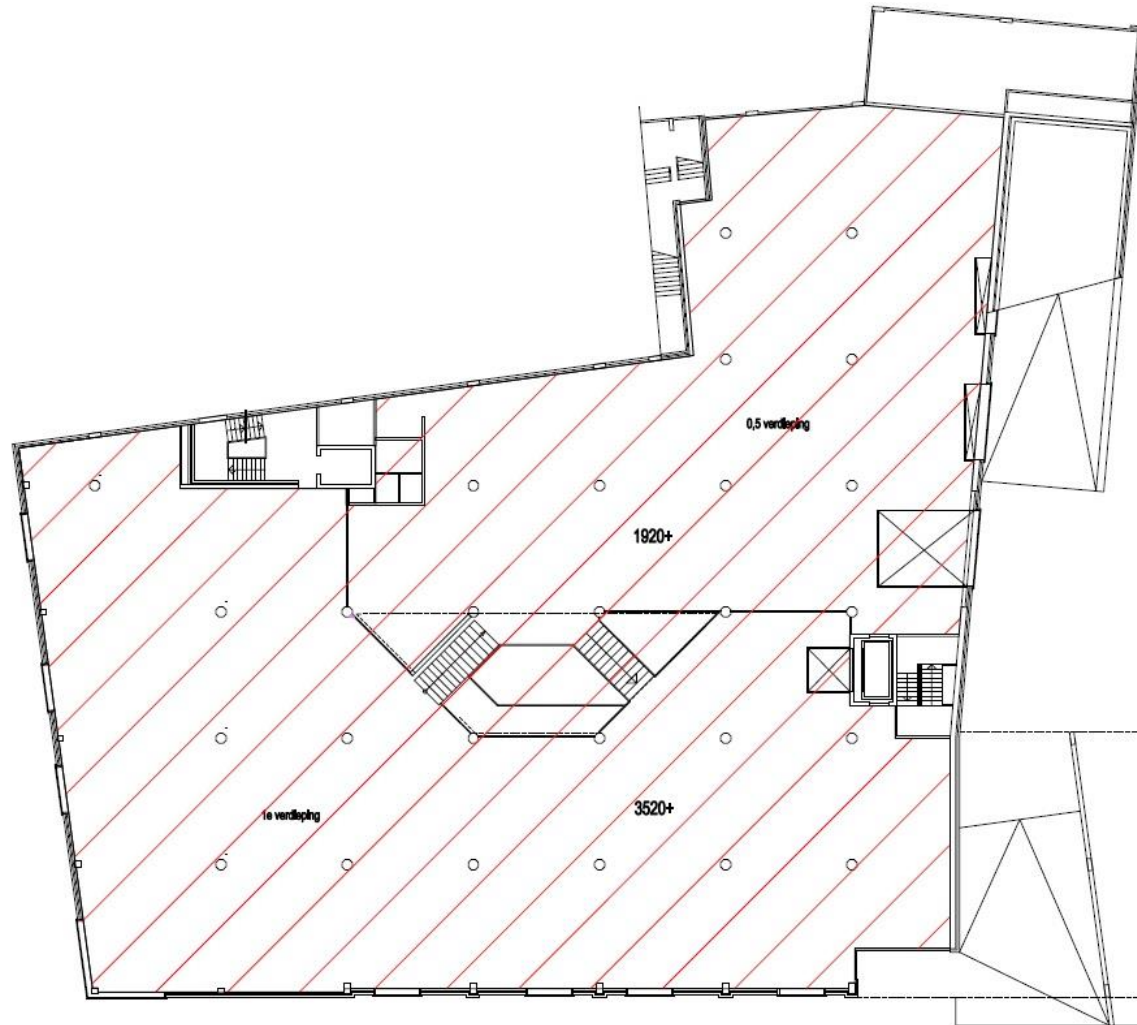
BEGANE GROND



# PLATTEGRONDEN

Visstraat 104-106 • Dordrecht

NIVEAU -I EN +I



# PLATTEGRONDEN

Visstraat 104-106 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE



# PLATTEGRONDEN

Visstraat 104-106 • Dordrecht

NIVEAU +1,5



# DISCLAIMER

Adres • plaats

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



**Ingrid van der Heijden**

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

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

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

078 614 10 30



**Melissa van Kleef**

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