

Johan de Wittstraat 120 (3311 KJ) te Dordrecht

Representatieve kantoorruimte
met uniek dakterras.

Gelegen aan de rand van de
historische binnenstad.



Ca. 278 m² kantoorruimte
gelegen op de 5e verdieping.

HUURPRIJS € 168,00 per m² per jaar

exclusief BTW en servicekosten

Kenmerken

Huurprijs

€ 168,00 per m² per jaar.

Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperiodes van telkens vijf jaar.

Parkeerplaatsen

5 parkeerplaatsen; waarvan 2 op het parkeerdek en 3 in de parkeergarage Achterom.

Opleveringsniveau

In 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

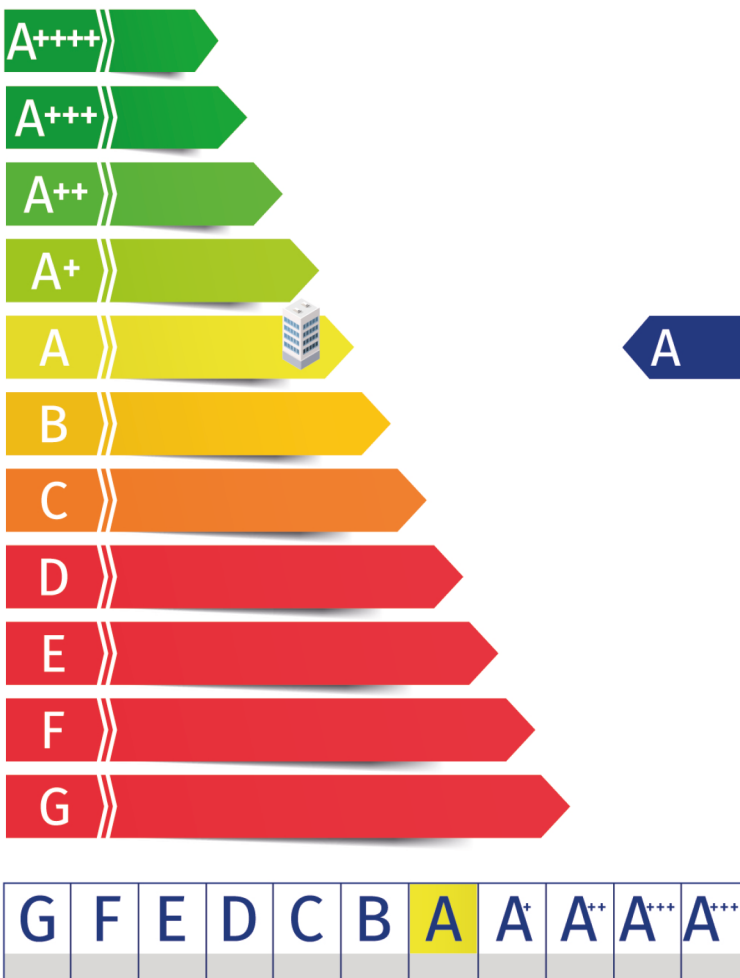
€ 50,00 per m² per jaar, exclusief BTW.

Datum van oplevering

In overleg.

Energie label

Het gebouw beschikt over een energielabel A.



Indeling

Ca. 278 m² kantoorruimte op de vijfde verdieping;

5 parkeerplaatsen; waarvan 2 op het parkeerdek en 3 in de parkeergarage Achterom.

Voormelde oppervlakten zijn vastgesteld aan de hand van plattegrondtekening en een NEN-2580 meetstaat.

Onder- danwel 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.

Voorzieningen

Kantoorruimte

- Representatieve en afgewerkte entree op de begane grond;
- Personenlift;
- Gladde vloeren gereed voor het leggen van het projecttapijt op de verdiepingen;
- Alle ramen voorzien van HR++ beglazing;
- Mechanische balansventilatie met warmteterugwinning;
- Toiletgroep;
- Kabelgoten in de afwerkvloer;
- Brandmeld- / ontruimingsinstallatie;
- Huidig inbouwpakket*;
- De met een sterretje (*) gearceerde voorzieningen worden "om niet" ter beschikking 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.



Omschrijving

Algemeen

Een prachtige kantoorruimte op de vijfde verdieping met heerlijk dakterras en zicht over Dordrecht. Het object is gelegen op één van de bekendste en beste plekken in het centrum van Dordrecht. Het gebouw heeft bijzondere kenmerken zoals verdiepingshoogten van 4 tot 5 meter, een industriële uitstraling en de perfecte ligging in hartje Dordrecht.

Kadastrale aanduiding

Het gehele pand bestaat uit acht eigendomspercelen, in het kadastraal register aangegeven als: Gemeente Dordrecht, sectie D, nummers 6820, 6805, 6806, 6807, 6808, 6241, 6810 en 6811 met een totale perceelgrootte van 3.284 m² en het recht om een plateau te hebben en te houden voor het laden en lossen van het pand.

Indeling

Ca. 278 m² kantoorruimte op de vijfde verdieping;

5 parkeerplaatsen; waarvan 2 op het parkeerdek en 3 in de parkeergarage Achterom.

Voormelde oppervlakten zijn vastgesteld aan de hand van plattegrondtekening en een NEN-2580 meetstaat.

Onder- danwel 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.

Vervolg omschrijving

Huurprijs

Kantoorruimte:

€ 168,00 per m² per jaar exclusief BTW en servicekosten.

Parkeerplaatsen:

€ 950,00 per plaats per jaar, exclusief BTW.

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 telkens 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 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.

Bijkomende kosten

Bovenop en gelijktijdig met de periodiek verschuldigde huurprijs zal door verhuurder een verrekenbaar voorschot worden berekend ter grootte van € 50,00 per m² per jaar voor onder andere navolgende leveringen en diensten:

- Levering van water en elektriciteit, waarbij alle door nutsbedrijven aan Verhuurder in rekening gebrachte kosten die betrekking hebben op iets anders dan enkel het verbruik van water en elektriciteit eveneens voor rekening van Huurder komen. (Onder-)bemetering van de installaties in de gehuurde ruimte wordt per verdieping en per vleugel afzonderlijk uitgevoerd;
- Schoonmaak van de algemene ruimten van Post120;
- Onderhoud, herstel en periodieke controle van de hoofdverwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie(s);
- Onderhoud, herstel en periodieke controle van de algemene liftinstallatie;
- Opstellen en beheren algemeen sleutelplan;
- Glasbewassing van het gehuurde (buitenzijde);
- Onderhoud, herstel en periodieke controle van de algemene brandmeldinstallatie, gebouwbewakingsinstallatie, inbraakinstallatie, koud-waterinstallatie en vuilwaterpomp;
- Vervanging van lampen in de algemene ruimten van het gebouw;
- Onderhoud, herstel van noodverlichting;
- Onderhoud, herstel van slagbomen en eventuele rolhekken;
- Bouwkundig onderhoud, herstel zoals schilderwerk, timmerwerk etc.;
- Graffitibestrijding;
- Glasbewassing algemene ruimten binnen en buiten;
- Assurantiepremie buitenbeglazing;
- Onderhoud en herstel van de bliksembeveiliging;
- Onderhoud en herstel terrein en groenvoorziening;
- Rioolrecht;
- Gebruiksdeel van plaatselijke heffingen en diensten;

Vervolg omschrijving

Verhuurder zal over het bedrag van de vergoeding die Huurder aan Verhuurder verschuldigd is voor door of namens Verhuurder verzorgde leveringen en diensten 5% administratiekosten berekenen. Het rioolrecht en het gebruiksdeel van plaatselijke heffingen en belastingen zal worden verwerkt in (het voorschot op) de vergoeding voor de door of namens Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten.

Verhuurder is bevoegd, na overleg met huurder, de genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheidsstelling

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

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.

Gebruik

Huurder of koper 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.

Energie label

Dit uiterst duurzame complex beschikt over een (Breeam very good) energie label A.

Datum van oplevering

In overleg.

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.

- 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

Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Schil" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 27 maart 2012, met enkelbestemming 'Centrum' en met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

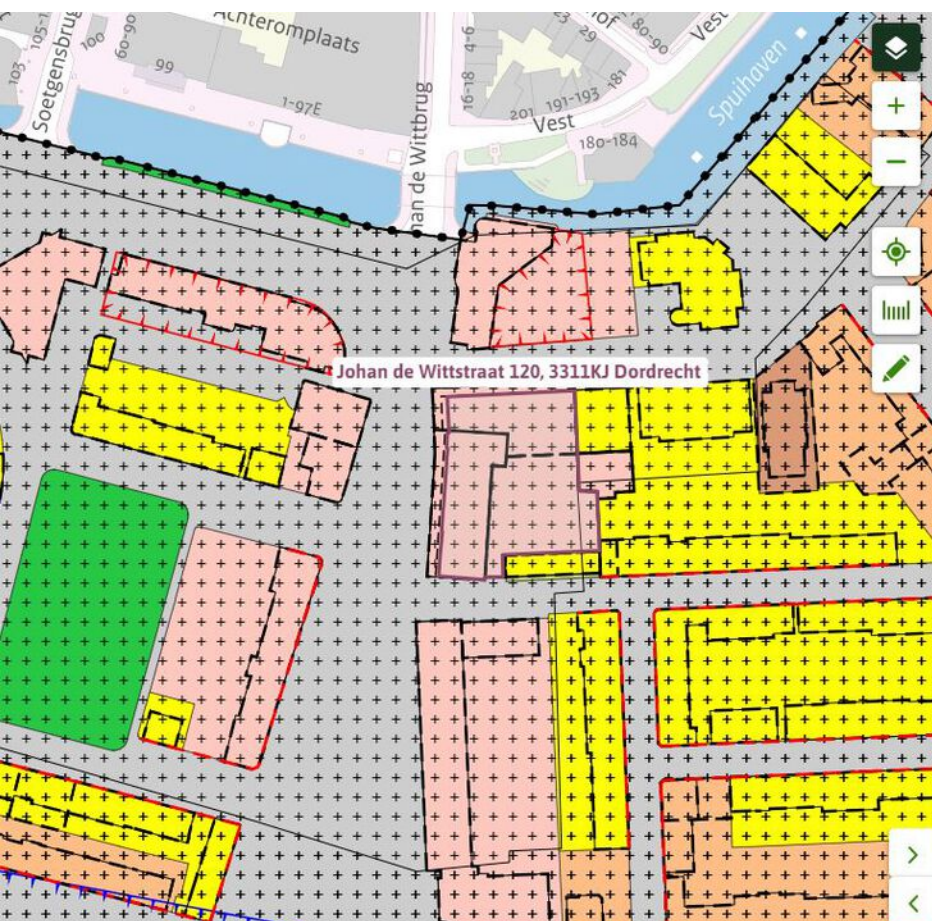
De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoor;
- atelier;
- maatschappelijk;
- bedrijf;
- cultuur en ontspanning;
- sport;
- horeca - 1;
- wonen;
- parkeren;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 5.4 .

Naast de eerste stedenbouwkundige specificatie wordt het pand ook gebouwd in een gebied waar de archeologische waarden moeten worden beschermd.

Als we kijken naar de specifieke gebruiksregels voor deze locatie, merken we dat de functies genoemd onder a tot en met h alleen zijn toegestaan op de begane grond, detailhandel mag niet groter zijn dan 1.000 m², hotel / restaurant is verboden en bedrijven zijn alleen toegestaan binnen categorie 1 en 2 van de bijlage bij het bestemmingsplan (geen geluidsoverlast, stank en stank).

Bron: omgevingswet.overheid.nl



Schil

Bestemmingsplan Dordrecht

meer kenmerken ▾

vastgesteld 27-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (5)

Waarde - Archeologie

Waarde - Beschermd Stadsgezicht

Wonen

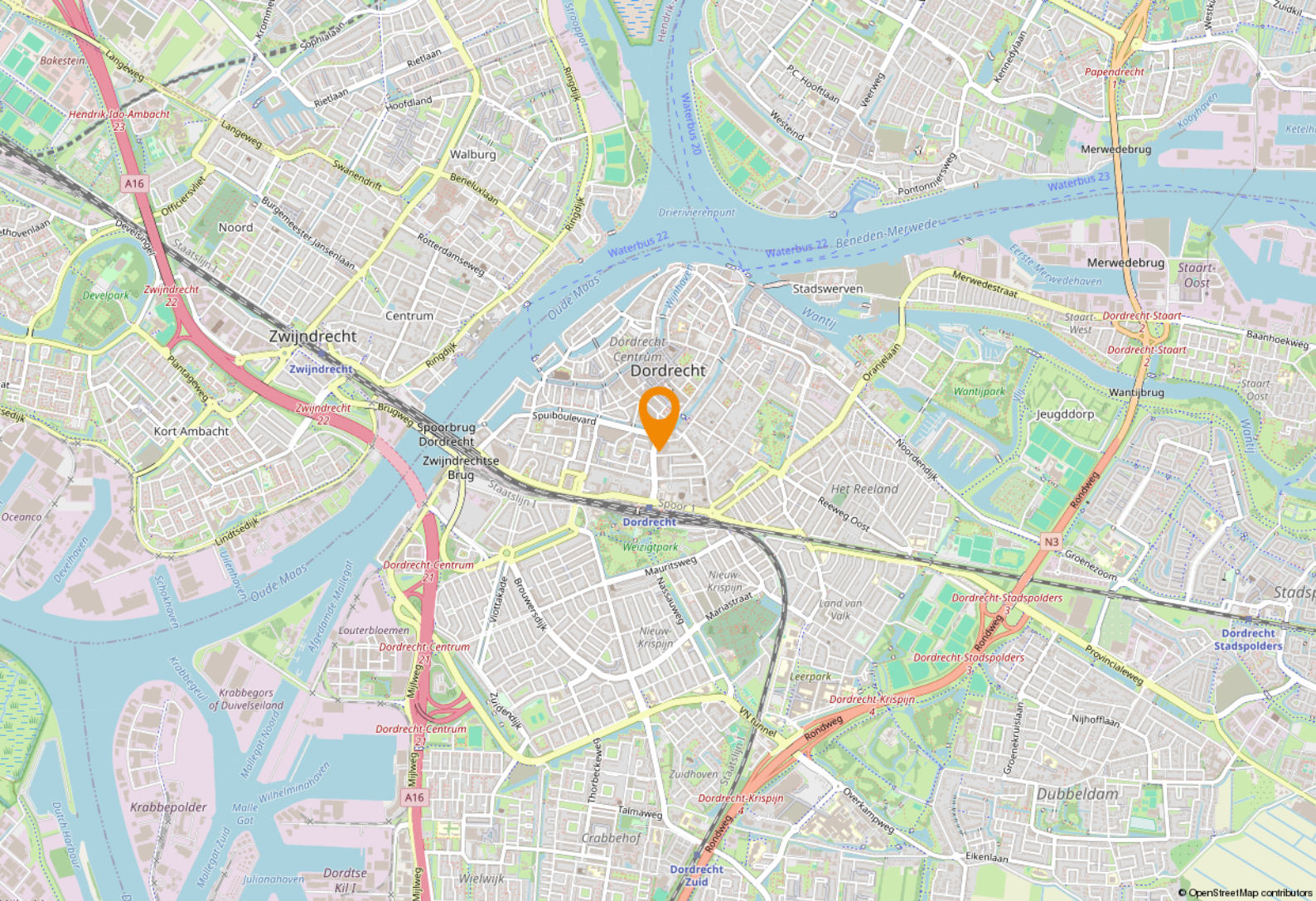
Centrum

Verkeer

Bouwwlakken (2)

bouwwlak

bouwwlak



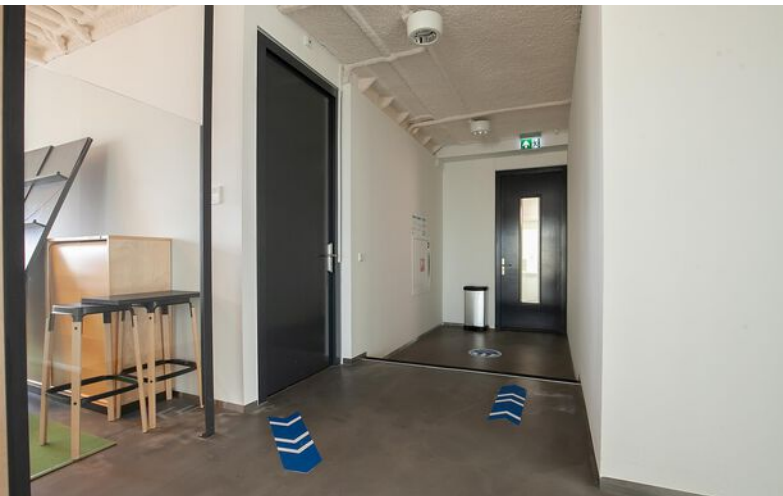
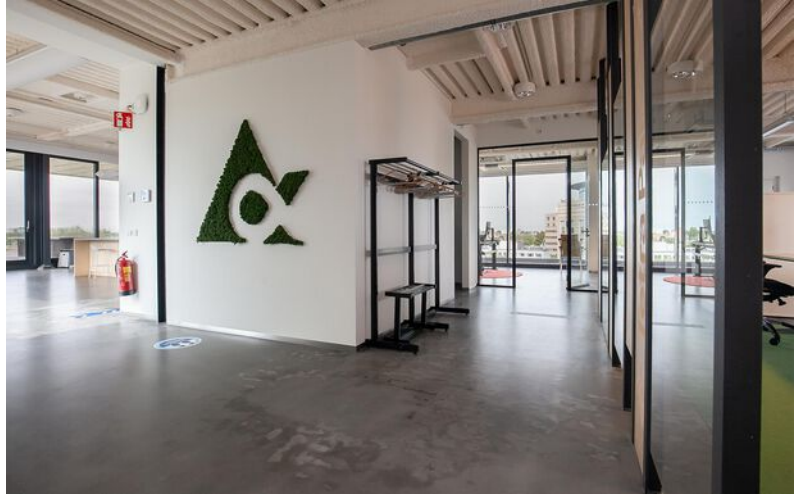
Locatie

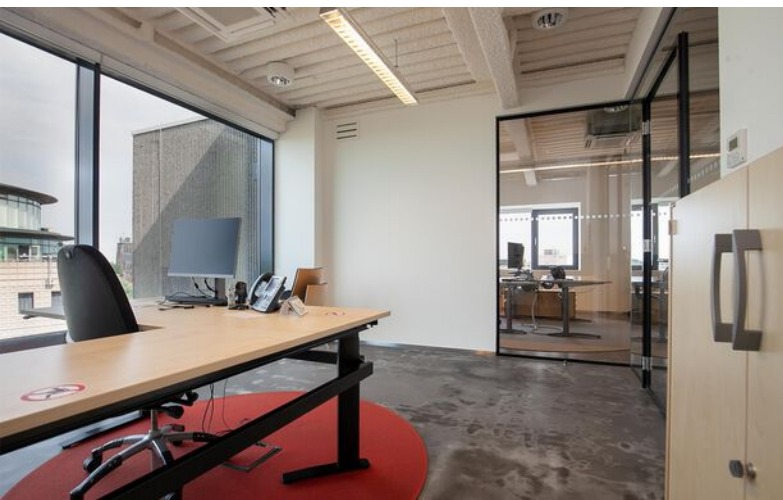
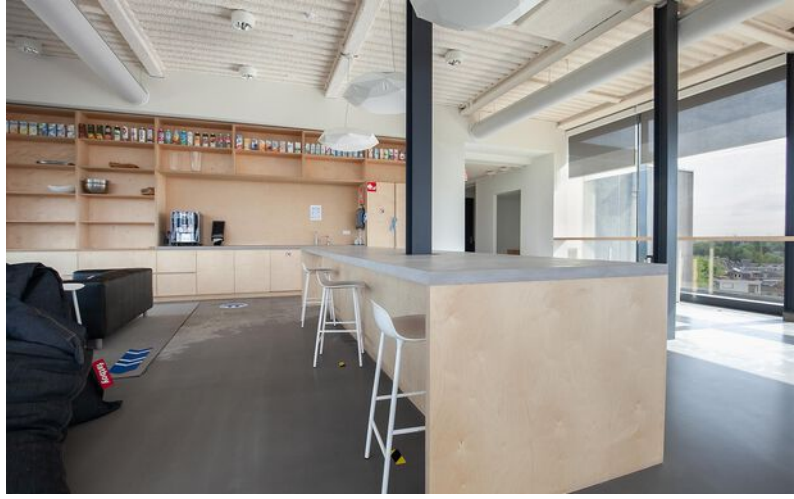
Algemeen

De dynamische locatie is zeer gunstig gelegen aan de rand van het historische centrum van Dordrecht, aan het einde van de Spuiboulevard en op loopafstand (200 meter) van trein- en busstation Dordrecht.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid per auto en per openbaar vervoer is uitstekend te noemen. Zowel de rijksweg A16 van Rotterdam naar Breda als de rijksweg A15 van Rotterdam naar Nijmegen zijn respectievelijk binnen 5 en 10 autominuten bereikbaar. Vanaf busstation Dordrecht is er een keuze uit 29 verschillende buslijnen en op het treinstation stoppen zowel intercity- als stoptreinen. Hierdoor is bijvoorbeeld het centrum van Rotterdam binnen 15 minuten per spoor bereikbaar.









Plattegrond 5e verdieping



Kadastrale kaart



Adres

Johan de Wittstraat 120

Gemeente

Dordrecht

Soort

Volle eigendom

Postcode / Plaats

3311 KJ Dordrecht

Sectie / Perceel

D / 6242

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

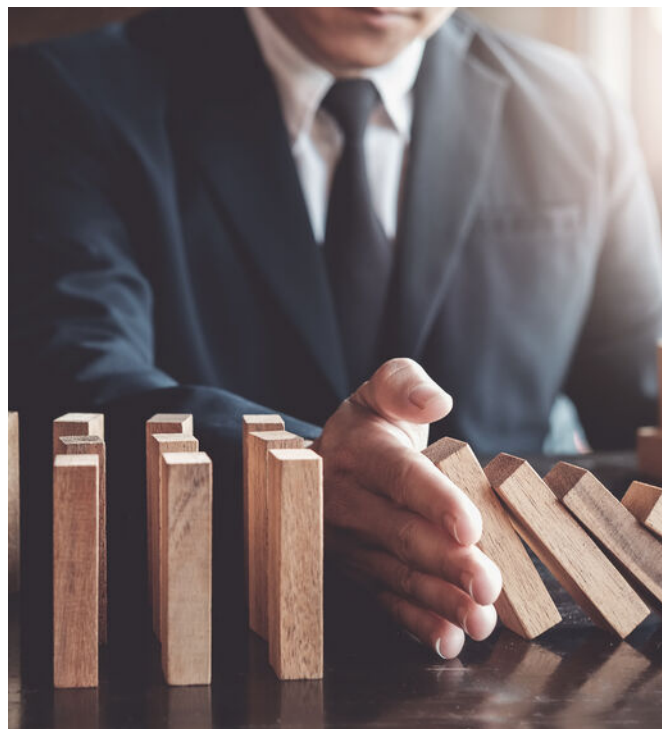
078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com

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. Schade aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of op 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.