



Merwedestraat 38 te Dordrecht

Ca. 168 m² Kantooruimte op de begane grond, Ca. 157 m² Opslag-/archiefruimte op de eerste verdieping en ca. 410 m² Verhard buitenterrein.

HUURPRIJS € 2.950,00 per maand.

exclusief BTW en servicekosten.

Kenmerken

Huurprijs

€ 2.950,00 per maand, exclusief BTW.

Huurtermijn

Één jaar.

Parkeerplaats

Op het voorgelegen verharde buitenterrein.

Opleveringsniveau

In huidige staat.

Verlengingstermijn

Onbepaalde tijd.

Opzegtermijn

Drie maanden.

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.

Servicekosten

Nader te bepalen.

Betalingen

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand.

Datum van oplevering

Per direct.



Omschrijving

Algemeen

Beschikbaar voor verhuur is een bedrijfscomplex voorzien van kantoorruimte, opslag-/ archiefruimte en buitenterrein aan de Merwedestraat 38 op een mooie zichtlocatie gelegen op bedrijventerrein 'De Staart' te Dordrecht. Het bedrijventerrein biedt een diversiteit aan bedrijfsactiviteiten en bedrijfsgebouwen.

Het object is verbonden aan de randweg N3 met directe aansluiting op de A15 en de A16, nabij de dynamische nieuwbouwwijk "De Stadswerven".

Het object bestaat uit een combinatie van kantoorruimte op de begane grond, opslag-archiefruimte op de verdieping en een buitenterrein dat afsluitbaar is middels een schuifpoort aan de voorzijde van het terrein.

Het kantoor beschikt over een open ontvangstruimte dat eveneens kan worden aangewend als kantoorruimte. Tevens zijn er nog enkele separate kantoorvertrekken aanwezig. De opslag- /archiefruimte op de verdieping is naast het interne trappenhuis ook vanaf buiten direct toegankelijk middels een trap.

Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, sectie I, nummer 2262, gedeeltelijk.

Huurprijs

€ 2.950,00 per maand.

Bovengenoemde huurprijs is exclusief BTW, servicekosten en BTW over de servicekosten. Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand.

Vervolg omschrijving

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

Twee jaar met een verlengingstermijn voor onbepaalde tijd.

Opzegtermijn

Wederzijdse opzegtermijn van drie 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 een nader te bepalen bedrag voor onder andere navolgende leveringen en diensten.

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.

Energielabel

Niet aanwezig gezien de tijdelijkheid van de verhuur.

Datum van oplevering

Per direct.

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.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (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).

Vervolg omschrijving

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.

Indeling

Ca. 168 m² Kantoorruimte gelegen op de begane grond;

Ca. 157 m² Opslag-/ archief ruimte gelegen op de eerste verdieping;

Ca. 410 m² Verhard buitenterrein, gelegen aan de voorzijde van het pand, deels aan te wenden als parkeergelegenheid.

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.

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

- Pantry op de begane grond*;
- Pantry op de eerste verdieping*;
- Vloerbekleding, deels middels laminaat*, deels middels tapijt*;
- Verlaagd systeemplafond v.v. ingebouwde verlichtingsarmaturen*;
- Dames- en herentoilet op de begane grond*;
- Enkel toilet op de verdieping*;
- Mechanische ventilatie*;
- Stalen noodtrap aan de achterzijde van het complex;
- Verwarming middels CV gekoppelde radiatoren*;
- Deels zonwering middels screens aan de buitenzijde*;

Buitenterrein

- Verhard grotendeels middels klinkerbestrating;
- Volledig omheind en v.v. een schuifpoort.
- 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.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: 'Staart', vastgesteld bij Raadsbesluit van 25 juni 2013.

Op grond van artikel 3 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Bedrijf' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'.

Naast de hierboven genoemde enkelbestemming beschikt het achterste gedeelte van het complex over de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – zones wet milieubeheer cat. 1 t/m 3.2'. Het voorste (en grootste) gedeelte van het complex beschikt over de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – zones wet milieubeheer cat. 1 t/m 3.1'. Tevens beschikt de locatie over gebiedsaanduiding 'gezoneerd-industrieterrein'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven;
- j. Bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, ontsluitingen, parkeer- en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van lid 3.5.

Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Algemeen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watergebonden bedrijf' zijn uitsluitend watergebonden bedrijven toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - 1' is uitsluitend parkeren van personenauto's en vrachtauto's toegestaan, met dien verstande dat parkeren van voertuigen geladen met gevaarlijke stoffen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen niet is toegestaan;
- c. De afstand tussen tankopslagbedrijven en kegelshepen bedraagt minimaal 100 m.

Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende regels:

- a. Opslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is op gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend bestaande opslag toegestaan;
- c. De opslaghoogte is maximaal 15 meter.

Detailhandel

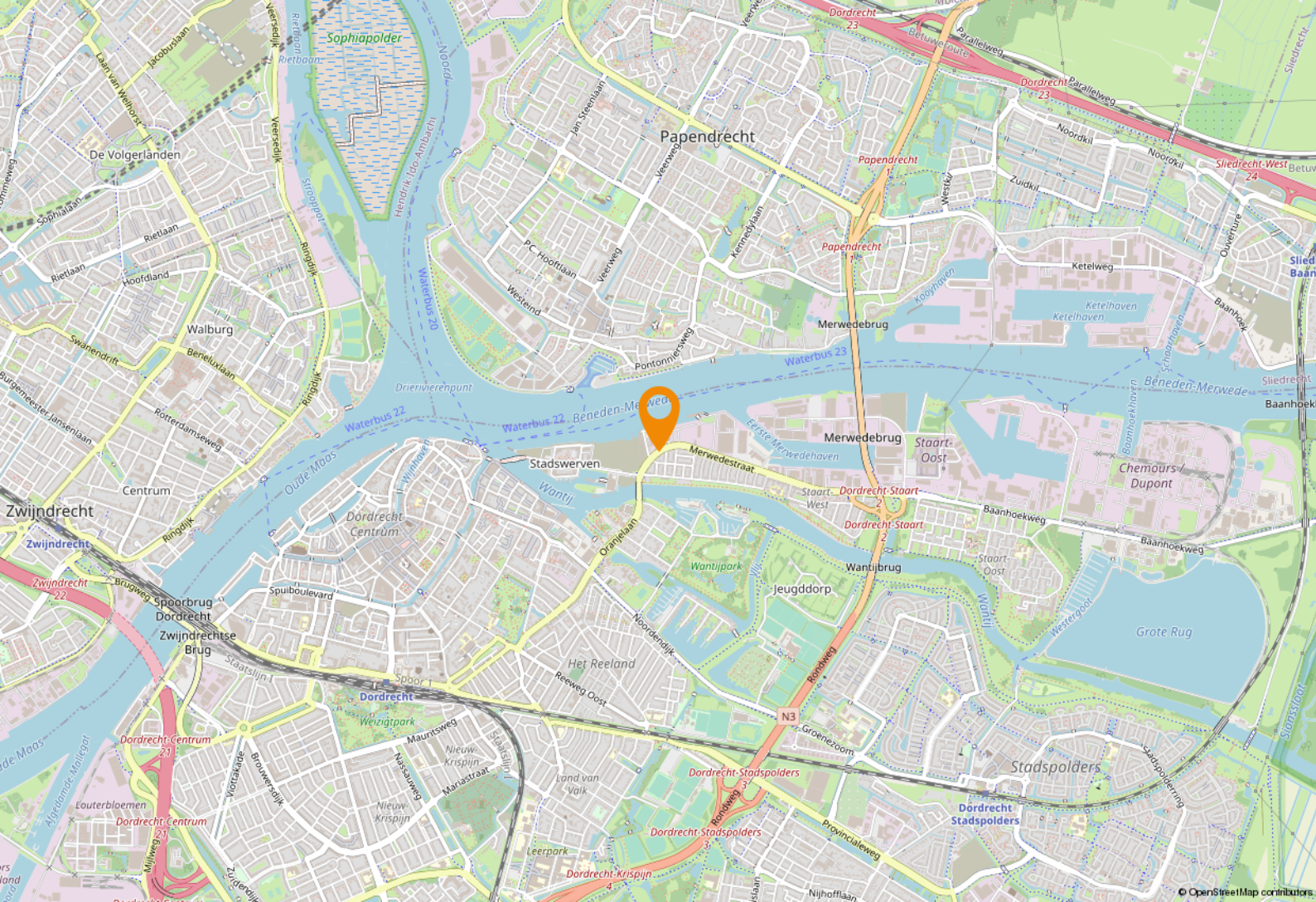
- a. Bij een servicestation als bedoeld in lid 3.1 onder c. en d. is detailhandel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation' is geen detailhandel toegestaan.

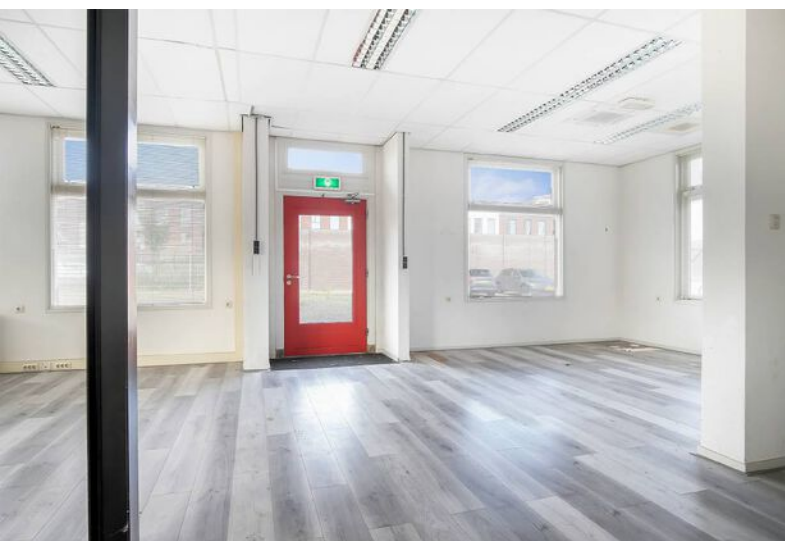
Gezoneerd industrieterrein – algemeen

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht toegestaan;
- b. Bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij niet meer geluid produceren dan aan hen is toegekend op basis van het Zonebeheerplan De Staart, vastgesteld d.d. 7 juli 2009, zoals gewijzigd bij besluiten d.d. 1 november 2011, nr. SO/679031, d.d. 15 maart 2011, nr. SO/539220, d.d. 13 september 2011, nr. SO/625618 en d.d. 18 december 2012, nr. SO/913327.

Verhuur van zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan.

Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum 14 juli 2023 via de website ruimtelijkeplannen.nl.





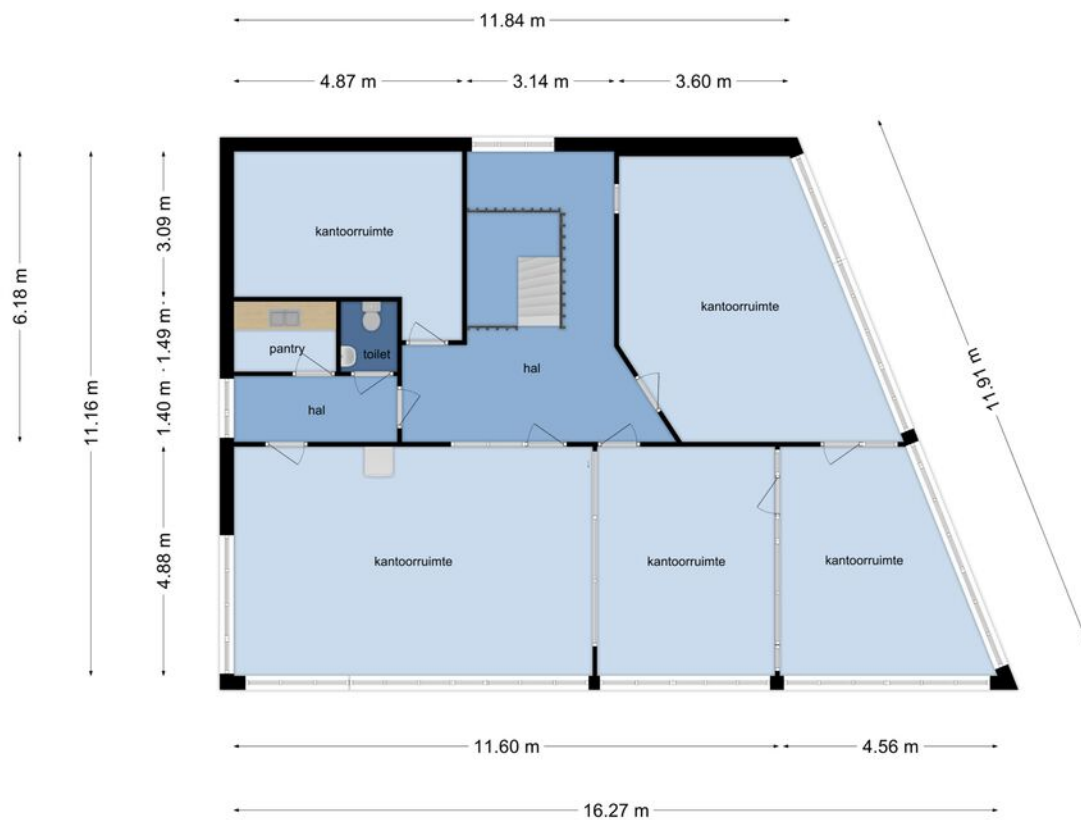


Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Adres
 Merwedestraat 38

Gemeente
 Dordrecht

Soort
 Volle eigendom

Postcode / Plaats
 3313 CS Dordrecht

Sectie / Perceel
 I / 2262

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



Dennis Dekker

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z
Tel: 088 424 0 172



Liesbeth Baris

Vastgoed Adviseur
Bedrijfsonroerend goed
Tel: 088 424 0 234



Chantal van der Bij

Vastgoed Adviseur
Bedrijfsonroerend goed
Tel: 088 424 0 202



Kimberley Moolenaar

Vastgoed Adviseur
Bedrijfsonroerend goed
Tel: 088 424 0 173



Sam Borges dos Santos

Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 116



Esmee van Laar

Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 231

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



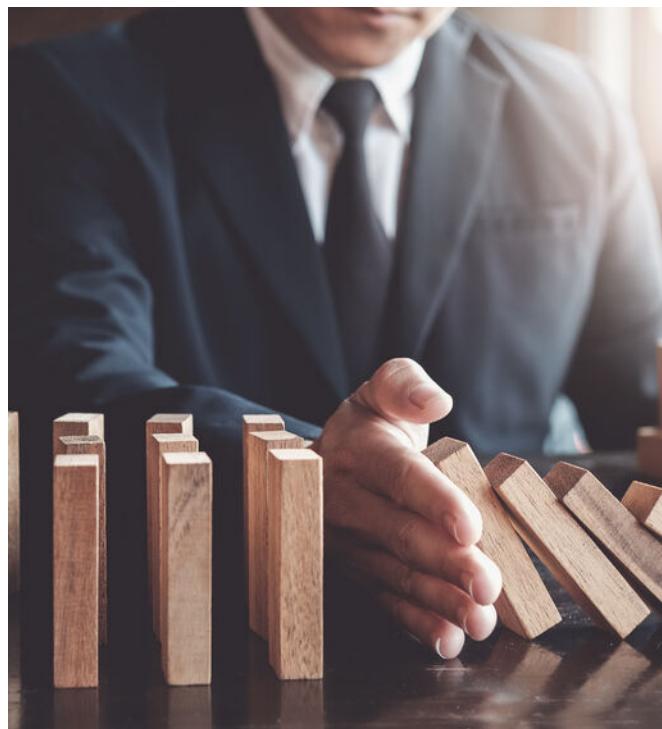
Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 078 - 614 4 333

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.

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



DYNAMIS

Ooms.com
Makelaars