



Spuiweg 21 te Dordrecht  
Ca. 64 m<sup>2</sup> commerciële ruimte op de begane grond.

**VRAAGPRIJS € 225.000,00 k.k.**  
exclusief BTW.

# Kenmerken

## Vraagprijs

€ 225.000,00 k.k., exclusief BTW.

## Opleveringsniveau

In de huidige staat.

## BTW belast

Ja

## Datum van oplevering

In overleg, kan spoedig.

## Bestemming

Bestemmingsplan: 'Schil'

Enkelbestemming: 'Gemengd - 2' met als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

## Energie label

A++.



## Omschrijving

### Algemeen

Aan de rand van het centrum van Dordrecht bieden wij te koop aan een commerciële ruimte op de begane grond. De commerciële ruimte is onderdeel van een nieuwbouwcomplex dat in 2023 is opgeleverd.

Het volledige complex bestaat uit één commerciële ruimte op de begane grond en een zestal startersappartementen op de verdiepingen. De beschikbare commerciële ruimte is voorzien van enkele basisvoorzieningen, waaronder verwarming (vloerverwarming), een net afgewerkt toilet en een moderne pantry.

In verband met de brede bestemming (Gemengd-2) biedt de ruimte vele mogelijkheden aan diverse soorten partijen zoals winkeliers, (maatschappelijke) dienstverleners en kantoorgebruikers.

Het complex is gelegen op een top locatie, nabij de binnenstad. Tevens zijn diverse uitvalswegen binnen enkele minuten autorijden te bereiken.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, Sectie D,  
Complexaanduiding 6952, appartementsindex 1.

# Vervolg omschrijving

## Indeling

Ca. 64 m<sup>2</sup> Commerciële ruimte op de begane grond.

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 koopprijs.

## Voorzieningen

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

## Vraagprijs

€ 225.000,00 kosten koper, exclusief BTW.

## Omzetbelasting

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verkoper en koper een verklaring ondertekenen, op grond waarvan zij opteren voor belaste verkoop. Deze zogenaamde "opteringsverklaring" zal bij ondertekening van de koopovereenkomst door koper zijn ondertekend.

## Zekerheidsstelling

Koper dient ter nakoming van zijn verplichtingen, 7 dagen na het verlopen van de ontbindende voorwaarden, een waarborgsom te storten bij de notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

## Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

## Staat van de onroerende zaak

De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke en juridische staat waarin het zich ten tijde van de bezichtiging bevond, "as is, where is en voetstoots", waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van Koper komen.

## Energielabel

Het object beschikt over een energielabel A++. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de koopovereenkomst opgenomen.

## Datum van oplevering

In overleg, kan spoedig.

## Gebruik

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 koopovereenkomst blijkt dat het gebruik van Koper strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Koper de Verkoper daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Koper.

## 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).

# Voorzieningen

## Kantoorruimte

- Diverse elektrapunten;
- Enkel (hangend) toilet met fonteintje;
- Moderne pantry, gelegen in het achtergelegen vertrek;
- Geluidwerend spuitwerk op het plafond v.v. moderne spots;
- Vloerverwarming;
- Vloerafwerking middels laminaatvloer;
- Opbergkast;
- Achteringang.

# Privacy en Disclaimer

## 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 Verkoopinformatie 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 Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.
2. Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verkoper daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verkoper of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.
3. Geen enkele medewerker van verkoper en geen van de door verkoper 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 verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verkoopinformatie, 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 koopovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verkoper.

# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: 'Schil', vastgesteld bij Raadsbesluit van 27 maart 2012. Op grond van artikel 2 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

een en ander met inachtneming van het bepaalde in de 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 m<sup>2</sup> 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:

\* 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.

Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum juni 2023 via de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

# Lasten & Beperkingen

In de akte van levering staan, onder artikel 7, enkele erfdienstbaarheden opgenomen. Dit betreft een akte van levering, verleden voor notaris mr. Ingrid Pieternella van der Horst te Zwijndrecht op 24 juni 2022. Een afschrift hiervan is op de te vragen via ons kantoor en wordt tevens toegevoegd als bijlage aan de koopakte.

In de splitsingsakte, verleden voor notaris mr. R. Wieser, als waarnemer van mr. H.J. Bijl-Atsma te Alphen aan den Rijn op 28 februari 2022, is het volgende woordelijk opgenomen:

## G. Reglement

### Artikel 2 – Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

a. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventueel huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 Burgerlijk Wetboek en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover ie op hem betrekking hebben, na te leven.

b. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. De eigenaar(s)/ gebruikers van de winkelruimte behorende tot het privé gedeelte van appartementsrecht het index 1 is het, voor zover vereist in afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde, toegestaan om ten behoeve van het eventueel door hem in diens privé gedeelte uitgeoefende bedrijf gebruikelijke geuren, muziek en geluiden te veroorzaken. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

c. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de grond en de Vereniging.

d. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Een afschrift van deze akte is op te vragen via ons kantoor en wordt tevens toegevoegd als bijlage aan de koopakte.



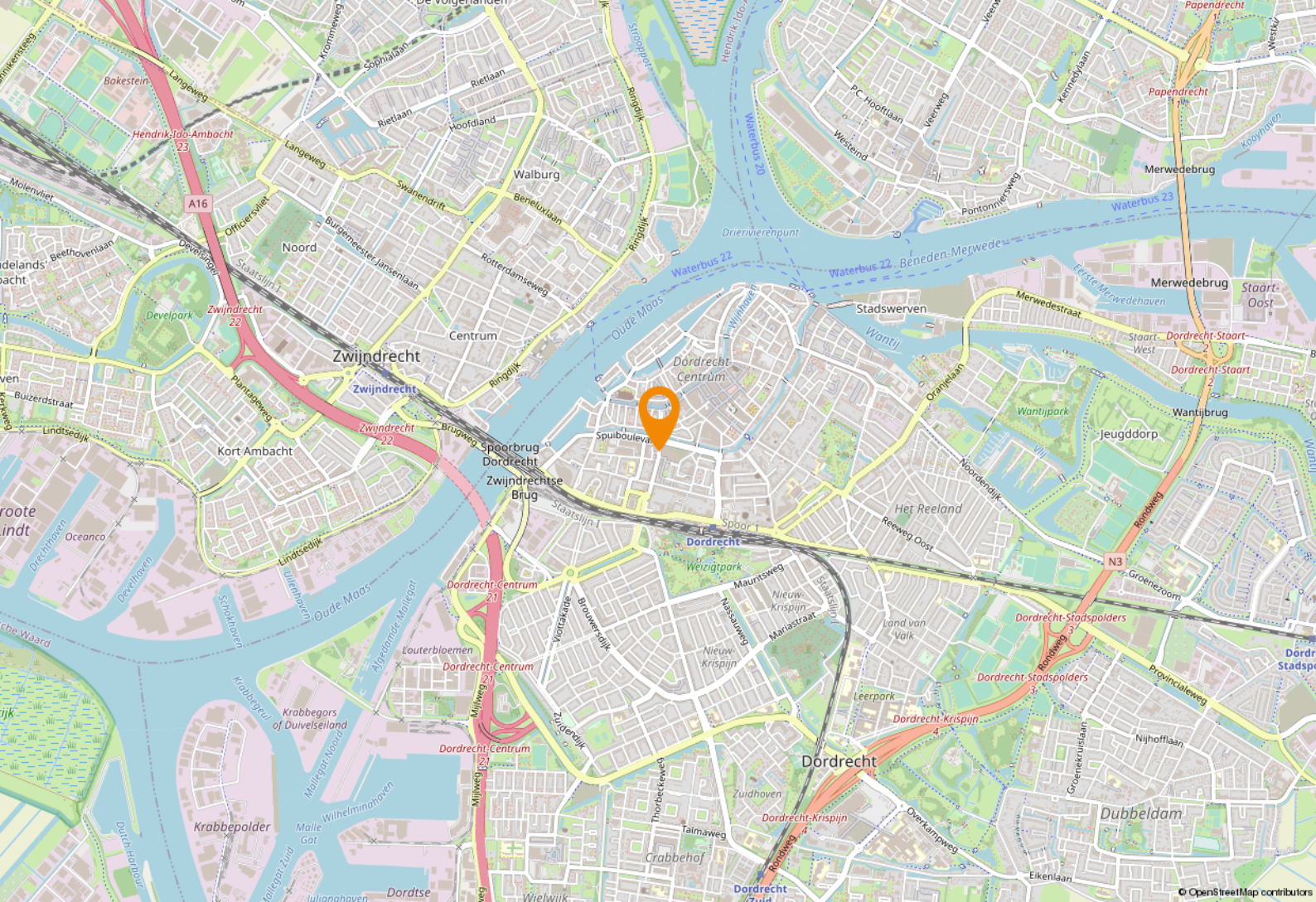
# Milieugegevens

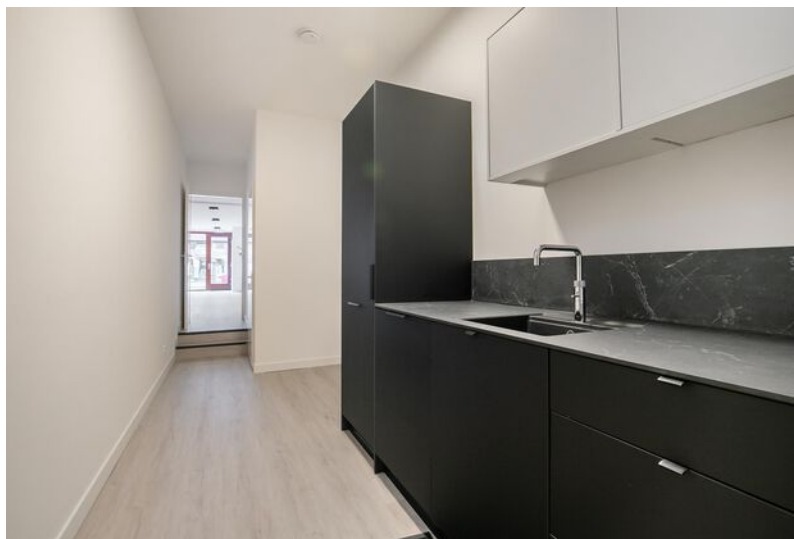
In de akte van levering staat, onder artikel 6, een passage opgenomen inzake verontreiniging. Dit betreft een akte van levering, verleden voor notaris mr. Ingrid Pieternella van der Horst te Zwijndrecht op 24 juni 2022. Hierin staat woordelijk opgenomen:

## 6. Verontreiniging

6.1 Verkoper staat er voor in dat ten tijde van de feitelijke levering het verkochte geen verontreiniging zal bevatten die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of dat er sprake zal zijn van feiten die zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, danwel het nemen van andere maatregelen.

6.2 Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.









# Kadastrale kaart



## Adres

Spuiweg 21

## Gemeente

Dordrecht

## Soort

Appartementsindex 1

## Postcode / Plaats

3311 GT Dordrecht

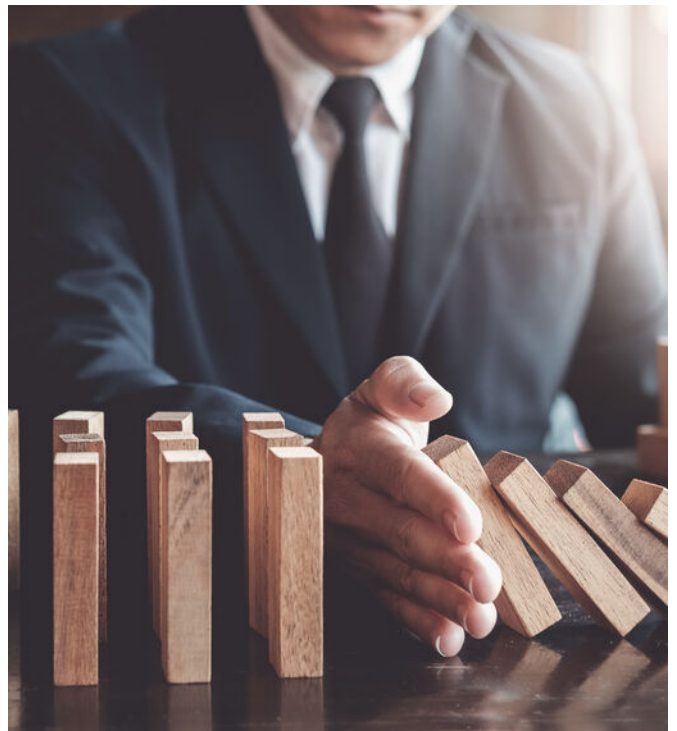
## Sectie / Complexaanduiding

D / 6952

# 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](mailto:verzekeringen@ooms.com).



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



**Kimberley Moolenaar**  
Vastgoed adviseur  
Bedrijfsroerend goed  
Tel: 088 424 0 173



**Chantal van der Bij**  
Vastgoedadviseur  
Kantoren  
Tel: 088 424 0 202



**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



**Ted Rommelse**  
Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171

## 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

# 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](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



DYNAMIS

**Ooms.com**  
Makelaars