

Kerkeplaat 9 G te (3313 LC) Dordrecht



Ca. 43 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, ca. 41 m<sup>2</sup> secundaire ruimte en 2 parkeerplaatsen

**HUURPRIJS € 1.450,00 per maand**

exclusief BTW en servicekosten

# Kenmerken

**Huurprijs**

€ 1.450,00 per maand, excl. BTW en servicekosten.

**Huurtermijn**

5 jaar.

**Parkeerplaats**

2 parkeerplaatsen.

**Opleveringsniveau**

In huidige staat.

**Verlengingstermijn**

5 jaar.

**Opzegtermijn**

12 maanden.

**BTW belast**

Ja.

**Zekerheidsstelling**

Bankgarantie of waarborgsom.

**Indexering**

Jaarlijks.

**Servicekosten**

€ 45,00 per maand, excl. BTW.

**Betalingen**

Per maand.

**Datum van oplevering**

In overleg.

**Energielabel**

Niet van toepassing.



## Omschrijving

### Algemeen

Beschikbaar voor verhuur is deze multifunctionele bedrijfsunit die deel uitmaakt van een, in 2019, opgeleverd bedrijfscomplex. Het complex, dat in totaal uit 20 bedrijfsunits bestaat is direct langs de provinciale weg N3 gelegen en voorzien van een volledig afsluitbaar buitenterrein.

Vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen, zijn de units ideaal geschikt voor klein bedrijven, zzp'ers en particulieren uit de hele omgeving en met name uit Dordrecht, Zwijndrecht, Papendrecht, Sliedrecht en uit de Alblasserwaard.

De bedrijfsunit is in totaal ca. 84 m<sup>2</sup> en beschikt over een bedrijfs-/opslagruimte op de begane grond en een opslag-/kantoorruimte op de verdieping. De unit is uitgevoerd met een elektrisch bedienbare overheaddeur, een separate loopdeur en een onderheide betonvloer met een

vloerbelasting van ca. 1.000 kilo per m<sup>2</sup> op de begane grond.

De locatie, ook wel bekend onder de naam "Oostpoort", is gelegen op een strategische locatie binnen de Drechtsteden op bedrijventerrein "De Staart", aan de noordzijde van de gemeente Dordrecht. De gehele locatie omvat ca. 14 hectare bedrijfsgrond en kan worden omschreven als een multimodaal bereikbare bedrijfslocatie, aangezien het terrein zowel bereikbaar is over het water als over de weg.

### Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, Sectie I, Nummer 3134, Appartementindex 8.

# Vervolg omschrijving

## Huurprijs

€ 1.450,00 per maand, exclusief BTW en servicekosten.

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand of per kwartaal.

## 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 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 van € 45,00 per maand, exclusief BTW, in rekening worden gebracht voor onder andere navolgende leveringen en diensten:

- Jaarlijkse inspectie en klein onderhoud van de verwarmingsinstallatie;
- Jaarlijkse inspectie en klein onderhoud van de overheaddeur;
- Jaarlijkse inspectie en klein onderhoud van de brandslanghaspel(s);
- Inspectie en klein onderhoud dakbedekking;
- Periodiek terrein- en groenonderhoud;
- Overig klein onderhoud van het complex;

- Onderhoud en stroomvoorziening toegangstechniek (toegangspoort terrein);
- Alle werkzaamheden die door Verhuurder namens Huurders worden verricht en die conform artikel 13 van de Algemene Bepalingen ten laste van Huurder komen;
- Administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde levering

Uitgangspunt is dat huurder zelf leveringscontracten sluit met nutsbedrijven voor de levering van water en elektra.

## 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

Een energielabel is bij dit object niet van toepassing.

## 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.

# Vervolg omschrijving

## 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 verhuurders en huurders een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- Uittreksel KVK;

## 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.

# Indeling

Ca. 43 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op de begane grond;

Ca. 41 m<sup>2</sup> secundaire ruimte op de eerste verdieping;

2 gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein gelegen voor de bedrijfsunit;

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

## Algemeen

- Warmtepomp;
- Mechanische ventilatie;
- 13 zonnepanelen op het dak;
- Verlichting middels TL armaturen.

## Begane grond

- Onderheide betonvloer, maximale vloerbelasting ca. 1.000 kg/m<sup>2</sup>;
- Vrije hoogte ca. 3,75 meter;
- Elektrisch bedienbare overheaddeur van ca. 3 meter breed en ca. 3,45 meter hoog;
- Enkel toilet in de bedrijfsruimte voorzien van betegeling en fonteintje;
- Uitstortgootsteen, gelegen naast de meterkast;
- Brandslanghaspel;
- Meterkast v.v. watermeter en elektrameter;
- Scheidingswand tussen bedrijfsruimte en opgang kantoorruimte.

## Eerste verdieping

- Airconditioning\*;
  - Houten steektrap naar de verdieping;
  - Pantry v.v. 2 onderkastjes, close-in boiler en wasbak;
  - Te openen ramen;
  - Vloerbedekking\*.
- 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.

## Buitenterrein

- Verharding middels betonklinkers;
- Buitenverlichting;
- 2 parkeerplaatsen, gelegen voor de bedrijfsunit;
- Het terrein is afsluitbaar middels een elektrisch bedienbare schuifpoort.

# Bestemmingsplan

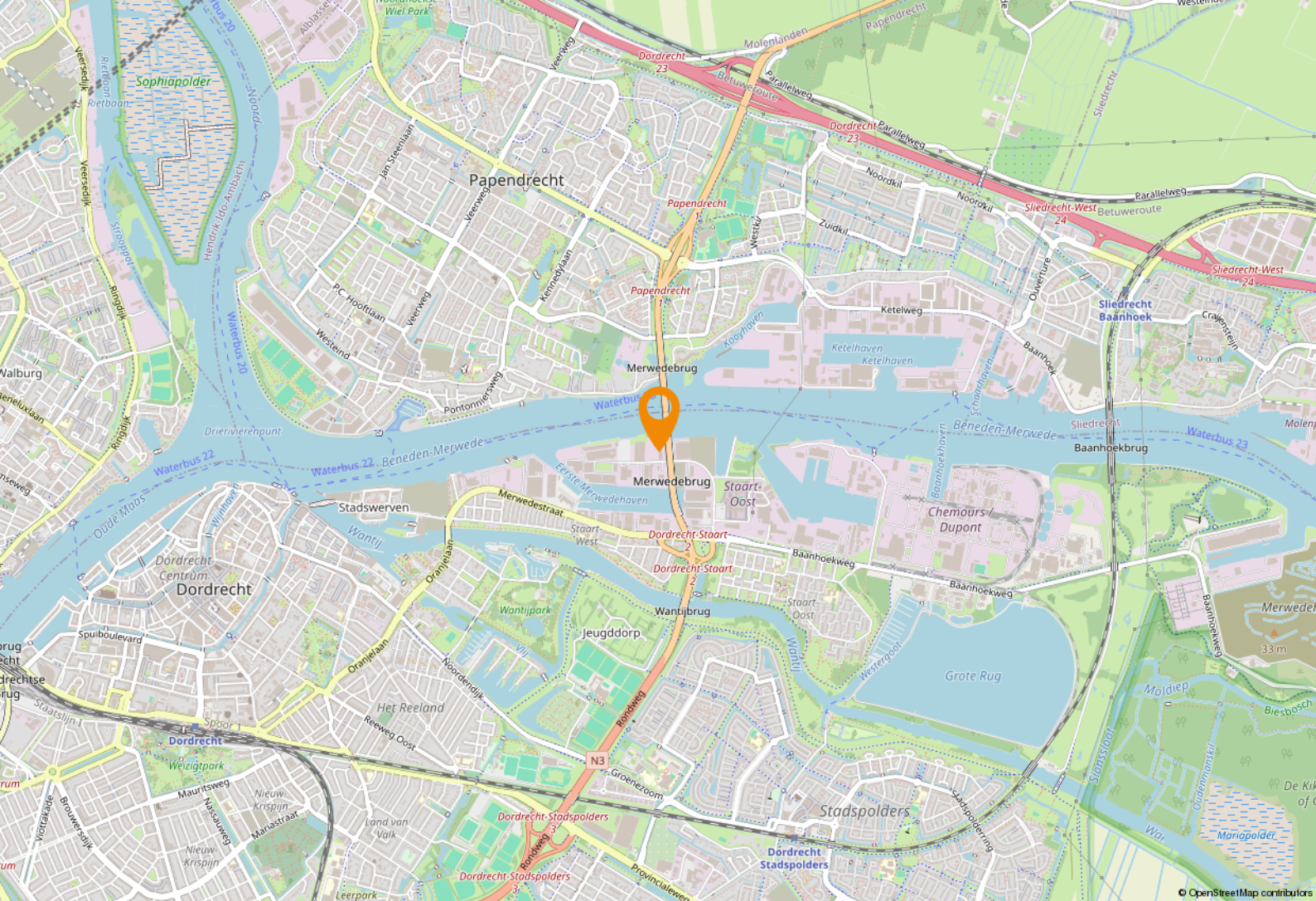
Bij de gemeente Dordrecht valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Staart", vastgesteld bij Raadsbesluit van 25 juni 2013. Op grond van artikel 3 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: "Bedrijf".

Daarnaast beschikt het perceel over de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2", de gebiedsaanduiding "Milieuzone – zones wet milieubeheer cat. 1 t/m 4.2", de gebiedsaanduiding "Gezoneerd industrieterrein", de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – vervoer van gevaarlijke stoffen", de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – I" (op perceel 4 A) en de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone – II" (op perceel 4 B).

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

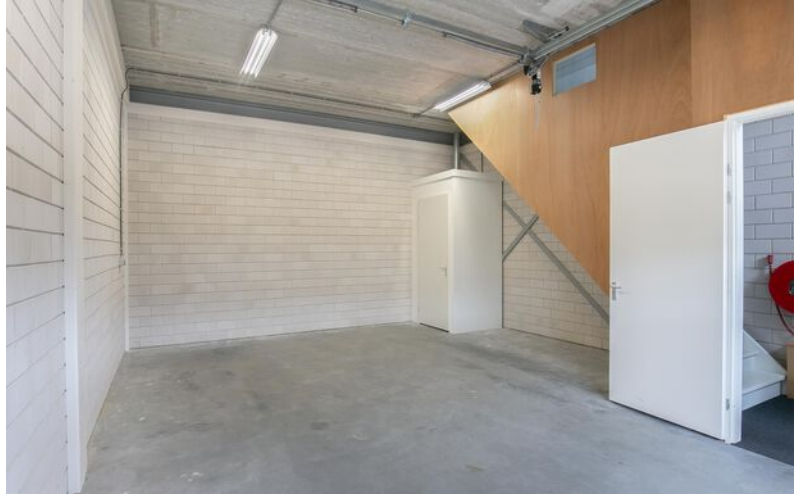
- a. bedrijven;
- b. bunkerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation';
- c. servicepunt en verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG';
- d. servicepunt en verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG';
- e. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. religieuze voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel - grootschalig';
- i. autowegverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, ontsluitingen, parkeer- en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van lid 3.5.





## Locatie

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend. Het terrein is gelegen direct naast de Provinciale weg N3 die de snelwegen A15 en A16 met elkaar verbindt. De A15 vormt een oost-westverbinding door het midden van het land, vanaf de havens van Rotterdam tot aan Bemmel tussen Arnhem en Nijmegen. De A16 vormt een belangrijke noord-zuidroute in het zuidwesten van het land, vanaf de grens met België bij Breda tot aan Rotterdam.





# Kadastrale kaart



## Adres

Kerkeplaat 9 G

## Gemeente

Dordrecht

## Soort

Appartementsrecht

## Postcode / Plaats

3313 LC Dordrecht

## Sectie / Perceel

I / 3134

# 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



**Allard van den Berg**

Manager Bedrijven - Partner -  
Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 235



**Sam Borges dos Santos**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 280



**Liesbeth Baris**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 234



**Felix Linnert**

Vastgoedadviseur  
Tel: 088 424 0 239



**Laura Wijburg**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 132

## 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



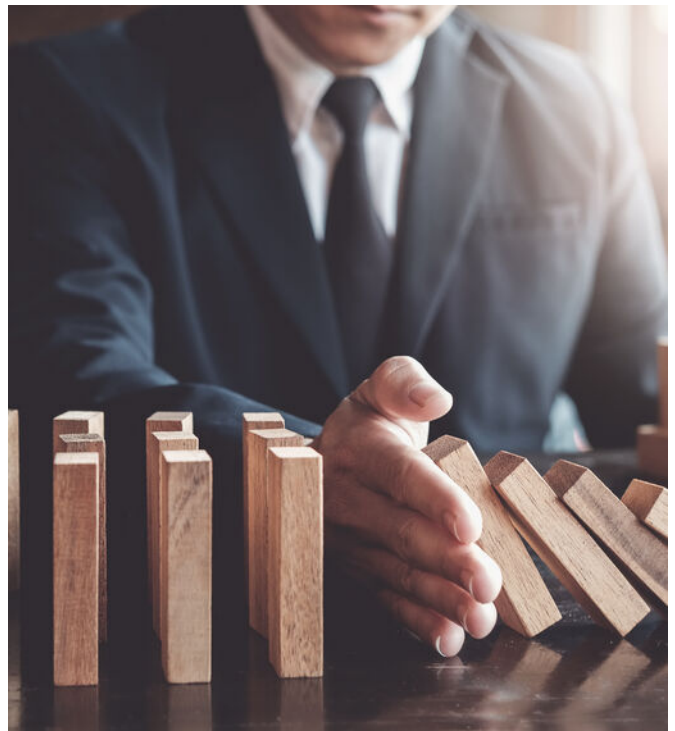
Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

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](mailto: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](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