



**Ooms.com**  
Makelaars

## Barnsteen 400 te Dordrecht



Ca. 2.312 m<sup>2</sup> bedrijfs-/ opslagruimte,  
ca. 366 m<sup>2</sup> kantoor, ca. 183 m<sup>2</sup> mezzanine & 44 P

**HUURPRIJS € 287.980,00 per jaar**

exclusief BTW en servicekosten





# Omschrijving

## Algemeen

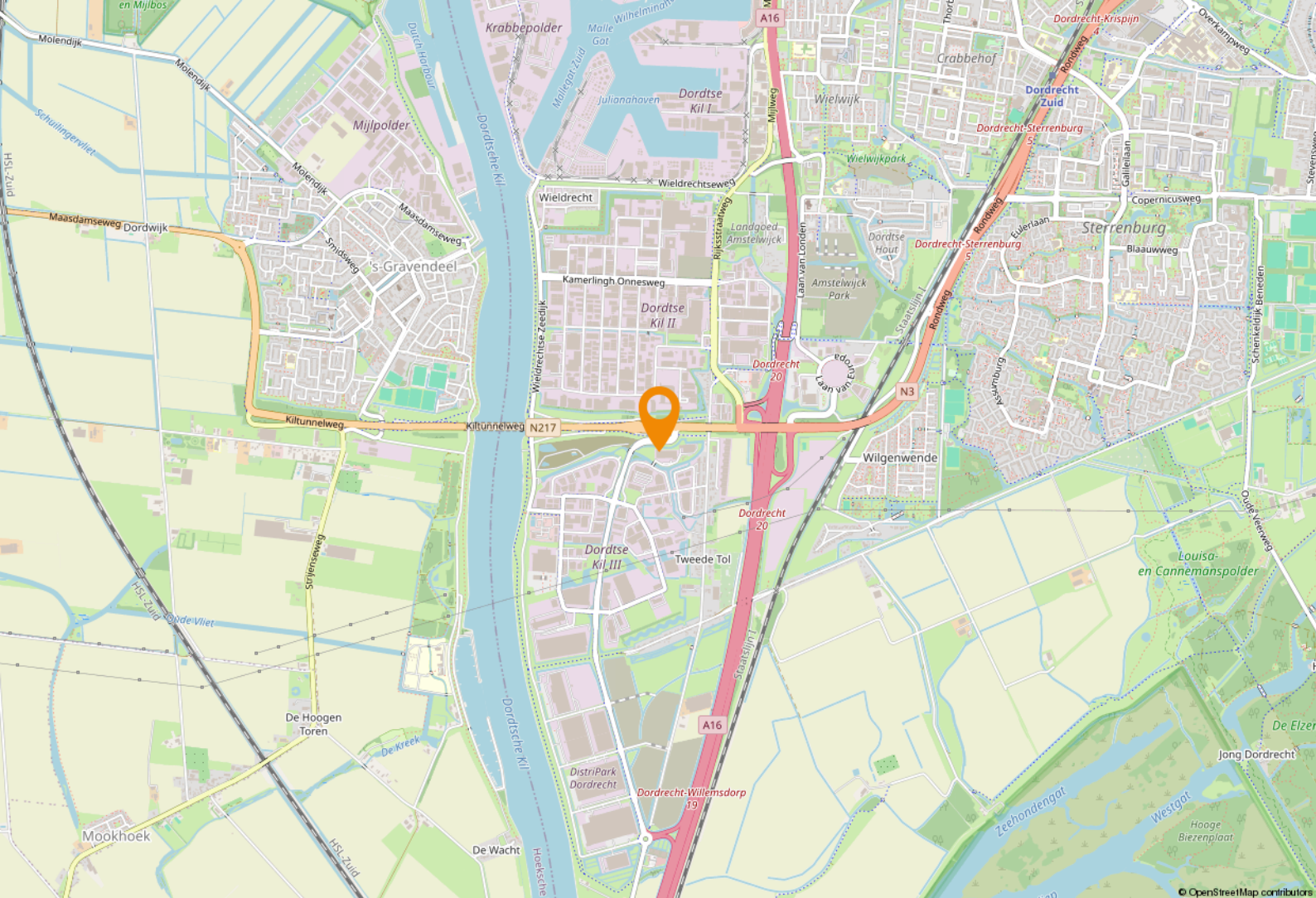
Dit moderne logistieke bedrijfscomplex, gerealiseerd in 2022, komt gedeeltelijk beschikbaar voor verhuur. Er is ca. 2.312 m<sup>2</sup> bedrijfs-/opslagruimte, 366 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 183 m<sup>2</sup> mezzanine te huur.

Het complex onderscheidt zich door drie loading docks, een ruime vrije hoogte van circa 11 meter, palletstellingen en een vloerbelasting van ongeveer 5.000 kg per vierkante meter. Dankzij deze voorzieningen is het gebouw volledig uitgerust om aan de eisen van hedendaagse logistieke operaties te voldoen.

Bij de ontwikkeling is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Het complex is volledig elektrisch (dus gasloos), voorzien van LED-verlichting met aanwezigheidsdetectie en het dak is uitgerust met zonnepanelen. Dit alles resulteert in energielabel A ++++

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, Sectie V, Nummer 3177 en 3182, gedeeltelijk



## Locatie

### Bereikbaarheid

De ligging direct aan de A16 met aansluiting op de N3 en de A15, zorgt voor een uitstekende uitvalsbasis voor zowel de Randstad en West-Brabant, als geheel Nederland. Binnen 30 autominuten heeft u een potentieel bereik van 1,3 miljoen mensen. De nabijheid van de Dordtse Zeehaven, Terminal Alblasterdam, en de havens van Rotterdam, Moerdijk en Antwerpen, garandeert een goede bereikbaarheid en snelle ontsluiting over weg en water.

### Omgevingsfactoren

In de afgelopen jaren is er door Rijkswaterstaat en de gemeente Dordrecht fors geïnvesteerd in een goede bereikbaarheid. Het aangrenzende grootschalige bedrijventerrein Distripark Dordrecht heeft een eigen op- en afrit gekregen op de A16. Vanwege in de directe verbinding tussen deze twee terreinen, is het ook de bereikbaarheid van Dordtse Kil 3 ten goede gekomen.

# Vervolg omschrijving

## Indeling

Het object omvat:

Ca. 2.312 m<sup>2</sup> BVO Bedrijfs-/ opslagruimte;

Ca. 183 m<sup>2</sup> BVO Kantoor- / secundaire ruimte gelegen op de begane grond;

Ca. 183 m<sup>2</sup> BVO Kantoorruimte gelegen op de eerste verdieping;

Ca. 183 m<sup>2</sup> BVO Mezzanine op de tweede verdieping;

44 parkeerplaatsen;

Voormelde oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld aan de hand van opname ter plaatse en aan de hand van aangeleverde plattegrondtekeningen, doch mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte conform de Nederlandse Eenheids Norm NEN-2580. Onder danwel overmaat van metrage zal nimmer leiden tot enige verrekening.

## Huurprijs

€ 287.980,00 per jaar exclusief BTW, servicekosten en BTW over de servicekosten.

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand.

## 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

3 of 5 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,

## Zekerheidsstelling

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

## 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

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

## Datum van oplevering

In overleg.

## 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.

# Voorzieningen

## Bedrijfsruimte

- 2 overheaddeuren op maaiveldniveau t.g.v. ca. 4 x 4,5 m (bxh) v.v.;
- 3 loading docks v.v. stootrubbers, elektrisch bedienbare en hydraulische dock levellers, elektrisch bedienbare overheaddeuren en shelters;
- Aanrijdbeveiliging aan weerszijden van de deuren;
- Alarmsysteem\*;
- Betonnen borstweringen;
- Brandslanghaspels en handbrandblussers\*;
- Camera beveiliging\*;
- Daglicht toetreding middels verticale raampartijen in de gevel;
- Diverse krachtstroomaansluitpunten;
- Laadkuil uitgevoerd in beton;
- Maximale vloerbelasting bedrijfsruimte ca. 5.000 kg. per m<sup>2</sup>;
- Maximale vloerbelasting mezzanine ca. 1.000 kg. per m<sup>2</sup>;
- Stellingen met aanrijbeveiliging\*;
- Verlichting d.m.v. LED-armaturen met aanwezigheidsdetectie.

## Kantoorruimte

- Afgewerkte wanden middels stucwerk i.c.m. wand sauswerk;
- Alarmsysteem\*;
- Aluminium kozijnen v.v. isolerende beglazing;
- Camera beveiliging\*;
- Kabelgoten v.v. elektra- en data\* aansluitpunten (Cat. 6);
- Luchtbehandelingsinstallatie;
- Per kantoorverdieping zal een pantry gerealiseerd worden;
- Per verdieping voldoende toiletruimte voor dames en heren;
- Scheidingswanden\*;
- Verlaagd systeemplafond v.v. ingebouwde LED-armaturen, geschikt voor beeldschermgebruik;
- Verwarming en koeling;
- Vloerbedekking\* in de kantoorruimtes en een harde vloerbedekking in de sanitaire ruimten, de verkeersruimten en in de kantineruimte.

## Buitenterrein

- Fietsenstalling;
- Terreinverlichting;
- Verharding middels betonklinkers.

# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Dordtse Kil" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 25 juni 2013.

Op grond van artikel 4 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van de bouwgrond: Bedrijf met de nadere gebiedsaanduidingen "milieuzone – bedrijf t/m categorie 3.1", alsmede de dubbelbestemming "waarde – archeologie – 2 en 3".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. verkooppunt motorbrandstoffen;

voor zover het de gronden ten zuiden van de N217 (Dordtse Kil III) betreft, tevens voor:

- f. verkeer;

alsmede voor:

- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,

Een en ander met inachtneming van de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemmingsvoorschriften, te weten:

- Het perceel mag voor 65% bebouwd worden;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 16 m;
- Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- Detailhandel is niet toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is onder bepaalde voorwaarde toegestaan (zie art. 4.4.13 van het bestemmingsplan);
- Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;

- Buitenopslag is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op het oprichten van gebouwen is toegestaan en de toegelaten opslaghoogte is gelijk aan de maximum bouwhoogte van gebouwen.

Bovengenoemde gegevens zijn verkregen via de website [omgevingswet.nl](http://omgevingswet.nl) op 15 augustus 2024. Voor meer informatie aangaande de bestemming verwijzen wij u naar bovengenoemde website.

# WWFT, privacy & disclaimer

## 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 / geformaliseerd.

- Uittreksel KVK;
- UBO formulier;
- Identificatie van de tekenbevoegde en de UBO.

## 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 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.

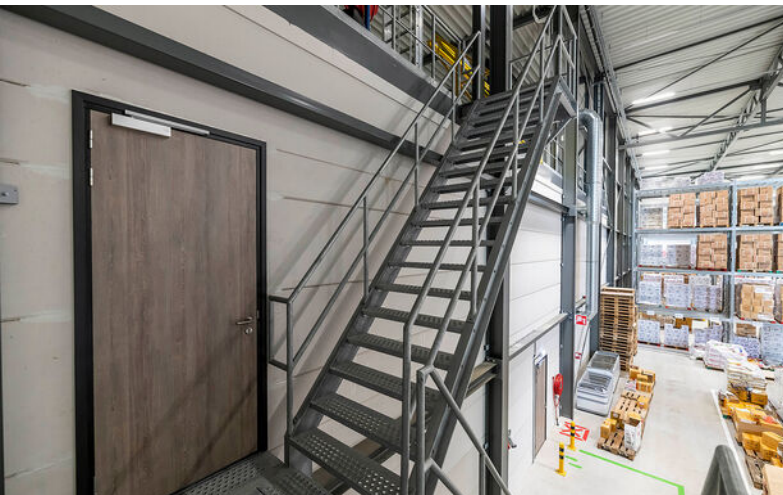
Kandidaat en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verhuurder dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verhuurinformatie, noch dat hij niet voldoende 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.

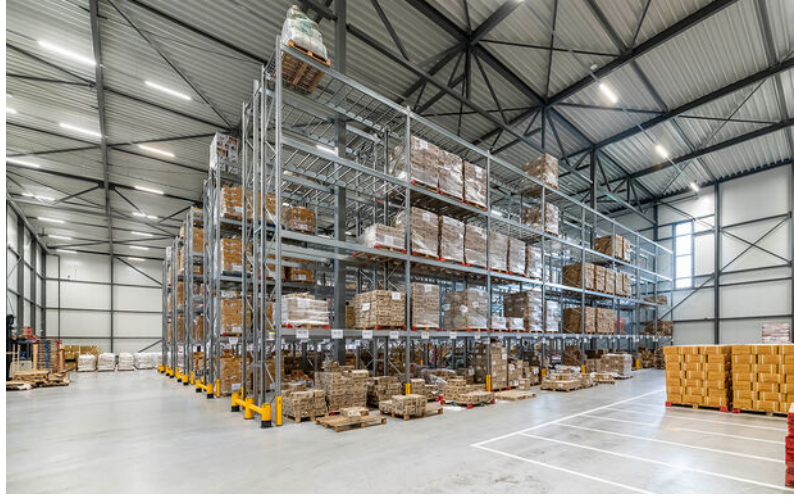
Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden 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.



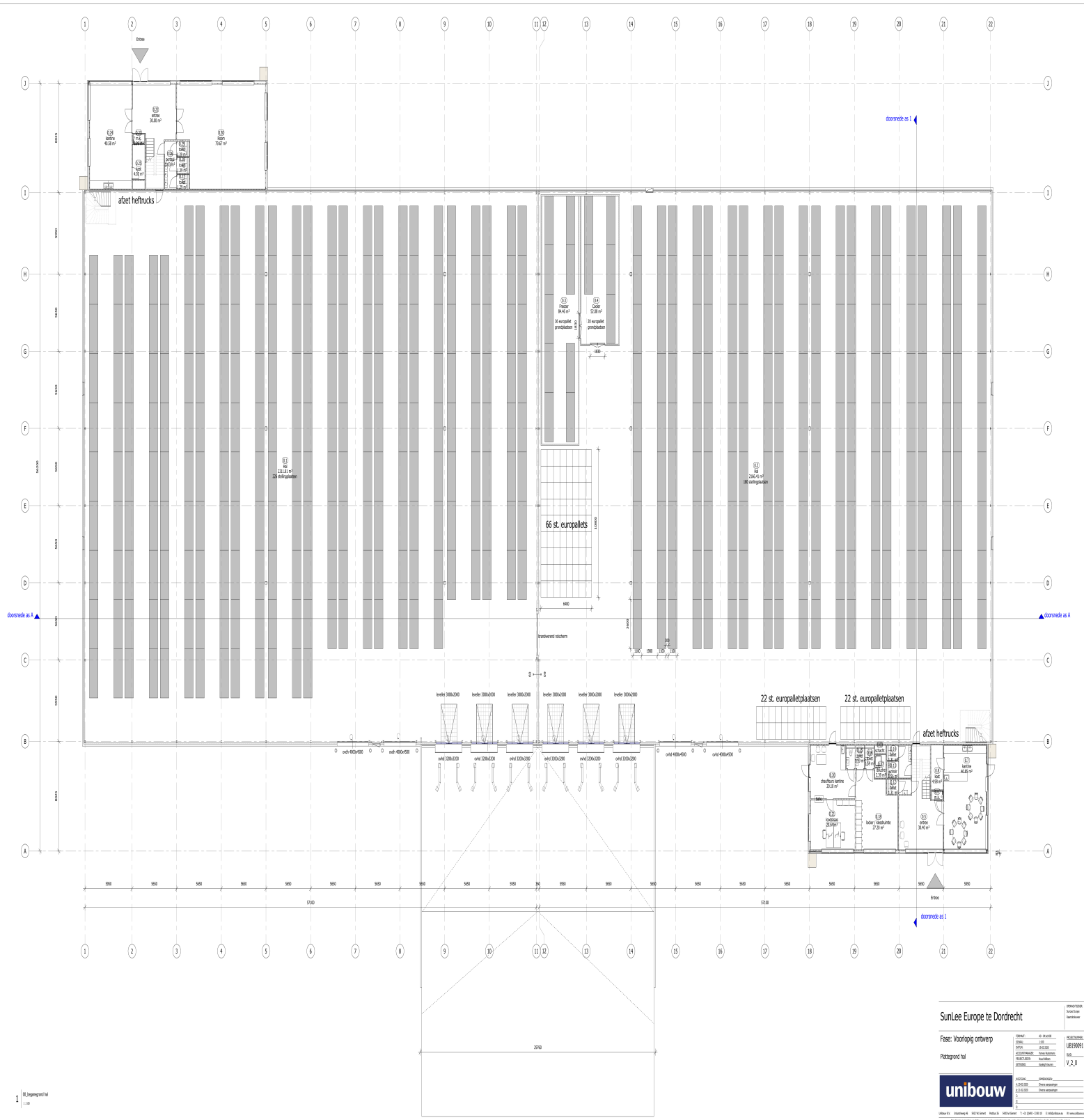








# Plattegrond bedrijfsruimte



SunLee Europe te Dordrecht

Fase: Voorlopig ontwerp

Plattegrond hal

**unibouw**

aanpak

bestuur

ontwerp

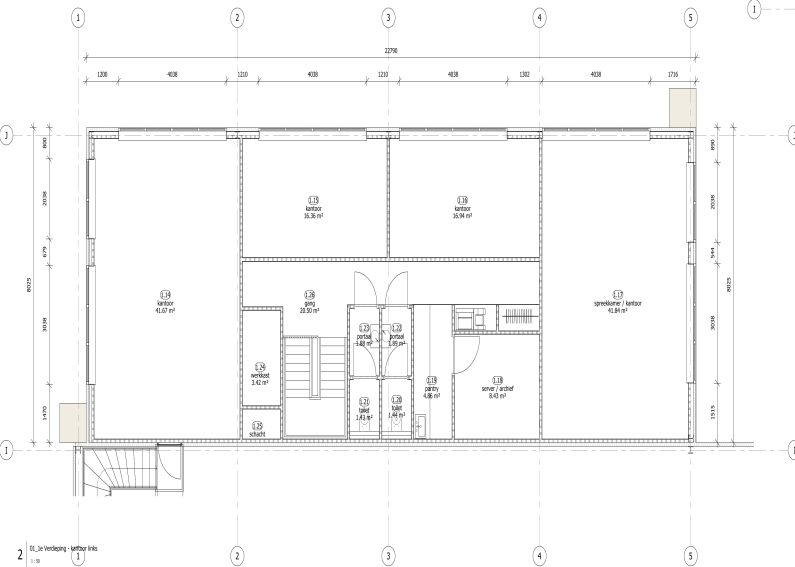
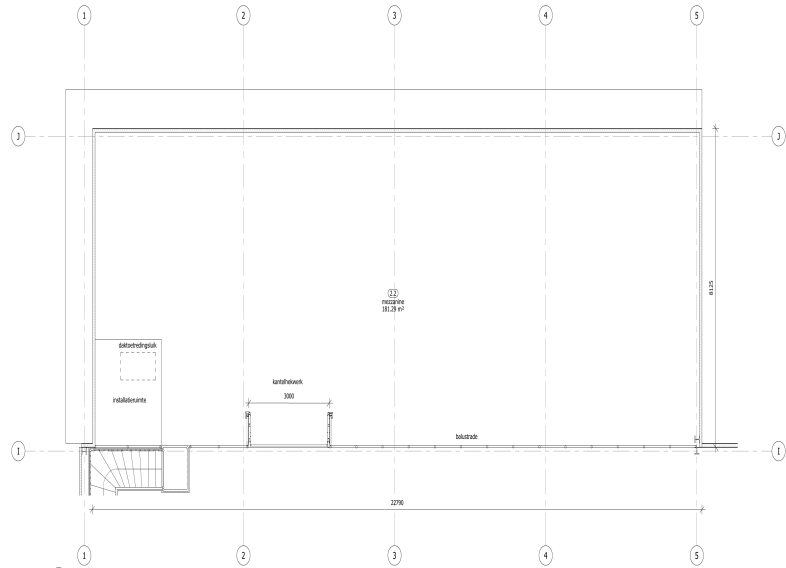
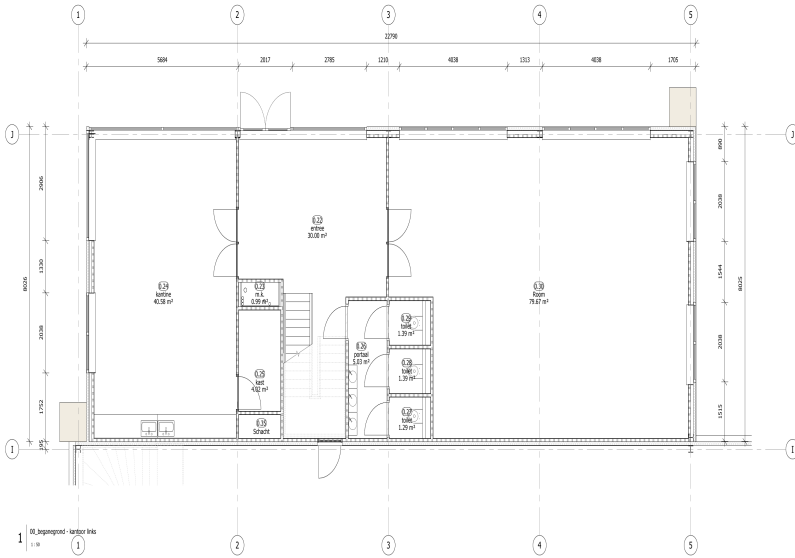
uitvoering

afsluiting

overname

overname

# Plattegrond kantoorruimte



SunLee Europe te Dordrecht

Fase: Voorlopig ontwerp

Plattegrond kantoor, 1e verdieping & mezzanine links

unibouw

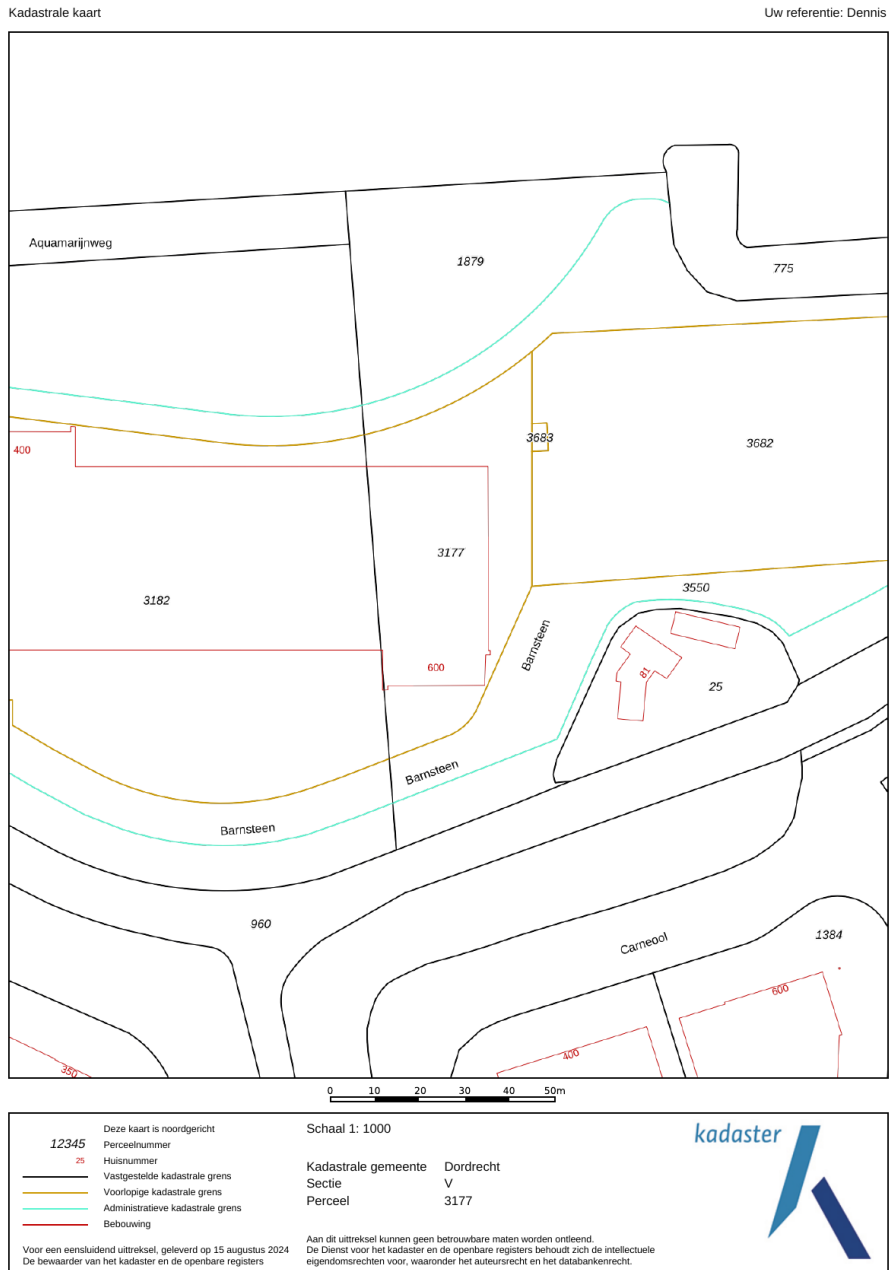
Projectgegevens:  
 Datum: 08-08-2023  
 Project: 19119091  
 Versie: V.2.1.0

Projectgegevens:  
 Project: 19119091  
 Versie: V.2.1.0

Projectgegevens:  
 Project: 19119091  
 Versie: V.2.1.0

Projectgegevens:  
 Project: 19119091  
 Versie: V.2.1.0

# Kadastrale kaart



## Adres

Barnsteen 400

## Gemeente

Dordrecht

## Postcode / Plaats

3316 KK Dordrecht

## Sectie / Perceel

V / 3177 & 3182, gedeeltelijk

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



**Dennis Dekker**

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



**Vincent Keiman**

Vastgoedadviseur  
Bedrijfshallen  
Tel: 088 424 0 236



**Jeroen van der Meer**

Directeur - Venoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 179

## 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



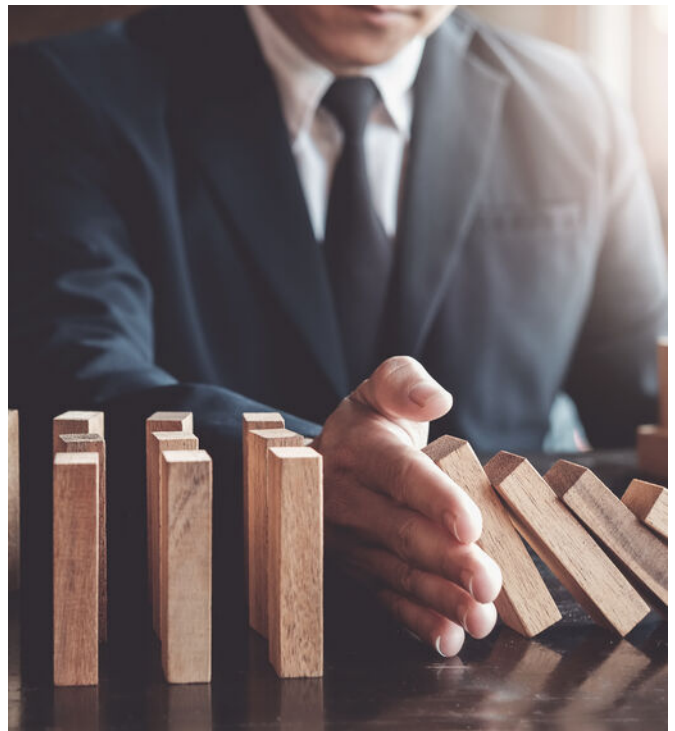
Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

# 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)



**Ooms.com**  
Makelaars