



Plaatsnaam : DORDRECHT
Adres : DOLHUISSTRAAT 57

Huurprijs € 2.700,- excl. btw p.m.



TYPE AANBOD	: Huur
SOORT AANBOD	: Kantoorruimte/ studioruimte, begane grond en 3 verdiepingen
VLOEROPPERVLAKTE	: Circa 283 m ²
PARKEREN	: In de directe omgeving (betaald & vergunninghouders)
BESCHIKBAAR PER	: In overleg, kan desgewenst spoedig

Vanaf de jaren-80 is dit deel van 'het Dolhuis' een creatief muzikaal broeinest waar veel sounds, beats, songs en zelfs een wereldhit het levenslicht zagen. De huidige huurder vindt het, na lang huurder te zijn geweest, nu tijd om het muzikale stokje over te dragen aan een opvolgend huurder/ gebruiker. Gezien de aard, opzet en indeling van het pand ligt voortgezet gebruik als studio-/ opnameruimte het meest voor de hand. Werken in dit karaktervolle en speels ingedeelde deel van 'het Dolhuis' voelt als thuis zijn. Gezocht wordt naar een huurder die de huurovereenkomst op zijn/ haar naam wil laten stellen (dus één hoofdhuurder), waarbij de verhuurder toestemming zal verlenen om de studio's in het pand onder te verhuren aan andere (muzikale) gebruikers.

Zoomer Makelaardij B.V.
E.A. Zoomer RM | RT
Dudokplein 219B
3315 KH Dordrecht

Telefoon: 078- 303 66 66
Mobiel: 06 10 98 79 93

E-mail adres: info@zoomermakelaardij.nl
Website: www.zoomermakelaardij.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

Ondernemen in de mooie Dordtse binnenstad in een voormalig kloosterpand met boordevol karakter uit ca. 1442 ('het Dolhuis', heeft de status status van een Rijksmonument en ligt in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht), wat later ook de bestemming 'gekkenhuis' heeft gehad, maar ook heeft dienst gedaan als cultureel jongerencentrum en als discotheek. Na de grootscheepse en grondige restauratie, die voltooid is in 2011, biedt het pand vandaag de dag gelegenheid tot horecaruimte en kantoorruimte. Dit markante gebouw kent elke Dordtenaar en staat op een prima locatie tegenover het huidige stadskantoor van Dordrecht. De thans aangeboden kantoorruimte (gekenmerkt door een huiselijk en speels karakter) is verdeeld over 4 bouwlagen (begane grond en 3 verdiepingen) op de hoek met de Boogjes en de Suikerstraat. Aan de achterzijde is er zicht op het bekendste monument van Dordrecht, de Grote Kerk.

VLOEROPPERVLAKTE

Begane grond : ca. 52 m² studio-/ opnameruimte.
 Eerste verdieping : ca. 73 m² studio-/ opnameruimte.
 Tweede verdieping : ca. 82 m² studio-/ opnameruimte.
 Derde verdieping : ca. 76 m² studio-/ opnameruimte.
 Totaal ca. 283 m² studio-/ opnameruimte inclusief overige ruimten.

INDELING

Begane grond:

Entree, oude houten spiltrap naar 1^e verdieping, bergruimte onder de trap, doorloop met meterkast, gangzone van ca. 11 m², een keuken (ca. 15 m²) met inpandige berging (ca. 4 m², voorheen 'zang hok'), en studio 1 (ca. 21 m²).

Eerste verdieping:

Overloop met oude houten spiltrap naar 2^e verdieping, relaxruimte 1 (ca. 15 m²) met French window, cv-ruimte (ca. 3 m²), gangzone met open inbouwkast (ca. 14 m²), toilet (ca. 3 m²), 'meeting room' (ca. 25 m²), studio 2 (ca. 15 m²).

Tweede verdieping:

Trappenhuis met oude houten spiltrap naar 3^e verdieping, gang (ca. 6 m²), studio 3 (ca. 11 m²), relaxruimte 2 (ca. 20 m²), studio 4 (ca. 9 m²), inpandige kantoorruimte (ca. 6 m², voorheen 'zang hok', gangzone (ca. 10 m²), studio 5 (ca. 13 m²), een open keuken (ca. 5 m²) en een toilet (ca. 1 m²).

Derde verdieping:

Relaxruimte 3 (ca. 15 m²) met French window, een open keuken (ca. 5 m²), kantoorruimte (voorheen studio 6, ca. 8 m²), open kantoorruimte (ca. 27 m²) met dakkapel, een kantoorruimte (voorheen videoruimte, ca. 18 m²) en een toilet (ca. 2 m²).

HUURPRIJS

€ 2.700,- exclusief omzetbelasting/ BTW per maand.

OMZETBELASTING/ BTW

De huurprijs wordt belast met omzetbelasting/ BTW.

VOORZIENINGEN

Algemeen

- Verdeelinrichting elektra bestaat uit 9 groepen, 2 krachtgroepen, een aardlekschakelaar en 2 buiten gebruik gestelde groepen;
- Verwarming via een gasgestookte cv-installatie met convectoren/ radiatoren (Intergas hre, 2025);
- Eigen slimme verbruiksmeters gas en elektra en een analoog watermeter;

- Twee glasvezelaansluitingen;
- Luchtverversingsysteem (gedeeltelijk)*;
- Mechanisch ventilatiesysteem (gedeeltelijk);
- Airconditioning t.p.v. studio 1, de meeting room, de open kantoorruimte op de 3^e verdieping en in de kantoorruimte op de 3^e verdieping (voorheen videoruimte), de units zijn van Mitsubishi elektric*;
- Brandmeldingssysteem;
- Brandslanghaspels;
- Brandblusmiddelen;
- Keukenblok begane grond met enkele rvs spoelbak, betegelde achterwand, diverse onder en bovenkasten, laden, warmwatervoorziening via een elektrische close-in boiler, een losse vaatwasser en een losse koelkast met een vriesvak;
- Keukenblok 2^e verdieping met enkele rvs spoelbak, betegelde achterwand, diverse onder en bovenkasten, laden, warmwatervoorziening via een elektrische close-in boiler;
- Keukenblok 3^e verdieping met enkele rvs spoelbak, diverse onderkasten en laden, warmwatervoorziening via een elektrische close-in boiler;
- Toilet 1^e verdieping met geheel betegelde wanden, een tegelvloer, wit sanitair, toilet en fontein;
- Toilet 2^e verdieping met gedeeltelijk betegelde wanden, een tegelvloer, wit sanitair, hangtoilet en fontein;
- Toilet 3^e verdieping met gedeeltelijk betegelde wanden, een tegelvloer, wit sanitair, toilet en een hoekfontein;
- Diverse vloerafwerkingen, o.a.: vloerbedekking, laminaat, tegels en marmer*;
- Diverse balkenplafonds en moer-en-kinderbinten plafonds, evenals dakspantconstructies t.p.v. de 3^e verdieping met ook een heus oud hijswiel;
- Diverse akoestische toepassingen/ bekledingen*;
- Elektronisch bedienbaar rolluik om de 1^e verdieping af te kunnen sluiten*;
- Opbouw en inbouwverlichting;
- Diverse kijkvensters in scheidingswanden*;
- Lage ruiten t.p.v. de 3^e verdieping.

De met een * aangemerkte voorzieningen behoren standaard niet tot het gehuurde en worden door verhuurder om niet (kosteloos) ter beschikking gesteld aan de huurder. De kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing, vervanging e.d. zijn voor rekening van huurder.

BIJKOMENDE KOSTEN & SERVICEKOSTEN

Bijkomende kosten:

Uitgangspunt van de gedachte van verhuurder is dat het 'Dolhuis' is verdeeld in zelfstandige delen. Ieder deel heeft dan ook zijn eigen huisnummer. Huurder gerelateerde lasten, zoals o.a. het gebruikersdeel van de onroerende zaakbelasting, rioolbelasting e.d. zullen voor zover huurder daar niet rechtstreeks voor aangeslagen wordt, door de verhuurder aan huurder worden doorberekend.

Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten op jaarbasis verzorgd, welke in rekening gebracht worden bij de huurder onder overlegging van de desbetreffende facturen (tenzij huurder zelf zorg draagt voor de betreffende leveringen en diensten en de facturen en/ of rapportages hiervan aan verhuurder overlegt):

- periodieke controle door gecertificeerde bedrijven van de technische installaties (alle elektrische installaties, cv, brandveiligheid e.d.);
- onderhoud algemene ruimten incl. verlichting, glasbewassing van de ruiten behorende tot het gehuurde, abonnementskosten anti graffiti (voor zover dit niet zelf door de huurder geregeld wordt);
- 5% administratiekosten t.b.v. bovenstaande leveringen en diensten/ services (indien van toepassing).

LOCATIE

De Dolhuisstraat is gelegen tussen de Voorstraat en de Boogjes aan de westzijde van het centrum/ havengebied van Dordrecht nabij de Grote Kerk. De locatie is met de auto goed bereikbaar.

De afstand tot NS station Dordrecht Centraal is ca. 1 km à 1,5 km. De afstand tot busstation Spuiboulevard en Johan de Wittstraat is ca. 500 m. à 1 km. De op - en afrit van rijksweg A16 ligt op ca. 2 à 2,5 km afstand.

PARKEREN

Betaald parkeren langs de openbare weg en vergunninghouders. De openbare parkeergarage Spuihaven is op een steenworp afstand gelegen. Het gratis parkeerterrein aan de Weeskinderdijk is op loopafstand gelegen.

HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

HUURTERMIJN

Nader over een te komen.

VERLENGINGSTERMIJNEN

Nader over een te komen en afhankelijk van de huurtermijn.

OPZEGTERMIJN

Nader over een te komen en afhankelijk van de huurtermijn.

BETALINGEN

Huurprijs en omzetbelasting/ BTW per maand vooruit te betalen (via automatische incasso).

ZEKERHEIDSTELLING

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van twee maanden inclusief omzetbelasting/ BTW.

HUUROVEREENKOMST

Standaard huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van 7:230a BW zoals vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), model 2015 + bijbehorende algemene bepalingen.

AANVAARDING

In overleg, kan desgewenst spoedig.

OVERNAME

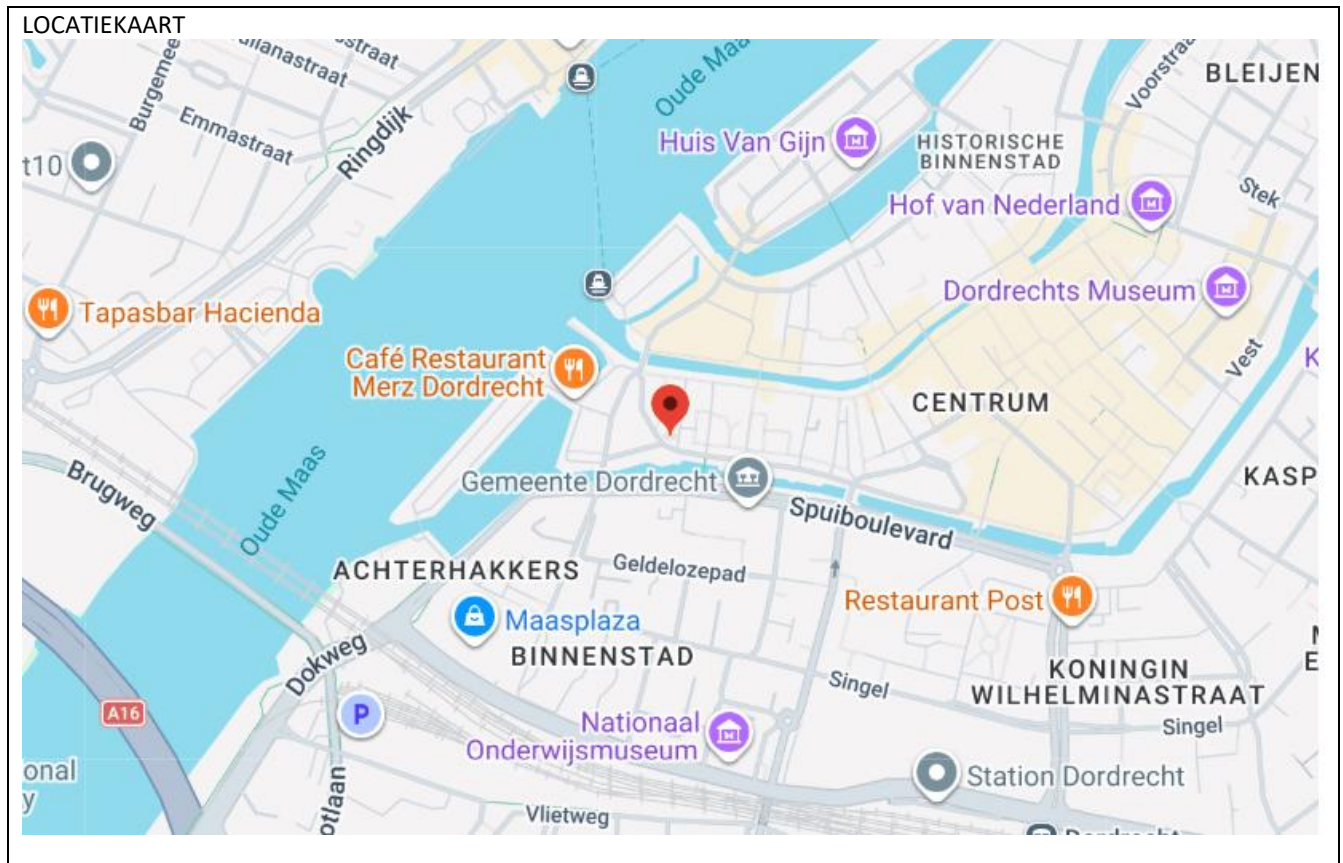
Beoogd opleveringsniveau/ de huidige huurder laat 'om niet' (gratis) achter:
Studio 1: wand frames inclusief verlichting, akoestische zitbank en jaloezieën.
Studio 2: 'as is, where is', behoudens de Daikin airconditioning, deze wordt verwijderd.
Studio 3: 'as is, where is'.
Studio 4: 'as is, where is'.
Studio 5: 'as is, where is'.
Meeting room: akoestisch plafond.
Relaxruimte 1: zitbank.
Relaxruimte 2: zitbank.
Relaxruimte 3: 2 zitbanken en een tafel.

BESTEMMINGSPLAN

Vigerend bestemmingsplan: Bestemmingsplan Historische Binnenstad, door de gemeenteraad van Dordrecht vastgesteld op 22 februari 2011 en met ingang van 26 mei 2011 in werking getreden. Sinds 15 augustus 2012 is dit bestemmingsplan onherroepelijk. Bestemmingen: 'waarde-archeologie', 'waarde beschermd stadsgezicht' en 'Gemengd-1' met voor een deel van het pand de nadere aanduiding 'horeca t/m categorie 2'. Voor nadere informatie kunt u terecht bij Zoomer Makelaardij B.V.

BIJZONDERHEDEN

- Elke huurder behoeft de goedkeuring van verhuurder (hiertoe kan gebruik gemaakt worden van een kredietrecherche);
- Het is niet toegestaan om in het gehuurde te roken;
- Het is niet toegestaan om huisdieren in het gehuurde te houden;
- Het is niet toegestaan om de balken en dak spantconstructies te schilderen, er gaten in te boren of spijkers in te slaan of schroeven in te draaien;
- Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de verhuurder, gaten in de muren te boren e.d.;
- Op de begane grond wordt een voormalige studio-/ opnameruimte (in gebruik geweest bij de bekende DJ en producer Paul Elstak) toebedeeld aan het belendende horecapand t.b.v. het realiseren van een 'kluisjeswand'. Hiermee is ca. 11 m² gemoeid, waarmee reeds rekening gehouden is bij de totale oppervlaktebepaling van ca. 283 m².



SFEERIMPRESSIE

