



Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Te huur: gerenoveerd bedrijfsgebouw

W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht



Algemene informatie	P03-P06
Algemene voorwaarden	P07-P08
Locatie	P09
Bestemmingsplan	P10
Artist Impressies	P11-P12
Foto's	P13-P20
Plattegronden	P21-P27
Disclaimer	P28
Contactgegevens	P29

ALGEMENE INFORMATIE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Algemeen:

Op een kleinschalig bedrijventerrein direct gelegen aan de Randweg N3 (verbindingssnelweg tussen de rijkswegen A15 en A16) is dit bestaande bedrijfsgebouw gelegen. Het bedrijfsgebouw wordt compleet getransformeerd naar een nieuwbouw uitstraling. Zo wordt de gevel rondom compleet vervangen. De bestaande ramen worden vernieuwd en vergroot. De entree krijgt een houtlook en de overheaddeuren worden vervangen. Intern komt in overleg tussen verhuurder en huurder een compleet nieuwe indeling. De kantoorruimte wordt gemoderniseerd en met alle voorzieningen opgeleverd. Kortom het gebouw is bij oplevering compleet vernieuwd en geheel van deze tijd.

Het gebouw bestaat aan de voorzijde uit een kantoorruimte verdeeld over twee bouwlagen. Achter de kantoorruimte is een rechthoekige praktisch in te delen bedrijfsruimte. Aan de achterzijde van het gebouw is een ruime parkeergelegenheid. Aan de voorzijde wordt nieuwe beplanting en parkeergelegenheid toegevoegd.

Afmetingen:

Optie 1

Begane grond:

Bedrijfsruimte	circa 635 m ²
Kantoorruimte	circa 480 m ²

Verdieping:

Kantoorruimte	circa 480 m ²
---------------	--------------------------

Parkeerplaatsen	35 stuks
-----------------	----------

Optie 2

Begane grond:

Bedrijfsruimte	circa 215 m ²
Kantoorruimte	circa 160 m ²

Verdieping:

Kantoorruimte	circa 160 m ²
---------------	--------------------------

Parkeerplaatsen	12 stuks
-----------------	----------

ALGEMENE INFORMATIE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Optie 3

Begane grond:

Bedrijfsruimte	circa 430 m ²
Kantoorruimte	circa 320 m ²

Verdieping:

Kantoorruimte	circa 320 m ²
---------------	--------------------------

Parkeerplaatsen	23 stuks
-----------------	----------

Huurprijzen:

Optie 1 € 60.000,--

Optie 2 € 20.000,--

Optie 3 € 40.000,--

Bovengenoemde bedragen zijn per kwartaal, exclusief BTW en servicekosten.

Servicekosten:

- Onderhoud elektrische overheaddeur;
- Periodiek onderhoud mechanische ventilatie;
- Onderhoud airco installatie (kantoor);
- Onderhoud cv installatie;
- Onderhoud verwarmingsunits bedrijfsruimte;
- Onderhoud dak en valbeveiliging;
- Onderhoud terrein en tuin;
- Glasbewassing aan de buitenzijde;
- Onderhoud gevelbekleding;
- OZB gebruikersdeel;
- 5% administratiekosten.

Deze bovengenoemde kosten bedragen € 4,-- per m² per jaar exclusief BTW.

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

ALGEMENE INFORMATIE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Opleveringsniveau:

Bedrijfsruimte:

- Onderheide betonvloer met maximale vloerbelasting van circa 2.000 kg/m²;
- Vrije hoogte merendeels circa 7,00 meter;
- Elektrisch bedienbare overheaddeuren 1x in de noordgevel 4.15 x 3.15 meter en in de achtergevel 2x van 3.45 x 4.25 meter;
- Led-verlichtingsarmaturen;
- Verwarming.

Kantoorruimte:

- Moderne centrale entree;
- Maximale vloerbelasting van circa 250 kg/m²;
- Ontvangst hal met betonnen trap naar de verdieping;
- Zowel begane grond als verdieping voorzien van moderne betegelde toiletgroepen;
- Per bouwlaag een open kantoorcompartiment vrij in te delen op wens van huurder;
- Wanden afgewerkt met gesausd glad stuukwerk;
- Systeemplafonds met ledverlichtingsarmaturen;
- Ruime daglichttoetreding door middel van gevelkozijnen met draai-/kiepramen;
- Verwarming en koeling door middel van airconditioning;
- Mechanische afzuiging en natuurlijke toevoer via ventilatieroosters;
- Moderne pantry voorzien van close-in boiler;
- Databekabeling met aansluitingen in de wanden voor data en stroom;
- Vloeren voorzien van visgraat pvc gecombineerd met een natuursteen in antraciet tint;
- Binnendeuren zijn combinatie van stalen taatsdeuren en houten deuren in antraciet tint;
- Brandmeldinstallatie;
- Alarminstallatie;
- Brandblusmiddelen.

Buitenruimte:

- Volledig bestraat;
- Toegang met slagboom;
- Beplanting;
- Terreinverlichting.

ALGEMENE INFORMATIE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Verwarming:

Door middel van een CV installatie met radiatoren gecombineerd met airconditioningsunits ter aanvulling van koelen en verwarmen.

Warm watervoorziening:

Boiler te plaatsen in de aanwezige pantry's.

Elektrische installatie:

Standaard ten behoeve van normaal gebruik uitgebreid met krachtstroom, 3 x 125 Amp.

Energielabel:

Label A++.

Aanvaarding:

Tweede kwartaal 2025.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Huurtermijn:

5 + 5 jaar.

Huurbetaling:

Per kwartaal vooraf te voldoen.

Huurprijsaanpassing:

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijs-index (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurcontract:

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt met als basis het model dat door de Raad van Onroerende Zaken Model op februari 2015 is vastgesteld is gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Zekerheidsstelling bij verhuur:

Bankgarantie ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

Omzetbelasting verhuur:

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verhuurder en huurder in de huurovereenkomst een verklaring ondertekenen op grond waarvan zij opteren voor belaste verhuur.

Uitgangspunt is dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage zal of blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Huurder zal zich zoveel als in zijn vermogen ligt inspannen om ervoor te zorgen dat niet van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Indien huurder 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 om te opteren voor met omzetbelasting belaste huur.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Reclame:

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

Offerte:

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

Aansprakelijkheid:

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Tekeningen:

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

Nutsvoorzieningen:

Huurder is zelf verantwoordelijk of de in het gehuurde aanwezige aansluitingen van de nutsvoorzieningen in voldoende mate geschikt zijn voor de beoogde bedrijfsactiviteiten van de huurder. Hiertoe behoren ook de eventuele kosten voor het aanpassen van de aansluitingen om deze geschikt te maken.

LOCATIE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Informatie gemeente:

Op het drukst bevaarde punt in Europa, waar de rivier de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude maas, ligt de stad Dordrecht in de Provincie Zuid-Holland. Dordrecht maakt onderdeel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam en Antwerpen. Met ruim 288.000 inwoners en een nog veel groter verzorgingsgebied vervult deze regio een belangrijke economische functie.

Dordrecht is een prachtige stad met meer dan 900 rijksmonumenten, 700 gemeentelijke monumenten en een groot aantal beeldbepalende panden. Door de verscheidenheid aan locaties en het gevarieerde winkelaanbod is het zeer de moeite waard de stad te bezoeken. Van couleur locale in een historische omgeving tot moderne winkels met allure en alle bekende modemerken.

Locatie:

Op een kleinschalig bedrijventerrein direct langs de randweg N3 gelegen op een zichtlocatie. De locatie is uitstekend bereikbaar door de ligging direct naast de op en afritten. De randweg N3 is de verbindingsweg tussen de rijkswegen A15 en A16.



BESTEMMINGSPLAN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven vastgesteld op 14 oktober 2014 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming bedrijf heeft. De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven; b. verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'; c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4. Van het bestemmingsplan.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Laan der Verenigde Naties 275, 3318LA Dordrecht

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Dordrecht > ①
Omgevingsplan - In werking vanaf 07-02-2024

voorbereidingsbesluit bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits > ①
Voorbereidingsbesluit - vastgesteld 07-11-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Paraplubestemmingsplan Dark Stores > ①
Bestemmingsplan - vastgesteld 13-07-2023 - geheel onherroepelijk in werking

partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht > ①
Bestemmingsplan - vastgesteld 09-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Wielwijk, Crabbehof en Zuidhoven
Bestemmingsplan Gemeente Dordrecht
meer kenmerken >
vastgesteld 14-10-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Waarde - Archeologie - 2 >
- Bedrijf >
- Verkeer >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

- veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen >

Maatvoeringen (1)

- ▼ Maximum bouwhoogte (m) (1)

ARTIST IMPRESSIE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht



ARTIST IMPRESSIE

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht



FOTO'S

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht



FOTO'S

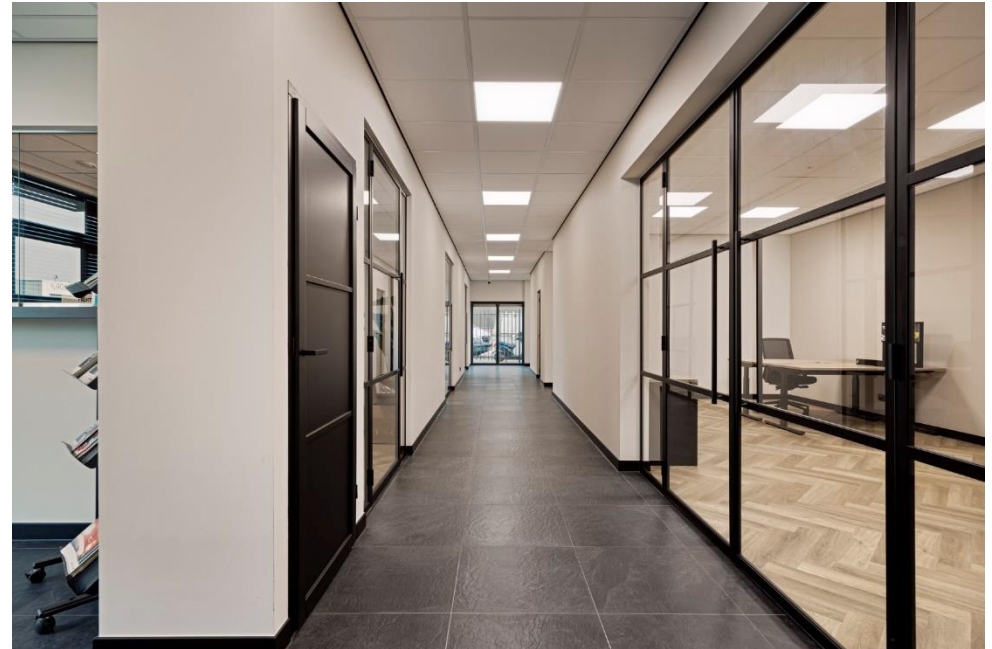
Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht



FOTO'S

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

FOTO'S ZIJN TER ILLUSTRATIE VAN OPLEVERINGSNIVEAU



FOTO'S

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

FOTO'S ZIJN TER ILLUSTRATIE VAN OPLEVERINGSNIVEAU



FOTO'S

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

FOTO'S ZIJN TER ILLUSTRATIE VAN OPLEVERINGSNIVEAU



FOTO'S

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

FOTO'S ZIJN TER ILLUSTRATIE VAN OPLEVERINGSNIVEAU



FOTO'S

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

FOTO'S ZIJN TER ILLUSTRATIE VAN OPLEVERINGSNIVEAU



FOTO'S

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

FOTO'S ZIJN TER ILLUSTRATIE VAN OPLEVERINGSNIVEAU



PLATTEGRONDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

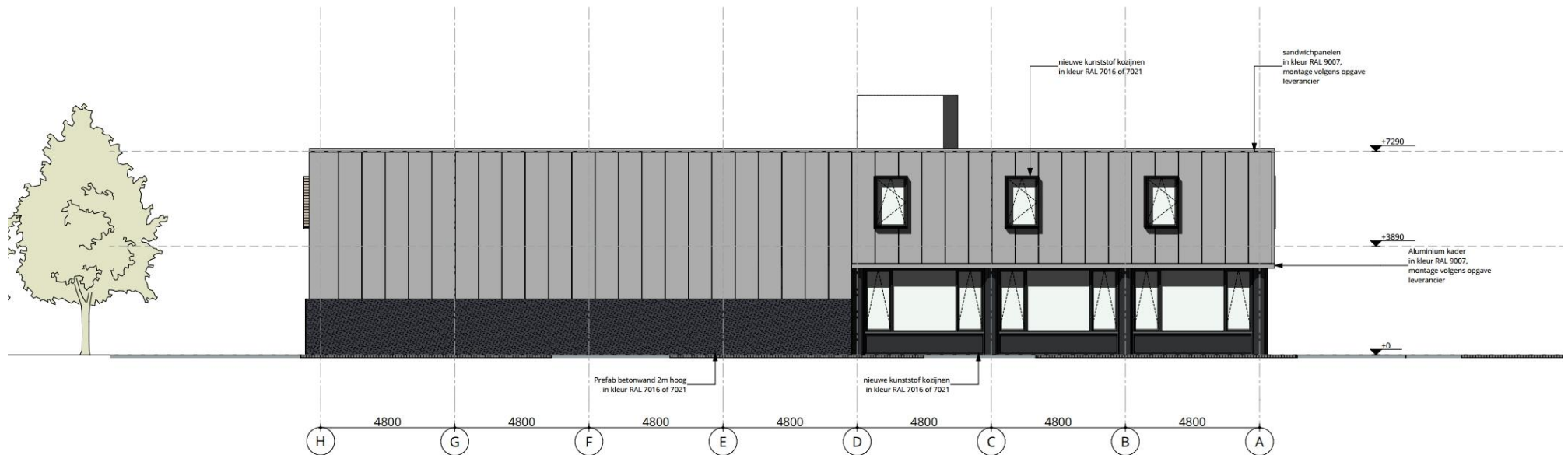
NIEUWE SITUATIE VOORGEVEL



PLATTEGRONDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

NIEUWE SITUATIE LINKER ZIJGEVEL



PLATTEGRONDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

NIEUWE SITUATIE RECHTER ZIJGEVEL

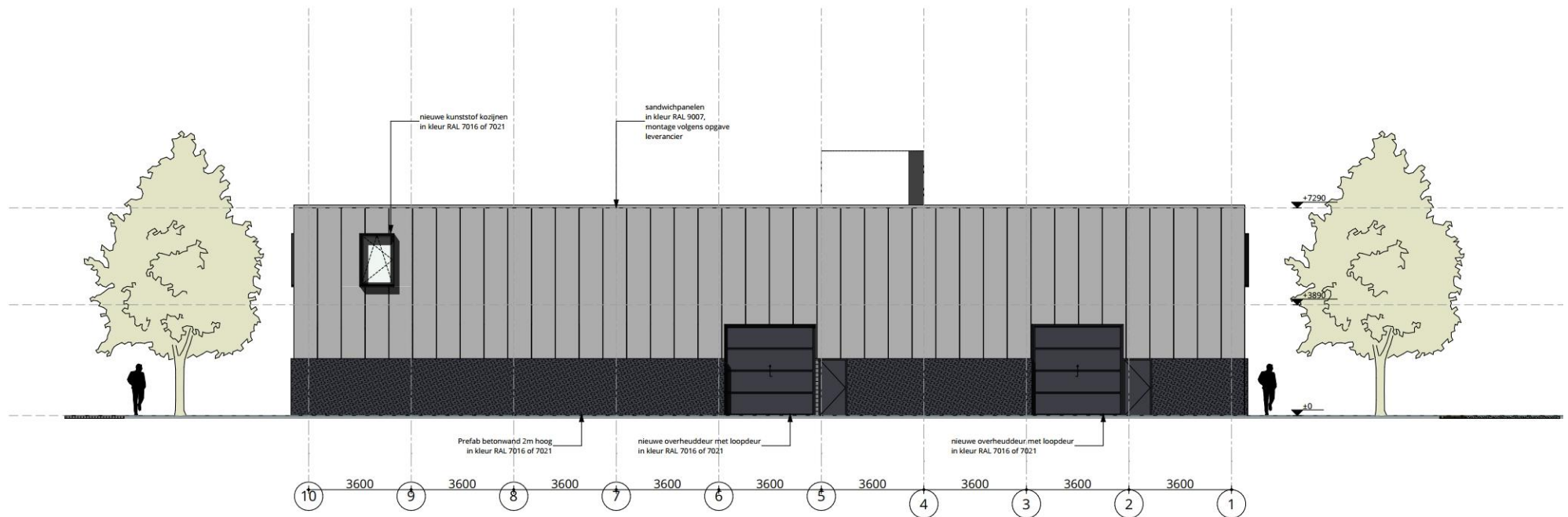
I



PLATTEGRONDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

NIEUWE SITUATIE ACHTERGEVEL

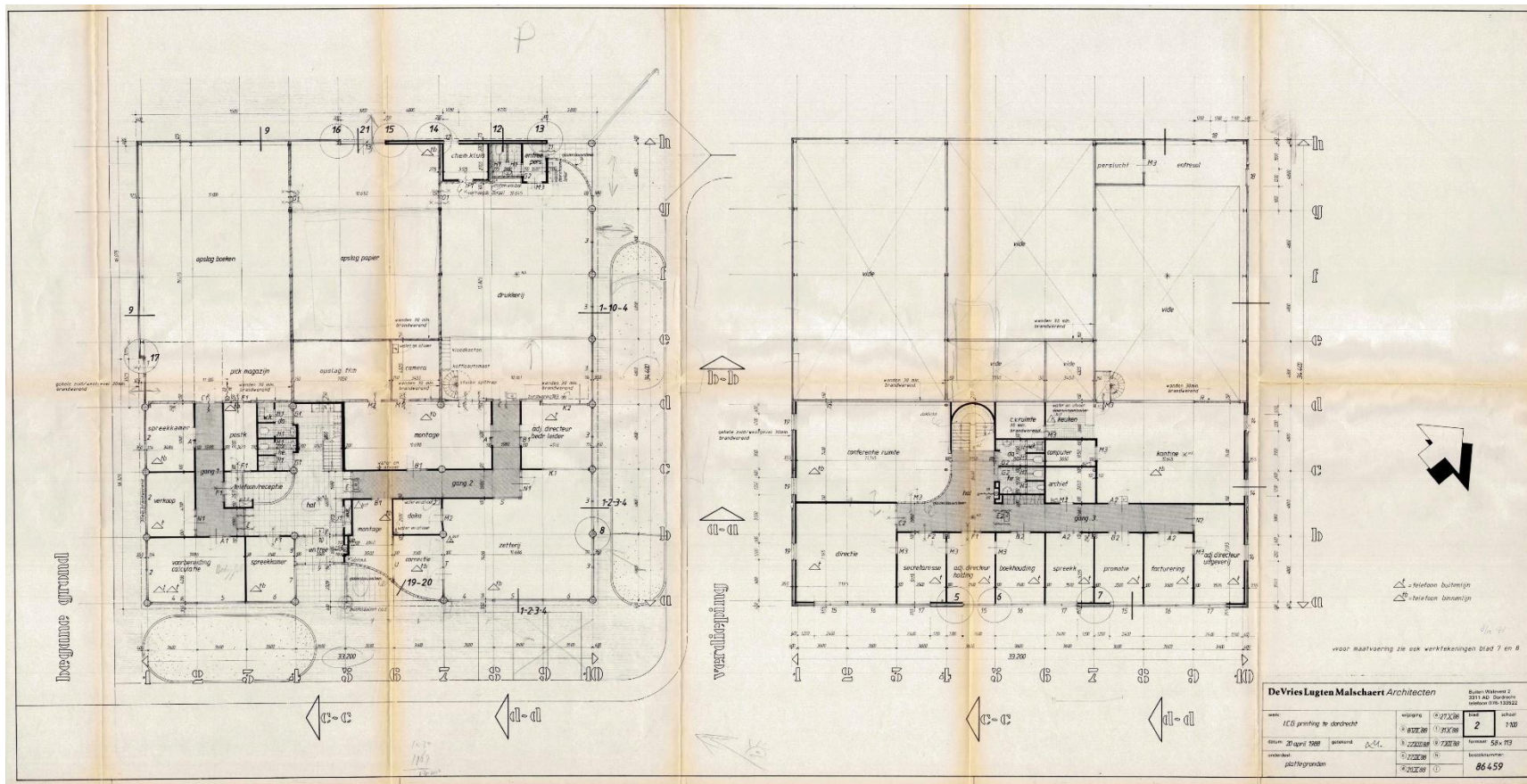


PLATTEGRONDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

OPTIE I

Plattegrond is van bestaande situatie en is alleen ter illustratie van de formaten.

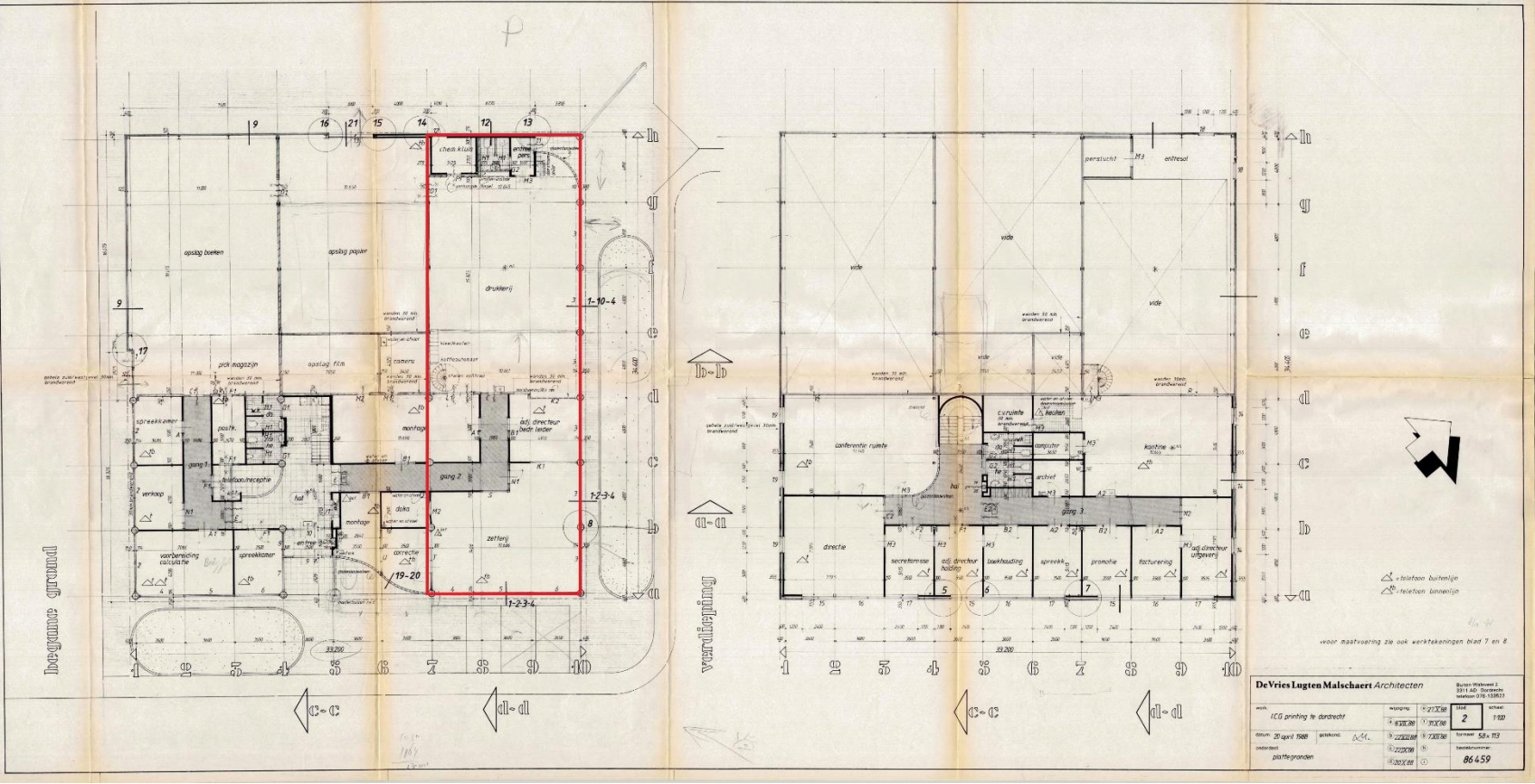


PLATTEGRONDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

OPTIE 2

Plattegrond is van bestaande situatie en is alleen ter illustratie van de formaten.

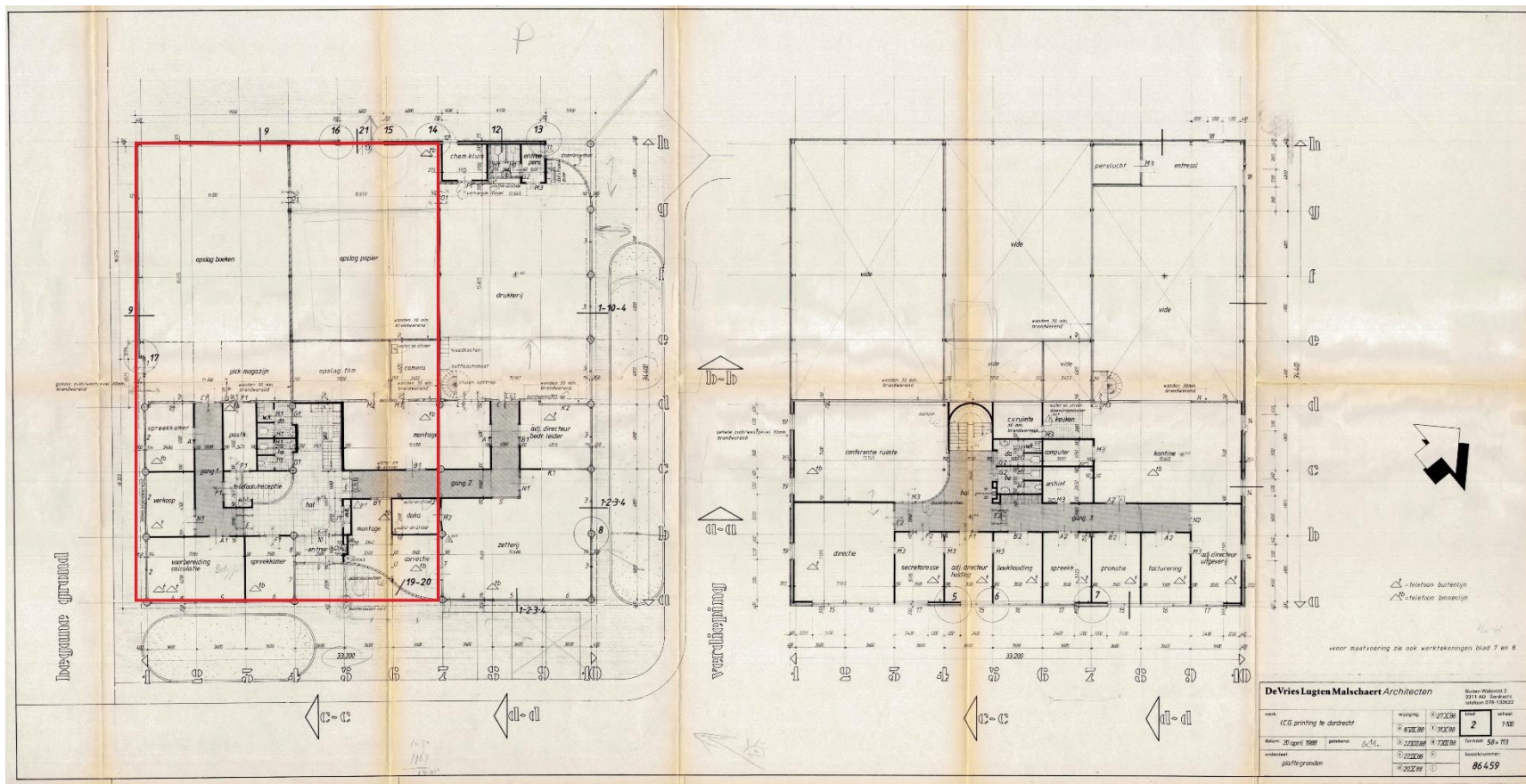


PLATTEGRONDEN

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

OPTIE 3

Plattegrond is van bestaande situatie en is alleen ter illustratie van de formaten.



DISCLAIMER

Laan der Verenigde Naties 275 • Dordrecht

Noch nu, noch in de toekomst wordt door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting of hun relaties of hun adviseurs enige expliciete toezegging, garantie, belofte of zekerheid gegeven ter zake van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie en voor zover toegestaan door de wet wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid of toereikendheid daarvan of voor al dan niet verwijtbare fouten, omissies of onjuiste verklaringen betreffende die informatie. Derhalve zijn noch Waltmann Bedrijfshuisvesting, noch haar opdrachtgever of hun respectievelijke directeuren, partners, werknemers of adviseurs of andere personen aansprakelijk voor directe of indirecte schade of gevolgschade of, onverminderd het vorenstaande, voor winstderving of het mislopen van onvoorziene zakelijke kansen door een persoon als gevolg van het feit dat de betreffende persoon zich heeft verlaten op een verklaring of het ontbreken daarvan in de informatie en een dergelijke aansprakelijkheid wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.

Hans van Andel

h.vanandel@waltmann.nu

078 614 10 30



Niels Vink

n.vink@waltmann.nu

078 614 10 30



Francina Lichtevelde

f.lichteveld@waltmann.nu

078 614 10 30



Ties Hanselman

t.hanselman@waltmann.nu

078 614 10 30





A Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

T 078 614 10 30

E info@waltmann.nu

I www.waltmann.nu

