



Vrieseweg 1 / Vrieseplein 12 • Dordrecht

Te huur – te koop: bedrijfs-/commerciële ruimte

M **WALTMANN**
W bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P08
Bestemmingsplan	P09
Foto's	P10-P18
Plattegronden	P19-P21
Kadastrale kaart	P22
Disclaimer	P23
Contactgegevens	P24

ALGEMENE INFORMATIE

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht

Algemeen:

Unieke bedrijfsruimte op toplocatie in Dordrecht – dé toekomstige hotspot! Bent u op zoek naar een veelzijdige bedrijfsruimte op een prominente hoeklocatie? Vrieseplein 12 in Dordrecht biedt een unieke kans om uw (horeca) onderneming te vestigen op een plek die binnenkort dé nieuwe hotspot van de stad wordt!

Waarom deze locatie een gamechanger is?

- Aansluiting op toekomstig hotel & restaurant – Naast deze locatie start binnenkort de bouw van een luxueus hotel met een hoogwaardig restaurant. Dit betekent een constante toestroom van gasten en een levendige dynamiek, ideaal voor een café, lunchroom of bistro!
- Maximale zichtbaarheid – Gelegen op een hoeklocatie met grote raampartijen, perfect om voorbijgangers aan te trekken.
- Flexibele indeling – Verdeeld over souterrain, begane grond en verdieping, met de mogelijkheid om de bovenverdieping te transformeren tot een stijlvolle bovenwoning.
- Casco oplevering – volledig naar eigen wens in te richten – De ruimte wordt casco opgeleverd, zodat u deze volledig kunt afstemmen op uw eigen concept en stijl.
- Groei mee met de stad – De komst van het hotel zal de omgeving nieuw leven inblazen, waardoor deze locatie in de nabije toekomst een topbestemming wordt voor zowel toeristen als locals.
- Historisch en centraal – Op loopafstand van het bruisende centrum van Dordrecht, met een mix van historie en moderne dynamiek.

Afmetingen:

Souterrain	circa	86 m ²
Begane grond	circa	142,5 m ²
Verdieping	circa	75 m ²

Parkeren:

In de directe omgeving zijn meerdere parkeergarages. In het centrumgebied van Dordrecht valt alles onder betaald parkeren.

ALGEMENE INFORMATIE

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht

Bouwaard /opleveringsniveau:

Dit karakteristieke pand is een traditioneel gemetseld gebouw, bestaande uit drie bouwlagen: souterrain, begane grond en een verdieping. De bouwstijl is typerend voor de binnenstad van Dordrecht, met een stevige constructie en authentieke details.

De fundering is vermoedelijk een gemetselde fundering op houten palen, zoals gangbaar in historische binnensteden.

Gevels: Massieve bakstenen gevels met pleisterwerk of siermetselwerk.

Vloeren: Traditionele houten vloerconstructies met houten balklagen, eventueel deels voorzien van beton.

Daken: Een traditioneel hellend dak met dakpannen of bitumineuze dakbedekking.

Raamkozijnen: Houten kozijnen met grote raampartijen, ideaal voor het uitzicht en de zichtbaarheid.

Casco oplevering: De ruimte wordt casco opgeleverd, wat betekent dat huurder vrij is om de ruimte naar eigen wens haar afbouw / inbouwpakket waaronder de installaties zelf aan te brengen.

Aansluitingen: Aanwezigheid van standaard nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) met de mogelijkheid om aanpassingen te doen afhankelijk van het toekomstige gebruik.

Isolatie: Aangezien het een bestaand pand betreft, is de mate van isolatie afhankelijk van eerdere renovaties en eventuele toekomstige verbeteringen door de gebruiker.

Souterrain: Deze ruimte is gedeeltelijk geschikt als opslagruimte en is gedeeltelijk voorzien van een bestaande toiletgroep.

Huurprijs:

€ 3.300,-- per maand exclusief BTW.

In verband met de ontwikkeling van het hoogwaardige hotel met restaurant op het naastgelegen perceel hanteren wij een speciale overgangsregeling. Gedurende het eerste jaar, gerekend vanaf januari 2025, bedraagt de huurprijs € 2.100,-- per maand. Deze periode fungeert als overbruggingsfase tot het hotel gerealiseerd is. Profiteer van deze unieke kans en ervaar de dynamiek van een gebied in ontwikkeling!

ALGEMENE INFORMATIE

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht

Vraagprijs:

€ 650.000,-- kosten koper.

Kadastrale gegevens Vrieseweg 1:

Gemeente	DORDRECHT
Sectie	D
Nummer	6150
Index	AI

Kadastrale gegevens Vrieseplein 12:

Gemeente	DORDRECHT
Sectie	D
Nummer	6144
Grootte	107 m ²

Bouwjaar:

1920.

Aanvaarding:

Deze veelzijdige bedrijfsruimte is per direct beschikbaar. Er kan direct gestart worden met de inrichting en afwerking naar uw eigen wensen!

Hoewel de ruimte casco wordt opgeleverd, biedt dit juist de perfecte kans om vanaf dag één te beginnen met het realiseren van uw ideale concept. Of het nu gaat om een horecagelegenheid, creatieve werkruimte of een andere commerciële invulling, de flexibiliteit van deze locatie maakt het mogelijk om de ruimte volledig op maat in te richten.

Dankzij de solide bouwstructuur en bestaande aansluitingen kunnen installaties en interieurafwerkingen snel worden aangebracht.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht

Huurtermijn:

5+5 jaar.

Huurbetaling:

Per maand vooruit door middel van automatische overboeking of automatische incasso.

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 30 januari 2015 is vastgesteld en op 17 februari 2015 is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Koopcontract:

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed.

Zekerheidsstelling bij verhuur:

In de basis geldt dat door huurder aan verhuurder een bankgarantie of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief BTW gesteld moet worden. Onder bepaalde omstandigheden kan het voor de verhuurder noodzakelijk zijn om deze zekerheidsstelling aan te passen die zich gedurende de looptijd van de huurovereenkomst voordoen.

Zekerheidsstelling bij verkoop:

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

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.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht

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.

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

Vrieseweg 1 / Vrieseplein 12 • Dordrecht

Informatie gemeente:

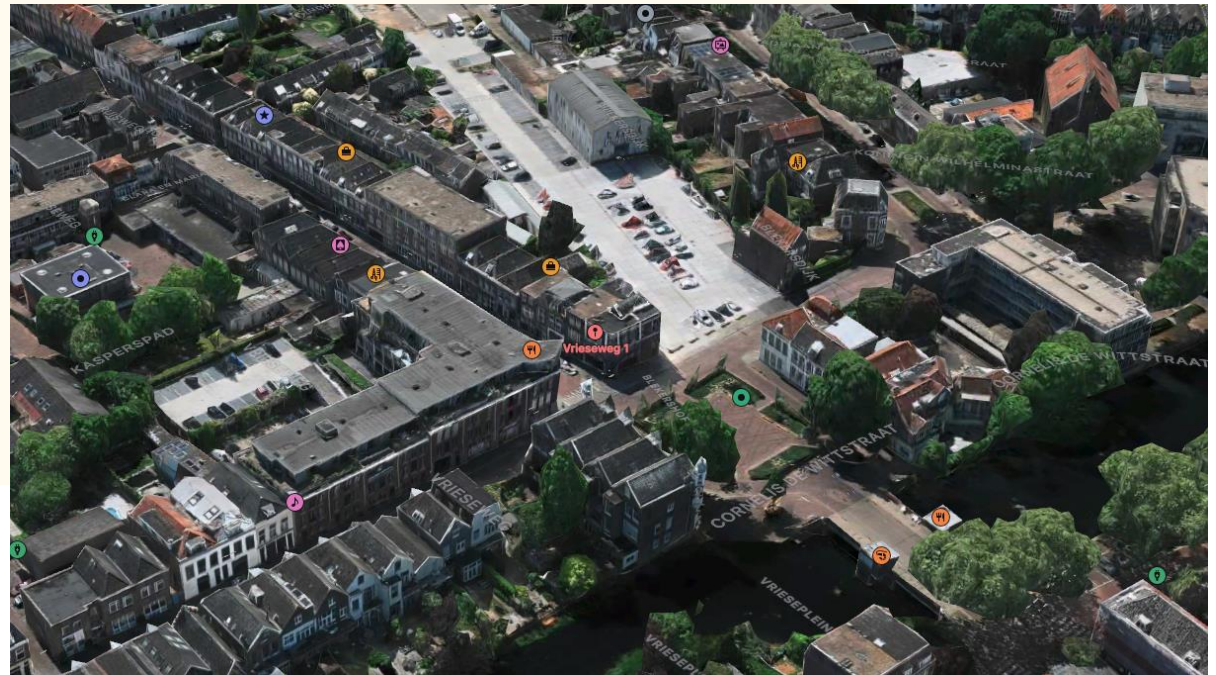
Op het drukst bevaarde punt in Europa, waar de rivier de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude maas, ligt de stad Dordrecht in de Provincie Zuid-Holland. Dordrecht maakt onderdeel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam 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:

Het centrum is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer, met bushaltes in de directe omgeving. De op- en afritten van de rijksweg A16 (Rotterdam-Breda) en de randweg van Dordrecht (N3) die de verbinding vormt tussen de A16 en de A15 (Rotterdam Europoort-Nijmegen) zijn in circa 10 autominuten te bereiken.

Op circa 5 minuten loopafstand ligt het Centraal Station van Dordrecht. Nabij het Centraal Station is tevens een busstation gelegen met busverbindingen met de gehele regio waaronder ook Rotterdam.



BESTEMMINGSPLAN

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Schil' vastgesteld op 27 maart 2012 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Gemengd-2' heeft. De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: 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 lid 8.4 van het bestemmingsplan.

Omgevingsloket Regels op de kaart

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Dordrecht > ⓘ
Omgevingsplan - In werking vanaf 01-08-2024

voorbereidingsbesluit bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits > ⓘ
Vorbereidingsbesluit - vastgesteld 07-11-2023 - geheel onherroepelijk in werking

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

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

3e herziening Schil, locatie hotel Vrieseplein > ⓘ
Bestemmingsplan - vastgesteld 20-02-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Schil > ⓘ
Bestemmingsplan - vastgesteld 27-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Schil
Bestemmingsplan Dordrecht
meer kenmerken v
vastgesteld 27-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (4)

- Waarde - Archeologie ↗
- Waarde - Beschermd Stadsgezicht ↗
- Verkeer ↗
- Gemengd - 2 ↗

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Figuren (1)

- gevellijn

Functionaanduidingen (1)

FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



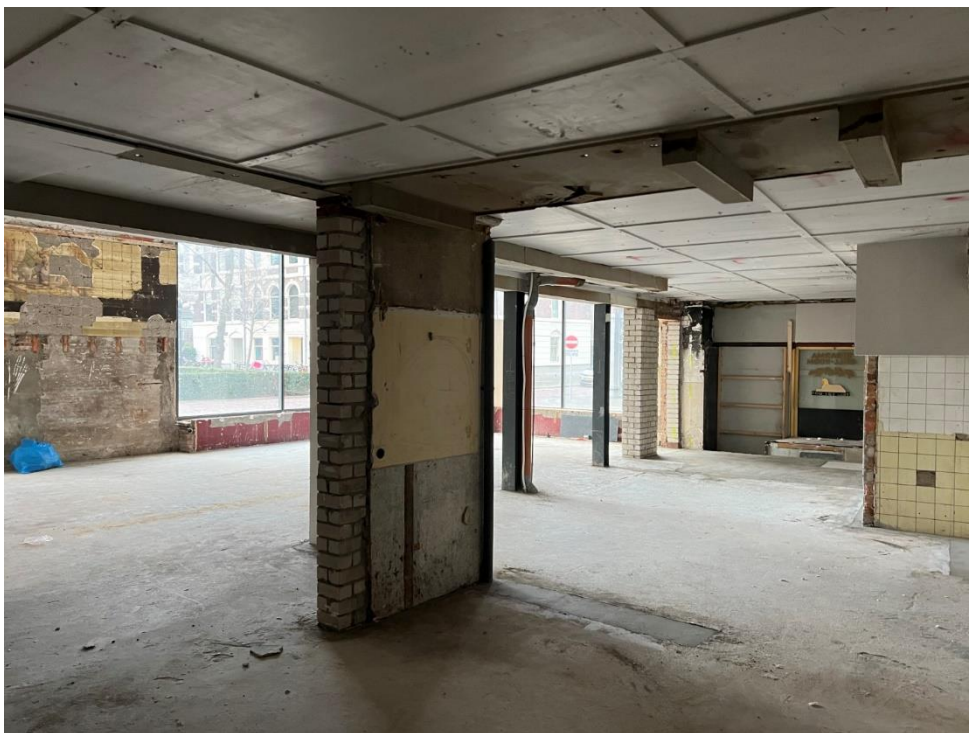
FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



FOTO'S

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



FOTO'S

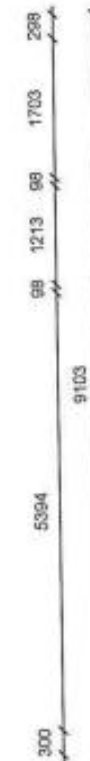
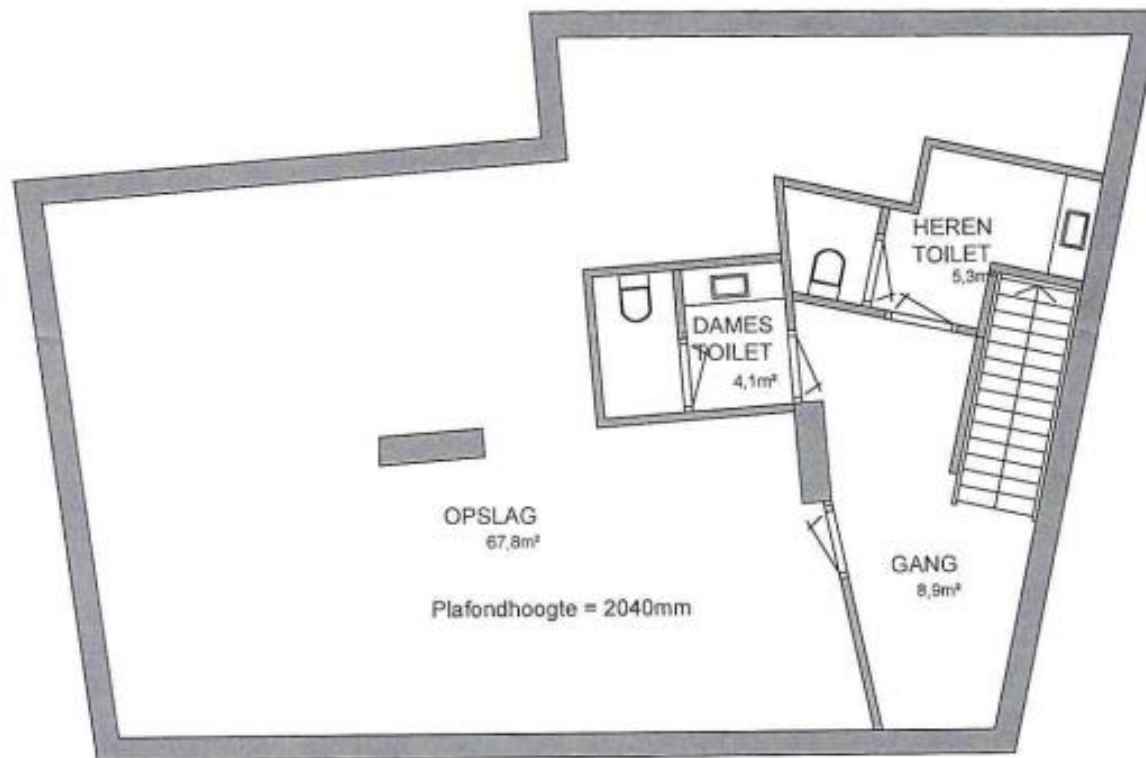
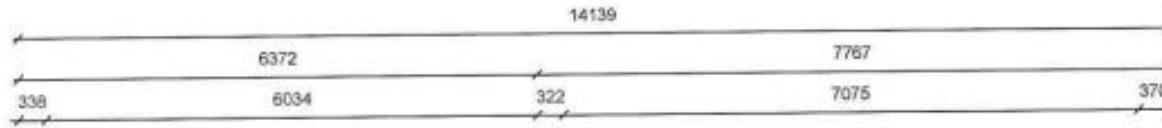
Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



PLATTEGRONDEN

Vrieseplein 12 • Dordrecht

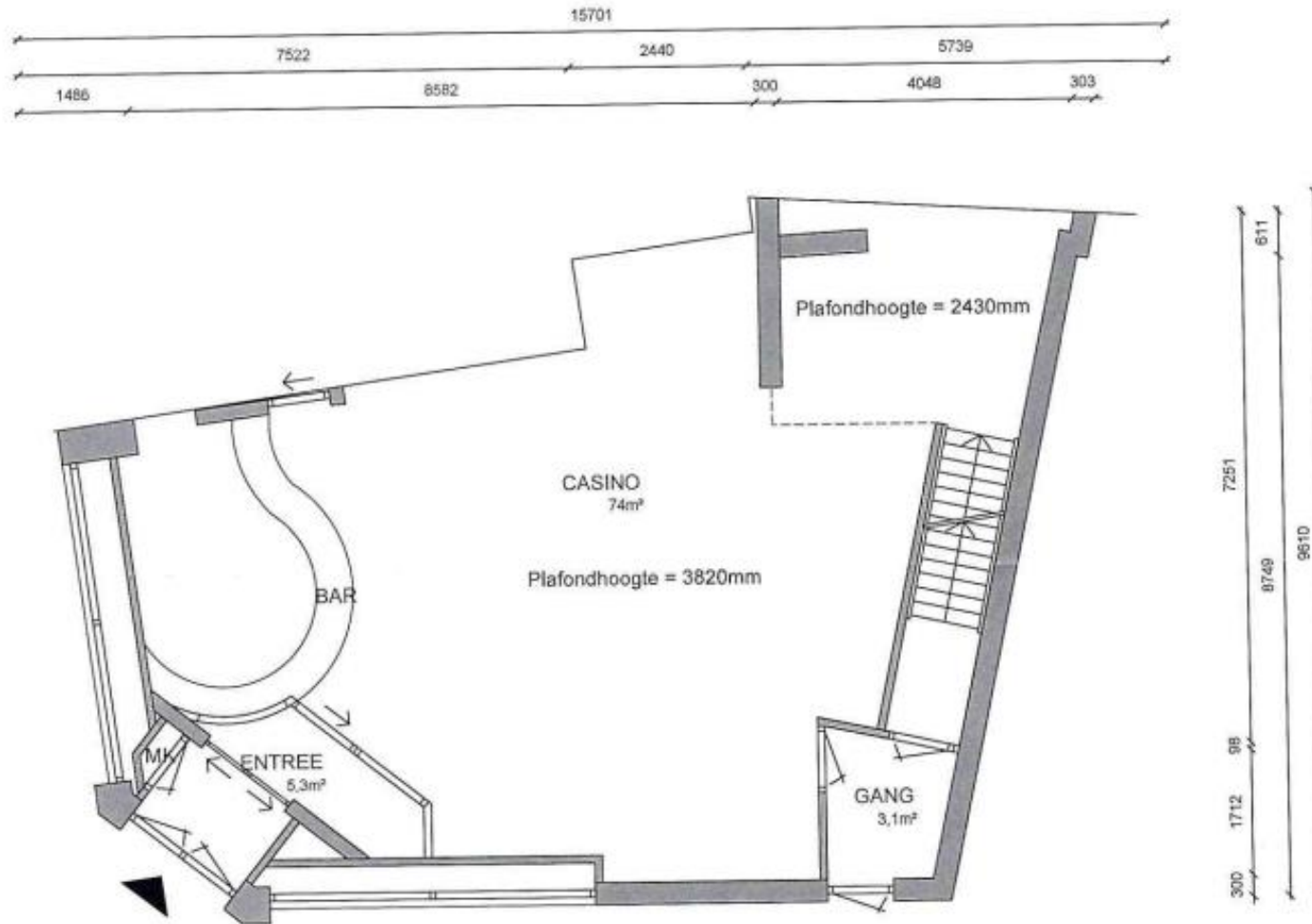
SOUTERRAIN



PLATTEGRONDEN

Vrieseplein 12 • Dordrecht

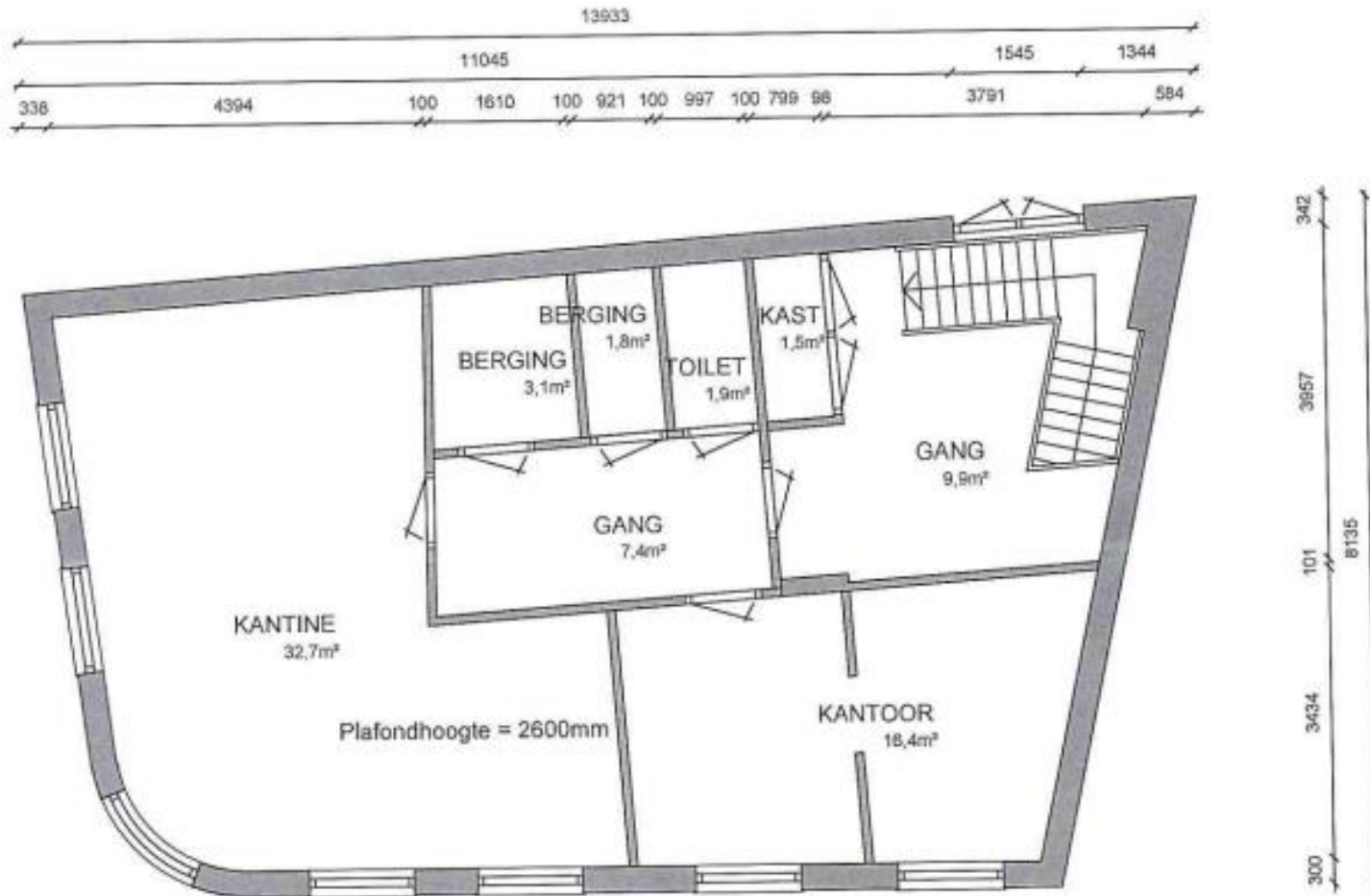
BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

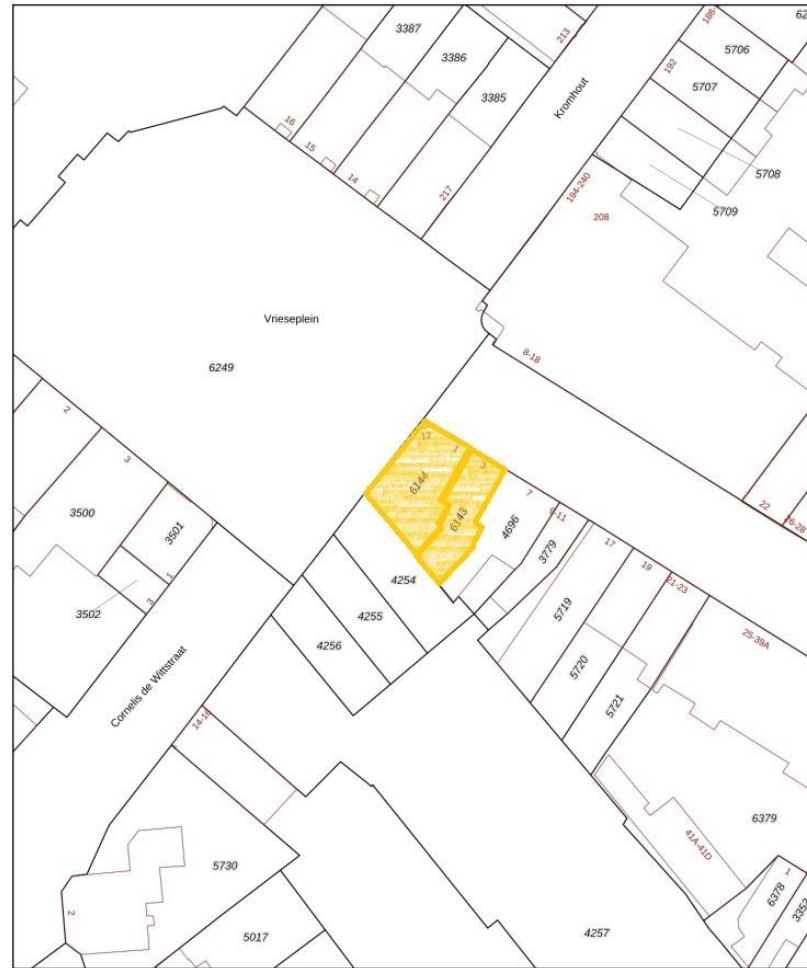
Vrieseplein 12 • Dordrecht

I^E VERDIEPING



KADASTRALE KAART

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • Dordrecht



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 6144</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---

DISCLAIMER

Vrieseweg 1/ Vrieseplein 12 • 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 Johan de Wittstraat 168, 3311 KJ Dordrecht

T 078 614 10 30

E info@waltmann.nu

I www.waltmann.nu

