



**TE KOOP – TE HUUR**

bedrijfs-/kantoorruimte

Zirkoon 236 - Dordrecht

**W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE



|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>Algemene informatie</b>  | <b>P03-P05</b> |
| <b>Algemene voorwaarden</b> | <b>P06-P07</b> |
| <b>Locatie</b>              | <b>P08</b>     |
| <b>Bestemmingsplan</b>      | <b>P09</b>     |
| <b>Foto's</b>               | <b>P10-P11</b> |
| <b>Plattegronden</b>        | <b>P12-P14</b> |
| <b>Kadastrale kaart</b>     | <b>P15</b>     |
| <b>Disclaimer</b>           | <b>P16</b>     |
| <b>Contactgegevens</b>      | <b>P17</b>     |

## **Algemeen:**

TE HUUR of TE KOOP!!! Bedrijfsunit aan de Zirkoon, Dordtse Kil III, Project “Diamant” Voorzien aan de voorzijde van een afsluitbaar buitenterrein.

Op een uitstekende locatie op bedrijventerrein Dordtse Kil III bieden wij een moderne bedrijfsunit te huur of te koop aan. Deze unit maakt deel uit van het representatieve project Diamant. Deze multifunctionele unit bestaat uit een combinatie van bedrijfsruimte en kantoorruimte en bieden daarmee een ideale oplossing voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

### Kenmerken:

- Volledig zelfstandige unit
- Nagenoeg nieuw en uitstekend onderhouden
- Moderne uitstraling en hoogwaardige afwerking
- Praktische indeling met functionele bedrijfsruimte en comfortabel kantoor
- Gelegen op een goed bereikbare locatie aan de Zirkoon te Dordrecht

### Ligging:

De unit is gelegen op het moderne en ruim opgezette bedrijventerrein Dordtse Kil III. Dit terrein biedt uitstekende verbindingen met de A16 en N3, waardoor zowel Rotterdam, Breda als de rest van de Randstad en Zuid-Nederland goed bereikbaar zijn.

### Unieke kans:

Dergelijke representatieve bedrijfsunit, in deze staat en op deze locatie, komt zelden beschikbaar. Dit is een unieke kans om te investeren in een toekomstbestendige bedrijfshuisvesting met uitstraling en flexibiliteit.

## **Afmetingen:**

|                |       |                    |            |
|----------------|-------|--------------------|------------|
| Bedrijfsruimte | circa | 222 m <sup>2</sup> |            |
| Entresolvloer  | circa | 108 m <sup>2</sup> |            |
| Kantoor        | circa | 46 m <sup>2</sup>  | verdieping |

De in deze brochure vermelde VVO oppervlaktematen zijn indicatief van aard en zijn niet opgemeten volgens de NEN2580-norm of een andere bindende meetmethode. Hoewel deze maten met zorg zijn samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend en aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen

## **Parkeren:**

6 parkeerplaatsen.

## **Huurprijs:**

€ 2.917,-- per maand exclusief BTW en servicekosten.

## Vraagprijs:

€ 549.500,-- kosten koper exclusief BTW.

## Kadastrale gegevens:

|          |           |
|----------|-----------|
| Gemeente | DORDRECHT |
| Sectie   | V         |
| Nummer   | 2584      |
| Index    | A4        |

## VvE

Er is een vereniging van eigenaars actief. Hiertoe is een bijdrage verschuldigd van € 229,04 per maand. (stand juli 2025).

## Bouwaard:

- Onderheide gevlinderde monoliet afgewerkte betonnen vloeren;
- Opgebouwd uit een staalconstructie;
- Gevels van sandwichpanelen, geïsoleerde gevelbeplating;
- Aluminium kozijnen met toegangsdeuren en isolatieglas;
- Dak van metalen geprofileerde dakplaten met isolatie en PVC dakbedekking;
- Unitscheidende wanden uitgevoerd in cellenbetonwanden;

## Opleveringsniveau:

### Bedrijfsruimte:

- Betonnen vloer met een nuttige vloerbelasting van 1.500 kg/m<sup>2</sup>;
- Elektrische geïsoleerde overheaddeur (3,5 m l x 4,2 m l);
- Separate inloopdeur;
- 6 zonenpanelen op het dak;
- LED verlichting;
- Meterkast v.v. gas/elektra/water;
- Krachtstroomaansluiting;
- Brandslaghaspel;

### Kantoorruimte:

- Betonnen vloeren, op verdieping een nuttige vloerbelasting van 250 kg/m<sup>2</sup>;
- Systeemplafonds voorzien van LED verlichtingsarmaturen;
- Raambekleding;
- Op de betonnen vloer is een PVC vloerbekleding aanwezig;
- Pantry;
- Volledig betegelde enkeltoilet;
- Stalen trap naar de kantoorruimte op de verdieping.

**Bouwjaar:**

2019.

**Verwarming:**

Kantoor verdieping voorzien van een CV installatie met vloerverwarming;

**Warm watervoorziening:**

Via boiler in de pantry.

**Elektrische installatie:**

3x 25 amp.

**Energielabel:**

A++, geldig tot 04 juni 2035.

**Aanvaarding:**

In overleg.

**Huurtermijn:**

5 + 5 jaar.

**Huurbetaling:**

Per maand 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 december 2022 is vastgesteld is gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://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.

**Koopcontract:**

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

**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:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verkoper en koper een verklaring ondertekenen, op grond waarvan zij opteren voor belaste verkoop. Deze zogenaamde "opteringsverklaring" zal bij ondertekening van de koopovereenkomst door koper zijn ondertekend.

**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:**

Indien de binnen het pand aanwezige meterkast niet is voorzien van meters t.b.v. gas, water en elektra in de meterkast dient de gebruiker deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van nutsvoorzieningen aan te vragen. Gebruiker dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper / verhuurder de benodigde EAN code worden opgevraagd.

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.

## 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:

Bedrijfsverzamelgebouw 'Diamant' wordt gerealiseerd op bedrijventerrein Dordtse Kil III in Dordrecht. De locatie is uitstekend bereikbaar van en naar de rijksweg A16 en via de randweg N3 naar de rijksweg A15. Via het bedrijventerrein komt een rechtstreekse verbinding naar het bedrijventerrein Dordtse Kil IV dat in uitgifte komt met de nadruk op logistieke bedrijven. De directe op- en afritten van rijksweg A16 worden op korte termijn aangepast en extra toegevoegd om een betere doorstroming van het verkeer te blijven waarborgen.



## Bestemming:

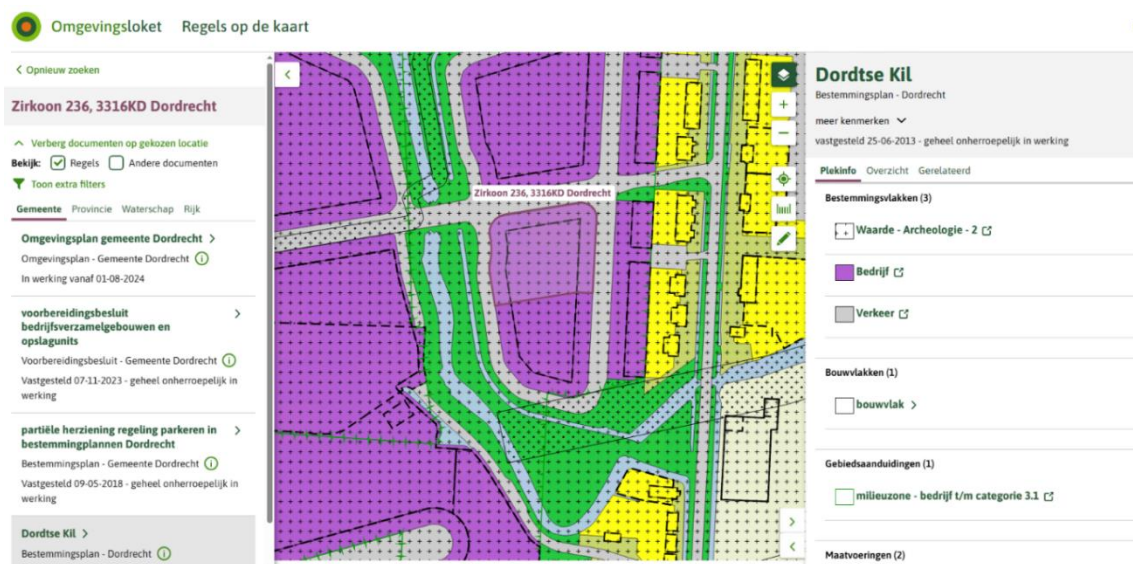
Om er zeker van te zijn dat uw bedrijfsactiviteit mogelijk is op de locatie dient u dit zelf te controleren of dit past binnen het huidige bestemmingsplan. Raadpleeg voor nadere informatie: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of neem contact op met de betreffende gemeente voor de meest recente informatie.

Het bestemmingsplan is als volgt:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Dordtse Kil' vastgesteld op 25 juni 2013 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven; 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 het bepaalde in lid 4.4 van het bestemmingsplan.

## Specifieke gebruiksregels:

- 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.
- 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.
- In het kader van de uitoefening van een bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan, mits: a. het goederen betreft, die ter plaatse zijn vervaardigd of geproduceerd of die in het kader van de bedrijfsuitoefening worden verkocht of geleverd en een wezenlijk onderdeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening; b. de detailhandel zich beperkt tot een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf; c. het aandeel detailhandel niet meer bedraagt dan 5 % van de bedrijfsomzet; d. geen specifieke inrichting gericht op detailhandel mag worden aangebracht; e. geen speciale aandacht voor detailhandel mag worden gevraagd.







# FOTO'S





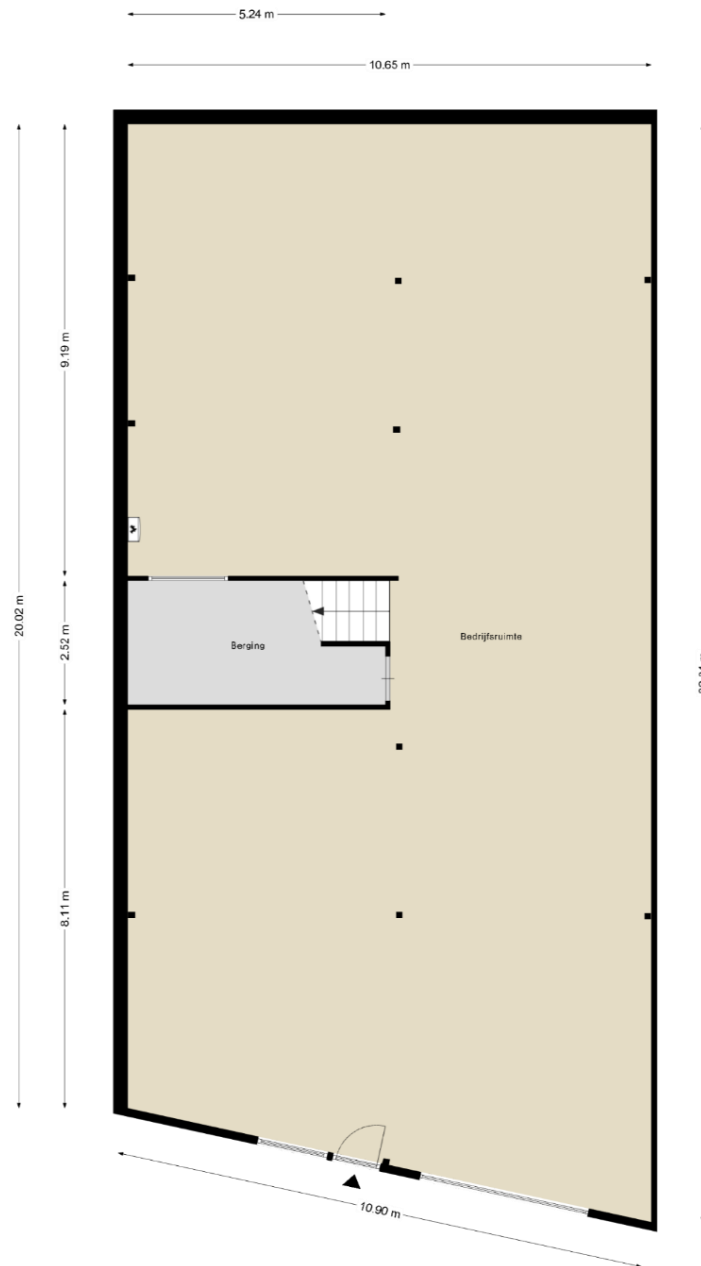
# PLATTEGRONDEN

## SITUATIE



# PLATTEGRONDEN

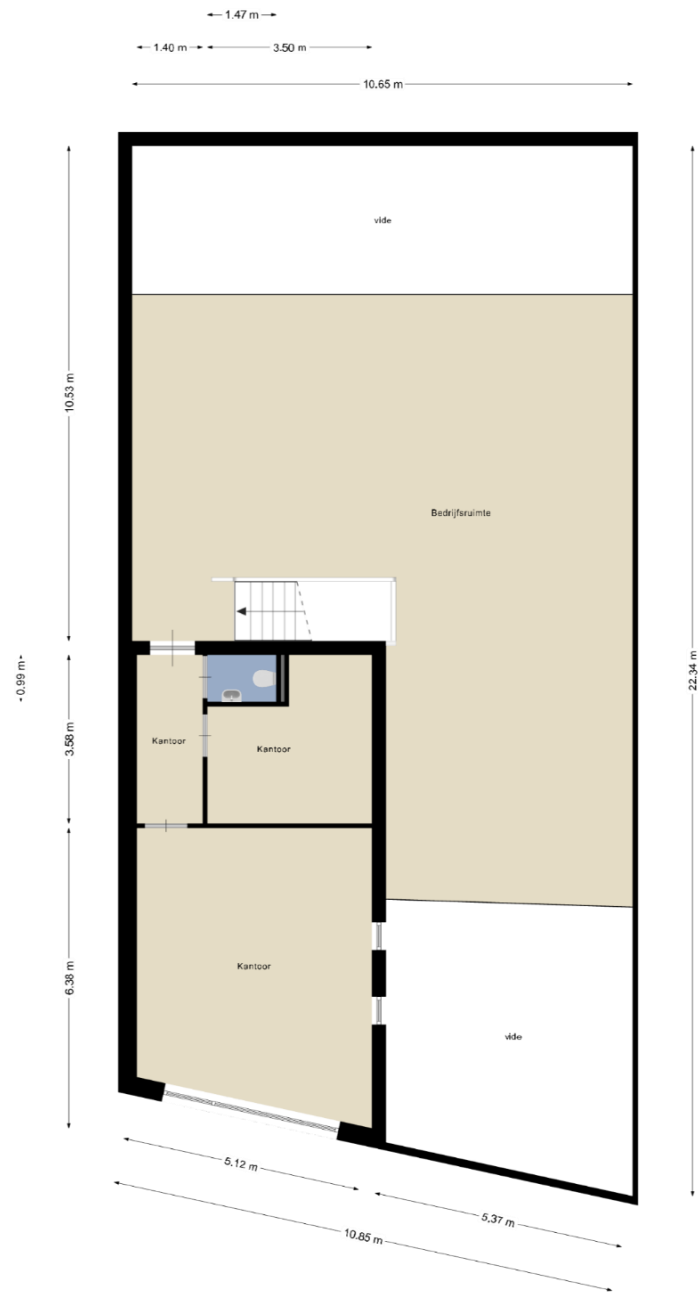
## BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

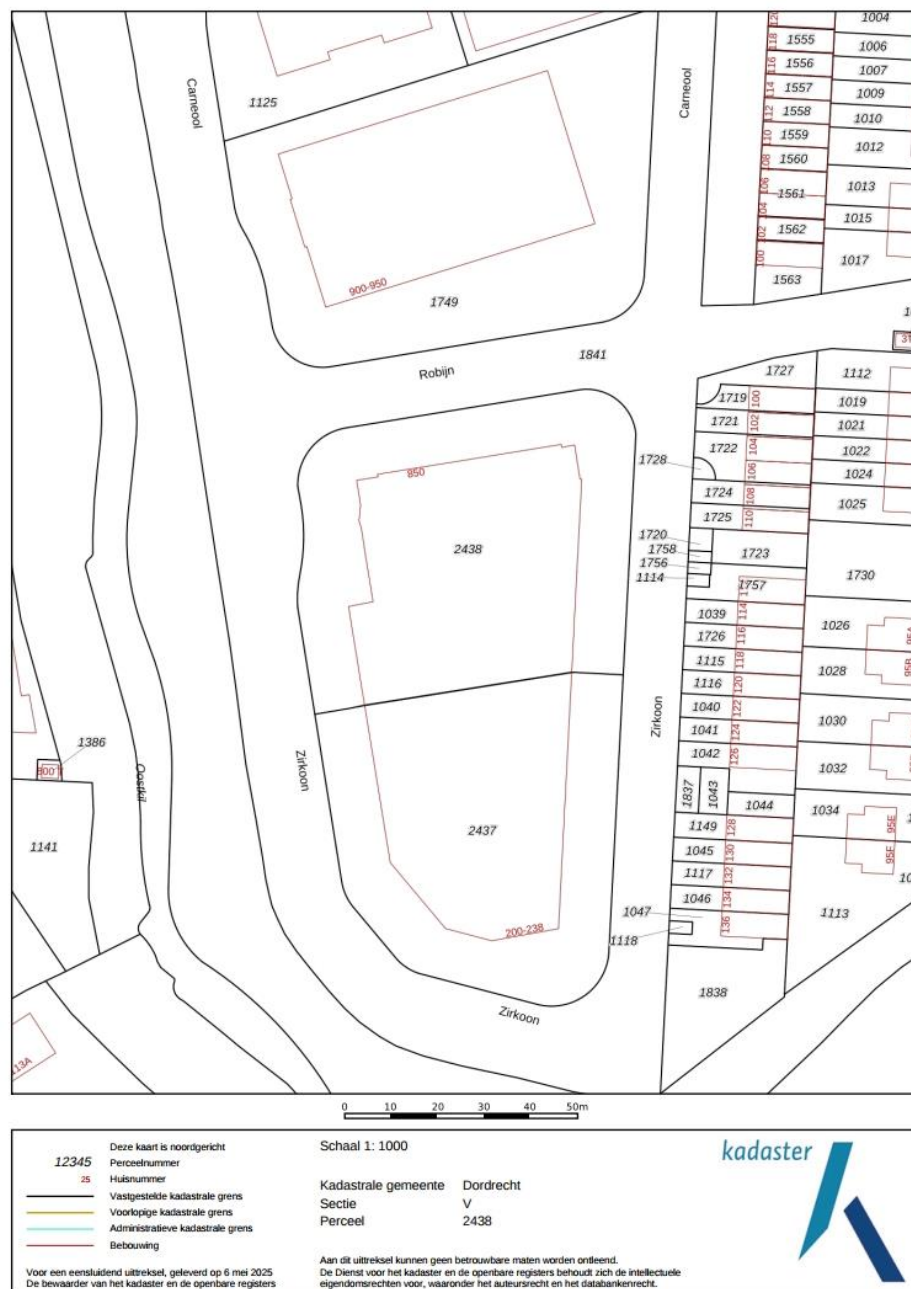
# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# KADASTRALE KAART



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.



**HANS VAN ANDEL**  
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



**NIELS VINK**  
N.VINK@WALTMANN.NU



**FRANCINA LICHTVELD**  
F.LICHTVELD@WALTMANN.NU



**ZOË LICHTVELD**  
Z.LICHTVELD@WALTMANN.NU



**TIES HANSELMAN**  
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU