



**TE HUUR**

winkelruimte

**VOORSTRAAT 94 - DORDRECHT**

**W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting



# INHOUDSOPGAVE



|                      |         |
|----------------------|---------|
| Algemene informatie  | P03-P04 |
| Algemene voorwaarden | P05-P06 |
| Locatie              | P07     |
| Bestemmingsplan      | P08     |
| Foto's               | P09-P12 |
| Plattegronden        | P13-P14 |
| Disclaimer           | P15     |
| Contactgegevens      | P16     |

## Algemeen:

Midden in het historisch centrum van Dordrecht wordt te huur aangeboden deze authentieke commerciële-/winkelruimte. Deze winkelruimte kan ook uitstekend gebruikt worden als eventueel kantoorruimte. De ruimte is nostalgisch afgewerkt met behoud van de authentieke details die volop in de ruimte aanwezig zijn.

## Afmetingen:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Begane grond           | circa 79 m <sup>2</sup> |
| Werkruimte met pantry  | circa 23 m <sup>2</sup> |
| Entresol/kantoorruimte | circa 30 m <sup>2</sup> |

## Parkeren:

Aan de achterzijde is een vaste parkeerplaats aanwezig. De voorzijde is middels betaald parkeren of een aan te vragen parkeervergunning.

## Huurprijs:

€ 1.650,-- per maand exclusief BTW.

## Servicekosten:

Huurder dient de binnen het gehuurde aanwezige installaties conform de huurovereenkomst jaarlijks te onderhouden en aan verhuurder aan te tonen dat het betreffende onderhoud ook daadwerkelijk is uitgevoerd.

## Opleveringsniveau:

- Betonnen vloer voorzien van vloerverwarming en coating;
- Wanden voorzien van gesaust stucwerk en authentieke gevelsteentjes;
- Voorzijde een centrale entree met portiek met aan beide zijden een presentatiemogelijkheid;
- Hoge gestuukte en gesauste plafonds met ornamenten;
- In het plafond zijn aansluitpunten voor het plaatsen door huurder van verlichting; - toiletruimte voorzien van gedeelte mozaïek tegeltjes en gedeeltelijk gladde wanden, hangend toilet en fonteintje; - moderne pantry passend in het geheel en de ruimte;
- Achter het toilet is een ruimte die geschikt is als kantoor, magazijn of spreekruimte voorzien van een laminaatvloer;
- Aan de achterzijde is een entresolvloer bereikbaar via een houten trap met daglichttoetreding voorzien van een laminaatvloer.

**Bouwjaar:**

Begin 1900.

**Verwarming:**

CV installatie met vloerverwarming in het kantoor annex winkelruimte. De overige ruimte is voorzien van radiatoren.

**Warm watervoorziening:**

In de pantry is een voorziening aanwezig tot het plaatsen van een Quooker.

**Elektrische installatie:**

Standaard installatie ten behoeve van normaal gebruik. Indien huurder deze installatie gezien de uit te voeren bedrijfsactiviteiten wenst uit te breiden zijn deze kosten voor rekening van huurder.

**Aanvaarding:**

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

**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 maart 2025 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.

**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.

## 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 object is gelegen net buiten het zogenaamde 'pollergebied' van de historische binnenstad. Dit maakt het mogelijk dat de bereikbaarheid er is via zowel voorzijde als de achterzijde van de ruimte. Aan de achterzijde is een eigen vaste parkeerplaats aanwezig. Aan de voorzijde is het betaald parkeren of door middel van bij de gemeente Dordrecht aan te vragen parkeervergunning.



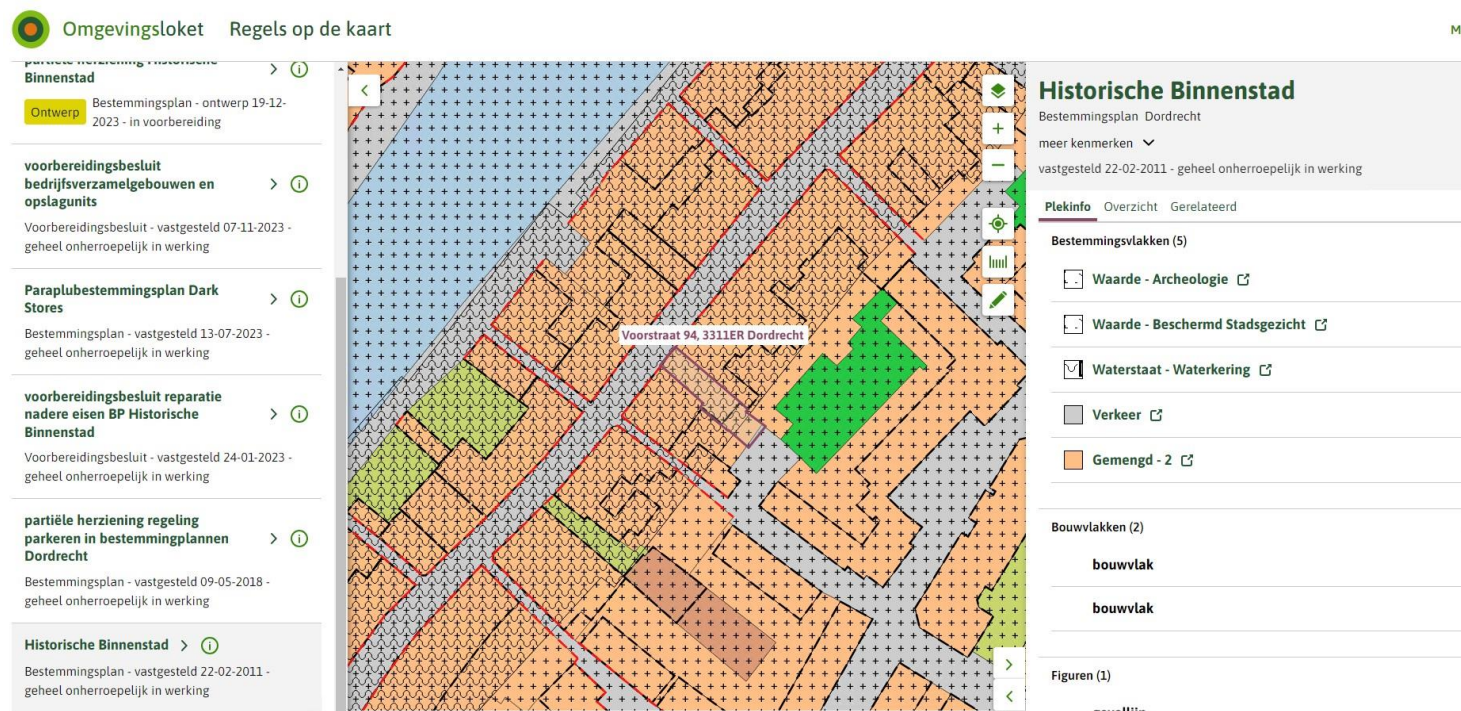


## Bestemming:

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 'Historische Binnenstad' vastgesteld op 22 februari 2011 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. horeca-I; e. bedrijf; f. maatschappelijk; g. kantoor; h. atelier; i. cultuur en ontspanning; j. parkeren; k. openbare verbinding; l. fietsenstalling; m. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7.4 van het bestemmingsplan.













# FOTO'S





# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN

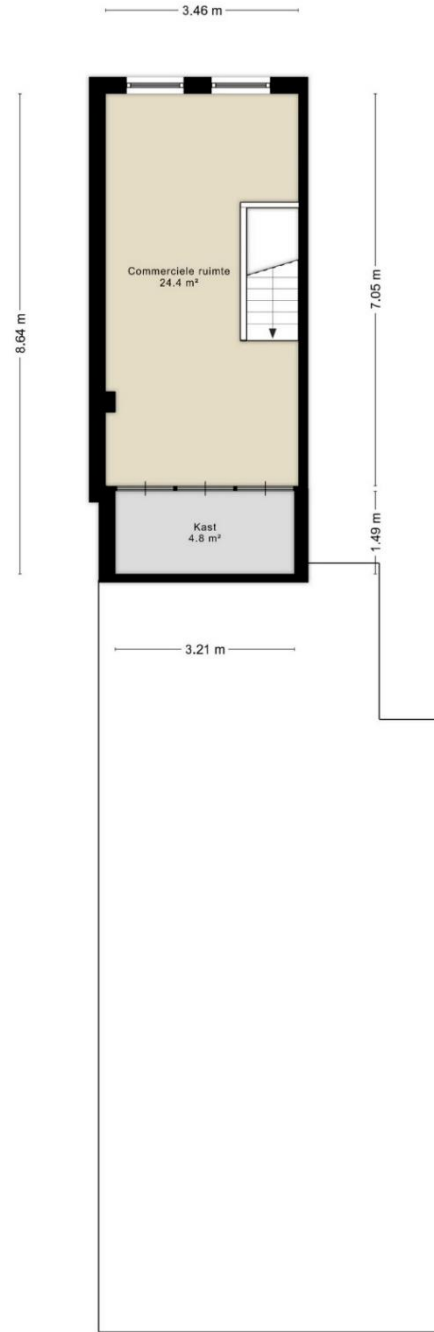
## BEGANE GROND





# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING



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 LICHTEVELD**  
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



**ZOË LICHTEVELD**  
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



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