



# TE KOOP BELEGGING

Vrijstaand bedrijfsgebouw

ROBIJN 800 - DORDRECHT

**M**  
**W** **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P046
Algemene voorwaarden	P07-P08
Locatie	P09
Bestemmingsplan	P10
Foto's	P11-P20
Plattegronden	P21-P22
Kadastrale kaart	P23
Disclaimer	P24
Contactgegevens	P25

## **Algemeen:**

Hoogwaardig vrijstaand bedrijfsobject met solide huurstream op toplocatie bieden wij een uitstekend beleggingsobject aan, gelegen aan de Robijn 800 te Dordrecht. Deze locatie ligt op het representatieve bedrijventerrein Dordtse Kil II.

Het betreft een vrijstaand en modern bedrijfsgebouw dat in verhuurde staat wordt aangeboden. Het object is zeer hoogwaardig gerealiseerd en afgewerkt, met een representatieve uitstraling en een functionele indeling die aansluit bij de eisen van hedendaagse gebruikers.

De locatie kenmerkt zich door een uitstekende bereikbaarheid via diverse uitvalswegen, waaronder de A16, A15 en N3, waardoor sprake is van een strategische vestigingsplaats in de regio Dordrecht.

Het object is langdurig verhuurd aan een solide triple A huurder, welke reeds sinds de ontwikkeling en ingebruikname van het gebouw als gebruiker aan het pand verbonden is. Hiermee is sprake van continuïteit, stabiliteit en een hoogwaardige huurderssituatie.

Deze combinatie van een modern vrijstaand object, sterke locatie, uitstekende bereikbaarheid en een solide huurder maakt dit vastgoed tot een uitzonderlijke en toekomstbestendige beleggingsmogelijkheid voor zowel particuliere als institutionele investeerders.

## **Afmetingen VVO:**

### Begane grond

Bedrijfsruimte 528 m<sup>2</sup>

Kantoorruimte 144 m<sup>2</sup>

### Verdieping

Kantoorruimte 590 m<sup>2</sup>

Dakterras 90 m<sup>2</sup>

## **Parkeren:**

30 eigen parkeerplaatsen op eigen grond en 10 parkeerplaatsen aan de zijkant op 2/3 eigen terrein.

## **Vraagprijs:**

€ 2.500.000,-- kosten koper.

## **Kadastrale gegevens:**

Gemeente: DORDRECHT

Sectie: V

Nummer: 1387

Grootte: 2.075 m<sup>2</sup>

## Huurgegevens:

Huurder: Duranmatic B.V.  
Ingangsdatum: 01 januari 2023  
Huurprijs: € 16.578,10 per maand exclusief BTW (prijsspeil 01 januari 2026)  
Looptijd: 5 + 5 jaar, na optieperiode onbepaalde tijd

## Opleveringsniveau:

### Bedrijfsruimte:

- Vrije hoogte 3,50 meter onder kant verdiepingsvloer;
- Onderheide betonvloer met een vloerbelasting van 500 kg per m<sup>2</sup>;
- LED verlichting;
- Overheaddeur met een afmeting van 3 x 3.20 meter;
- In gebruik als magazijn ruimte ten behoeve van schone opslag.

### Kantoorruimte:

- Verdeeld over begane grond en verdieping;
- Representatieve entree met natuurstenen vloer, trap naar verdieping en veel daglichttoetreding;
- Vanuit de entree toegang tot de kantoren en de bedrijfsruimte;
- Toiletgroep met dames en heren gescheiden toiletgroep en voorportaal;
- Separate fitness ruimte met daglichttoetreding;
- Begane grond vloer voorzien van vinyl;
- Begane grond gedeeltelijk in gebruik als soort van technische kantoorruimte;
- Verdiepingsvloer is erdeeld in diverse kamers door middel van hoogwaardige gedeeltelijk glazen scheidingswanden met raambekleding;
- Betonnen vloer voorzien van een PVC vloer in de verkeersruimte met tapijt in de kantoorruimte;
- Lamellen plafond in de verkeersruimte met inbouwspots;
- Systeemplafond met LED verlichting inbouwspots gecombineerd met directe verlichting in de kantoor kamers;
- Kantoor kamers voorzien van stroom en data aansluitingen;
- Veel daglichttoetreding;
- Kantinegelegenheid met complete uitgebreide keukenruimte met diverse apparatuur;
- Vanuit de kantine is er toegang tot het royale dakterras op het zuiden.

**Bouwaard:**

- Onderheide betonnen fundering;
- Onderheide betonnen begane grond vloeren;
- Opgebouwd uit een staalconstructie;
- Verdiepingsvloer betonnen kanaalplaat;
- Gevels van aluminium gevelbeplating twee kleurig uitgevoerd;
- Aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- Draai-/kiepramen met raambekleding;
- Stalen dak met isolatie bitumineuze dakbedekking.

**Bouwjaar:**

2008.

**Due Diligence:**

Kandidaat koper heeft het recht Due Diligence uit te voeren nadat er prijsvereinstemming is met Verkoper. De maximale duur van de Due Diligence periode is drie weken. Gedurende deze periode is er exclusiviteit voor (kandidaat) koper.

**Verwarming:**

- Warmte- en koude opslag installatie;
- Airconditioning in alle ruimten aanwezig.

**Warm watervoorziening:**

Door middel van een boiler in de uitgebreide keuken is er warmwater.

**Elektrische installatie:**

Standaard installatie uitgebreid tot 3 x 250 ampere.

**Energie label:**

A+++ , geldig tot 26-10-2031.

**Aanvaarding:**

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

**Voorbehouden:**

Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

**Omzetbelasting:**

Niet van toepassing.

**Staat van oplevering:**

Overdracht van het verkochte vindt plaats in de staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, behoudens normale slijtage, met alle kenbare en niet kenbare gebreken ('as is').

**Overdracht:**

Het transport alsmede het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst geschiedt door en bij de notaris. De notaris is te bepalen door koper.

**Kosten:**

De kosten van de overdracht, bestaande uit de notariskosten, het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper, met dien verstande dat de kosten met betrekking tot het doorhalen van hypotheeken, beslagen en dergelijke voor rekening van verkoper komen.

**Algemeen:**

Dit Investment Memorandum is vertrouwelijk van aard en wordt te goeder trouw aan u beschikbaar gesteld. Deze informatie mag niet worden beschouwd als een aanbod of uitnodiging door de opdrachtgever van Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. (hierna verkoper genoemd) of andere personen, inhoudende een toezegging of andere verzekering met betrekking tot toekomstige beslissingen van verkoper met betrekking tot deze beleggingsportefeuille. Deze informatie mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd.

Verkoper heeft geen verplichtingen ten opzichte van gegadigden die voortvloeien uit dit Investment Memorandum. Verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure van deze beleggingsportefeuille naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen.

Verkoper behoudt zich het recht voor te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zich zonder opgaaf van reden uit de verkoopprocedure terug te trekken. Indien verkoper handelt als hiervoor bedoeld zal dit niet leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen, ongeacht het tijdstip waarop verkoper handelt als hiervoor bedoeld en ongeacht of op dat tijdstip gesprekken of onderhandelingen gaande waren.

Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. handelt exclusief als adviseur van haar opdrachtgever. Noch Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. nog enige andere adviseur is verantwoordelijk jegens een ander dan de directe opdrachtgever voor het geven van advies in verband met deze beleggingsportefeuille.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend..

**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.

**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:**

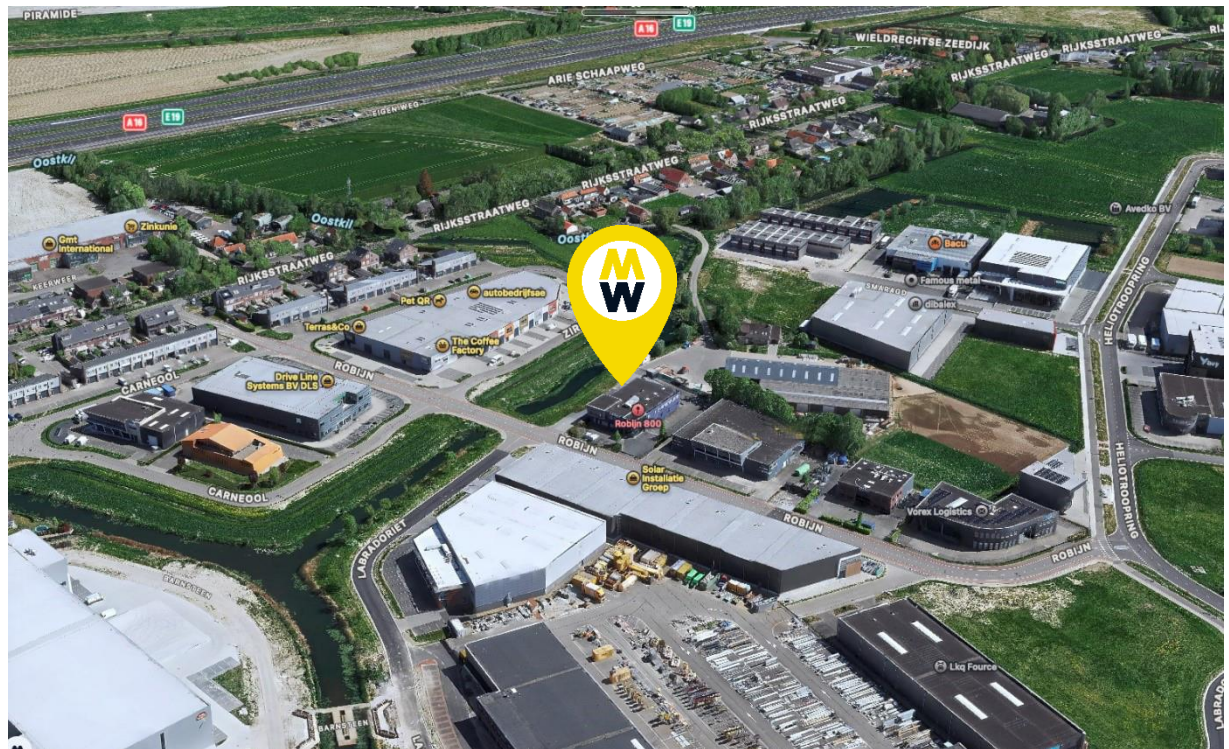
Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

## Informatie gemeente:

Dordrecht wordt door velen gezien als oudste stad van Holland. Dordrecht maakt deel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft ongeveer 119.000 inwoners (Bron: CBS). De stad ligt op de plaats waar rivier de Merwede zich splitst in de rivier de Noord en de Oude Maas. De economische kansen groeien hier, waardoor ondernemerschap en bedrijvigheid gestimuleerd blijven. Het eiland van Dordrecht heeft een oppervlakte van 79,01 km<sup>2</sup>.

## Locatie:

Robijn 800 is gesitueerd op het bedrijventerrein 'Dordste Kil III' te Dordrecht. Dit bedrijventerrein is zeer goed bereikbaar van en naar de rijksweg A16 en verbinding via de 'Kil' tunnel naar de 'Hoeksewaard' en via de Randweg N3 van en naar de rijksweg A15 (Rotterdam – Nijmegen). Dit knooppunt is één van de belangrijkste verbindingen van en naar de genoemde rijkswegen in Nederland. De A16 is de verbinding tussen Rotterdam, Dordrecht, Breda, bij één van de drukste grensovergangen van Nederland bij en Antwerpen.



## Bestemming:

Om er zeker van de 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. bedrijfspwoningen 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.

The screenshot displays the Omgevingsloket interface for the location 'Robijn 800, 3316KE Dordrecht'. The map shows a purple-colored area, which corresponds to the 'Bedrijf' (Business) zoning category. The interface includes a search bar, filters, and a list of applicable zoning rules.

**Bestemmingen (4)**

- Leiding - Leidingstrook
- Waarde - Archeologie - 2
- Bedrijf**
- Verkeer

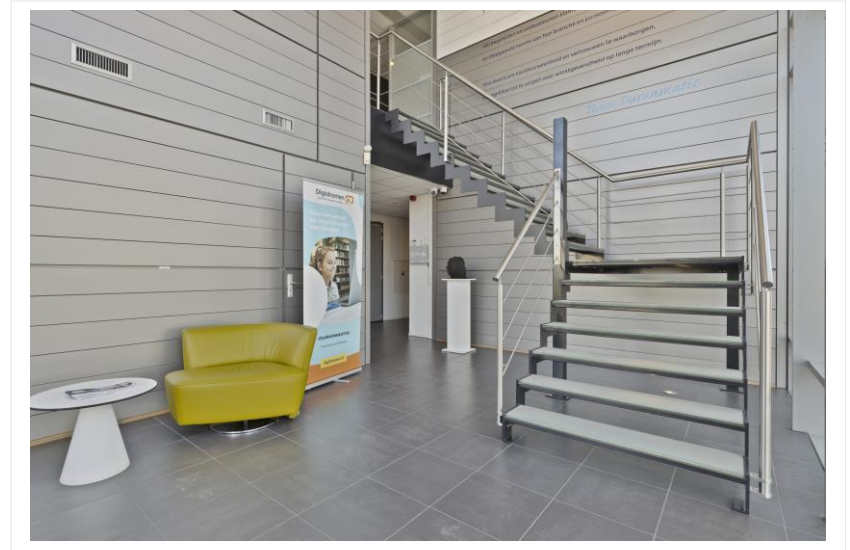
**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

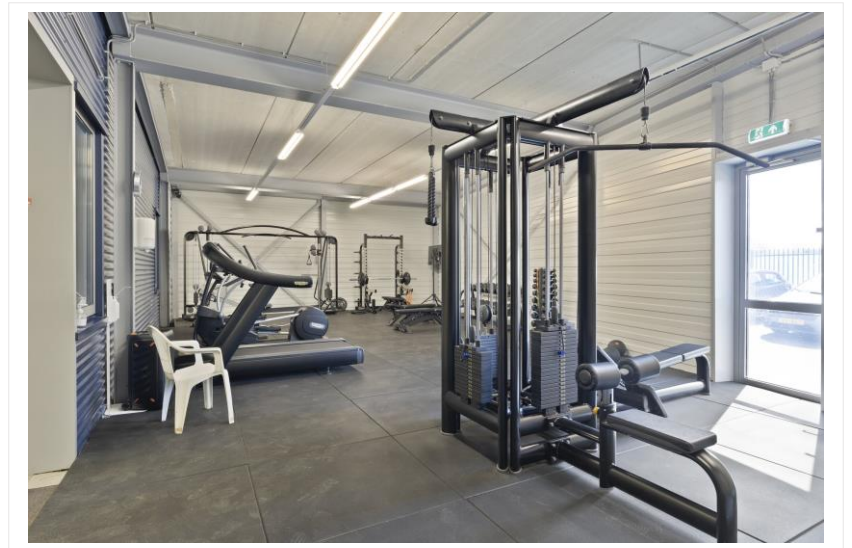
**Gebiedsaanduidingen (2)**

- milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.2
- milieuzone - bedrijf t/m categorie 3.1

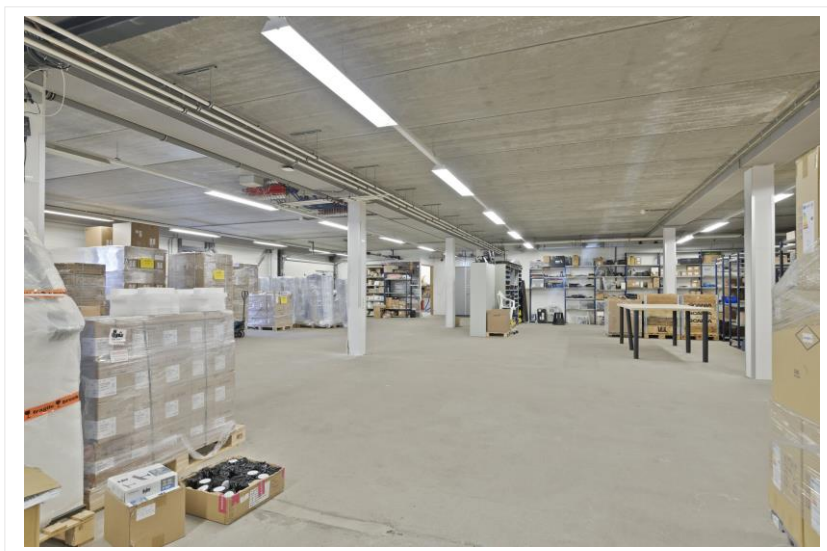
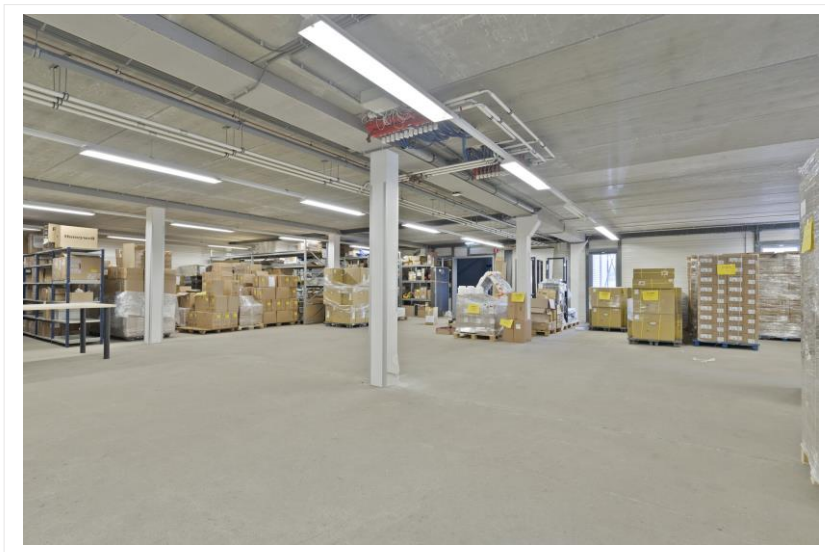
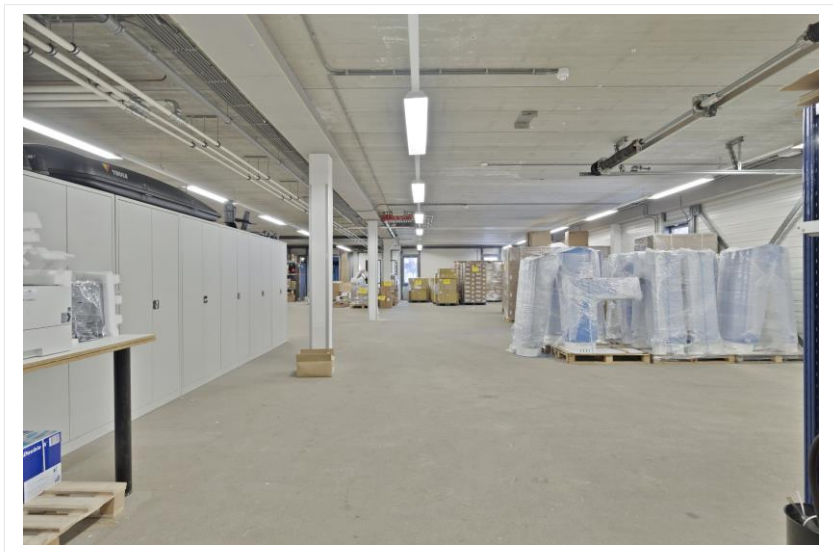
# FOTO'S



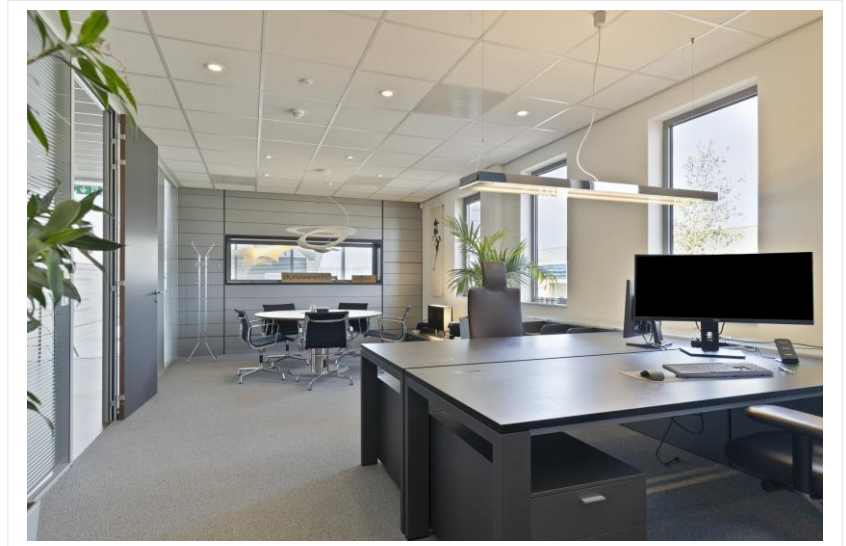
# FOTO'S



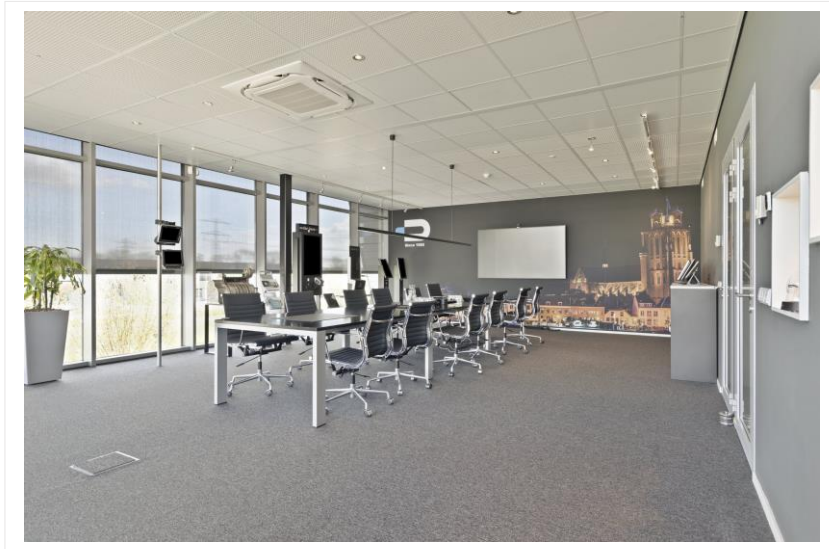
# FOTO'S



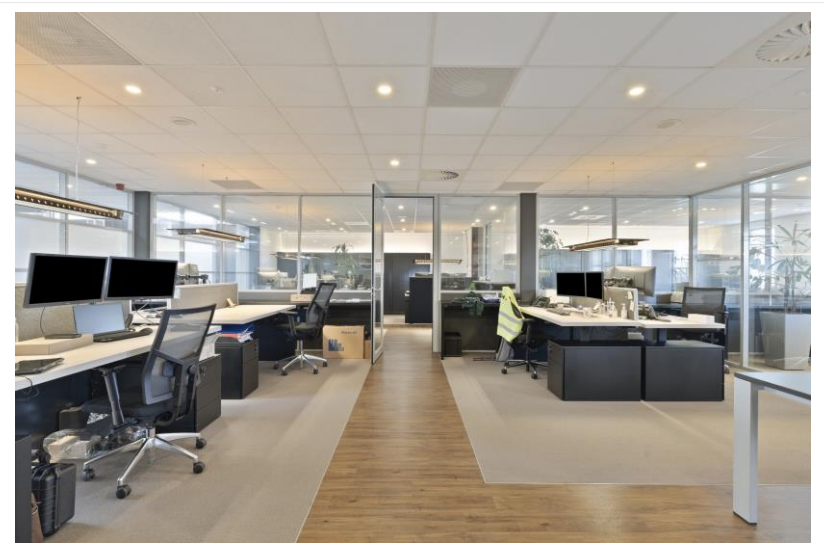
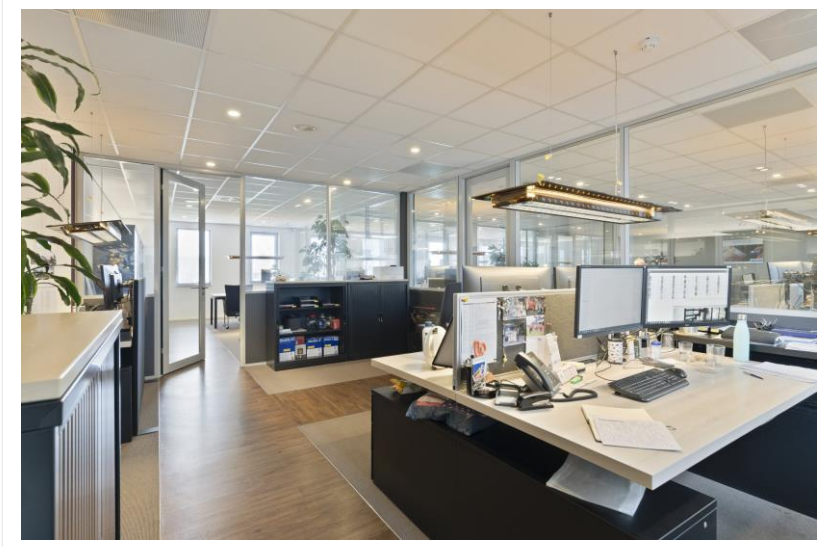
# FOTO'S



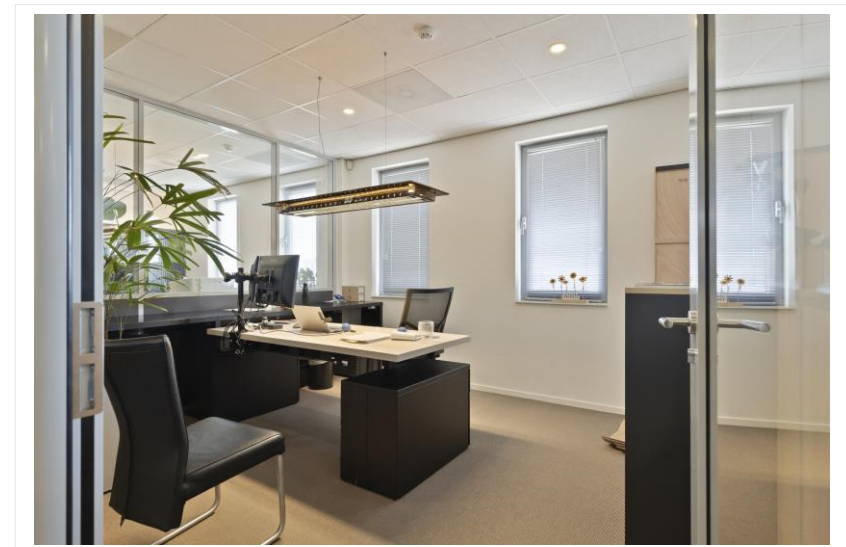
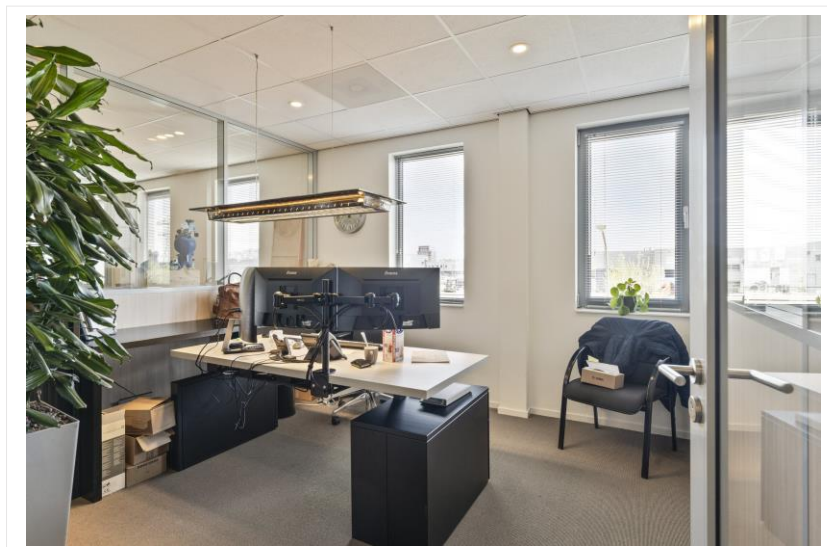
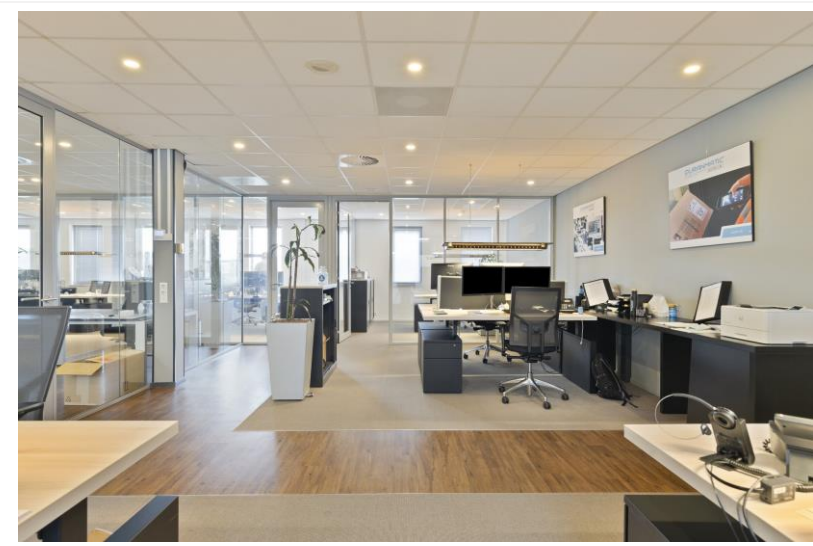
# FOTO'S



# FOTO'S



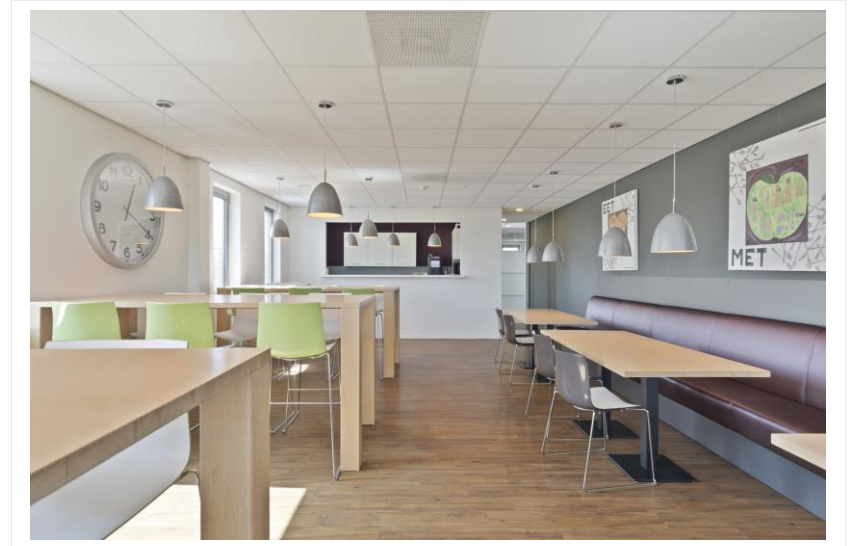
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



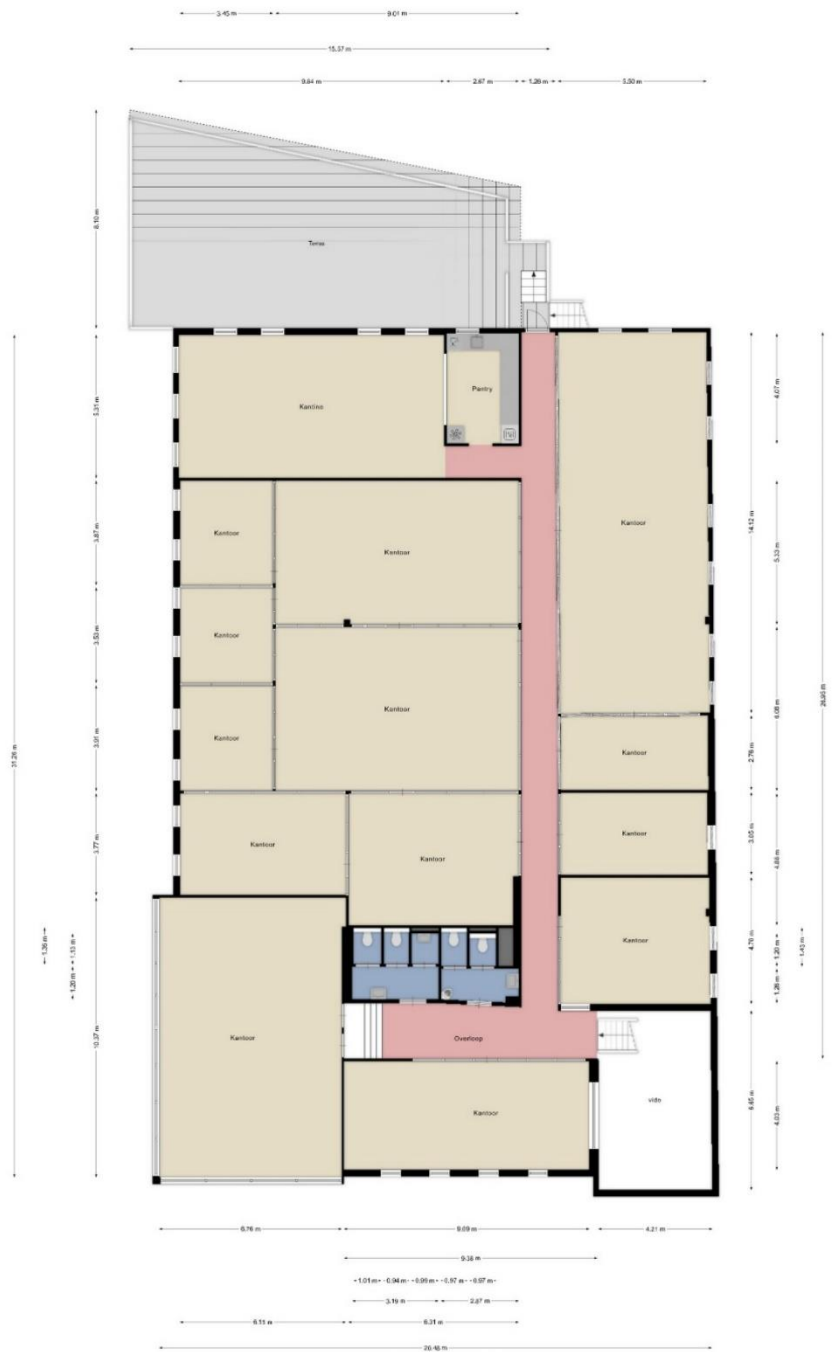
# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND

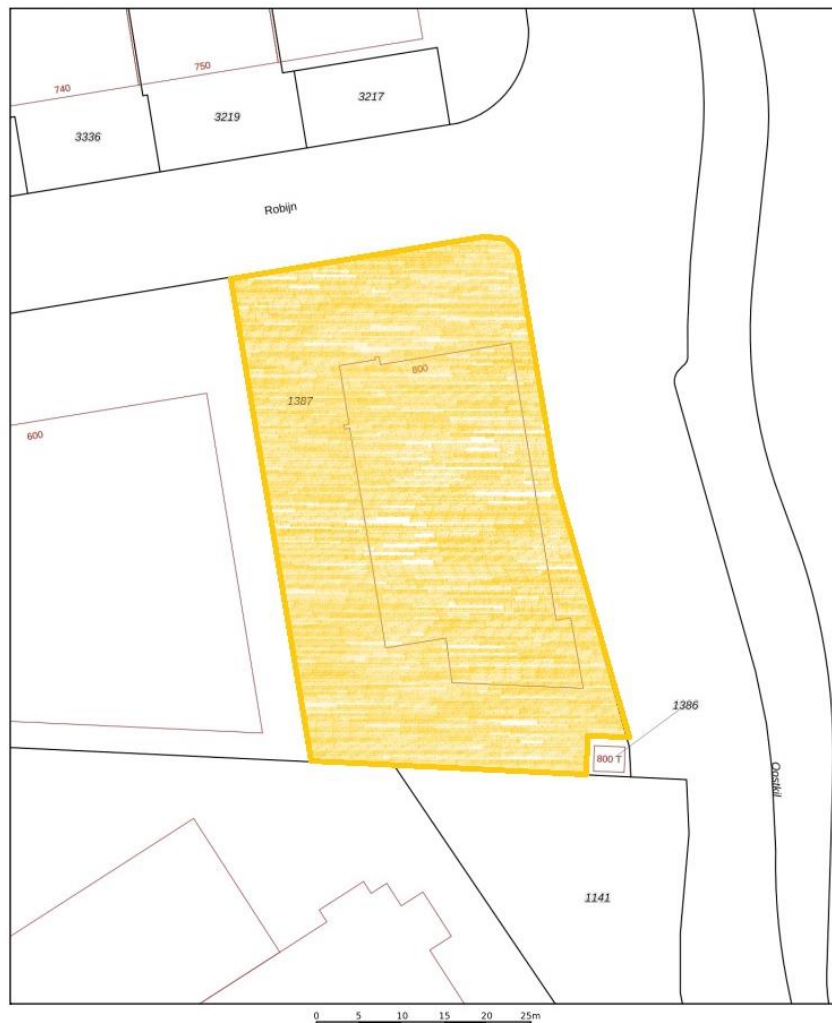



# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING



# KADASTRALE KAART



<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 eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 1387</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 databankrecht.</p>	
---	---	---

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.

*úw*  
**MEER**  
**WAARDE.**

**TELEFOONNUMMER**

**078 614 10 30**

**EMAIL**

**INFO@WALTMANN.NU**

**WEBSITE**

**WALTMANN.NU**

