



Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • Dordrecht

Te huur- te koop: commerciële ruimte

W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P08
Locatie	P09
Bestemmingsplan	P10
Artist Impressies	P11-P13
Plattegronden	P14-P15
Kadastrale kaart	P16
Disclaimer	P17
Contactgegevens	P18

ALGEMENE INFORMATIE

Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • Dordrecht

Algemeen:

Zichtbaarheid, ontmoeten en klaar voor de toekomst komen samen aan de Spuiboulevard te Dordrecht. Het gaat om de ontwikkeling van het appartementencomplex 'Johan van Beverwijk', een aansluitende fase op de modernisering van het centrum van Dordrecht. Gelegen aan de entree van de binnenstad met de winkels en de historische monumentale gebouwen. Op de begane grond in de plint van dit appartementencomplex komen vier zelfstandige businessunits beschikbaar die kunnen worden gebruikt voor commerciële doeleinden of de mogelijkheid voor horeca-activiteiten. Deze units worden zowel te koop als te huur aangeboden.

Het complex is een uniek en duurzaam appartementencomplex dat totaal bestaat uit 53 woonappartementen met een eigen parkeergarage.

Afmetingen:

Unit 1: 62 m² begane grond;
Unit 2: 90 m² begane grond;
Unit 3: 57 m² begane grond; (onder optie)
Unit 4: 200 m² begane grond en 146 m² op de entresolvloer.

Parkeren:

Langs de openbare weg of in de aanwezige parkeergarages.

Huurprijzen:

Unit 1: € 1.075,--
Unit 2: € 1.700,--
Unit 3: € 1.050,-- (onder optie)
Unit 4: € 6.500,--

Bovengenoemde prijzen zijn per maand en exclusief BTW, prijspeil 01 januari 2023.

Servicekosten:

Door verhuurder worden nader te bepalen servicekosten aan huurder in rekening gebracht.

ALGEMENE INFORMATIE

Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • Dordrecht

Koopprijzen:

Unit 1: € 199.000,--

Unit 2: € 280.000,--

Unit 3: € 190.000,-- (onder optie)

Unit 4: € 1.000.000,--

Bovengenoemde prijzen zijn vrij op naam en exclusief BTW, prijspeil 01 januari 2023.

Bouwaard:

- Onderheide betonnen fundering;
- Geheel opgebouwd door een betonnen constructie;
- Betonnen vloeren in casco afwerking;
- Unit scheidende wanden bestaan deels uit samengestelde gipsplaatwanden en deels uit kalkzandsteen metselwerk, in casco afwerking;
- Aan de voorzijde een aluminium pui met HR++ glas;
- De units 1 t/m 3 hebben draaideuren in de gevel en unit 4 heeft schuifdeuren.

Opleveringsniveau:

De commerciële units worden als casco opgeleverd met eigen entree, aansluitingen op de nutsvoorzieningen tot in de meterkast en een aluminium glazen pui aan de voorzijde.

ALGEMENE INFORMATIE

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht

Bouwjaar:

2023, de bouw is gestart, oplevering is gepland in het eerste kwartaal van 2025.

Waterinstallatie:

Door de gebruiker zelf aan te leggen. Afgedopt tot in de meterkast.

Verwarming:

Door de gebruiker zelf aan te leggen. Er is een afgedopt aansluitpunt op het HVC warmtenet.

Warm watervoorziening:

Door de gebruiker zelf aan te leggen. Er is een afgedopt aansluitpunt op het HVC warmtenet (cw-4).

Elektrische installatie:

Door de gebruiker zelf aan te leggen. Afgedopt tot in de meterkast.

Energielabel:

Nog niet bekend.

Aanvaarding:

In overleg. Planning is eerste kwartaal van 2025.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • 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 december 2022 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:

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

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.

Reclame:

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

Tekeningen:

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

ALGEMENE VOORWAARDEN

Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • Dordrecht

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.

Omzetbelasting verkoop:

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.

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.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht

Nutsvoorzieningen:

De meterkast wordt niet voorzien van meters t.b.v. 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 de ruimte 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

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht

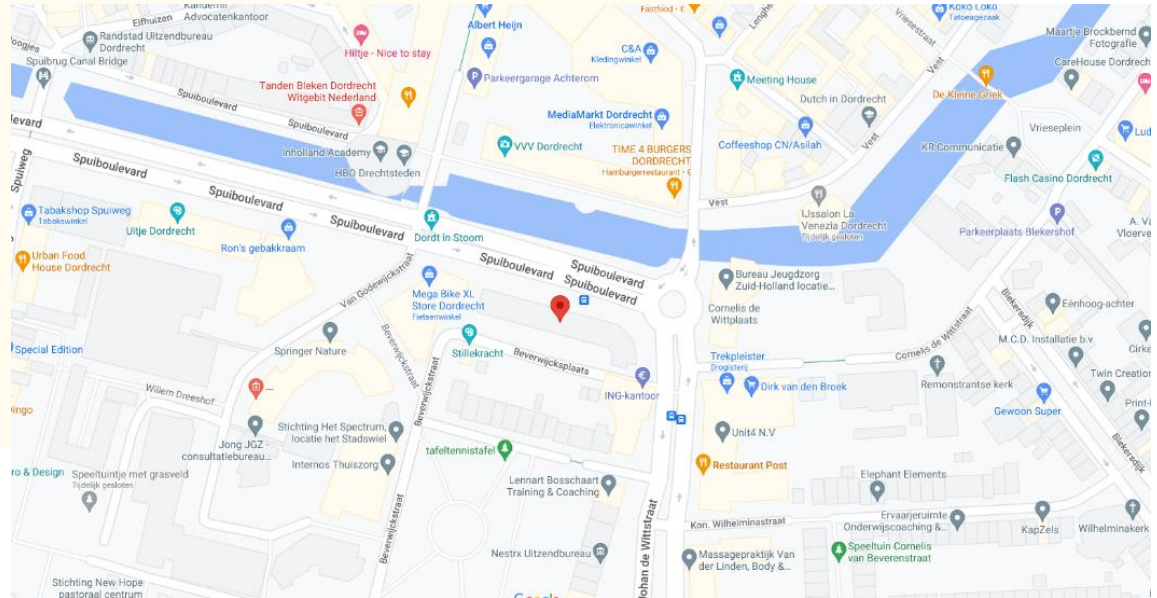
Informatie gemeente:

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:

De bereikbaarheid is uitstekend. De op- en afritten van de rijksweg A16 (Rotterdam-Antwerpen) zijn binnen enkele autominuten te bereiken. Het centraal station van Dordrecht alsmede het busstation zijn op loopafstand van het centrum gelegen.

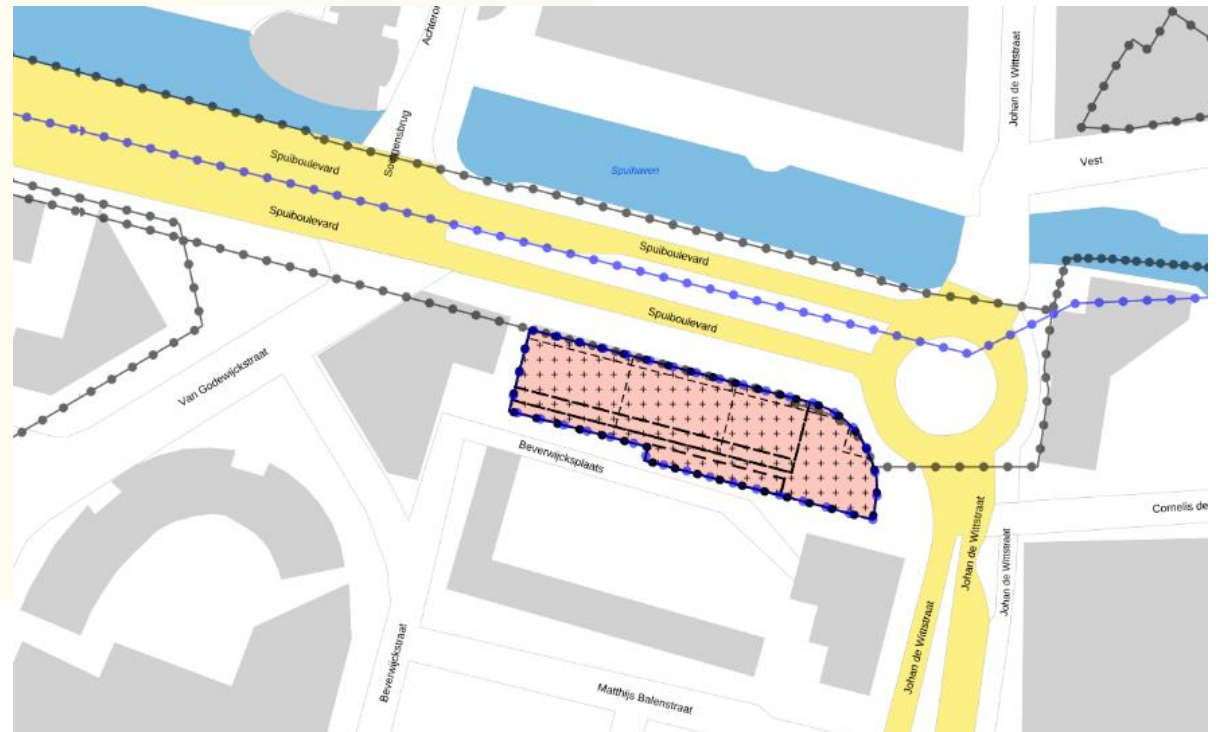


BESTEMMINGSPLAN

Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • Dordrecht

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Spuiboulevard 4-88' vastgesteld op 16 mei 2017 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de enkelbestemming 'Centrum' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' heeft. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. detailhandel; b. dienstverlening; c. kantoor; d. atelier; e. maatschappelijk; f. bedrijf; g. cultuur en ontspanning; h. sport; i. horeca.



ARTIST IMPRESSIONS

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht



ARTIST IMPRESSIONS

Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • Dordrecht



ARTIST IMPRESSIES

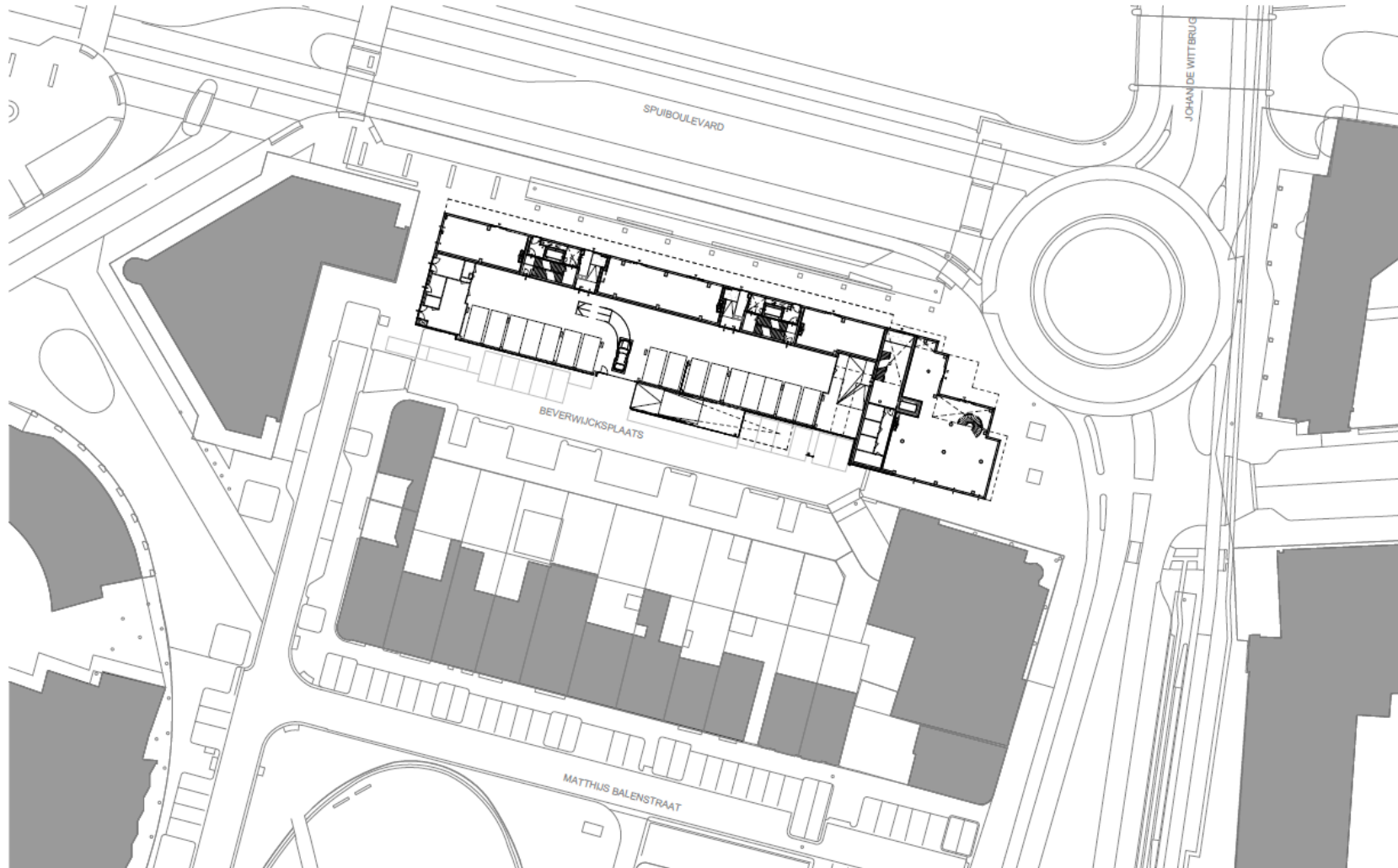
Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht



PLATTEGRONDEN

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht

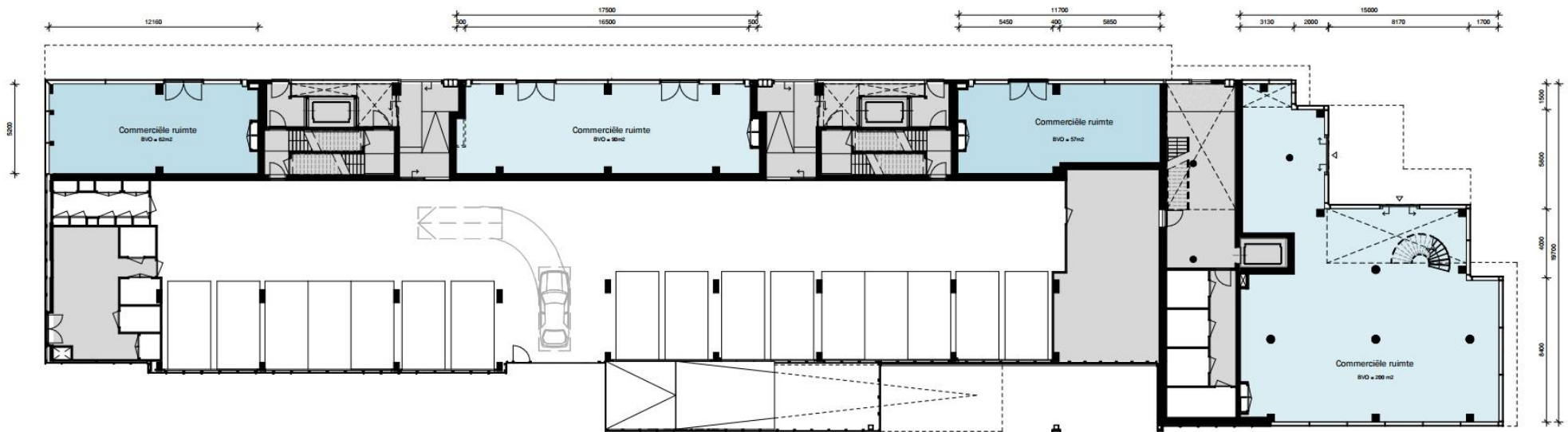
SITUATIE



PLATTEGRONDEN

Spuiboulevard 4, 14, 52 en 96 • Dordrecht

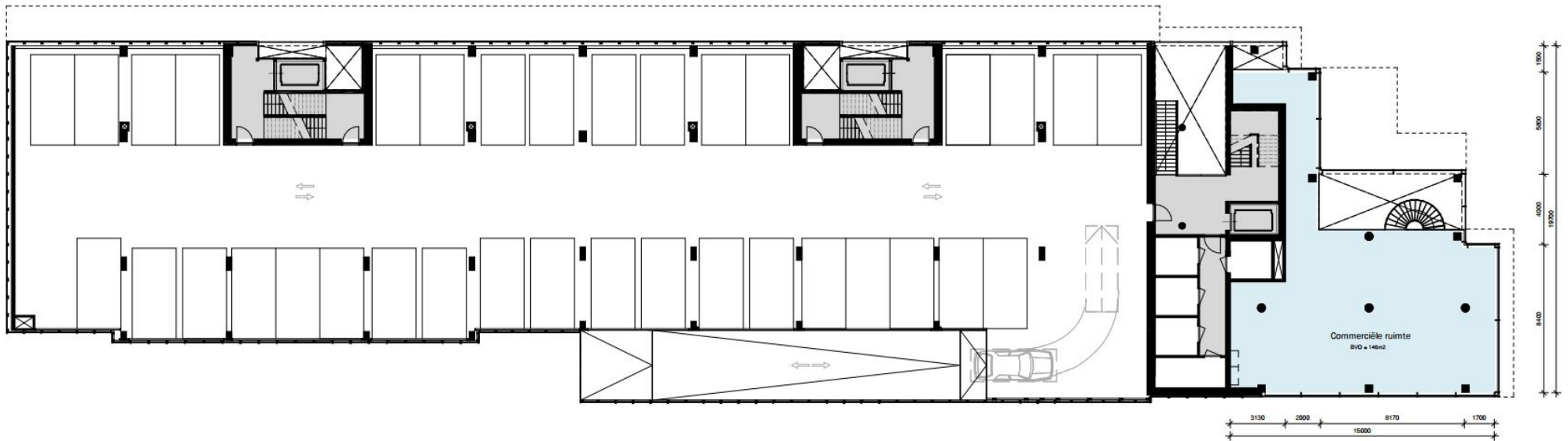
BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • Dordrecht

I^E VERDIEPING



DISCLAIMER

Spuiboulevard 4,14, 52 en 96 • 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



Ingrid van der Heijden

info@waltmann.nu

078 614 10 30



Francina Lichtevelde

info@waltmann.nu

078 614 10 30



Melissa van Kleef

info@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