



Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

Te huur: commerciële-/kantoorruimte

 **WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting

# INHOUDSOPGAVE

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



Algemene informatie	P03-P04
Algemene voorwaarden	P05-P06
Locatie	P07
Bestemmingsplan	P08
Foto's	P09-P15
Plattegronden	P16-P17
Disclaimer	P18
Contactgegevens	P19

# ALGEMENE INFORMATIE

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

## Algemeen:

Aan de rode loper van en naar het Treinstation en de historische binnenstad van Dordrecht is deze commerciële ruimte gelegen. Het betreft een commerciële-/kantoorruimte gelegen in een commerciële plint van een appartementencomplex aan de doorgaande weg richting het centrum van Dordrecht. De ruimte is verdeeld over twee bouwlagen. Aan de achterzijde de mogelijkheid tot huren van 2 parkeerplaatsen op het afgesloten parkeerterrein.

## Afmetingen:

Begane grond	circa 114 m <sup>2</sup> v.v.o. / 133 m <sup>2</sup> b.v.o.
1 <sup>e</sup> verdieping	circa 104 m <sup>2</sup> v.v.o. / 122 m <sup>2</sup> b.v.o.

## Parkeren:

Er is de mogelijkheid aanwezig tot het huren van 2 parkeerplaatsen op het parkeerterrein.

## Huurprijzen:

€ 3.084,- per maand excl. BTW en servicekosten.

€ 750,- per parkeerplaats per jaar excl. BTW en servicekosten.

## Servicekosten:

€ 550,- per maand exclusief BTW voor de navolgende diensten:

- Warmte;
- Elektriciteit;
- Water;
- Kosten installaties;
- Divers klein onderhoud;
- Onderhoud dak- en valbeveiliging.

De servicekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

# ALGEMENE INFORMATIE

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

## Opleveringsniveau:

- Eigen entree met dubbele deuren begane grond;
- Betonnen begane grond vloer op dit moment voorzien van tapijt;
- Verdiepingsvloer op dit moment voorzien van laminaat;
- Wanden met glasvliesbehang gesausd;
- Systeemplafond met inbouwspots begane grond en TL verlichtingsarmaturen op verdieping;
- Toiletten met dames en heren scheiden;
- Pantry begane grond en verdieping;
- Ingedeeld in diverse vertrekken;
- Kabelgoten ten behoeve van data en elektra.

## Verwarming:

- Luchtbehandeling;
- Airconditioning in de spreekkamers begane grond;
- Verwarming door middel van radiatoren en convectoren;
- Mechanische ventilator;

## Warm watervoorziening:

Boiler in de pantry.

## Elektrische installatie:

Standaard ten behoeve van normaal gebruik.

## Energie label:

A, geldig tot 24 juni 2025.

## Aanvaarding:

In overleg. Per 01 mei 2024 beschikbaar.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

## **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 februari 2015 is vastgesteld is gedeponereerd 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.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

## **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

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

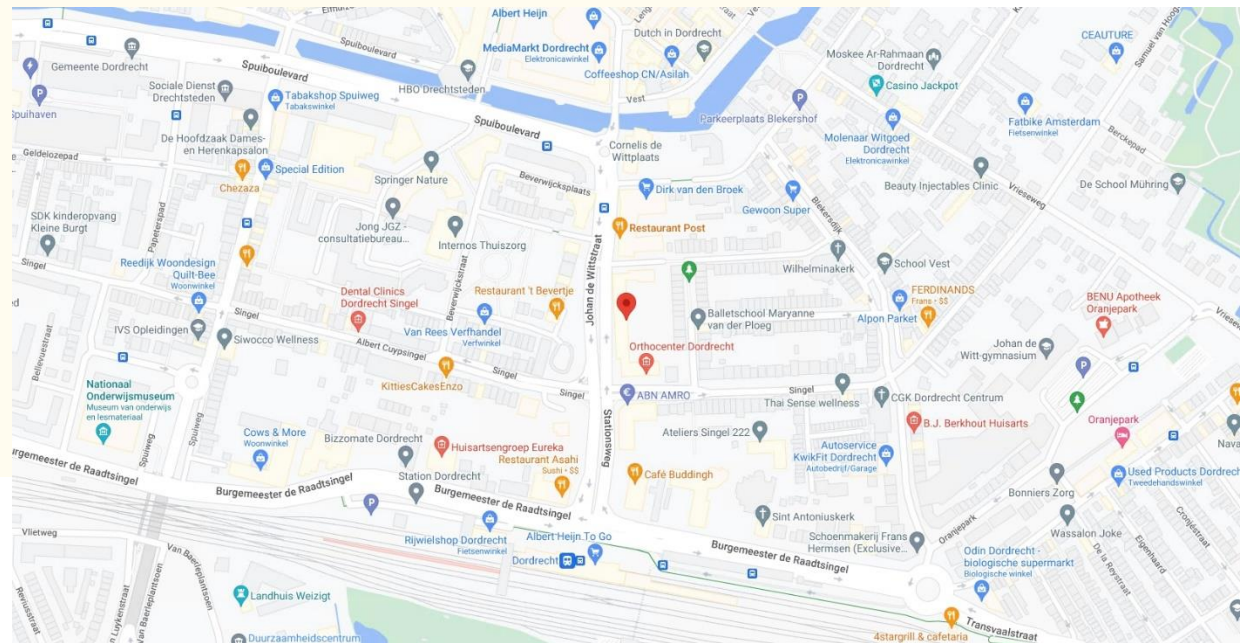
## Informatie gemeente:

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:

Gelegen aan de looproute van het Centraal Station richting het winkelcentrum van Dordrecht. Openbaar vervoersmogelijkheden zijn uitstekend door bus en trein verbindingen.

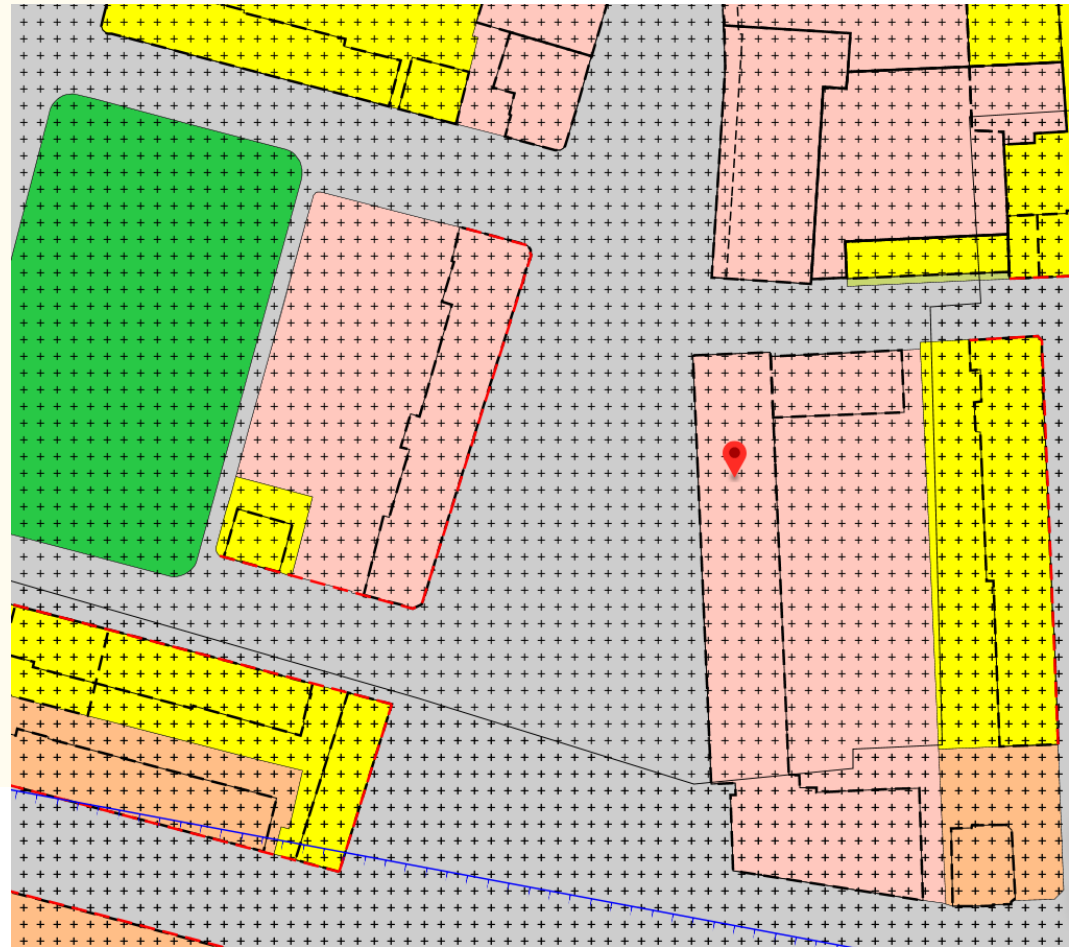


# BESTEMMINGSPLAN

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Schil' vastgesteld op 27 maart 2012 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 - l; j. wonen; k. parkeren; l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 5.4 van het bestemmingsplan.





# FOTO'S

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



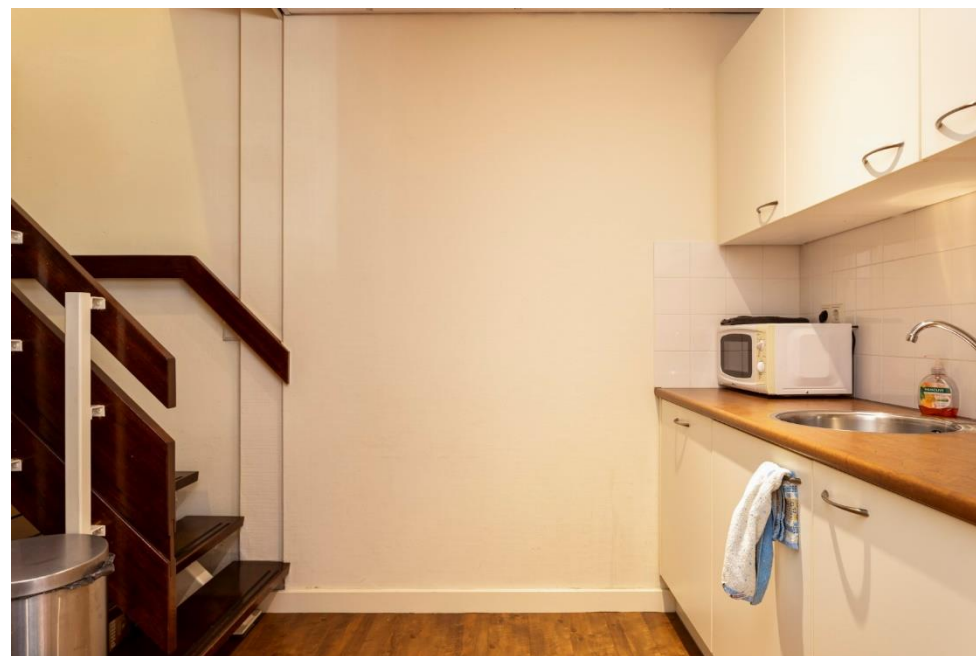
# FOTO'S

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



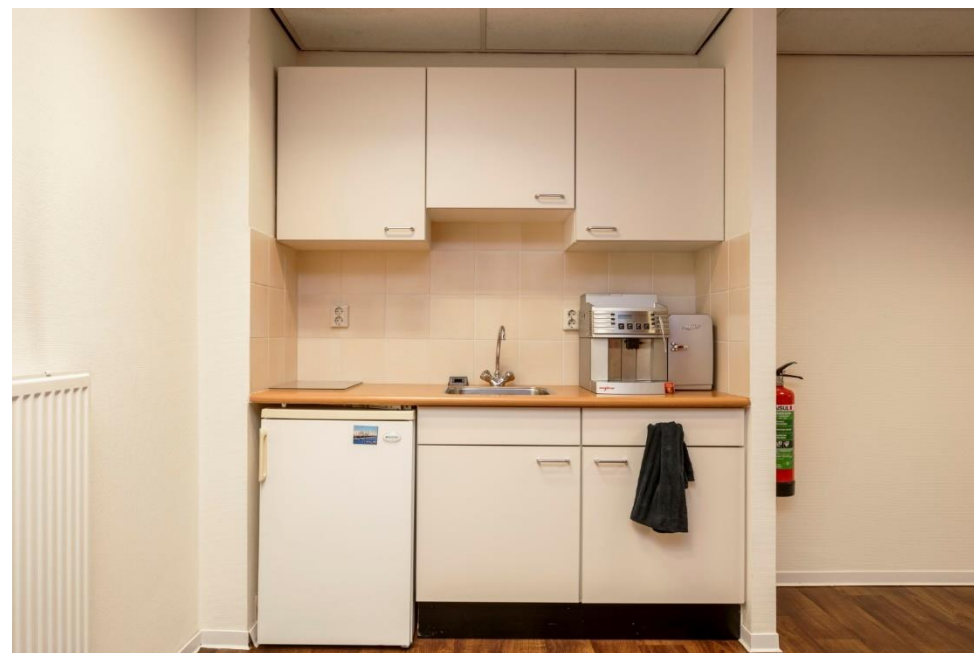
# FOTO'S

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



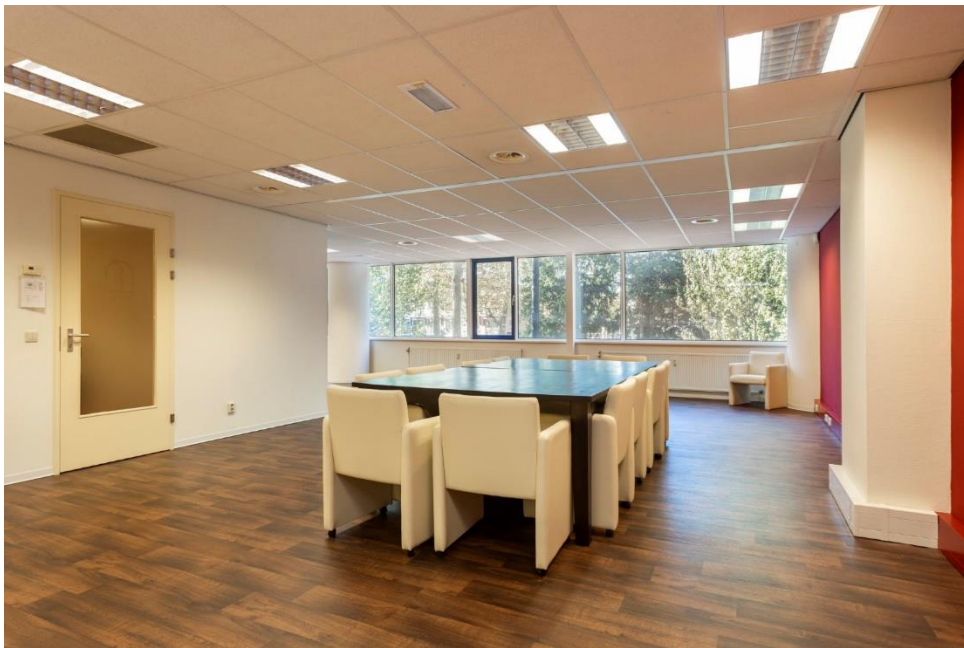
# FOTO'S

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



# FOTO'S

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



# FOTO'S

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



# FOTO'S

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht



# PLATTEGRONDEN

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

BEGANE GROND

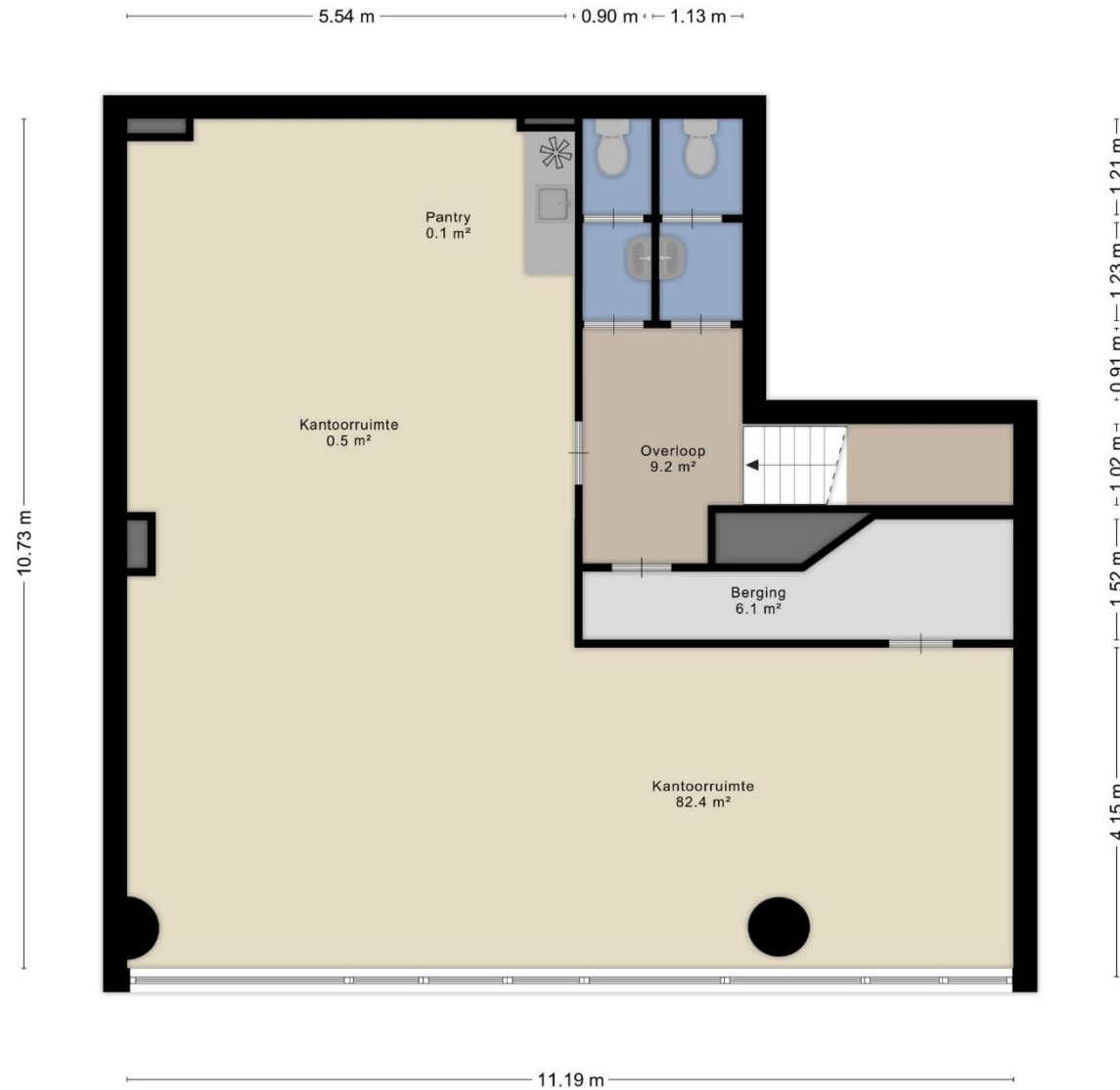




# PLATTEGRONDEN

Johan de Wittstraat 162C • Dordrecht

I<sup>E</sup> VERDIEPING



# DISCLAIMER

Johan de Wittstraat 162C • 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](mailto:h.vanandel@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Niels Vink**

[n.vink@waltmann.nu](mailto:n.vink@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Ingrid van der Heijden**

[taxatie@waltmann.nu](mailto:taxatie@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

[f.lichteveld@waltmann.nu](mailto:f.lichteveld@waltmann.nu)

078 614 10 30





**A** Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

**T** 078 614 10 30

**E** [info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

**I** [www.waltmann.nu](http://www.waltmann.nu)

