

Merwedestraat 229  
3313 GT Dordrecht

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs



Functionele bedrijfs-/kantoorruimte gelegen op zichtlocatie op bedrijventerrein De Staart

# Merwedestraat 229 | Dordrecht

Op zichtlocatie langs de doorgaande weg gelegen functionele bedrijfs-/kantoorruimte, bestaande uit een bedrijfsruimte van ca. 40 m<sup>2</sup>, een kantoorruimte van ca. 23 m<sup>2</sup> en een daarachter, in de bedrijfsruimte, gelegen afsluitbaar 2<sup>e</sup> (kantoor)compartiment van ca. 20 m<sup>2</sup> (zonder direct daglicht), gelegen op bedrijventerrein De Staart-West, nabij de op- en afritten van de N3.

De bedrijfsruimte is uitermate geschikt voor kleinschalige opslag en is voorzien van ledverlichting, wandcontactdozen, een toiletruimte en een pantry. Via de bedrijfsruimte is het kantoor aan de voorzijde toegankelijk, welke is voorzien van ruime daglichttoetreding door middel van de grote raampartijen, systeemplafond met ledverlichting verwarming door middel van radiatoren en vloerafwerking. Achter het kantoor is eveneens via de bedrijfsruimte een afsluitbaar 2<sup>e</sup> (kantoor)compartiment toegankelijk, welke geschikt zou kunnen zijn voor gebruik als vergaderruimte of showroom.

## Locatie:

Het object bevindt zich op zichtlocatie aan de Merwedestraat op bedrijventerrein De Staart-West te Dordrecht. De Merwedestraat is de verbindingsweg tussen het bedrijventerrein en Dordrecht-centrum en is gelegen naast de randweg N3 met directe aansluiting op de A15 en A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda). Op loopafstand bevindt zich een bushalte. De locatie is derhalve uitstekend bereikbaar.

## Afmetingen:

- bedrijfsruimte : ca. 40 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte 1 : ca. 22 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte 2 : ca. 20 m<sup>2</sup> (géén direct daglicht);

## Parkeren:

Ruime (gratis) openbare parkeergelegenheid in de nabije omgeving.





**Bestemming:**

Bedrijfsdoeleinden.

**Energie label:**

C, geldig tot 4 februari 2035.

**Bouwaard/algemeen:**

- onderheide betonfundering;
- onderheide betonvloer;
- houten kozijnen voorzien van dubbel glas;
- metselwerk gevels en trespasierbeplating;
- meterkast met aansluitingen voor elektra, gas, water en telefoon;
- brandblusmiddelen.

**Voorzieningen/specificaties:**Bedrijfsruimte:

- betonvloer;
- vrije hoogte ca. 3,75 meter;
- handmatig bedienbare overheaddeur van ca. 4,10 meter breed en ca. 3,30 meter hoog, voorzien van loopdeur en lichtdoorlatende segmenten;
- ledverlichtingsarmaturen;
- wandcontactdozen;
- toiletruimte;
- pantry voorzien van close-in boiler;
- toegang tot de kantoorcompartimenten.

Kantoorruimte:

- systeemplafond met verlichting;
- verwarming door middel van cv-installatie en radiatoren;
- ruime daglichttoetreding door middel van grote raampartijen aan de voorzijde;
- vloerafwerking;
- 2<sup>e</sup> kantoorcompartiment van ca. 20 m<sup>2</sup>, welke is voorzien van systeemplafond met verlichting (géén direct daglicht), verwarming en vloerafwerking.

**Reclamevoering:**

Uitsluitend in overleg met en na goedkeuring van eigenaar/verhuurder.

**Huurprijs:**

€ 1.295,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.

**Servicekosten:**

Per maand wordt € 75,- exclusief BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:

- levering internet;
- periodiek onderhoud cv-installatie;
- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodiek onderhoud brandblusmiddelen;
- 5% administratiekosten.

**Energiekosten:**

Per maand wordt € 195,- exclusief BTW in rekening gebracht als voorschot op onderstaande leveringen en diensten:

- levering gas, water en elektra.

**Huurperiode:**

In nader overleg.

**Huurbetaling:**

Per maand vooruit.

**Huurverhoging:**

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Huurovereenkomst:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 05-03-2025 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 10-04-2025 aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.

**Zekerheidstelling:**

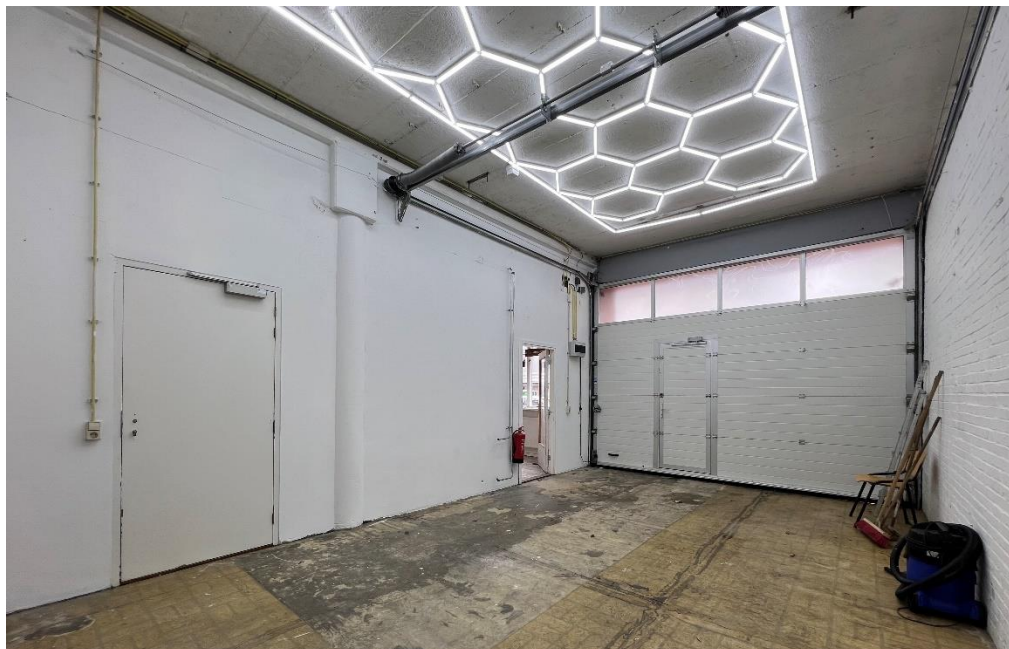
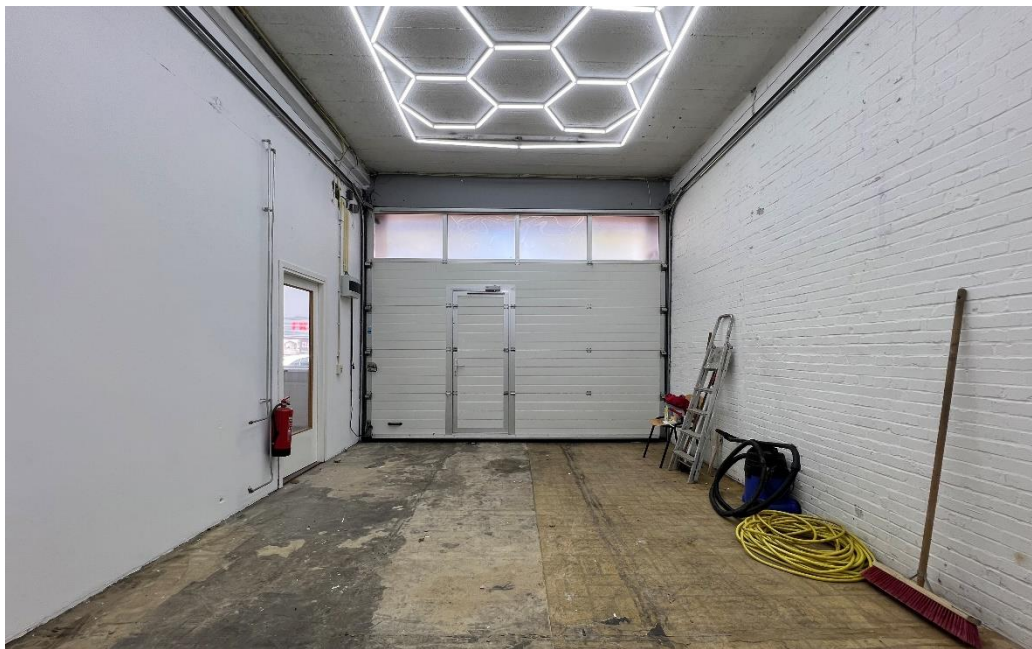
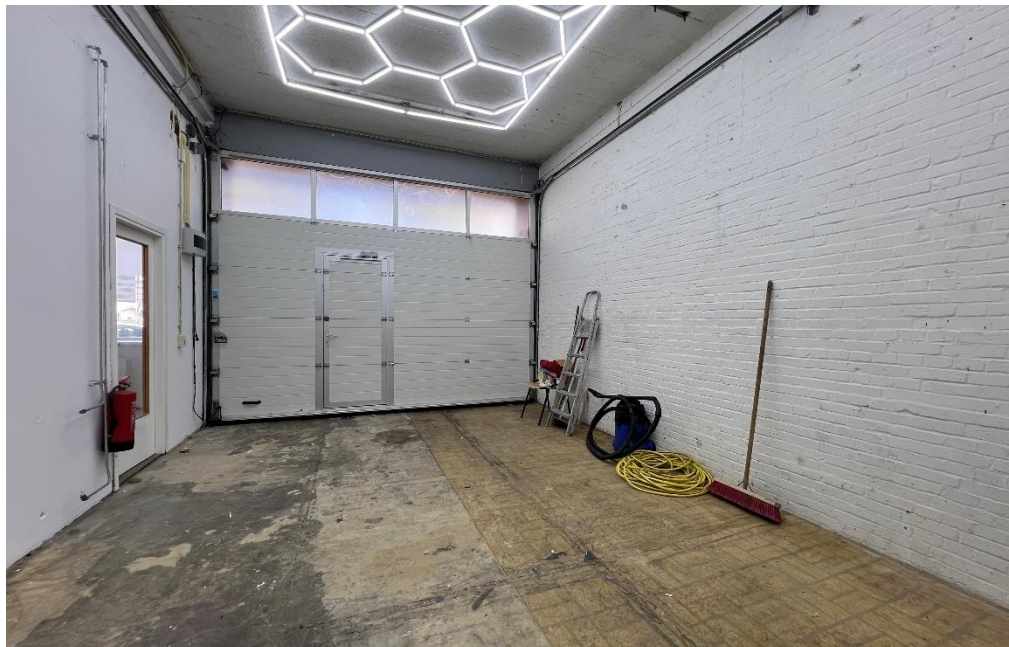
Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

**Omzetbelasting:**

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

**Oplevering:**

Per direct beschikbaar.







# Meters Maken.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVt en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVt geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op [www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net).

## Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b  
2982 VL Ridderkerk

[www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net)  
0180 - 43 43 43  
[info@vanvliet.net](mailto:info@vanvliet.net)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.