



Plaatsnaam : DORDRECHT  
Adres : SPINEL 50

HUURPRIJS: € 4.500,-- excl. btw p.m.



|                                                   |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TYPE AANBOD                                       | : Huur                                                                                                           |
| SOORT AANBOD                                      | : Combinatiepand (bedrijfsruimte met kantoor)                                                                    |
| VLOEROPPERVLAKTE BEDRIJFSRUIMTE                   | : Circa 191 m <sup>2</sup> (waarvan ca. 41 m <sup>2</sup> magazijn & kantoor)                                    |
| VLOEROPPERVLAKTE BEDRIJFSRUIMTE EERSTE VERDIEPING | : Circa 45 m <sup>2</sup> (ingericht als kantoorruimte)                                                          |
| GANGZONES                                         | : Ca. 26 m <sup>2</sup> begane grond, ca. 20 m <sup>2</sup> 1e verdieping en ca. 20 m <sup>2</sup> 2e verdieping |
| KANTOORRUIMTE                                     | : Ca. 205 m <sup>2</sup> t.p.v. de 2e verdieping                                                                 |
| PARKEERPLAATSEN                                   | : 9 stuks                                                                                                        |

**BESCHIKBAAR**

: In overleg

Luxe en comfort gaan hand in hand bij deze bijzonder fraaie en multifunctionele bedrijfsunit uit 2010 met energielabel A++. Deze bedrijfsunit maakt deel uit van het markante bedrijfsverzamelgebouw "Spinel" (totaal 3 bedrijfsunits en destijds unit 1 -de grootste-) en biedt zéér hoogwaardige bedrijfsruimte in combinatie met luxueuze kantoorruimte. Er zijn maar liefst 9 eigen parkeerplaatsen beschikbaar.

Bedrijventerrein Dordtse Kil III is uitstekend bereikbaar via Randweg N3, die de A15 met de A16 verbindt. Dit bedrijventerrein beschikt over parkmanagement en over een glasvezelleidingnetwerk.

**LOCATIE/BEREIKBAARHEID/ PARKEREN**

Per auto

De bereikbaarheid per auto is uitstekend, het pand is gelegen nabij de op- en afritten van rijksweg A16 (Rotterdam-Antwerpen) en via Randweg N3 is er een directe aansluiting op rijksweg A15.

Per OV

De bereikbaarheid per OV is goed mede door de aanwezigheid van een bushalte nabij het object.

Er zijn 9 eigen parkeerplaatsen beschikbaar.

**BESTEMMING**

Vigerend bestemmingsplan: Vigerend bestemmingsplan: 'Dordtse Kil'. Het bestemmingsplan is door de raad op 25 juni 2013 vastgesteld en met ingang van 22 augustus 2013 in werking getreden. Doordat de Raad van State op 12 maart 2014 een ingesteld beroep ongegrond heeft verklaard, is het bestemmingsplan per die datum onherroepelijk. Bestemming: 'bedrijf'. Milieuzone: bedrijf t/m categorie 4.1.

**VLOEROPPERVLAKTE**

Begane grond: ca. 26 m<sup>2</sup> gangzone, ca. 150 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, ca. 28 m<sup>2</sup> magazijn en ca. 13 m<sup>2</sup> kantoor.

Eerste verdieping: ca. 20 m<sup>2</sup> gangzone, ca. 45 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

Tweede verdieping: ca. 20 m<sup>2</sup> gangzone, ca. 205 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

**GLOBALE INDELING**

Begane grond:

Kantoorgedeelte (plafondhoogte ca. 2.75 m.): entree, gang (afm. ca. 7.85 x 3.25 m.), meterkast, trap naar 1<sup>e</sup> verdieping, bergkast, modern toilet, 2 deuren naar bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte: bedrijfshal (afm. 18.60 x 8.05 m.), magazijn (afm. 3.55 x 7.75 m.) en een kantoor (afm. ca. 3.55 x 3.55 m.). Opvallend veel lichtinval in de bedrijfshal (achterzijde v.v. kozijnen).

Eerste verdieping:

Gang (afm. ca. 7.85 x 3.25, minus trapgat van ca. 6 m<sup>2</sup>, plafondhoogte ca. 2.75 m.), bergkast, modern toilet. Kantoorruimte (plafondhoogte ca. 3.25 m.) met daglicht en glazen pui als afscheiding met de bedrijfshal.

Tweede verdieping (plafondhoogte ca. 2.70 m.):

Gang (afm. ca. 7.85 x 3.25, minus trapgat van ca. 6 m<sup>2</sup>), lichtkoepel, 2 moderne toiletten (dames en heren), opstelplaats luxe keukenblokje, schuifkastenwand met hierachter de technische installaties. Grote kantoorruimte (afm. ca. 13.30 x 11.30 m.). Kleine kantoorruimte/ directiekantoor (afm. ca. 7.05 x 7.65/ 7.95 m.).

VOORZIENINGEN & INSTALLATIES

ALGEMEEN:

- Aansluitingen op riolering, gas-, water- en elektriciteitsnet (verdeelinrichting elektra bestaat uit: 17 groepen, 1 krachtgroep, 5 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar);
- Gas-, water- en elektriciteit meters;
- Volledig geïsoleerd;
- Elektronisch inbraakalarmsysteem\*;
- Telefoonaansluiting;
- Brandmelding installatie;
- Rookmelders;
- Noodverlichting installatie met beeldpictogrammen;
- Videofooninstallatie met deuropener.

BEDRIJFSRUIMTE:

- Onderheide glad afgewerkte betonvloer, v.v. kunststof afwerking\* (voor wat betreft de kunststof afwerking);
- Vloerbelasting ca. 2.000 kg/m<sup>2</sup>;
- Overheaddeur met kijkvenster (Nassau), circa 4,80 x 4,20 meter (h x b), elektrisch bedienbaar;
- Separate loopdeur;
- Vrije hoogte ca. 6.90 meter;
- Vrije overspanning ca. 8.00 meter;
- Opbouw tl-verlichting armaturen;
- Krachtstroom aansluiting;
- Verwarming via een gasgestookte heater (Universum, ca. 2010);
- Uitstortgootsteen\*;
- Keukenblokje met enkele rvs spoelbak, 3 onderkasten;
- Modern toilet met gedeeltelijk betegelde wanden, wit sanitair, hangcloset, fontein, verlaagd vinyl systeemplafond met inbouwspots;
- Brandslanghaspel;
- Gedeeltelijk glasvliesbehang\*;
- Diverse wandcontactdozen.

KANTOORRUIMTE & GANGZONES:

- Aluminium kozijnen;
- Gasgestookte CV-installatie met 2 ketels (cv-combiketel, Remeha Avanta, ca. 2010);
- Warmwatervoorziening via vermelde cv-combiketels;

- Airconditioning\*;
- Luchtbehandeling installatie, 2 units warmte-terug-win unit (Bergschenhoek);
- Mechanisch ventilatiesysteem;
- Vloerverwarming (2 groepen t.p.v. de 1<sup>e</sup> verdieping en 14 groepen t.p.v. de 2<sup>e</sup> verdieping);
- Plavuizen vloer (antraciet) t.p.v. gangzones en toiletten;
- Vloerbedekking t.p.v. kantoorruimte 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping\*;
- Eiken vloerdelen in directiekantoorruimte 2<sup>e</sup> verdieping\*;
- Gedeeltelijk betegelde toiletten met wit sanitair, hangcloset, fontein en verlaagd vinyl systeemplafond met inbouwspots; één stuks op zowel de begane grond als 1e verdieping, 2 stuks op de 2e verdieping;
- Luxe keukenblokje met enkele rvs spoelbak, 1 onder en 3 bovenkastjes, vaatwasser en koelkast op de 2<sup>e</sup> verdieping;
- Verlaagd systeemplafonds met inbouw verlichtingsarmaturen en inbouwspots;
- Opbouw tl-verlichting armaturen t.p.v. kantoorruimte 1<sup>e</sup> verdieping;
- Glasvliesbehang t.p.v. de 2<sup>e</sup> verdieping\*;
- Binnen zonwering (jaloezieën)\*;
- Kabelgoten t.b.v. elektra- en databekabeling\*;
- Bewegingssensors t.p.v. toiletten;
- Videofooninstallatie met deuropener.

De met een \* aangemerkte voorzieningen behoren standaard niet tot het gehuurde en worden door verhuurder om niet (kosteloos) ter beschikking gesteld aan de huurder. De kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing, vervanging e.d. zijn voor rekening van huurder. Voor de overige voorzieningen gelden artikel 11.4 en 11.5 van de bijbehorende algemene bepalingen.

#### HUURPRIJS

€ 4.500,-- excl. btw/ omzetbelasting per maand.

#### OMZETBELASTING / BTW

Het betreft hier met btw/ omzetbelasting belaste verhuur.

#### SERVICEKOSTEN EN BIJKOMENDE KOSTEN

Servicekosten van € 75,-- exclusief btw/ omzetbelasting per maand vanwege onderstaande door verhuurder te leveren diensten:

- Onderhoud en inspectie technische installaties (cv, airconditioning en luchtbehandeling);
- Onderhoud en inspectie dak (1 keer per jaar).

Huurder dient zelf zorg te dragen voor de glasbewassing van de ramen behorende tot het gehuurde en het onkruidvrij houden van het bijbehorende buitenterrein.

#### Bijkomende kosten:

Huurder gerelateerde kosten/ belastingen zoals o.a.: onroerende zaakbelasting gebruikersgedeelte, rioolrecht, watersysteemheffing en dergelijke zullen, voor zover huurder daar niet rechtstreeks voor aangeslagen wordt, door de verhuurder aan huurder worden doorberekend.

Tevens dient huurder rekening te houden met huurder gerelateerde lasten (o.a. kosten energieverbruik, glasverzekering, gebruik glasvezel leidingnet inclusief abonnement e.d.).

Op bedrijventerrein Dordtse Kil 3 is parkmanagement van toepassing. De kosten hiermee gemoeid worden door verhuurder aan huurder doorbelast. De bijdrage hiervoor is thans € 0,50 excl. BTW per m2 per jaar gerekend over de aan het gehuurde toe te rekenen grondoppervlak ten behoeve van parkmanagement bedrijventerrein Dordtse Kil III te Dordrecht voortvloeiend uit de Vereniging Beheer Dordtse Kil III met betrekking tot het onderhoud van het algemene terrein, onderhoud algemeen groen, elektraverbruik buitenverlichting algemeen en beveiliging terrein.

#### HUURTERMIJN

3 jaar.

#### VERLENGINGSTERMIJN

5 jaar.

#### OPZEGTERMIJN

12 kalendermaanden voor ommekomst van een lopende huurtermijn.

#### BETALINGEN

Huurprijs, servicekosten en de verschuldigde btw/ omzetbelasting per kwartaal vooruit te voldoen.

#### ZEKERHEIDSTELLING

Een waarborgsom/ bankgarantie ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en btw/ omzetbelasting.

#### HUUROVEREENKOMST

Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230A van het Burgerlijk Wetboek, op basis van het standaard model (2015) van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

#### AANVAARDING

In overleg en in huidige toestand.

#### OVERNAME

De vorige huurder biedt onderstaande zaken ter overname aan: niet van toepassing.

#### BIJZONDERHEDEN

- Energielabel A++;

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Voor gevelreclame of andere reclame uitingen dient huurder vooraf toestemming te verkrijgen van verhuurder en eventueel van het daartoe bevoegd gezag;</li><li>• Elke huurder behoeft de goedkeuring van verhuurder. Hiertoe kan een kredietrecherche aangevraagd worden.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |
|-------------------------|
| AANVAARDING             |
| Oplevering per 1-8-2025 |

SFEERIMPRESSIE









