



# TE KOOP – TE HUUR

Bedrijfs-/kantoorruimte

Lindtsedijk 12E- Zwijndrecht

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

# INHOUDSOPGAVE



|                      |         |
|----------------------|---------|
| Algemene informatie  | P03-P04 |
| Algemene voorwaarden | P05-P06 |
| Locatie              | P07     |
| Bestemmingsplan      | P08     |
| Foto's               | P09-P12 |
| Plattegronden        | P13-P15 |
| Kadastrale kaart     | P16     |
| Disclaimer           | P17     |
| Contactgegevens      | P18     |

**Algemeen:****UNIEKE BEDRIJFSLOCATIE AAN DE OUDE MAAS OP EEN RUIM PERCEEL**

Op het zich sterk ontwikkelende bedrijventerrein **PIER14** bieden wij deze volledig getransformeerde en gemoderniseerde bedrijfsruimte aan, uniek gelegen direct aan de rivier de **Oude Maas**. Het object is oorspronkelijk zeer degelijk opgebouwd in beton en recent volledig vernieuwd, waardoor het direct gebruiksklaar is voor uiteenlopende maritieme bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsruimte beschikt over een uitzonderlijk zware elektra-aansluiting van **3 x 250 Amp (max. 175 kVA)**. In een tijd waarin netcongestie een grote uitdaging vormt, is dit een zeldzaam en bijzonder waardevol voordeel.

De hal heeft een vrije hoogte van circa **9,20 meter** onder het betonnen dak en is voorzien van **twee nieuwe, extra grote overheaddeuren**. Daarnaast is een nieuwe dekvloer aangebracht, inclusief voorbereiding voor vloerverwarming. De lichtstraten zijn vernieuwd en het pand is uitgerust met nieuwe kozijnen, waarbij reeds rekening is gehouden met de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte binnen het object indien dat voor de gebruiker gewenst is.

**Locatie**

Het gebouw maakt deel uit van het moderne bedrijventerrein **PIER14**, direct gelegen aan de Oude Maas en voorzien van twee insteekhavens. Deze strategische ligging aan één van de drukste waterwegen van Nederland biedt uitstekende logistieke mogelijkheden en een directe verbinding met onder meer de haven van Rotterdam.

Bedrijven die zich vestigen op PIER14 dienen een nautisch maritieme bedrijfsvoering en aanverwante bedrijvigheid te hebben.

**Afmetingen:**

Bedrijfsruimte      circa 1.392 m<sup>2</sup>

**Parkeren:**

16 parkeerplaatsen.

**Vraagprijs:**

NOTK

**Kadastrale gegevens:**

|          |                                |                               |
|----------|--------------------------------|-------------------------------|
| Gemeente | Zwijndrecht                    |                               |
| Sectie   | D                              | C                             |
| Nummer   | 6783                           | 3825                          |
| Groot    | 1809m <sup>2</sup> (voorlopig) | 205m <sup>2</sup> (voorlopig) |

**Huurprijs:**

€ 11.000,- per maand exclusief BTW en servicekosten.

**Servicekosten:**

Nader overeen te komen.

**Bouwaard/ Opleveringsniveau:**

- Geëgaliseerde betonvloer met voorbereiding voor vloerverwarming met een draagvermogen van 1.150 K.G. per m<sup>2</sup>;
- Opbouw betonconstructie;
- Gevels uitgevoerd in beton in combinatie met geïsoleerde sandwichpanelen;
- Geïsoleerd betonnen schaaldak voorzien van nieuwe lichtstraten
- Meterkast met aansluitingen voor elektra (3 x 250 Ampère en water) glasvezel op het op het industrieterrein beschikbaar;
- Nieuwe aluminium kozijnen met nieuwe isolerende beglazing, waarbij reeds rekening is gehouden met de mogelijkheid tot het realiseren van kantoorruimte;
- Twee nieuwe elektrische overheaddeuren (afmeting: 5x5) met afstandsbediening, thans nog niet aangesloten op elektra;
- Rioleringsvoorbereiding, doormiddel van een standleiding;

**Elektrische installatie:**

3 x 250 Amp (max. 175 kVA).

**Energie label:**

Ten aanzien van het object is geen energielabel aanwezig. Verkoper stelt zich op het standpunt dat voor het object geen energielabelverplichting geldt, nu het (nog) geen verwarmings- of koelinstallaties bevat.

**Aanvaarding:**

In overleg.

**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 (2025 = 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 30 januari 2015 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](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.

**Nutsvoorzieningen:**

Indien de binnen het pand aanwezige meterkast niet is voorzien van meters t.b.v. gas, 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 de benodigde EAN code worden opgevraagd.

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.

**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.

**Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verkoper 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.

## **Informatie gemeente:**

Zwijndrecht is een plaats in de provincie Zuid-Holland en telt ruim 44.000 inwoners. Veel toonaangevende bedrijven en tevens wereldspelers zoals Heerema, Sime Darby Unimills, Van Leeuwen Buizen en Scheepswerf Kooiman zijn in Zwijndrecht gevestigd. De maritieme maakindustrie is onlosmakelijk met Zwijndrecht verbonden en levert een grote bijdrage aan de Zwijndrechtse economie. Samen met een omvangrijk MKB is er sprake van een hecht cluster, zowel op het gebied van toeleveranties als innovaties en opleidingsfaciliteiten voor personeel.

Zwijndrecht maakt onderdeel uit van de Drechtsteden. De regio Drechtsteden, 'samen stad aan het water', is gelegen aan de zuidzijde van de Randstad en bestaat uit de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. De ligging aan de achterlandverbindingen A16 (Rotterdam-Antwerpen)/A15 (Nijmegen-Rotterdam), de beschikbaarheid van de Dordtse zeehaven en watergebonden bedrijventerreinen maken de regio tot een uitstekende vestigingslocatie voor maritieme en logistieke bedrijfsactiviteiten. De regio Drechtsteden beschikt daarbij over een divers aanbod van bestaande en nieuwe werklocaties.

## **Locatie:**

Het pand is gelegen op bedrijventerrein 'Grote Lindt'. Het object is goed te bereiken voor zowel personen als vrachtverkeer door haar ligging op korte afstand van de Rijksweg A16 (Rotterdam-Antwerpen) en de op- en afritten daarvan. Aansluitende bedrijfslocaties zijn uitstekend bereikbaar.



## **Bestemming:**

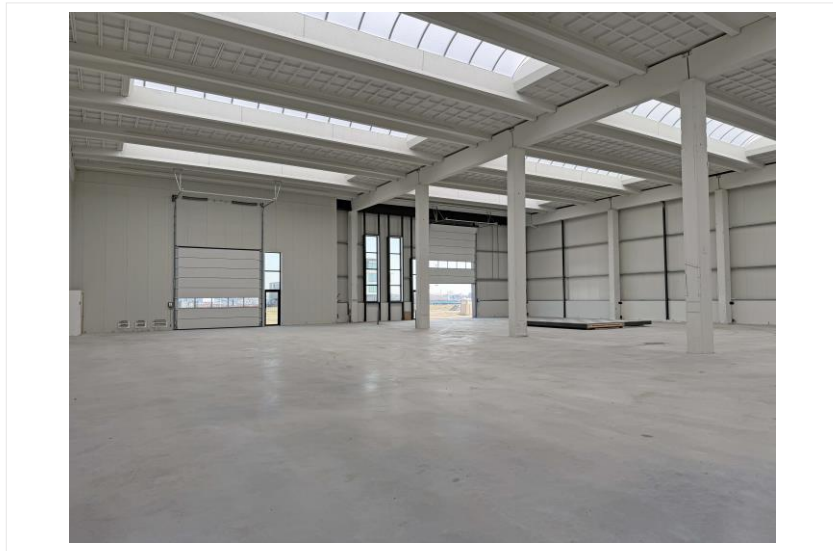
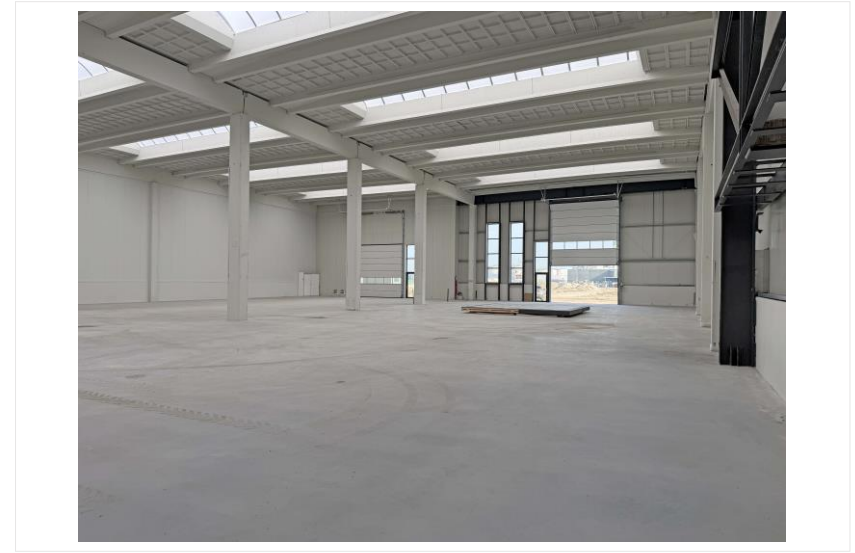
Om er zeker van de te zijn dat uw bedrijfsactiviteit mogelijk is op de locatie dient u dit zelf te controleren of dit past binnen het huidige bestemmingsplan. Raadpleeg voor nadere informatie: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of neem contact op met de betreffende gemeente voor de meest recente informatie.

Het bestemmingsplan is als volgt:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Zwijndrecht' vastgesteld op 04 maart 2025 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein; b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerindustrieterrein; c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerindustrieterrein; ; d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerindustrieterrein; e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerindustrieterrein; f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerindustrieterrein; g. overige bedrijven met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.2; h. kantoren, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.4; i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens één bedrijfswoning; j. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', tevens een bowlingbaan met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend op de tweede verdieping; k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - indoorspeeltuin', tevens een indoorspeeltuin met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.8; l. detailhandel met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.3; m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1', tevens een uitleencentrum ten behoeve van de thuiszorg, het maatschappelijk welzijn en de jeugdgezondheidszorg; n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2', tevens een uitzendbureau; o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B1', tevens voor horecavoorzieningen uit categorie B1; p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D', tevens voor horecavoorzieningen uit categorie D, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.7; q. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoren en dienstverlening; r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping', tevens voor kantoren, uitsluitend op de eerste verdieping; s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1', tevens een medisch zuurstofcentrum; t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2', tevens voor maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie' geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan; u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3', tevens detailhandel, uitsluitend in de vorm van een kringloopwinkel, die als ondergeschikte activiteit fungeert van het bepaalde in dit lid onder t.; v. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', tevens voor onderwijsvoorzieningen; w. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens sportvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen; x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - uitsterfregeling', tevens sportvoorzieningen op de eerste verdieping en met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.9; y. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens een tunnel ten behoeve van hoofdsnelwegen; z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1', tevens voor spoorwegen; aa. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg', tevens een onbemand verkooppunt van motorbrandstoffen; ab. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', tevens een vulpunt voor LPG; ac. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', tevens één bedrijfswoning, uitsluitend op de eerste verdieping; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling', tevens voor wonen, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.6; ad. met daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.



# FOTO'S

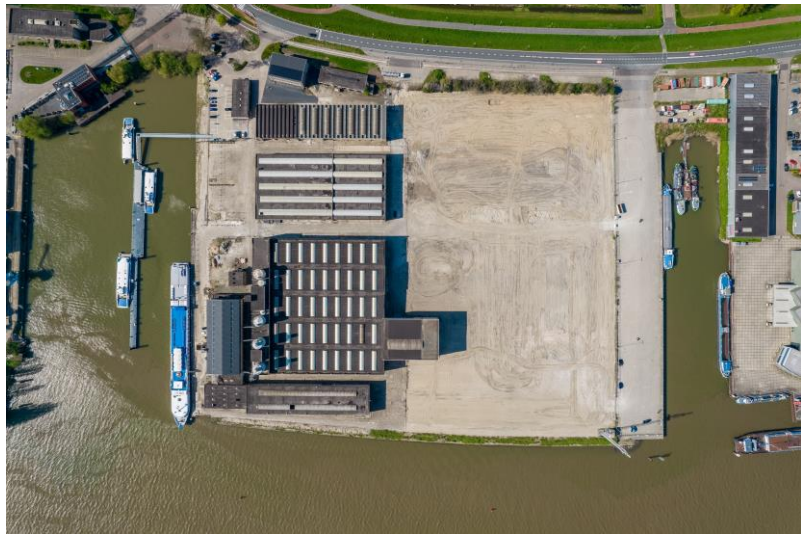


# FOTO'S



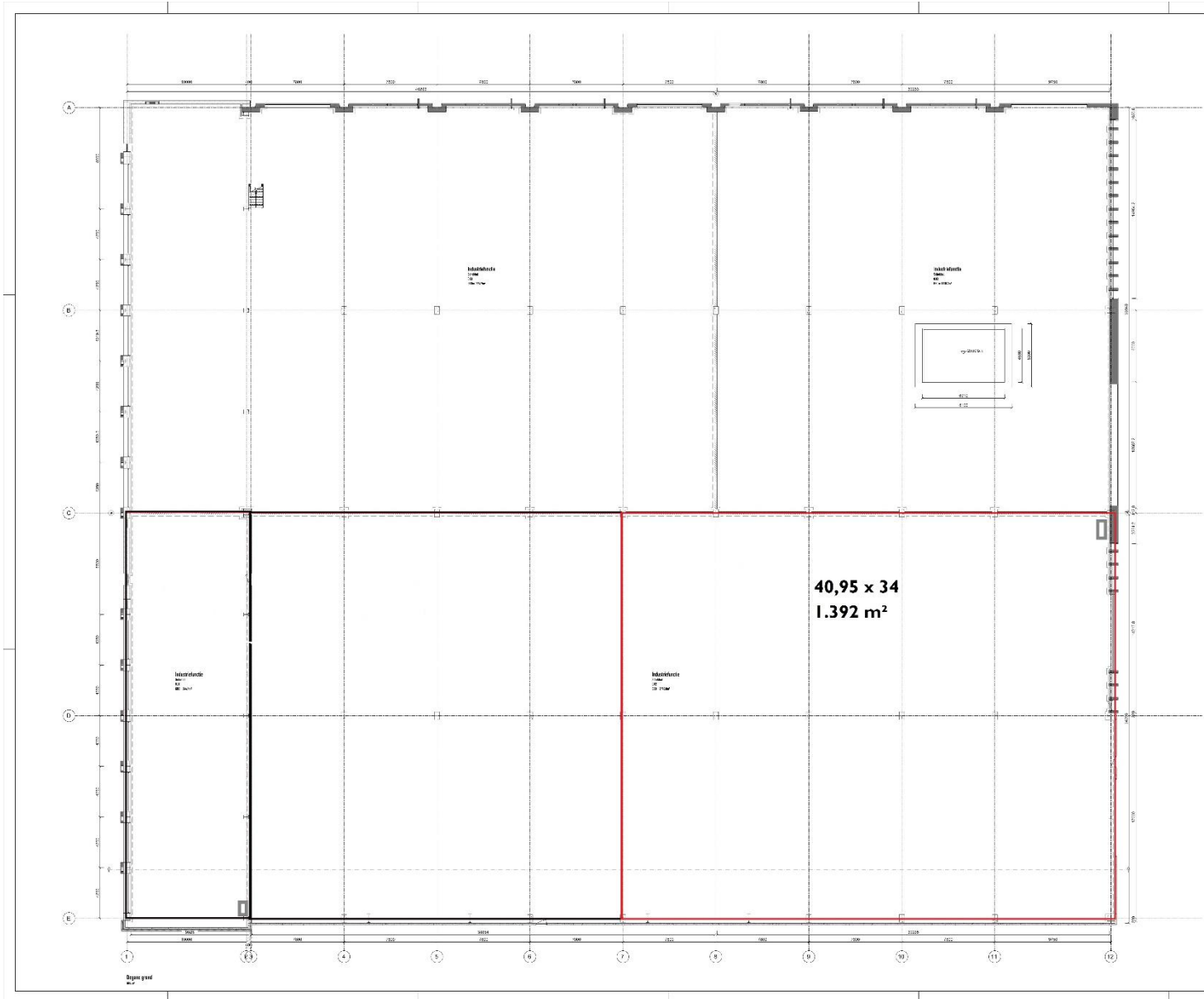


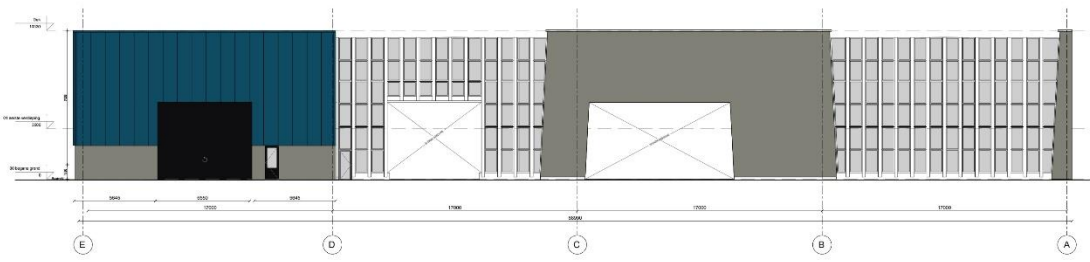
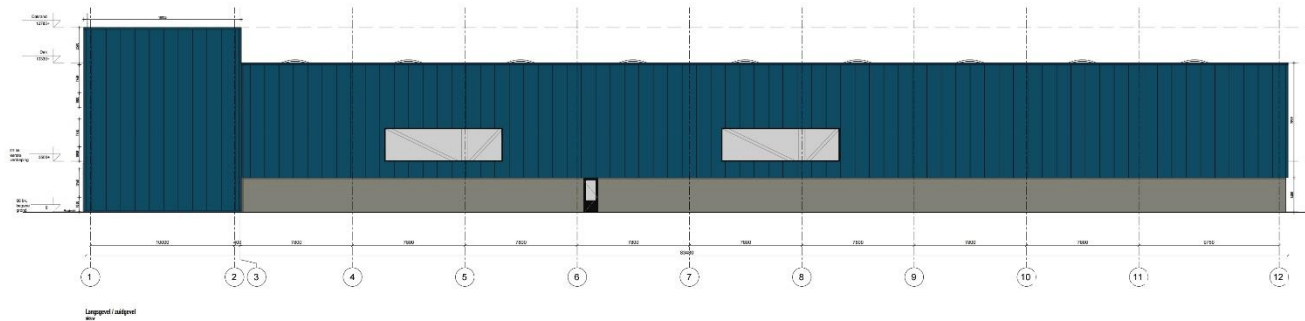
# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND






**BOU-ADVIES**

| Rensoi |     |
|--------|-----|
| ...    | ... |
| ...    | ... |
| ...    | ... |
| ...    | ... |
| ...    | ... |



# KADASTRALE KAART



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Zwijndrecht<br/>Sectie                        D<br/>Perceel                      6783</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></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**

