



Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

Te huur: bedrijfsruimte met kantoor

W **WALTMANN**
bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06-P07
Locatie	P08
Bestemmingsplan	P09
Foto's	P10-P26
Plattegronden	P27-P28
Disclaimer	P29
Contactgegevens	P30

ALGEMENE INFORMATIE

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

Algemeen:

TE HUUR | Jacobus Lipsweg 5, Dordrecht – Representatieve bedrijfs-/kantoorruimte op zichtlocatie.

Bent u op zoek naar een uitstekend bereikbare, moderne en representatieve bedrijfs-/kantoorruimte in Dordrecht? Aan de Jacobus Lipsweg 5, op bedrijventerrein *Krabbepolder*, bieden wij u een hoogwaardige bedrijfsruimte met kantoor aan op een prominente hoeklocatie, perfect zichtbaar vanaf de doorgaande weg en zeer gunstig gelegen nabij uitvalswegen en het centrum van Dordrecht.

Flexibel, functioneel en toekomstbestendig

Deze bedrijfs-/kantoorruimte combineert een moderne uitstraling met een efficiënte indeling, geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. De kantoren beschikken over veel daglicht en zijn voorzien van moderne faciliteiten. De bedrijfsruimte is praktisch en efficiënt ingericht, met aandacht voor duurzaamheid en comfort.

Recente verbeteringen zorgen voor een up-to-date en energiezuinig pand:

- Volledig nieuw dak (2020)
- Geïsoleerde voorzetwanden kantoren (2020)
- Elektrische heaters (2024)
- Nieuwe elektrische roldeur met dockshelter (2024)
- Nieuwe/extra airco-units (2024)
- Oplaadpunt voor elektrische auto

Extra ruimte nodig?

Het naastgelegen buitenterrein van circa 700 m² kan in overleg met de verhuurder optioneel gehuurd worden vanaf 1 januari 2026. Ideaal voor extra opslag, parkeren of logistieke activiteiten.

ALGEMENE INFORMATIE

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

Samengevat:

- **Locatie:** Jacobus Lipsweg 5, Dordrecht – bedrijventerrein Krabbepolder;
- **Gebruik:** Bedrijfsruimte met kantoor;
- **Bereikbaarheid:** Uitstekend, nabij uitvalswegen en centrum Dordrecht;
- **Zichtlocatie:** Ja;
- **Duurzaam en comfortabel:** Diverse recente upgrades;
- **Optioneel:** Buitenterrein van circa 700 m² per 2026.

Afmetingen (VVO):

Bedrijfsruimte	circa	1.353 m ²	
Kantoor begane grond	circa	47 m ²	
Kantoor verdieping	circa	372 m ²	
Buitenruimte	circa	700 m ²	Optioneel

Parkeren:

Op het eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast zijn er voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Huurprijzen:

Bedrijfsruimte	€ 14.424,-- per maand exclusief BTW.
Buitenterrein	€ 28,-- per m ² per jaar exclusief BTW. (optioneel)

Servicekosten:

Nader overeen te komen.

Aanvaarding:

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

ALGEMENE INFORMATIE

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

Opleveringsniveau:

Bedrijfsruimte:

- Maximale vloerbelasting begane grond 3.000 kg/m²;
- In gevel 2 overheaddeuren op maaiveldniveau;
- Vrije hoogte 6,5 m;
- Verwarming door middel van elektrische heaters;
- Toiletten;
- Magazijnstellingen.

Kantoorruimte:

- Zonwerend isolatieglas;
- Systeemplafond met deels ledverlichting;
- Airconditioning;
- Brandmelders en brandblusmiddelen;
- Pantry;
- Toilet.

Bouwjaar:

1998.

Energielabel:

A+, geldig tot 13 augustus 2035.

Verwarming:

Bedrijfsruimte: elektrische heaters.

Kantoorruimte: CV installatie met radiatoren

Elektrische installatie:

Standaard ten behoeve van normaal gebruik, 3 x 80A.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

Huurtermijn:

Vanaf huuringangsdatum tot en met 31 december 2031 met een optieperiode van 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 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag tevens gepubliceerd op de website 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

Jacobus Lipsweg 5 • 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

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

Informatie gemeente:

Dordrecht wordt door velen gezien als oudste stad van Holland. Dordrecht maakt deel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft ongeveer 119.000 inwoners (Bron: CBS). De stad ligt op de plaats waar rivier de Merwede zich splitst in de rivier de Noord en de Oude Maas. De economische kansen groeien hier, waardoor ondernemerschap en bedrijvigheid gestimuleerd blijven. Het eiland van Dordrecht heeft een oppervlakte van 79,01 km².

Locatie:

Het complex bevindt zich op een hoek gelegen op bedrijven terrein Krabbepolder. De rijksweg A16 en de Rondweg N3 zijn per auto binnen 5 minuten bereikt.



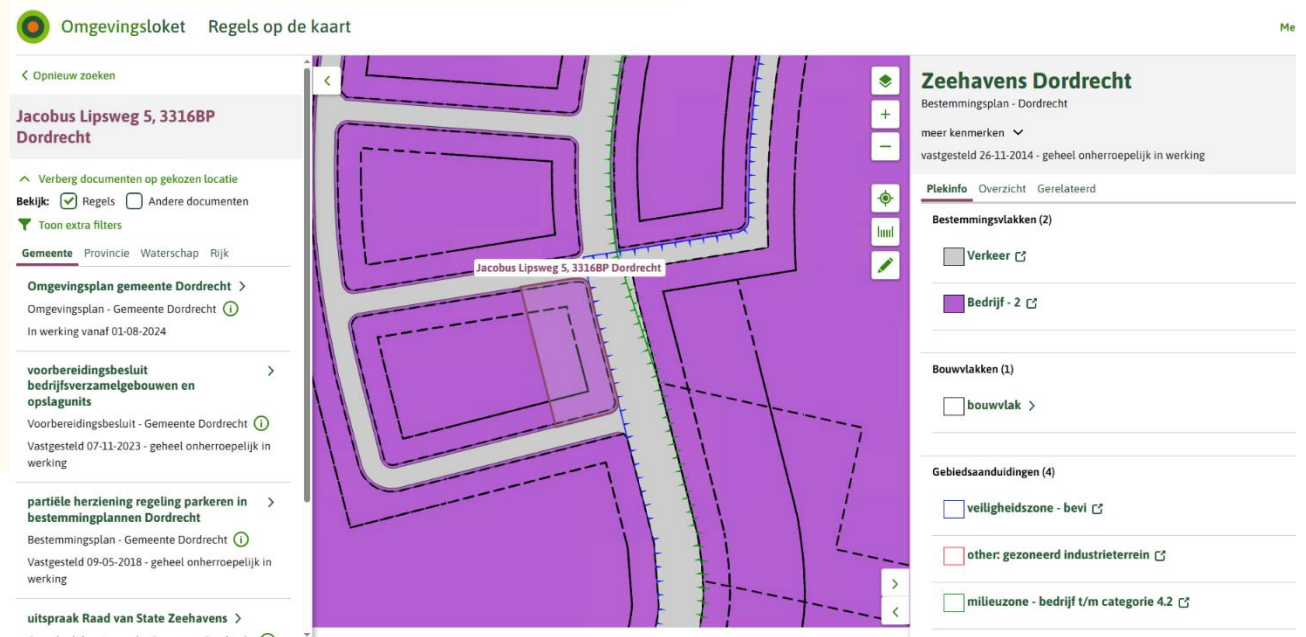
BESTEMMINGSPLAN

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Zeehavens Dordrecht' vastgesteld op 26 november 2014 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf-2' heeft. De voor 'Bedrijf-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

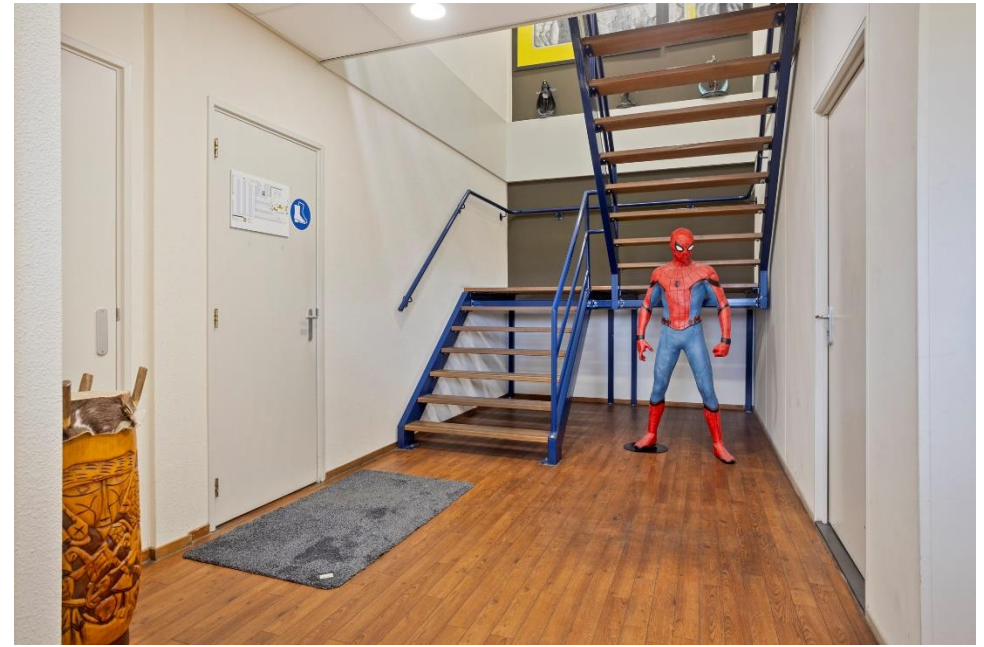
- bedrijven;
- kantoren;
- openbare dienstverlening;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3.



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

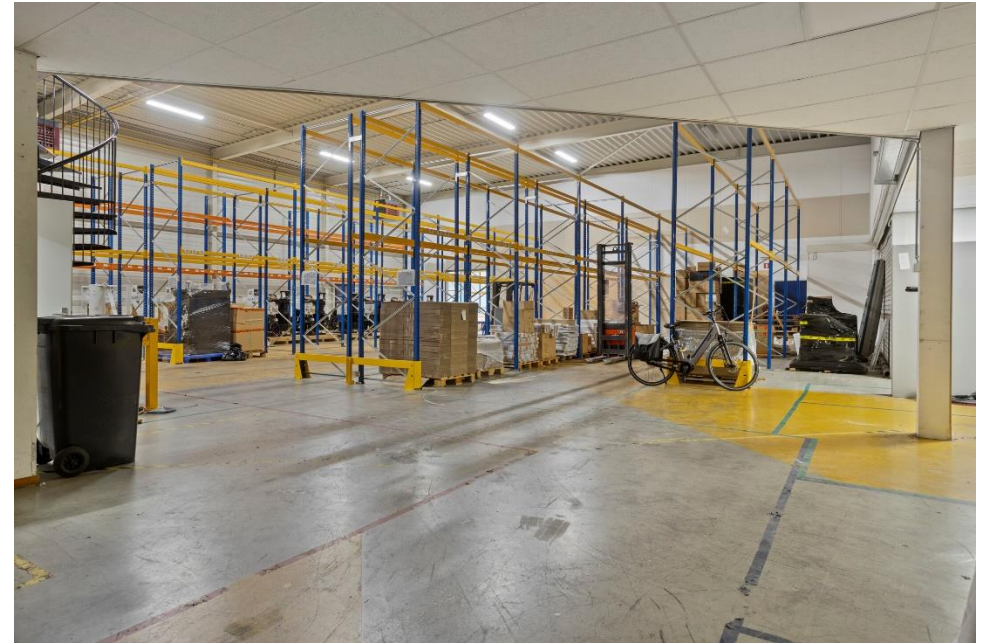
ENTREE



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

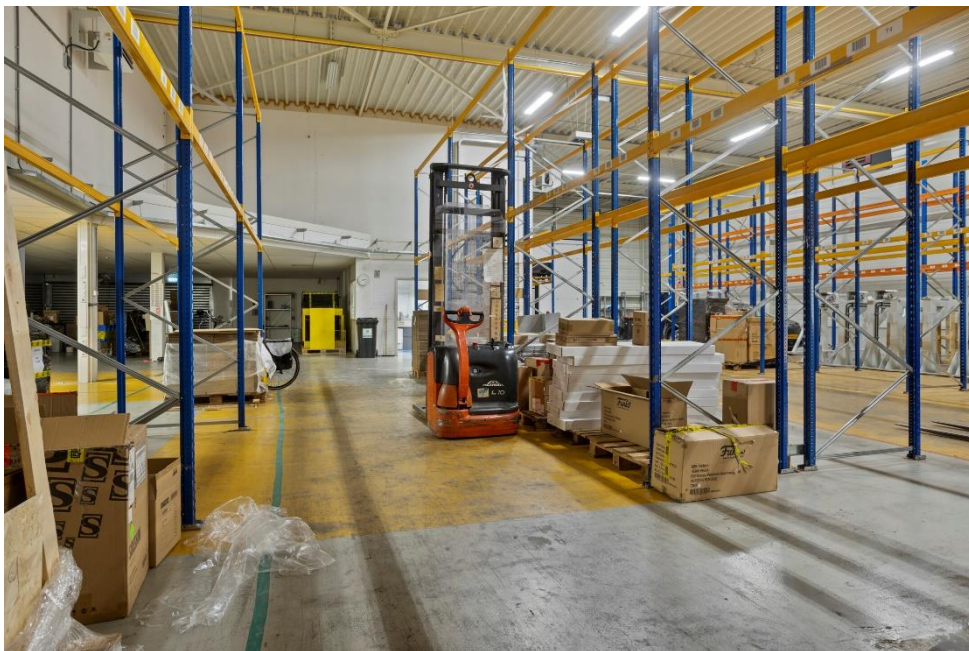
BEDRIJFSRUIMTE



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

BEDRIJFSRUIMTE



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

BEDRIJFSRUIMT



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

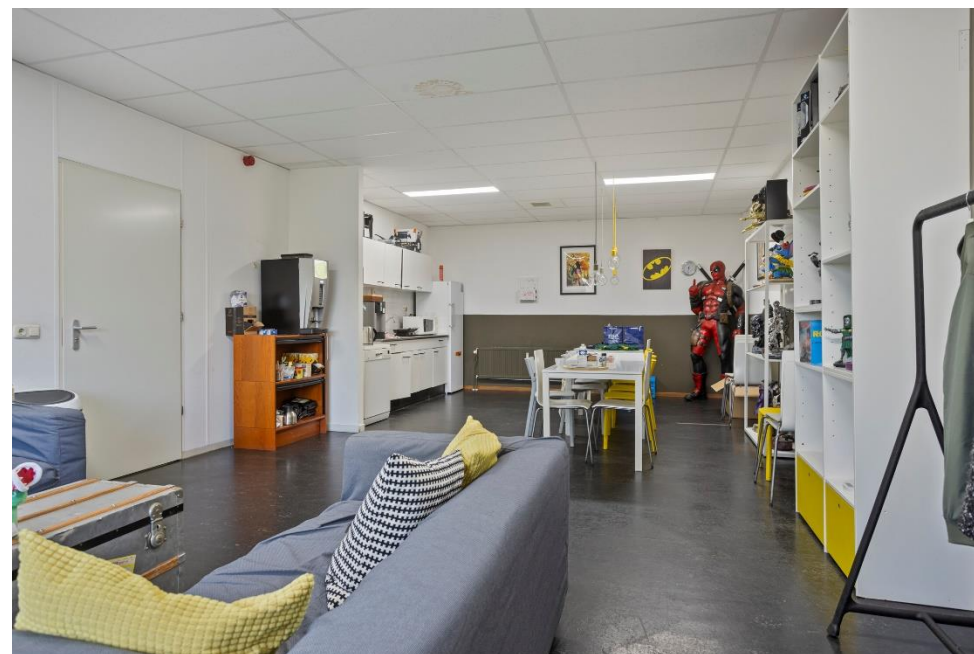
KANTOORRUIMTE BEGANE GROND



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTINE



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

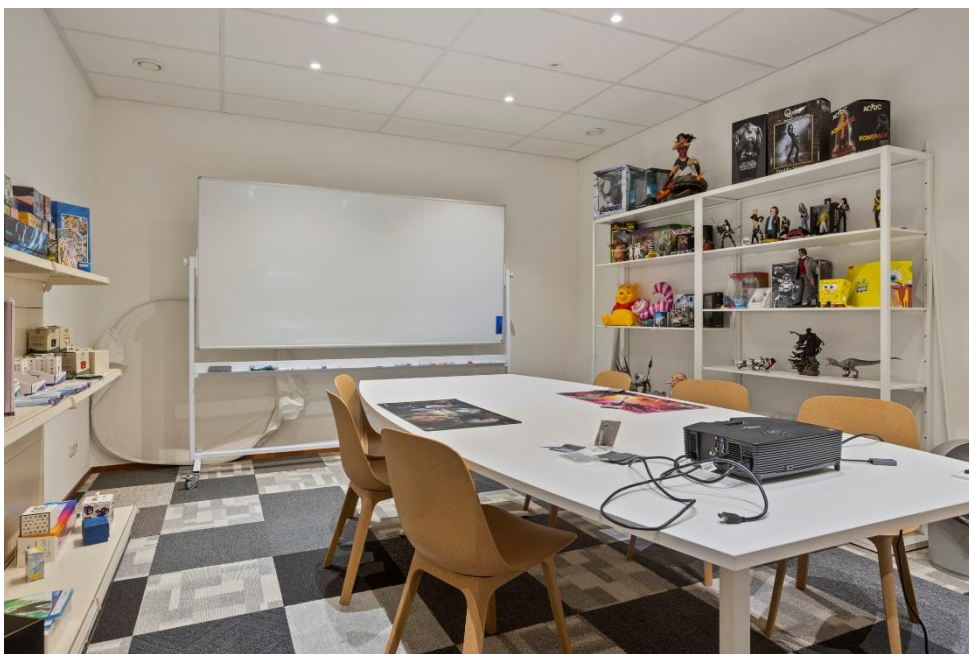
KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

KANTOORRUIMTE VERDIEPING



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht



FOTO'S

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

BUITENTERREIN



PLATTEGRONDEN

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

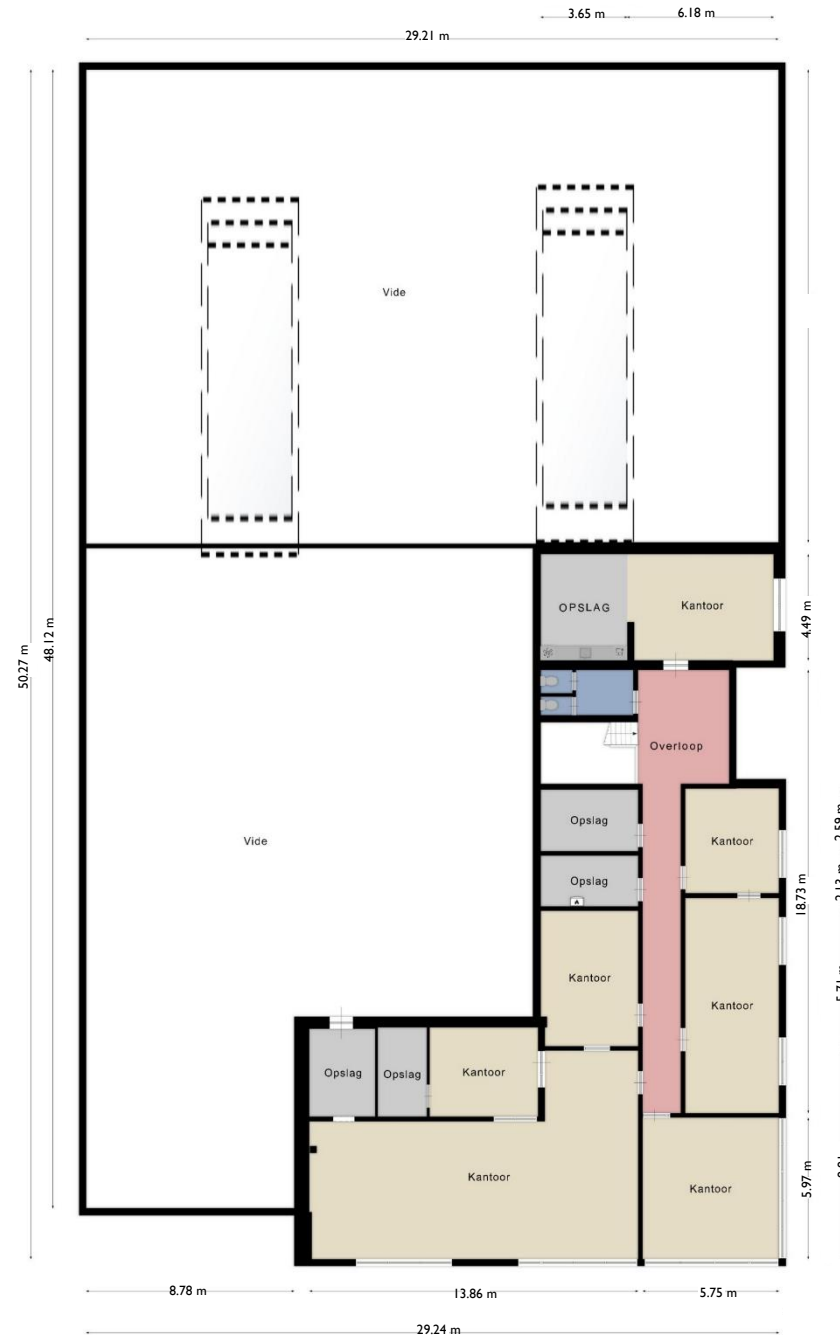
BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

Jacobus Lipsweg 5 • Dordrecht

VERDIEPING



DISCLAIMER

Jacobus Lipsweg 5 • 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



Francina Lichtevelde

f.lichteveld@waltmann.nu

078 614 10 30



Ties Hanselman

t.hanselman@waltmann.nu

078 614 10 30



Zoë Lichtevelde

z.lichteveld@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

