

Smaragd te (3316 KJ) Dordrecht

Bedrijfsobject met loadingdock



Ca. 1.773 m² BVO bedrijfs-/opslagruimte, ca. 222 m² BVO entresol, ca. 488 m² kantoor-/secundaire ruimte + 37 PP

KOOPSOM € 4.150.000,00 V.O.N.



Omschrijving

Algemeen

TE KOOP: Nieuwbouw state-of-the-art vrijstaand bedrijfscomplex bestaande uit een bedrijfsruimte met loadingdock, moderne kantoorruimte en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Het totale oppervlakte van het kavel is circa 3.730 m².

Het betreft een uiterst duurzaam gebouw, wat onder meer inhoudt dat het geheel gasloos is, goed geïsoleerd is en voorzien is van 23 zonnepanelen. Indien gewenst is het aantal zonnepanelen nog uit te breiden. De energieopbrengst komt de eigenaar ten goede.

De bedrijfsruimte voldoet aan alle moderne en hoogwaardige gebruikerseisen en zal beschikken over een loadingdock én overheaddeur op maaiveldniveau. De bedrijfsruimte heeft een beschikbare vloerbelasting van circa 2.500 kg/m² en een vrije hoogte van ca. 7,5 meter.

Vervolg omschrijving

Koopsom

€ 4.150.000,00 vrij op naam, exclusief BTW.

Omzetbelasting

Het complex zal nieuw gebouwd worden en wordt door de Belastingdienst aangemerkt als nieuw vervaardigd vastgoed. Dit betekent dat de verkoop van het complex van rechtswege is belast met BTW in de zin van artikel 4 van de Wet op de Omzetbelasting.

Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Zekerheidsstelling

Koper dient ter nakoming van zijn verplichtingen, 7 dagen na het verlopen van de ontbindende voorwaarden, een waarborgsom te storten bij de notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Energielabel

Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de koopovereenkomst opgenomen.

Datum van oplevering

Circa 10 maanden nadat de koopovereenkomst is gesloten.

Gebruik

Koper is te allen tijde zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de eventueel benodigde goedkeuringen en/of vergunningen van het bevoegd gezag om zich op locatie te mogen vestigen.

Indien na ondertekening van de koopovereenkomst blijkt dat het gebruik van Koper strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Koper de Verkoper daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Koper.

Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN).

Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Indeling

Het complex zal bestaan uit:

Ca. 1.773 m² BVO bedrijfs-/opslagruimte op de begane grond inclusief ca. 122 m² expeditie ruimte;

Ca. 222 m² BVO entresol;

Ca. 100 m² BVO kantoor- en secundaire ruimte op de begane grond;

Ca. 388 m² BVO kantoor- en secundaire ruimte op de eerste verdieping;

37 gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend op basis van plattegrondtekeningen. Indien overheaddeuren gewenst zijn in plaats van loadingdocks zullen de oppervlakten wijzigen. Aangezien het project nog ontwikkeld zal worden, zullen de exacte metrages in een latere stadium worden vastgesteld.

Indien gewenst kan een deel van de genoemde entresol vloer als kantoorruimte aangewend en opgeleverd worden. Ook eventuele andere wensen met betrekking tot de indeling van het complex zijn bespreekbaar.

Voorzieningen

Direct na oplevering vanuit de nieuwbouw zal het bedrijfsobject vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd, met onder andere de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Onderheide fundering en onderheide betonvloeren;
- Opgebouwd uit een staalconstructie;
- Geïsoleerde gevelbeplating middels sandwichpanelen (RC 4,7 m² K/W);
- Aluminium kozijnen, te openen ramen en buitendeuren met heldere isolerende beglazing in de gevels;
- Houten binnen kozijnen;
- Geïsoleerd stalen dak (RC 6,3 m² K/W) met kunststof dakbedekking;
- Scheidingswand tussen het kantoor en de bedrijfsruimte uitgevoerd in sandwichpaneel;
- Eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra tot maximaal 3 x 80 Ampère;
- 23 zonnepanelen tbv energieopwekking (360 Wp per paneel);
- Doorvoer voorbereiding t.b.v. Internetaansluiting (in overleg met koper);
- Volledig betegelde sanitaire ruimten.

Voorzieningen

Bedrijfsruimte

- Monoliet gevlinderde betonvloer, vlakheidsklasse 3;
- Maximale vloerbelasting ca. 2.500 kg/m²;
- Loadingdock;
- 1 elektrisch bedienbare overheaddeur ter grootte van 4 x 4,2 m;
- Verlichting middels dimbare LED armaturen, te bedienen via bewegingssensoren;
- Vrije hoogte onderkant spant ca. 7,4 / 7,7 meter;
- Diverse krachtstroomaansluitpunten.

Kantoorruimte

- Voorgespannen kanaalplatenvloer;
- Vloerbelasting ca. 4 kN/m²;
- Aluminium kozijnen v.v. HR++ glas;
- Wanden worden v.v. vliesbehang en gesausd opgeleverd;
- Systeemplafonds inleg 60 x 60;
- Verlichting middels dimbare LED armaturen, te bedienen via bewegingssensoren;
- Vloerbedekking (stelpost € 40,-- per m²);
- Luchtverwarming en luchtkoeling middels warmtepomp;
- Luchtbehandeling middels mechanische ventilatie;
- Ingerichte pantry's vv handwasbak met warmwater voorziening middels close in boiler, vaatwasser, koelkast.

Terrein

- Het terrein is verhard middels betonklinker bestrating.
- De parkeervakken zijn waar nodig voor bescherming van gebouw of terrein inrichtingselementen voorzien van varkensruggen;
- Groenvoorziening op het terrein;
- Aanrijbeveiliging naast de overheaddeur;
- Eigen in-/uitrit.

Entresol

- Vloerbelasting ca. 6 kN/m²;
- Railing met laad- / los faciliteit.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onroerende zaak in het vigerende omgevingsplan gemeente Dordrecht, geldend vanaf 1 januari 2024. Tot de invoering van de Omgevingswet viel het bedrijfsobject in het gemeentelijke bestemmingsplan: "Dordtse Kil" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 25 juni 2013

Op grond van artikel 4 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van de bouwgrond: Bedrijf met deels de nadere gebiedsaanduiding "milieuzone – bedrijf t/m categorie 3.1". Daarnaast heeft deze bestemming de dubbelbestemming "waarde – archeologie – 2".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven;
- b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven; c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. verkooppunt motorbrandstoffen;

voor zover het de gronden ten zuiden van de N217 (Dordtse Kil III) betreft, tevens voor:

- f. verkeer;

alsmede voor:

- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,

Een en ander met inachtneming van de specifieke gebruiksregels behorende bij de bestemmingsvoorschriften, te weten:

- Het perceel mag voor 65% bebouwd worden;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m;
- Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte beslaan met een maximum van 3.000 m²;
- Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- Detailhandel is niet toegestaan. Ondergeschikte detailhandel is onder bepaalde voorwaarde toegestaan (zie art. 4.4.13 van het bestemmingsplan);
- Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;

- Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- Buitenopslag is uitsluitend toegestaan op de gronden waar op het oprichten van gebouwen is toegestaan en de toegelaten opslaghoogte is gelijk aan de maximum bouwhoogte van gebouwen.

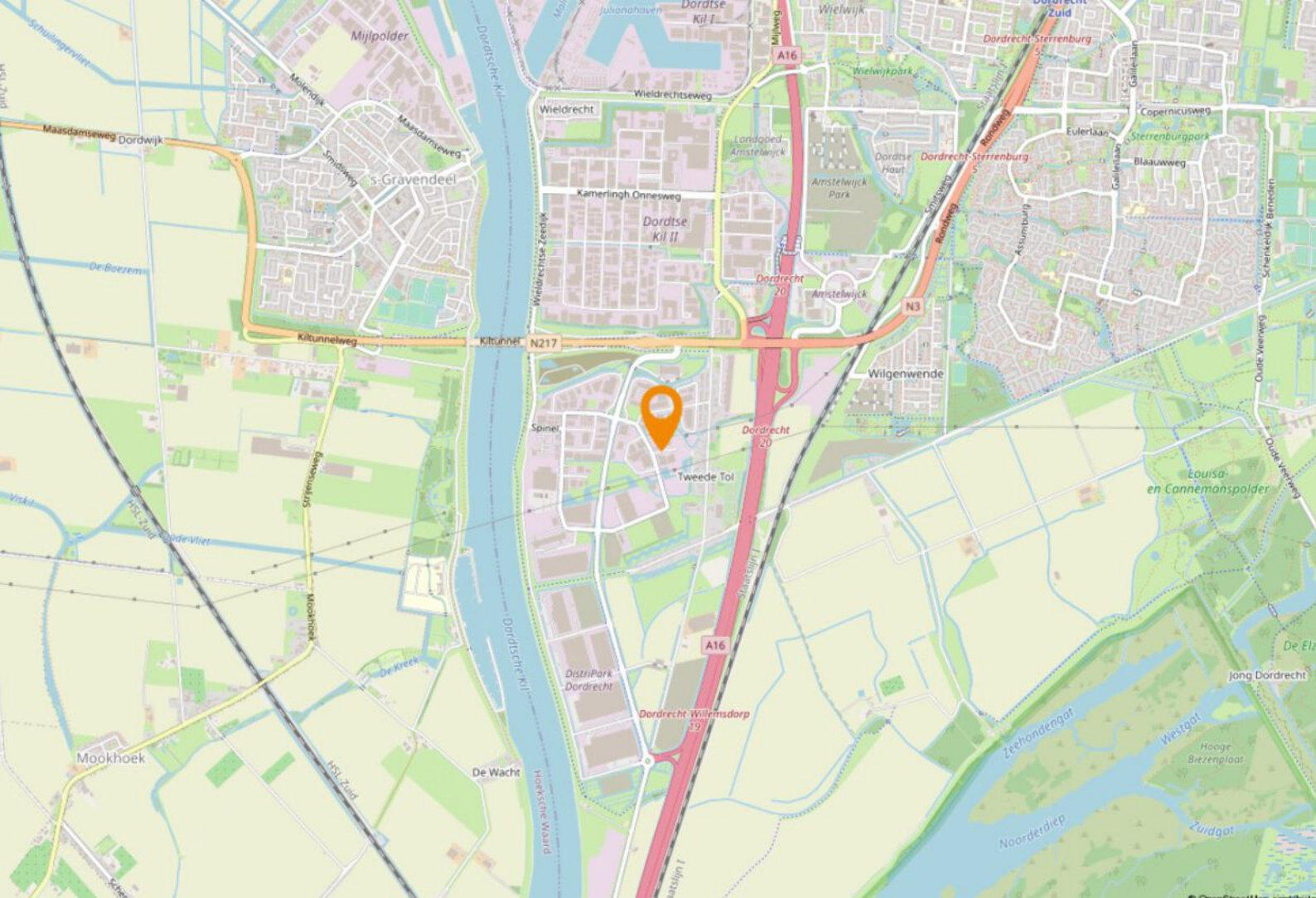
In aanvulling op bovenstaande kunnen wij u melden dat er in art. 26.1.3 wel een bevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen, die mogelijk maakt dat er op basis van de hieronder vermelde voorwaarden, afgeweken kan worden van de milieu categorieën.

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1.1 ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld, of ten behoeve van activiteiten die in een hogere categorie zijn ingedeeld.

2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend:

- a. indien de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten die ter plaatse krachtens lid 26.1.1 zijn toegestaan;
- b. nadat advies is ingewonnen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.

Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum 26 februari 2025 via de website omgevingswet.overheid.nl.



Locatie

Dordtse Kil 3 is een strategisch gelegen bedrijventerrein op de as van Rotterdam-Antwerpen. Het behoort tot de meest aantrekkelijke bedrijventerreinen voor middelgrote en grote bedrijven in de Drechtsteden en de "Greater Rotterdam Area".

De regio Drechtsteden vormt de schakel tussen Rotterdam en de routes naar het zuiden en het westen met het Ruhrgebied. Auto's, schepen, treinen en vrachtwagens doorkruisen de regio op de snelwegen, spoorwegen en vaarroutes die het gebied rijk is. Het gebied is de ideale locatie voor logistieke functies, maar ook voor zakelijke dienstverlening, maritieme industrie en aanverwante bedrijvigheid. Drie elementen zijn typerend voor de Drechtsteden: de binnenstad van Dordrecht als historisch centrum met alle kenmerken van een stad uit de gouden eeuw met een belangrijke handelspositie, de landschappen van de Alblasserwaard, Hoeksche Waard,

en Biesbosch en natuurlijk het water met de maritieme kennis en kunde. Met deze karakteristieken tonen de Drechtsteden zich als een regio in opkomst.

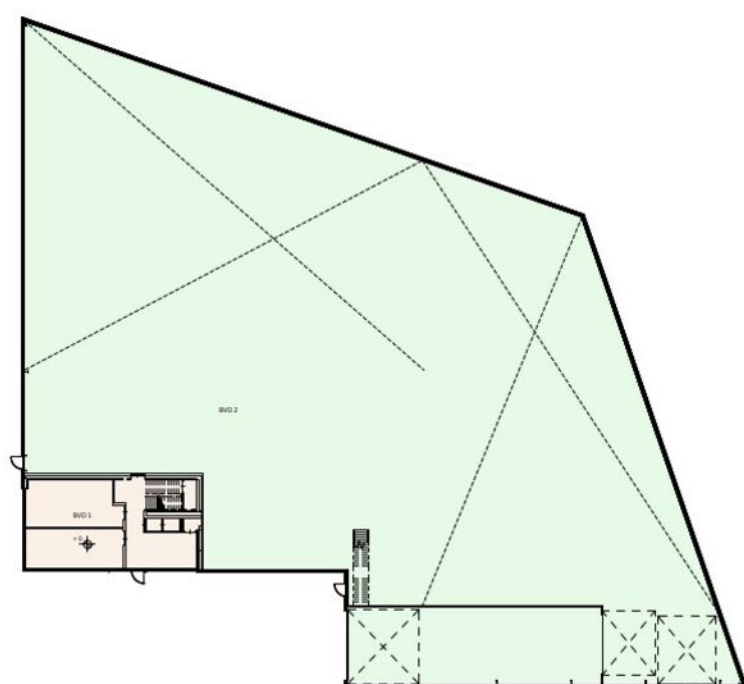
Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar per auto, via de rijksweg A16. Tevens is het bedrijventerrein ook goed te bereiken met het openbaar vervoer of op de fiets.

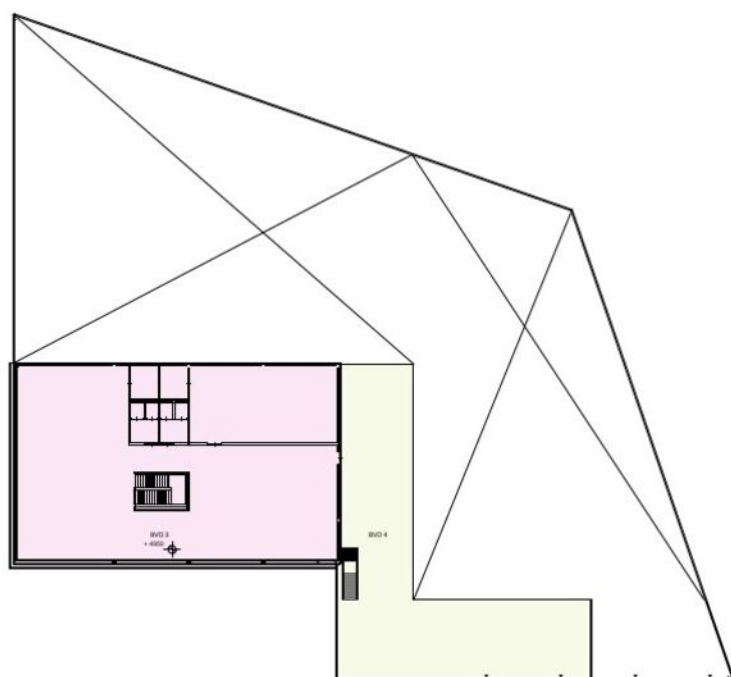




Plattegrond

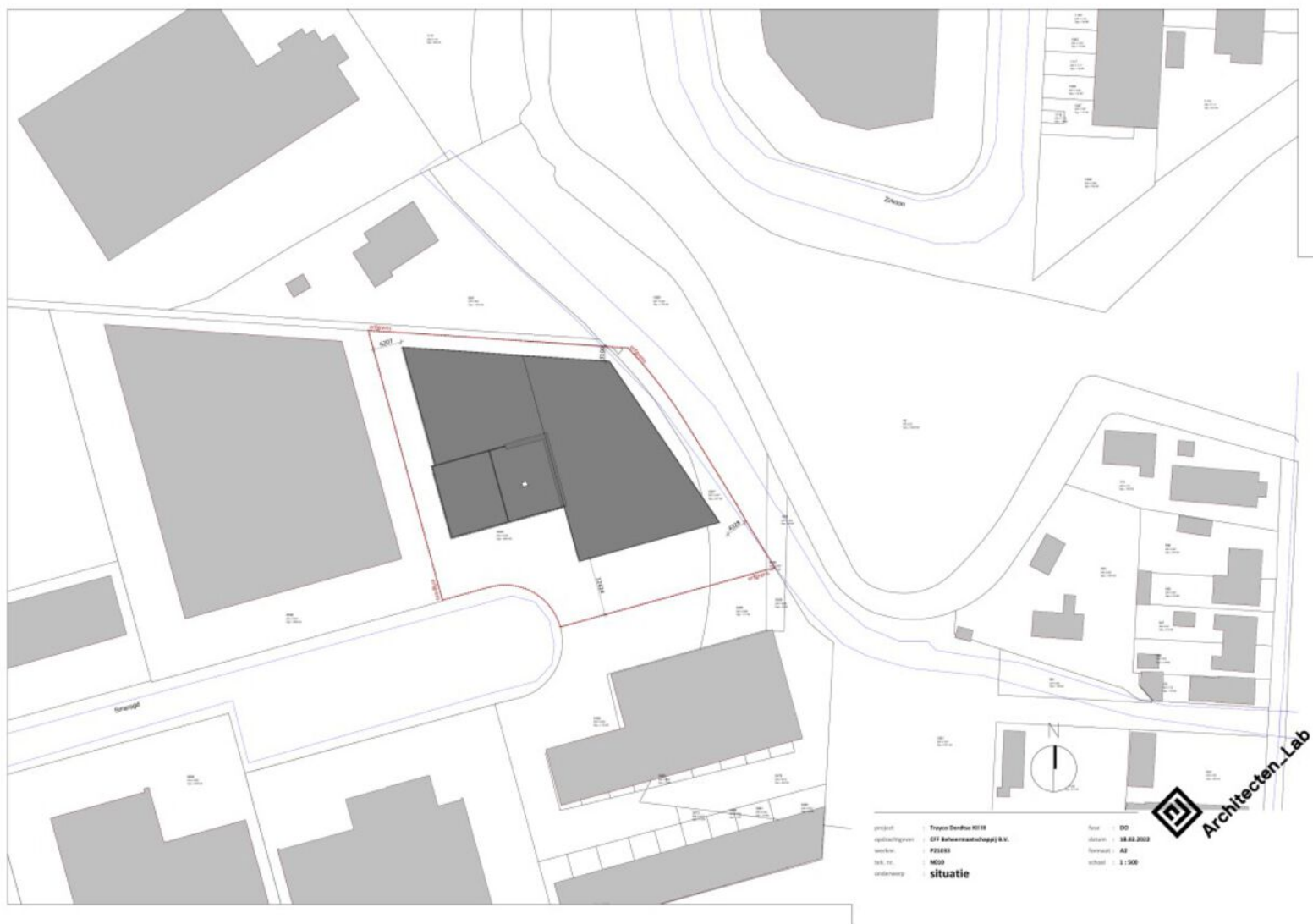


Begane grond

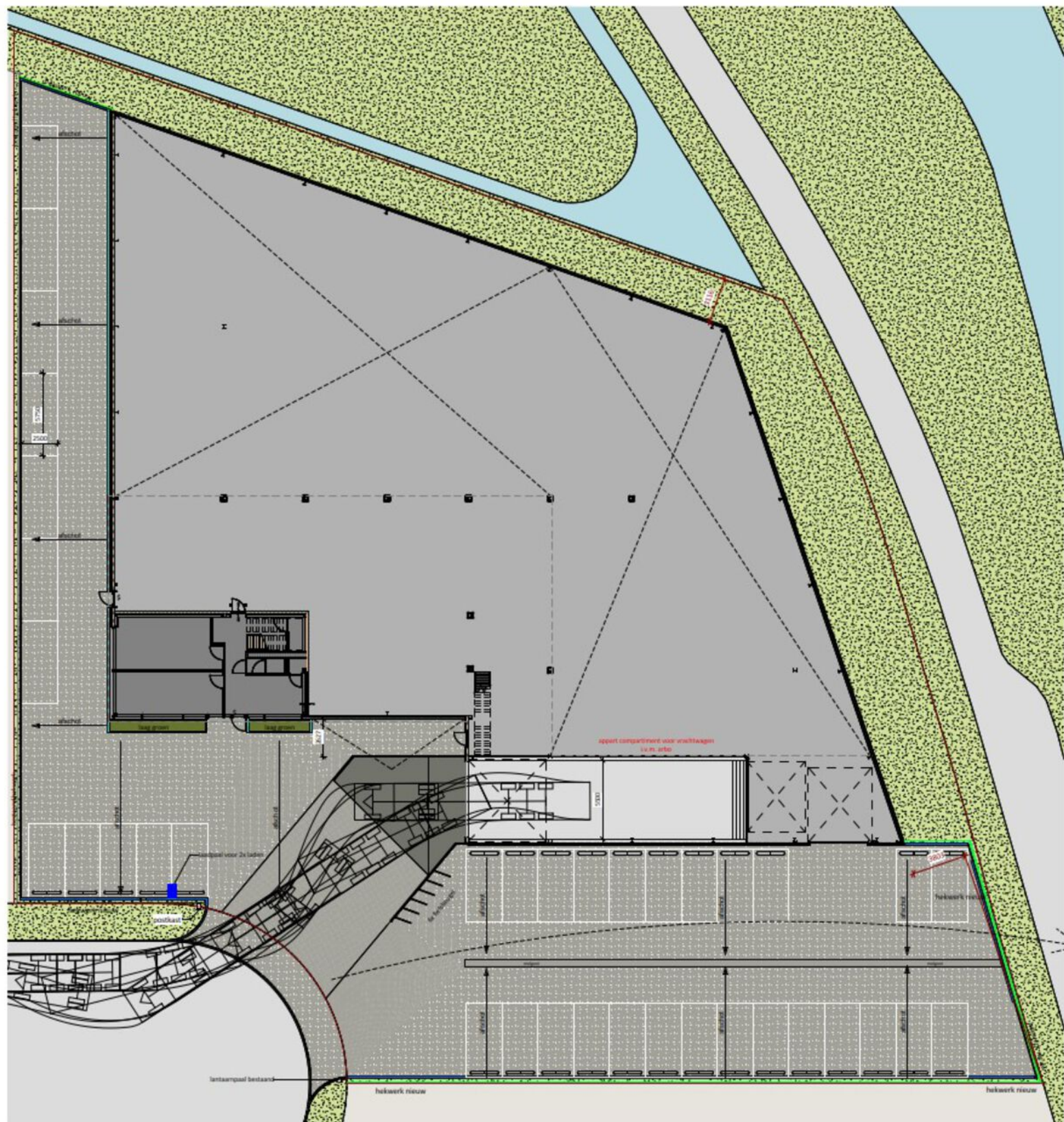


Eerste verdieping

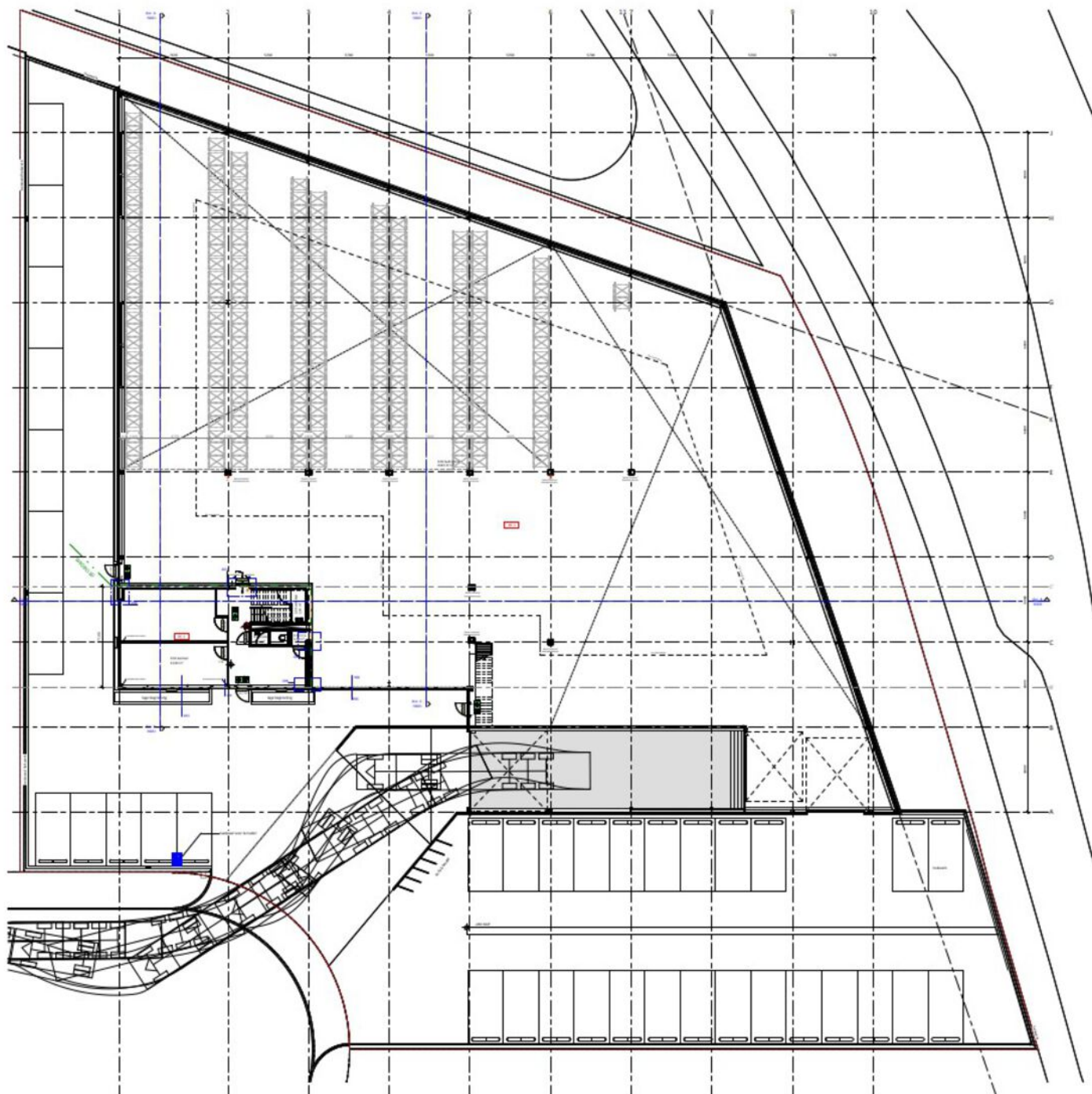
Plattegrond situatie



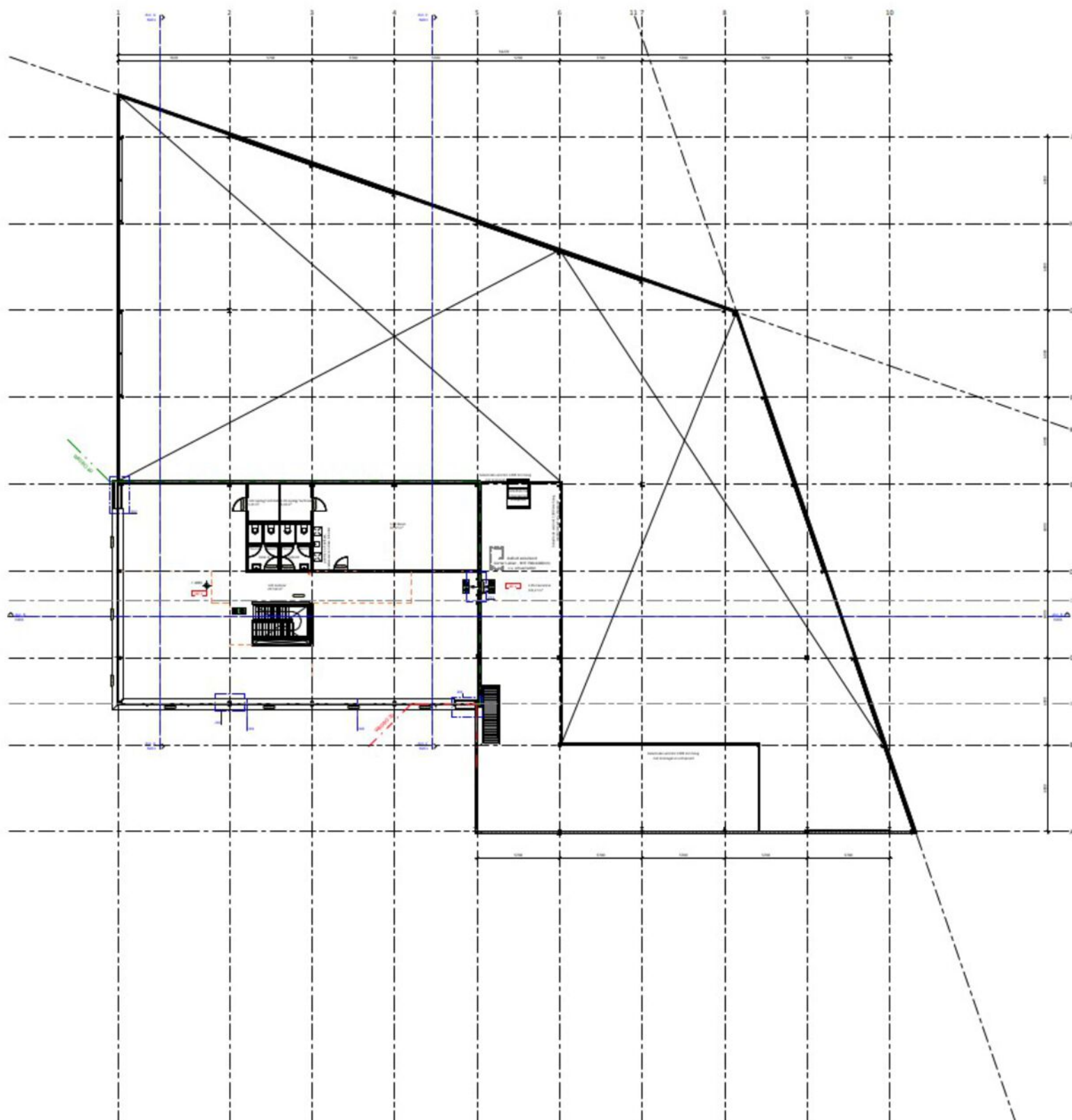
Terreintekening



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



Dennis Dekker

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 172



Liesbeth Baris

Vastgoedadviseur
Bedrijfsonroerend goed
Tel: 088 424 0 234



Allard van den Berg

Manager Bedrijven - Partner
Vastgoedadviseur
Tel: 088 424 0 235



Felix Linnert

Vastgoedadviseur
Tel: 088 424 0 239



Sam Borges dos Santos

Vastgoedadviseur
Bedrijfshallen
Tel: 088 424 0 280



Nikita Gommers

Vastgoedadviseur
Industrial
088 424 0 284 / 06 12 49 60 72

Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



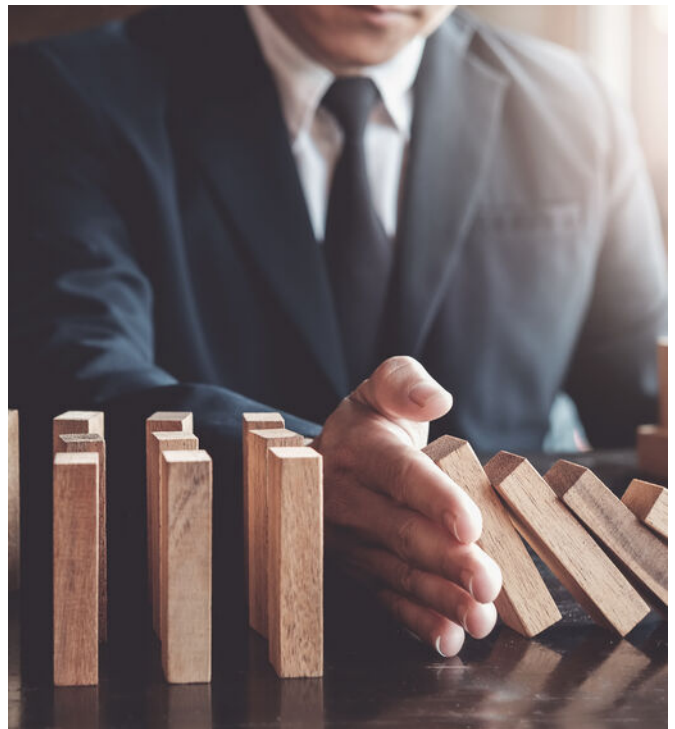
Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

Zakelijke verzekeringen

Ben je zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toevoer.



Welke verzekeringen moet ik afsluiten?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico welke u als ondernemer wel of niet kan/wil dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventarisgoederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



Een greep uit onze verzekeringen

Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelingen en imagoschade.



Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, en werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

Dit kunt u ook verzekeren

Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier zijn verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?

Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:
verzekeringen@ooms.com.

50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

bog@ooms.com

Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com



Ooms.com
Makelaars