

Noordhoevelaan 54 te (3319 CH) Dordrecht

Representatieve kantoorruimte

Gelegen in kantorencomplex
"De Blaucamer"



Ca. 206 m² kantoorruimte
gelegen op de eerste verdieping.

HUURPRIJS € 150,00 per m² per jaar.
exclusief BTW(-compensatie) en servicekosten

Kenmerken

Huurprijs

Kantoorruimte: € 150,00 per m³ per jaar;
Parkeerplaatsen: € 600,00 per plaats per jaar.

Bovengenoemde prijzen zijn exclusief BTW (-compensatie) en service kosten.

Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperioden van vijf jaar.

Parkeerplaatsen

6 gemarkeerde parkeerplaatsen op het eigen afgesloten parkeerterrein.

Opleveringsniveau

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat.

BTW belast

Ja.

Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief BTW.

Indexering

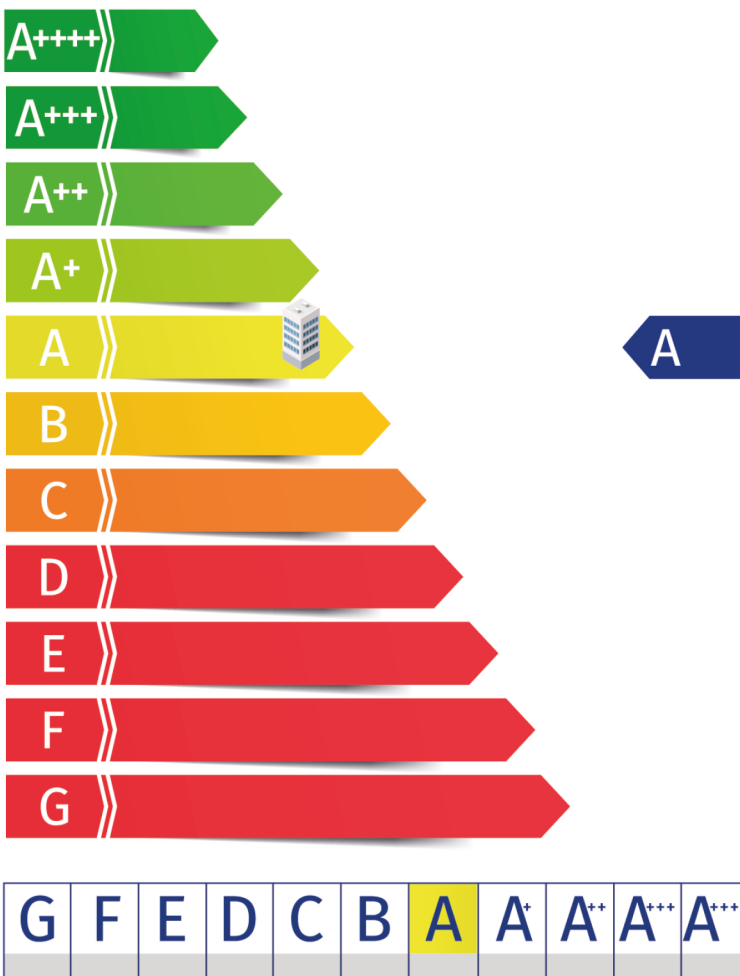
Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Datum van oplevering

Per 1 februari 2026.

Energielabel

De kantoorruimte beschikt over een energielabel A en is geldig tot 6 mei 2031.





Omschrijving

Algemeen

Representatieve kantoorruimte beschikbaar voor verhuur op de eerste verdieping, gelegen in het kleinschalige kantorencomplex "De Blaucamer".

Het complex is gelegen langs de hoofdontsluitingswegen tussen de wijken Dubbeldam en Stadspolders en nabij de afrit van de N3.

Het kantorencomplex bestaat uit drie zelfstandige gebouwen, waarvan er twee zijn gerealiseerd in 2003 en de uitbreiding in 2012. De Blaucamer beschikt over een royaal eigen parkeerterrein dat is afgesloten middels een slagboominstallatie.

Het object wordt gekenmerkt door zijn kleinschalige karakter, de gunstige ligging en de goede parkeergelegenheid.

Kadastrale aanduiding

Gemeente Dubbeldam, Sectie A, Nummer 8197 (gedeeltelijk).

Indeling

Ca. 206,25 m² kantoorruimte op de eerste verdieping van gebouw 2B.

6 gemarkeerde parkeerplaatsen op het eigen afgesloten parkeerterrein.

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend aan de hand van opname ter plaatse, op basis van plattegrondtekeningen en informatie verkregen via www.bagviewer.nl. De oppervlakten zijn zo secuur mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in bijlage B van NEN 2580.

Vervolg omschrijving

Onder- dan wel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlenging(en) hiervan.

Opzegtermijn

Wederzijdse opzegtermijn van twaalf maanden tegen het einde van een huurperiode.

Omzetbelasting

Het uitgangspunt is dat Huurder het gehuurde voor tenminste het bij Wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat met de ondertekening van de huurovereenkomst zal worden geopteerd voor belaste (ver-)huur. Indien Huurder na de huuringangsdatum 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 van het verrekenen van omzetbelasting.

Bijkomende kosten

Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van diverse zaken en diensten verzorgd:

Bovenop en gelijktijdig met de huurbetaling zal aan Huurder een verrekenbaar voorschot in rekening worden gebracht ter grootte van € 42,50 per m² per jaar, te vermeerderen met de wettig verschuldigde BTW, op basis van voorschot en nacalculatie voor onder diverse leveringen en diensten.

Verderop in deze brochure staat een overzicht van de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Alle kosten van de leveringen en diensten, inclusief nutsverbruik en vastrecht, worden naar rato van het door huurder gehuurde aantal vierkante meters ten opzichte van de omvang van het gehele gebouw aan Huurder doorbelast. Verhuurder behoudt zich het recht voor genoemde leveringen en diensten en speciale voorzieningen uit te breiden of in te krimpen en het door Huurder te betalen aandeel in de kosten dienovereenkomstig te wijzigen.

Deze servicekosten zullen worden verrekend op basis van jaarlijkse nacalculatie.

Huurovereenkomst

Standaard huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in februari 2015.

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).

Disclaimer

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

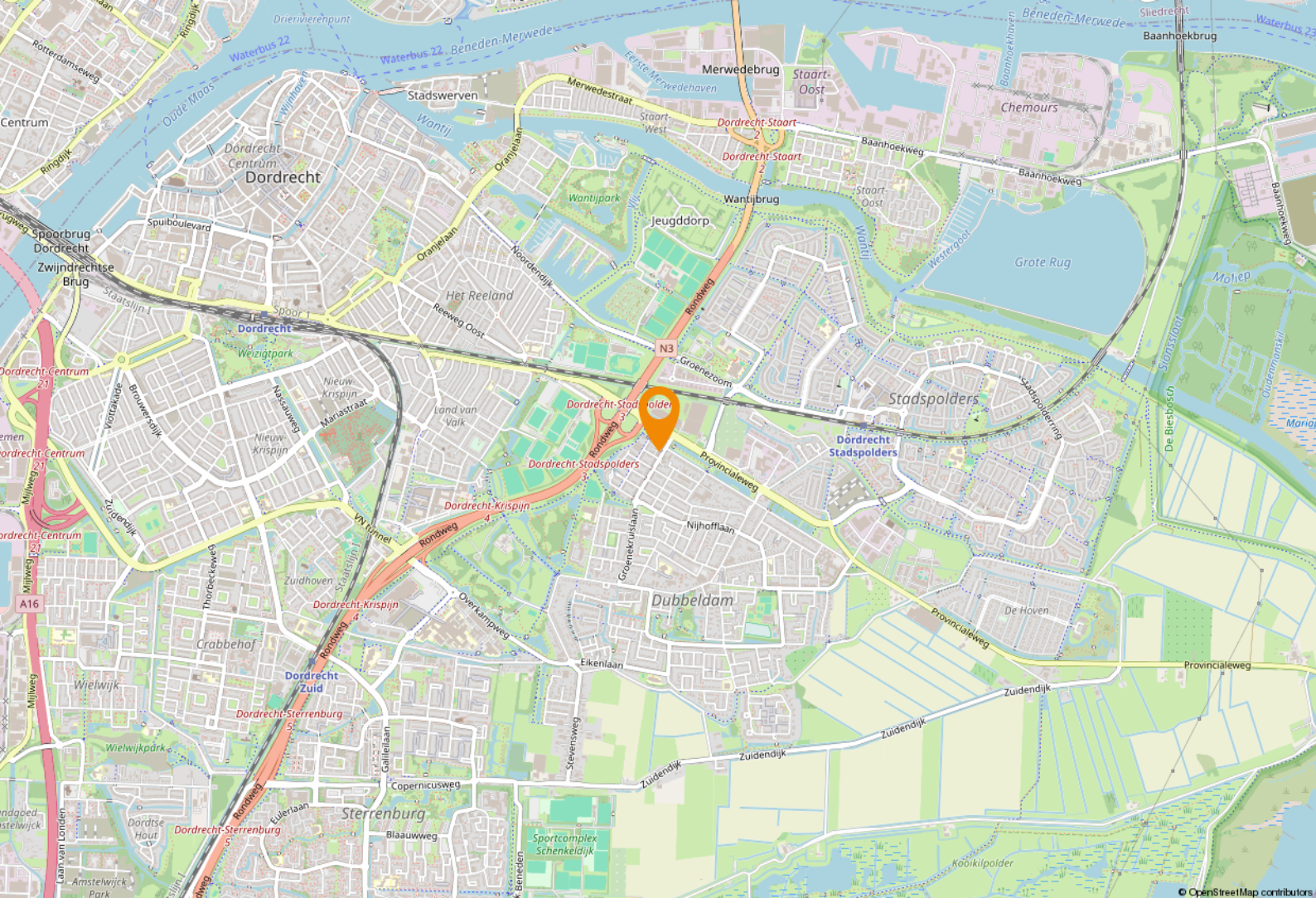
Voorzieningen & bijkomende kosten

Voorzieningen

- Pantry v.v. onder- en bovenkasten*;
- Inbraakalarmsysteem*;
- Intercominstallatie;
- Vluchtroute aanduiding;
- Vloerbekleding*;
- Raambekleding*;
- Huidige scheidingswanden*;
- Te openen ramen;
- Kabelgoten ten behoeve van data* en elektra aansluitpunten;
- Hoofdentree v.v. automatische schuifdeuren en centrale hal;
- Personenlift installatie;
- Verwarming middels luchtbehandelingsinstallatie en cv-installatie gekoppeld aan radiatoren;
- Topkoeling
- Systeemplafond* v.v. verlichtingsarmaturen*;
- Gescheiden dames- en herentoilet.
- De met een sterretje (*) gearceerde voorzieningen zullen "om niet" aan huurder ter beschikking worden gesteld. Huurder mag dus gebruik maken van deze voorzieningen, doch deze voorzieningen behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder staat niet in voor de werking van deze voorzieningen. Eventuele vervanging of onderhoud van deze voorzieningen is geheel voor rekening van huurder. Deze voorzieningen dienen bij einde huurovereenkomst wel in het gehuurde achter te blijven.

Bijkomende kosten

- gasverbruik inclusief vastrecht;
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten inclusief terreinverlichting en gevelreclame naam kantoorgebouw;
- waterverbruik inclusief vastrecht;
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht in de gehuurde ruimten;
- onderhoud periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s);
- idem van liftinstallatie(s);
- idem van noodstroom- en elektrische installatie(s);
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing binnen- en buitenzijde (periodiek wassen van beglazing 4x per jaar aan de buitenzijde en 1x per jaar binnen kozijnen)- gemeenschappelijke ruimten;
- onderhoud gemeenschappelijke buitenruimten, groenstroken en parkeerterrein;
- administratiekosten over bovenstaande leveringen en diensten;
- alsmede alle toekomstige zaken die naar het oordeel van verhuurder via een collectieve regeling georganiseerd dienen te worden.
- Alle overige leveringen en diensten die op basis van art. 11.2 en 11.5 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder zijn worden door Huurder zelf verzorgd en komen geheel en al voor rekening van Huurder.



Locatie

Bereikbaarheid

Het complex is gelegen naast de afrit Dubbeldam van de verbindingsweg N3, die op haar beurt een goede aansluiting biedt naar rijksweg A-16 (Rotterdam - Breda - Antwerpen) en rijksweg A-15 (Rotterdam - Nijmegen - Duitsland).

Naast de snelweg zijn goede verbindingen via buslijn 2 die de wijk Dubbeldam verbindt met de stad, maar de stations Dordrecht centraal (NS) en Dordrecht Stadspolders (Arriva) zijn nét niet op loopafstand.

Ligging

De wijk Dubbeldam is gegroeid vanuit een oude dorpskern met voormalige landwegen en diverse nieuwe wijken. Door explosieve afbraak en nieuwbouw vanaf de jaren '60 is er van de oude dorpskern niet veel meer te zien, maar het Damplein functioneert nog wel als winkelhart. Het dorp Dubbeldam is vanaf 1 juli 1970 na een herindeling onderdeel geworden van de gemeente Dordrecht.

Aan de noordzijde langs de locatie bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen, aan de zuidzijde de wijk Dubbeldrecht met overwegend grondgebonden woningen die een vergelijkbare architectuur / steenkleur hebben als de eerste fase van het kantorenpark.

Bestemmingsplan

Voor de invoering van het Omgevingsplan, viel de locatie binnen het gemeentelijk bestemmingsplan: 'Dubbeldam', vastgesteld bij Raadsbesluit van 16 december 2014.

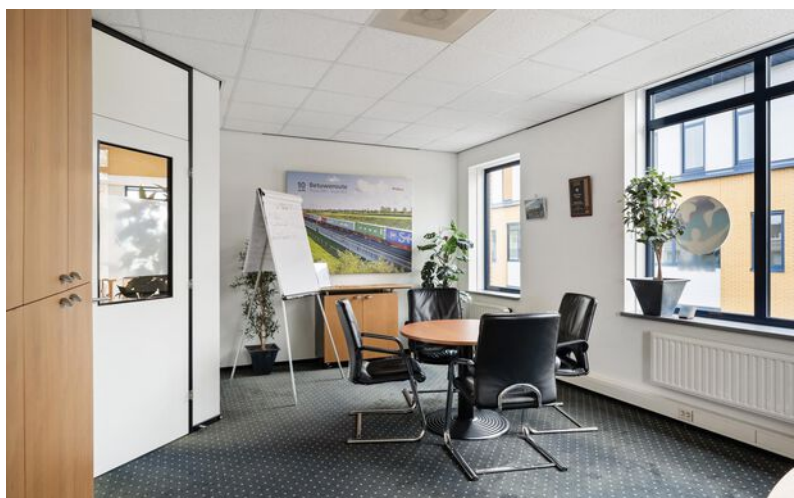
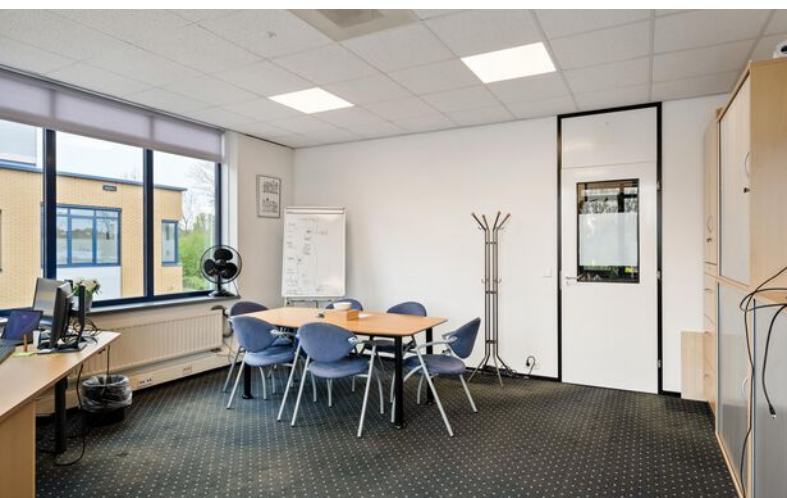
Op grond van artikel 7 van de planvoorschriften is de enkelbestemming van onderhavige locatie "Gemengd", met als dubbelbestemming "Waarde Archeologie-3"

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijf;
- bedrijfskantoren;
- maatschappelijk (met uitzondering van functies ten behoeve van zorginstellingen en religie);
- sport;
- parkeren;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren;
- groen een en ander met inachtneming van de specifieke gebruiksregels.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl







Kadastrale kaart



Adres

Noordhoevelaan 54

Gemeente

Dubbeldam

Postcode / Plaats

3319 CH Dordrecht

Sectie / Nummer

A / 8197 (gedeeltelijk)

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



Chantal van der Bij

Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 202



Ted Rommelse

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 171



Niels Loenen

Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 145



Dante van Steen

Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 160



Ilona van Kooten

Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 117



Marit Hoogendoorn

Commercieel medewerker
binnendienst
Tel: 088 424 0282

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

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

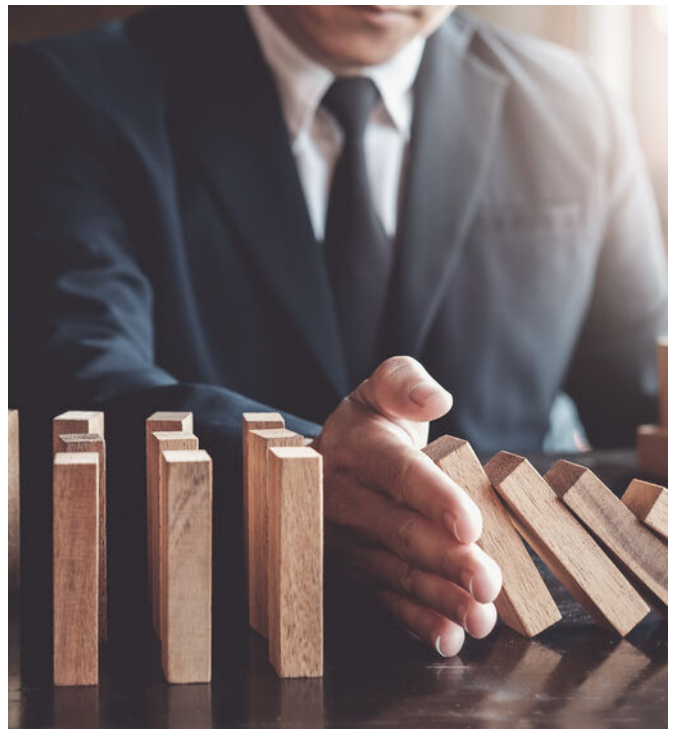


Ooms.com
Makelaars

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.