

Johan de Wittstraat 40 te (3311 KJ) Dordrecht

**Representatieve kantoorruimte
in kantoorgebouw Dok40**

**Gelegen aan de rand van het
oude historische centrum**



**Ca. 454 m² kantoorruimte op de 2e verdieping
alsmede 10 parkeerplaatsen**

HUURPRIJS € 1 65,00 per m² per jaar

exclusief BTW en servicekosten

Kenmerken

Huurprijs

Kantoorruimte:

€ 165,00 per m² per jaar, ex BTW en servicekosten.

Parkeerplaatsen:

€ 1.080,00 per plaats per jaar, ex BTW.

Huurtermijn

Vijf jaar met verlengingsperioden van vijf jaar.

Parkeerplaatsen

10 stuks.

BTW belast

Ja.

Zekerheidsstelling

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

Indexering

Jaarlijks.

Servicekosten

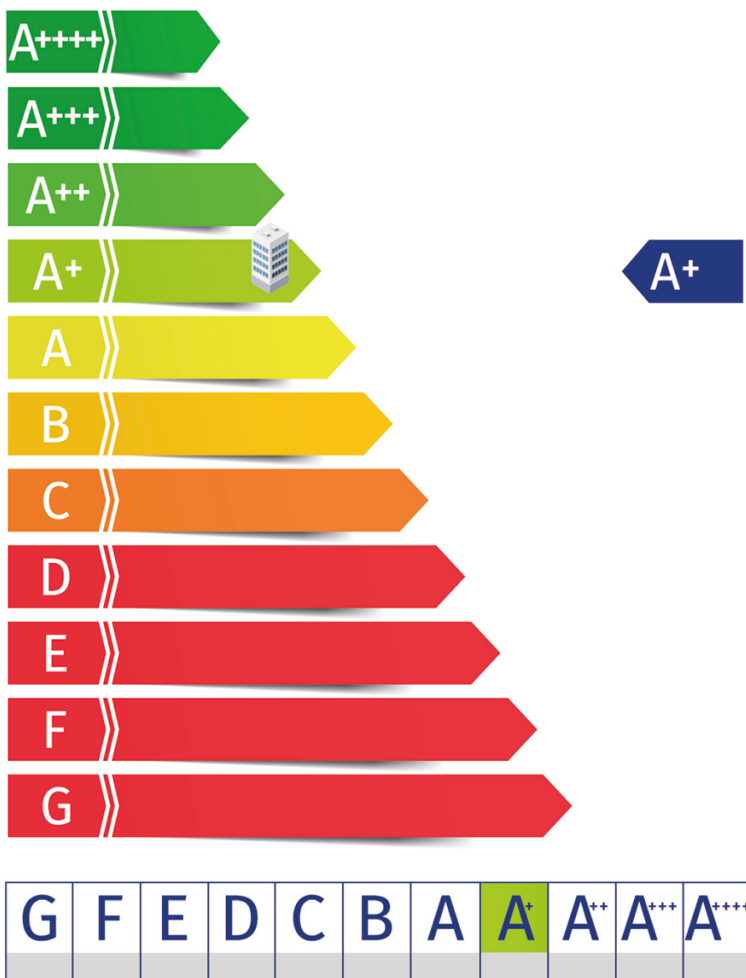
€ 56,00 per m² per jaar, ex BTW.

Betalingen

Huur te voldoen bij vooruitbetaling per maand.

Datum van oplevering

Per 1 oktober 2025.





Omschrijving

Algemeen

Beschikbaar voor verhuur is deze representatieve kantoorruimte gelegen op de tweede verdieping van kantoorgebouw Dok40. Het object is gelegen aan de rand van het oude, sfeervolle, historische centrum, met diverse voorzieningen op loopafstand. Deze kantoorlocatie is ideaal voor ondernemingen die werkzaam zijn binnen de maatschappelijke dienstverlening.

Indeling

Ca. 454 m² kantoorruimte, gelegen op de tweede verdieping.

10 parkeerplaatsen

Voormelde oppervlakten zijn indicatief berekend aan de hand van opname ter plaatse, op basis van plattegrondtekeningen en informatie verkregen via 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.

Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de prijs.

Voorzieningen

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd. Het voorzieningenniveau zal op een nader te bepalen moment worden vastgesteld.

Vervolg omschrijving

Huurprijsaanpassing

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).

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.

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.

Energielabel

Het pand beschikt over een energielabel A+. Een afschrift van het energielabel wordt bij oplevering als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd.

Bijkomende kosten

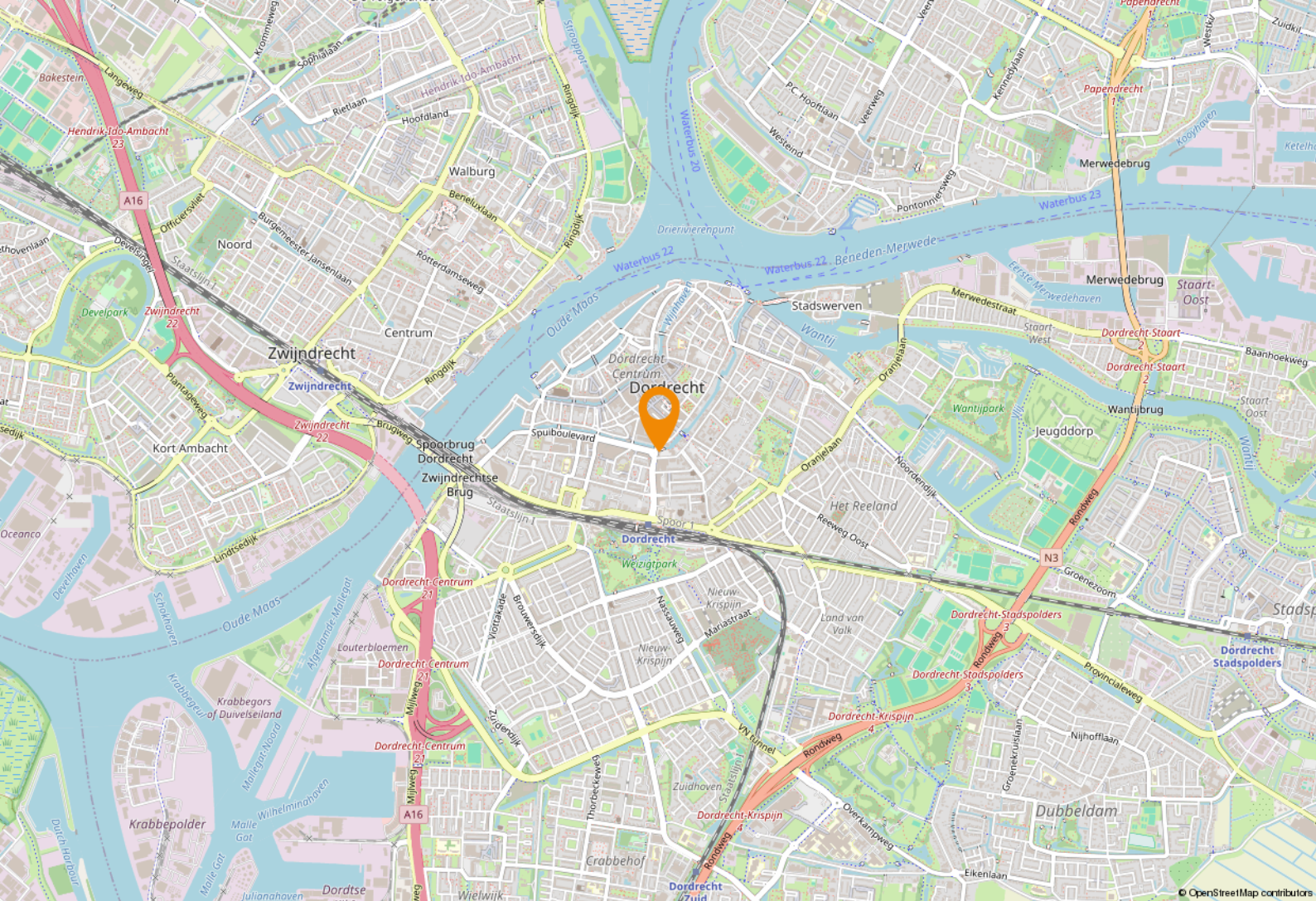
Bovenop en gelijktijdig met de periodiek verschuldigde huurprijs zal door verhuurder een voorschot groot € 56,00 per m² per jaar exclusief BTW worden berekend voor navolgende leveringen en diensten:

- Schoonmaak – Contract;
- Schoonmaak - Contract individueel;
- Schoonmaak – Ramen;
- Schoonmaak - Algemene afvalverwerking;
- Onderhoud & Reparatie - Loonkosten: Algemeen;
- Onderhoud & Reparatie - Loonkosten: Individueel;
- Onderhoud & Reparatie - Lift/Roltrap Contract;
- Onderhoud & Reparatie - Lift/Roltrap Incidenteel;
- Onderhoud & Reparatie - Elektrisch: Lampen incidenteel;
- Onderhoud & Reparatie - Overig: Reparatie/Installatie;
- Onderhoud & Reparatie - Overig: Reparatie/Installatie individueel;
- Onderhoud & Reparatie - Overig: Verwarming;
- Onderhoud & Reparatie - Overig: Verwarming individueel;
- Nutsvoorzieningen – Elektriciteit;
- Nutsvoorzieningen - Elektriciteit individueel;
- Nutsvoorzieningen – Gas;
- Nutsvoorzieningen – Water;
- Beveiliging – Gepland;
- Beveiliging - Niet-gepland;
- Beveiliging - Niet-gepland incidenteel;
- Gebouwdiensten Intern - Bloem/Planten incidenteel;
- Administratie – Telefoons;

Gebruik

Huurder 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 huurovereenkomst blijkt dat het gebruik van Huurder strijdig is met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bestemming, kan Huurder de Verhuurder daar nimmer voor aansprakelijk stellen. Het toetsen of het beoogde gebruik publiek- of privaatrechtelijk is toegestaan, betreft volledig de verantwoordelijkheid van Huurder.



Locatie

Bereikbaarheid

De locatie is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. De rijkswegen A16 (Rotterdam–Breda) en A15 (Rotterdam–Nijmegen) liggen op slechts 5 tot 10 minuten rijden. Busstation Dordrecht biedt toegang tot maar liefst 29 buslijnen, en het treinstation wordt bediend door zowel intercity- als sprinterdiensten. Hierdoor is het centrum van Rotterdam per trein binnen 15 minuten bereikbaar.

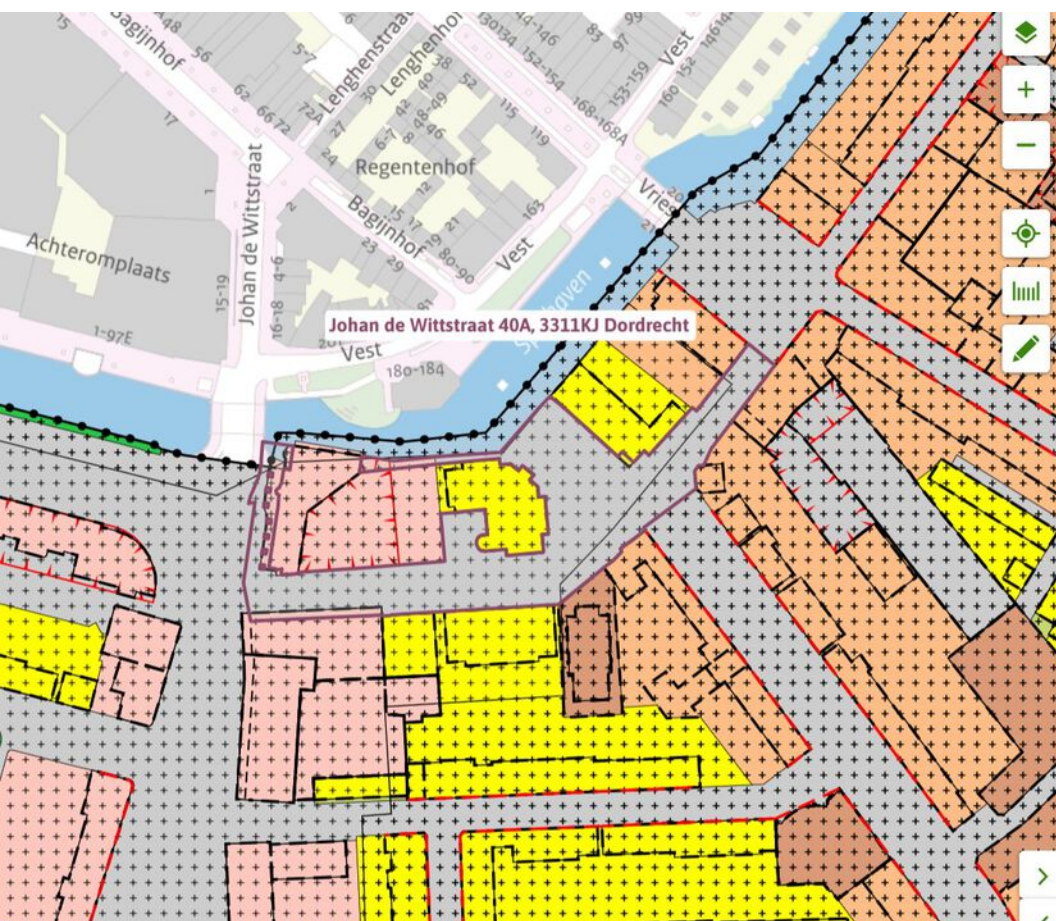
Bestemmingsplan

Voor de invoering van het Omgevingsplan, viel het object bij de gemeente Dordrecht in het bestemmingsplan: "Schil" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 27 maart 2012, met enkelbestemming 'Centrum' en met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. kantoor;
 - d. atelier;
 - e. maatschappelijk;
 - f. bedrijf;
 - g. cultuur en ontspanning;
 - h. sport;
 - i. horeca - 1;
 - j. wonen;
 - k. parkeren;
- l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 5.4 .

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl



Schil

bestemmingsplan - Dordrecht

meer documentkenmerken ▾

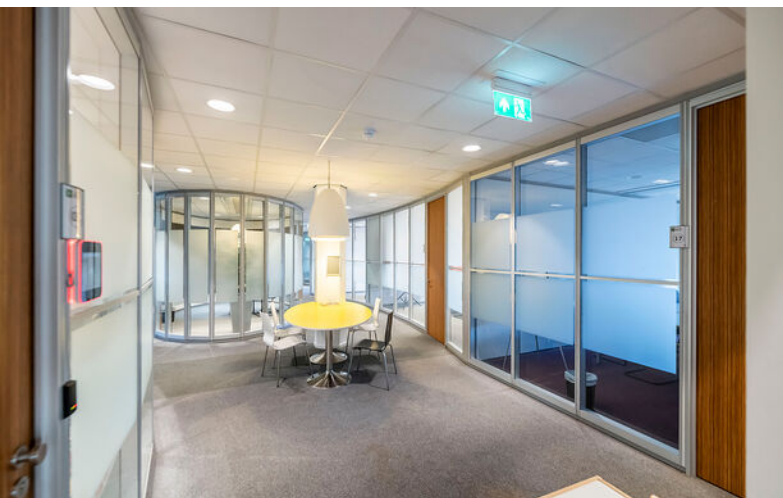
vastgesteld 27-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (10+)

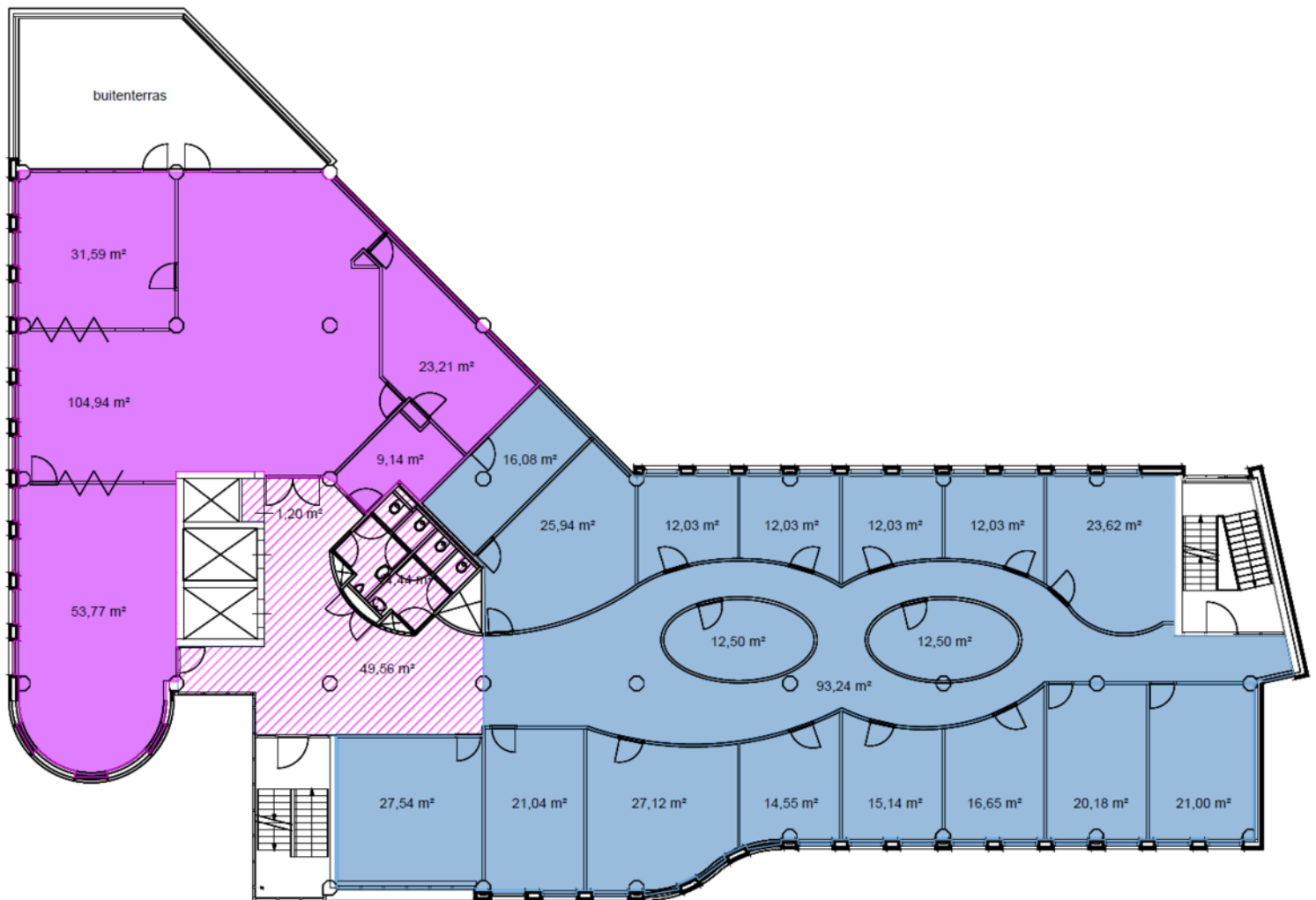
-  **Waarde - Archeologie** [↗](#)
-  **Waarde - Beschermd Stadsgezicht** [↗](#)
-  **Water** [↗](#)
-  **Centrum** [↗](#)
-  **Gemengd - 1** [↗](#)
-  **Maatschappelijk** [↗](#)
-  **Wonen** [↗](#)
-  **Wonen** [↗](#)



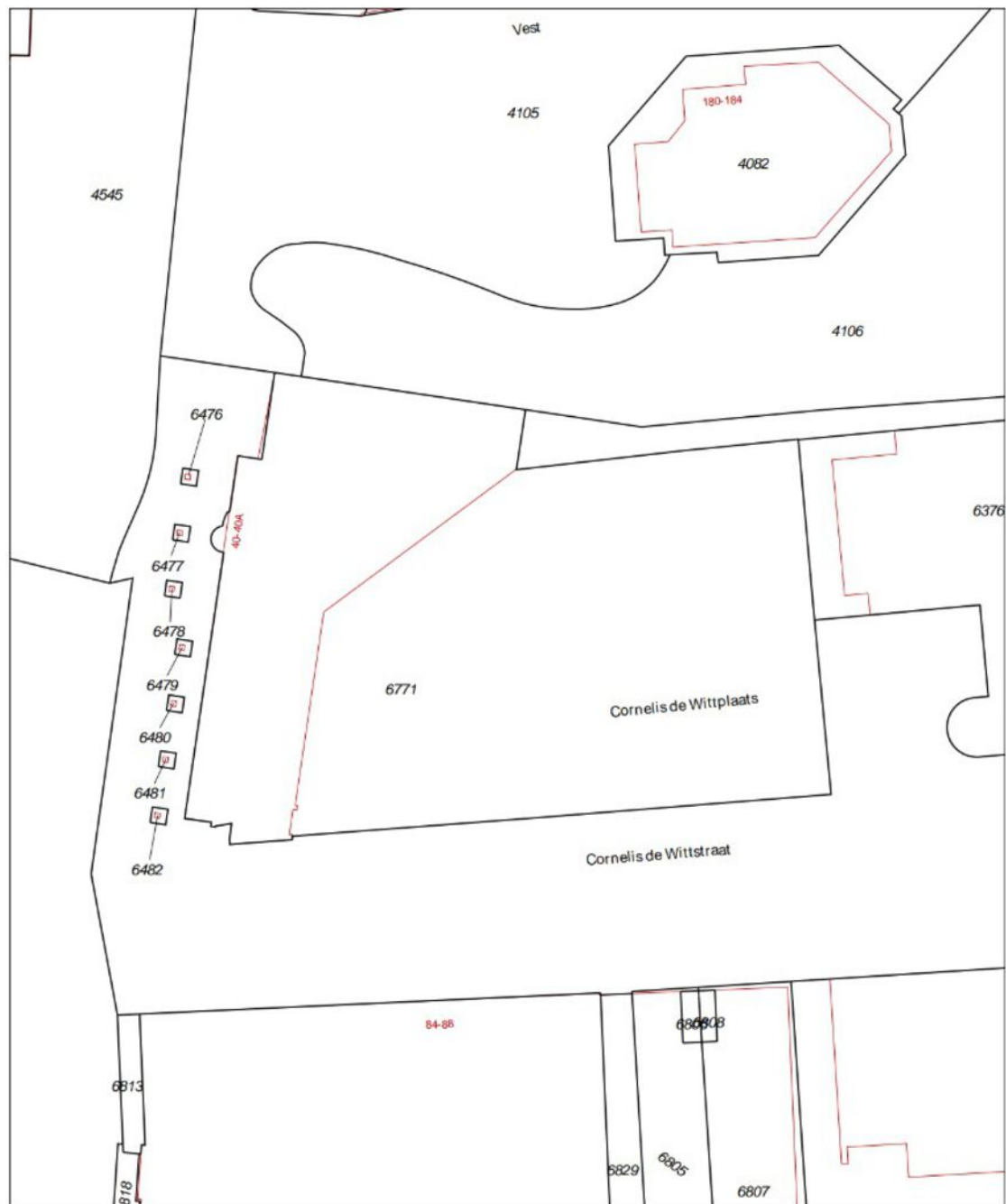




Plattegronden



Kadastrale kaart



Adres

Johan De Wittstraat 40

Gemeente

Dordrecht

Postcode / Plaats

3311 KJ Dordrecht

Sectie / Perceel

D / 6771 (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



Dante van Steen
Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 160



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



Niels Loenen
Vastgoedadviseur
Kantoren
Tel: 088 424 0 145



Marit Hoogendoorn
Commercieel medewerker
binnendienst
Tel: 088 424 0282



Ilona van Kooten
Commercieel Medewerker
Binnendienst
Tel: 088 424 0 117

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

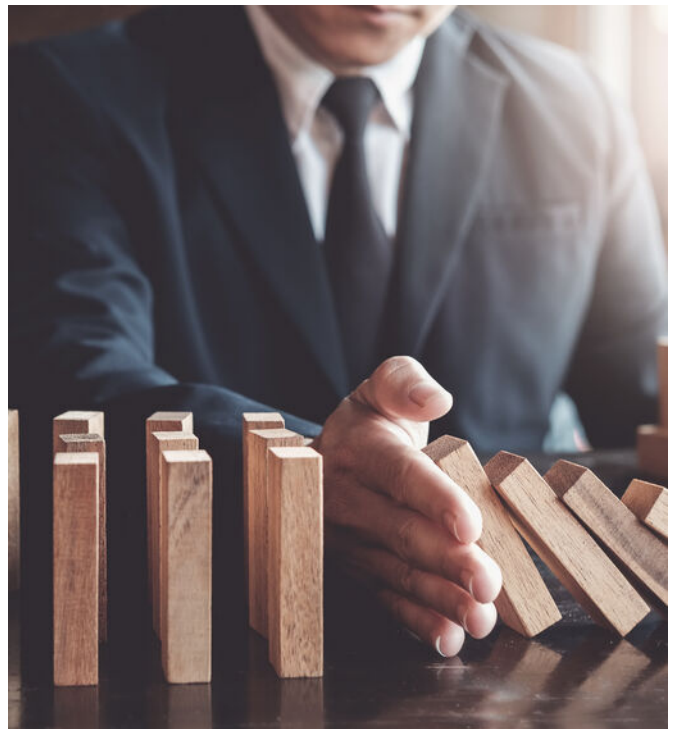


Ooms.com
Makelaars

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.