



**TE KOOP**

kantoorruimte met magazijnruimte

**JAN VALSTERWEG 83-84-85 - DORDRECHT**

**M W WALTMANN**  
bedrijfshuisvesting



# INHOUDSOPGAVE



|                      |         |
|----------------------|---------|
| Algemene informatie  | P03-P04 |
| Algemene voorwaarden | P05     |
| Locatie              | P06     |
| Bestemmingsplan      | P07     |
| Foto's               | P08-P16 |
| Plattegronden        | P17-P18 |
| Kadastrale kaart     | P19     |
| Disclaimer           | P20     |
| Contactgegevens      | P21     |

## Algemeen:

Het object betreft een bedrijfsruimte met kantoor gelegen in het hart van het kleine bedrijventerrein De Groene Zoom te Dordrecht, tussen de woonwijken Dubbeldam en Stadspolders.

Het bedrijventerrein heeft een herkenbare uitstraling met bij de entree een aantal gebouwen in Neo Classistische stijl waar voornamelijk kantoorgebruikers zitten, verderop op het terrein zijn eigentijdse bedrijfscombinatiegebouwen ontwikkeld waaronder dit object.

Het terrein is optimaal bereikbaar ten opzichte van de hoofdontsluitingen en is gelegen direct naast de Randweg N3, die de Rijkswegen A15 en A16 verbindt. De oprit naar de Randweg ligt op slechts 5 minuten. Een eventuele dak reclame is zichtbaar vanaf de N3.

## Afmetingen:

### Begane grond:

|                |       |                    |
|----------------|-------|--------------------|
| Bedrijfsruimte | circa | 73 m <sup>2</sup>  |
| Kantoorruimte  | circa | 223 m <sup>2</sup> |

### Verdieping:

|               |       |                    |
|---------------|-------|--------------------|
| Kantoorruimte | circa | 299 m <sup>2</sup> |
|---------------|-------|--------------------|

## Parkeren:

12 parkeerplaatsen.

## Vraagprijs:

€ 1.250.000,-- kosten koper.

## Kadastrale gegevens:

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| Gemeente: | DORDRECHT          |
| Sectie:   | O                  |
| Nummer:   | 398                |
| Grootte:  | 755 m <sup>2</sup> |

## Aanvaarding:

In overleg, op korte termijn mogelijk.

## Bouwjaar:

1991-2000.

**Opleveringsniveau:**

- Aan beide zijde van het gebouw is een entreemogelijkheid;
- Verdeeld over twee bouwlagen;
- Per bouwlaag ingedeeld in diverse vertrekken;
- Glasvezelaansluiting is aanwezig;
- Brandmeldsysteem, niet werkend;
- Elektronisch inbraak alarmsysteem;
- Noodverlichtingssysteem met beeldpictogrammen;
- Luchtbehandelingssysteem door middel van splitunits airco installaties (warmen en koelen);
- Rookmelders;
- Brandslanghaspels;
- Duurzame pvc vloerafwerking;
- Glad gestucte en wit gesausde wanden;
- Led verlichting armaturen;
- Kabelgoten met elektra en data aansluitingen (CAT 6 bekabeld);
- Twee dames en heren toiletgroepen (een begane grond en een op de verdieping)
- Twee keukenblokken (een begane grond en een op de verdieping)
- Overheaddeur in de voorgevel ter hoogte van de magazijnruimte;
- Verlaagde systeemplafonds in het kantoordeel, magazijnruimte gedeeltelijk;
- Mechanische ventilatie;
- Fietsenberging naast het gebouw.

**Verwarming:**

Kantoorruimte: alle ruimtes voorzien van splitunits, koud/warm in combinatie met CV installatie met radiatoren die niet in alle vertrekken aanwezig zijn.

Bedrijfsruimte: gasgestookte cv-installatie met radiatoren (uitsluitend de 2 entrees en de berging/ opslagruimte);

**Elektrische installatie:**

- Water en elektra installatie;
- Verdeelinrichting meterkast entree rechterzijde bestaat uit 12 groepen, 2 krachtgroepen, 4 extra groepen, waarvan 1 in gebruik en een hoofdschakelaar.
- Twee tussenmeters;
- Verdeelinrichting 2 meterkasten entree linkerzijde bestaan elk uit: 12 groepen en een hoofdschakelaar;

**Energie label:**

A++ geldig tot 10 november 2035.

**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.

**Omzetbelasting:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verkoper en koper een verklaring ondertekenen, op grond waarvan zij opteren voor belaste verkoop. Deze zogenaamde "opteringsverklaring" zal bij ondertekening van de koopovereenkomst door koper zijn ondertekend.

**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:

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 km<sup>2</sup>.

## Locatie:

Het object is gelegen op kleinschalige bedrijventerrein 'De Groene Zoom'. Dit terrein ligt zeer nabij de op- en afritten van de N3, de verbindingsweg tussen Papendrecht en Dordrecht waardoor een aansluiting op de rijkswegen A15 en A16 voor snelle verbindingen zorgt richting Antwerpen – Breda – Rotterdam en Gorinchem - Utrecht.





## Bestemming:

Om er zeker van 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 'Stadspolders' vastgesteld op 29 mei 2018 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Gemengd' heeft. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. maatschappelijk; c. horeca-1; d. dienstverlening; e. kantoren met een plaatselijk verzorgend karakter; f. bedrijven; g. bedrijfskantoren; h. ateliers; i. sport; j. cultuur- en ontspanning; k. parkeren; l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen en reclamevoorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 7.4 van het bestemmingsplan.

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

< Locatie zoeken

**Jan Valsterweg 83, 3315LG Dordrecht**

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☐ Regels ☐ Andere documenten

Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

**Actieplan Geluid 2024-2029** >  
Programma - Gemeente Dordrecht 1  
In werking vanaf 10-10-2025

**Warmteprogramma Dordrecht** > **Ontwerp**  
Programma - Gemeente Dordrecht 1  
Gepubliceerd op 28-08-2025

**Omgevingsplan gemeente Dordrecht** >  
Omgevingsplan - Gemeente Dordrecht 1  
In werking vanaf 13-08-2025

**Omgevingsprogramma economie Dordrecht** > **Ontwerp**  
Programma - Gemeente Dordrecht 1  
Gepubliceerd op 17-04-2025

**Omgevingsvisie Dordrecht 2.0: Filand met kwaliteit** > **Ontwerp**

**Stadspolders**  
bestemmingsplan - Gemeente Dordrecht  
meer documentkenmerken v  
vastgesteld 29-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelatee  
Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (3)**

Waarde - Archeologie - 3 >

**Gemengd** >

**Verkeer** >

**Bouwwlakken (1)**

bouwwlak

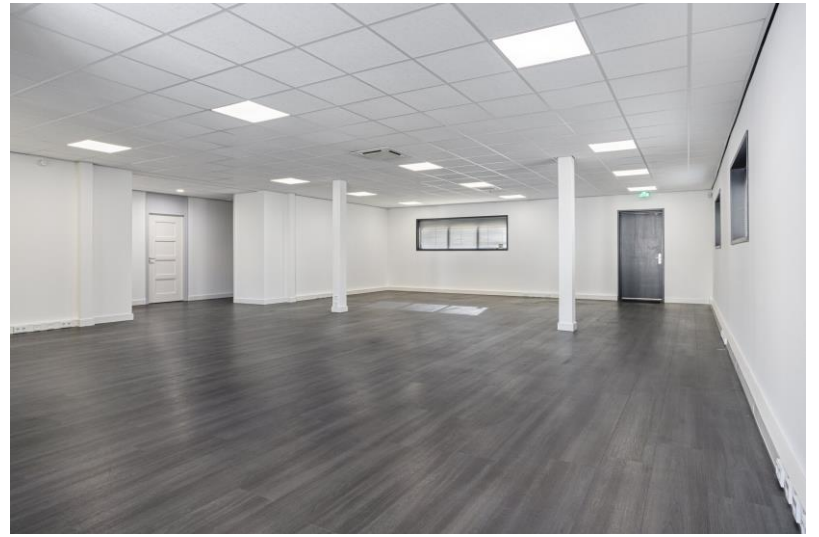
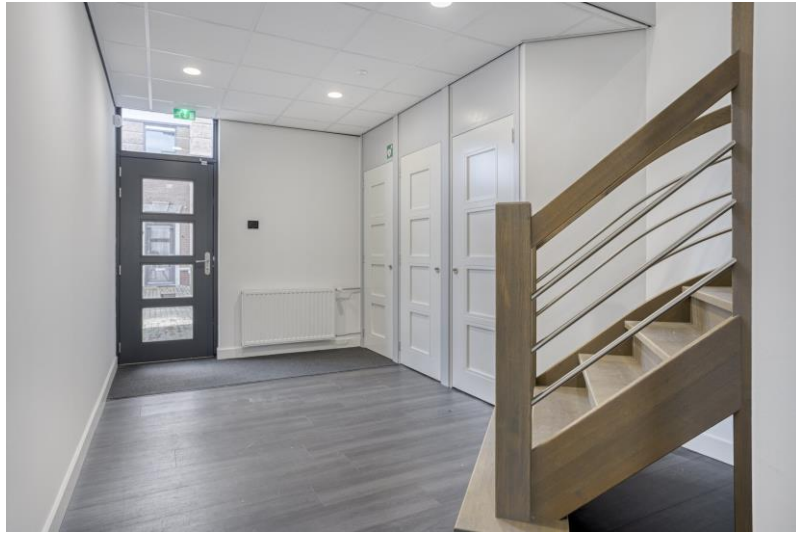
**Functieaanduidingen (1)**

specifieke vorm van gemengd - 3

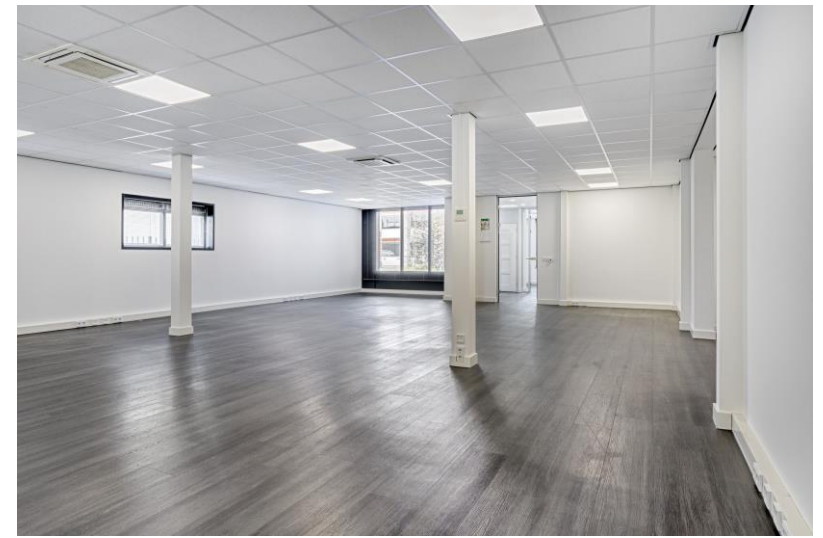




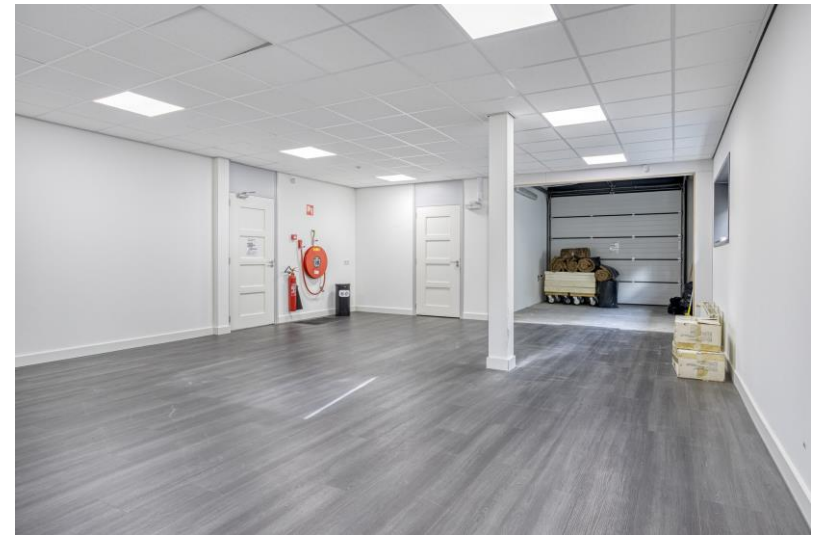
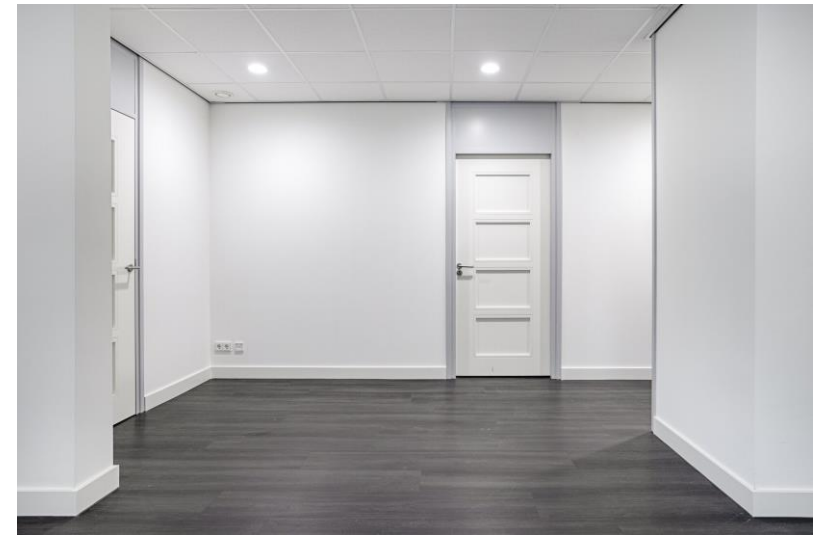
# FOTO'S



# FOTO'S

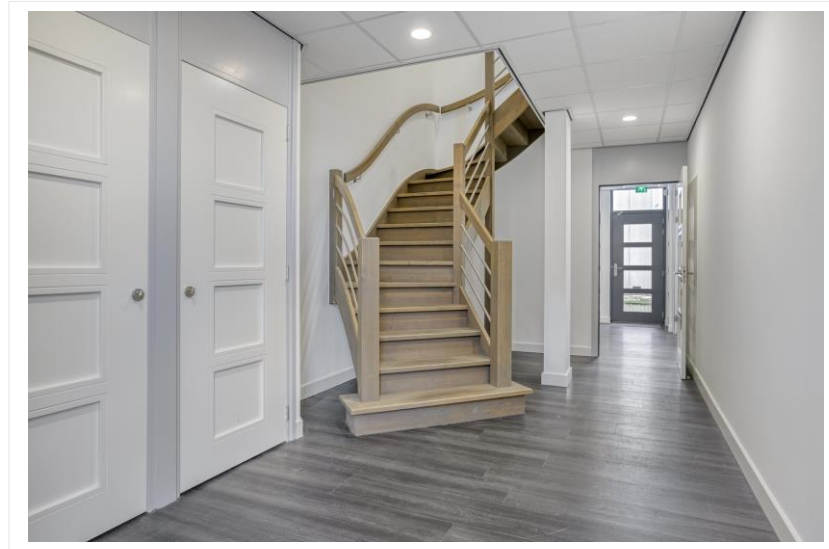
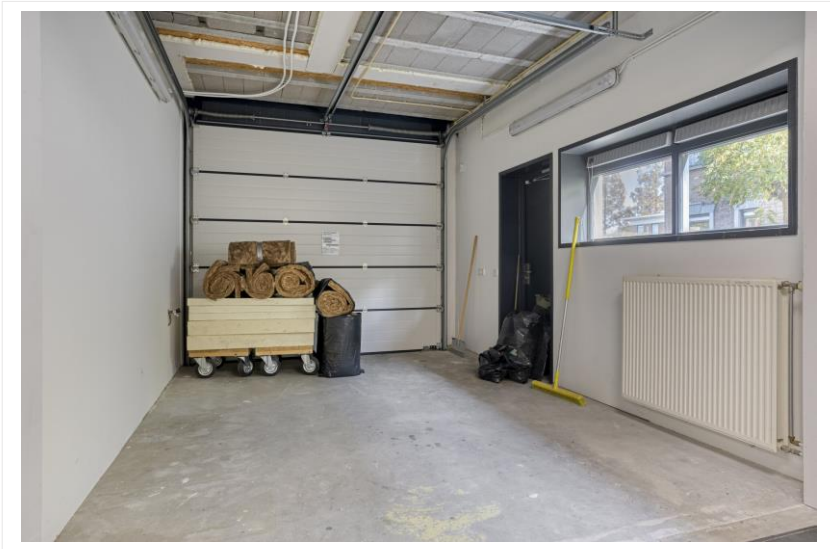


# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S

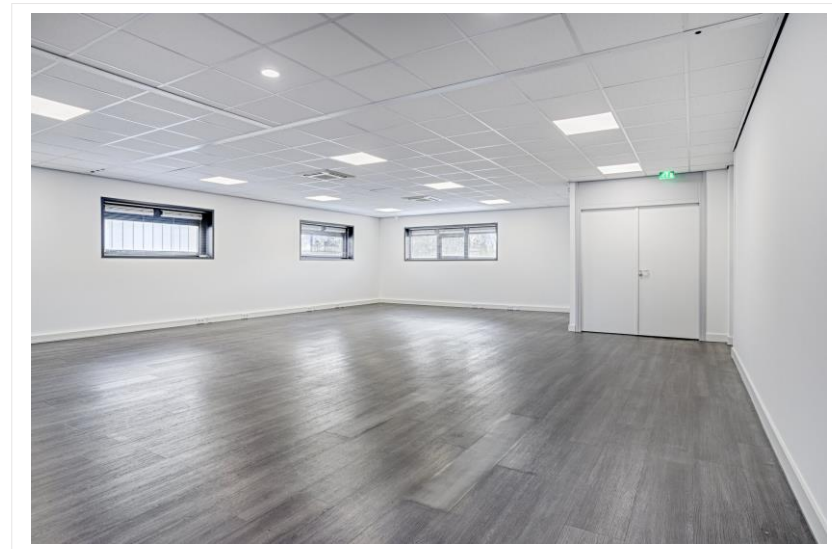
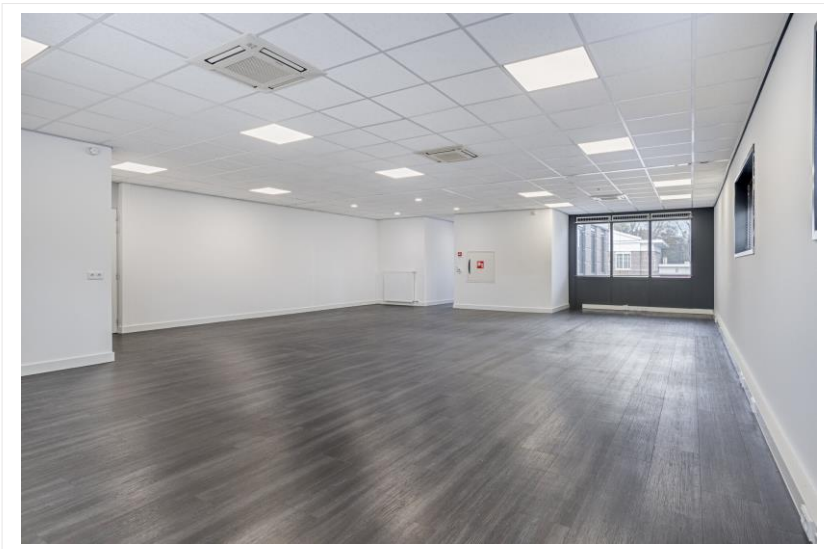


# FOTO'S





# FOTO'S





# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



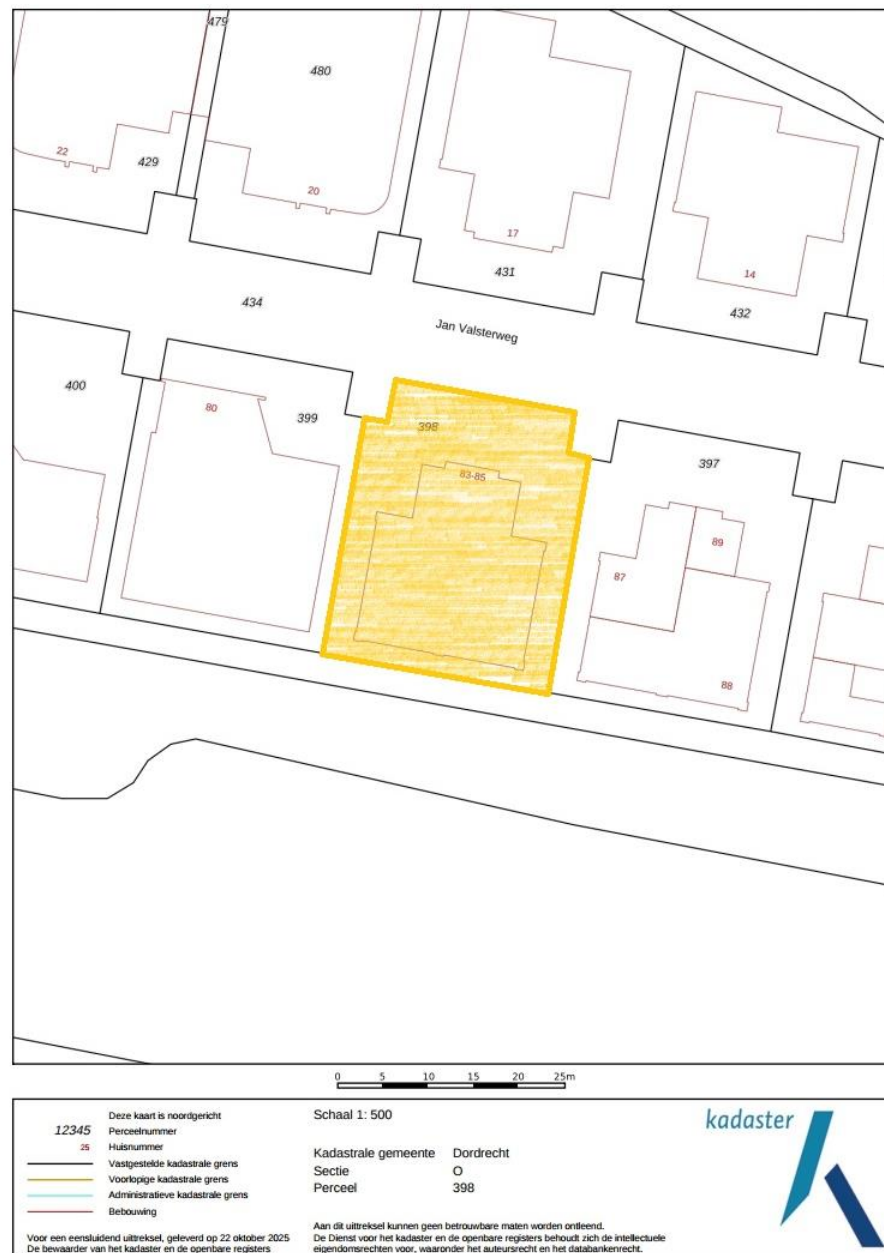


# PLATTEGRONDEN

## VERDIEPING



# KADASTRALE KAART



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.





**HANS VAN ANDEL**  
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



**NIELS VINK**  
N.VINK@WALTMANN.NU



**FRANCINA LICHTEVELD**  
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



**ZOË LICHTEVELD**  
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



**TIES HANSELMAN**  
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU