OOMS

DYNAMIS

Maria Montessorilaan 1 N te (3312 KJ) Dordrecht

Maatschappelijke ruimte ca. 323 m²
in gebruik (geweest) als mondzorgpraktijk voor kinderen

KOOPSOM CASCO € 895.000,00 kosten koper

Richtprijs inbouwpakket € 750.000,00

exclusief BTW

NVM BUSINESS

REGISTER TAXATEUR

funda in business

Omschrijving

Algemeen

Namens onze opdrachtgever ABN Amro Bank, mogen wij een moderne, duurzame en spiksplinternieuwe praktijkruimte voor gespecialiseerde kindertandheelkunde aanbieden.

De praktijk is ingericht naar een kwaliteitsniveau dat niet eerder is gerealiseerd in Nederland met voorzieningen op gebied van Augmented Reality, visualisaties op de plafonds in behandelruimten, ambient verlichting, voorzieningen voor beademing en hartbewaking, alles om kleine patiënten op het gemak te stellen en in rust te kunnen opereren.

De basisopzet van de praktijk bestaat uit een schone zone door het midden, direct achter de receptiebalie en twee corridors links en rechts waar-langs patiënten naar de behandelkamers kunnen komen en aan de achterzijde medewerkers, technische zones en opslag.

Voor een nieuwe praktijkhouder die zich heeft gespecialiseerd in kindertandheelkunde is de ruimte direct sleutel klaar, u kunt morgen open.

Voor tandartsen of specialisten in tandheelkunde die zich ook richten op volwassenen is ons inziens slechts een marginale aanpassing nodig.

Voor andere vormen van praktijkhouders zoals eerstelijns zorg is deze locatie ons inziens eveneens zeer geschikt, maar zelfs gebruik buiten het zorgdomein is volgens de publiekrechtelijke bestemming toegestaan.

De meeste vertrekken zijn afgebouwd en ingericht. Twee behandelkamers zijn voorbereid en voor 80%

Vervolg omschrijving

gereed, daar hoeft alleen de bedieningsapparatuur voor de tandarts nog in.

De praktijk is bouwkundig opgeleverd in 2022 en is door Heijmans Projectontwikkeling gerealiseerd in de plint op de begane grond van een woongebouw met 4 woonlagen op de verdiepingen.

Het Leerpark is een gemengd woongebied met veel onderwijsinstellingen, leerwerkbedrijven, winkels, werkruimten, kantoren en sportvoorzieningen.

Objecafbakening
Het betreffen drie appartementsrechten op eigen grond, bij het kadaster bekend als gemeente Dordrecht, sectie N, nummer 5278-A, appartementsindices A-57, A59 en A-60, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een commerciële ruimte/multifunctionele ruimte op de begane grond (volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen ca. 323 m²), uitmakende het 94/1.496e aandeel in de gemeenschap alsmede twee parkeerplaatsen, ieder uitmakende het 1/1.496e aandeel in de gemeenschap.

Publiekrechtelijke beperking
Op de kadastrale eigendomsinformatie is een kwalitatieve verplichting opgenomen. De laatst bekende akte van levering met daarin de woordelijke tekst is op aanvraag beschikbaar.

Indeling
Het object omvat ca. 323 m² commerciële ruimte op de begane grond, alsmede 2 gemarkeerde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voormelde oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld aan de hand van opname ter plaatse en aan de hand van informatie verkregen via het Kadaster, Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG-Viewer)en reeds beschikbare plattegrondtekeningen, doch mogen niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte volgens de NEN 2580 normering.

Koopsom casco gebouw
€ 895.000,00 kosten koper, exclusief BTW.

Richtprijs inbouwpakket
€ 750.000,00 exclusief BTW.

Wijze van oplevering
Het object wordt vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) opgeleverd in de huidige staat.

Het object is voorzien van een zeer luxe inbouwpakket, zie pagina 5 voor een overzicht.

Omzetbelasting
De locatie is op 6 oktober 2022 juridisch geleverd aan de huidige eigenaar als nieuw vervaardigd onroerend goed, waarbij de levering destijds van rechtswege werd belast met omzetbelasting (21%).

Na aanschaf door de huidige eigenaar is de praktijk in juni 2023 voor het eerst opengesteld voor het publiek en is het complex in gebruik genomen.

Aangezien de eerste ingebruikname inmiddels langer dan twee kalenderjaren geleden is geweest, is bij verkoop van de onroerende zaak in 2026 niet van rechtswege sprake van een met omzetbelasting belaste levering.

Aangezien huidige eigenaar het complex heeft gebruikt voor BTW-onbelaste activiteiten (tandheelkunde), heeft deze de aan hem in rekening gebrachte BTW bij aankoop van het complex niet in vooraftrek kunnen brengen.

Verkoper opteert niet voor een met BTW belaste levering.

Overdrachtsbelasting
De levering van een onroerende zaak die langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is belast met overdrachtsbelasting. Het tarief voor niet-woningen bedraagt thans 10,4%.

Datum transport
In overleg.

Energielabel
Object heeft abel A++, geldig tot 1 maart 2031.

Vervolg omschrijving

Notaris
Door koper te bepalen.

Koopovereenkomst
De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2023), zoals vastgesteld door de coöperatieve Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Kosten
Alle kosten verband houdende met de overdracht daaronder begrepen overdrachtsbelasting en het honorarium van de notaris zijn voor rekening van koper.

Milieu
Op de eigendomsinformatie zijn geen bijzondere aanduidingen opgenomen betreffende het onderhavige perceel ten aanzien van bodemgesteldheid.

Wel zijn in de voorgaande akten met betrekking tot de milieuaspecten bepalingen opgenomen. De akte van levering met daarin opgenomen de woordelijke tekst is op aanvraag beschikbaar.

Asbest
Gezien het bouwjaar mogen er geen asbesthoudende materialen worden toegepast.

Inbouwpakket

Richtprjis inbouwpakket
€ 750.000,00 exclusief BTW

- scheidingswanden met een zodanige indeling dat haaks op de voorgevel drie gangen zijn gerealiseerd met in het midden de 'schone' zone en aan beide uiteinden de 'vuile' zone waar patiënten kunnen bewegen. Het inbouwpakket bestaat uit organische vormen met afgeronde hoeken, houten betimmering en is maatwerk voor de functie kindertandarts;

- receptiebalie;

- waskommen t.b.v. poetsinstructie;

- verlaagd plafond (deels stucwerk deels raster met doorzaktegels) met in het plafond opgenomen voorzieningen voor afzuiging;

- vaste zitelementen in de wachtkamer, treinbanken afgewisseld met los meubilair;

- in de vloer opgenomen voorzieningen voor stoelbediening tandartsstoel, pneumatiek en apparatuur;

- verwarming en koeling;

- vaste kasten en inrichting in personeelsruimte, sterilisatieruimte, behandelkamers, uitslaapkamer en voorraadruimte;

- vloerafwerking;

- schermen in wachtruimte en diverse behandelruimten;

Bestemmingsplan

Het object ligt binnen de werking van het Omgevingsplan Gemeente Dordrecht. Tót de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 viel de locatie in het gemeentelijk bestemmingsplan ‘2e herziening bestemmingsplan Leerpark’ vastgesteld bij Raadsbesluit van 24 juni 2014.

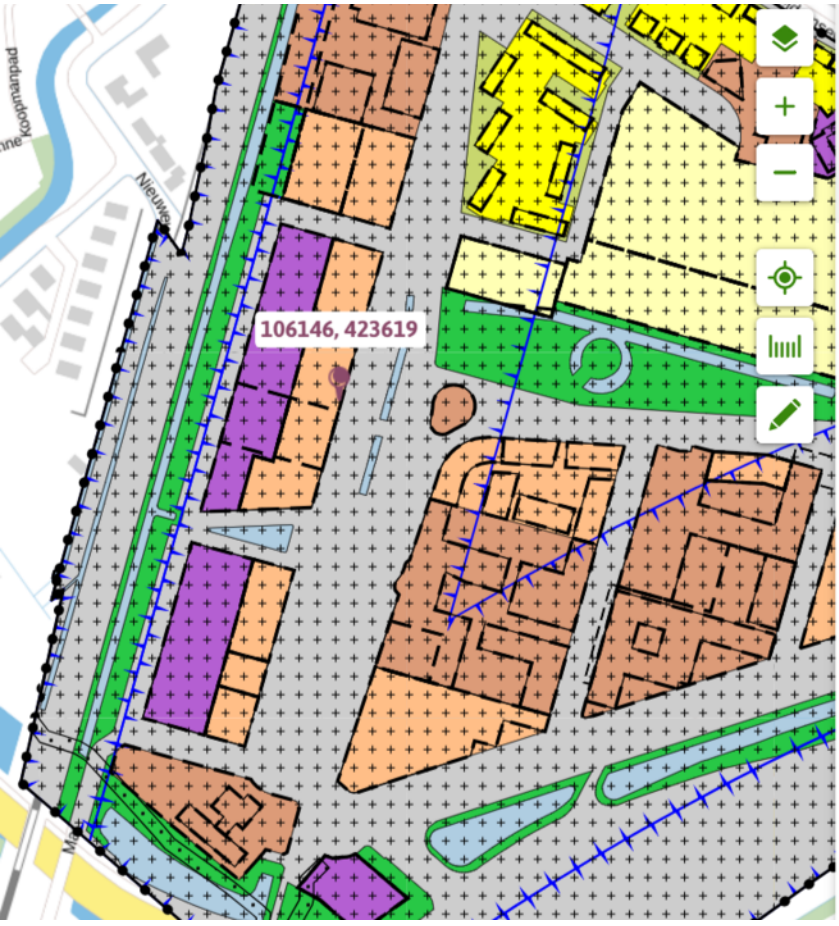
Op grond van artikel 4 van dit bestemmingsplan ofwel omgevingsplan is de enkelbestemming van de locatie: ‘Gemengd-1‘ met als dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3‘ en nadere gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2‘.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. leerbedrijven;
c. winkelleerbedrijven;
d. maatschappelijk, in de vorm van voortgezet onderwijs, een kinderopvang en een bibliotheek;
e. kantoren;
f. ateliers;
g. kinderopvang;
h. parkeren;
i. een verbindingsweg ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
j. een sportgebouw ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
k. fietsenstalling;
l. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, goen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met inachtneming van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels (zie pagina 6).

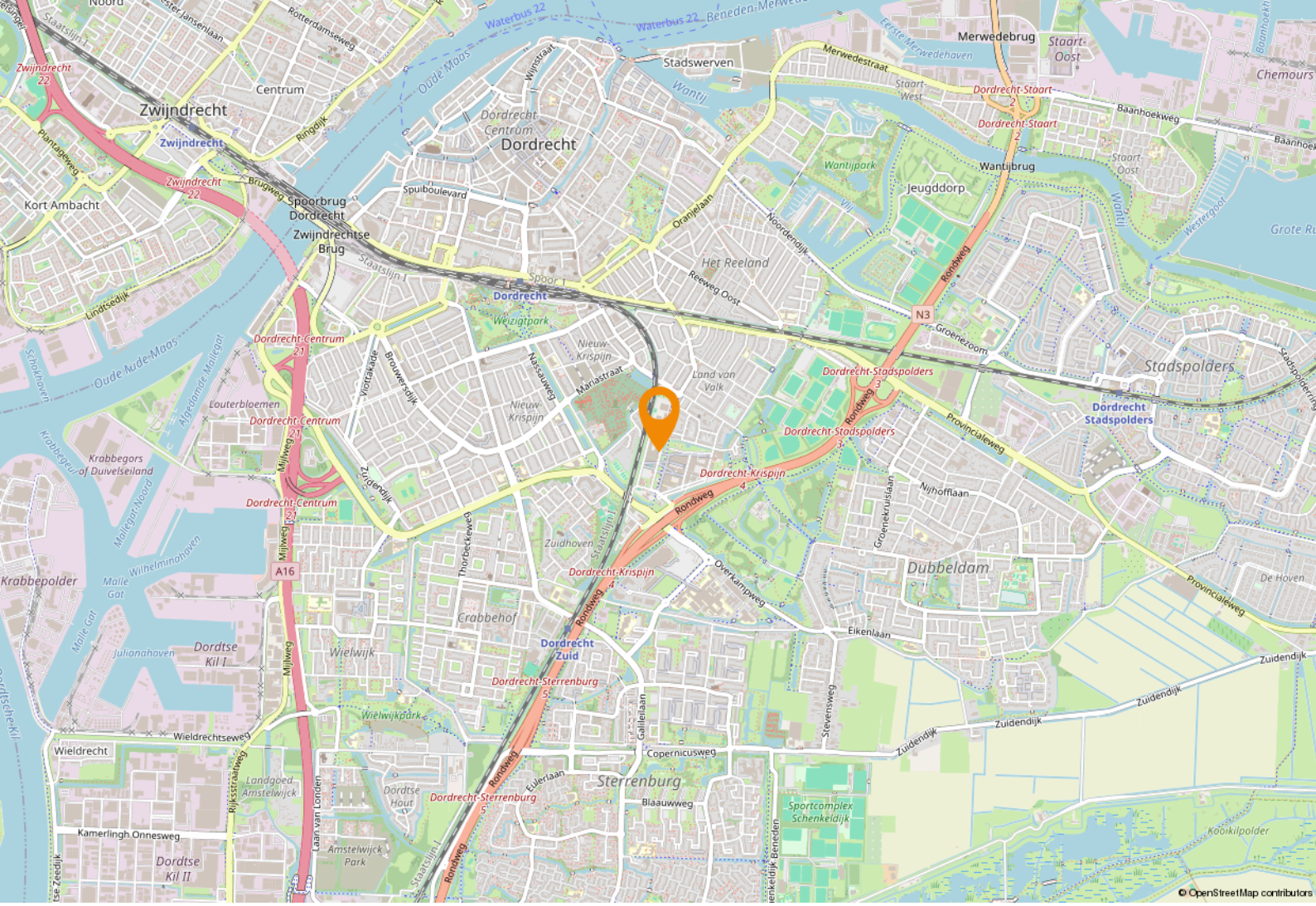
Bron: www. omgevingswet.overheid.nl



Bestemmingsplan (vervolg)

Specifieke gebruiksregels
Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. De in lid 4.1 onder b tot en met f genoemde functies mogen uitsluitend op de begane grondlaag worden gerealiseerd;
b. In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 onder c zijn geen winkelleerbedrijven in de vorm van koffie-shops en/of speelautomatenhallen toegestaan;
c. Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
d. Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
e. Kinderopvang uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kinderopvang'.



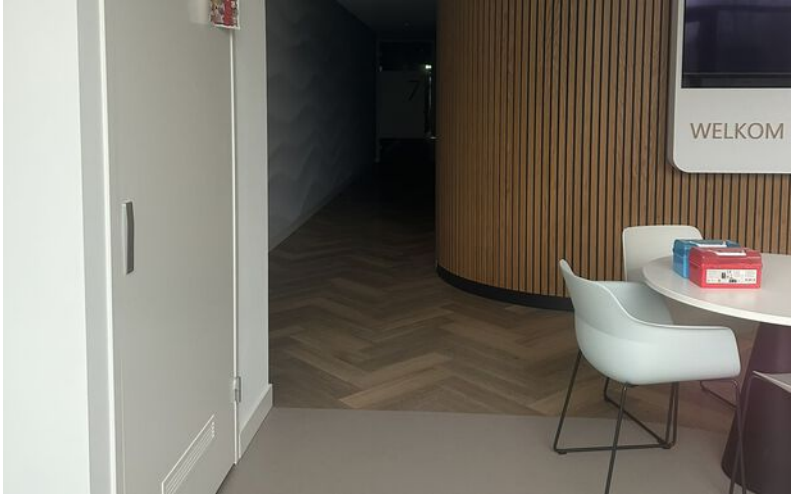
Locatie

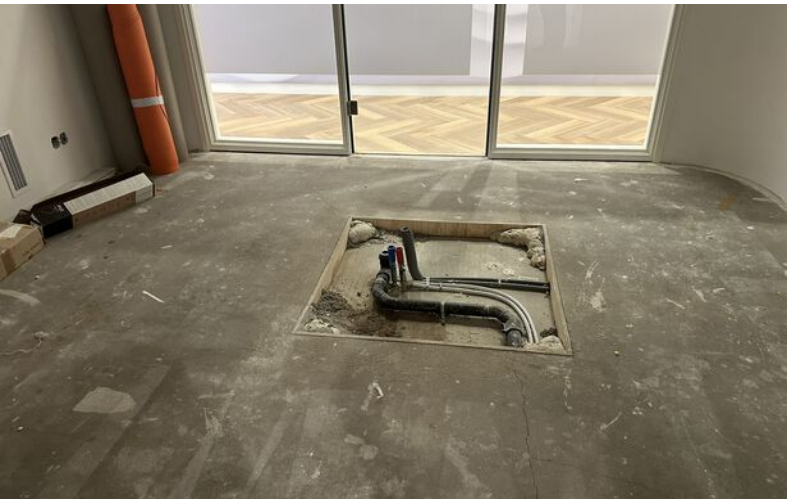
Bereikbaarheid
Het object is goed bereikbaar met zowel de auto via A16 en de N3, als met het openbaar vervoer, Bushalte Leerpark ligt voor de deur. In de toekomst wordt zelfs voorzien in een NS-station Leerpark aan de achterzijde.

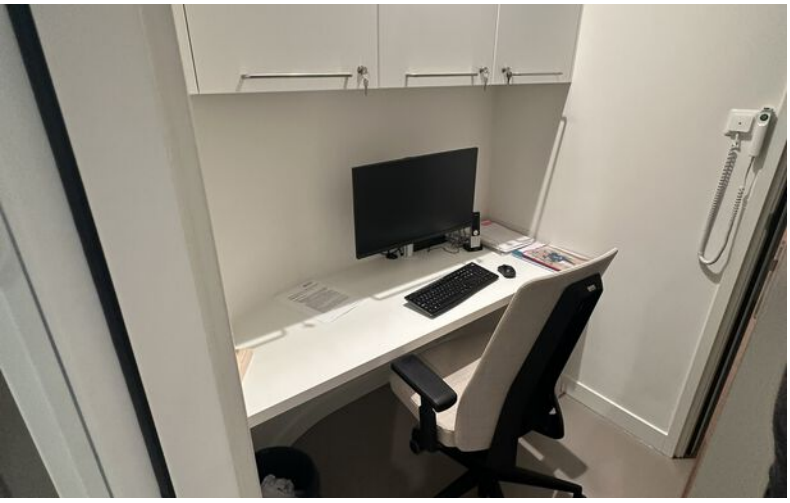
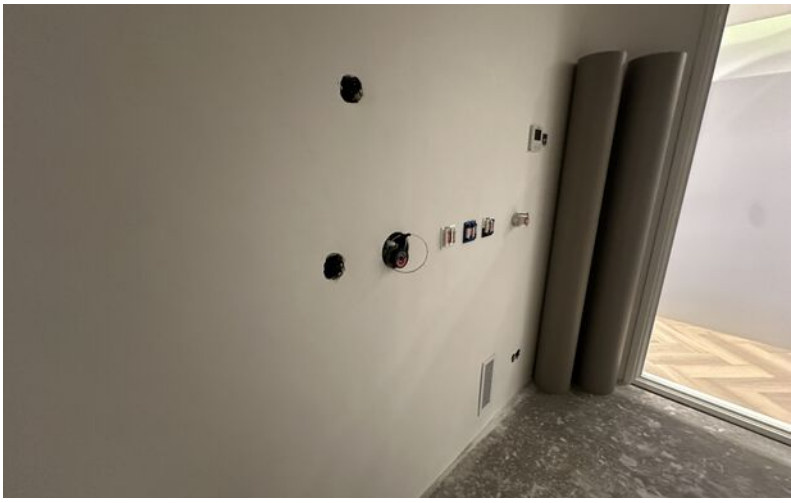
Parkeren
In de nabije omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid (betaald).

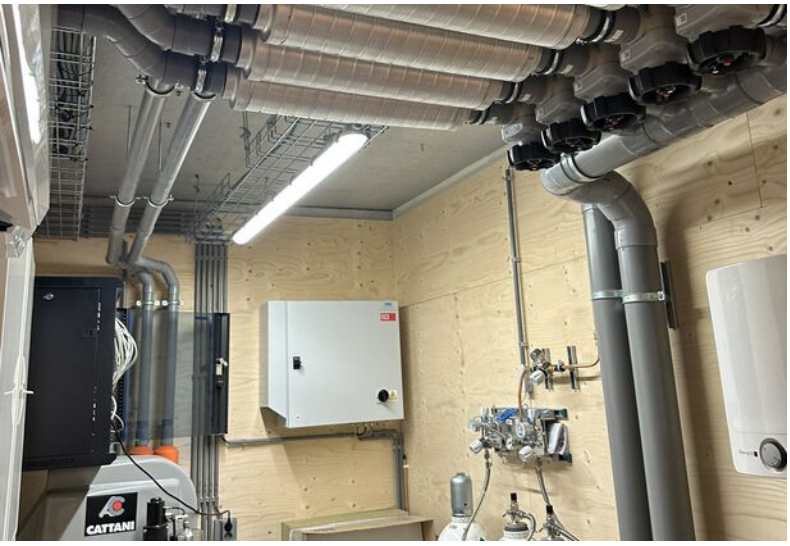
Vereniging van Eigenaren
Onderhavig complex is onderdeel van een gebouw dat is gesplitst in appartementsrechten. De eigenaar van de commerciële ruimte op de begane grond heeft respectievelijk een 94/1.496e aandeel (praktijkruimte), en twee maal een 1 / 1.496e aandeel (parkeerplaatsen) in de gemeenschap.

BIJ MAXE


WELKOM

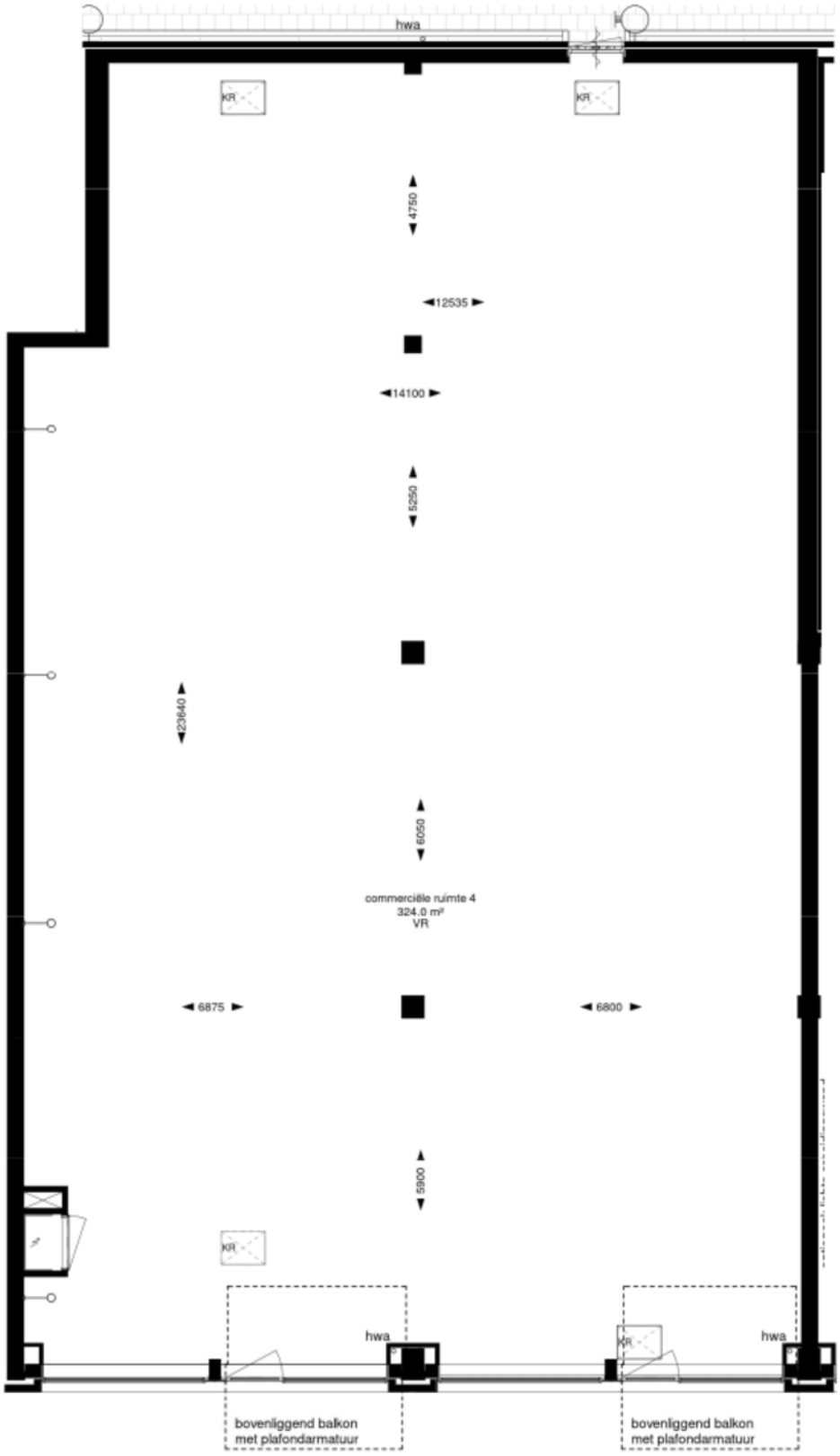



CATTANI

CATTANI

Plattegrond



Kadastrale kaart

Adres
Maria Montessorilaan 1 N

Gemeente
Dordrecht

Appartementsindices
57, 59 en 60

Postcode / Plaats
3312 KJ Dordrecht

Sectie / Perceel
N/ 5278-A

Disclaimer

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

1. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betref-fende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.

2. Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verkoper daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/ of de door verkoper of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

3.Geen enkele medewerker van verkoper en geen van de door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het register-goed (garantie)verklaringen te verstrekken.

Kandidaat en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verkoopinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de diverse vermelde condities of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod.

Een koopovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verkoper.

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 Gegevens-bescherming (AVG).

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 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

DYNAMIS OOMS

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

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

Kimberley Moolenaar
Vastgoedadviseur
Maatschappelijk vastgoed
Tel: 088 424 0 173

Caroline Sanders
Afdelingssecretaresse
Maatschappelijk vastgoed
Tel: 088 424 0 120

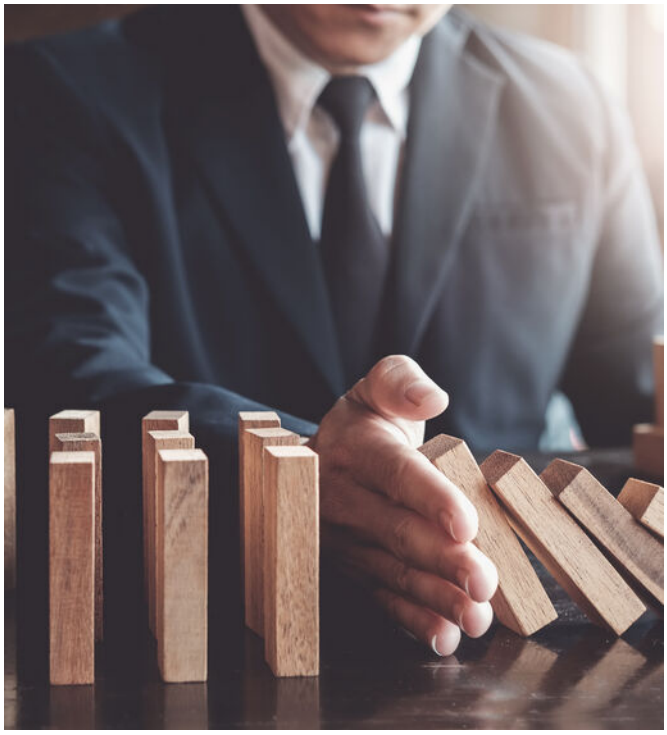
Waarom Ooms Makelaars?

- 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



Bent u zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur--grootaandeelhouder, 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 vorraadverlies of een onderbroken toelevering.

Wat heeft u nodig om goed verzekerd te zijn?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekerings-oplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico dat u als ondernemer wel of niet kunt/wilt dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventaris- en goederenverzekering 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

woningmakelaardij | bedrijfsmakelaardij
financieel advies | taxaties

DYNAMIS OOMS

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, gijzelsoftware 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, 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 een inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier is 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.