

# Laan van Europa 360

3317 DB Dordrecht

**vanvliet** | bedrijfsmakelaars  
& adviseurs



Multifunctionele, duurzame bedrijfs-/kantoorruimte (hoekunit) op Businesspark Amstelwijk

# Laan van Europa 360 | Dordrecht

Hoogwaardige, multifunctionele en duurzame bedrijfs-/kantoorruimte (hoekunit) die deel uitmaakt van een in 2023 gerealiseerd modern bedrijfsverzamelgebouw aan de Laan van Europa op Businesspark Amstelwijck in Dordrecht, op zeer korte afstand van de op- en afritten van rijksweg A16 en provinciale weg N3.

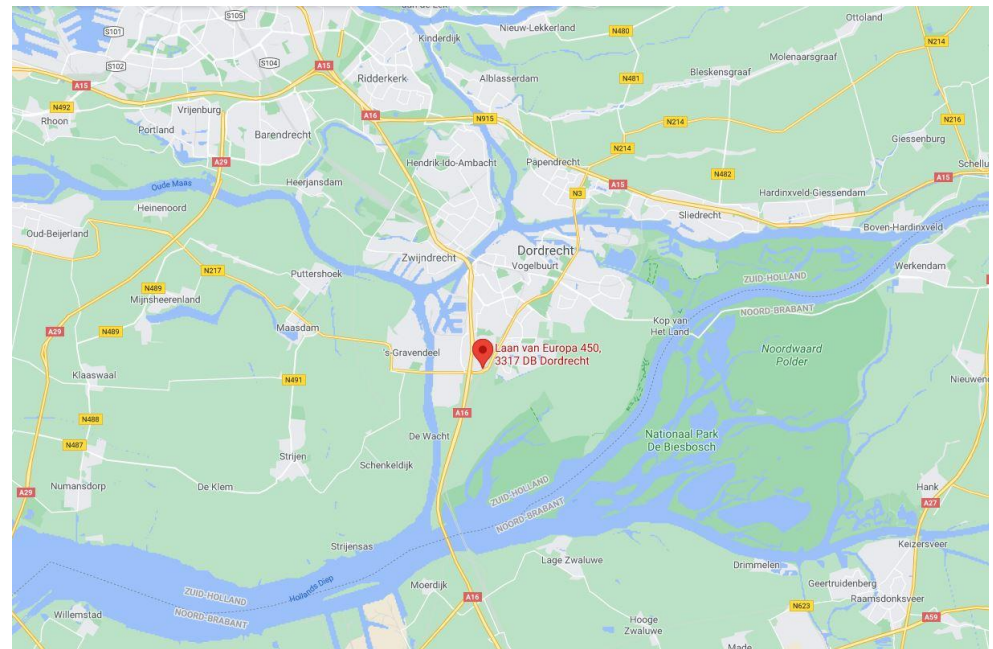
De bedrijfs-/kantoorruimte is volledig uitgevoerd in twee bouwlagen. Op zowel de begane grond als op de verdieping is aan de voorzijde een kantoorruimte gerealiseerd. De ruimte achter de kantoren is multifunctioneel van opzet en kan worden ingericht als leslokaal, bedrijfsruimte, showroom of vergaderruimte. Door middel van de ramen in de zijgevel, alsmede een extra entree in de zijgevel beschikt de bedrijfs-/kantoorruimte over extra daglichttoetreding.

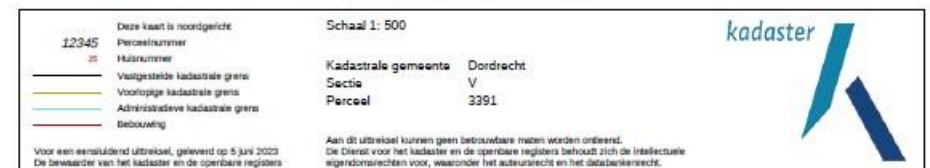
De businessunit is in 2023 nieuw gebouwd en voldoet derhalve qua duurzaamheid en isolatiewaarden volledig aan de eisen van deze tijd. Het object heeft geen gas-aansluiting en op het dak bevinden zich 13 zonnepanelen.

Het bedrijfsverzamelgebouw bestaat in totaal 10 units, waar zowel kantoren als bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 3 zijn toegestaan (minimaal 30% is bestemd voor kantoorruimte), heeft een moderne uitstraling en een uitstekende bereikbaarheid door de ligging nabij de op- en afritten van de A16, N3 en N217.

## Locatie:

De bedrijfs-/kantoorruimte bevindt zich op Businesspark Amstelwijck in Dordrecht. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de zuidwestzijde van Dordrecht, naast de Rijksweg A16 (Rotterdam - Breda - Antwerpen) en de verbindingsweg N3, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is. Het terrein is modern, jong en stijlvol en is door het bestuur van de Drechtsteden aangewezen als 'de regionale toplocatie voor kantoorvestigers'. Op het Businesspark is een diverse mix van bedrijven gevestigd, waaronder het Van der Valk hotel, Trust computer products en Blue Jay Software.





### Afmetingen:

- kantoorruimte begane grond : ca. 52 m<sup>2</sup>;
- kantoorruimte verdieping : ca. 95 m<sup>2</sup>;
- bedrijfsruimte / multifunctionele ruimte begane grond : ca. 180 m<sup>2</sup>;
- bedrijfsruimte / multifunctionele ruimte verdieping : ca. 126 m<sup>2</sup>.

### Parkeren:

5 parkeerplaatsen, alsmede diverse algemene bezoekersparkeerplaatsen.

### Energie label:

A+++ , geldig tot 17 november 2032.

### Bestemming:

Kantoordoeleinden en bedrijfsdoeleinden in de categorieën 1 t/m 3.  
Minimaal 30% (en maximaal 100%) van een vestiging dient te worden gebruikt voor kantoordoeleinden.

### Kadastrale gegevens:

- gemeente : Dordrecht;
- sectie : V;
- nummer : 3391;
- grootte : 325 m<sup>2</sup> eigen grond.

### Alsmede

- het tweehonderdzeventien/twee duizend zes honderd drie en dertigste (217/2.633e) onverdeeld aandeel in de eigendom van een perceel grond, bestemd als mandelige (toegangs)weg, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie V nummer 1325, ter grootte van zevenentwintig are en zeventig centiare (2.770 m<sup>2</sup>);
- het zeventig/zeven honderd acht en zestigste (70/768e) onverdeeld aandeel in de eigendom van een perceel grond, bestemd als mandelig groen(perceel), kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 1326 ter grootte van zeven are en vijfenzestig centiare (765 m<sup>2</sup>);
- het acht/tweeënveertigste (8/42e) onverdeeld aandeel in de eigendom van een perceel grond, bestemd als mandelige parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie V, nummer 1321, ter grootte van vijf are en vijfenvijftig centiare (555 m<sup>2</sup>).

### **Bouwaard/algemeen:**

- onderheide fundering en geïsoleerde betonvloer (Rcwaarde  $\geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ );
- opbouw staalconstructie;
- betonnen verdiepingsvloer;
- gevels geïsoleerde metalen gevelbeplating in combinatie met aluminium vliesgevels, ramen, puien en buitendeuren met HR+++ beglazing;
- unit-scheidende wanden cellenbeton;
- kantoren binnenzijde metalstud wanden;
- houten binnendeurkozijnen met stompe deuren;
- geïsoleerd staaldak (Rcwaarde  $\geq 7,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ) met pvc dakbedekking;
- eigen meterkast met aansluitingen water (2,5 m<sup>3</sup> per uur) en elektra (3x80A) (géén gasaansluiting);
- telefoon- of glasvezelaansluiting;
- gescheiden systeem tussen riolering en hemelwaterafvoer;
- brandblusmiddelen;
- zonnepaneleninstallatie met 13 zonnepanelen.

### **Voorzieningen/specificaties:**

#### Kantoorruimte begane grond en verdieping:

- betonnen vloeren met een maximale van vloerbelasting 400 kg/m<sup>2</sup>;
- wanden afgewerkt met gesausd glasweefsel;
- systeemplafond met LED-verlichtingsarmaturen, vrije hoogte ca. 3,70 meter;
- wandgoot met wandcontactdozen;
- verwarming en koeling door middel van airco plafond units;
- betegelde toiletruimte met wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

#### Bedrijfsruimte/multifunctionele ruimte begane grond:

- monoliet afgewerkte betonvloer, maximale vloerbelasting 1.500 kg/m<sup>2</sup>;
- elektrisch bedienbare overheaddeur in de voorgevel van ca. 4,00 meter breed en ca. 3,20 meter hoog;
- vrije hoogte onder de betonnen verdiepingsvloer ca. 3,73 meter;
- LED-verlichtingsarmaturen;
- enkele dubbele wandcontactdozen;
- geen verwarming.

#### Multifunctionele ruimte verdieping:

- betonvloer met een maximale vloerbelasting 400 kg/m<sup>2</sup>;
- vrije hoogte ca. 3,80 meter;
- lichtstraat;
- LED-verlichtingsarmaturen;
- enkele dubbele wandcontactdozen;
- twee extra toiletruimten;
- pantry;
- geen verwarming.

#### Buitenterrein:

- merendeels verhard door middel van betonklinkers;
- terreinriolering;
- 5 toebedeelde parkeerplaatsen;
- 2 stuks kunststof aanrijdpalen bij de overheaddeur;
- LED-verlichtingsarmatuur aan de voorgevel;
- groenvoorzieningen.

#### **Vraagprijs:**

€ 850.000,- kosten koper exclusief BTW.

#### **Huurprijs:**

€ 4.750,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.

#### **Servicekosten (bij verhuur):**

Per maand wordt een nader te bepalen voorschot in rekening gebracht ten behoeve van onderstaande leveringen en diensten:

- periodiek onderhoud technische installaties;
- periodiek onderhoud overheaddeur;
- periodieke controle brandblusmiddelen;
- onkruidvrij houden buitenterrein;
- levering energie via de zonnepanelen;
- administratiekosten 5%.

**Nutsaansluitingen:**

De nutsaansluitingen zullen per datum oplevering op naam van huurder worden overgeschreven. De elektra die door middel van de zonnepanelen van eigenaar/verhuurder wordt opgewekt en aan huurder wordt geleverd zal door middel van de servicekosten aan huurder worden doorbelast.

**Huurperiode:**

Bij voorkeur 5 jaar.

**Huurbetaling:**

Per maand vooruit.

**Huurverhoging:**

Jaarlijks, voor het eerst 1 jaar na huuringangsdatum, conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Huurovereenkomst:**

De te sluiten huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model (Raad van Onroerende Zaken) kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, vastgesteld 05-03-2025 met bijbehorende Algemene Bepalingen gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 10-04-2025 aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.

**Zekerheidstelling:**

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

**Omzetbelasting:**

De huurprijs wordt belast met de geldende omzetbelasting. Huurder en verhuurder opteren voor een BTW-belaste verhuur. Indien op basis van de nieuwe BTW-wetgevingsvoorstelling huurder niet meer aan het criterium meer dan 90% BTW-belaste prestaties verricht voldoet, en zodoende het verzoek om BTW-belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, dan zal de huurprijs worden verhoogd met een nader door verhuurder vast te stellen percentage.

**Reclamevoering:**

Uitsluitend in overleg met en na goedkeuring van eigenaar/verhuurder.

**Oplevering:**

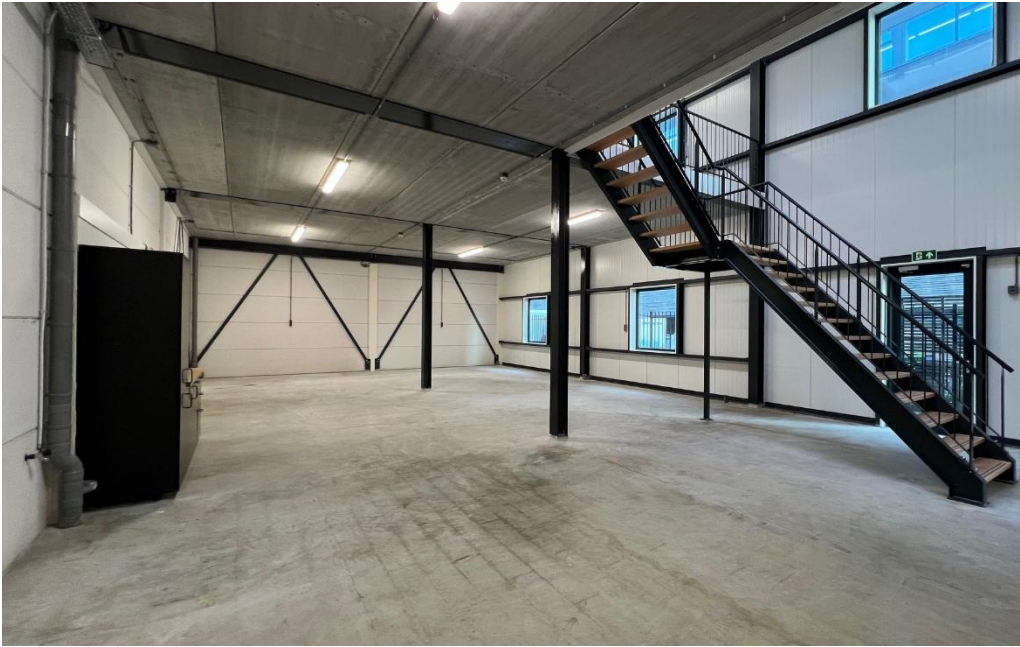
Per direct beschikbaar.

**Beheervereniging mandelig gebied:**

Ten behoeve van het beheren en onderhouden van het mandelig gebied is een beheervereniging opgericht. Informatie hierover is op aanvraag beschikbaar.

**As is, where is:**

De in deze verkoopbrochure gepresenteerde verkoop is gebaseerd op het 'as is, where is'-principe waarbij het eigendom wordt aanvaard in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, aldus met alle fouten en met inbegrip van alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De Verkoper zal na voltooiing van de transactie geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden.







# Meters Maken.

Bij Van Vliet vindt u gedreven professionals die al geruime tijd bij ons werken en over een groot relatienetwerk en een flinke dosis ervaring en marktkennis beschikken. Zeker met betrekking tot de regio Rijnmond, Drechtsteden en Alblasserwaard.

Onze makelaars die zich bezig houden met beleggingen, verkoop/verhuur, aankoop/aanhuur en advisering zijn lid van NVM Business en VastgoedCert. De taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) van het NRVT en zijn daarmee gecertificeerd taxateur. Zowel vanuit de NVM als vanuit het NRVT geldt de verplichting tot permanente educatie en periodieke toetsing, waardoor kwaliteit en kennis gewaarborgd blijven.

Ook voor vastgoedmanagement bent u bij ons aan het juiste adres. Onze afdeling vastgoedmanagement beheert ruim 300 bedrijfsobjecten, variërend van kleine units tot grootschalige kantoorgebouwen en bedrijfscomplexen.

Als u benieuwd bent naar wat wij voor u kunnen betekenen, bent u van harte welkom op ons kantoor. Meer informatie vindt u op [www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net).

## Meer informatie

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Bezoekadres:

Jhr. van Karnebeekweg 6b  
2982 VL Ridderkerk

[www.vanvliet.net](http://www.vanvliet.net)  
0180 - 43 43 43  
[info@vanvliet.net](mailto:info@vanvliet.net)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.