

Toulonselaan 76  
3312 EV Dordrecht

**vanvliet** | bedrijfspakelaars  
& adviseurs



Kleinschalige, vrijstaande kantoorruimte in de binnenstad van Dordrecht nabij Centraal Station

# Toulonselaan 76 | Dordrecht

**Unieke, kleinschalige en zelfstandige kantoorruimte van ca. 42 m<sup>2</sup>, verdeeld over 2 bouwlagen, gelegen op een zichtlocatie langs doorgaande weg, op loopafstand van het Centraal Station van Dordrecht.**

**De kantoorruimte bestaat uit twee bouwlagen en beschikt compleet en keurig afwerkingsniveau. Op de begane grond bevindt zich de entree met toiletruimte en een afsluitbaar kantoorcompartment/vergaderkamer met pantry. De verdieping is uitermate geschikt voor kantoordoeleinden. Binnen het vigerende bestemmingsplan is evt. ook detailhandel mogelijk. In de bedrijfsruimte direct achter de aangeboden kantoorruimte is Kringloopwinkel De Loop van Woord & Daad gevestigd.**

## Locatie:

De kantoorruimte ligt op loopafstand (ca. 500 meter) van het Centraal Station in Dordrecht, in de Dordtse binnenstad en is tevens goed bereikbaar vanuit de diverse wijken van Dordrecht. Via de randweg Dordrecht (N3) zijn de rijkswegen A15 en A16 toegankelijk.

## Afmetingen:

Ca. 42 m<sup>2</sup> kantoorruimte (in twee bouwlagen).

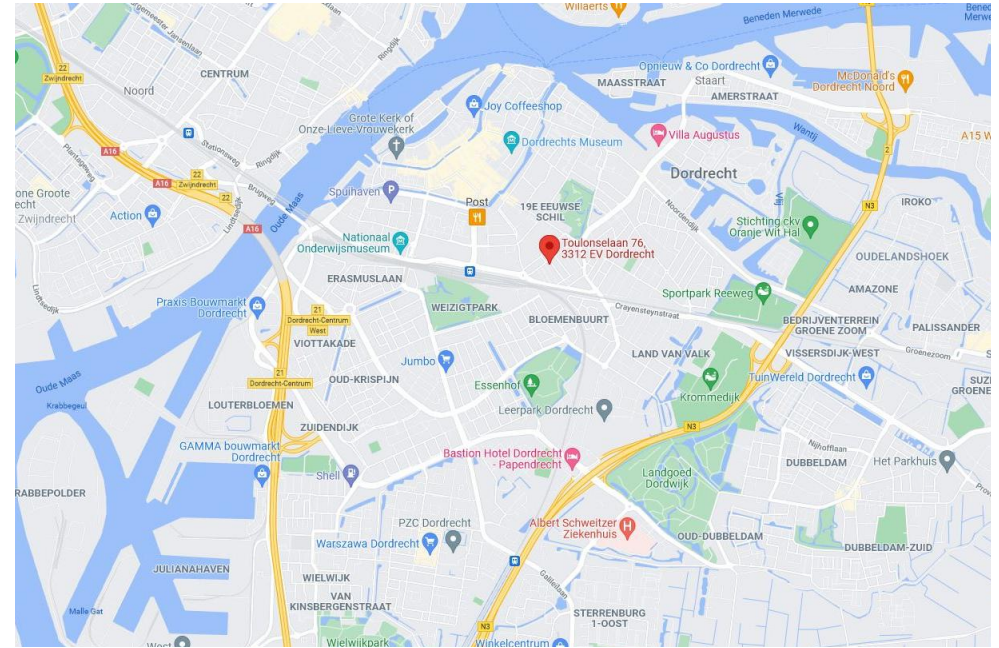
## Parkeren:

Aan de Toulonselaan geldt een parkeerzone voor vergunninghouders of voor betaald parkeren.

## Bestemming:

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Reeland' van kracht. Op het onderhavige perceel rust de bestemming 'Gemengd'. De aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- cultuur en ontspanning;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoor;
- maatschappelijke doeleinden;
- sport.





### **Bouwaard/algemeen:**

- onderheide betonfundering;
- betonnen vloeren;
- gevels metselwerk;
- hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- houten binnendeurkozijnen met stompe deuren;
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- geïsoleerd betondak met bitumineuze dakbedekking;
- wandcontactdozen met elektra- en databekabeling;
- eigen meterkast met aansluitingen voor gas, water, elektra en telefonie.

### **Voorzieningen/specificaties:**

- indeling begane grond: entree/hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang, alsmede een afsluitbaar kantoorcompartment/vergaderruimte met pantry;
- indeling verdieping: één kantoorcompartment, afsluitbaar door middel van een deur;
- entree/hal voorzien van betegelde vloer, geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet en handwasbak, alsmede een hardhouten trapopgang naar de verdieping;
- kantine/vergaderruimte begane grond: voorzien van laminaat, wandafwerking gesausd glasweefsel, pantry met onder- en bovenkastjes en koelkast;
- tapijt vloerafwerking in de kantoorruimte op de verdieping;
- houten binnendeurkozijnen met stompe deuren;
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen, vrije hoogte ca. 2,43 meter;
- hardhouten gevelkozijnen met draai-/kiepramen;
- verwarming door middel van cv-installatie en (design)radiatoren;
- airconditioning door middel van airco splitunits.

### **Reclamevoering:**

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

### **Huurprijs:**

€ 925,- per maand exclusief servicekosten exclusief BTW.



**Servicekosten:**

Per maand wordt een vast jaarlijks te indexeren bedrag van € 50,- exclusief BTW in rekening gebracht voor onderstaande leveringen en diensten:

- periodiek onderhoud cv-installatie;
- periodiek onderhoud airconditioning;
- glasbewassing buitenzijde;
- administratiekosten 5%.

**Huurperiode:**

Bij voorkeur 3 jaar of langer.

**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 (2025 = 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 gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag en op 10-04-2025 aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.

**Zekerheidstelling:**

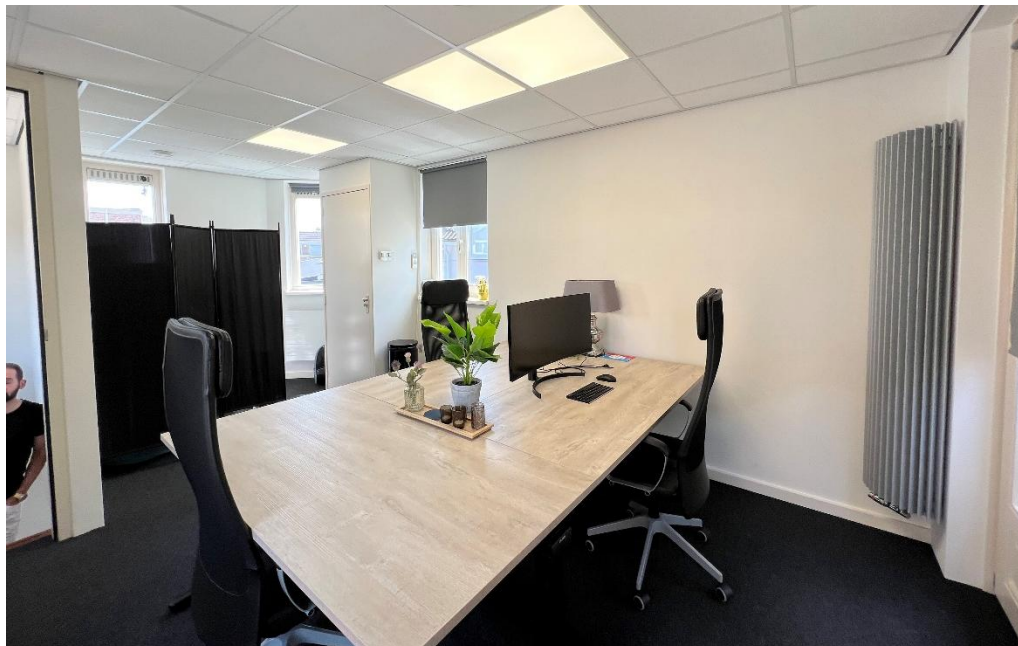
Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur inclusief servicekosten inclusief BTW.

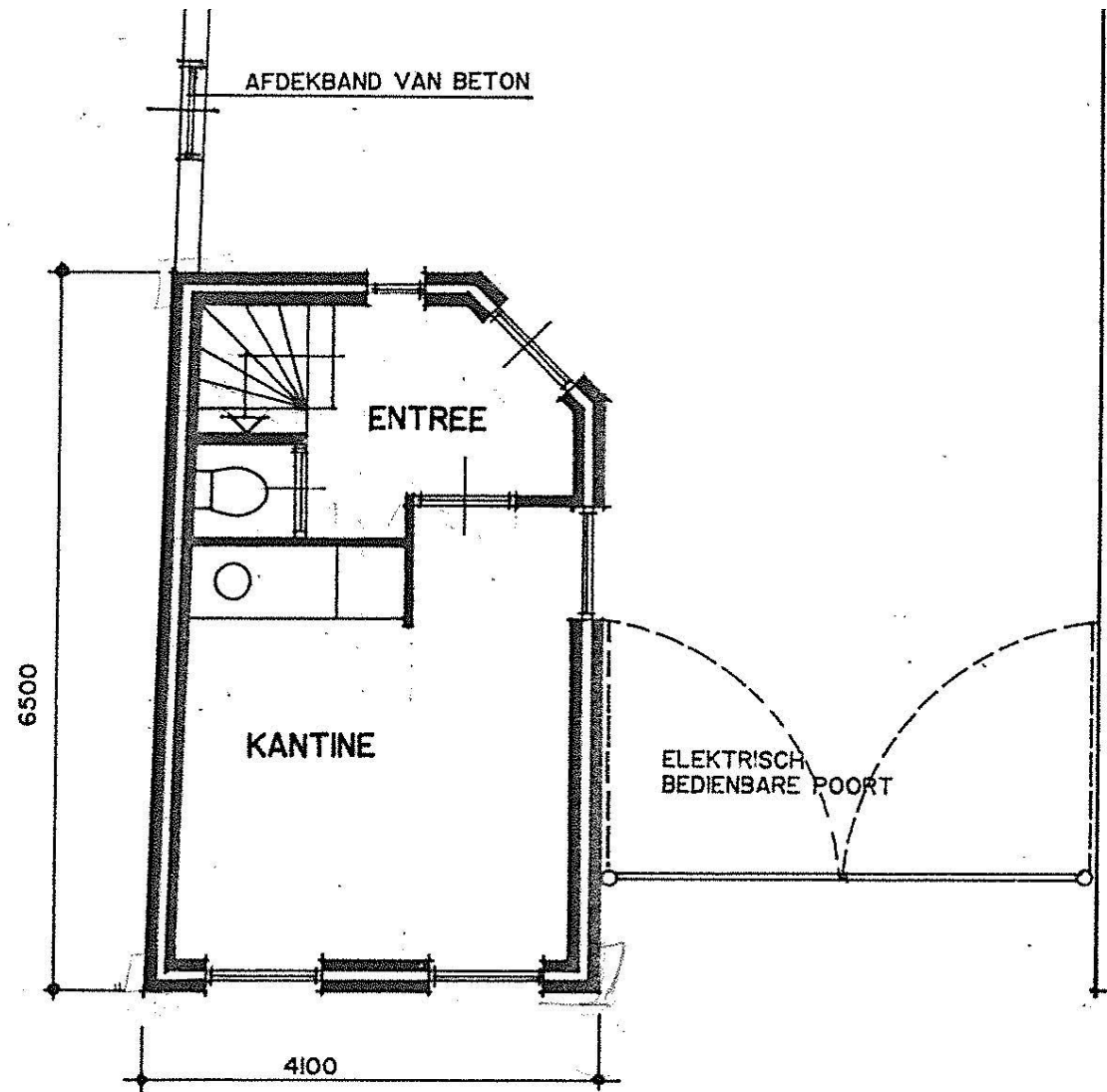
**Omzetbelasting:**

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.

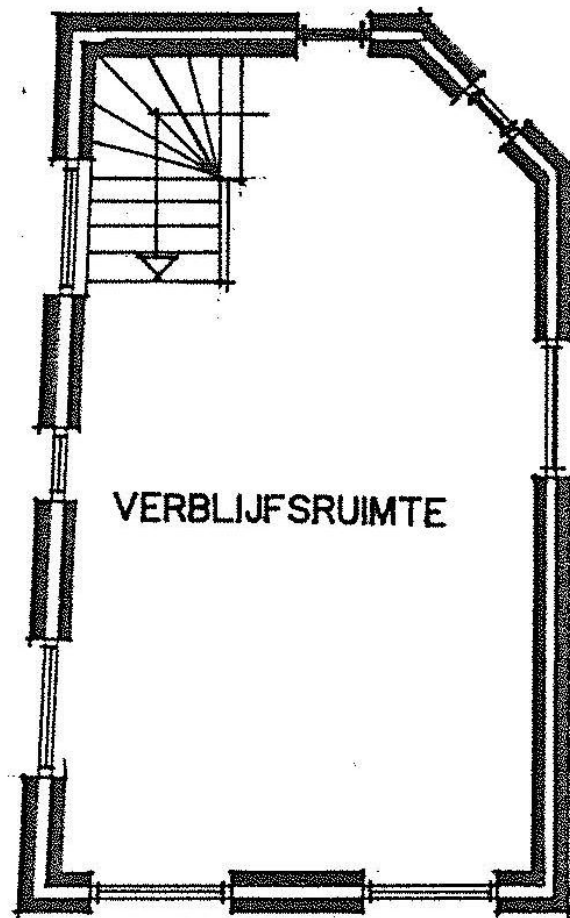
**Oplevering:**

Per direct beschikbaar.





BEG. GROND GEBOUW I



VERDIEPING GEBOUW I

# 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.