Plaatsnaam : DORDRECHT

KOOPSOM VANAF € 435.000,-
v.o.n. EXCL. BTW

Adres : In voorbereiding/ ontwikkeling.

Project Archimedes Dordrecht.



TYPE AANBOD	:	koop
SOORT AANBOD	:	Bedrijfs- kantoorruimte
BESCHIKBARE BEDRIJFSRUIMTE BEGANE GROND	:	Ca. 140 m²
OPTIONEEL KANTOORRUIMTE VERDIEPING	:	Ca. 140 m²
PARKEERPLAATSEN	:	2 parkeerplaatsen op eigen voorterrein
PROGNOSE AANVAARDING/OPLEVERING:	:	4e kwartaal 2027 (mede afhankelijk van de aansluitingen nutsvoorzieningen).

Zoomer Makelaardij B.V.
E.A. Zoomer RMT | RT
Dudokplein 219B
3315 KH Dordrecht

Telefoon: 078- 303 6666
Mobiel: 06 10 98 79 93

E-mail adres: info@zoomermakelaardij.nl
Website: www.zoomermakelaardij.nl

Op bedrijventerrein Louter Bloemen staat wat te gebeuren, namelijk de sloop van de panden Nijverheidstraat 12-12A, Archimedesstraat 2 t/m 12 en de nieuwbouw van een kantoorgebouw op de hoek Nijverheidstraat/ Archimedesstraat en 7 royale bedrijfsunits aan de Archimedesstraat.
Het kantoorgebouw en de bedrijfsunits krijgen een representatieve uitstraling met o.a. metselwerk gevels, aluminium kozijnen en gedeeltelijk een houten gevelbekleding. Uiteraard voldoen het kantoorgebouw en de bedrijfsunits aan de laatste isolatienormen (energielabel A) en worden ze gasloos opgeleverd.
Het kantoorgebouw heeft al een toekomstige gebruiker, derhalve zijn alleen de 7 bedrijfsunits beschikbaar.
De bedrijfsunits bestaan elk uit ca. 280 m² bedrijfsruimte (ca. 140 m² bedrijfsruimte begane grond en ca. 140 m² optionele kantoorruimte op de verdieping).
De bedrijfsunits zijn geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals bijvoorbeeld een combinatie van bedrijfsruimte met kantoor, lichte productieruimte, zakelijke dienstverlening met verwerkingsruimte e.d.
Kenmerken:

- Solide en duurzame bouw met hoogwaardig materiaal gebruik
- Mooie en professionele uitstraling
- Energiezuinig
- Courante maatvoering
- De bedrijfsunits zijn in beginsel onderling koppel baar als een aspirant koper meer ruimte nodig heeft
- 2 parkeerplaatsen op eigen voorterrein
- Hand bedienbare geïsoleerde overheaddeur (elektrisch bedienbaar voorbereid)
- Vrije hoogte begane grond en verdieping ca. 3.70 m.
- VvE t.b.v. de instandhouding, kwaliteit en het onderhoud van de bedrijfsunits

Bedrijventerrein Louter Bloemen is een kleinschalig bedrijventerrein dat heel gunstig is gelegen: dichtbij het centrum van Dordrecht, vlakbij de havens, maar bovenal met een uitstekende aansluiting op Rijksweg A16.

LOCATIE/BEREIKBAARHEID/ PARKEREN

Nieuwbouwproject Archimedes is gelegen aan de Archimedesstraat nabij de hoek met de Nijverheidstraat op bedrijventerrein Louter Bloemen.

De locatie is zeer gunstig en strategisch gelegen waardoor je binnen een aantal minuten op de A16, richting Rotterdam en Breda, en via Randweg N3 met aansluiting op rijksweg A15 richting Gorinchem bent. Het bedrijventerrein Louter Bloemen kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bedrijven. Stichting Bedrijventerrein Louterbloemen-Duivelseiland (LBDE) zet zich in voor de collectieve ambities van de ondernemers op bedrijventerrein Louterbloemen-Duivelseiland in Dordrecht met als doel een verbetering van de leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Om dit te bewerkstelligen is Stichting Bedrijventerrein LBDE gesprekspartner van Havenbedrijf Rotterdam, de gemeente Dordrecht, politie, brandweer, etc.

Stichting Bedrijventerrein LBDE verenigt de ondernemers en zorgt in overleg met de op het terrein gevestigde ondernemers voor verbetering van de openbare faciliteiten.

Zorgen voor een verzorgd bedrijventerrein dat schoon, heel en veilig is, is van groot belang voor een vitaal en aantrekkelijk bedrijventerrein én ondernemersklimaat. Het beheer en management van Louterbloemen en Duivelseiland is uitbesteed aan ParkTrust B.V. uit Dordrecht.

Bedrijventerrein Louterbloemen en Duivelseiland hebben het Keurmerk Veilig Ondernemen – Bedrijventerreinen (KVO-B). Hieruit vloeit voort dat de werkzaamheden van de parkmanager gericht zijn

om gezamenlijk met Gemeente, Politie, Surveillancedienst, Brandweer, Havenbedrijf Rotterdam en ondernemers het bedrijventerrein schoon, heel en veilig houden.

BESTEMMING

Vigerend bestemmingsplan: 'Zeehavens Dordrecht', door de gemeenteraad van Dordrecht vastgesteld 26 november 2024 en geheel onherroepelijk in werking. Bestemming: 'Bedrijf-3'. Het betreft hier een gezoneerd bedrijventerrein. Gebiedsaanduidingen: zone geluidverkaveling, milieuzone-bedrijf t/m categorie 4.1.

OPLEVERINGSNIVEAU

De bedrijfsunits worden casco opgeleverd (geen afbouwtimmerwerk, geen vensterbanken, geen schilderwerk of andere afbouwwerkzaamheden e.d.). en zijn voorzien van:

- een entree met toegangsdeur met brievenbus
- een hand bedienbare overheaddeur (elektrisch bedienbaar voorbereid), afm. ca. 3.50 x 3.80 meter (h x b)
- een gevlinderde in het werk gestorte betonnen begane grondvloer
- een betonnen kanaalplaat verdiepingsvloer met een cement dekvloer
- prefab beton elementen scheidingswanden (een zijde glad, andere zijde gevlinderd), zonder nadere afwerking
- mantelbuizen met standaard aansluitingen voor elektra (3 x 25 ampère) en water (2,5 m³/ h) tot in de meterkast
- een loze mantelbuis t.b.v. een glasvezelaansluiting vanaf een centraal punt in de openbare weg tot in de meterkast
- afgedopt afvoerpunt riolering op de begane grond onder de trap naar de verdieping ter plaatse van de meterkast met hiernaast een afgedopte waterleiding vanuit de meterkast t.b.v. een eventueel te installeren toilet
- afgedopt afvoerpunt riolering naast de trap op de verdieping met hiernaast een afgedopte waterleiding vanuit de meterkast t.b.v. een eventueel te plaatsen keukenblok en/ of te installeren toilet
- aluminium kozijnen met HR++ glas
- een klinkerbestrating t.p.v. het buitenterrein met Stelconplaten uit het zicht onder de bestrating voor de overheaddeur, aanbrengen van markeerbelijning parkeervakken en een border met nader te bepalen groenvoorziening

Aanvullingen op het opleveringsniveau zijn in overleg bespreekbaar, indien technisch uitvoerbaar en mits tijdig aangegeven.

OPTIONEEL TEGEN MEERPRIJS

- installeren vloerverwarming begane grond en/ of verdieping
- plaatsen keukenblok verdieping, opstelling nabij trap
- realiseren toilet op de begane grond en/ of verdieping inclusief sanitair en
- tegelwerk, opstelling verdieping afhankelijk van wens koper
- aanbrengen dak doorvoer t.b.v. mechanische ventilatie unit t.b.v. afzuiging
- toilet begane grond en/ of verdieping
- plaatsen van 1 of 2 dak lichtkoepels aan de achterzijde van de verdieping

DOOR KOPER ZELF TE VERZORGEN VOOR EIGEN REKENING:

- de elektrische installatie inclusief verlichting
- de waterinstallatie, indien geen gebruik gemaakt wordt van de meerwerk optie
- verwarming en koeling. Bijvoorbeeld via infrarood panelen of luchtverwarmers
- en re-circulatie units voor verwarming van de bedrijfsruimte en via airconditioning
- op de verdieping. Voor verwarming is vloerverwarming een meerwerk optie.
- Uitgangspunt is dat de bedrijfsunits 'all-electric' zijn.
- data en communicatievoorzieningen
- het installeren van zonnepanelen. Hiervoor is de dakconstructie prima geschikt
- (gewicht van max. 20 kg per m² inclusief frame en bevestigingsmiddelen).

Als dak doorvoer kan hiervoor de dak doorvoer van de rioolbeluchting/ ontluchting gebruikt worden.

- bedrijfsspecifieke toepassingen
- aankleding en stoffering van de bedrijfsunit

KOOPSOM INCL. 2 PARKEERPLAATSEN EIGEN VOORTERREIN

Bedrijfsunit 1: € 435.000,- vrij op naam exclusief BTW.
Bedrijfsunit 2: € 445.000,- vrij op naam exclusief BTW.
Bedrijfsunit 3: € 445.000,- vrij op naam exclusief BTW.
Bedrijfsunit 4: € 445.000,- vrij op naam exclusief BTW.
Bedrijfsunit 5: € 445.000,- vrij op naam exclusief BTW.
Bedrijfsunit 6: € 445.000,- vrij op naam exclusief BTW.
Bedrijfsunit 7: € 455.000,- vrij op naam exclusief BTW.

Vrij op naam betekent dat een koper geen overdrachtsbelasting is verschuldigd (10,4% voor bedrijfspanden) en geen notariskosten t.b.v. de juridische levering van een bedrijfsunit.

BOUWKUNDIG

De bedrijfsunits worden opgetrokken uit een staalconstructie (afwerking antracietgrijs Ral 7016) met:

- een gewapend betonnen heipaalfundering
- een gevlinderde betonnen begane grond (vloerbelasting max. 1.500 kg/ m²)
- een betonnen kanaalplaat verdiepingsvloer met een cement dekvloer (vloerbelasting max. 300 kg/ m²)
- prefab beton elementen scheidingswanden
- gevels bestaande uit geïsoleerde sandwichpanelen met verticale beplating met V-groeven aan de buitenzijde en metselwerk i.c.m. een houten gevelbekleding
- aluminium kozijnen met blank HR++ glas
- dakconstructie bestaande uit zelfdragende geprofileerde stalen dakplaten (sendzimir verzinkt) op een staalconstructie met 1,5 mm dikke PVC dakbedekking in lichtgrijze kleur met EPS of PIR isolatie (er wordt permanente valbeveiliging gemonteerd en de plaatsing voor eventuele zonnepanelen wordt voorbereid -max. 20 kg/ m²-)
- hoogte van ca. 8 meter. Vrije overspanning ca. 7.40 m.
- dakisolatie (Rc-waarde 6,3 m² K/W). Gevelisolatie (Rc-waarde 4,50 m² K/W),
- vloerisolatie (Rc-waarde 3,7 m² K/W) en glasisolatie (HR++ glas).

De units worden gebouwd conform de geldende normen en voorschriften van het Bouwbesluit

Glasvezel:
Fore Fiber kan tijdens de bouwfase de aanleg van glasvezel verzorgen waarbij de keuze is tussen verschillende pakketten. Voor nadere informatie kunt u bij Zoomer Makelaardij terecht.

VvE

Om de kwaliteit te waarborgen en om een aantal zaken collectief te regelen wordt er ten behoeve van het complex een VvE opgericht, kopers worden hier automatisch lid van. De bijdrage aan de VvE is nog nader te bepalen en is afhankelijk van de diensten/ services die tot de exploitatie van project Archimedes zullen gaan behoren

PROGNOSE

Prognose start verkoop:
3e kwartaal 2026.

Prognose start bouw:
2e kwartaal 2027, mits er minimaal 5 van de 7 bedrijfsunits zijn verkocht.

Verwachte bouwtijd:
Circa 26 weken.

Prognose aanvaarding/oplevering:
4e kwartaal 2027 (mede afhankelijk van de aansluitingen nutsvoorzieningen).

JURIDISCH

Koopovereenkomst tussen initiatiefnemer en koper (grond en projectkosten).

Aannemingsovereenkomst tussen aannemer en koper (bouwkosten bedrijfsunit).

De aannemer heeft voor de realisatie van de bedrijfsunits een CAR-verzekering afgesloten (Construction All risk verzekering). Een CAR-verzekering voor aannemers is een verzekering die beschermt tegen de risico's van de bouw. Een CAR-verzekering voor aannemers dekt materiële schade die ontstaat tijdens de bouw of verbouwing van gebouwen, wegen, bruggen en installaties. Ook de opdrachtgever en eventuele andere betrokken partijen worden als mede-verzekerden aangemerkt.

INITIATIEFNEMER

Louterbloemen Vastgoed B.V., Archimedesstraat 12, 3316 AB Dordrecht.

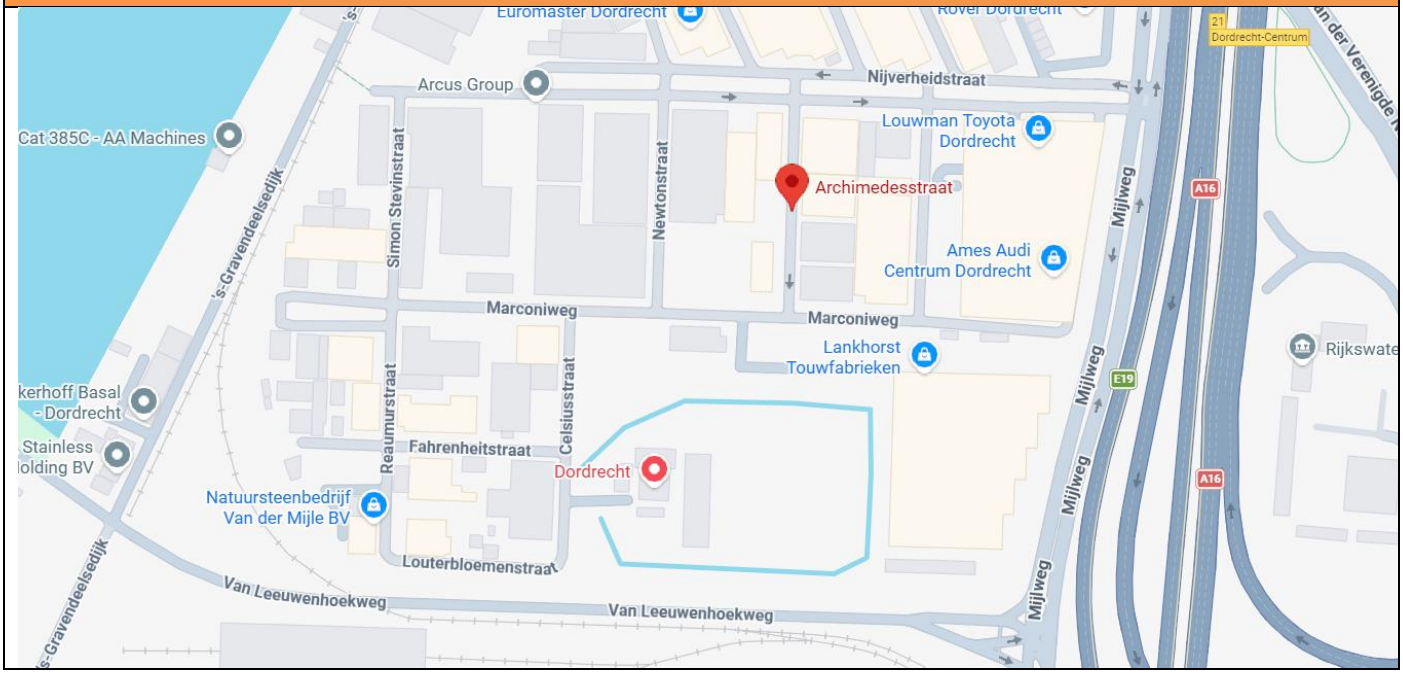
BOUWER/AANNEMER

Bedrijfsbouw partners, Smederijstraat 27, 2861 GP Bergambacht. Tel.: 085-222 13 34. E-mail: info@bedrijfsbouwpartners.

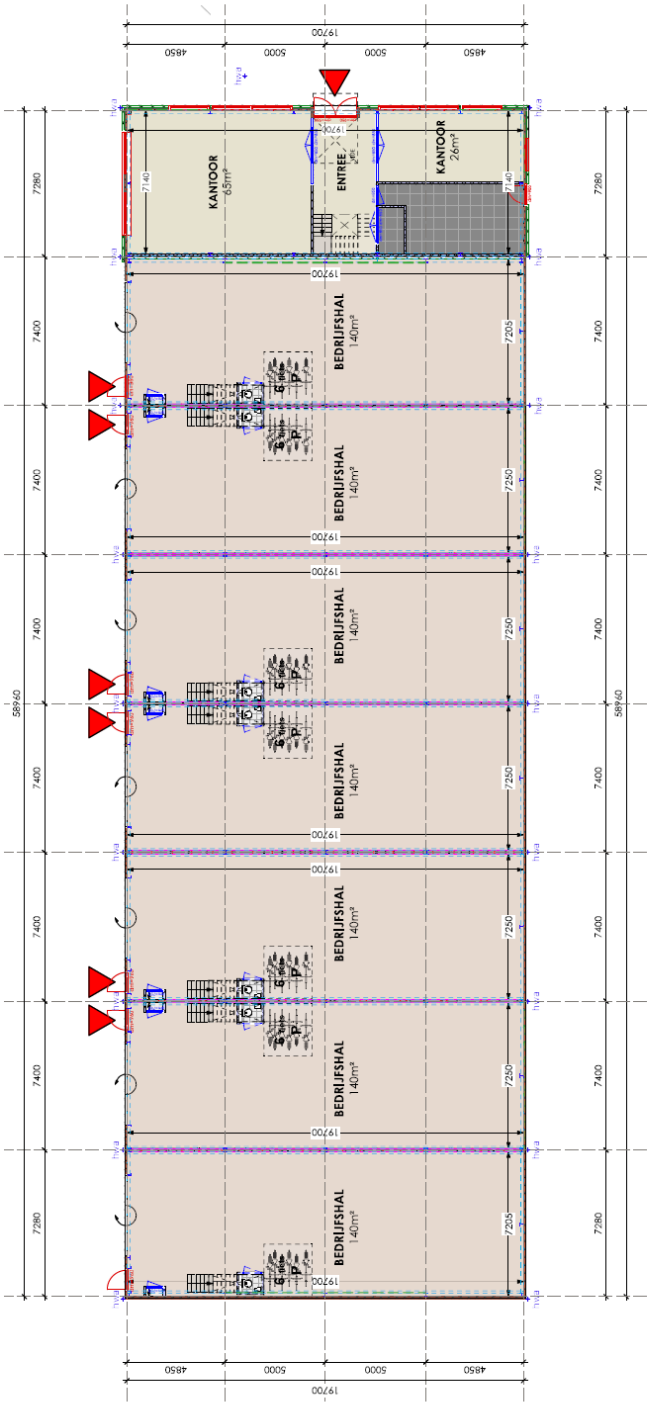
PROJECTNOTARIS
Notariskantoor Merwestein, Singel 81, 3311 PB Dordrecht. Tel.: 078-6139555. E-mail: notaris@notariskantoormerwestein.nl.

MAKELAAR
Zoomer Makelaardij B.V., Dudokplein 219B, 3315 KH Dordrecht. Tel.: 078-303 6666. E-mail: info@zoomermakelaardij.nl. **Interesse?** Heeft u na het zien van de beelden en het lezen van de informatie verdere vragen of interesse? Neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag.

LOCATIEKAART




reclame
reclame
reclame



KANTOOR
408m² GBO (3 lagen)

UNIT 1
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 2
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 3
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 4
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

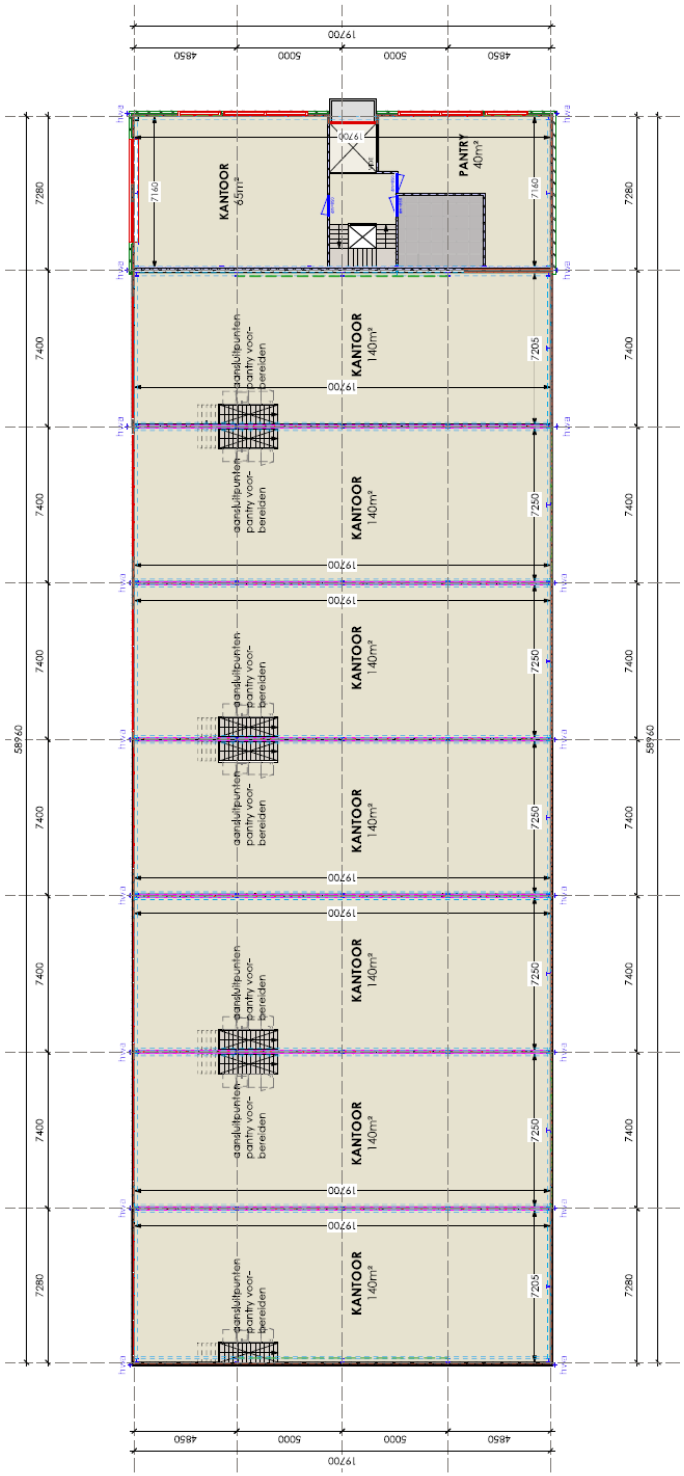
UNIT 5
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 6
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 7
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

LMA architecten

PLATTEGROND
BEGANE GROND



KANTOOR
408m² GBO (3 lagen)

UNIT 1
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 2
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 3
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 4
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 5
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 6
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

UNIT 7
begane grond: 140 m2
+ verdieping: 140 m2

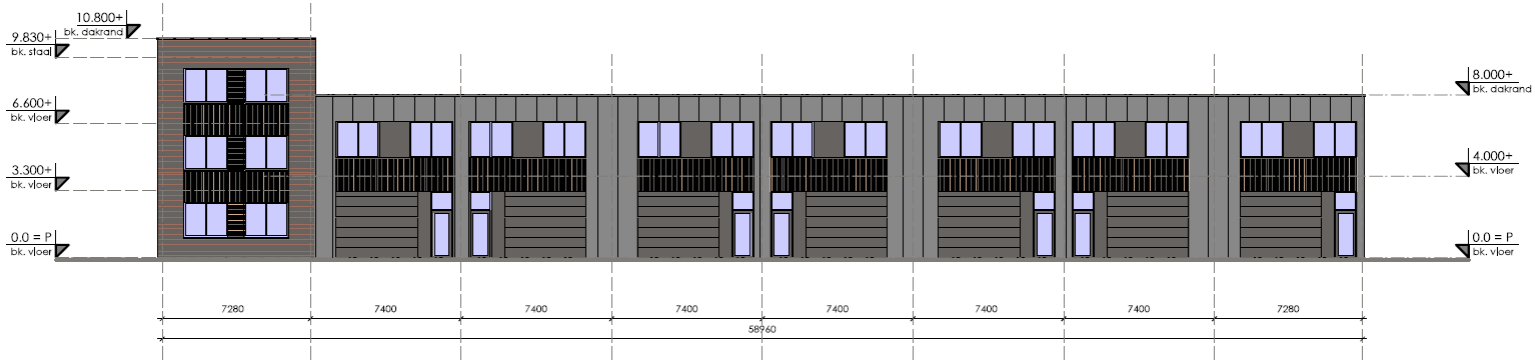
LMA architecten

PLATTEGROND VERDIEPING

KLEUREN EN MATERIALEN (NIEUWE MATERIALEN):

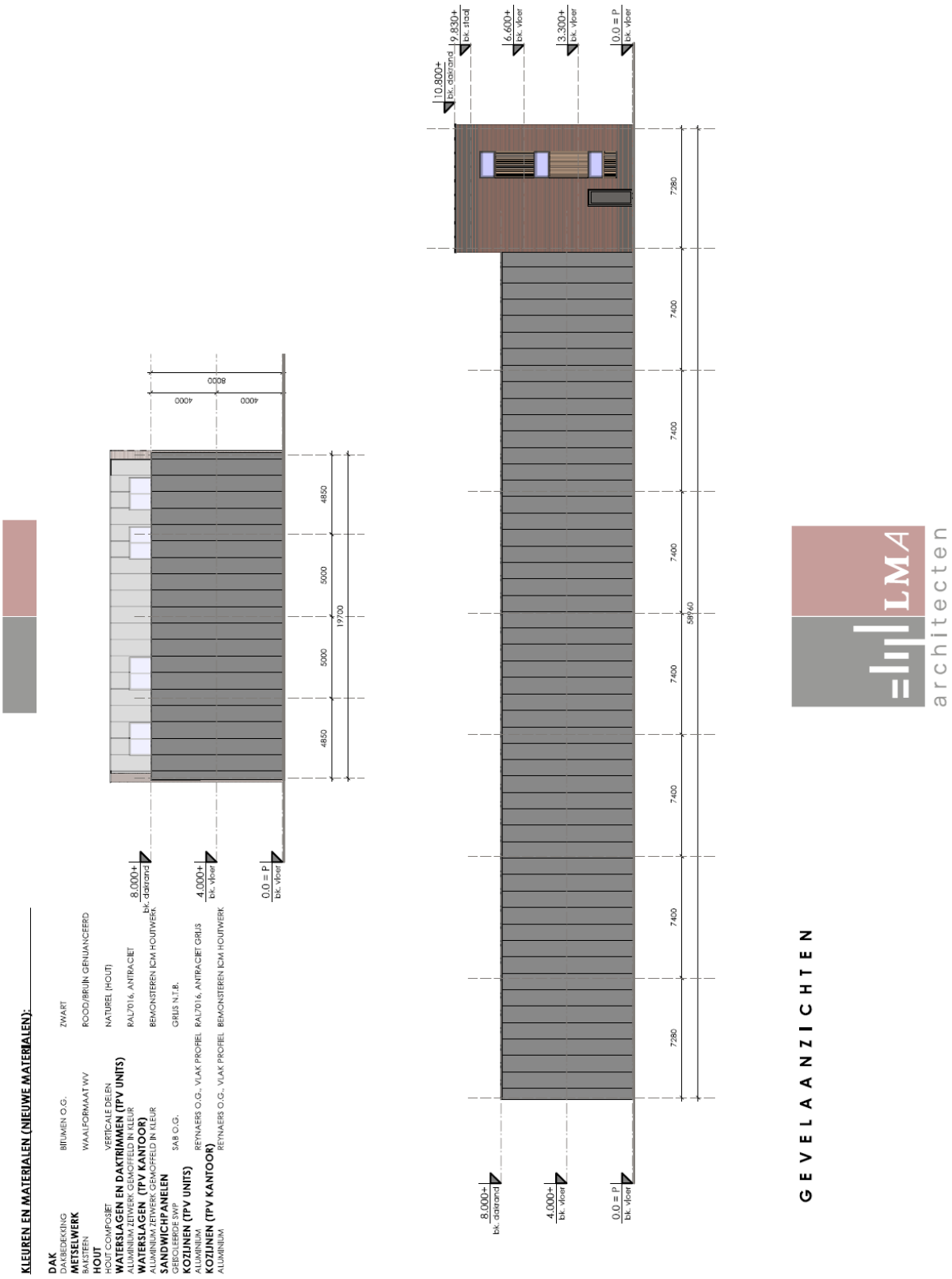
DAK		
DAKBEDEKKING	BITUMEN O.G.	ZWART
METSELWERK		
BAKSTEEN	WAALFORMAAT WV	ROOD/BRUIN GENUANCEERD
HOUT		
HOUT COMPOSIET	VERTICALE DELEN	NATUREL (HOUT)
WATERSLAGEN EN DAKTRIMMEN (TPV UNITS)		
ALUMINIUM ZETWERK GEMOFFELD IN KLEUR		RAL7016, ANTRACIET
WATERSLAGEN (TPV KANTOOR)		
ALUMINIUM ZETWERK GEMOFFELD IN KLEUR		BEMONSTEREN ICM HOUTWERK
SANDWICHPANELEN		
GEISOLEERDE SWP	SAB O.G.	GRIJS N.T.B.
KOZIJNEN (TPV UNITS)		
ALUMINIUM	REYNAERS O.G., VLAK PROFIEL	RAL7016, ANTRACIET GRIJS
KOZIJNEN (TPV KANTOOR)		
ALUMINIUM	REYNAERS O.G., VLAK PROFIEL	BEMONSTEREN ICM HOUTWERK

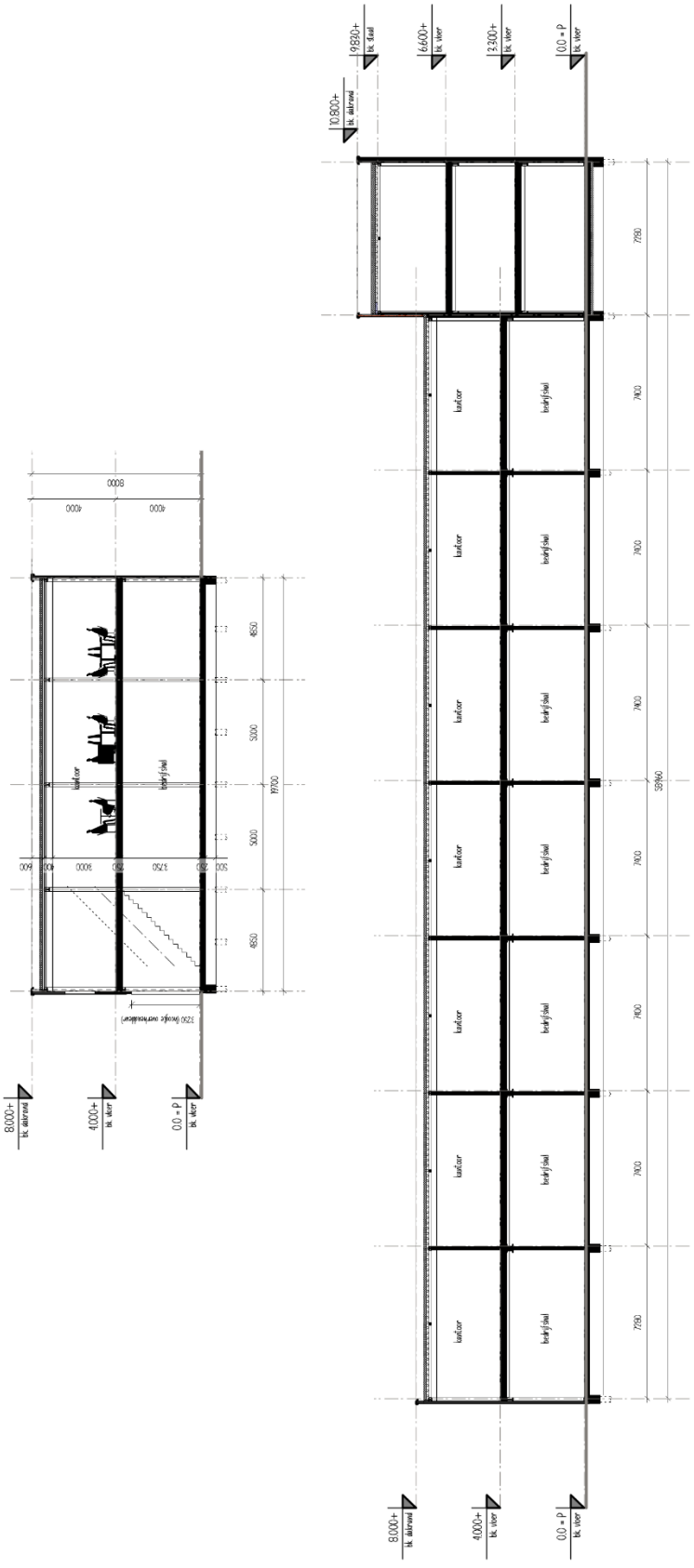


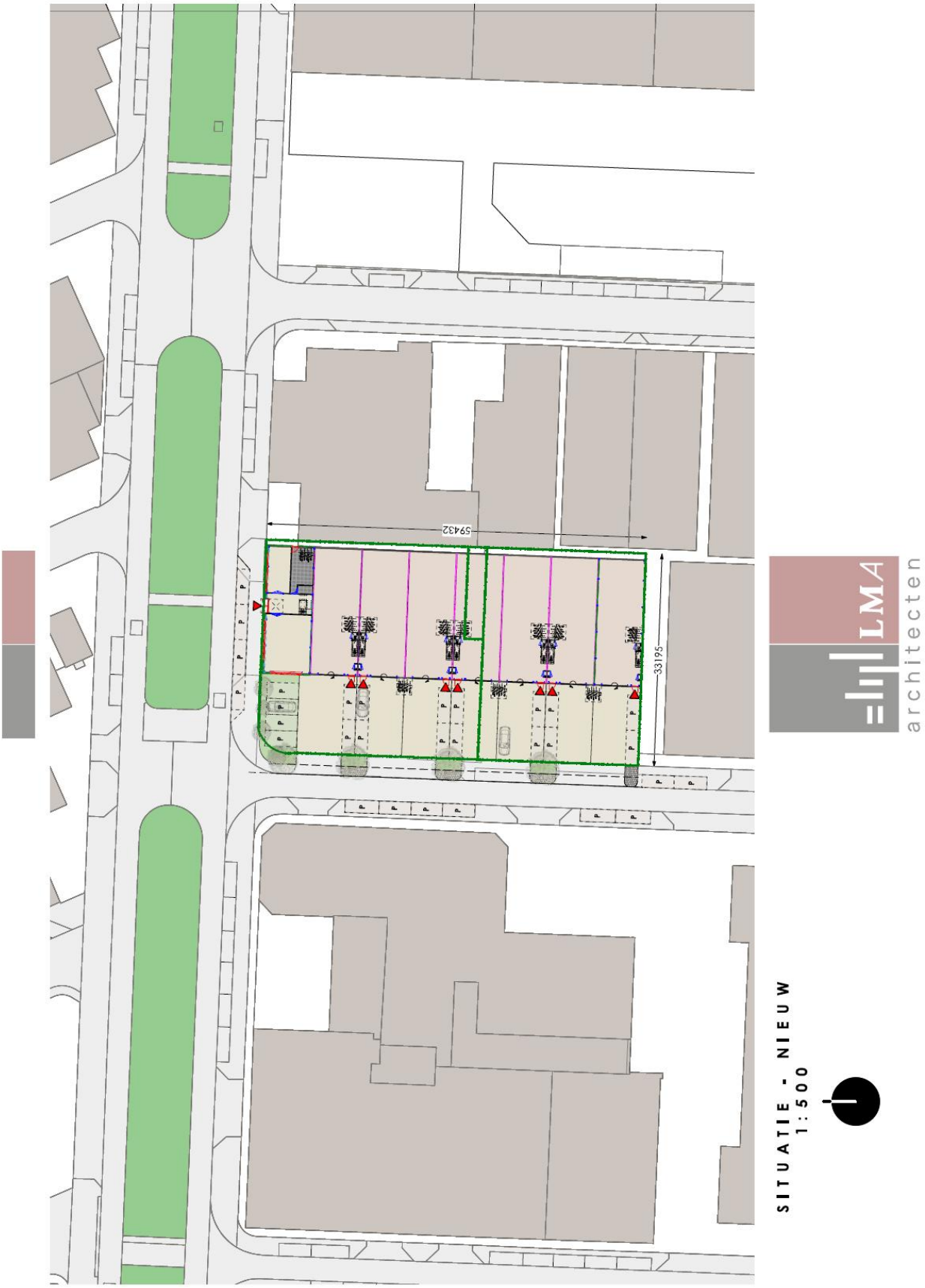


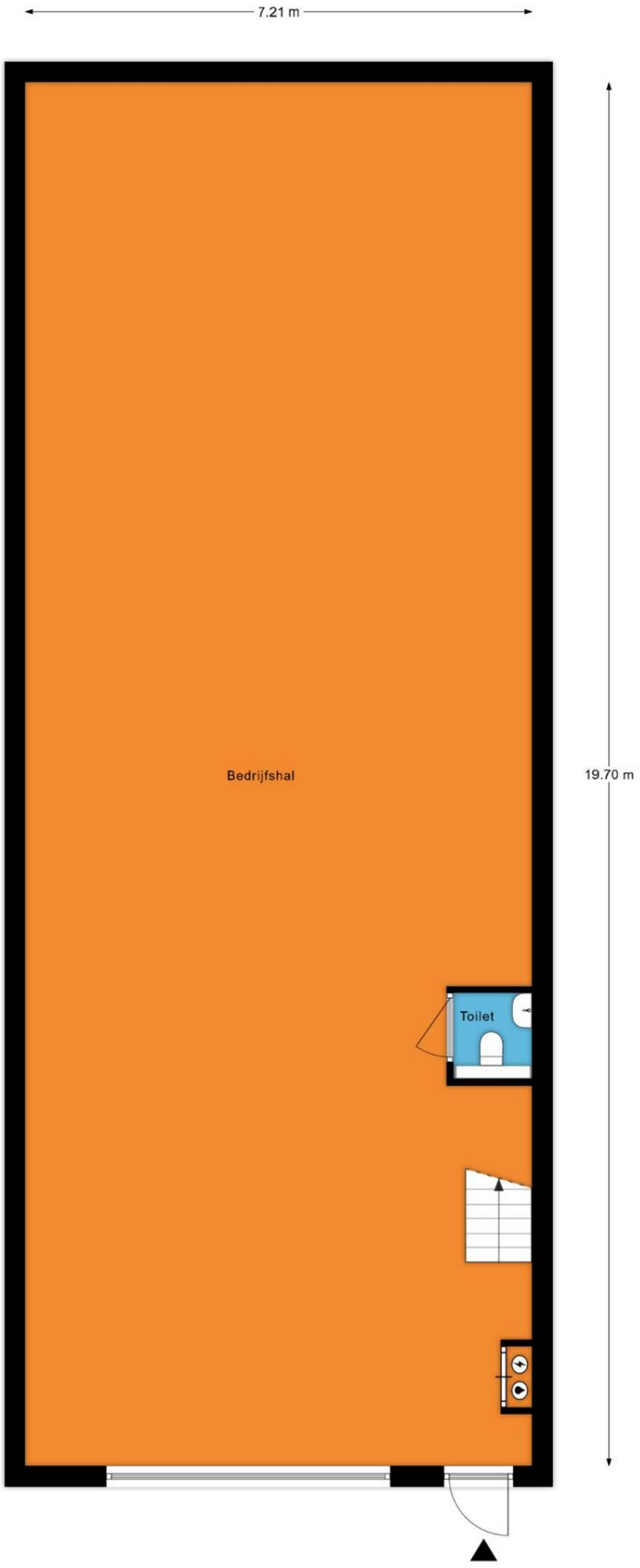
GEVELAANZICHTEN

LMA architecten


KLEUREN EN MATERIALEN (NIEUWE MATERIALEN):
DAK
DAKBEDEKKING BITUMEN O.G. ZWART
METSELWERK
BAKSTEEN WAALFORMAAT WV ROOD/BRUIN GENUANCEERD
HOUT
HOUT COMPOSIET VERTICALE DELEN NATUREL (HOUT)
WATERSLAGEN EN DAKTRIMMEN (TPV UNITS)
ALUMINIUM ZETWERK GEMOFFELD IN KLEUR RAL7016, ANTRACIET
WATERSLAGEN (TPV KANTOOR)
ALUMINIUM ZETWERK GEMOFFELD IN KLEUR BEMONSTEREN (CM HOUTWERK
SANDWICHPANELEN
GEBOLLERDE SWP SAB O.G. GRIJS N.T.B.
KOZIJNEN (TPV UNITS)
ALUMINIUM REYNAERS O.G., VLAK PROFIEL RAL7016, ANTRACIET GRIJS
KOZIJNEN (TPV KANTOOR)
ALUMINIUM REYNAERS O.G., VLAK PROFIEL BEMONSTEREN (CM HOUTWERK
8.000+ bk. dakrand
4.000+ bk. vloer
0.0 = P bk. vloer
8000
4000
4000
4850
5000
5000
4850
19700
10.800+ bk. dakrand
9.830+ bk. stad
6.600+ bk. vloer
3.300+ bk. vloer
0.0 = P bk. vloer
7280
7400
7400
7400
7400
7400
7280
58960
8.000+ bk. dakrand
4.000+ bk. vloer
0.0 = P bk. vloer
GEVELAANZICHTEN
LMA architecten

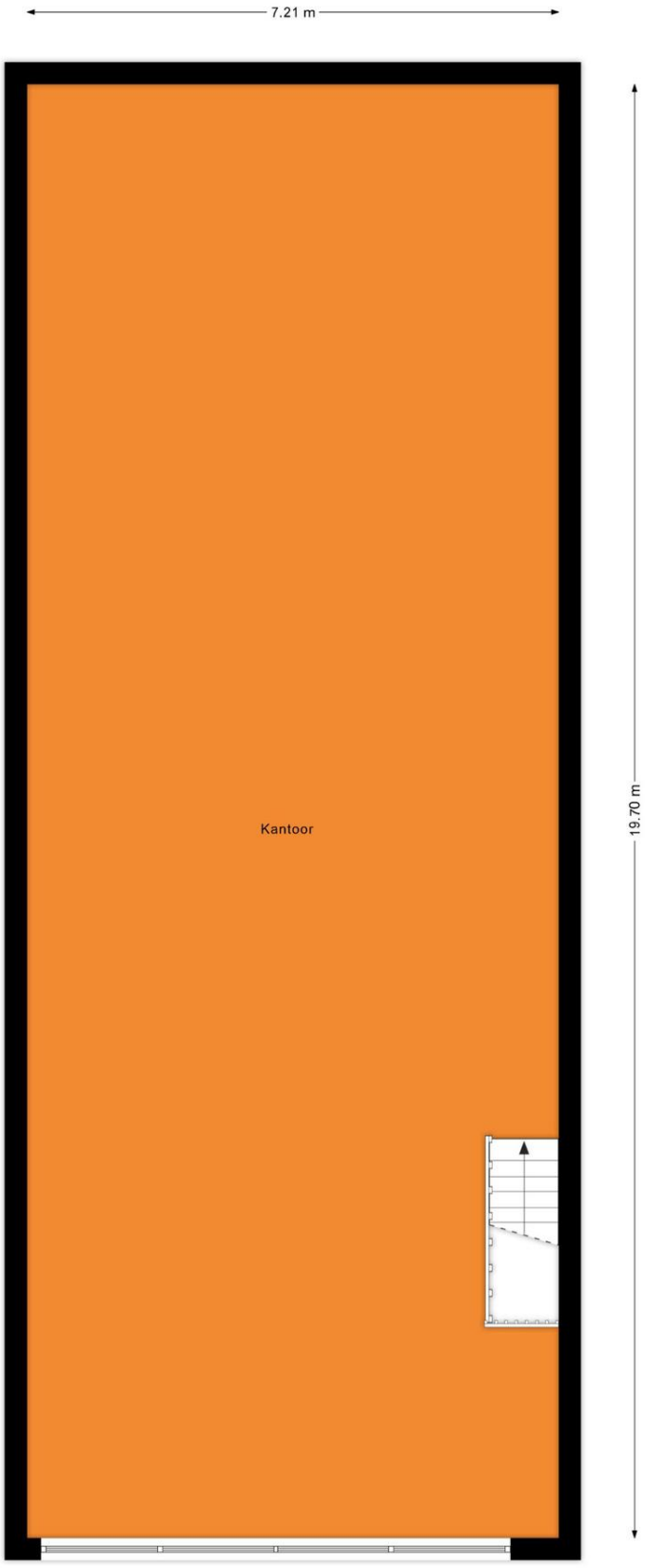

DOORSNEDES


59432
33195
LMA architecten
SITUATIE - NIEUW
1:500



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend