



ADVIES AANKOOPPRIJS

Daltonstraat 9
3316 GD Dordrecht

INHOUDSOPGAVE

Daltonstraat 9 • Dordrecht

Opdracht	P03
Kadastrale gegevens	P04
Bestemmingsplan	P05
Advies aankoopprijs	P06
Waltmann Bedrijfshuisvesting	P07
Disclaimer	P08
Contactgegevens	P09

OPDRACHT

Daltonstraat 9 • Dordrecht

Opdrachtgever:

Gemeente Dordrecht

De heer O. Verschoor

T 078 77 02 907

M 06 30 78 43 71

E o.verschoor@dordrecht.n

A Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht

Opdracht omschrijving

Hierbij ontvangt u het aankoopadvies inzake de bedrijfsruimte inclusief bijbehorende grond gelegen aan de Daltonstraat 9, 3316 GD te Dordrecht.

Object

De locatie bestaande uit een vrijstaande bedrijfsruimte inclusief bijbehorende en ondergelegen perceel grond gelegen aan de Daltonstraat 9, 3316 GD te Dordrecht.

Oppervlakten

De locatie is verdeeld over de onderstaande oppervlakten:

Bedrijfsruimte: ca. 1.430 m²

Entresolvloer: ca. 600 m²

Kantineruimte: ca. 30 m²

Kantoorruimte: ca. 100 m²

Het e.e.a. conform de door opdrachtgever aangeleverde verkoopdocumentatie.

KADASTRALE GEGEVENS

Daltonstraat 9 • Dordrecht

Kadastrale gegevens

Volgens de Rijksdienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland, blijkt uit de kadastrale registratie van het terrein plaatselijk bekend als de **Daltonstraat 9** te **3316 GD** het navolgende.

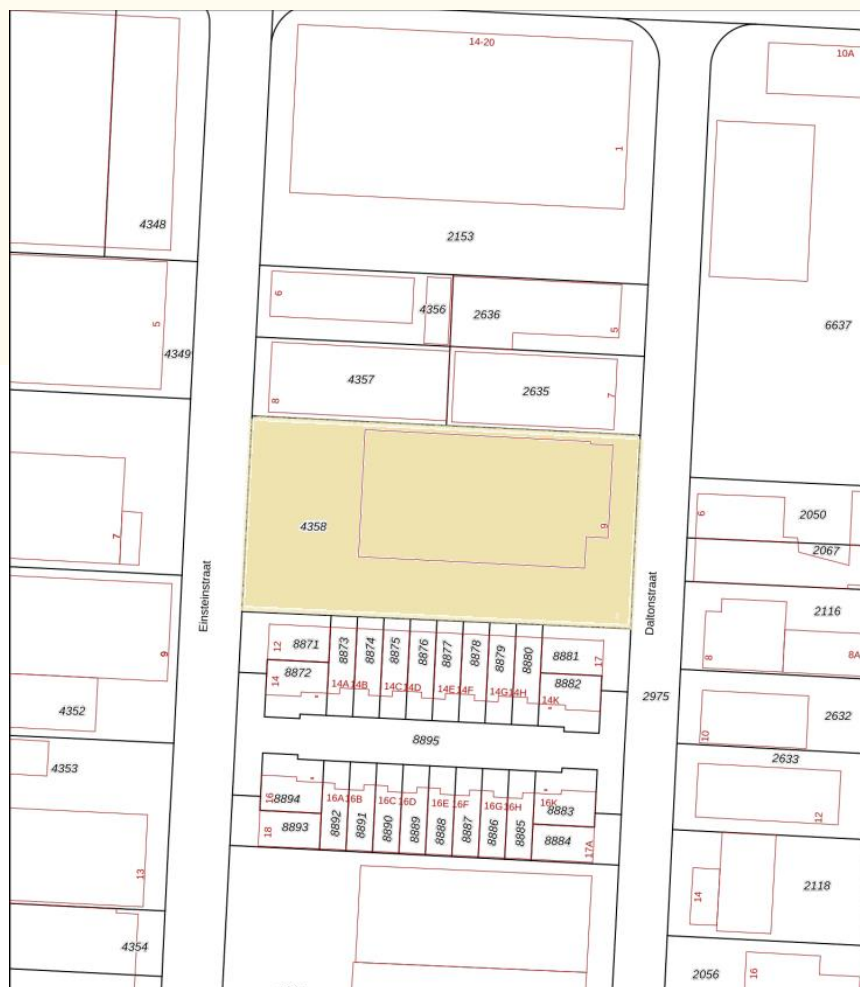
Gemeente: **DORDRECHT**

Sectie: **Q**

Nummer: **4358**

Grootte: **3923 m²**

Eigendom: **De heer Nicolaas Emmanuel Maria Aaldering**



BESTEMMINGSPLAN

Daltonstraat 9 • Dordrecht

Bestemmingsplan

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Dordtse Kil' vastgesteld op 25 juni 2013 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de enkelbestemming 'Bedrijf' heeft. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;
- c. horeca;
- d. detailhandel;
- e. verkooppunt motorbrandstoffen;

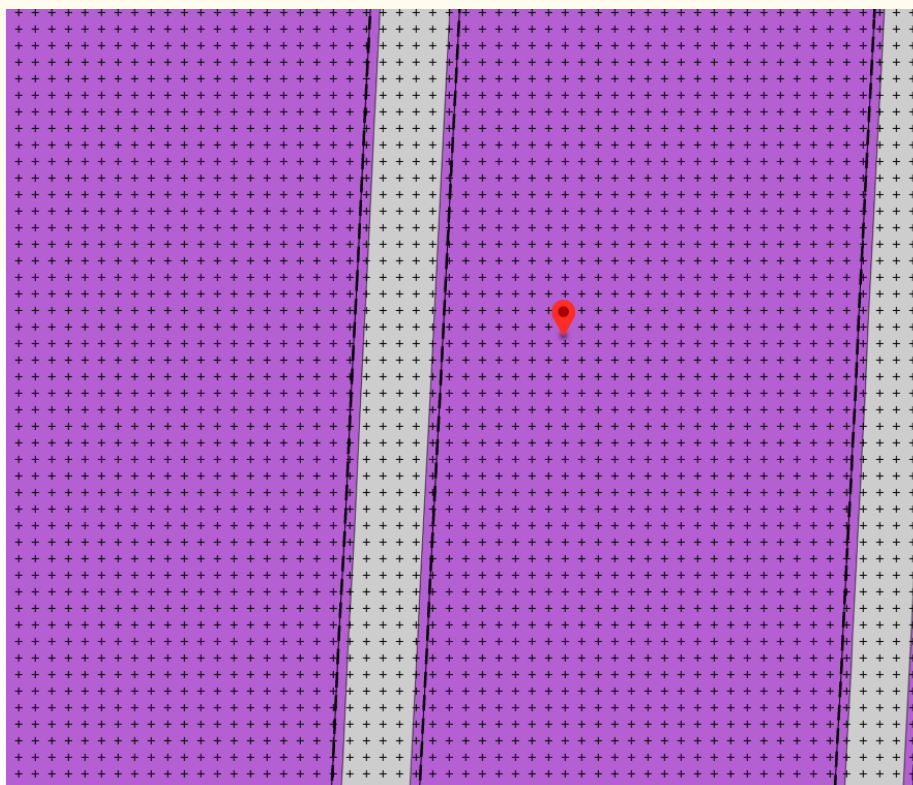
voor zover het de gronden ten zuiden van de N217 (Dordtse Kil III) betreft, tevens voor:

- f. verkeer;

alsmede voor:

- g. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [4.4](#).



ADVIES AANKOOPPRIJS

Daltonstraat 9 • Dordrecht

Momenteel zijn binnen de gemeente weinig vergelijkende objecten beschikbaar in de markt. Concurrerende locatie met gelijke stand en opleveringsniveau hebben we gezocht in de omliggende gemeenten.

Rekening houdend met bovengenoemde informatie en toekomstig gebruik verwachten wij dat deze bedrijfsruimte aan de Daltonstraat 9 te Dordrecht een opbrengst zal hebben tussen de € 1.100.000,- en € 1.200.000,- kosten koper exclusief BTW. Uitgaande van huidige situatie, perceel met opstallen.

Wanneer de opstallen zijn verwijderd en het perceel als bouwgrond kan worden aangekocht verwachten wij dat deze locatie aan de Daltonstraat 9 te Dordrecht een opbrengst zal hebben tussen de € 1.200.000,- en € 1.300.000,- kosten koper exclusief BTW.

Hierbij is uitgegaan van de voor de bestemming geschikte ondergrond waarbij geen vervuiling of asbest aanwezig is.

Bovengenoemd aankoopadvies is gebaseerd op summiere informatie en gegevens. De locatie is niet intern kunnen opnemen en aanschouwen. Wanneer er sprake is van een nog uit te brengen taxatierapport zou deze waardering enigszinds kunnen afwijken.

WALTMANN BEDRIJFSHUISVESTING

Uw object heeft altijd onze volledige aandacht!

Bedrijfshuisvesting in de breedste zin van het woord!

Bent u op zoek naar een partner die u bij de voorbereiding, de uitvoering én de nazorg volledig ontzorgt?

Als bedrijfsmakelaar voor verkoop, verhuur en taxaties van bedrijfspanden in de Drechtsteden zijn wij 'uw meerwaarde' in elke fase van het verkoop of verhuurtraject. Wij nemen de regie van u over en zetten onze expertise, zorgvuldigheid en uitgebreide netwerk in voor uw optimale resultaat. Meedenken, bereikbaarheid én integriteit maken van ons een adviseur, makelaar en verbinder in één. 'Uw Meerwaarde.'

Van toegevoegde waarde

Wij van Waltmann Bedrijfshuisvesting gaan altijd een stap verder dan wat u zal verwachten. Daarbij leggen we de lat hoog voor uw uiteindelijke eindresultaat. Van het eerste contact tot de oplevering van het object: het complete plaatje. Bedrijfsontwikkelingen en het volgen van de activiteiten in de gehele Drechtsteden zijn ons werkterrein. Goede en trouwe contacten, met de markt, beleggers, ontwikkelaars, banken, lokale ondernemers en onder meer lokale overheden, zijn ons gereedschap. U vindt in ons een partner die weet wat er speelt. Met ons deskundige advies helpen we u op alle vlakken op het gebied van bedrijfshuisvesting in de regio.

Commercieel vastgoed

Bent u een ondernemer die op zoek is naar een – nieuw – bedrijfspand of overweegt u als ondernemer, belegger of ontwikkelaar uw bedrijfspand te verhuren of te verkopen? Bij ons kunt u terecht voor alle dienstverlening die in verband staat met commercieel vastgoed. Wij initiëren de nieuwbouw en bestaande bouw van winkelpanden, kantoren en bedrijfsruimten én adviseren u op het gebied van beleggingen. Kortom het complete verhaal.

Toekomst

U kunt ons bereiken op 078 614 10 30.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij zijn 'Uw Meerwaarde'!



Plaats: Dordrecht
Datum: 19 april 2023

Waltmann Bedrijfshuisvesting

De heer H.M.A. van Andel

DISCLAIMER

Waltmann Bedrijfshuisvesting

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.

CONTACTGEGEVENS

Waltmann Bedrijfshuisvesting

Voor alle communicatie en vragen kunt u contact opnemen met de medewerkers van Waltmann Bedrijfshuisvesting.



Hans van Andel

h.vanandel@waltmann.nu

078 614 10 30



Niels Vink

n.vink@waltmann.nu

078 614 10 30



Ingrid van der Heijden

taxatie@waltmann.nu

078 614 10 30



Francina Lichtevelde

info@waltmann.nu

078 614 10 30



Melissa van Kleef

info@waltmann.nu

078 614 10 30



A Johan de Wittstraat 168, 3311 KJ Dordrecht

T 078 614 10 30

E info@waltmann.nu

I www.waltmann.nu

FOTO'S



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht Q 4358](#)

Kadastrale objectidentificatie: 015950435870000

Locatie Daltonstraat 9
3316 GD Dordrecht

BAG identificatie: [0505010000012367](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 3.923 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 103228 - 421389

Omschrijving Erf - Tuin

Koopsom € 800.000

Koopjaar 2022

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85691/41](#)

Ingeschreven op 22-12-2022 om 14:50

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De heer Nicolaas Emmanuel Maria Aaldering](#)

Adres Arnhemsestraat 51
6971 AP BRUMMEN


Geboren 02-12-1953

te BEMMEL

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4358</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Adres: Daltonstraat 9, 3316 GD Dordrecht
Vraagprijs € 1.550.000,00 kosten koper

Omschrijving

Op het bedrijventerrein 'Dordtse Kil I' bevindt zich dit vrijstaande bedrijfspand (ca. 2.030 m² bedrijfsruimte excl. 130 m² kantoorruimte) met groot buitenterrein en parkeerplaatsen op een perceel eigen grond van ca. 3.923 m². Dit object bevindt zich op een centrale locatie, nabij de A16 en diverse voorzieningen in de omgeving. De huidige bestemming betreft een enkelbestemming bedrijf.

INDELING BEDRIJFSRUIMTE:

Begane grond:

Bedrijfsruimte met niet onderheide vloer v.v. stelconplaten. De hal is bereikbaar via een aantal overheaddeuren. De begane grond is v.v. een en autolift. Trap naar kantine (ca. 30 m²) op de eerste verdieping. Totale grootte: ca. 1.430 m².

Eerste verdieping:

Entresolvloer met een zware vloerbelasting van ca. 2.500 kg/m², bereikbaar via trap én autolift. Totale grootte: ca. 600 m².

Er is een separate kantineruimte, vanuit de hal bereikbaar via een trap. Totale grootte: ca. 30 m².

INDELING KANTOORRUIMTE:

Begane grond:

Entree kantoor aan de voorzijde van het pand. Gedateerde kantoorruimte. Beschikt over een sanitaire ruimte en meterkast. Totale grootte: ca. 100 m².

Indicatieve bruto vloeroppervlakten:

Bedrijfsruimte: ca. 1.430 m²

Entresolvloer: ca. 600 m²

Kantineruimte: ca. 30 m²

Kantoorruimte: ca. 100 m²

TERREIN:

Het buitenterrein exclusief parkeerterrein aan de voorzijde en brandpad is ca. 2.350 m².

LOCATIE:

Ligging op industrieterrein Dordtse Kil I in Dordrecht. Op korte afstand gelegen nabij de op- en afritten van de A16 naar Rotterdam of Antwerpen en de Kiltunnel richting de Hoeksche Waard. De A15 Rotterdam – Nijmegen is nabij gelegen en te bereiken via de N3. Goede verbinding ten opzichte van overige (snel)wegen.

KADASTRALE OMSCHRIJVING:

Gemeente Dordrecht, sectie Q, nummer 4358, groot 3.923 m² (eigen grond).

BIJZONDERHEDEN:

Een zogenaamde niet-gebruikersclausule en een ouderdomsclausule zullen onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Voorzieningen: Krachtstroom, toilet, pantry
Oppervlakte: 2030 m²
Kantoorruimte aanwezig: Ja
Oppervlakte: 130 m²
Aantal verdiepingen: 1
Terrein aanwezig: Ja
Oppervlakte: 2350 m²

Gebouw

Bouwjaar: 1977
Onderhoud binnen: Redelijk
Onderhoud buiten: Redelijk

Omgeving

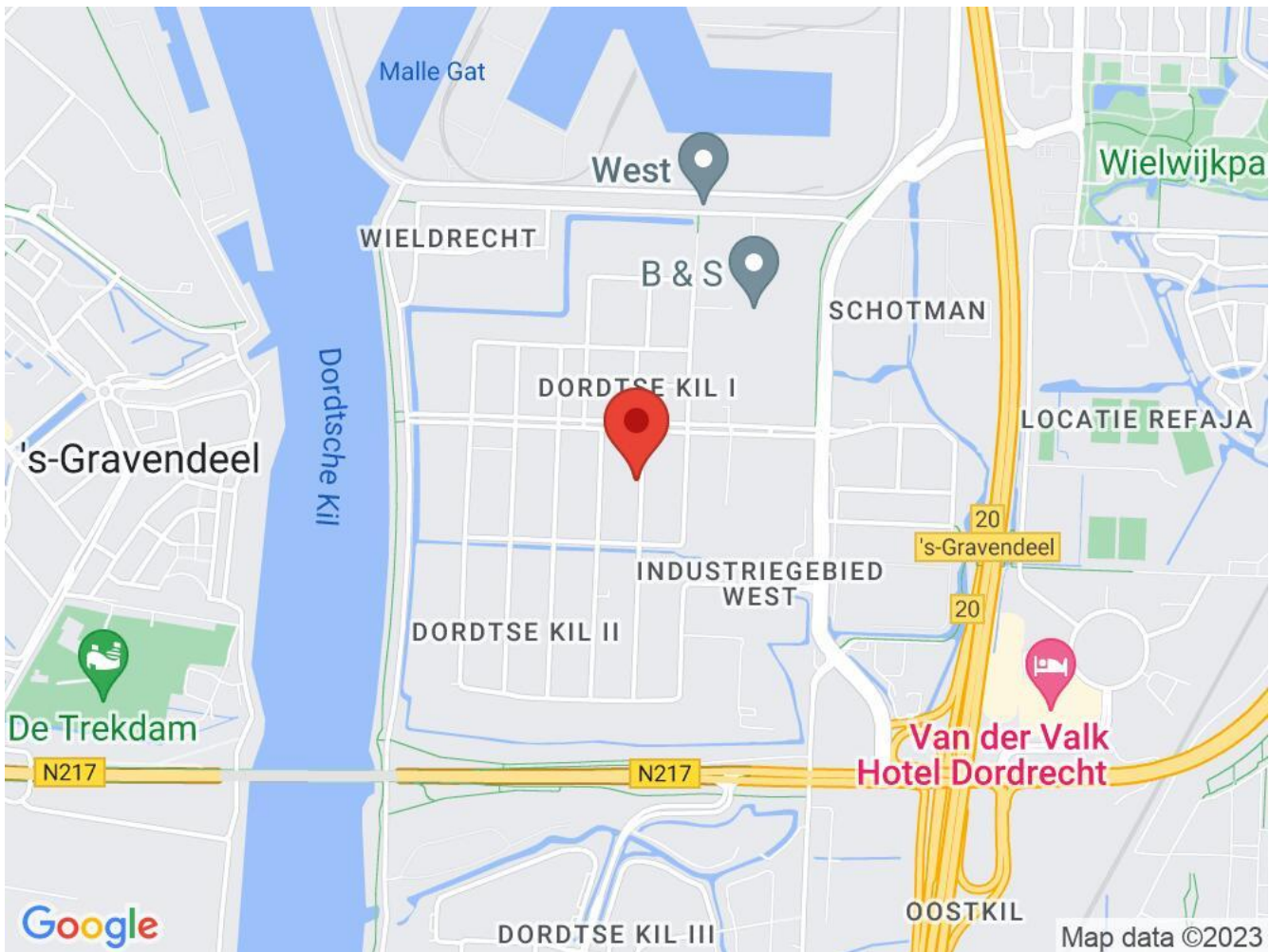
Ligging: Bedrijventerrein

Parkeren

Parkeerplaatsen overdekt: 8

Voorziening

Locatiekaart



Bereikbaarheid



Foto's

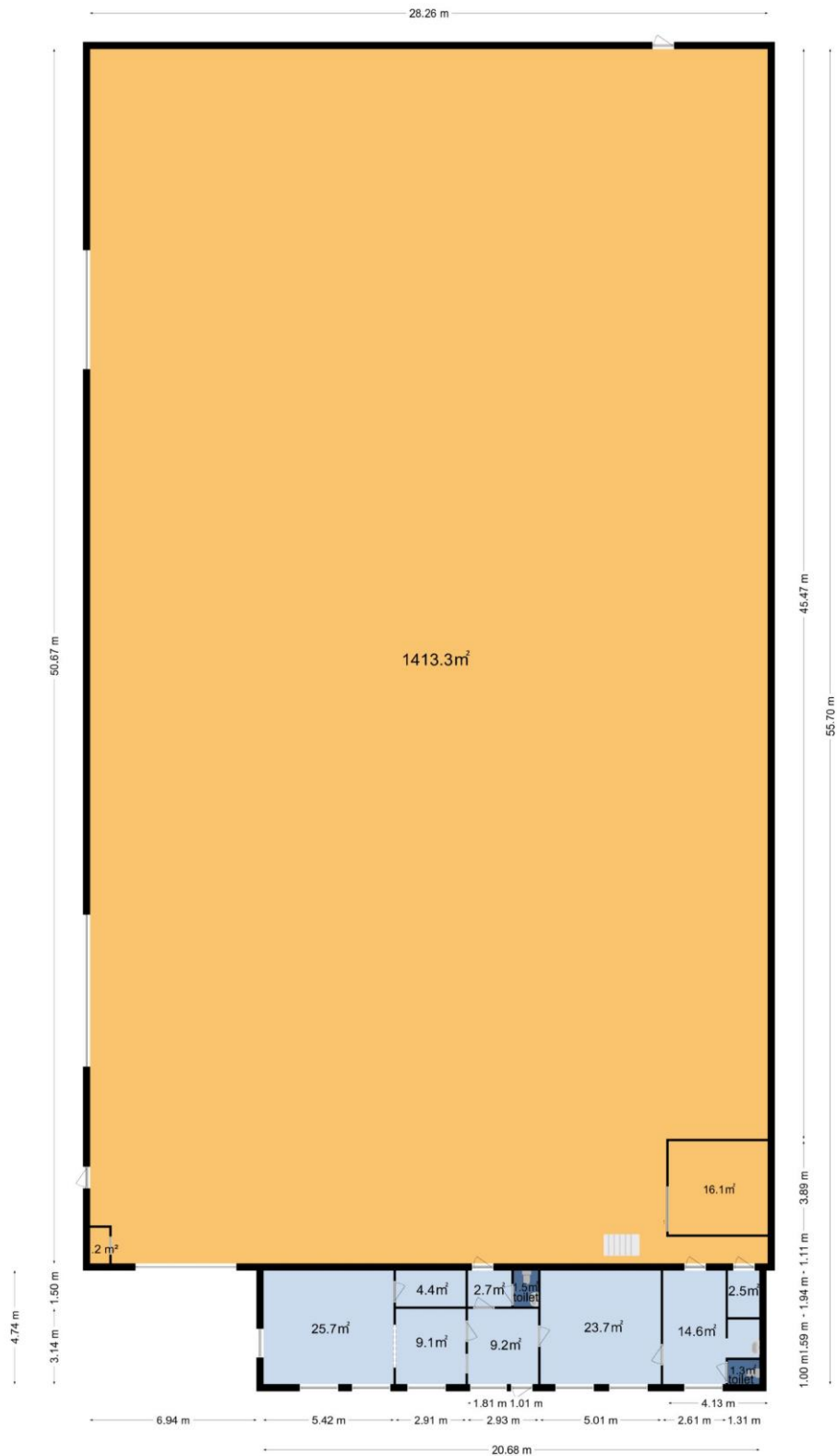






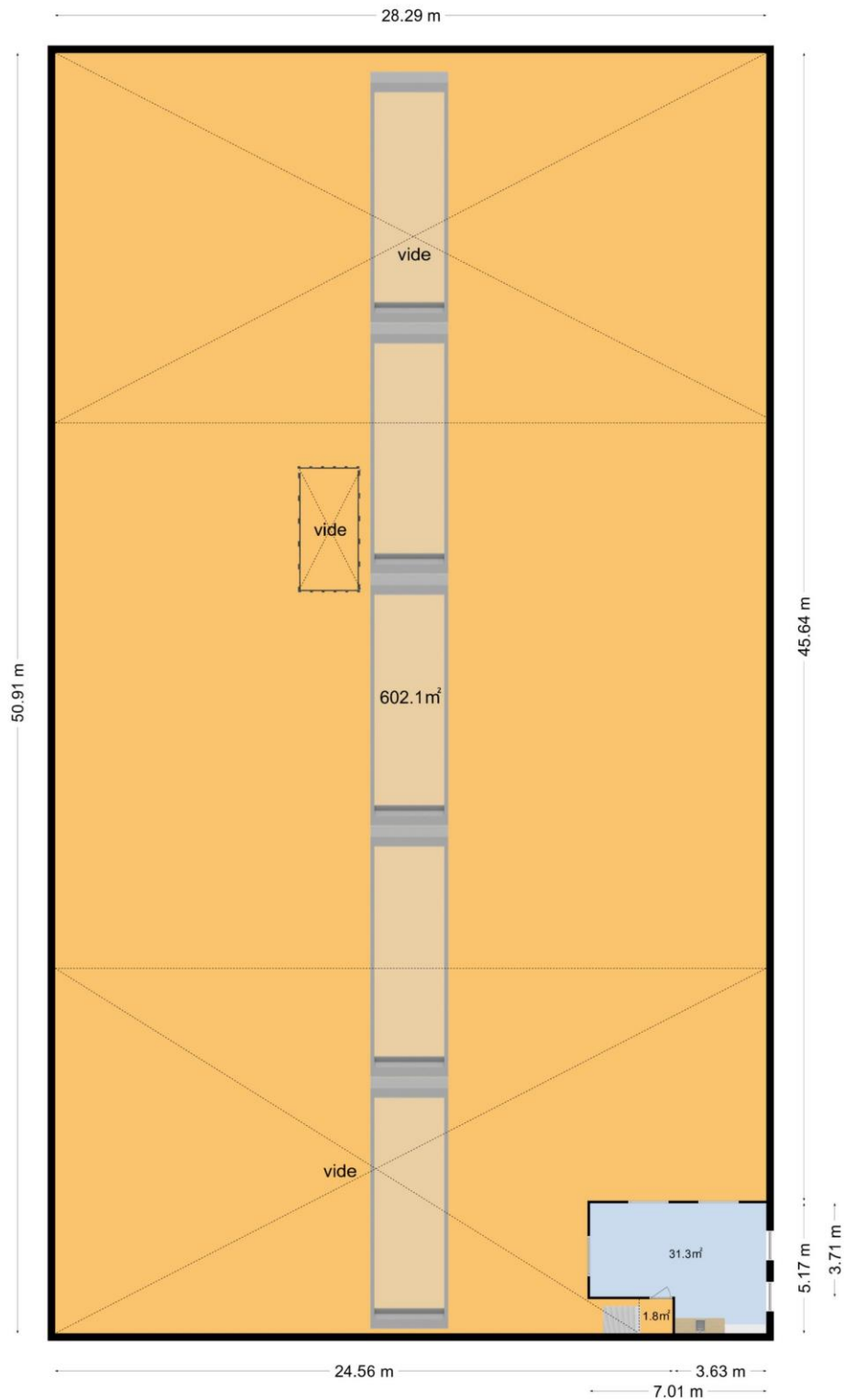
Plattegrond



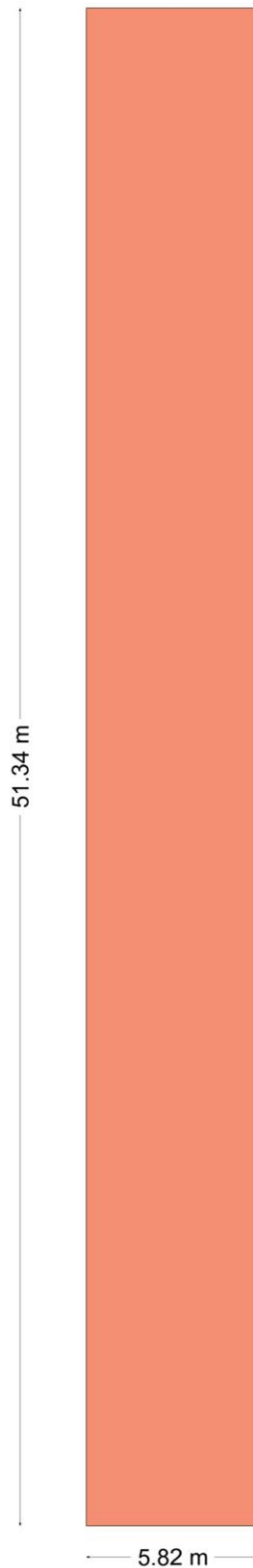


Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.1525 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)





Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.635 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 0 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie Q

Perceel 4358

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

