

AR GAEL
O FIS AWST 2026 YMMLAEN

I'W OSOD - UNED DDIWYDIANNOL FODERN GYDAG ARDAL BWRPASOL O IARD FAWR



Uned 3, Heol Godre'r Coed, Dowlais, Merthyr Tudful, CF48 3TD



Lleoliad

Mae Uned 3, Heol Godre'r Coed, mewn safle rhagorol yn ardal ddiwydiannol sefydledig Dowlais ym Merthyr Tudful, gan roi cysylltedd cryf ledled rhanbarth De Cymru.

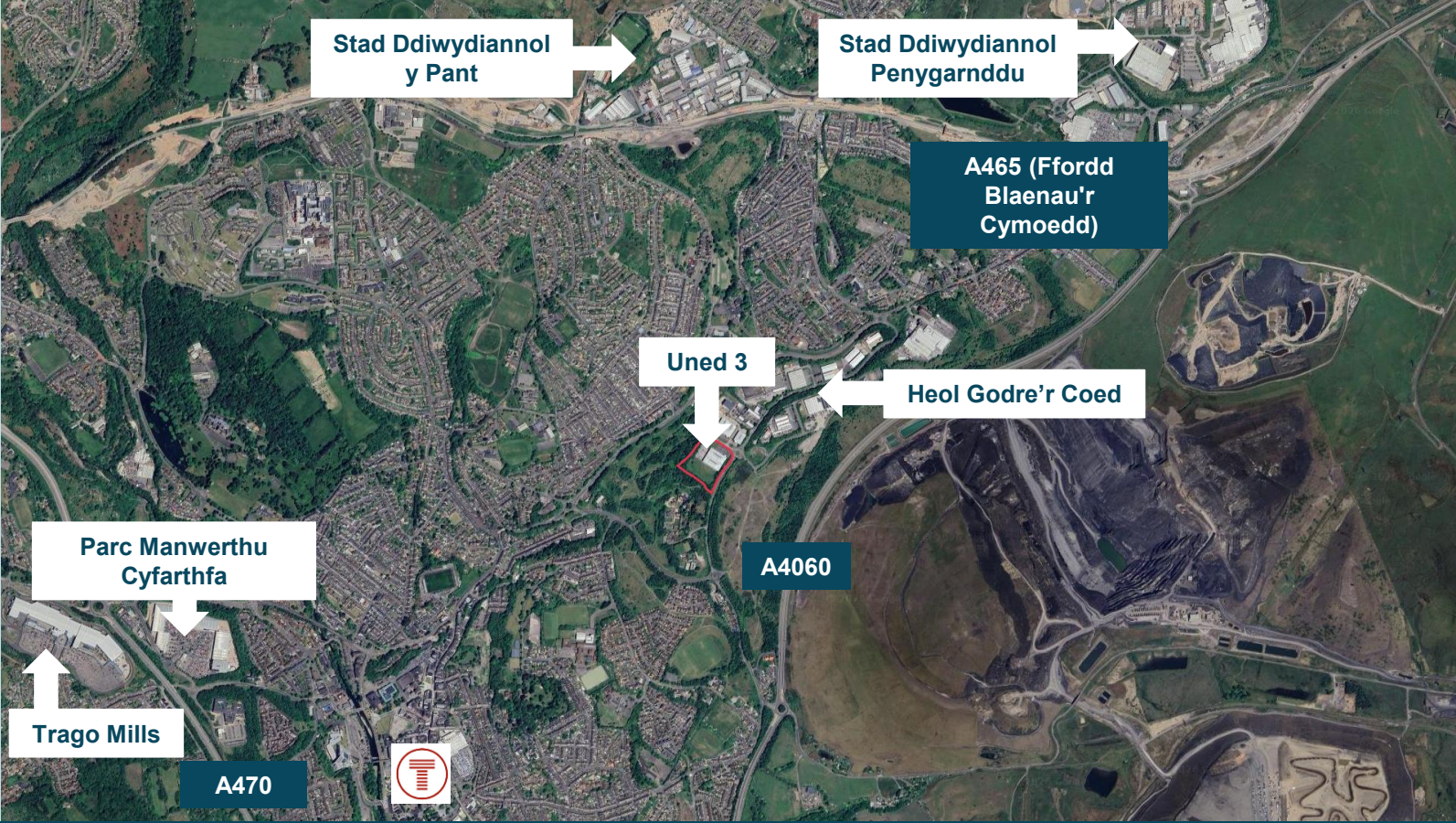
Mae'r stad yn darparu llety diwydiannol modern yn nhref Merthyr Tudful ac mae wrth ymyl nifer o unedau o ansawdd uchel gyda deiliaid fel Stephens & George Print Group, Nisbets, Mayphil, OP Chocolate a Fresenius Medical Care yn y cyffiniau.

Mae Merthyr Tudful 25 milltir i'r gogledd o Gaerdydd, gyda chysylltiadau trafnidiaeth gwych â'r rhanbarth ehangach. Mae'r eiddo i'r de o'r A465 (Ffordd Blaenau'r Cymoedd) yng nghanol Cymoedd De Cymru. Mae Ffordd Blaenau'r Cymoedd yn cysylltu Abertawe yn y gorllewin â Chanolbarth Lloegr (drwy Draffordd yr M50 a'r M5) ac yn ddiweddar mae wedi cael gwelliannau sylweddol i ddarparu ffordd ddeuol.

Gellir mynd ar Gyffordd 32 Traffordd yr M4 drwy gefnffordd ffordd ddeuol yr A470 sy'n cysylltu De Cymru â Bryste, Swindon a Llundain.

Amseroedd Teithiau

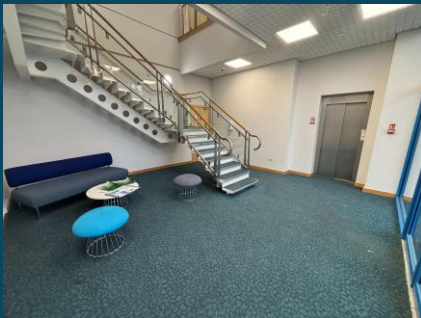
		
Caerdydd	45m	1awr
Abertawe	45m	2awr 5m
Bryste	1awr 15m	2awr 5m
Birmingham	2awr	3awr 15m
Llundain	3awr 30m	3awr 5m



Disgrifiad

Mae'r uned sengl o ansawdd uchel yn cynnig warws cynllun agored mawr/cyfleuster gweithgynhyrchu gyda swyddfeydd ar ran o'r llawr gwaelod a'r llawr cyntaf.

Tu allan, mae gan yr uned ardal barcio ac iard bwrpasol, pob un â phwyntiau mynediad ar wahân. Mae'r uned yn ddiogel gyda ffens yn cwmpasu'r safle.



Llety

Mae'r eiddo'n cynnwys yr ardaloedd isod:

Llety	Metrau sgwâr	Troedfedd sgwâr
Warws	4,367	47,005
Swyddfeydd	325	3,494
Cyfanswm	4,692	50,499



Manyleb

Warws

- ✓ 6.6m o uchder mewnol clir
- ✓ 2 ddrws mynediad ar y gwastad (4.7m x 4.8m)
- ✓ 25 KN / metr sgwâr o ardal llwytho
- ✓ Pŵer trydan 3 cham 500kVA
- ✓ Cyflenwad nwy 650 kW
- ✓ Gwres Ambirad
- ✓ Goleuadau LED

Swyddfa

- ✓ Swyddfeydd llety cynllun agored
- ✓ Nenfydau crog gyda goleuadau cilannol
- ✓ Cwndidau perimedr
- ✓ Gwres canolog nwy
- ✓ Liff
- ✓ Ffreutur fawr

Allanol

- ✓ Iard 35m o ddyfnder
- ✓ Mannau mynediad ar wahân i'r maes parcio a'r iard
- ✓ 75 o lefydd parcio pwrpasol



Telerau

Mae'r eiddo ar gael ar brydles atgyweiriol newydd lawn gyda thelerau i'w trafod.

Rhent

Dyfnbris o £5.25 y droedfedd sgwâr y flwyddyn, heb gynnwys TAW.

Ardrethi busnes

Gwerth Ardrethol o £190,000 o 1 Ebrill 2026 ymlaen.

Tâl Gwasanaeth

Codir tâl gwasanaeth y stad i dalu costau cynnal a chadw'n rhannau cyffredin y stad.

Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC)

Mae gan yr eiddo Sgôr EPC gyfredol o C53 sy'n ddilys tan 17 Ebrill 2034.

Gwasanaethau

Mae'r holl brif wasanaethau gan gynnwys trydan 3 cham ar gael yn yr eiddo. Rydym yn cynghori partïon sydd â diddordeb i wneud eu hymholiadau eu hunain ynghylch eu gofynion penodol.

Costau Cyfreithiol

Pob parti i fod yn gyfrifol am eu costau eu hunain.

Rhagor o wybodaeth

Cysylltwch â'r unig asiant penodol.



Heather Lawrence

07791 022372

Heather.Lawrence@jll.com

Kate Openshaw

07592 112070

Kate.Openshaw@jll.com

Adam Conway

07709 507372

Adam.Conway@jll.com

3 Sgwâr Callaghan, Caerdydd, CF10 5BT

YMWADIAD: Bwriedir i'r deunydd hwn fod yn ganllaw yn unig, ni thybir unrhyw atebolrwydd am esgeulustod neu fel arall am y deunydd a gynhwysir yma gan Jones Lang LaSalle, ei bennaeth na'i weision na'i asiantau. Ni ddylai unrhyw ddeunydd a gynhwysir yma fod yn sail nac yn rhan o unrhyw gytundeb ac ni roddir nac awgrymir unrhyw warant ynghylch cywirdeb y cyfan neu unrhyw ran o'r deunydd. Ni ddylai darpar brynwyr/tenantiaid ddibynnu ar y deunydd, dylent wneud eu hymholiadau eu hunain a'u bodloni eu hunain ynghylch pob agwedd ar y deunydd. Ni fydd unrhyw atebolrwydd gan Jones Lang LaSalle, ei bennaeth, ei weision na'i asiantau mewn unrhyw ffordd sy'n gysylltiedig â'r llyfryn, boed atebolrwydd o'r fath yn deillio neu'n cynnwys esgeulustod, yn fwy na £1000. Mai 2024.