



## Voorstraat 164 • Dordrecht

Te koop: winkel-/woonruimte



# INHOUDSOPGAVE

Voorstraat 164 • Dordrecht

Algemene informatie	P03-P04
Algemene voorwaarden	P05
Locatie	P06
Bestemmingsplan	P07
Foto's	P08-P22
Plattegronden	P23-P25
Kadastrale kaart	P26
Disclaimer	P27
Contactgegevens	P28

# ALGEMENE INFORMATIE

Voorstraat 164 • Dordrecht

## **Algemeen:**

Fantastisch stadspand met diverse mogelijkheden bieden wij u graag aan namens de verkopers. Wat een uitzicht, de Voorstraat aan je voeten en het zicht op de Nieuwbrug en de haven, werkelijk geweldig.

De mogelijkheden zijn hier te over aangezien een deel van het pand geheel vrij in te vullen is. De huidige eigenaar heeft het hele pand onder handen laten nemen en nu staat het te wachten op een nieuwe bewoner/gebruiker.

Uitermate geschikt om wonen/werken te combineren!

De begane grond is op zich al meer dan 100 m2 vloeroppervlakte wat u naar eigen inzicht in kunt richten. De buitenmuur kijkt uit op de Zakkendragerstraat. Aan de buitenmuur zijn een aantal ramen welke momenteel zijn dichtgezet maar eenvoudig weer open gemaakt kunnen worden zodat er toch daglicht naar binnen kan vloeien.

Op de 1e verdieping zijn aan de voorzijde van de woning de originele kamer en suite deuren als ook de naastgelegen kastruimtes nog helemaal in takt. Aan de voorzijde de woonkamer en aan de achterzijde, grenzend aan de keuken, is dan de eetkamer. Hier is zelfs nog een extra zijraam waar u weer uit kunt kijken op de Zakkendragerstraat. Vanuit de woonkamer heeft u fenomenaal zicht op de Nieuwbrug als ook op de Voorstraat en Wijnstraat.

In het tussengedeelte is een gloednieuwe keuken met een prachtig glazen dak gerealiseerd als ook een aan de achterzijde gelegen zeer ruime (slaap)kamer en op de overloop een nieuw toilet. Vanuit de slaapkamer heeft u fijn zicht op de naastgelegen authentieke muren.

De 2e verdieping beschikt over een heel bijzondere overloop met een tweetal luiken en toegang tot de aan de straatzijde gelegen slaapkamers. Beide kamers zijn nagenoeg gelijk qua afmeting en beschikken ook weer over een fantastisch uitzicht. Aan de achterzijde is een nieuwe badkamer met inloopdouche en wastafel gecreëerd.

Vanuit de overloop heeft u toegang tot het dak, waar heel goed een dakterras te realiseren zou zijn.

Kortom: een pand met legio mogelijkheden voor de liefhebber van de binnenstad. Ruimte, licht en het gevoel van vrijheid voel je op alle verdiepingen. Het is een feest om hier te kunnen wonen. Bent u diegene die zich hier helemaal ziet zitten?

Neemt u dan snel contact op met Waltmann Makelaars Dordrecht. Wij plannen graag een bezichtiging met u in en zullen u met alle liefde en plezier een rondleiding geven door dit machtige pand.

# ALGEMENE INFORMATIE

Voorstraat 164 • Dordrecht

Veel originele details zoals;

- Paneeldeuren
- Antieke schouwen
- Glas in Lood
- Schuiframen

**Vraagprijs:**

€ 549.500,-- kosten koper

**Kadastrale gegevens:**

Gemeente	Dordrecht
Sectie	3165
Groote	108 m <sup>2</sup>

**Bijzonderheden:**

Rijksmonument 13872

Pand met eenvoudige lijstgevel, XIX b.

Geprofileerde houten vensteromlijstingen

Gebouw van eenvoudige doch harmonische architectuur en van oudheidkundige waarde.

Verbouwingen en aanpassingen kunnen vergunningsplichtig zijn.

**Aanvaarding:**

In overleg. Per direct beschikbaar.

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Voorstraat 164 • Dordrecht

## **Koopcontract:**

De te sluiten koopovereenkomst zal door Waltmann Bedrijfshuisvesting worden opgesteld op basis van een standaard koopakte bedrijfsmatig vastgoed.

## **Zekerheidsstelling bij verkoop:**

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom is van toepassing op de transactie welke beschreven in bovenstaande informatie.

## **Omzetbelasting:**

Ingevolge artikel 11, lid 1, sub B van de Wet Omzetbelasting zullen verkoper en koper een verklaring ondertekenen, op grond waarvan zij opteren voor belaste verkoop. Deze zogenaamde "opteringsverklaring" zal bij ondertekening van de koopovereenkomst door koper zijn ondertekend.

## **Reclame:**

Het aanbrengen van gevelreclame in overleg met de verhuurder en met toestemming van de bevoegde gemeentelijke instanties.

## **Offerte:**

Nadrukkelijk wordt vermeld dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Indien u een aanbieding of offerte wenst kan ons kantoor deze, in overleg met en na goedkeuring door opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen. Deze objectinformatie geldt als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een transactie kan pas dan tot stand komen nadat eigenaar schriftelijk hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

## **Aansprakelijkheid:**

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

## **Tekeningen:**

Alle tekeningen/plattegronden geven een oppervlakte aan. De indeling kan afwijken t.o.v. de werkelijkheid.

## **Nutsvoorzieningen:**

Indien de binnen het pand aanwezige meterkast niet is voorzien van meters t.b.v. gas, water en elektra in de meterkast dient de gebruiker deze gelijktijdig met de aanvraag voor levering van nutsvoorzieningen aan te vragen. Gebruiker dient rekening te houden met een leveringsperiode van een aantal weken. Op verzoek kan bij verkoper de benodigde EAN code worden opgevraagd.

# LOCATIE

Voorstraat 164 • Dordrecht

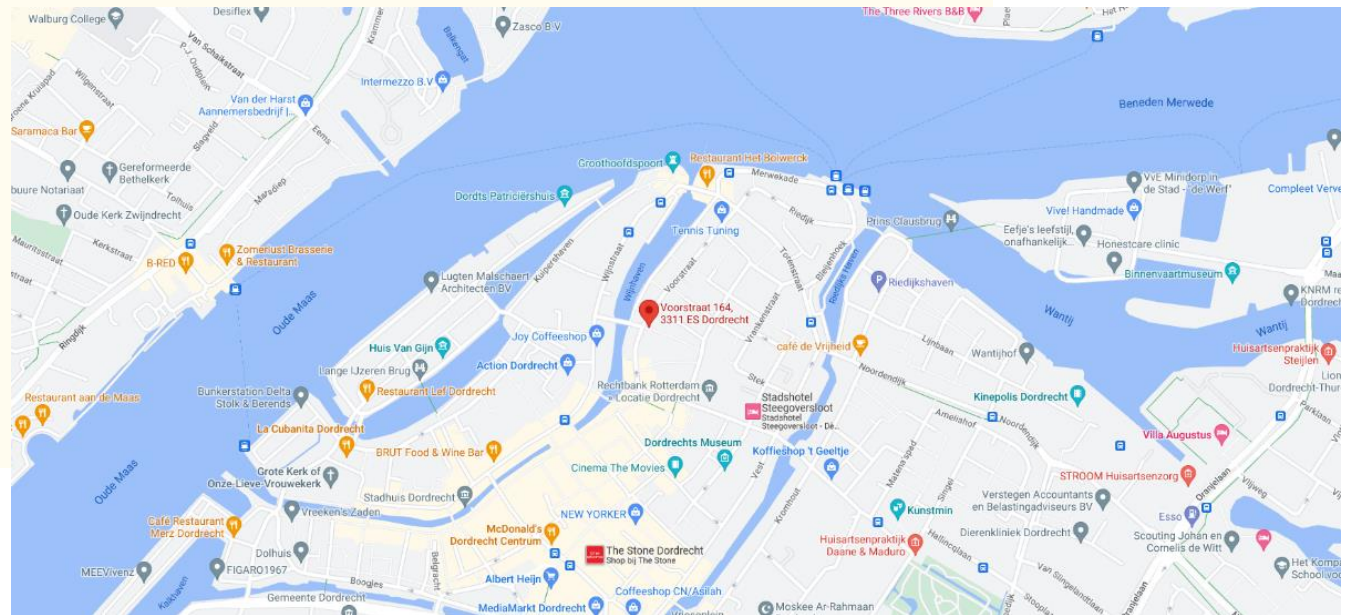
## Informatie gemeente:

Op het drukst bevaarde punt in Europa, waar de rivier de Merwede zich splitst in de Noord en de Oude maas, ligt de stad Dordrecht in de Provincie Zuid-Holland. Dordrecht maakt onderdeel uit van de grootstedelijke agglomeratie Drechtsteden en heeft een zeer strategische ligging op de as van Rotterdam en Antwerpen. Met ruim 288.000 inwoners en een nog veel groter verzorgingsgebied vervult deze regio een belangrijke economische functie.

Dordrecht is een prachtige stad met meer dan 900 rijksmonumenten, 700 gemeentelijke monumenten en een groot aantal beeldbepalende panden. Door de verscheidenheid aan locaties en het gevarieerde winkelaanbod is het zeer de moeite waard de stad te bezoeken. Van couleur locale in een historische omgeving tot moderne winkels met allure en alle bekende modemerken.

## Locatie:

Het winkelobject is gelegen midden in het centrum van Dordrecht op de A locatie van de langste winkelstraat van Nederland, nabij grootwinkelbedrijven en diverse horecagelegenheden. Het NS treinstation is op 10 minuten loopafstand te bereiken.

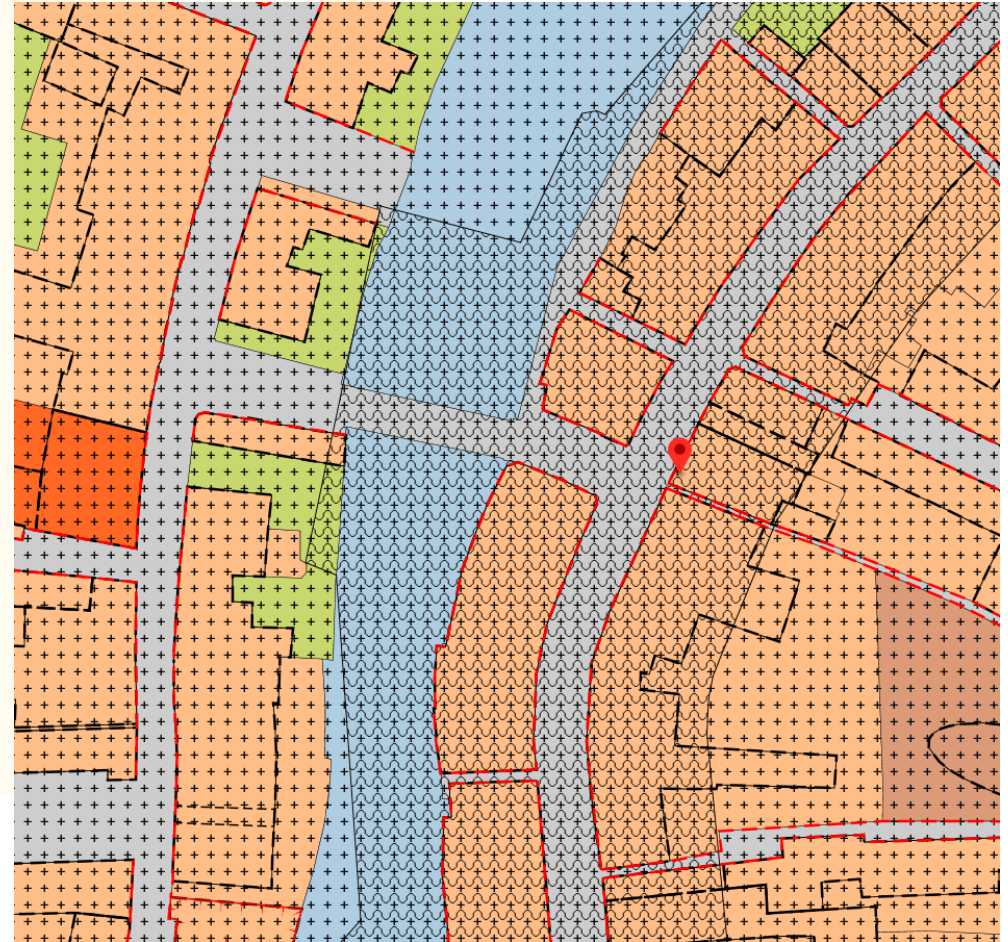


# BESTEMMINGSPLAN

Voorstraat 164 • Dordrecht

## Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Historische Binnenstad' vastgesteld op 22 februari 2011 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de enkelbestemming 'Gemengd-2' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Beschermd Stadsgezicht' en 'Waterstaat-Waterkering' heeft. De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. detailhandel; c. dienstverlening; d. horeca-I; e. bedrijf; f. maatschappelijk; g. kantoor; h. atelier; i. cultuur en ontspanning; j. parkeren; k. openbare verbinding; l. fietsenstalling; m. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [7.4](#) van het bestemmingsplan.



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht





# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht





# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

Voorstraat 164 • Dordrecht



# FOTO'S

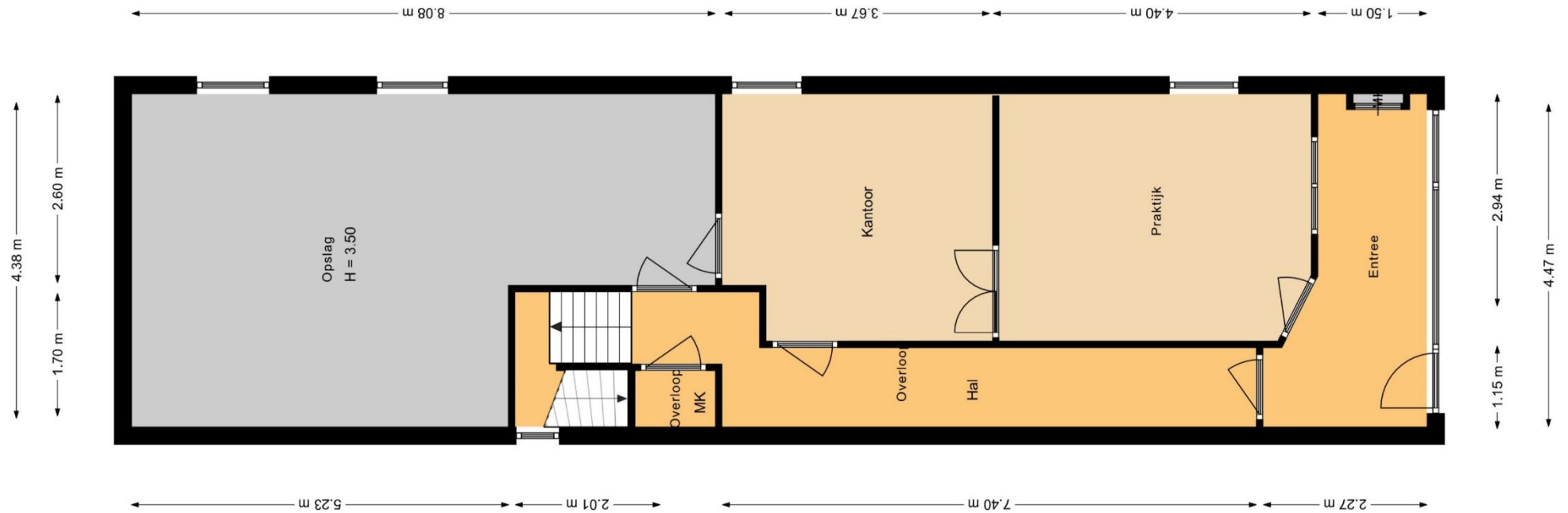
Voorstraat 164 • Dordrecht



# PLATTEGRONDEN

Voorstraat 164 • Dordrecht

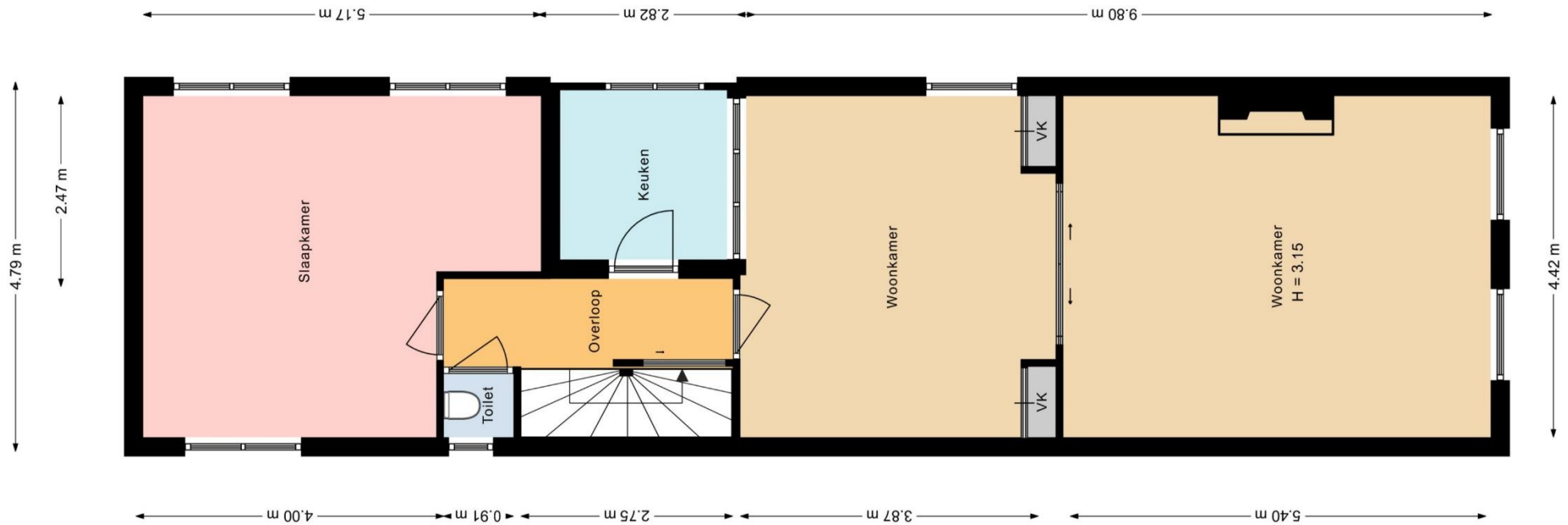
## BEGANE GROND



# PLATTEGRONDEN

Voorstraat 164 • Dordrecht

I<sup>E</sup> VERDIEPING

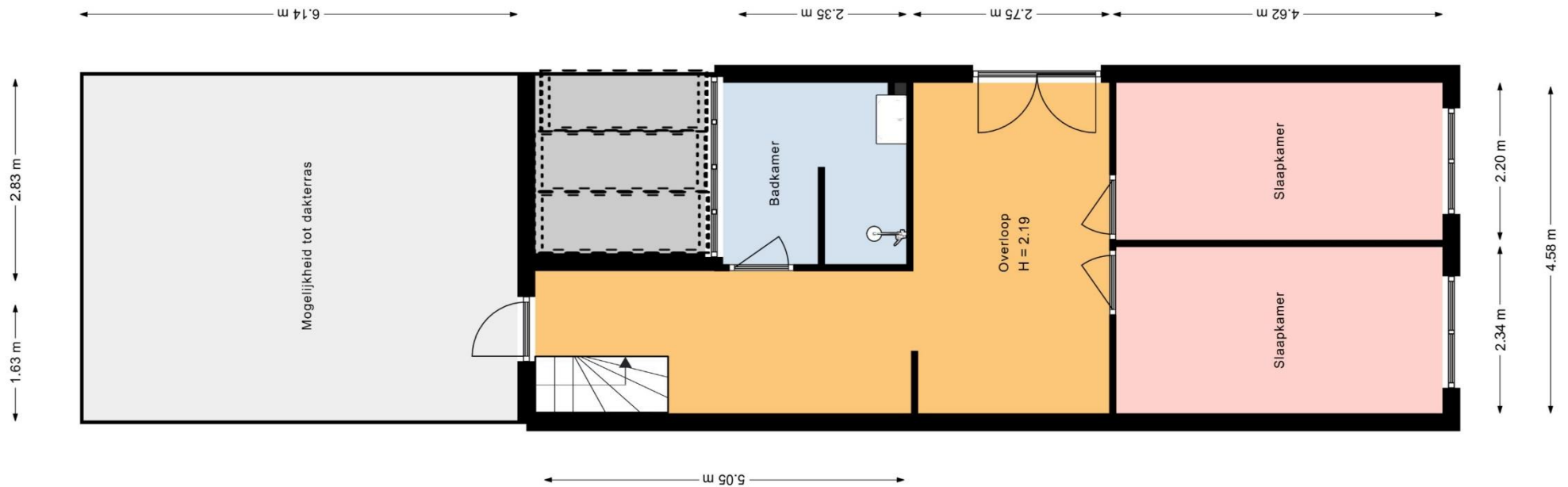




# PLATTEGRONDEN

Voorstraat 164 • Dordrecht

2<sup>E</sup> VERDIEPING



# KADASTRALE KAART

Voorstraat 164 • Dordrecht



# DISCLAIMER

Voorstraat 164 • Dordrecht

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](mailto:h.vanandel@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Niels Vink**

[n.vink@waltmann.nu](mailto:n.vink@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Ingrid van der Heijden**

[info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Francina Lichtevelde**

[info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

078 614 10 30



**Melissa van Kleef**

[info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

078 614 10 30





**A** Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

**T** 078 614 10 30

**E** [info@waltmann.nu](mailto:info@waltmann.nu)

**I** [www.waltmann.nu](http://www.waltmann.nu)