



VILLA DE ROZENHOF
ROZENHOF 33 DORDRECHT





INLEIDING

Rozenhof 33 ligt op een plek waar stad en landschap elkaar raken. Ooit werd hier buiten gewoond door een kleine kring stedelingen die zich ruimte, rust en afstand tot de stad kon veroorloven. Later werd het een villa, bedoeld voor een leven waarin wonen meer was dan alleen verblijven. Die gelaagdheid is nog steeds afleesbaar. Het gebouw draagt sporen van wonen, van werken en van samenkomen, en staat nu opnieuw op een punt van overgang. Dordrecht behoort tot de steden met de rijkste monumentenvoorraad van Nederland. De historische binnenstad, de havens, de singels en de oude woonwijken vormen samen een stad met veel lagen. Rozenhof 33 ligt precies tussen twee werelden. Aan de ene kant de oude stad met haar straten, musea en kades, aan de andere kant het station en de verbinding met de rest van het land. Te voet naar het centrum, in enkele minuten naar de trein, en toch wonen in een omgeving met groen, ruimte en rust. De locatie maakt dagelijks leven hier vanzelfsprekend.

Het gebouw markeert de overgang van buitenplaats naar stadsvilla. De schaal, symmetrie en detaillering verraden een ontwerp uit een tijd waarin wonen, representatie en architectuur nauw met elkaar waren verweven. Het pand is opgebouwd rond een centrale as, met aan de voor- en achtergevel delen die iets naar voren springen ten opzichte van de rest van de gevelwand. Dat zijn de zogenoemde risalieten: vooruitgeschoven gevelpartijen die belangrijke plekken in het gebouw markeren, zoals entrees en grote ruimten, en die de gevel ritme en diepte geven. Op het dak staat een koepeltoren als verticaal accent. Rode geglazuurde baksteen wordt afgewisseld met zandstenen lijsten, vensteromlijstingen en ornamenten. Binnen zorgt de monumentale hal met trappenhuis voor samenhang tussen de ruimten en voor een natuurlijke beweging door het huis.



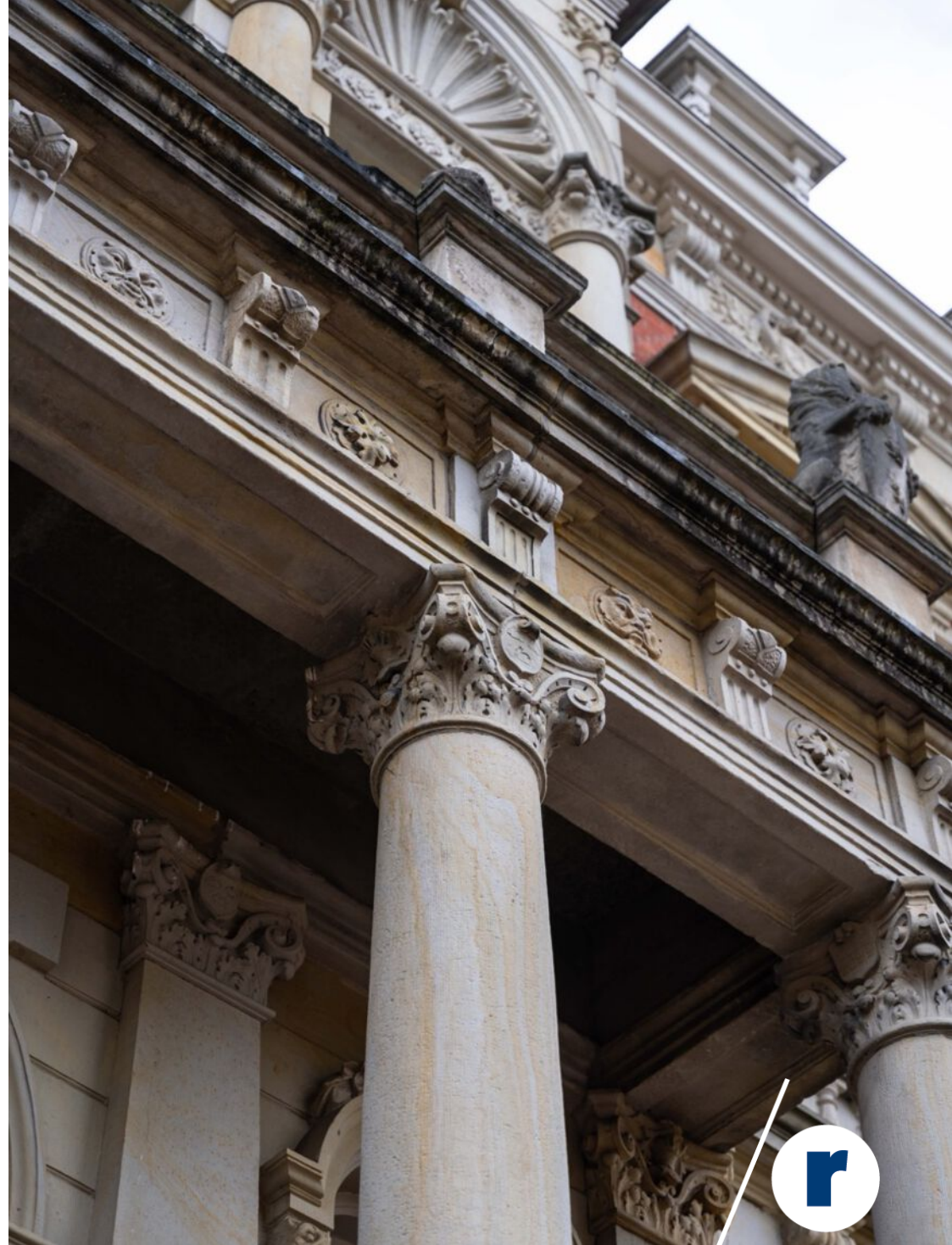
WONEN, WERKEN, KANTOOR

Na de bouw in 1891-1895, naar ontwerp van Adriaan L. van Gendt, kreeg het pand al snel een andere functie en werd het onder meer gebruikt als kantoor. Die laag is nog steeds goed leesbaar en maakt dat het pand zich niet vastlegt op één gebruik. Een zakelijke invulling voelt hier niet als breuk, maar als onderdeel van een langer verhaal. De huidige bestemming Gemengd-3 biedt ruimte voor wonen, werken, kantoor, atelier, cultuur en maatschappelijke functies, binnen duidelijke kaders.

Wonen behoort opnieuw tot de mogelijkheden. Niet als versnippering, maar als een zorgvuldige herinterpretatie van een groot huis. Eén villa zou hier kunnen ontstaan, maar ook een ensemble van bijvoorbeeld vier herenhuizen, elk met een eigen maat, eigen licht en een duidelijke plek binnen het geheel. Een stedelijk woonmilieu met allure, vergelijkbaar in opzet met de grote woonhuizen in Amsterdam-Zuid, maar dan ingebed in Dordrecht.

Appartementen zijn eveneens denkbaar, mits de ruimtelijke opzet, de monumentale structuur en de hiërarchie van ruimten leidend blijven. Dit is geen gebouw dat zich laat opdelen zonder nadenken. De monumentaliteit vraagt om keuzes die voortbouwen op wat er al is.

Rozenhof 33 is niet voor iedereen. Het vraagt om kopers die kansen zien in ruimte, in geschiedenis en in een plek die zich niet laat vangen in standaardoplossingen. Voor hen ligt hier geen vaststaand antwoord, maar een reeks mogelijkheden. Een plek met een verleden, een heden en een toekomst die met zorg vorm kan krijgen. Dat is geen vrijblijvende opgave, maar een uitnodiging tot bouwen aan continuïteit.



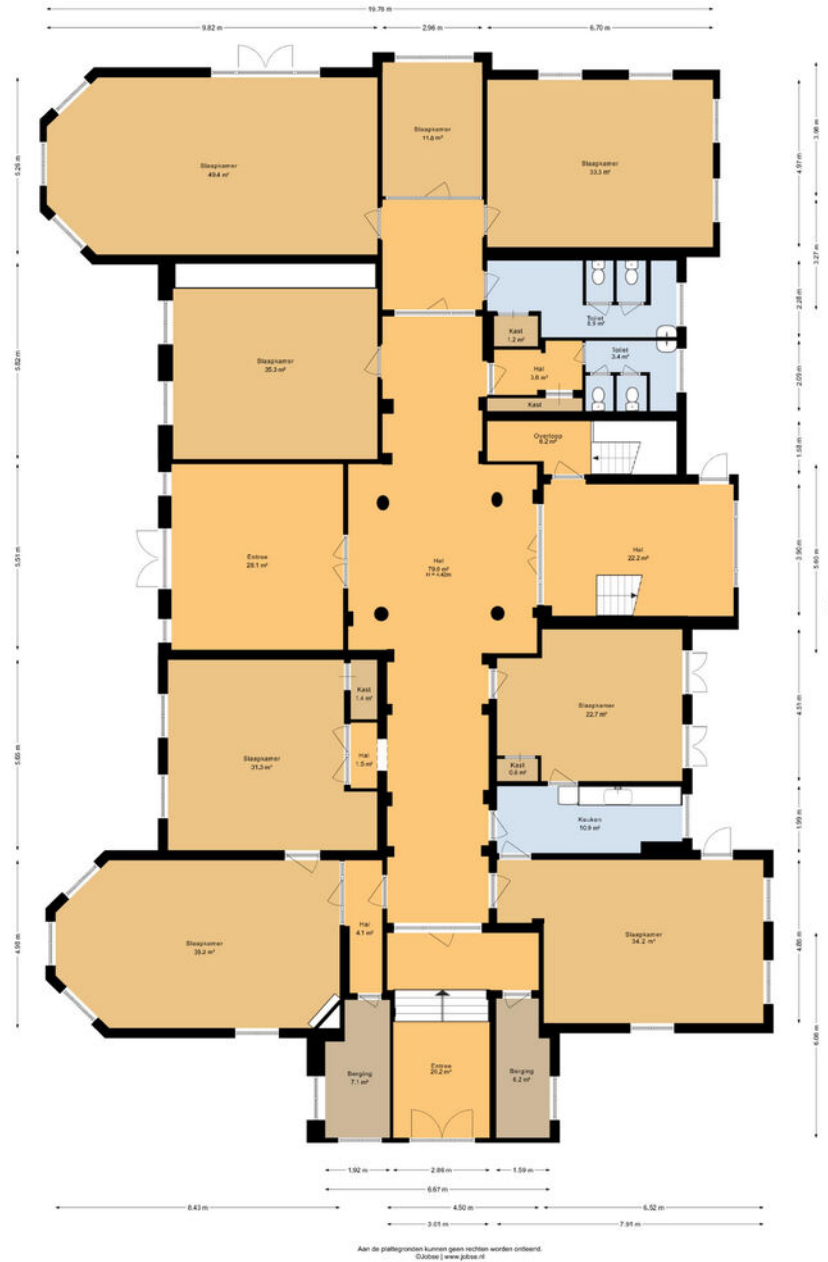


BEGANE GROND

De begane grond omvat circa 438 m² verhuurbaar oppervlak. Hier liggen meerdere grote vertrekken aan weerszijden van de centrale hal. De plafonds zijn hoog en geven de ruimten een rustige, dragende maat. Raamopeningen liggen diep in de gevel, waardoor het licht gefilterd binnenkomt. In sommige ruimten zijn later systeemplafonds en kantoorafwerkingen toegevoegd, maar daaronder blijven de oorspronkelijke verhoudingen goed voelbaar. Lambriseringen, kozijnen en vensters verwijzen naar de vroegere woonfunctie. Zichtlijnen lopen van voor- naar achtergevel en verbinden straatzijde, tuin en rosarium.



BEGANE GROND





KAMERS ROND CENTRALE HAL

De huidige indeling is deels aangepast aan kantoorgebruik, maar de hoofdstructuur met grote kamers rond een centrale ruimte blijft goed leesbaar en biedt een helder uitgangspunt voor wonen, werken of een combinatie daarvan.







EERSTE VERDIEPING

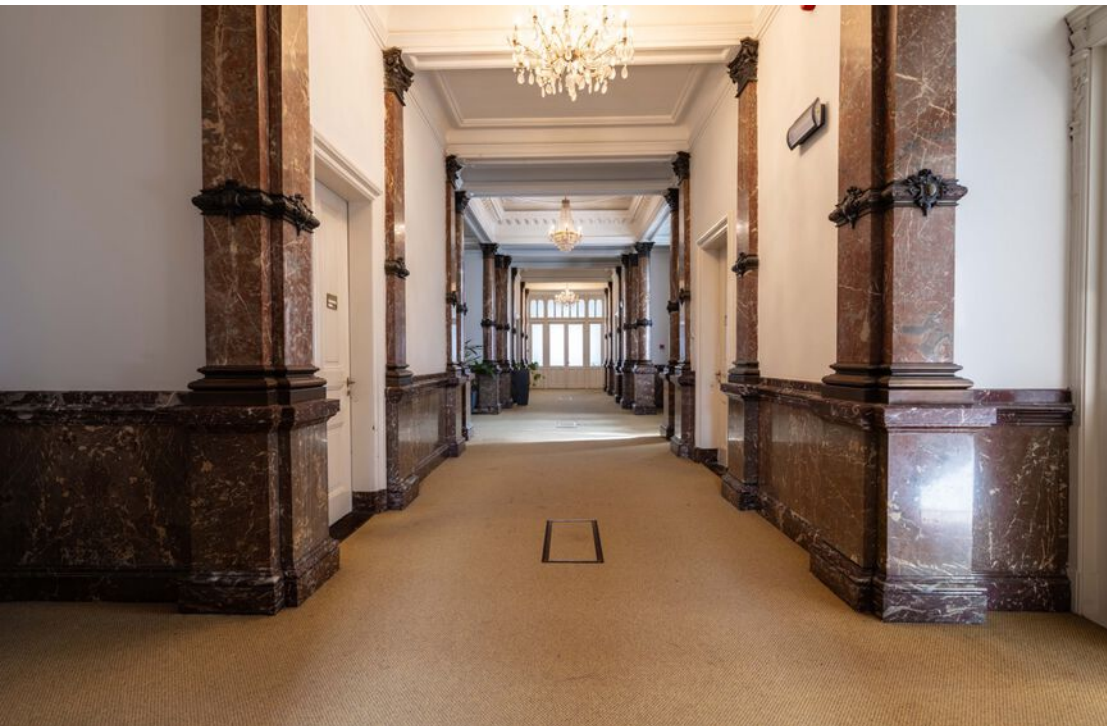


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Dubbe | www.pfbos.nl

EERSTE VERDIEPING

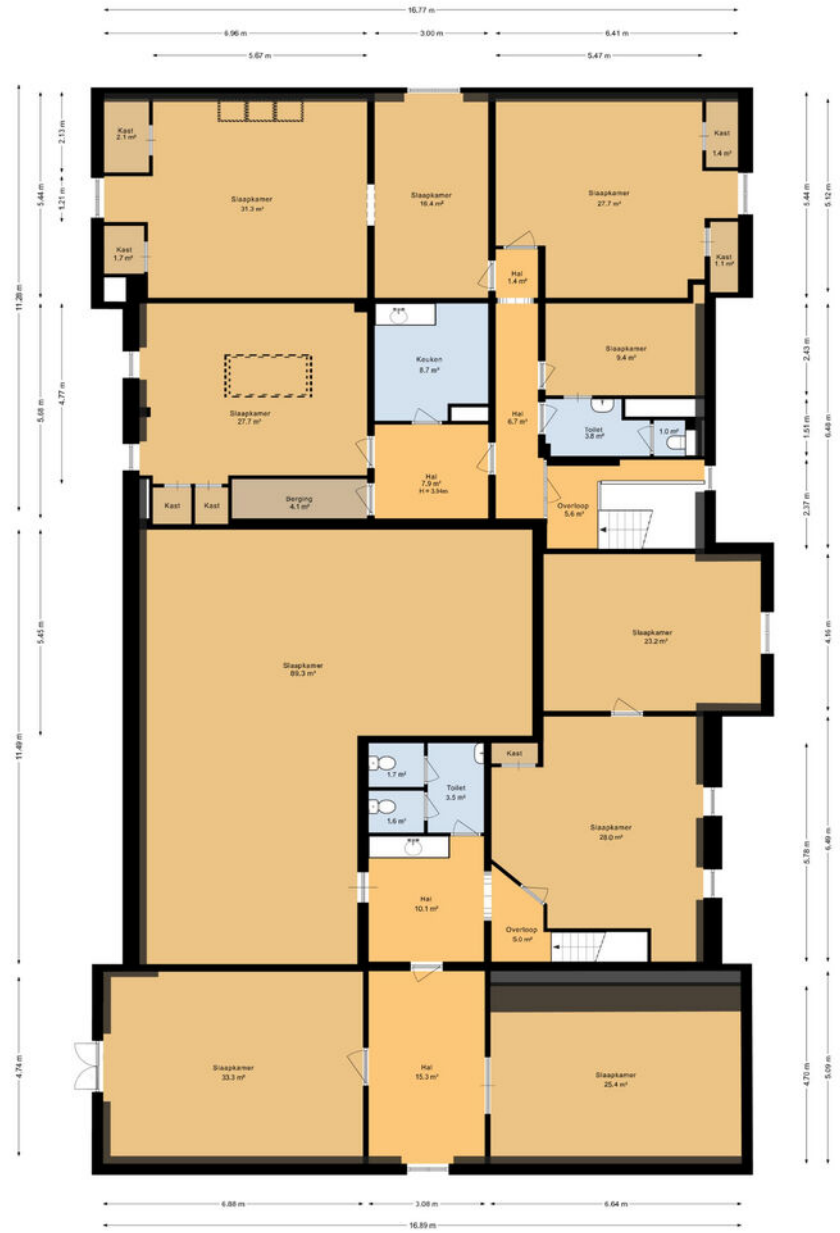
De eerste verdieping vormt het ruimtelijke hart van het gebouw en meet circa 388 m² verhuurbaar oppervlak. De centrale hal is hier groter dan op de begane grond en wordt omringd door kamers die vroeger dienden als salons en representatieve vertrekken. Het licht valt hier rijker binnen, mede door hogere raamopeningen. In diverse ruimten zijn lambriseringen, hoge plinten en klassieke kozijnen nog aanwezig, gecombineerd met latere vloerafwerkingen zoals tapijt of hout. Het trappenhuis verbindt de verdiepingen in een rustige beweging omhoog, met smeedijzeren leuning en stucdetails die de hand van ambachtslieden verraden.







TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobbe | www.jobbe.nl



TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping, met circa 355 m² verhuurbaar oppervlak, herhaalt dit patroon zich, met iets lagere plafonds en een meer ingetogen maatvoering. Hier komt ook een vide voor bij het daklicht. Deze open ruimte telt niet mee in de oppervlakte, maar bepaalt wel sterk de ruimtelijke beleving door licht en hoogte in het hart van het gebouw te brengen.

KAPVERDIEPING

De kapverdieping ligt onder het samengestelde dak met dakkapellen en de koepeltoren. De kapconstructie is zichtbaar en laat zien hoe het gebouw technisch is opgebouwd. Houten spanten en schuine stijlen bepalen het ritme van de ruimte. Licht valt binnen via dakramen en dakkapellen. Delen met een stahoogte onder circa 1,50 m zijn in de meetstaat niet meegerekend en vormen tarra-oppervlakte. Deze laag leent zich voor functies die minder afhankelijk zijn van grote raamopeningen, zoals ateliers, werkruimten of slaapvertrekken, binnen de grenzen van de bestemming en met respect voor de monumentale structuur.

ZOLDER

De hoogste delen onder het dak tonen de houten kapconstructie in volle omvang. De balken lopen hoog boven de vloer en geven de ruimte een open karakter. Niet overal is de hoogte gelijk, maar op de hogere delen kan goed worden gestaan en gewerkt. Ook hier zijn delen met beperkte stahoogte buiten de oppervlakteberekening gelaten. Daglicht komt binnen via kleine vensters en dakramen. Gebruik en toegankelijkheid hangen samen met de gekozen functie en met de mogelijkheden binnen regelgeving en monumentale randvoorwaarden.

In de toren bevindt zich een aparte ruimte, de torenkamer. Deze is om veiligheidsredenen niet ingemeten en maakt geen deel uit van de opgegeven oppervlaktes, maar vormt wel een bijzonder onderdeel van het gebouw.







KELDER

In het souterrain ligt circa 441 m² verhuurbaar oppervlak. De ruimten hebben dikkere muren en een meer gesloten karakter. De vloer is robuust, de wanden zijn deels betegeld of gepleisterd. De lucht is koeler, het licht indirect via kleine ramen op maaiveldhoogte. Installaties, leidingen en brandvoorzieningen zijn zichtbaar aanwezig en bepalen mede het beeld. Deze delen zijn geschikt voor opslag, archief, techniek of ondersteunende functies. Zoals bij veel gebouwen uit deze periode vraagt de bouwkundige opzet aandacht voor ventilatie en vocht, maar de structuur biedt een solide basis voor zorgvuldig hergebruik.



SOUTERRAIN



Aan de platgronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 (Bijzake) www.jbbn.nl





PERCEEL & BUITENRUIMTE

Het perceel meet circa 1.210 m². Aan de achterzijde ligt het rosarium, als restant van de oorspronkelijke parkaanleg. De tuin vormt een rustige tegenhanger van de stedelijke omgeving. Beplanting en paden creëren zichtlijnen naar de gevel en de koepeltoren. Aan de voorzijde ligt een pleinachtige ruimte, omringd door latere bebouwing die de overgang van buitenplaats naar stad markeert. Parkeren is beperkt mogelijk op eigen terrein en in de directe omgeving.

BESTEMMING & MOGELIJKHEDEN

De bestemming is Gemengd-3. Dat betekent dat functies als wonen, dienstverlening, bedrijf, kantoor, atelier, cultuur en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn, met enkele beperkingen. Verdiepingen zijn in principe bestemd voor wonen, tenzij zij al eerder anders werden gebruikt. Detailhandel en horeca zijn slechts beperkt toegestaan en vaak gebonden aan aanduidingen. Binnen deze kaders zijn verschillende scenario's denkbaar.

Wonen in meerdere ruime woningen of appartementen past bij de schaal en de opzet. Ook een combinatie van wonen en werken, of een culturele of maatschappelijke functie, kan aansluiten bij de structuur van het gebouw. Bij elke wijziging is overleg met gemeente en monumentenzorg nodig, zodat ingrepen passen binnen erfgoedwaarden.

Naast wonen biedt Rozenhof 33 ook overtuigende kansen voor zakelijk gebruik. Niet als standaard kantoorvloer, maar als een monumentale werkomgeving met karakter, uitstraling en een natuurlijke indeling die zich leent voor meerdere vormen van ondernemerschap. De villa kent bovendien een verleden als kantoor, waardoor het gebouw deze functie al eerder heeft gedragen en een zakelijke invulling niet vreemd aanvoelt, maar juist past binnen de geschiedenis van het pand.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn onder meer functies zoals kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, atelier en bedrijfsmatig gebruik mogelijk, met aandacht voor de monumentale waarden. Dat maakt Rozenhof 33 interessant voor bijvoorbeeld een adviespraktijk, zorggerelateerde dienstverlening, een kleinschalige medische of therapeutische setting, een kantoororganisatie, studio of creatieve onderneming.

Ook combinaties zijn denkbaar: werken en ontvangen op de begane grond, met daarboven ruimte voor privégebruik, overleg of aanvullende functies. Het gebouw leent zich voor een invulling waarin representativiteit, rust en beleving samenkomen en waarin dagelijks gebruik wordt versterkt door de monumentale structuur.

Rozenhof 33 vraagt daarbij om een gebruiker die verder kijkt dan efficiëntie alleen. Dit is geen anoniem gebouw, maar een plek met identiteit. Juist dat maakt het geschikt voor organisaties en ondernemers die waarde hechten aan uitstraling, positionering en een omgeving die vertrouwen oproept bij cliënten, relaties of bezoekers.



OVERIGE INFORMATIE

DOELGROEPEN

Het gebouw spreekt mensen aan die ruimte, licht en historie waarderen. Dat kunnen gezinnen zijn die royaal willen wonen, maar ook stellen of alleenstaanden die wonen en werken willen combineren. Makers, ontwerpers en architecten vinden hier een omgeving die past bij hun manier van denken. Internationale kopers en erfgoedliefhebbers herkennen de kwaliteit van dit type architectuur. Ook maatschappelijke organisaties of culturele initiatieven kunnen hier een plek vinden die inhoud en uitstraling verbindt.

BOUWKUNDIGE STAAT

De constructie bestaat uit metselwerkgevels met natuurstenen onderdelen, houten vloeren en kapconstructies. Veel oorspronkelijke details zijn behouden en nog goed afleesbaar. Er is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd waarin dak, gevels, constructie en installaties zijn beoordeeld. Dat onderzoek vormt het inhoudelijke vertrekpunt voor onderhoud en toekomstig gebruik. In een gebouw van deze schaal en leeftijd is onderhoud geen eenmalige ingreep, maar een doorlopend proces. Historische maatvoering betekent dat deuropeningen soms lager zijn en plafondhoogtes variëren. Dat vraagt om aanpassing in gebruik, niet om aanpassing van het gebouw.

ENERGIELABEL & VERDUURZAMING

Voor het gebouw is een energielabel opgesteld, aangevuld met een verduurzamingsadvies. Het pand is nog niet ingrijpend verduurzaamd en ook niet recent gerestaureerd. Dat betekent dat de toekomstige eigenaar hier eigen keuzes kan maken, met respect voor de monumentale waarden. Bij rijksmonumenten gelden andere uitgangspunten dan bij nieuwbouw. Gevels, kozijnen en detaillering zijn onderdeel van de beschermde waarde en vragen om maatwerk. Het verduurzamingsadvies laat zien welke stappen technisch en cultuurhistorisch verantwoord zijn, zoals verbetering van installaties, kierdichting en zorgvuldig ingepaste isolatie aan de binnenzijde. Het pand biedt daarmee ruimte om verduurzaming vanaf de basis goed en doordacht op te bouwen.

LOCATIE & BEREIKBAARHEID

Rozenhof 33 ligt op loopafstand van het historische centrum, het Dordrechts Museum en het station. De N3 en A16 verbinden Dordrecht met Rotterdam, Breda en de Drechtsteden. Utrecht ligt op circa 45 minuten, Amsterdam op ongeveer een uur. Openbaar vervoer is nabij en de wijk heeft een uitgesproken woonkarakter met veel groen.

TIEN REDENEN OM DIT OBJECT TE OVERWEGEN

- De architectuur uit het einde van de negentiende eeuw is nog volledig afleesbaar.
- De combinatie van baksteen en zandsteen geeft het gebouw een eigen gezicht.
- De centrale hal en het trappenhuis bepalen de ruimtelijke ervaring.
- Het rosarium verbindt het huis met zijn buitenplaatsverleden.
- De ligging combineert rust met nabijheid van de stad.
- De plattegrond biedt ruimte voor verschillende indelingen.
- De monumentenstatus waarborgt behoud van kwaliteit.
- De bestemming laat meerdere functies toe.
- De schaal past bij royaal wonen of werken.
- De toekomstwaarde ligt in zorgvuldig gebruik.

KORTOM

Rozenhof 33 is een gebouw met een lange geschiedenis en een duidelijke architectonische identiteit. De combinatie van schaal, licht en detail maakt het geschikt voor mensen of organisaties die inhoud en ruimte zoeken. De toekomst ligt in een gebruik dat recht doet aan wat hier al meer dan een eeuw staat.



COLLEGIALE VERKOOP

Dordrecht. EQ is sterk in de commerciële en bedrijfsmatige vastgoedmarkt in Zuidwest-Nederland en heeft een uitgebreid netwerk onder beleggers, ontwikkelaars en eindgebruikers die actief zijn in herontwikkeling, transformatie en beleggingen in vastgoed met schaal en complexiteit.

Waar Redres zich richt op de inhoudelijke positionering, de architectonische en cultuurhistorische waarde en het zorgvuldig verwoorden van de mogelijkheden van een monumentaal gebouw, brengt EQ vooral kennis van de regionale markt, actuele vraag en prijsontwikkeling en de zakelijke koperskant in. Hun ervaring met kantoorgebouwen, mixed-use projecten en transformatielocaties sluit goed aan bij een object als Rozenhof 33, waar meerdere toekomstscenario's denkbaar zijn binnen één gebouw.

Deze samenwerking zorgt ervoor dat het pand zowel inhoudelijk als marktgericht wordt gepositioneerd, met oog voor bouwkunst en historie, én met gevoel voor haalbaarheid, exploitatie en investeringsperspectief.

INTERESSE & BEZICHTIGING

Voor wie zich aangesproken voelt door de mogelijkheden en het karakter van dit gebouw, is een nadere kennismaking vanzelfsprekend mogelijk. Redres verzorgt de inhoudelijke begeleiding met aandacht voor historie, bouwkundige staat en toekomstscenario's, in collegiale samenwerking met EQ Real Estate uit Breda en Dordrecht, dat sterk is in de regionale markt, beleggers en herontwikkelingsvraagstukken. Een bezichtiging kan in overleg worden gepland.



GEGEVENS

Vraagprijs	Zie redres.nl
Bouwjaar	1891
Bestemming	Gemengd-3
Oppervlak perceel	1210 m ²
Parkeren	Op eigen terrein

© 2020, Redres de erfgoedexpert. De vermelde informatie maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor- kunnen géén rechten worden ontleend en de prospectus behouden aan eigenaars.



KENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs / Prijs op aanvraag	-
Aanvaarding	in overleg

BOUW

Bouwsoort	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	
BTW belast	

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Kantoorruimte	
Units	
Perceel	0 m ²
Inhoud	undefined m ³
Sectie	

Vrije hoogte	
Verdiepingen	

ONDERHOUD

Onderhoud binnen	
Onderhoud buiten	
Servicekosten	-

ENERGIE

Energie label	-
Isolatie	-
Verwarming	-
Warm water	-
Cv-ketel	-

KADASTRALE GEGEVENS

Oppervlakte	0 m ²
Eigendomssituatie	

BUITENRUIMTE

Gemeente	
Parkeren	
Oppervlakte terrein	

OVERIGE INFORMATIE

Horeca toegestaan	
Welstandsklasse	

MONUMENTENPORTAAL (NMP)

Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMP) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMO) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMP brengt monumentenaanbod en - vraag samen op één plek. Het NMP beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMO-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMP.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

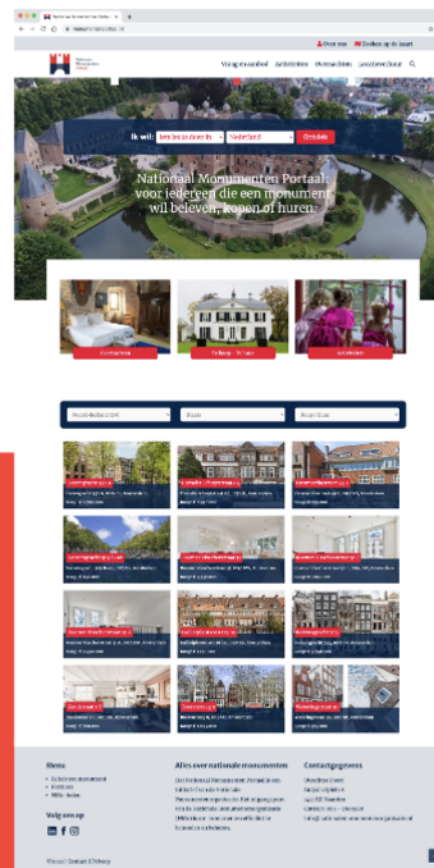
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Ruijsdaelplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMO) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

CONTACT

Redres de Erfgoedexpert is gevestigd in Amersfoort en Hilversum. Amersfoort is de officieuze erfgoedhoofdstad van Nederland. Aan de rand van de stad staat het grootste kloostercomplex van Nederland: het Onze Lieve Vrouw ter Eem Klooster.

Dit oorspronkelijke meisjesinternaat, gebouwd tussen 1932 -1934, staat in een bosrijke omgeving en heeft een vloeroppervlak van maar liefst 25.000 m². Het Rijks--monument is afgelopen jaren gerestaureerd en in het hart van het klooster zijn diverse organisaties gehuisvest die zich bezig houden met erfgoed.

Kortom, dit erfgoedcluster is een van de best denkbare plekken voor de huisvesting van dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



ir. J.W. (Jan-Willem) Andriessen

Directeur | Bouwkunstexpert | NMo-Monumentenmakelaar

Onze Lieve Vrouw Ter Eem Klooster | erfgoedcluster

Daam Fockemalaan 22

3818 KG Amersfoort

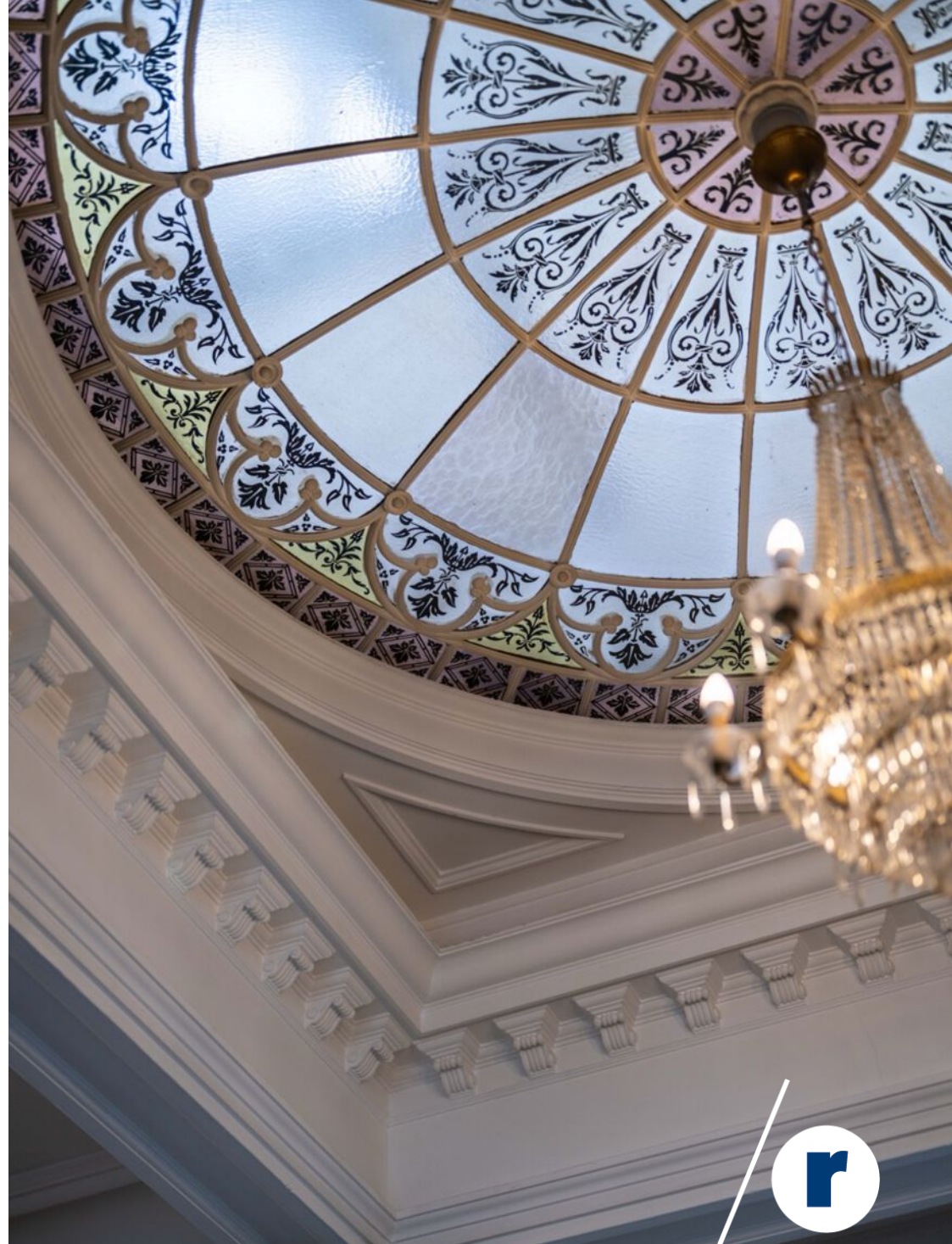
T +31 (0)35-647 08 78

E info@redres.nl

W www.redres.nl

© 2024, Redres de Erfgoedexpert. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén

rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Erfgoedexpert maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar / 
/eilgoed /vintage /architectuur /design