

Voorstraat 250 Dordrecht



Vraagprijs € 550.000 k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 1002 9500
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Voorstraat 250 te Dordrecht

Monumentaal wonen én ondernemen op een absolute toplocatie in hartje Dordrecht!

Op een prominente locatie aan de levendige Voorstraat bevindt zich dit bijzondere Rijksmonumentale woon/winkelpand, waar historische charme, authentieke details en veelzijdige gebruiksmogelijkheden op unieke wijze samenkomen. Met een volledig intact gebleven Jugendstil-winkelpui, een karakteristieke winkelruimte en een verrassend ruime bovenwoning biedt dit pand een unieke kans voor ondernemers, beleggers en iedereen die wonen en werken op één bijzondere plek wil combineren.

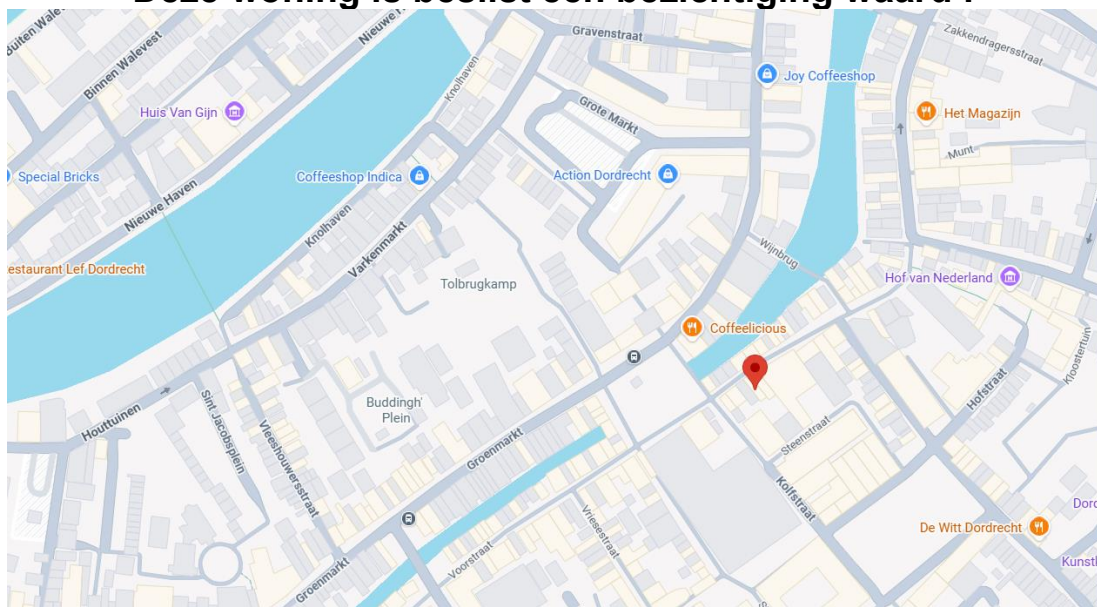
Het pand beschikt over een totale gebruiksoppervlakte van maar liefst 193 m², verdeeld over 77 m² winkelruimte op de begane grond en 116 m² woonruimte op de eerste en tweede verdieping. De winkelruimte kenmerkt zich door een grote etalage, een royale verkoopruimte, kantine, bergruimte en kantoor, aangevuld met een overdekte buitenplaats van 11 m². De karakteristieke, industriële uitstraling en de prominente ligging maken deze ruimte uitermate geschikt voor uiteenlopende commerciële invullingen.

De bovenwoning biedt volop leefruimte en sfeer, met een riante woonkamer, een woonkeuken met diverse inbouwapparatuur, drie zeer ruime slaapkamers en twee badkamers. Het patioterras van 10 m² vormt een heerlijke plek om buiten te zitten, midden in de historische binnenstad.

Ook de locatie maakt dit object bijzonder aantrekkelijk. Gelegen aan de sfeervolle Voorstraat, te midden van winkels, restaurants en bars en op korte afstand van het gezellige Scheffersplein, bevinden alle voorzieningen zich letterlijk om de hoek.

Een karaktervol Rijksmonument met allure, ruimte en potentie. Een unieke kans om wonen, ondernemen en investeren samen te brengen op een van de meest aansprekende locaties van Dordrecht.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard !



Zeer ruim woon/winkelpand aan de Voorstraat midden in het centrum van Dordrecht!

Indeling

Begane grond:

Winkelruimte:

De entree bevindt zich in de karakteristieke winkelpui van het Rijksmonumentale pand. Deze volledig intact gebleven Jugendstil-winkelpui is een van de meest bijzondere kenmerken van het pand en zorgt direct bij binnenkomst voor een unieke historische uitstraling.



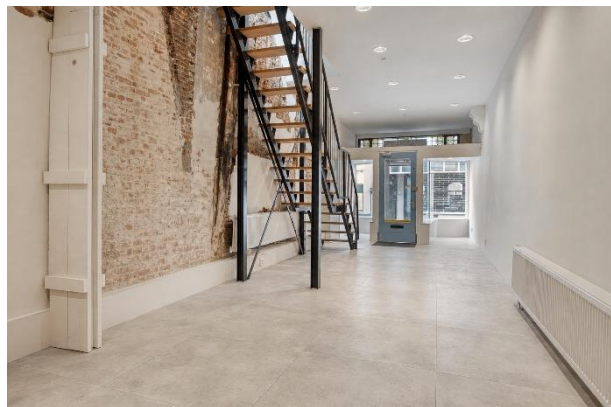
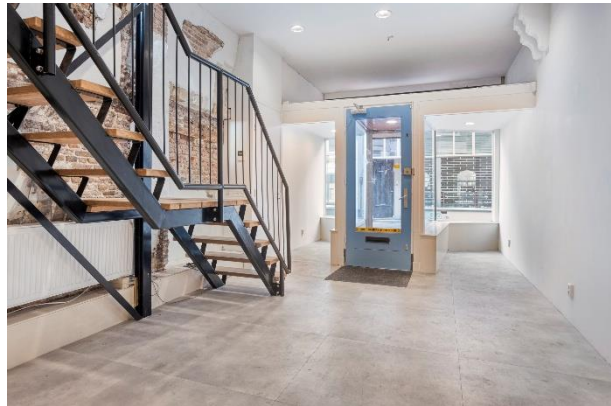
Winkelruimte:

Aan de voorzijde bevindt zich de winkelruimte met een diepte van circa 10,13 meter en een frontbreedte van circa 3,69 meter. Aan weerszijden van de voordeur bevinden zich fraaie etalageruimtes, waardoor de winkel vanaf de Voorstraat een aantrekkelijke en karakteristieke uitstraling heeft.

De winkelruimte heeft een stoere, industriële uitstraling en beschikt over een industriële stalen trap met houten treden die toegang geeft tot de woonverdieping.

Daarnaast is de winkel voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, waarmee het winkelgedeelte eenvoudig kan worden afgesloten. Vanuit de winkelruimte is tevens de meterkast bereikbaar, voorzien van 12 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Aan de achterzijde bevindt zich een hal met toegang tot de kantine, toiletruimte, de opstelplaats van de CV-combiketel, het kantoor en de overdekte buitenopslag / buitenplaats.



Hal:

De hal aan de achterzijde biedt toegang tot de kantine en is voorzien van de opstelling van de HR CV-combiketel (Remeha Tzerra, 2015). Vanuit de hal is tevens het kantoor aan de achterzijde bereikbaar.



Pantry en toilet:

De kantine beschikt over een praktische pantry en biedt via een deur toegang tot de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een wandtoilet.



Kantoor:

Het kantoor aan de achterzijde beschikt over ramen en een deur naar de achtergelegen buitenplaats. Hierdoor is ook vanuit deze ruimte een directe verbinding met de buitenruimte aanwezig.



Buitenplaats:

De buitenplaats heeft een oppervlakte van 11 m² en is momenteel betegeld en overdekt met kunststof golfplaten. De ruimte biedt volop mogelijkheden en kan relatief eenvoudig worden omgevormd tot een besloten stadstuin, waarmee een sfeervolle buitenplek midden in de binnenstad kan worden gecreëerd.



1^e verdieping:

Bovenwoning:

Via de vaste trap vanuit de winkel wordt de eerste verdieping bereikt. Deze verdieping vormt de afgesloten woonverdieping en is verdeeld over een keuken aan de achterzijde, een patio, de woonkamer aan de voorzijde en een gang naar de achterzijde met tussenhal met slaapkamer en badkamer. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de vaste trap naar de tweede verdieping.

Keuken:

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met een eenvoudig hoekkeukenblok. De keuken is voorzien van een oven, keramische kookplaat, afzuigkap en een aansluiting voor de wasmachine. Een bijzonder pluspunt zijn de openslaande deuren naar het patioterras aan de achterzijde, waardoor de keuken direct in verbinding staat met de buitenruimte. Vanuit de keuken is de woonkamer aan de voorzijde bereikbaar. Via een trapje is tevens de achtergelegen gang met slaapkamer en badkamer toegankelijk.



Patio:

De patio vormt een fijne, beschutte buitenruimte aan de achterzijde van de woning. De patio is voorzien van een bitumen afwerking. Door het aanbrengen van terrastegels kan hier eenvoudig een aantrekkelijk terras worden gerealiseerd, waarmee de woning beschikt over een prettige buitenruimte midden in de stad.



Woonkamer:

Aan de voorzijde bevindt zich de riante en sfeervolle woonkamer, gelegen aan de gezellige Voorstraat. Deze karaktervolle ruimte wordt gekenmerkt door fraaie glas-in-loodramen, een gasgestookte sierhaard en vaste kasten. De hoge plafonds met ornamenten versterken de authentieke sfeer en geven de woonkamer een royale en karakteristieke uitstraling. De woonkamer en keuken worden van elkaar gescheiden door fraaie kamer-en-suite deuren met glas-in-loodramen. De combinatie van hoge plafonds, ornamenten, glas-in-lood en originele elementen zorgt hier voor een bijzonder sfeervolle woonomgeving.

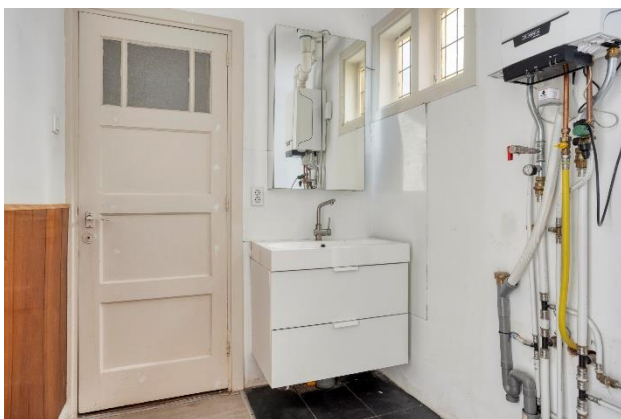
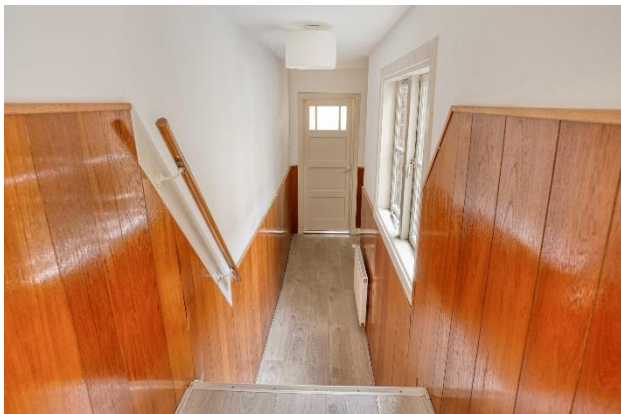


Tussenhal, overloop en badkamer:

De tussenhal vormt de verbinding naar de achterzijde van de woning. Hier bevindt zich een HR CV-combiketel (Remeha Tzerra, 2015) en een praktisch wastafelmeubel. Vanuit de tussenhal zijn de eerste slaapkamer en de badkamer bereikbaar.

Badkamer 1

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wandtoilet, doucheruimte en een opengaand raam.



Slaapkamer:

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en profiteert van een prettige hoeveelheid daglicht en lichtinval. De ligging aan de achterzijde zorgt bovendien voor een rustige sfeer.



Tweede verdieping:

Overloop:

Via de vaste trap wordt de tweede verdieping bereikt. Hier bevindt zich een riante overloop, die toegang geeft tot de tweede badkamer en de twee overige slaapkamers. De overloop heeft door de houten balken en het raampje een karakteristieke uitstraling. Op de overloop bevindt zich tevens een wastafelmeubel met spiegel.



Slaapkamers:

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde van de woning, direct aan de sfeervolle Voorstraat. De kamer beschikt over een vaste kast en biedt daarmee praktische bergruimte.



Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een vaste kast. Hiermee beschikt de woning over drie zeer ruime slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping.



Badkamer 2:

De tweede badkamer bevindt zich op de tweede verdieping en is voorzien van een inloofdouche en toilet. De wanden zijn afgewerkt met kunststof wandpanelen.



De karakteristieke uitstraling en prominente ligging geven het pand een bijzondere commerciële aantrekkingskracht, terwijl de aanwezige woonfunctie zorgt voor flexibiliteit en comfort.

Ook voor wie op zoek is naar extra inkomsten uit verhuur biedt dit pand interessante mogelijkheden. Het winkelgedeelte kan op relatief eenvoudige wijze worden verhuurd. De indicatieve marktconforme huurwaarde bedraagt circa € 1.300 tot € 1.500 per maand, afhankelijk van de exacte invulling en verhuurvoorwaarden. Daarmee is het pand niet alleen aantrekkelijk voor eigen gebruik, maar biedt het tevens de mogelijkheid om een deel van de investering door verhuur te laten dragen.

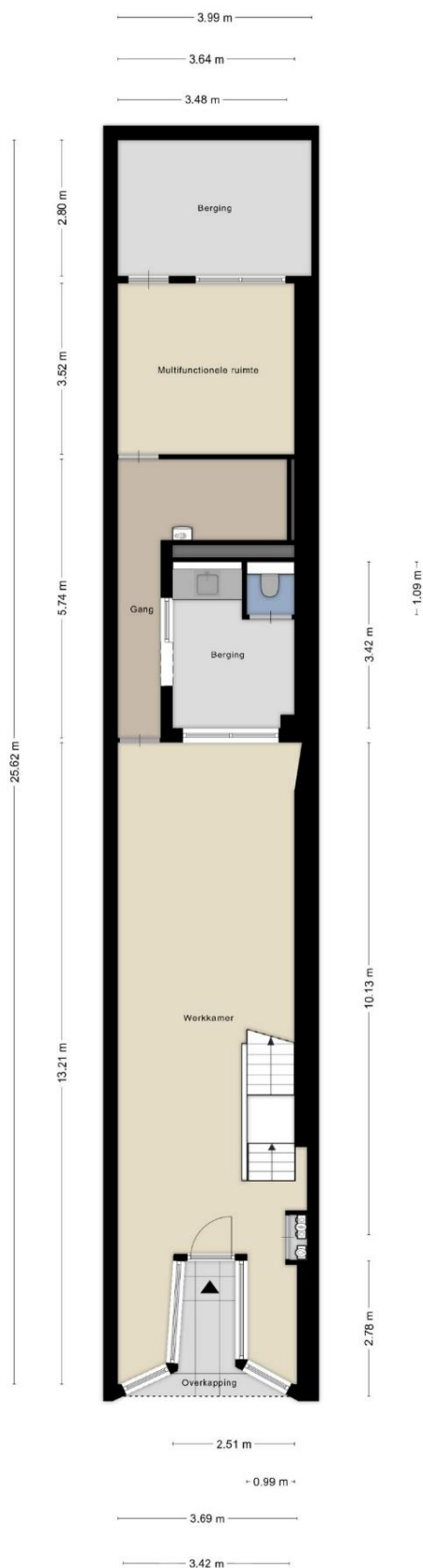
Een markant pand met karakter, mogelijkheden en een toplocatie — voor ondernemers, beleggers en iedereen die wonen en werken op een unieke plek wil samenbrengen.

Overige:

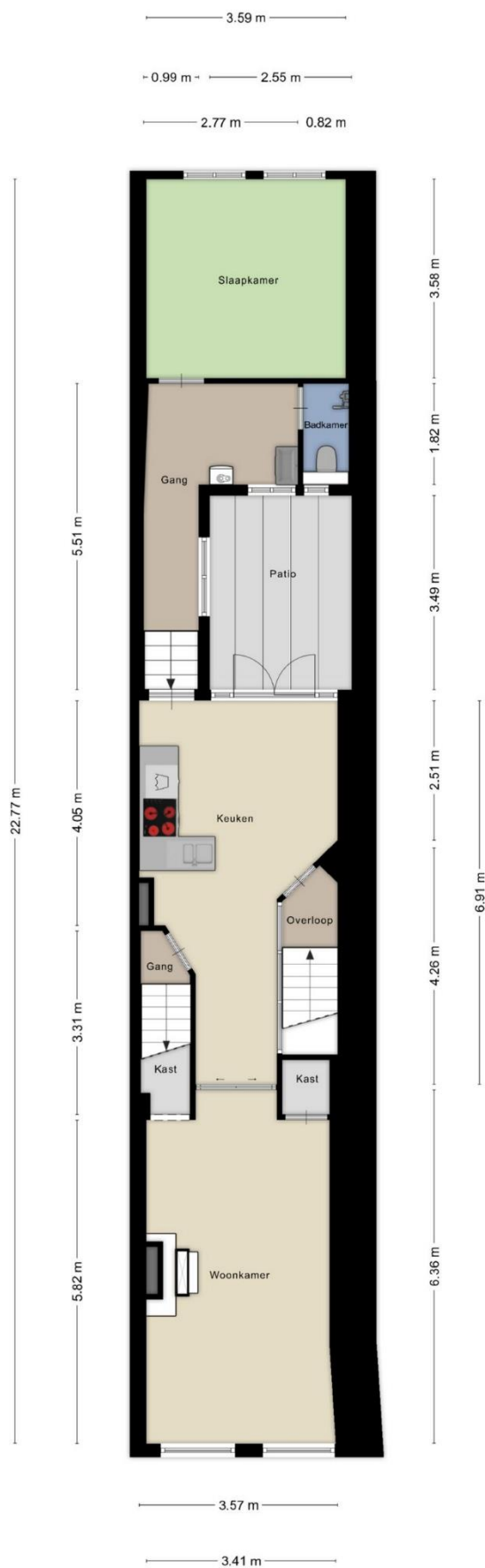
-  Winkel met 77 m² gebruiksoppervlakte.
-  Zeer ruime bovenwoning met 116 m² woonoppervlakte.
-  Gelegen midden in het historische centrum van Dordrecht.
-  Drie zeer ruime slaapkamers.
-  Twee badkamers.
-  Volledig voorzien van centrale verwarming middels 2 HR CV-combiketels Remeha Tzerra, bouwjaar 2015.
-  Houten kozijnen met enkele beglazing en gedeeltelijk voorzien van fraaie glas-in-loodramen.
-  Sfeervolle deuren en ornamenten.
-  Karakteristieke, volledig intact gebleven Jugendstil-winkelpui.
-  Winkelruimte met circa 10,13 meter diepte en 3,69 meter frontbreedte.
-  Industriële uitstraling en industriële stalen trap met houten treden.
-  Meterkast met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars.
-  Energielabel D, geldig tot 25 september 2036.
-  Buitenplaats van circa 11 m².
-  Patio aan de achterzijde.
-  Prominente ligging midden in het centrum.
-  Winkels, restaurants, bars en het Scheffersplein op korte afstand.
-  Oplevering in overleg, per direct mogelijk.

Plattegronden

Begane grond:



1^e verdieping:



Tweede verdieping:



Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Ligging	Dordrecht, historische binnenstad
Soort bouw	Bestaande bouw, woon/winkelpand
Bouwjaar	1750
Soort object	Woon/winkelpand
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	96 m ²
Gebruiksoppervlakte totaal	193 m ²
Inhoud	685 m ³
Winkelruimte begane grond	77 m ²
Bovenwoning	116 m ²
Woonkamer	23 m ²
Keuken	16 m ²
Patio terras	919 m ²
Overdekte tuin	11 m ²
Slaapkamers	3 slaapkamers van respectievelijk 13 m ² , 14 m ² en 11 m ² .
Badkamer 1	2,5 m ²
Badkamer 2	1,5 m ²
Verwarming	2x HR CV Combiketel (Remeha Tzerra, 2015)
Energielabel	D, geldig tot 25 september 2036
Waterschapslasten	€ 58,97 per jaar
Rioolheffing en afvalstoffenheffing	€ 126,25 per jaar
WOZwaarde	€ 189.000 (peildatum 1-1-2025)

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.



Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.



Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.



Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.



Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.



Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).



Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.



Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned.". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.



Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

