



Voorstraat 168 • Dordrecht

Te koop: Rijksmonument

M **WALTMANN**
W bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE

Voorstraat 168 • Dordrecht



Algemene informatie	P03-P05
Algemene voorwaarden	P06
Locatie	P07
Bestemmingsplan	P08
Foto's	P09-P18
Plattegronden	P19-P23
Kadastrale kaart	P24
Disclaimer	P25
Contactgegevens	P26

ALGEMENE INFORMATIE

Voorstraat 168 • Dordrecht

Algemeen:

Uniek transformatie project !

Graag nodigen wij u uit om dit unieke Rijksmonument met zeer veel mogelijkheden te komen bekijken. Voorstraat 168 is een pand (4 bouwlagen) wat historie ademt en wat zoals zoveel panden in de binnenstad gebouwd en verbouwd is in fasen. De Historie grijpt terug tot wel vanaf 1750.

Rijksmonument: 13873

PAND met gepleisterde lijstgevel (XIX c) met rijk gesneden kroonlijst, en consoles.

Vensteromlijstingen met gebogen hoeken; deuroplijsting met consoles.

Hardstenen plint.

Een latere vereenvoudiging beroofde de gevel van zijn venster bekroningen, balkonhek en rijk gedetailleerde balustrade.

Het interieur heeft een fraaie hal, gang en trappenhuis met rijk Lodewijk XV stucwerk.

Boven de deuren van de hal en boven de tochtdeur dessus-de-portes met putti.

Fraai gebouw van eenvoudige doch harmonische architectuur en van oudheidkundige waarde.

Afmetingen:

Woonoppervlakte	1.031 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	89 m ²
Perceeloppervlakte	903 m ²
Inhoud	3.652 m ³

Vraagprijs:

€ 1.800.000,--- kosten koper.

Kadastrale gegevens

Gemeente:	Dordrecht
Sectie:	G
Nummer:	2943
Grootte	903 m ²

ALGEMENE INFORMATIE

Voorstraat 168 • Dordrecht

Het pand is gedateerd en dient intern en extern te worden gerenoveerd;
De verkoper heeft het pand zelf nooit bewoond.

De huidige eigenaar heeft onderzoek laten doen naar de historie van dit machtige pand en hieruit is naar voren gekomen dat de hoofdvorm van het huidige pand waarschijnlijk omstreeks het midden van de 18e eeuw tot stand is gekomen wanneer beide percelen tot een groot pand werden samengevoegd.

Er ontstond toen een zeer voornaam huis van vijf vensters breed, met voor- en achterhuis, twee lichthoven, een grote tuin en een koetshuis aan de Doelstraat. Initiatiefnemers van het pand zijn de in 1703 geboren Santheuvel (Thesaurier van de stad) en burgemeesterdochter Adriana Geertruijd Eelbo die in 1739 trouwen.

In de rijke rococo gang prijkt hun alliantiewapen in het stucwerk boven de deur bij het trappenhuis.

Er wordt aan de straatzijde een verdieping over de volle breedte toegevoegd om de lijstgevel in verhouding te brengen met de nieuwe royale breedte van het pand. Het linkerdeel van het voorhuis, inclusief de centrale gang worden eveneens verhoogd met een verdieping. De nieuwe kap op dit gedeelte bestaat uit twee zadeldaken met een tussen goot en dakschild aan de binnenhof.

De indeling van het samengevoegde pand volgt de klassieke opzet van een zeer voorname patriciërswoning uit de 18e eeuw met een centrale ruime gang en een ruim trappenhuis aan de linker zijde voorzien van een lantaarn. De gang geeft toegang tot representatieve vertrekken ter weerszijden. De daglichttoetreding van deze kamers wordt voorzien door grote schuiframen in de voorgevel en de lichthofgevels. Via de centrale gang is ook het achterhuis ontsloten. Vast staat dat de ruimte rechts van de gang als keuken dienst deed.

Van de oorspronkelijke inrichting is een rijke marmeren vloer en een ruime stookplaats met hardstenen vloer nog te zien. Over de opzet van het achterhuis is overigens weinig met zekerheid te zeggen. Op de oudste kadastrale kaart van 1832 staat een groot achterhuis ingetekend. Het is dus goed denkbaar dat aan de grote tuin een zaal was gesitueerd. Op de eerste verdieping van het voorhuis is de trap naar de zolder en huishoudelijke vertrekken subtiel weggestopt achter een gangdeur naast het hoofdtrappenhuis.

Kortom bent u na het lezen van de informatie en het zien van de beelden ook zo enthousiast geworden en kunt u niet wachten om te komen kijken ? Neemt u contact op met Waltmann. Wij plannen dan graag een afspraak met u in om het pand te gaan bekijken en zullen u met alle liefde en plezier een rondleiding te geven.

Neemt u een kijkje bij het beeldmateriaal en bij de gedetailleerde plattegrond zodat u zich al een beeld kunt vormen.

Parkeren:

Betaald parkeren en parkeervergunningen.

ALGEMENE INFORMATIE

Voorstraat 168 • Dordrecht

Aanvaarding:

In overleg.

Disclaimer:

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld zoals u van Waltmann kan verwachten.

De tekst inzake het onderzoek is grotendeels aangeleverd door Lugten Malschaert Architecten

De vermelde oppervlakten (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakten. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aan de gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Waltmann is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

Gunning is altijd voorbehouden aan verkoper.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Voorstraat 168 • 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 verkoper 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 168 • 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 object is gelegen net buiten het zogenaamde 'pollergebied' van de historische binnenstad. Dit maakt het mogelijk dat de bereikbaarheid er is via zowel voorzijde als de achterzijde van de ruimte. Aan de achterzijde is een eigen vaste parkeerplaats aanwezig. Aan de voorzijde is het betaald parkeren of door middel van bij de gemeente Dordrecht aan te vragen parkeervergunning.



BESTEMMINGSPLAN

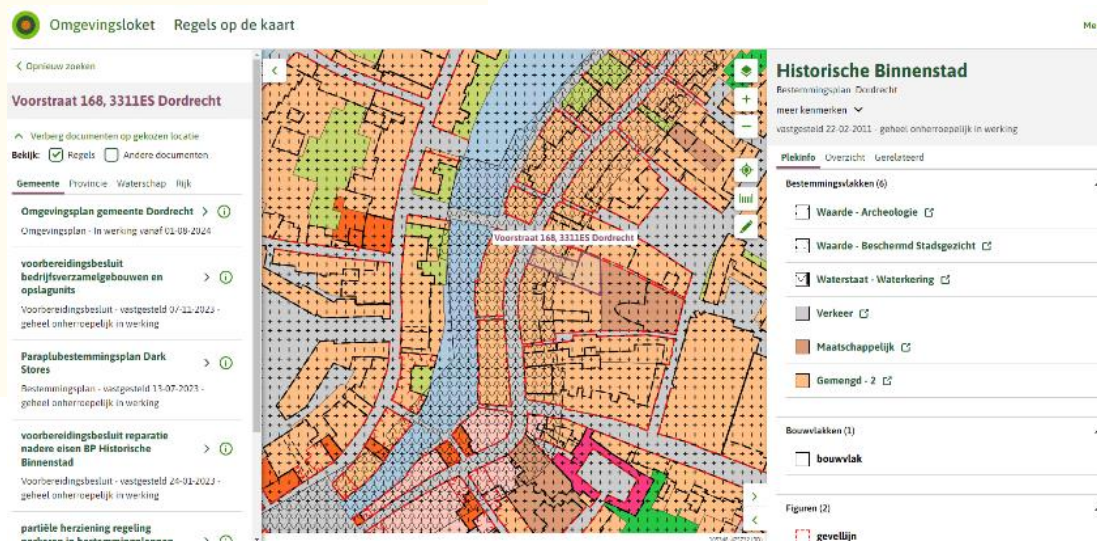
Voorstraat 168 • Dordrecht

Bestemming:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Historische Binnenstad' vastgesteld op 22 februari 2011 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Gemengd-2' heeft.

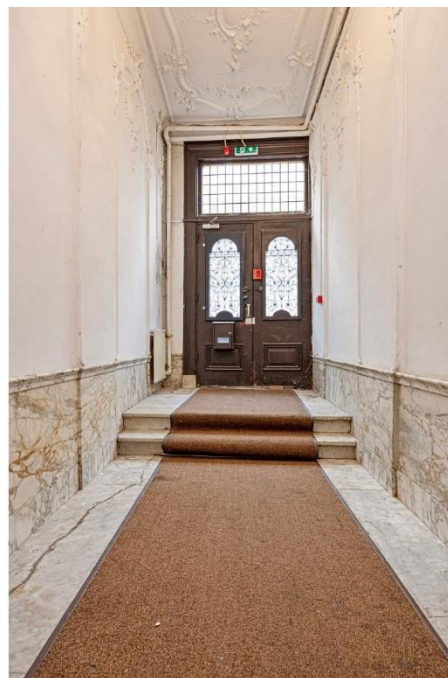
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen, b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeren, groen, water.

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.



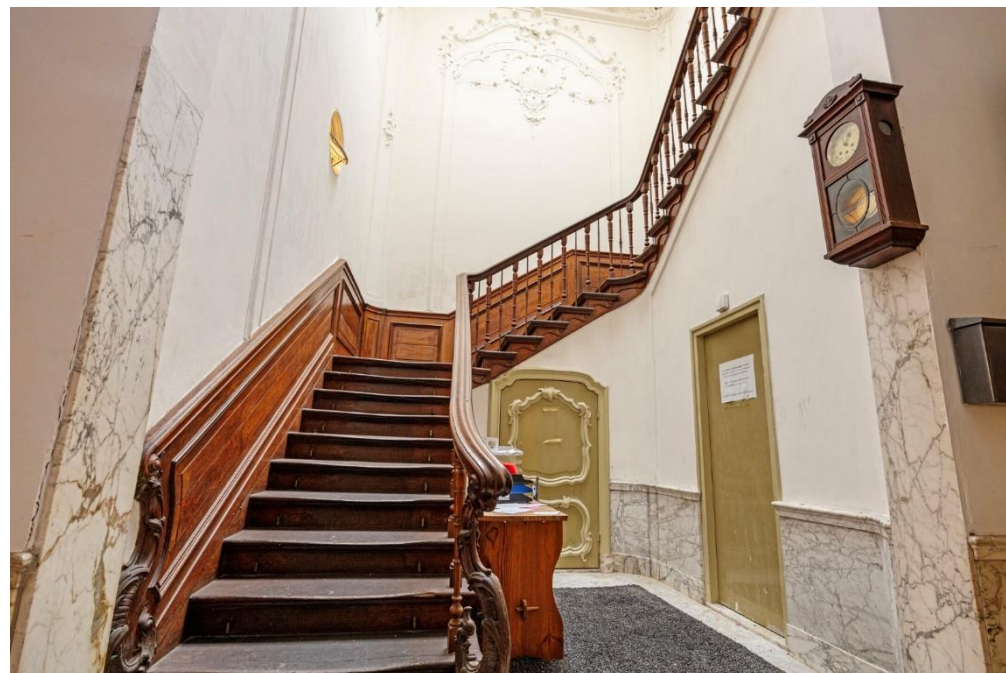
FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



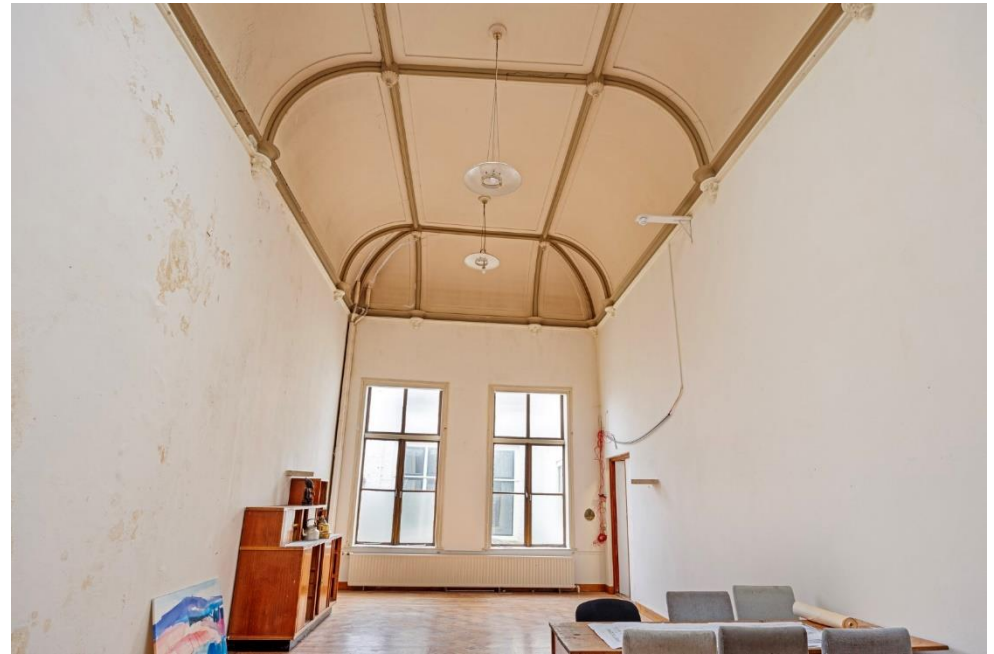
FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



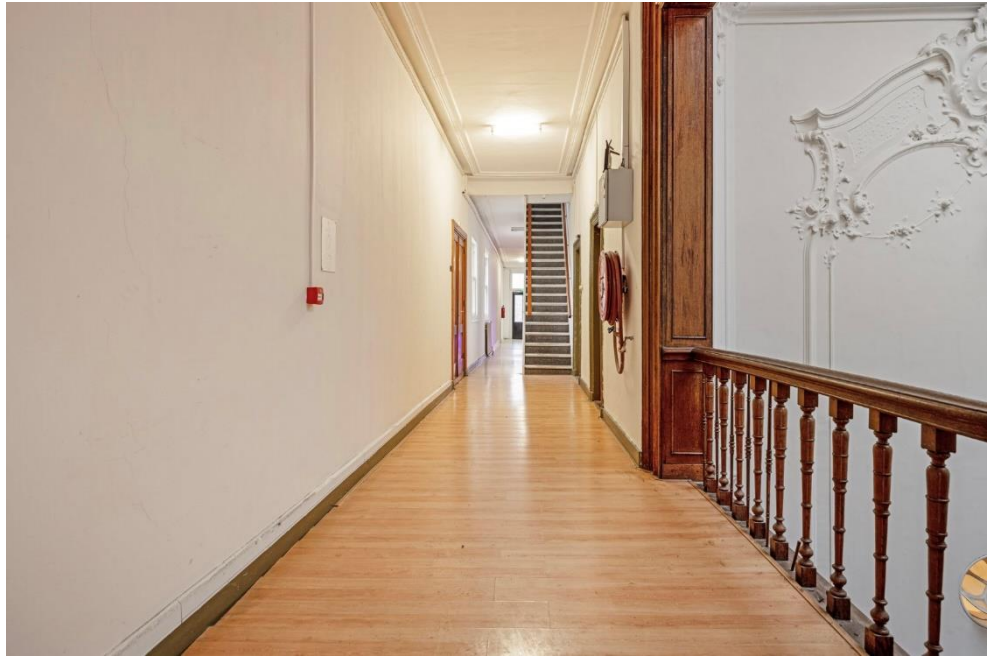
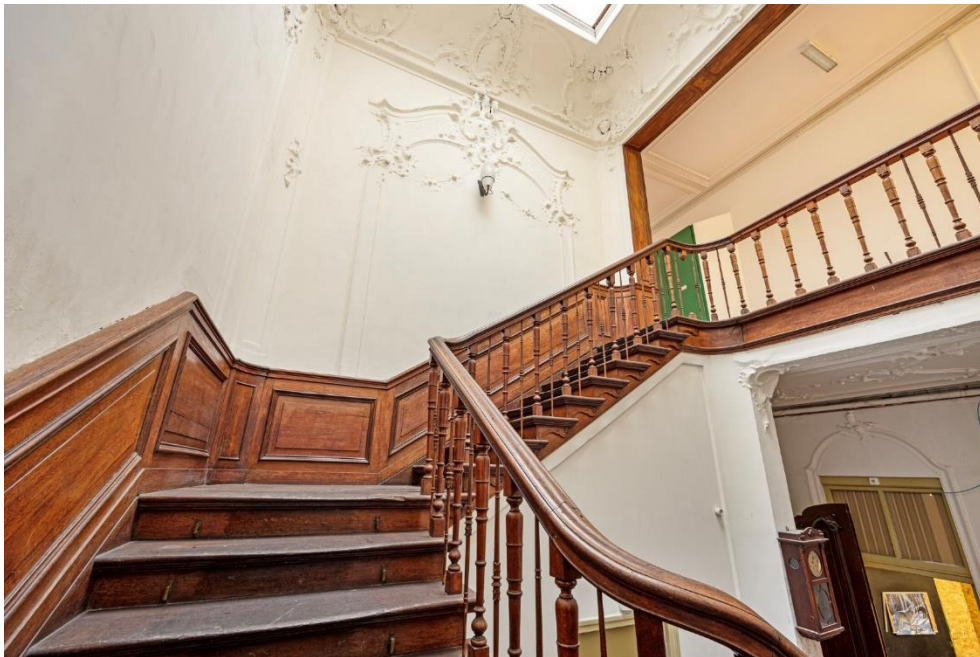
FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



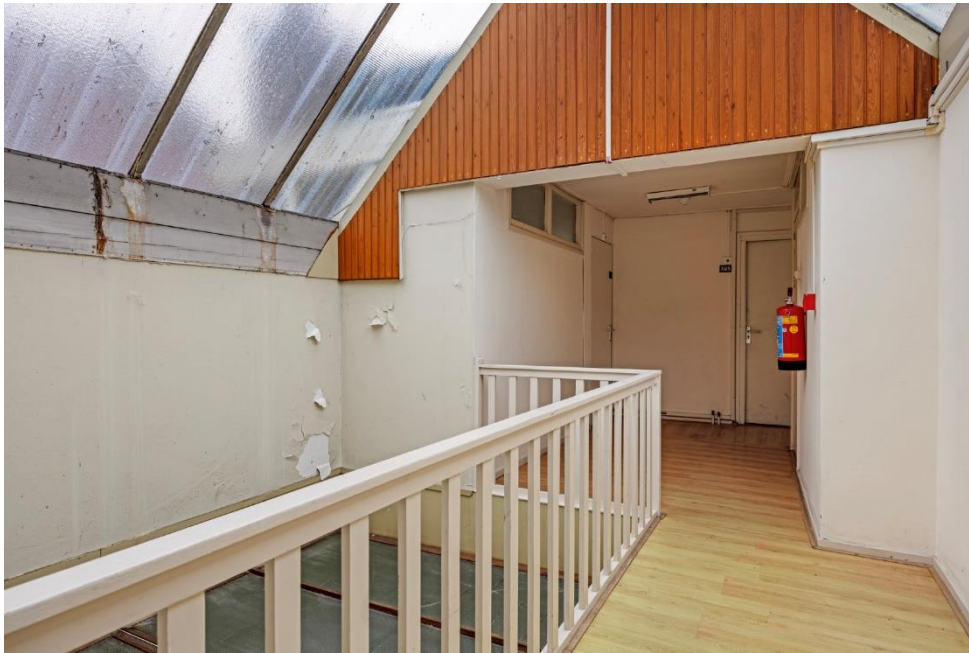
FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



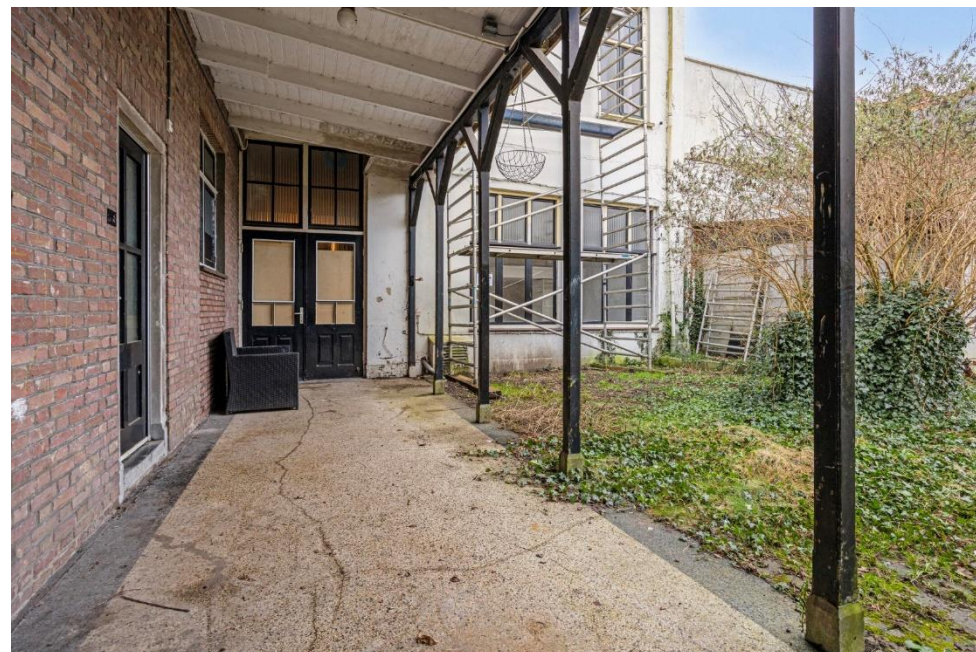
FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



FOTO'S

Voorstraat 168 • Dordrecht



PLATTEGRONDEN

Voorstraat 168 • Dordrecht



PLATTEGRONDEN

Voorstraat 168 • Dordrecht



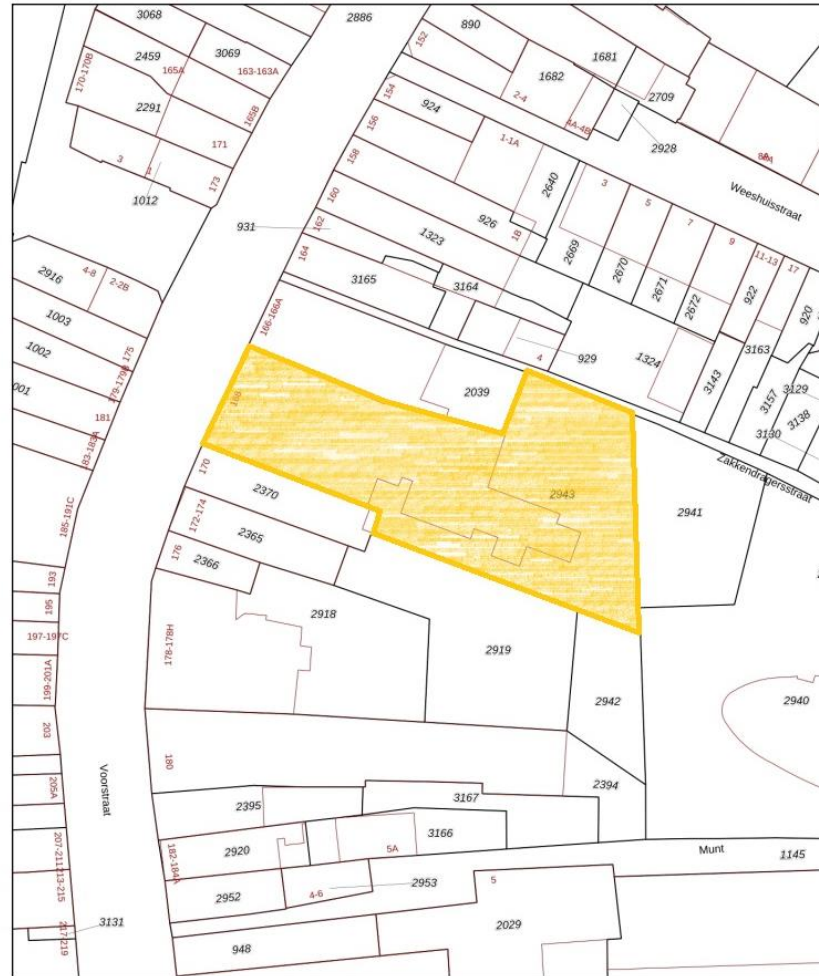
PLATTEGRONDEN

Voorstraat 168 • Dordrecht



KADASTRALE KAART

Voorstraat 168 • Dordrecht



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Betouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2943</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 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.

DISCLAIMER

Voorstraat 168 • 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

078 614 10 30



Niels Vink

n.vink@waltmann.nu

078 614 10 30



Francina Lichtevelde

f.lichteveld@waltmann.nu

078 614 10 30



Ties Hanselman

t.hanselman@waltmann.nu

078 614 10 30





A Laan van Europa 310, 3317 DB Dordrecht

T 078 614 10 30

E info@waltmann.nu

I www.waltmann.nu

