



Plaatsnaam : DORDRECHT  
Adres : VOORSTRAAT 247

Vraagprijs € 189.000,-- K.K.



TYPE AANBOD	: Koop
SOORT AANBOD	: Beleggingspand (winkelruimte + zelfst. bovenwoning)
VLOEROPPERVLAKTE WINKEL	: Circa 43 m <sup>2</sup>
VLOEROPPERVLAKTE BOVENWONING	: Circa 80 m <sup>2</sup>
PARKEREN	: In de openbare parkeergarages en langs de openbare weg (betaald)
BESCHIKBAAR PER	: In overleg

Zoomer Makelaardij B.V.  
E.A. Zoomer RMT | RT  
Vrieseweg 141  
3311 NV Dordrecht

Telefoon: 085 48 67 660  
Mobiel: 06 10 98 79 93

E-mail adres: info@zoomermakelaardij.nl  
Website: www.zoomermakelaardij.nl



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

Beleggingspand met verhuurde winkelruimte en een verhuurde zelfstandige bovenwoning.

Globale indeling: entree, winkelruimte met pantry. Het achterste gedeelte van de begane grond is overkapt en deels overbouwd door een belendend pand, waar zich het toilet t.b.v. de winkelruimte bevindt, alsmede de stookkast, de trapopgang naar de bovengelegen woonruimte en een ontsluiting aan de achtergelegen Grote Appelsteiger. De bovengelegen woning is onderverdeeld in split-levelniveaus met o.a. een woonkamer, een badkamer, een eetkeuken, een slaapruijnte en 2 zolderruimten.

#### ALGEMEEN

Dit stadspand ligt aan het gedeelte Voorstraat 'Augustijn', tussen het Scheffersplein en het Steegoversloot.

#### KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente Dordrecht, sectie H, nummer 1329, groot 78 m<sup>2</sup>.

#### METRAGE

Begane grond: ca. 43 m<sup>2</sup> winkelruimte incl. ca. 5 m<sup>2</sup> keukenruimte.  
Verdiepingen: ca. 80 m<sup>2</sup> woonoppervlakte.

#### VERHUURGEGEVENS

Winkelruimte: huurprijs € 606,96,-- per maand. Ingangsdatum huur: 1 september 2013. Huurtermijn: 1 jaar, t/m 31 augustus 2014. Optieperiode 1 jaar + 3 jaar. Borgstelling: € 1.190,--. Indexering: jaarlijks per 1 september. Bijzonderheden: onbelaste verhuur, huurprijs exclusief gas/ water/ elektra.

Bovenwoning: huurprijs € 625,-- per maand. Ingangsdatum huur: 1 juni 2013. Huurtermijn: 1 jaar, t/m 31 mei 2014. Thans lopend voor onbepaalde tijd. Borgstelling: niet van toepassing. Huurprijsaanpassing: niet van toepassing ('fixed price'). Type verhuring: ongestoffeerd/ niet-gemeubileerd. Bijzonderheden: huurprijs is exclusief gas/ water/ elektra.

Totale huuropbrengst op jaarbasis: € 14.783,52.

Exploitatielasten:

- Onroerende zaakbelasting: € 355,51
- Rioolrecht: € 86,73
- Watersysteemheffing gebouwd: € 59,30
- Indicatie premie opstelverzekering: € 201,83

#### BOUWKARAKTERISTIEK

Het pand heeft een gemetselde fundering, steensdik gemetselde muren, een stalen winkelpui, verder houten kozijnen, een betonnen begane grondvloer, houten verdiepingsvloeren, een beschoten houten dakconstructie met keramische dakpannen gedekt.

**INDELING**

**Winkelruimte:**

Winkelruimte (totaal ca. 43 m<sup>2</sup> incl. keukenruimte) met pui breedte van ca. 3.55 mtr. (incl. toegangsdeur), een eenvoudige keukenruimte (afm. 1.75 x 2.75 m.) en een eigen toiletvoorziening.

**Overkapte achterzijde** (totaal ca. 23 m<sup>2</sup>)

Gedeeltelijk betegeld toilet (wit sanitair), stookkast (cv-combiketel Remeha Avanta, 2010). Deur tot Grote Appelsteiger

**Bovenwoning** (ca. 80 m<sup>2</sup>, excl. 'opzolder')

Via de achtergelegen Grote Appelsteiger heeft de bovenwoning zijn eigen entree. Via een overdekte gang en een stalen trap wordt de voordeur van de woning bereikt. Achter deze deur is de indeling als volgt:

Split-level ingedeelde bovenwoning verdeeld over 6 niveaus.

1<sup>ste</sup> niveau:

Buitenzijde op plat "in lichthof met trappenhuis", entree (opp. ca. 11 m<sup>2</sup>), meterkast (4 groepen, krachtstroom, aardlekschakelaar, hoofdschakelaar), vitrinekast, toilet, afm. 1.20 x 0.95 m., badkamer, afm. 2.05 x 2.10 m. met opstelplaats wasmachine.

2<sup>e</sup> niveau: (hoogte 2.80 m)

(Woon)kamer (afmeting 5,55 x 3,45 meter).

3<sup>e</sup> niveau: (hoogte 2.30 m)

Gedeeltelijk betegelde woonkeuken, afm. 5.50 x 2.90 m.

4<sup>e</sup> niveau: (hoogte 2.20 m)

Slaapkamer (afmeting 6,20 x 3,25 meter) met balkenplafond.

5<sup>e</sup> niveau: (nokhoogte 2.90 m)

Afgetimmerde zolder (afmeting 6,00 x 2,80 meter) met 2 dakkapellen en Velux dakraam

6<sup>e</sup> niveau: (nokhoogte 2.00 m)

Afgetimmerde opzolder (afmeting 7,00 x 2,80 meter) met Velux dakraam.

**VOORZIENINGEN & INSTALLATIES**

De winkelruimte is voorzien van het volgende:

- Plavuizen vloer.
- Meterkast (4 groepen, krachtstroom, aardlekschakelaar en tussenmeter t.b.v. de verdiepingen).
- Gedeeltelijk betegeld toilet, wit sanitair.
- Pantry met enkele rvs spoelbak, 4 onder- en 4 bovenkastjes.
- Verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. cv-combiketel (Remeha, 2010).
- Verlichting via inbouwspots.
- Elektrisch bedienbaar rolluik met afstand bediening.
- Wand met deur als afsluiting met de achtergelegen gang.

## VERVOLGBLAD PRESENTATIE

De bovenwoning is voorzien van het volgende:

- Verdeelinrichting meterkast bestaande uit 4 groepen, krachtstroom en een aardlekschakelaar;
- Verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. zelfde hiervoor omschreven cv-combiketel;  
Geheel betegeld toilet met hangcloset;
- Geheel betegelde badkamer met dubbele wastafel, douche met thermostaat kraan;
- Kunststof keukeninrichting met beuken motief werkblad, enkele rvs spoelbak, 4 onderkasten, apart meubel, app.: afzuigkap, keramische kookplaat en een koelkastje.

### LOCATIE/BEREIKBAARHEID

Openbaar vervoer

Goede bereikbaarheid, NS station op loopafstand en verder diverse bus stopplaatsen in het centrum.

Per auto

De Voorstraat waaraan nr. 247 grenst is een autovrij gedeelte. Via de Singel, Sint Jorisweg en het Steegoversloot komt u het dichtst in de buurt van dit pand.

### PARKEREN

- in de openbare parkeergarages Visstraat of Drievriendenhof;
- betaald parkeren langs de openbare weg in de daarvoor bestemde vakken bij de parkeermeters en vergunninghouders.

### BESTEMMING

Vigerend bestemmingsplan is "Historische binnenstad", vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 22 februari 2011 en met ingang van 26 mei 2011 in werking getreden. Sinds 15 augustus 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk. Bestemming: 'Centrum'. Uitgangspunt van de begane grond is detailhandel en voor de verdiepingen woondoeleinden.

### VRAAGPRIJS

€ 189.000,-- k.k.

### OMZETBELASTING / BTW

De levering wordt niet belast met omzetbelasting/BTW.

### OVERNAME

Zie lijst van zaken, welke u bij Zoomer Makelaardij kunt opvragen.

### KOOPAKTE

Model koopovereenkomst voor Bedrijfs Onroerend Goed (model juli 2008).

### NOTARIS

Keuze en voor rekening van koper.

**ZEKERHEIDSSTELLING**

10% van de koopsom, te stellen als bankgarantie of te storten als waarborgsom bij de behandelend notaris na het definitief vervallen van de ontbindende voorwaarden.

**OPLEVERING**

In overleg. In verhuurde staat.

**BIJZONDERHEDEN**

het verbruik van gas en water is gemeenschappelijk met de bovengelegen woning. Ten behoeve van de verrekening van dit verbruik zal er een in onderling overleg nader te bepalen voorschotbedrag vastgesteld worden.

- Rijksmonument;
- Beschermd Stadsgezicht;
- Intercominstallatie;
- Gedeeltelijk dubbel glas;
- Voorzetwanden;
- Bestemming bedrijfspand met de mogelijkheid om de verdiepingen te bestemmen/om te zetten t.b.v. woondoeleinden (bij deelverhuur);
- Het verbruik van gas en water is gemeenschappelijk met de bovengelegen woning. Ten behoeve van de verrekening van dit verbruik is er een in onderling bepaald voorschotbedrag vastgesteld.

Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

**Alle genoemde afmetingen/ oppervlakten in deze informatie zijn indicatief.**

De in het pand aanwezige installaties zijn niet getest op de functionaliteit er van.



Impressie van de winkelruimte (bovenste 2 foto's) en de bovenwoning.

LOCATIEKAART

