



Investment Memorandum

# Voorstraat 282 Dordrecht

Belegging met transformatie potentieel in de historische binnenstad van Dordrecht.



## Introductie

Namens onze opdrachtgever bieden wij u de 'De Rozynekorf' in Dordrecht te koop aan.

Het object is gelegen in de historische binnenstad van Dordrecht en is thans verhuurd aan een Surinaams Eethuis. Hoewel er in de basis sprake is van een uitstekende beleggingspropositie ligt een transformatie naar woningbouw voor de hand door de ligging, de vigerende bestemming en de grootte van het perceel. Door BB Architecten is een nadere verkenning van de mogelijkheden hiertoe gedaan. Deze studie is als bijlage bij dit investment memorandum opgenomen.

In dit investment memorandum en bijgevoegde studie verstrekken wij nadere informatie over deze propositie en nodigen wij geïnteresseerden uit tot het uitbrengen van een koopvoorstel.





# Het object

## Object

Het betreft de voormalige kruidenierswinkel 'De Rozynekorf' in Dordrecht uit 1550. De bijzondere trapgevel van het Dordtse type en de zeldzame renaissance bovengevel geven het pand de buitengewoon prachtige uitstraling. Het object is dan ook aangemerkt als Rijksmonument. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van totaal circa 656 m<sup>2</sup> en is gelegen op een perceel van 235 m<sup>2</sup>.

## Huursituatie

Het onderhavige object is reeds sinds 1 april 2019 verhuurd aan een Chinees - Surinaams Restaurant. De huurovereenkomst loopt nog tot en met 31 maart 2024 waarna deze behoudens beëindiging voor een aansluitende periode van 5 jaar wordt voorgezet. De actuele huurprijs bedraagt EUR 52.436,28 op jaarbasis, exclusief BTW.

## Locatie

Het object is gelegen aan de Voorstraat in het historische stadscentrum van Dordrecht. Op loopafstand is de A1 winkelstraat de Sarisgang gelegen en in de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig.

## Dordrecht

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 economisch functie.



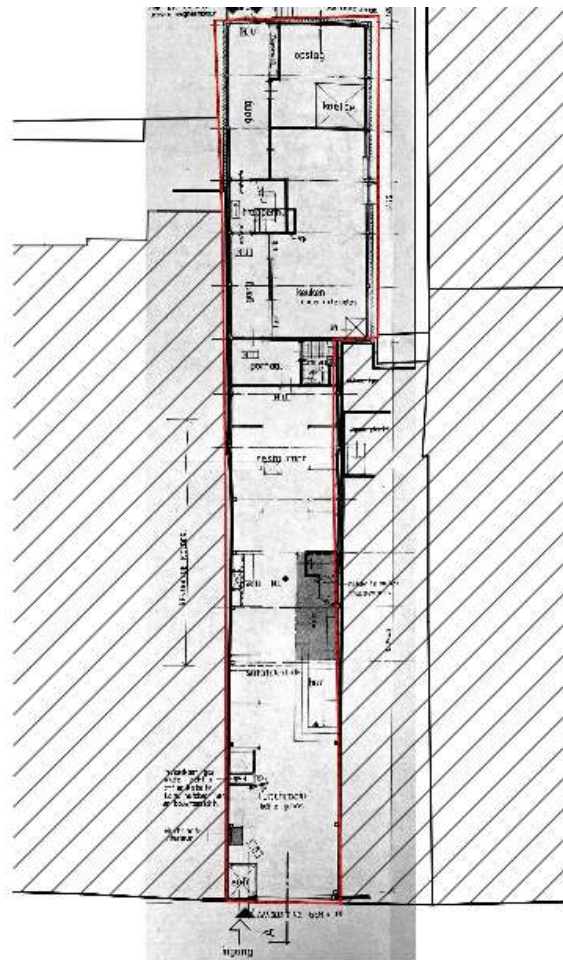




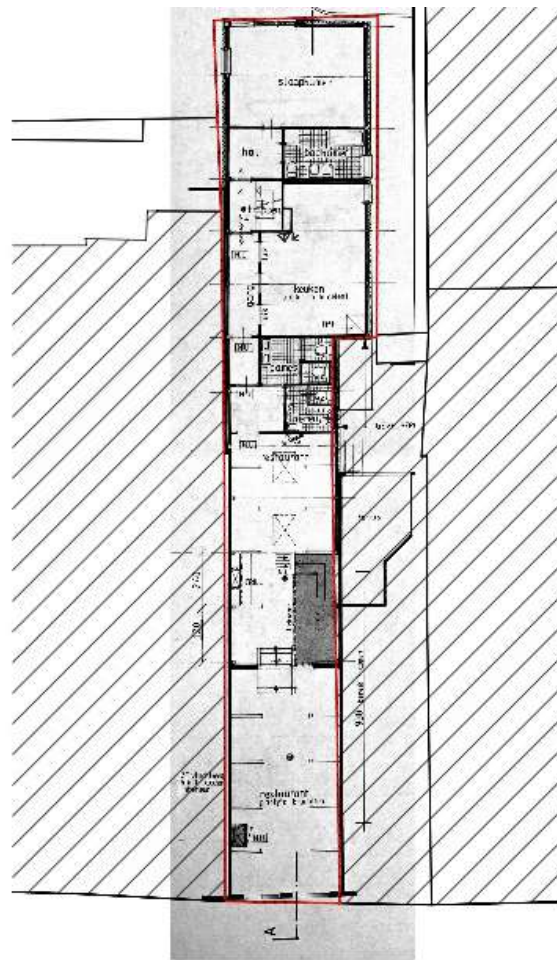


# Plattegrond

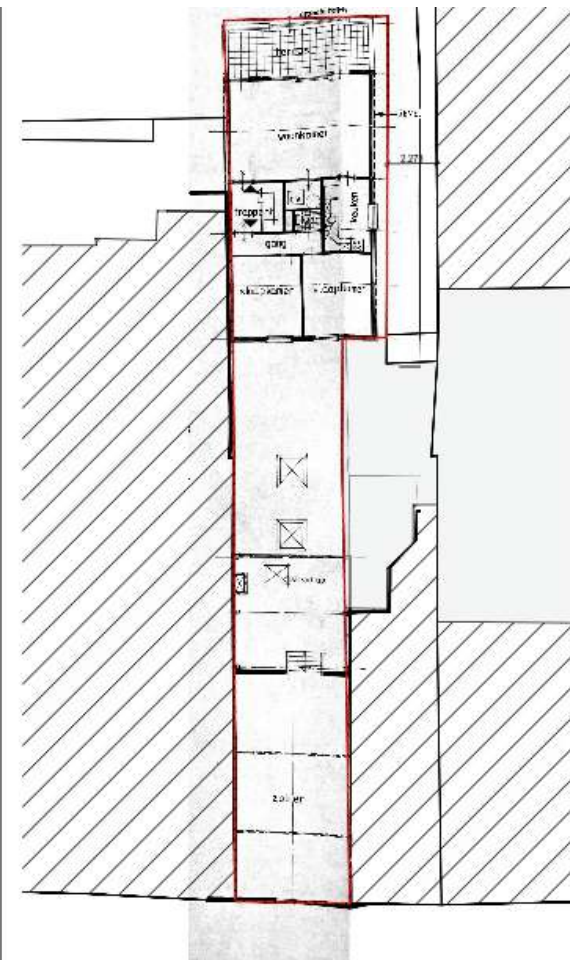
## Bestaand



Begane grond 1:200



Eerste verdieping 1:200



Tweede verdieping 1:200









### Het Kadaster

Volgens de Rijksdienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland, blijkt uit de kadastrale registratie van het terrein plaatselijk bekend als de **Voorstraat 282 te 3311 ET**

**Dordrecht** het navolgende:

Gemeente: **DORDRECHT**

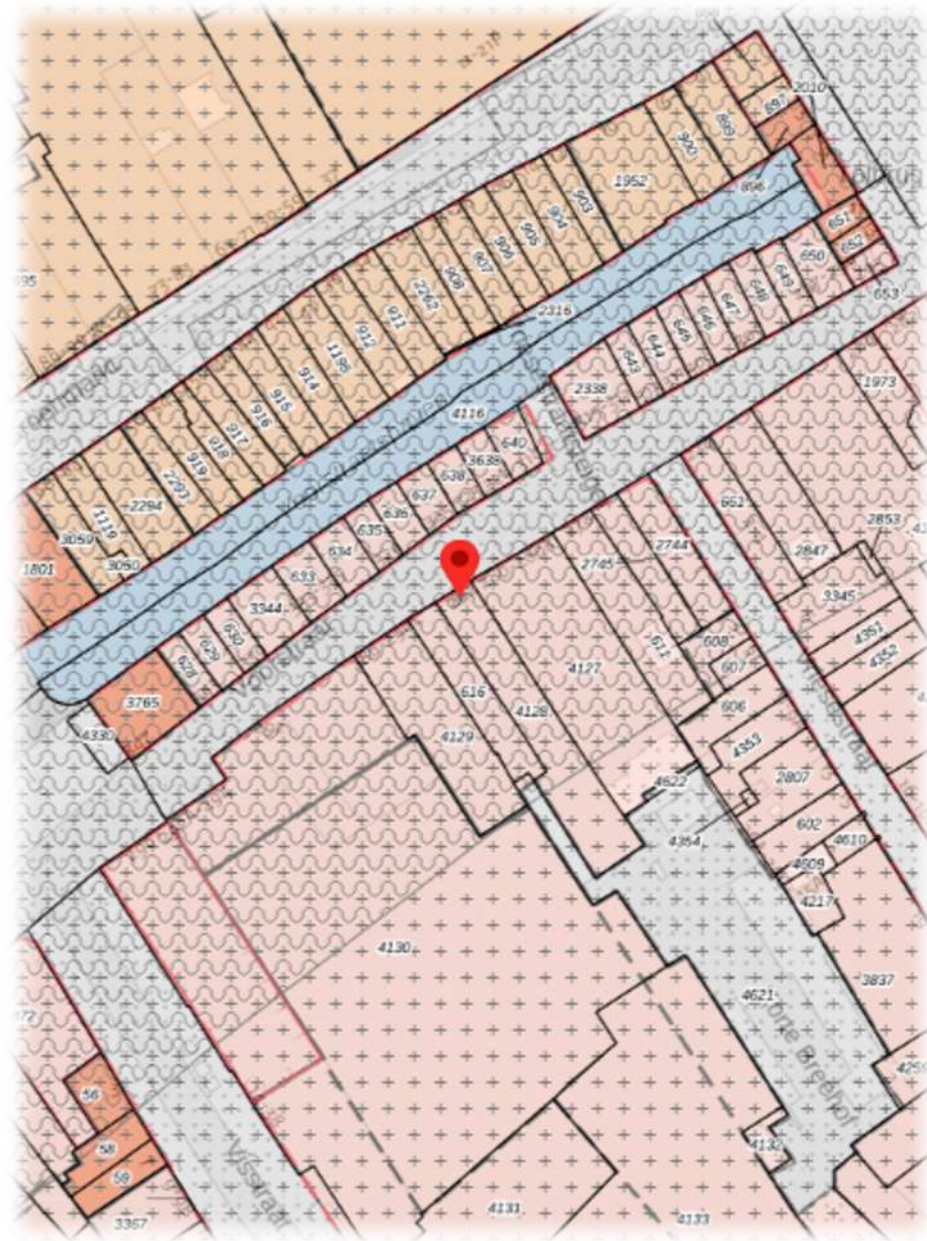
Sectie: **H**

Nummer: **4128**

Groot: **235 m<sup>2</sup>**

### Het bestemmingsplan

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingplan 'Historische Binnenstad' dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 22 februari 2011. Hieruit blijkt dat de enkelbestemming 'Centrum' en dubbelbestemmingen 'Waarde-beschermd Stadsgezicht', 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing zijn. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca-1, horeca-2, kantoor, atelier, wonen, maatschappelijk, bedrijf, cultuur en ontspanning, parkeren en fietsenstalling.









'Een uitstekende  
beleggingspropositie met  
**transformatiepotentieel**'



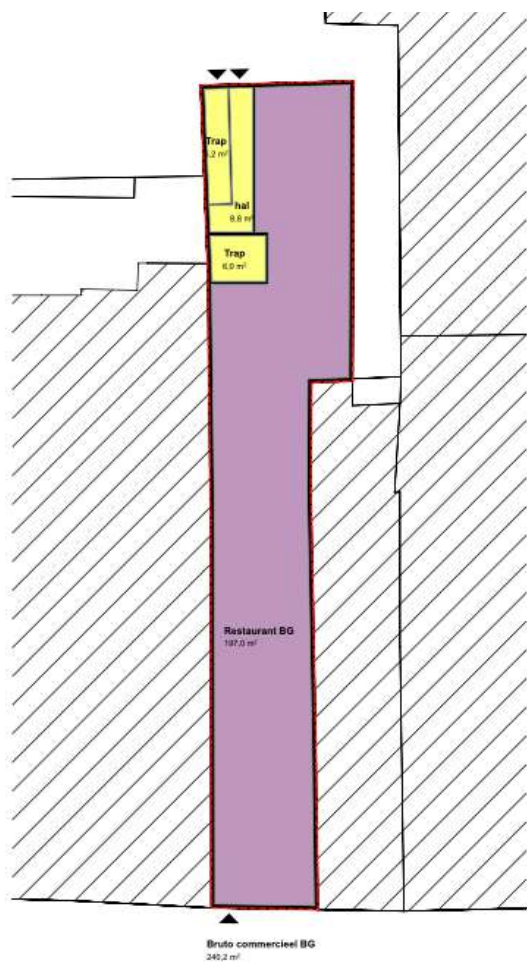




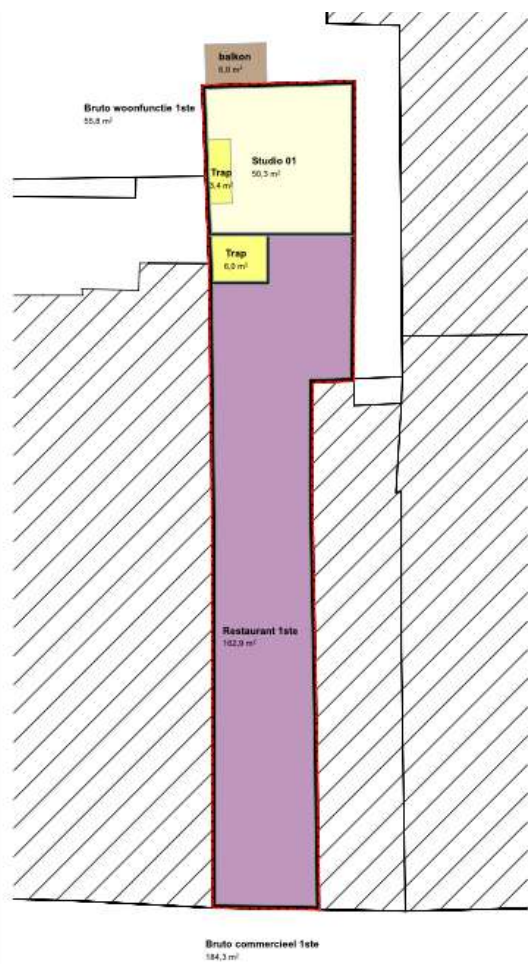


# Plattegrond

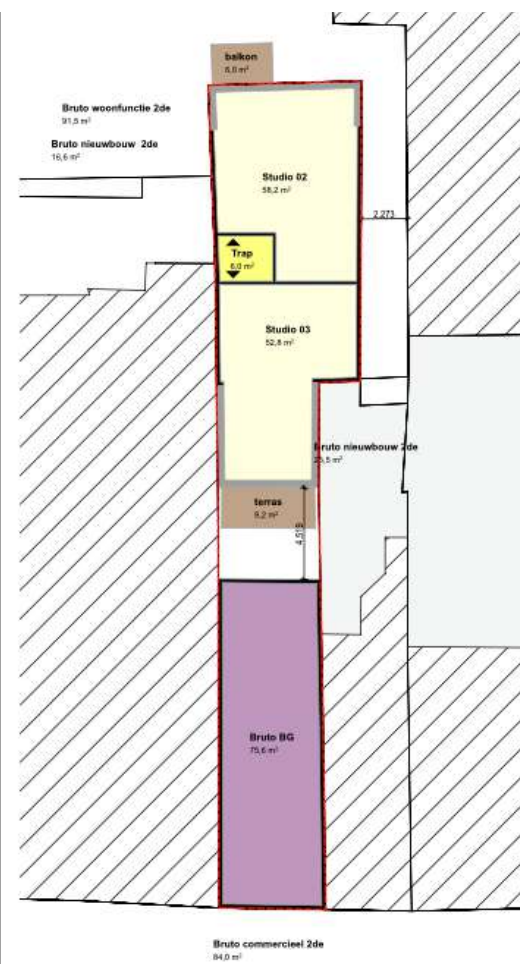
Nieuw



Begane grond 1:200



Eerste verdieping 1:200



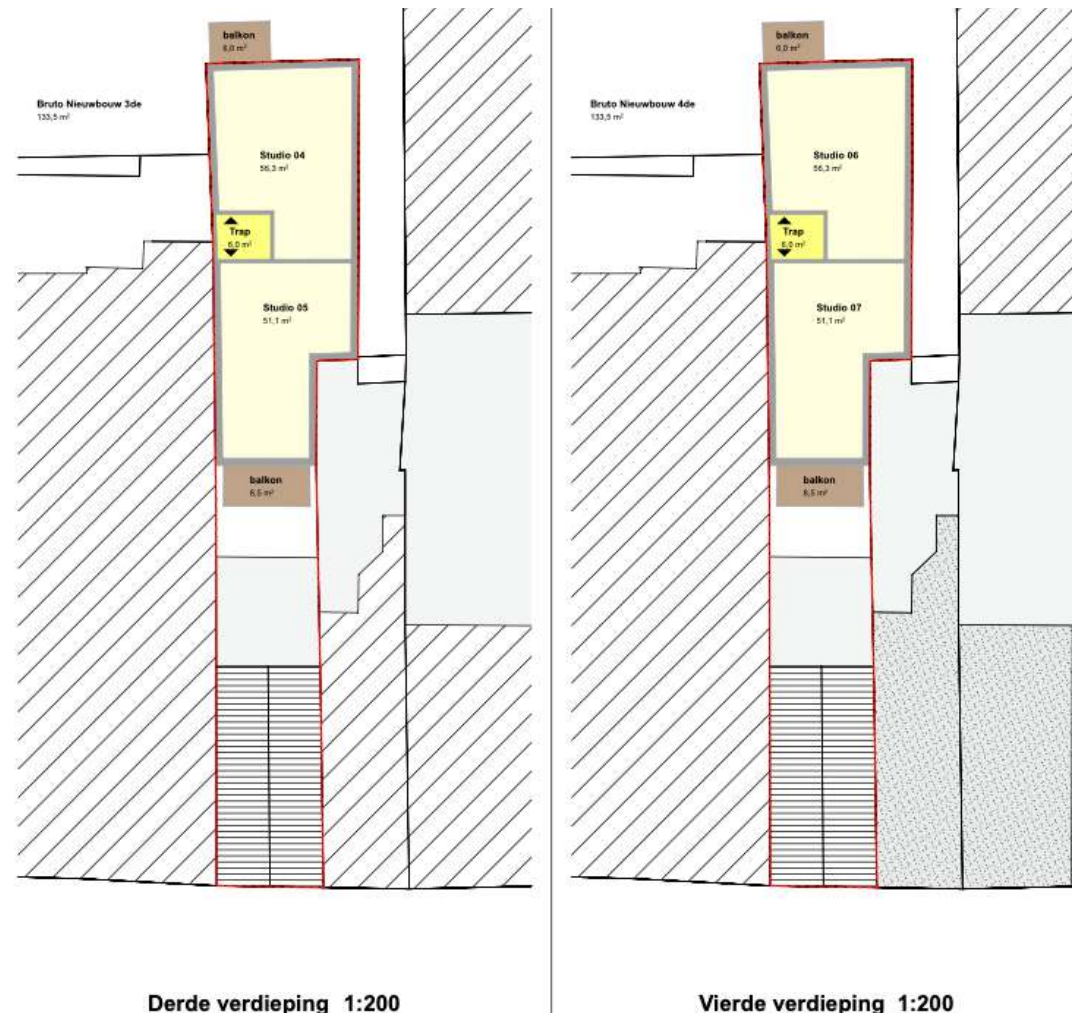
Tweede verdieping 1:200





# Plattegrond

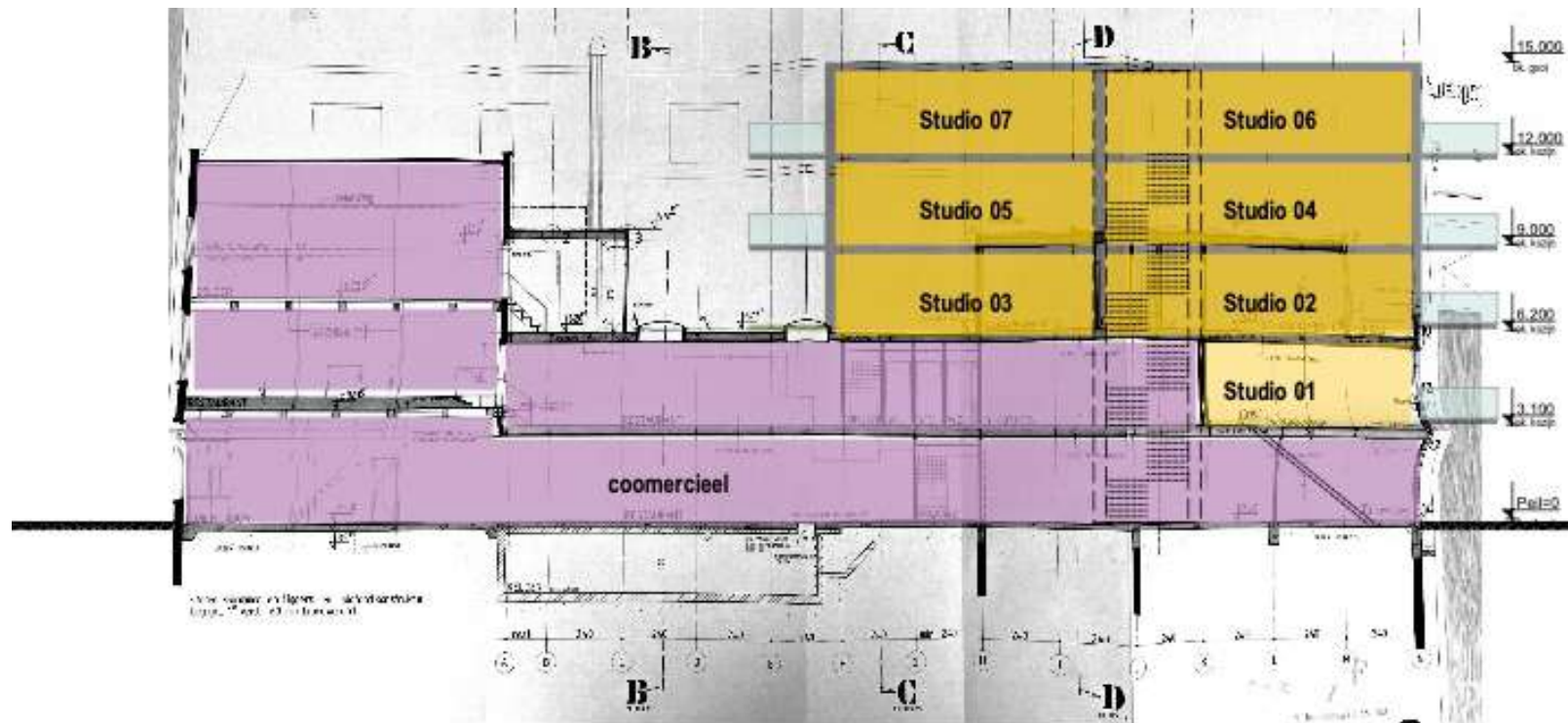
Nieuw





# Plattegrond | doorsnee

Nieuw



Doorsnede A-A 1:200







# Verkoopproces

- EQ Real Estate is exclusief aangesteld door de verkoper voor de verkoop van de onderhavige propositie.
- Deze informatie dient vertrouwelijk behandeld te worden en mag niet zonder toestemming van verkoper en/of EQ Real Estate aan derden worden verstrekt.
- Indien u het object wenst te bezichtigen, verzoeken wij u contact met ons op te nemen zodat we een afspraak kunnen inplannen.
- De vraagprijs is EUR 750.000,-- kosten koper. Over de koopsom is geen BTW verschuldigd.
- Uitgangspunt bij verkoop van deze propositie is een transactie gebaseerd op het 'as is where is' principe.
- Het object wordt in verhuurde staat overgedragen.







## EQ Real Estate

Lage Mosten 37  
4822 NK Breda

Amstelwijckweg 15  
3316 BB Dordrecht

076 205 51 41 (Breda)  
078 780 2380 (Dordrecht)  
[info@eqrealestate.nl](mailto:info@eqrealestate.nl)

KVK: 76083780  
BTW: NL860501838B01

## Uw contactpersonen



**Partner**

**Niek Dijkmans**

[niek@eqrealestate.nl](mailto:niek@eqrealestate.nl)

+31 (0)6 47 61 90 88



**Partner**

**Nathan van der Giessen**

[nathan@eqrealestate.nl](mailto:nathan@eqrealestate.nl)

+31 (0)6 19 75 44 81





DISCLAIMER

Deze brochure en alle verstrekte informatie behelst geen aanbod doch slechts vrijblijvende en globale informatie met betrekking tot deze brochure.  
EQ Real Estate staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van deze gegevens.

