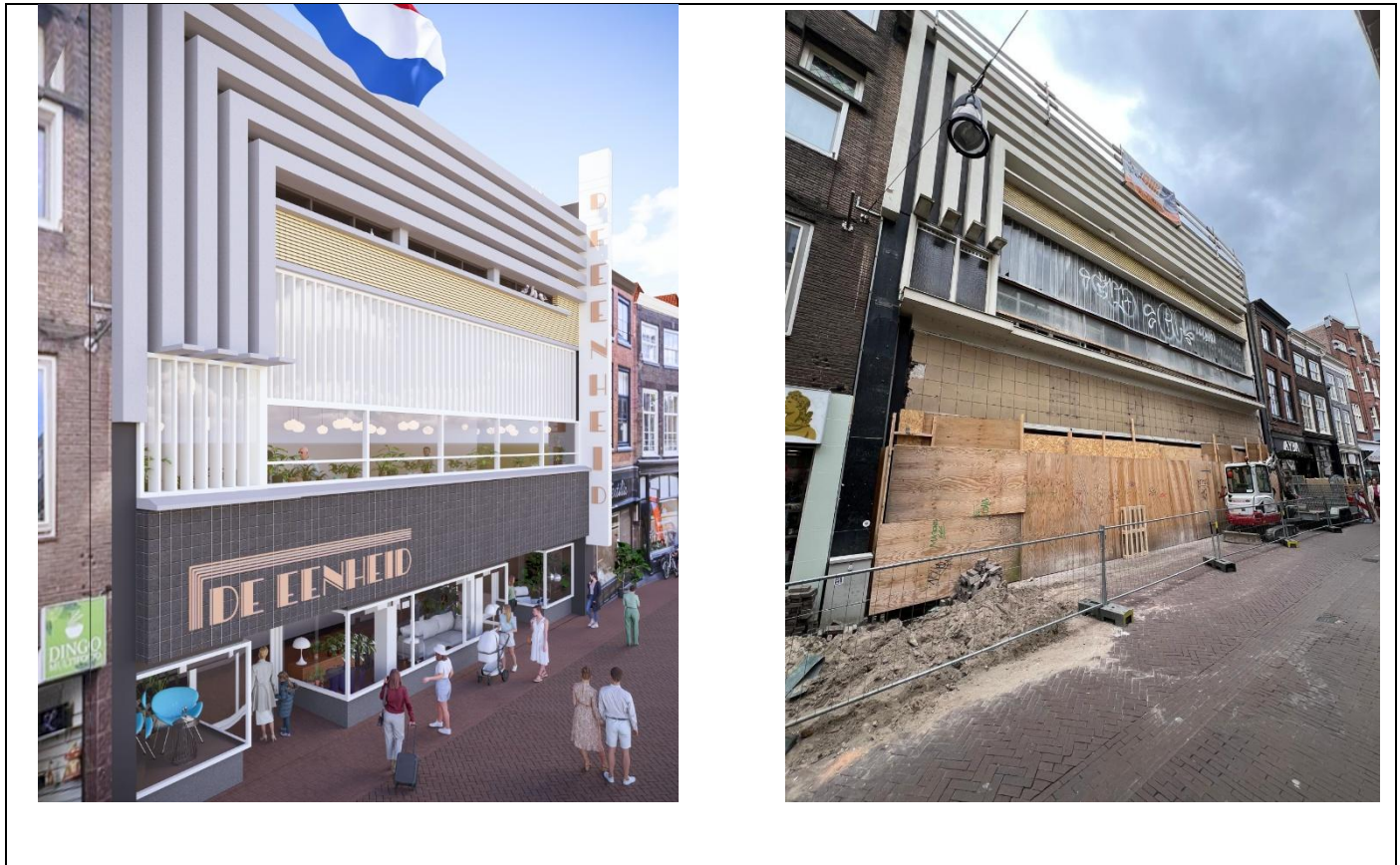




Plaatsnaam : DORDRECHT
 Adres : VOORSTRAAT 312

KOOPSOM € 399.000,- KK



TYPE AANBOD	: Koop
SOORT AANBOD	: Winkelruimte
VLOEROPPERVLAKTE WINKELRUIMTE	: Circa 150 m ²
BESCHIKBAAR	: In overleg (ca. oktober 2026)

Fraaie winkelruimte met een uitstekende front (ca. 11.65 m. breed) / diepte (ca. 14.40 m. diep) verhouding. Deel uit makend van een transformatieproject bestaande uit 13 appartementen en 4 stadswoningen, genaamd 'De Eenheid'. Bestemming: winkelruimte/ detailhandel. De ruimte wordt casco opgeleverd en ligt tussen de Visstraat en het Stadhuis.

Het pand heeft de status van een Gemeentelijk monument (1932). De eerste gebruiker van het pand was de Hollandsche Eenheidsprijzen Maatschappij Amsterdam (HEMA, opgericht in 1926) en is tot in de jaren-70 van de vorige eeuw op deze locatie gevestigd geweest. Ook de Wibra heeft hier tot voor kort jarenlang haar onderkomen gehad. Vermaarde voormalige gebruikers van het pand dus.

Desgewenst is er op het achtergelegen parkeerterrein eventueel een parkeerplaats te koop (€ 30.000,- k.k.).

Gezocht wordt naar een passende bestemming van deze ruimte, te denken valt bijvoorbeeld aan een kleding -of schoenenzaak, een woonwinkel, een sportwinkel, een speciaalzaak etc.

LOCATIE/BEREIKBAARHEID

Per auto

Via de Johan de Wittstraat, de Bagijnhof, de Visstraat en de Lange Breestraat is het achtergelegen parkeerterrein behorende bij het gebouw bereikbaar.

Deze winkelruimte is gelegen binnen het autoluw gebied en grenst aan de voetgangersstraat.

Per OV

De bereikbaarheid per OV is goed mede door de aanwezigheid van een busstation nabij en NS station Dordrecht Centraal op loopafstand.

VLOEROPPERVLAKTE

Totaal ca. 150 m².

BOUWJAAR

1932

KASASTRALE AANDUIDING

Gemeente Dordrecht, sectie H, complexaanduiding 4653 A28.

INDELING

Begane grond: entree, open en nader in te richten en af te werken winkelruimte.

VOORZIENINGEN & INSTALLATIES

- Nieuwe aluminium kozijnen, uitgevoerd als erkers met isolatieglas, pui breedte van ca. 11.65 mtr. inclusief loopdeur;
- Betonnen vloer;
- Aansluitingen t.b.v. water en elektra;
- Afgedopte rioolaansluiting.

Uitbreiding elektrische - en waterinstallatie, het aanbrengen van afwerkingen (plafonds, wanden en vloeren) en verder installatiewerk en nadere afwerkingen zijn v.r.v. koper.

PARKEREN

- Langs de openbare weg betaald parkeren bij parkeermeter;
- In de openbare parkeergarages Achterom, Spuihaven en Drievriendenhof.

KOOPSOM

€ 399.000,- k.k.

OMZETBELASTING / BTW

Het betreft hier een niet met btw/ omzetbelasting belaste levering.

BIJDRAGE VERENIGING VAN EIGENAARS

De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars Voorstraat 312 te Dordrecht bedraagt: € 308,24 per maand.

KOOPOVEREENKOMST

Koopovereenkomst appartementsrecht commercieel vastgoed 2023, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM UA.

OVERNAME

De verkoper biedt onderstaande zaken ter overname aan: niet van toepassing.

AANVAARDING

In overleg (ca. oktober 2026).

NOTARIS

Naar keuze en voor rekening van koper.

ZEKERHEIDSTELLING

10% van de koopsom, binnen 1 week te stellen als bankgarantie of te storten als waarborgsom bij de behandelend notaris na het definitief vervallen van de ontbindende voorwaarden of binnen 2 weken na ondertekening van de koopakte als gekocht wordt zonder ontbindende voorwaarden.

BESTEMMING

Vigerend bestemmingsplan: Historische Binnenstad. Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 22 februari 2011 en met ingang van 26 mei 2011 in werking getreden. Sinds 15 augustus 2012 is het bestemmingsplan onherroepelijk. Bestemming: 'Centrum'. Overige bestemmingen: waarde-archeologie, waarde-beschermd stadsgezicht, waterkering-waterstaat (de Voorstraat is een dijk). Op de begane grond is uitsluitend detailhandel toegestaan. Informeer bij Zoomer Makelaardij voor de bestemmingsomschrijving en verdere regelgeving.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning t.b.v.:

- dienstverlening
- horeca - 1
- kantoor
- wonen
- atelier
- maatschappelijk
- bedrijf
- cultuur en ontspanning

BIJZONDERHEDEN

Pand heeft de status van een Gemeentelijk monument en is gelegen in een gebied dat is aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

Aanname energielabel voor afbouw: G, aanname energielabel na afbouw: C

LOCATIEKAART







Transformatie Voorstraat 312
naar wooncomplex

'DE EENHEID'

restauratievisie voorgevel

De intentie is om de oorspronkelijke voorgevel, zoals hiernaast op archief foto staat afgebeeld, zo goed mogelijk terug te restaureren. Om dit zo goed mogelijk te kunnen doen hebben we ervoor gekozen achter de gevel een nieuwe gevel te maken welke de thermische schil vormt. Dit maakt het mogelijk om de slanke stalen kozijnen met enkel glas ongesleerd toe te passen.

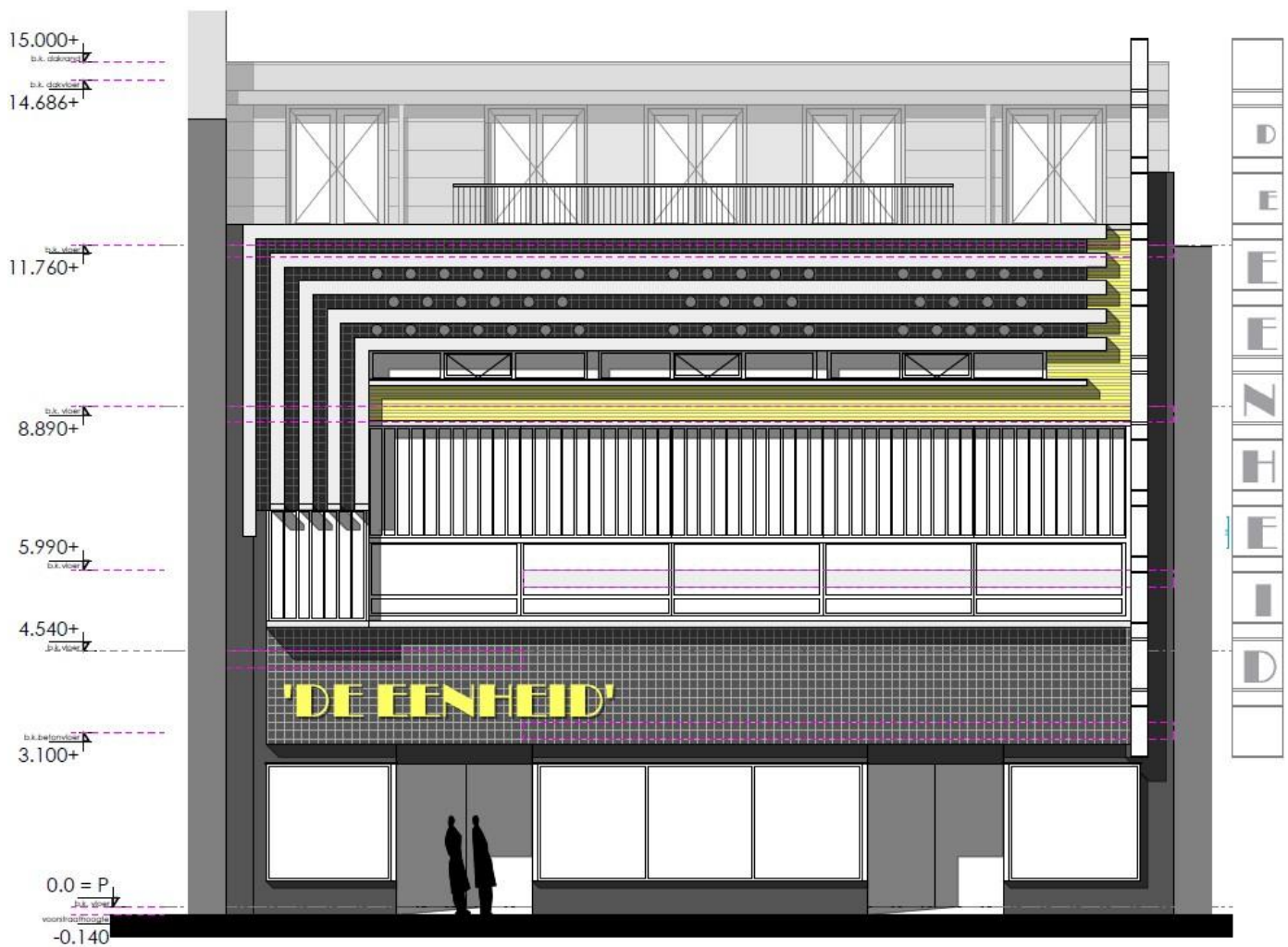
De eerste stap is het verwijderen van alle niet oorspronkelijke beplating zodat zichtbaar wordt wat er nog van de oorspronkelijke toestand aanwezig is, en wat hiervan de staat is.

- Zeker is dat de glazen pui van de eerste verdieping nog aanwezig is. Deze zal worden gereinigd en hersteld en opnieuw voorzien van de originele (lichtgrijze of witte) kleur.
- Onzeker is of de tegels in de fries boven de entrees nog achter de beplating aanwezig is. Zo niet zal deze worden teruggebracht na verwijderen beplating
- De lage pui op de huidige 2e verdieping is nog wel intact en aanwezig. Deze zal worden hersteld en opnieuw worden voorzien van (enkel) glas.
- Omwille van extra daglicht voor de achterliggende appartementen willen we tussen de betonnen kamellen op de huidige 2e verdieping een gatenpatroon laten boren (fond 190mm) en hierin ronde glazen bouwstenen plaatsen.
- Op de begane grond zullen er tbv de winkel nieuwe aluminium kozijnen met isolerende beglazing worden toegepast. Zo slank als op nevenstaande foto zal de pui niet worden, echter wel zo slank mogelijk. Ook zullen deze kozijnen als eikers worden uitgevoerd zoals de oorspronkelijke kozijnen dit ook waren.
- Ook de hoge verticale reclamezuil willen we terugbrengen in de nieuwbouw, echter vooralsnog zonder reclame uiting.

Bovenstaande is inzichtelijk gemaakt in dit document.

AANVRAAG OMGEVINGSVERG. Document tbv gedeelte OudBouw

Voorstraat 48 3311 ER Dordrecht www.stijlarchitectuur.nl		T. 078-648 96 07 F. 078-648 96 08 info@stijlarchitectuur.nl	
STIJL ARCHITECTUUR			
OPDRACHTGEVER			
Drecht Capital Dordrecht			
WERK			
appartementen De Eenheid Voorstraat 312			
FORMAAT			
A3			
SCHAAL			
divers			
TEKENINGSDATUM			
08-06-2023			
al 17-07-2023 c1 al 04-09-2023 al		el r1 nl	
BIJSTERNUMMER			
020-723			
BLADNUMMER			
08-06			
ONDERDEEL			
Restauratievisie Voorgevel			



VOORGEVEL 'OUDBOUW' VOORSTRAATZIJDE

- niet 'originele' aftimmeringen verwijderen
- achterliggende pui restaureren
- zwarte tegels boven entree terugbrengen
- 'erker' kozijnen begane grond terugbrengen
- gatenpatroon boren tussen horizontale lamellen

