



TE KOOP

Kantoorvilla

VRISEWEG 155 - DORDRECHT

M **WALTMANN**
W bedrijfshuisvesting

INHOUDSOPGAVE



Algemene informatie	P03-P04
Algemene voorwaarden	P05
Locatie	P06
Bestemmingsplan	P07
Foto's	P08-P13
Plattegronden	P14-P17
Kadastrale kaart	P18
Disclaimer	P19
Contactgegevens	P20

Algemeen:

Aan de karakteristieke Vrieseweg 155 te Dordrecht bieden wij deze charmante 2-onder-1-kap kantoorvilla aan. Voorzien van eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het object is gelegen op een uitstekende zichtlocatie, nabij het centrum van Dordrecht en op loopafstand van het NS-treinstation, hetgeen zorgt voor een optimale bereikbaarheid voor zowel medewerkers als bezoekers.

De villa maakt deel uit van een historisch lint aan de Vrieseweg, een van de oudere en markante toegangswegen van Dordrecht. De bebouwing in deze straat kenmerkt zich door een afwisseling van statige woon- en kantoorvilla's, veelal gerealiseerd in het begin van de 20e eeuw. Ook dit pand ademt nog steeds de sfeer van die periode, met een representatieve uitstraling die uitstekend past bij zakelijke dienstverlening.

De kantoorruimte is verdeeld over drie bouwlagen en biedt een solide basis voor uiteenlopende gebruiksvormen. Dankzij de functionele indeling en de constructieve opzet kan de ruimte volledig naar eigen wens en inzicht door de koper worden aangepast, waardoor het object zich uitstekend leent voor maatwerk, herindeling of modernisering.

De combinatie van historische uitstraling, flexibele indelingsmogelijkheden, eigen parkeergelegenheid en een zeer centrale ligging maakt deze kantoorvilla tot een bijzonder aantrekkelijk object voor ondernemers en beleggers die op zoek zijn naar een onderscheidende en goed bereikbare kantoorlocatie in Dordrecht.

Afmetingen BVO:

Kelder	circa	18 m ²
Begane grond	circa	103 m ²
1 ^e verdieping	circa	92,2 m ²
2 ^e verdieping	circa	92,2 m ²

Parkeren:

Op eigen terrein mogelijk.

Vraagprijs:

€ 675.000,-- kosten koper.

Kadastrale gegevens:

Gemeente:	DORDRECHT
Sectie:	K
Nummer:	2764
Grootte:	378 m ²

Bouwjaar:

1908.

Bouwaard:

De kantoorvilla is traditioneel gebouwd en uitgevoerd in een solide, duurzame bouwaard die kenmerkend is voor het begin van de 20e eeuw. De constructie bestaat uit gemetselde dragende gevels, wat bijdraagt aan een robuuste en stabiele basis. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en worden gekenmerkt door een verzorgde, representatieve uitstraling die goed aansluit bij het historische straatbeeld van de Vrieseweg.

De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in hout en/of beton (afhankelijk van bouwlaag en latere aanpassingen), wat zorgt voor een degelijke draagconstructie en flexibiliteit in gebruik. De kapconstructie is traditioneel opgebouwd en het dak is gedeeltelijk plat en gedeeltelijk met dakschilden met pannen gedekt, passend bij het karakter van de villa.

Door de traditionele bouwmethode en de heldere constructieve opzet biedt het pand goede mogelijkheden voor herindeling, modernisering of functiewijziging binnen de bestaande structuur.

Opleveringsniveau:

Het object wordt aangeboden in de huidige staat ("as is, where is"). De aanwezige voorzieningen dateren grotendeels uit een eerdere gebruiksfase en dienen te worden beschouwd als verouderd. Het is aannemelijk dat deze voorzieningen door een koper niet of slechts beperkt zullen worden gebruikt en dat het pand naar eigen wens, inzicht en hedendaagse maatstaven zal worden aangepast en gemoderniseerd.

In de huidige situatie is de kantoorvilla ingedeeld in diverse kantoor- en spreekvertrekken, verdeeld over drie bouwlagen. Tevens zijn onder meer toiletruimten, een pantry en een meterkast aanwezig. Deze voorzieningen zijn functioneel van aard, maar maken nadrukkelijk deel uit van de bestaande situatie en worden zonder garanties ten aanzien van werking, staat of geschiktheid opgeleverd.

Het opleveringsniveau biedt de koper bij uitstek de mogelijkheid om het object volledig naar eigen concept en gebruiksdoel in te richten, waarbij karakter en uitstraling behouden kunnen blijven, terwijl installaties en afwerking naar eigen standaarden kunnen worden vernieuwd.

Verwarming:

CV installatie met radiatoren.

Warm watervoorziening:

Close-in boiler in de pantry.

Elektrische installatie:

Standaard ten behoeve van normaal kantoorgebruik.

Aanvaarding:

In overleg. Op korte termijn mogelijk.

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.

Overdrachtsbelasting:

De overdrachtsbelasting die verschuldigd is ter zake van de levering van het verkochte komt voor rekening van koper. Wanneer koper overweegt de locatie aan te kopen ten behoeve van bewoning is koper op de hoogte dat het verkochte ten tijde van de levering niet geschikt is voor bewoning en dat het verkochte uitsluitend na het uitvoeren van ingrijpende verbouwwerkzaamheden geschikt kan worden gemaakt voor gebruik als woning. Verkoper staat niet in voor de toepasselijkheid van enig verlaagd tarief overdrachtsbelasting, waaronder begrepen het tarief voor woningen, en ter zake daarvan worden door verkoper geen garanties of toezeggingen gedaan. Het toepasselijke tarief overdrachtsbelasting wordt bepaald aan de hand van de feitelijke aard en staat van het verkochte op het moment van levering. Koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling, aangifte en betaling van de overdrachtsbelasting. Eventuele naheffingen, boetes, rente of overige fiscale gevolgen die voortvloeien uit de overdrachtsbelasting komen volledig voor rekening en risico van koper.

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 centrum is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer, met bushaltes in de directe omgeving. De op- en afritten van de rijksweg A16 (Rotterdam-Breda) en de randweg van Dordrecht (N3) die de verbinding vormt tussen de A16 en de A15 (Rotterdam Europoort-Nijmegen) zijn in circa 10 autominuten te bereiken.

Op circa 5 minuten loopafstand ligt het Centraal Station van Dordrecht. Nabij het Centraal Station is tevens een busstation gelegen met busverbindingen met de gehele regio waaronder ook Rotterdam.



Bestemming:

Om er zeker van de te zijn dat uw bedrijfsactiviteit mogelijk is op de locatie dient u dit zelf te controleren of dit past binnen het huidige bestemmingsplan. Raadpleeg voor nadere informatie: www.omgevingswet.overheid.nl of neem contact op met de betreffende gemeente voor de meest recente informatie.

Het bestemmingsplan is als volgt:

Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Reeland' vastgesteld op 26 november 2013 waaruit blijkt dat onderhavige locatie de bestemming 'Wonen' heeft. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'; c. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'; d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'; e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'; f. speelautomatenhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'casino'; g. tuinen en erven; bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 19.4 van het bestemmingsplan.

Omgevingsloket Regels op de kaart

Welstandsnota Dordrecht 2021 >
Structuurvisie - Gemeente Dordrecht ⓘ
Vastgesteld 23-02-2021 - geheel onherroepelijk in werking

partiële herziening regeling parkeren in bestemmingsplannen Dordrecht >
Bestemmingsplan - Gemeente Dordrecht ⓘ
Vastgesteld 09-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Structuurvisie Wind Dordrecht >
Structuurvisie - Gemeente Dordrecht ⓘ
Vastgesteld 10-05-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Reeland >
Gerechtelijke uitspraak - Gemeente Dordrecht ⓘ
Vastgesteld 11-03-2015 - deels onherroepelijk in werking

Reeland >
Bestemmingsplan - Gemeente Dordrecht ⓘ
Vastgesteld 26-11-2013 - deels onherroepelijk in werking

Schil >
Bestemmingsplan - Dordrecht ⓘ

Reeland
bestemmingsplan - Gemeente Dordrecht
meer documentenmerken ▾
vastgesteld 26-11-2013 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateer
Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

- Waarde - Archeologie - 3 >
- Waarde - Beschermd Stadsgezicht >
- Wonen >
- Tuin >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

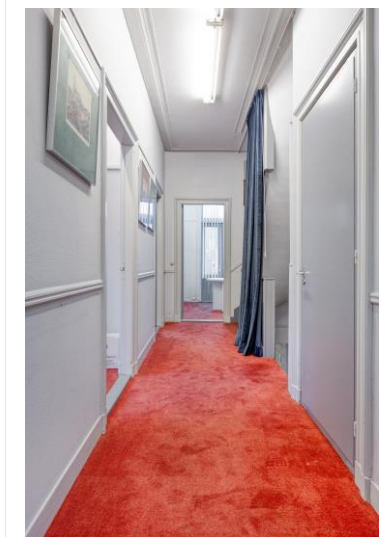
Funcieaanduidingen (2)

- kantoor

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

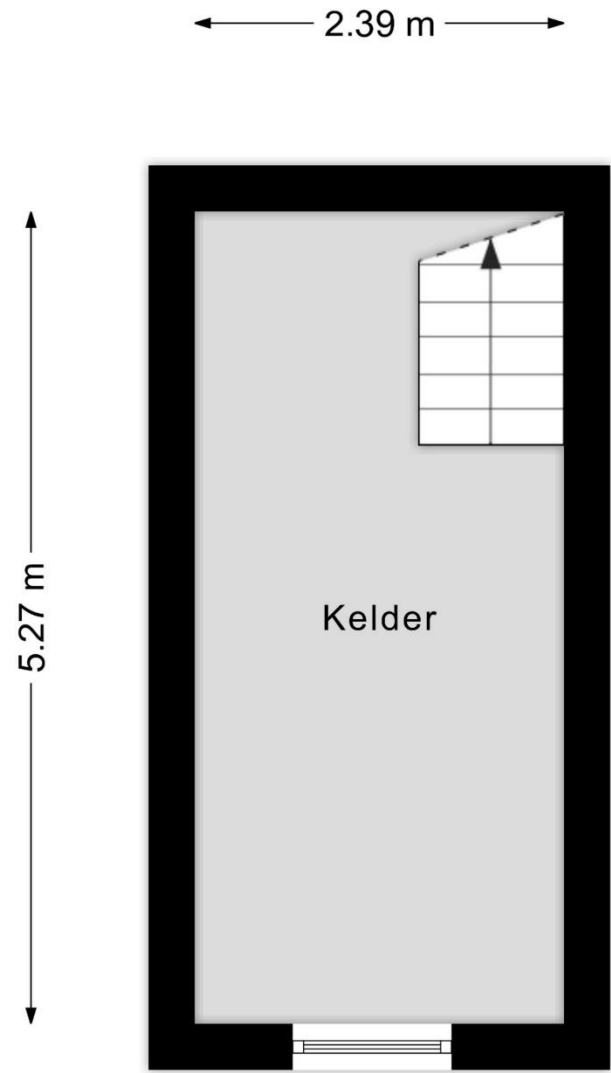


FOTO'S



PLATTEGRONDEN

KELDER



PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

I^E VERDIEPING



PLATTEGRONDEN

2^E VERDIEPING



KADASTRALE KAART



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eerstelijnd uittreksel, geleverd op 11 augustus 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2764</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

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.



HANS VAN ANDEL
H.VANANDEL@WALTMANN.NU



NIELS VINK
N.VINK@WALTMANN.NU



FRANCINA LICHTEVELD
F.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



ZOË LICHTEVELD
Z.LICHTEVELD@WALTMANN.NU



TIES HANSELMAN
T.HANSELMAN@WALTMANN.NU