

Voorstraat 273 & 273A Dordrecht



Vraagprijs € 550.000 k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 1002 9500
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Voorstraat 273 en 273A te Dordrecht

Monumentale blikvanger met wonen én ondernemen op een absolute toplocatie voor ondernemers, beleggers en iedereen die wonen en werken op een unieke plek wil samenbrengen.

Een unieke kans voor wie wonen en ondernemen wil combineren op een locatie die gezien mag worden. Dit monumentale woon-/winkelpand is een echte blikvanger en biedt volop mogelijkheden voor eigen gebruik, verhuur of een combinatie van beide. Totaal 120 m² gebruiksoppervlakte, waarvan 62 m² winkelruimte op de begane grond en 58 m² woonruimte op de 1e en 2e verdieping met een schitterend dakterras van 38 m².

Midden in het historische hart van Dordrecht staat dit uitzonderlijke woon-/winkelpand dat geschiedenis, karakter en hedendaags comfort op unieke wijze samenbrengt. Voorstraat 273 is een karakteristiek gemeentelijk monument met een oorsprong die teruggaat tot de 14e en 15e eeuw. De rijk gedecoreerde voorgevel, ontworpen in 1893 door de Dordtse architect H.A. Reus en voorzien van indrukwekkend beeldhouwwerk van Lambertus Zijl, maakt dit pand tot een van de meest unieke gevels van de binnenstad.

Gelegen aan de langste winkelstraat van Nederland, op slechts enkele stappen van het levendige Scheffersplein, biedt dit pand een zeldzame combinatie van commercieel potentieel en hoogwaardig wonen.

Aan de achterzijde geniet u van een schitterende ligging aan de Wijnhaven, waar rust, ruimte en uitzicht samenkomen. De bekroonde restauratie van de pui, onderscheiden met de Dordtse Puienprijs in 2017, onderstreept de bijzondere kwaliteit en uitstraling van dit unieke object.

Stijl Architectuur heeft het ontwerp van de volledige renovatie voor zijn rekening genomen, waarbij zowel het interieur als exterieur met veel respect voor de authentieke details in 2014 zijn vernieuwd, hierdoor presenteert dit monument zich vandaag als een instapklaar geheel met eindeloze mogelijkheden voor wonen, werken of een combinatie daarvan.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard !



Schitterend gerenoveerd woon/winkelpand aan de Voorstraat en direct aan de Wijnhaven

Indeling

Begane grond:

Entree:

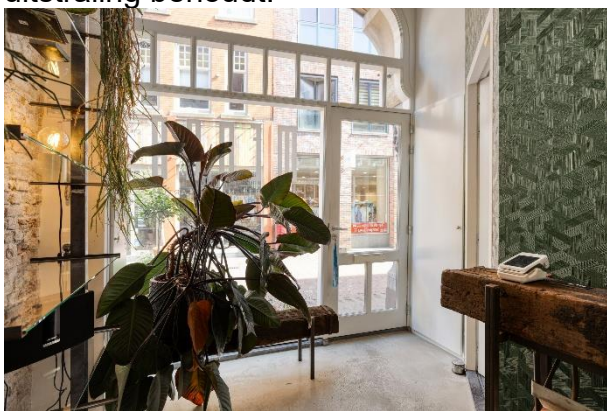
Een indrukwekkende entree vormt de eerste kennismaking met dit bijzondere pand. De schitterend gerestaureerde monumentale gevel, gecombineerd met authentieke glas-inloodramen, geeft direct een gevoel van grandeur en historie. Bijzonder in het oog springen de rijke gevelornamenten en de opvallende driedimensionale beelden in de pilasters. Deze unieke beeldhouwwerken, samen met het overige gevelbeeldhouwwerk, zijn vervaardigd door de gerenommeerde beeldhouwer Lambertus Zijl en geven het pand een uitzonderlijke architectonische uitstraling.

Vanuit de entree is zowel de winkelruimte bereikbaar als de afgesloten toegang naar de zelfstandige bovenwoning. Hier wordt direct duidelijk dat dit geen standaard object is, maar een monumentaal pand met een rijke geschiedenis, bijzondere details en een uitstraling die in Dordrecht nauwelijks een tweede kent.



Winkel (Voorstraat 273):

De winkelruimte ademt sfeer en karakter. Authentieke gemetselde wanden, hoge plafonds en fraaie glas-in-loodelementen vormen een prachtig contrast met de industriële afwerking en de moderne betonlook vloer. Het resultaat is een stijlvolle en representatieve ruimte met een luxe uitstraling die zich uitstekend leent voor uiteenlopende commerciële doeleinden. Dankzij de speelse niveauverschillen beschikt de winkel over verschillende sfeervolle gedeelten. Het hoger gelegen gedeelte biedt een prachtig uitzicht over de Wijnhaven en creëert een bijzondere beleving voor klanten en bezoekers. Het lager gelegen gedeelte profiteert eveneens van het vrije uitzicht op het water en geeft toegang tot de kelderruimte met pantry toilet en berging. De technische installaties zijn zorgvuldig weggewerkt, waardoor de ruimte haar strakke en verzorgde uitstraling behoudt.





Pantry en toilet met douche:

Vanuit de winkelruimte is de kelder bereikbaar met pantry, toiletruimte en riante berging.

De toiletruimte is verzorgd uitgevoerd met een volledig betegelde afwerking. De ruimte beschikt over een toilet en een comfortabele inlopdouche, ideaal voor eigen gebruik of voor personeel binnen de commerciële functie van het pand.



Kelder:

De kelder bevindt zich aan de voorzijde van het pand en biedt uitstekende mogelijkheden voor opslag. Een waardevolle aanvulling op de commerciële ruimte, waarbij voorraad, archief of materialen eenvoudig uit het zicht kunnen worden opgeborgen.

Bovenwoning (Voorstraat 273A):

Woonkamer:

De woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning. Deze lichte doorzonruimte combineert historische charme met modern wooncomfort. Aan de voorzijde trekt de authentieke glas-in-loodpui direct de aandacht, terwijl de openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor een prachtige verbinding met het balkon en het uitzicht over de Wijnhaven.

De royale lichtinval, het uitzicht op het water en de historische omgeving creëren een unieke woonbeleving die maar zelden wordt gevonden in de binnenstad.



Keuken:

Centraal in de leefruimte bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een tijdloze witte kleurstelling. Het strakke ontwerp wordt gecombineerd met praktische functionaliteit dankzij de complete inrichting met vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en combi-oven/magnetron.

De open opstelling zorgt ervoor dat koken, wonen en genieten naadloos in elkaar overlopen.



Balkon:

Het balkon is een van de verrassingen van deze woning. Gelegen op het noordwesten geniet u hier volop van de middag- en avondzon. Het vrije uitzicht over de Wijnhaven zorgt voor een bijzondere sfeer van rust en ruimte, terwijl alle voorzieningen van de historische binnenstad zich letterlijk om de hoek bevinden. Een heerlijke plek om te ontspannen, te dineren of simpelweg te genieten van het uitzicht op het water.



Tweede verdieping:

Overloop:

De overloop vormt de centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken op deze verdieping. Vanuit hier zijn beide slaapkamers, de badkamer, de technische ruimte en de trap naar het dak.

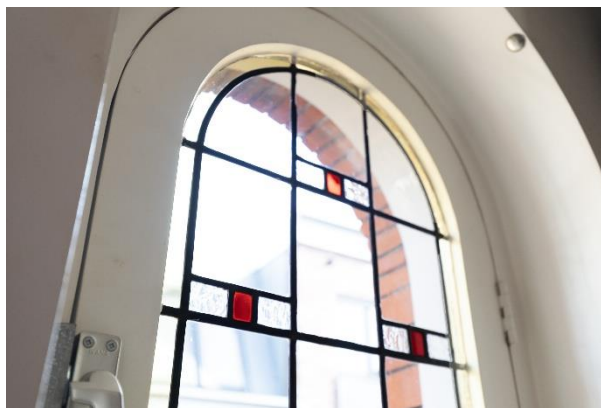


Slaapkamers:

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde van de woning en kijkt uit richting de Wijnhaven. Een aangename en lichte ruimte die zich uitstekend leent als comfortabele hoofdslaapkamer. De rustige ligging draagt bij aan een ontspannen woonomgeving midden in de stad.



Slaapkamer 2, gelegen aan de voorzijde van het pand biedt deze kamer een sfeervol uitzicht op de historische Voorstraat. De ruimte is veelzijdig in gebruik en geschikt als slaapkamer, werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte.



Badkamer:

De badkamer is praktisch en modern ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. De verzorgde afwerking zorgt voor een comfortabele en tijdloze uitstraling.



Wasruimte / Technische ruimte:

Een bijzonder praktische ruimte met aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Daarnaast bevindt zich hier de HR-combiketel en mechanische ventilatie-unit van de woning, waardoor techniek en dagelijks gemak efficiënt zijn gecombineerd.

Dak(terras):

Via een vaste trap en een groot te openen dakvenster bereikt u het dak, op dit moment zonder hekwerk, dus mogelijkheid voor een dakterras door het plaatsen van een hekwerk. Hier geniet u de gehele dag van de zon en van een indrukwekkend vrij uitzicht over de historische binnenstad van Dordrecht. De karakteristieke daken, monumentale gevels en kerktorens vormen een prachtig decor dat ieder seizoen opnieuw weet te verrassen. Een unieke buitenruimte die de woning een extra dimensie geeft en die perfect aansluit bij het exclusieve karakter van dit bijzondere pand.





De karakteristieke uitstraling en prominente ligging geven het pand een bijzondere commerciële aantrekkingskracht, terwijl de aanwezige woonfunctie zorgt voor flexibiliteit en comfort.

Ook voor wie op zoek is naar extra inkomsten uit verhuur biedt dit pand interessante mogelijkheden. Het winkelgedeelte kan op relatief eenvoudige wijze worden verhuurd. De indicatieve marktconforme huurwaarde bedraagt circa € 1.000 tot € 1.200 per maand, afhankelijk van de exacte invulling en verhuurvoorwaarden. Daarmee is het pand niet alleen aantrekkelijk voor eigen gebruik, maar biedt het tevens de mogelijkheid om een deel van de investering door verhuur te laten dragen.

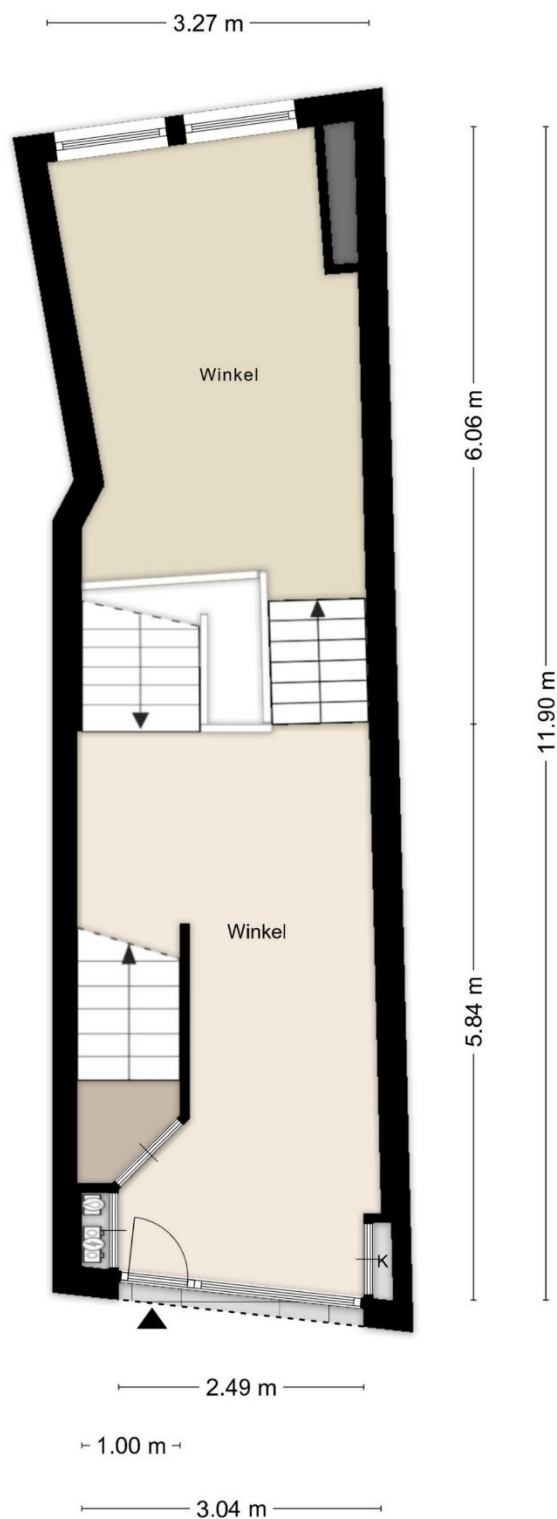
Een markant pand met karakter, mogelijkheden en een toplocatie — voor ondernemers, beleggers en iedereen die wonen en werken op een unieke plek wil samenbrengen.

Overige:

-  Gemeentelijk monument met een historische kern uit de 14e en 15e eeuw.
-  Achterhuis aan de Grote Appelsteiger daterend uit de 18e eeuw.
-  Monumentale voorgevel ontworpen door architect H.A. Reus (1893).
-  Beeldhouwwerk uitgevoerd door de bekende beeldhouwer Lambertus Zijl.
-  Winnaar van de Dordtse Puienprijs 2017 voor de best gerestaureerde pui van de stad.
-  Volledig gerenoveerd en onder architectuur gerestaureerd in 2014 door Stijl Architectuur, inclusief gevelrestauratie, nieuw dak en volledige vernieuwing van het interieur.
-  Woning en winkel beschikken beide over een eigen Remeha Avanta HR-combiketel (2014).
-  Energielabel C, geldig tot 28 mei 2036;
-  Beide objecten zijn voorzien van een eigen mechanische ventilatie-installatie.
-  Achterzijde voorzien van dubbele beglazing.
-  Authentieke glas-in-loodramen aan de voorzijde.
-  Parkeren mogelijk via een parkeervergunning van de gemeente Dordrecht.
-  Unieke combinatie van wonen, ondernemen, historie en uitzicht op een absolute toplocatie in de historische binnenstad van Dordrecht.
-  Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

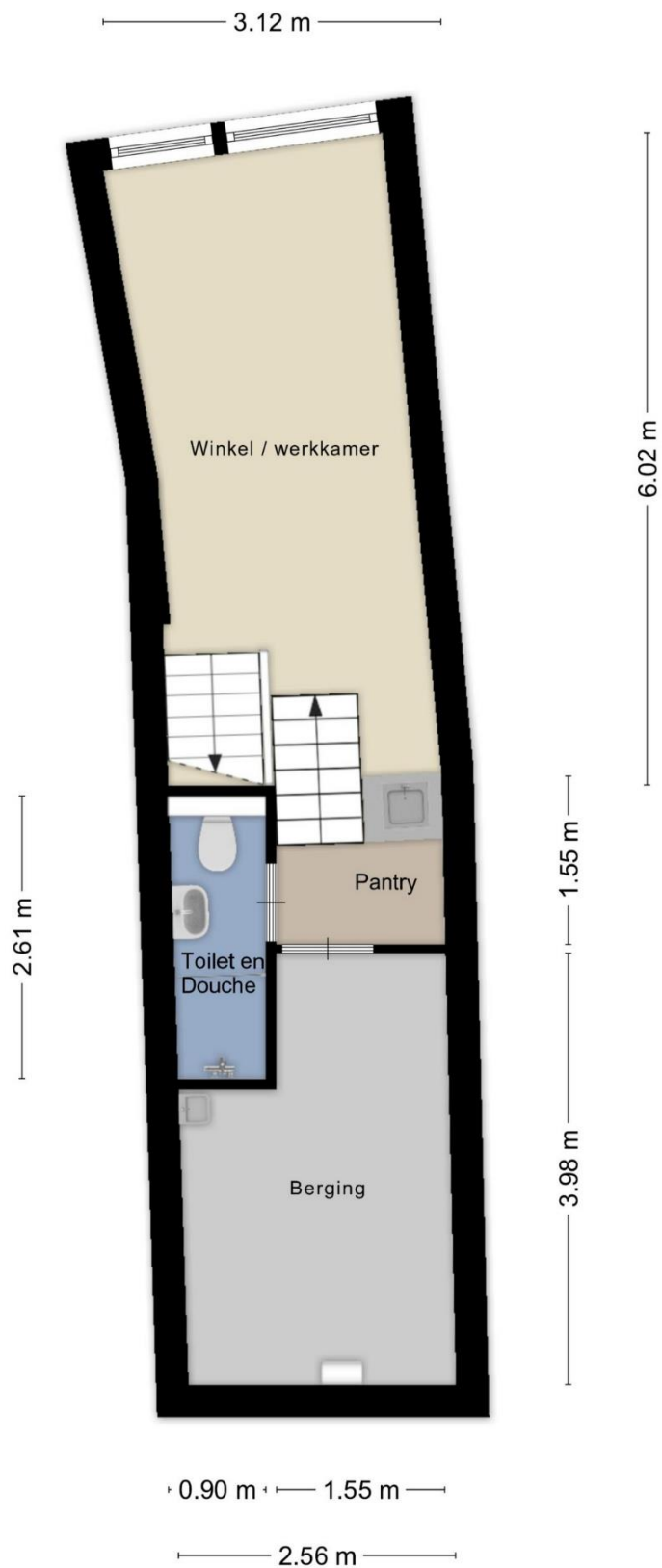
Plattegronden

Begane grond:

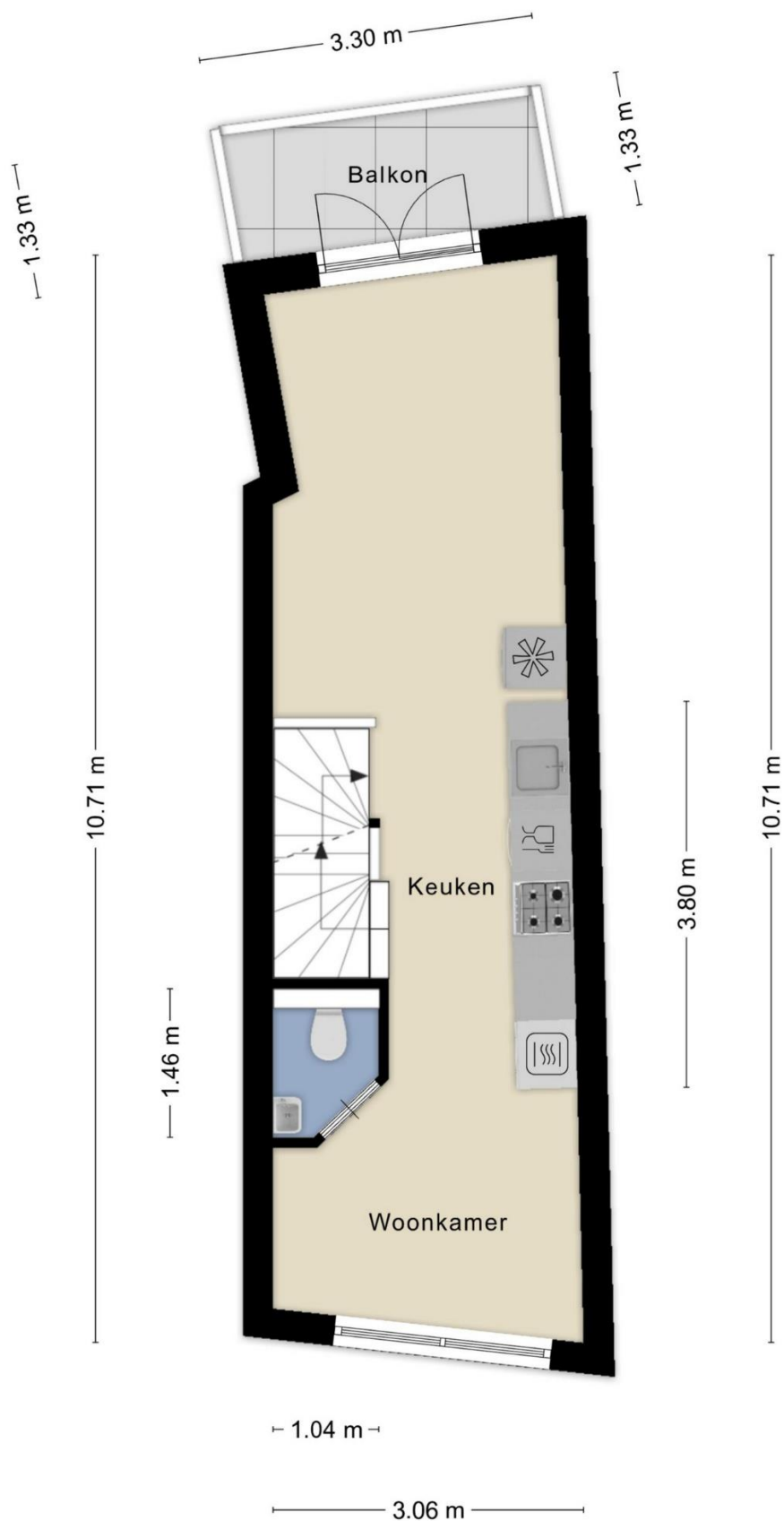


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

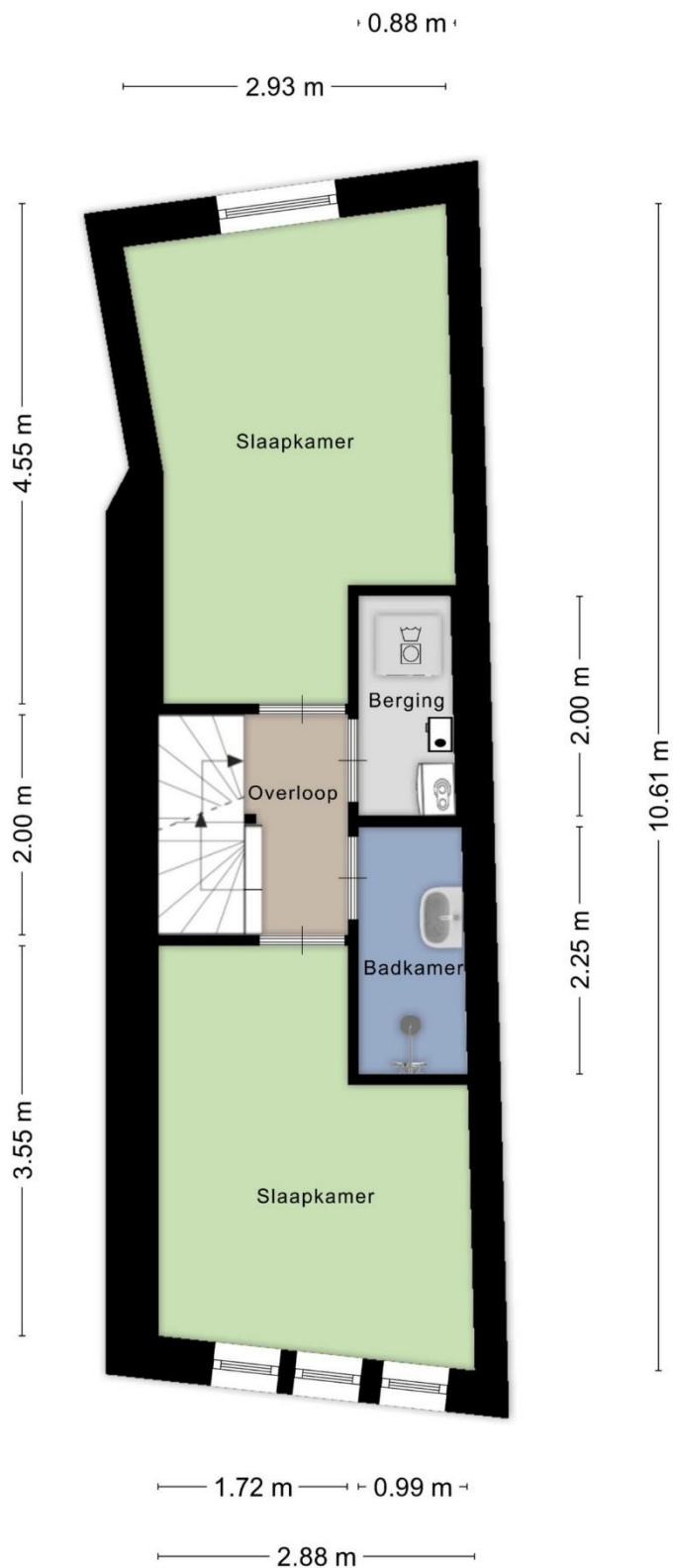
Werkkamer en kelder:



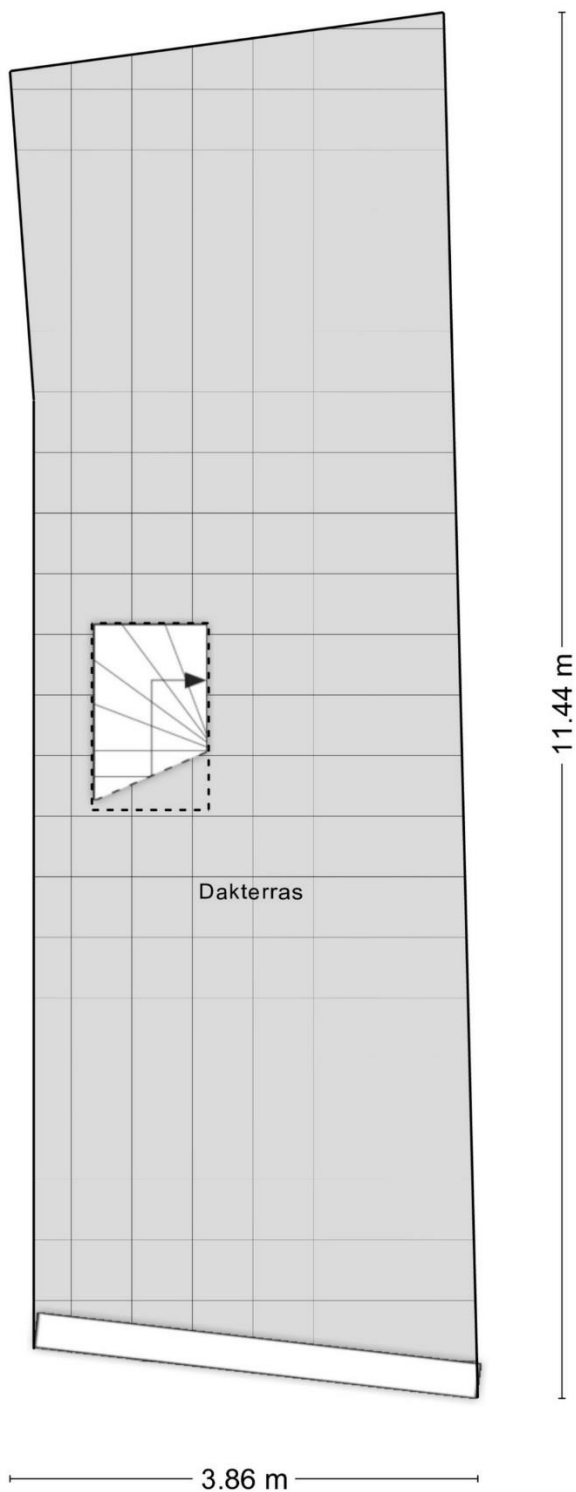
Eerste verdieping:



Tweede verdieping:



Dakterras:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Ligging	Dordrecht, historische binnenstad
Soort bouw	Bestaande bouw, woon/winkelpand
Bouwjaar	1893
Soort object	Woon/winkelpand
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	34 m ²
Woonoppervlakte	120 m ²
Inhoud	426 m ³
Winkelruimte	62 m ²
Winkel kelderberging	9 m ²
Woonkamer en keuken	30 m ²
Balkon	4 m ²
Slaapkamers	2 slaapkamers van respectievelijk 12 m ² en 9 m ² .
Badkamer	2,5 m ²
Dak(terras)	38 m ²
Verwarming	2x HR CV Combiketel (Remeha Avanta, 2014)
Energie label	C, geldig tot 28 mei 2036

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.



Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.



Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.



Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.



Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.



Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).



Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.



Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned.". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.



Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

