Voorstraat 217
Dordrecht





Vraagprijs € 475.000 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 217 te Dordrecht

Beleggingspand met vier verhuurde appartementen op een centrale locatie in hartje Dordrecht

Op een centrale locatie aan de Voorstraat in het historische centrum van Dordrecht ligt deze Rijksmonumentale bovenwoning met vier verhuurde appartementen, verdeeld over de eerste en tweede verdieping. De appartementen hebben ieder een gebruiksoppervlakte van circa 45 m².

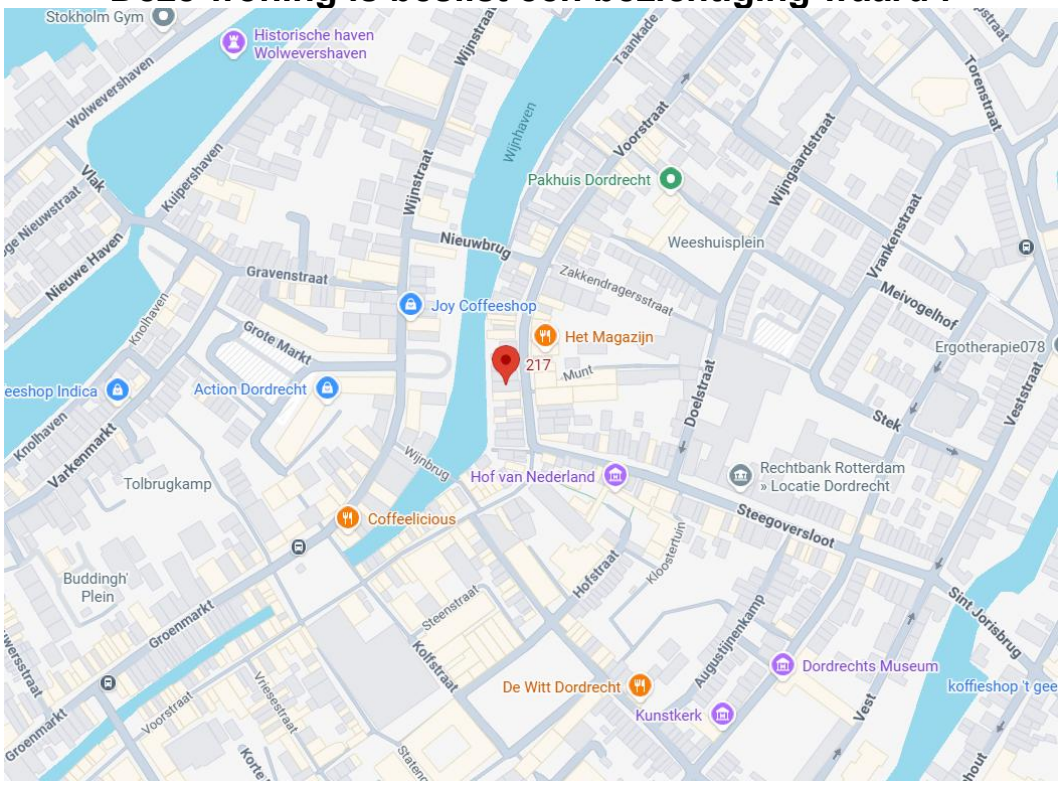
Het pand genereert momenteel € 45.600 aan huurinkomsten per jaar en biedt daarmee een bestaande verhuursituatie voor beleggers die op zoek zijn naar een vastgoedobject met lopende huurinkomsten.

Het pand heeft een karakteristieke verkropte lijstgevel uit de 18e eeuw. De appartementen beschikken ieder over eigen woonvoorzieningen, waaronder een woonkamer, keuken en badkamer. De afwerking is eenvoudig en de verwarmingsvoorzieningen verschillen per verdieping.

De twee appartementen op de eerste verdieping worden verwarmd middels een gaskachel. De twee appartementen op de tweede verdieping beschikken ieder over een eigen HR-combiketel.

De ligging vormt een belangrijk pluspunt. Aan de voorzijde bevindt zich de Voorstraat, met winkels, horeca en overige voorzieningen op loopafstand. Aan de achterzijde grenst het pand aan de historische Wijnhaven. Ook het Scheffersplein ligt op korte afstand.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard !



Bovenwoning met 4 verhuurde appartementen op de 1e en 2e verdieping aan de Voorstraat in het centrum van Dordrecht!









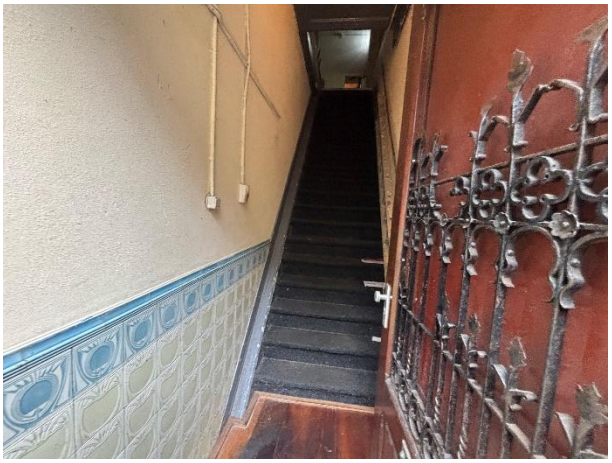


Indeling

Begane grond:

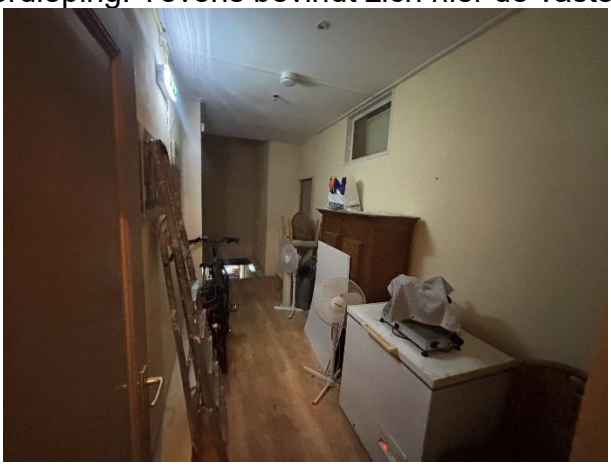
Entree:

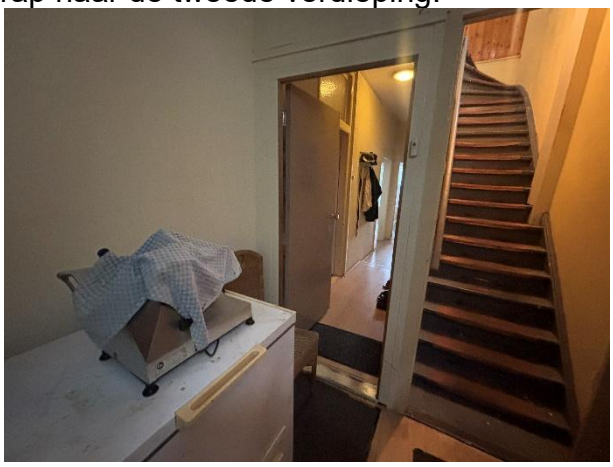
De entree bevindt zich in de pui van het Rijksmonumentale pand en geeft toegang tot de bovenwoning.



Overloop 1e verdieping:

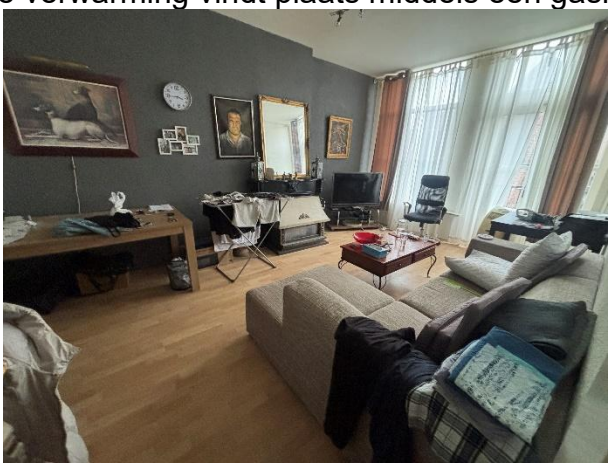
De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de twee appartementen op deze verdieping. Tevens bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping.





Appartement 1e verdieping achterzijde:

Dit appartement ligt aan de achterzijde van het pand en beschikt over een woonkamer met toegang tot het balkon, dat uitzicht biedt op de historische Wijnhaven. Ook de keuken heeft een deur naar het balkon. De keuken is voorzien van een eenvoudige opstelling en een aansluiting voor de wasmachine. Verder beschikt het appartement over een badkamer met douche, toilet en wastafel. De slaapkamer ontvangt indirect daglicht. De verwarming vindt plaats middels een gaskachel.












Appartement 1e verdieping voorzijde:

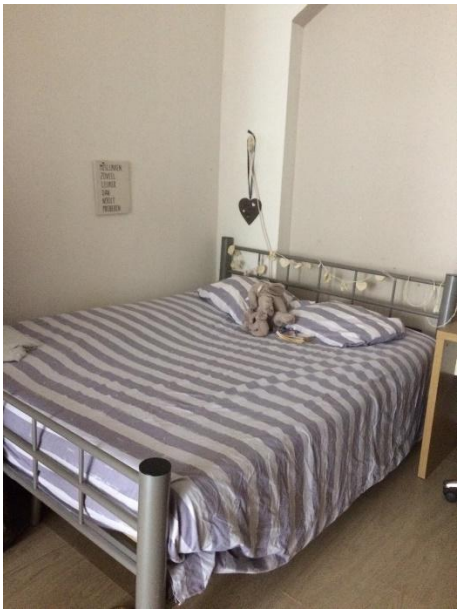
Dit appartement ligt aan de Voorstraat en beschikt over een woonkamer met hoge ramen aan de straatzijde. Verder zijn er een keuken met eenvoudige opstelling, een slaapkamer en een badkamer met douche, toilet en wastafel. De verwarming vindt plaats middels een gaskachel.











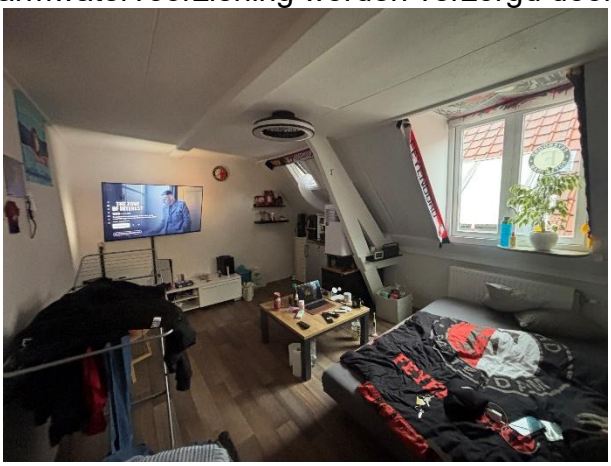
Overloop 2e verdieping:

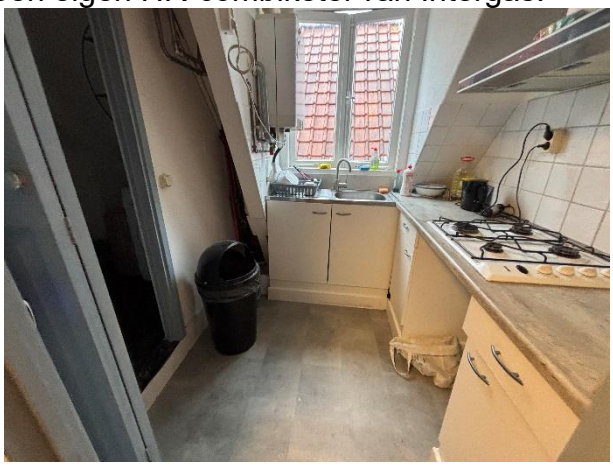
De overloop op de tweede verdieping is voorzien van een dakraam en geeft toegang tot de twee appartementen op deze verdieping.

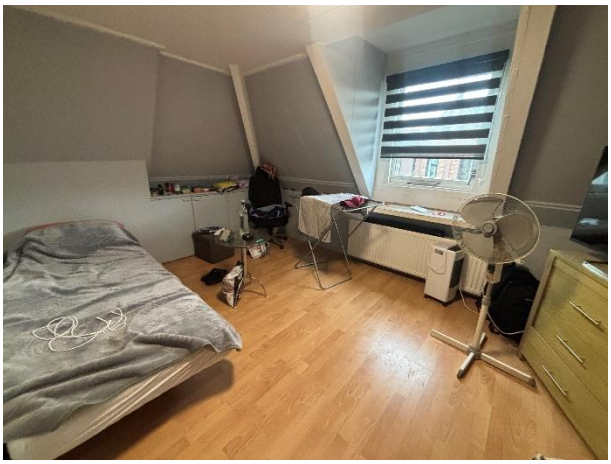


Appartement 2e verdieping achterzijde:

Dit appartement beschikt over een woonkamer en een keuken met eenvoudige opstelling. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een eigen HR-combiketel van Intergas.





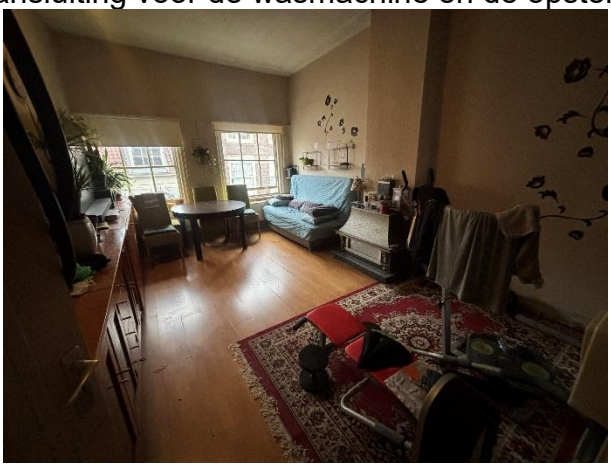






Appartement 2e verdieping voorzijde:

Dit appartement beschikt over een woonkamer, keuken en slaapkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er een vaste kast met aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de HR-combiketel uit 2017.











Onderhoud:

Het pand is aan de buitenzijde voldoende onderhouden. Uit het beschikbare funderingsonderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen; het pand is aangemerkt met een laag funderingsrisico. De meterkast is vernieuwd.



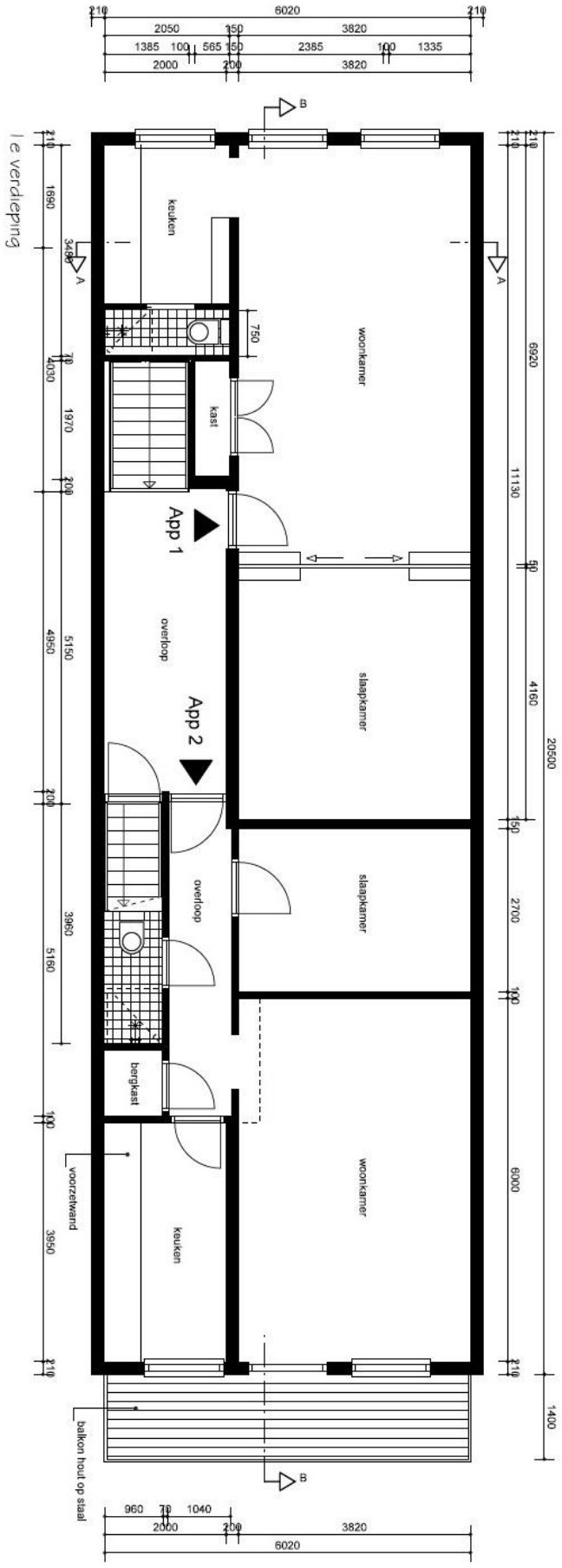




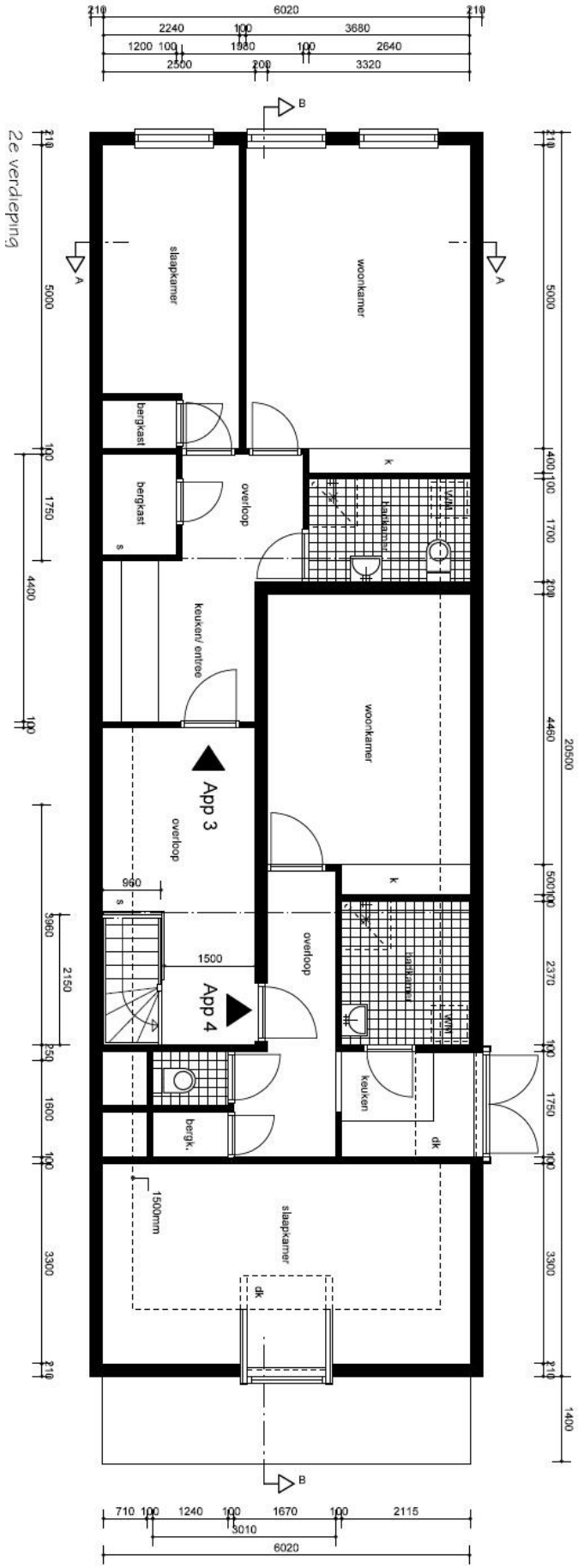
Overige:

- Rijksmonument, gelegen in het historische centrum van Dordrecht.
- Vier verhuurde appartementen, verdeeld over de eerste en tweede verdieping.
- Totale huurinkomsten van € 45.600 per jaar inclusief gas, water en elektra. De kosten voor gas, water en elektra bedragen € 990,- per maand / € 11.880 per jaar.
- Winkels, restaurants, bars en het Scheffersplein op korte afstand.
- Alle vier de appartementen beschikken over eigen woonvoorzieningen.
- De twee appartementen op de eerste verdieping worden verwarmd middels een gaskachel.
- De twee appartementen op de tweede verdieping beschikken over een eigen HR-combiketel van Intergas (2017).
- Houten kozijnen met dubbele beglazing, deels voorzien van glas-in-loodramen met voorzetramen.
- In 2020 is de daklijst aan de voorgevel hersteld en is het zinkwerk gecontroleerd.
- In 2015 zijn alle dakpannen van het dak gehaald, dakbedekking eronder geplaatst en de dakpannen weer terug geplaatst.
- De buitenkozijnen aan de voorzijde zijn in 2020 geschilderd, de buitenkozijnen aan de achterzijde in 2025.
- Meterkast vernieuwd, voorzien van 7 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Energielabels E en F, geldig tot 24 juni 2036.
- Balkon van circa 8 m².
- Op 9 oktober 2026 is door Bouwadviesbureau Peter Snoei een funderingsonderzoek Fase 0 uitgevoerd. Hieruit volgt een laag risico. Het rapport is ter inzage.
- Voor onzelfstandige woonruimte is een vergunning aanwezig op naam van de eigenaar. De verhuursituatie bestaat al meer dan 30 jaar, een nieuwe verhuurvergunning dient te worden aangevraagd door de nieuwe eigenaar.
- Oplevering in overleg; directe oplevering is mogelijk.

Plattegrond1e verdieping:



Plattegrond tweede verdieping:



Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Ligging	Dordrecht, historische binnenstad
Soort bouw	Bestaande bouw, bovenwoning met 4 appartementen
Bouwjaar	1800
Soort object	Beleggingspand
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	119 m²
Gebruiksoppervlakte wonen in totaal	210 m²
Balkon	8 m²
Verwarming	2x gaskachel en 2x HR CV Combiketel (2017)
Energielabel	E en F, geldig tot 24 juni 2036
Waterschapslasten	€ 800,- (2026)
Gas en elektra	€ 900,- per maand (2026)
Water	€ 90,- per maand (2026)
Riool- en afvalstoffenheffing	€ 133,69 (2026)
WOZwaarde	€ 500.000 (peildatum 1-1-2025)

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 bieders 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