



Plaatsnaam : DORDRECHT
Adres : VAN NEURENBURGPAD 4

VANAFPRIJS VAN € 450.000,- K.K.



TYPE AANBOD	: Koop
SOORT AANBOD	: Bedrijfsdoeleinden met de nadere aanduiding sport (ook andere functies eventueel mogelijk)
OPLEVERING	: In overleg, kan desgewenst spoedig

Altijd al uw eigen sportaccommodatie willen hebben? Dan biedt dit pand wellicht mogelijkheden voor u!

Namens de verkopers kunnen wij u deze locatie met voor en achter terrein aanbieden. De locatie heeft jaren dienst gedaan t.b.v. diverse zelfverdedigingssporten (o.a. judo, karate en kickboxen). Deze zelfverdedigingssporten zijn niet meer toegestaan (zie kopje 'Verkoopbeding'). Het pand heeft een centrale ligging in het centrum en is bereikbaar via de Noordendijk en de Groenedijk.

De begane grond van het pand beslaat ca. 500 m² (exclusief opslagmogelijkheden t.p.v. de insteekverdieping) en staat op een perceel eigen grond van 727 m².

Het pand is niet alleen geschikt voor sport gerelateerde functies; maatschappelijke -, medische -, religieuze - of bedrijfsmatige doeleinden zijn hier bijvoorbeeld ook denkbaar (met ontheffing van de gemeente Dordrecht).

Omdat dit soort locaties zelden te koop zijn, is in eerste instantie gekozen voor een verkoop bij inschrijving, waarbij met aspirant kopers exclusieve bezichtigingsafspraken gemaakt worden. Via een speciaal inschrijfformulier kunt u uw bod kenbaar maken voor de sluitingsdatum van deze verkoopmethode.

Sluitingsdatum inschrijving : 12 december 2025
Uiterlijke datum gunning : 19 december 2025

Objecthistorie:

Het betreft van origine een loodsruimte die eind 1950 deel uit maakte van een bouwplan van aannemingsbedrijf Fa. van Herwijnen en Plazier, bestaande uit 3 loodsen en 4 autoboxen. Van Neurenburgpad 4 betrof destijds een vrijstaande loods met 4 autoboxen. In 1951 is het bouwplan gefaseerd voltooid, opgeleverd en in gebruik genomen. Fa. van Herwijnen en Plazier hebben de 3 loodsen en 4 autoboxen zelf in gebruik gehad. Later in de tijd (tot ca. 1979) is A. Zwaan Metaalwarenfabriek op de locatie gehuisvest geweest in combinatie met de 2 loodsruimten aan het Van Neurenburgpad 2.

In 1981 is er een vergunning verleend door de gemeente Dordrecht om Van Neurenburgpad 4 te wijzigen in een werkplaats op verzoek van v.o.f. Meubelmakerij Jamin. Een jaar later in 1982 is er door de gemeente Dordrecht een vergunning verleend om de loodsruimte met bestemming werkplaats naar een sportschool te wijzigen. Aanvrager destijds was de heer T. Muilwijk.

Bouwkenmerken:

Het pand is gefundeerd op een type staalfundering in combinatie met een betonnen tegelvloer, is opgetrokken uit houten spantconstructies, is v.v. gemetselde spouwmuren met houten kozijnen en de houten dakconstructie is v.v. bitumineuze dakbedekking.

KADASTRALE AANDUIDING

Gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6141, groot 727 m².

LOCATIE/BEREIKBAARHEID/ PARKEREN

Per auto

De bereikbaarheid per auto is goed via de Noordendijk en de Groenedijk.

Per OV

De bereikbaarheid per OV is goed, er is een bushalte aan de nabijgelegen Oranjelaan en NS-station Dordrecht Centraal bevindt zich op loopafstand.

BESTEMMING

Vigerend bestemmingsplan/ omgevingsplan: 'Schil'. Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 27 maart 2012 en met ingang van 14 juni 2012 in werking getreden en onherroepelijk geworden. Bestemmingsvlakken: 'waarde-archeologie', 'waarde-beschermd stadsgezicht' en 'bedrijf' met de nadere functie aanduiding 'sport'. Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone-molenbiotoop'.

VERKOOPBEDING

Het is koper expliciet niet toegestaan om in het pand één of meer van de volgende activiteiten aan te bieden: alle activiteiten die door de Judo Bond Nederland en de Karate Do Bond Nederland via sportscholen worden aangeboden, alsmede alle vecht-, budosporten en vechtsport-georiënteerde groepslessen. De strekking van dit beding zal als kettingbeding worden opgenomen in de akte van levering van de behandelend notaris op straffe van een nader te verbeuren boete bij overtreding van dit beding. Dit kettingbeding zal tevens gelden voor de toekomstige rechtsopvolgers van koper.

VLOEROPPERVLAKTE

Begane grond

Kantine	: ca. 73 m ²
Sportzaal	: ca. 290 m ² (nokhoogte ca. 5.45 m.)
Gangzone en kleedkamers e.d.	: ca. 105 m ²
Kleine sportzaal	: ca. 31 m ² (incl. ca. 7 m ² inpandige berging)
Totaal begane grond	: ca. 499 m ² (afgerond 500 m ²)

Insteekverdieping

Opslag/ berging	: ca. 52 m ² (vanaf 1.50 m. lijn)
-----------------	--

GLOBALE INDELING

Entreeportaal met twee keer een dubbele deur, 2 toiletten, een kantineruimte met trapkast, meterkast, bar opstand met keukenblok, klein kantoor en een trap naar insteekverdieping, grote sportzaal, verkeersruimte/ gang met 2 heren kleedkamers in combinatie douche-/ toiletfaciliteit, kast met pomp en verdeler vloerverwarming, 2 dames kleedkamers in combinatie douche-/ toiletfaciliteit, aparte kleine sportzaal met een inpandige berging.

Insteekverdieping met opstelplaats Itho cv-combiketel, voormalig zonnebank gedeelte met diverse cabines met achterlangs opslag-/ bergruimte.

Voorterrein: betegeld, gesitueerd op het zuidwesten, omheind met dubbel stalen toegangshek. Stalling fietsen of parkeren voor ca. 5 à 6 auto's.

Achter terrein: betegeld, gesitueerd op het noordoosten. Toegankelijk via rechtsgelegen garagebox terrein en een hekwerk wat toegang biedt tot het eigen parkeerterrein van Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V., gevestigd aan de Noordendijk 207. Parkeergelegenheid voor ca. 6 auto's. Speciale parkeerafspraak/ regeling met Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V.

ALGEMEEN

- Dakisolatie van buitenaf;
- De vloerverwarming is aangebracht op een isolerende ondergrond van piepschuim met een aluminium toplaag;
- Energielabel G, geldig tot 25 november 2035;
- Houten kozijnen met gefigureerd draadglas (enkel) met spijlen als inbraakpreventie.

VOORZIENINGEN & INSTALLATIES

- Verdeelinrichting elektra bestaat uit 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Warmwatervoorziening en verwarming via een gasgestookte cv-combiketel (Itho, Aquamax HR42, productiejaar onbekend);
- De indirect gestookte boiler (NIBE, 500 liter) is buiten gebruik gesteld;
- Slimme verbruiksmeters gas en elektra en een analoog watermeter;
- Glasvezelaansluiting;
- Begane grond gedeeltelijk v.v. vloerverwarming (8 groepen);
- 2 luchtverwarmers in de sportzaal;
- Noodverlichtingsinstallatie;
- 2 brandslanghaspels;
- Enkele ruitventilatoren;
- Kantine met bar en keuken in U-opstelling met enkele rvs spoelbak en diverse onder en bovenkasten;
- T.p.v. entree, een heren en een damestoilet (elk met geheel betegelde wanden, wit sanitair, toilet en fontein);
- 2 heren kleedruimten met tussengelegen doucheruimte met 6 douches en een voorportaal met 2 toiletten en 2 uitstortgootstenen. Geheel betegelde wanden en wit sanitair;
- 2 dames kleedruimten, waarvan 1 met doucheruimte met 3 douches en een uitstortgootsteen, en een voorportaal met toilet. Geheel betegelde wanden en wit sanitair;
- Opbouw TL-armaturen;
- Wastafel (beige sanitair) voorruimte insteekverdieping;
- Gedeeltelijk epoxy vloerafwerking;
- Buitenzonwering en buitenverlichting t.p.v. voorgevel.

VANAFPRIJS

Vanafprijs van € 450.000,- k.k.

OMZETBELASTING / BTW

Niet van toepassing.

VERKOOPMETHODE

Verkoop via inschrijving. Gunning voorbehouden aan verkoper. Svp gebruik maken van het inschrijfformulier.

Sluitingsdatum inschrijving:
12 december 2025.

Uiterlijke datum gunning:

19 december 2025.

Ontbindende voorwaarde(n) koper:

Eventueel door koper te stellen.

Ontbindende voorwaarde(n) verkoper:

Dat de vennoten van de verkopende partij akkoord zijn met de verkoop van het pand aan de koper tegen de geboden koopsom inclusief eventuele voorwaarden.

WIJZE VAN OPLEVERING

In huidige toestand, 'as is, where is'.

ZEKERHEIDSTELLING

Een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom, te stellen binnen een week na ondertekening van de koopovereenkomst als er zonder voorbehouden verkocht wordt en anders binnen een week na het vervallen van een financieringsvoorbehoud indien deze in het kader van de aankoop gemaakt wordt.

AANVAARDING

In nader overleg af te stemmen, bij voorkeur op korte termijn.

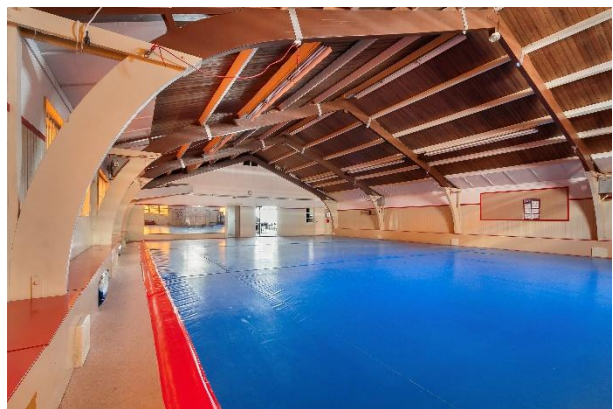
NOTARIS

Keuze koper.

BIJLAGEN

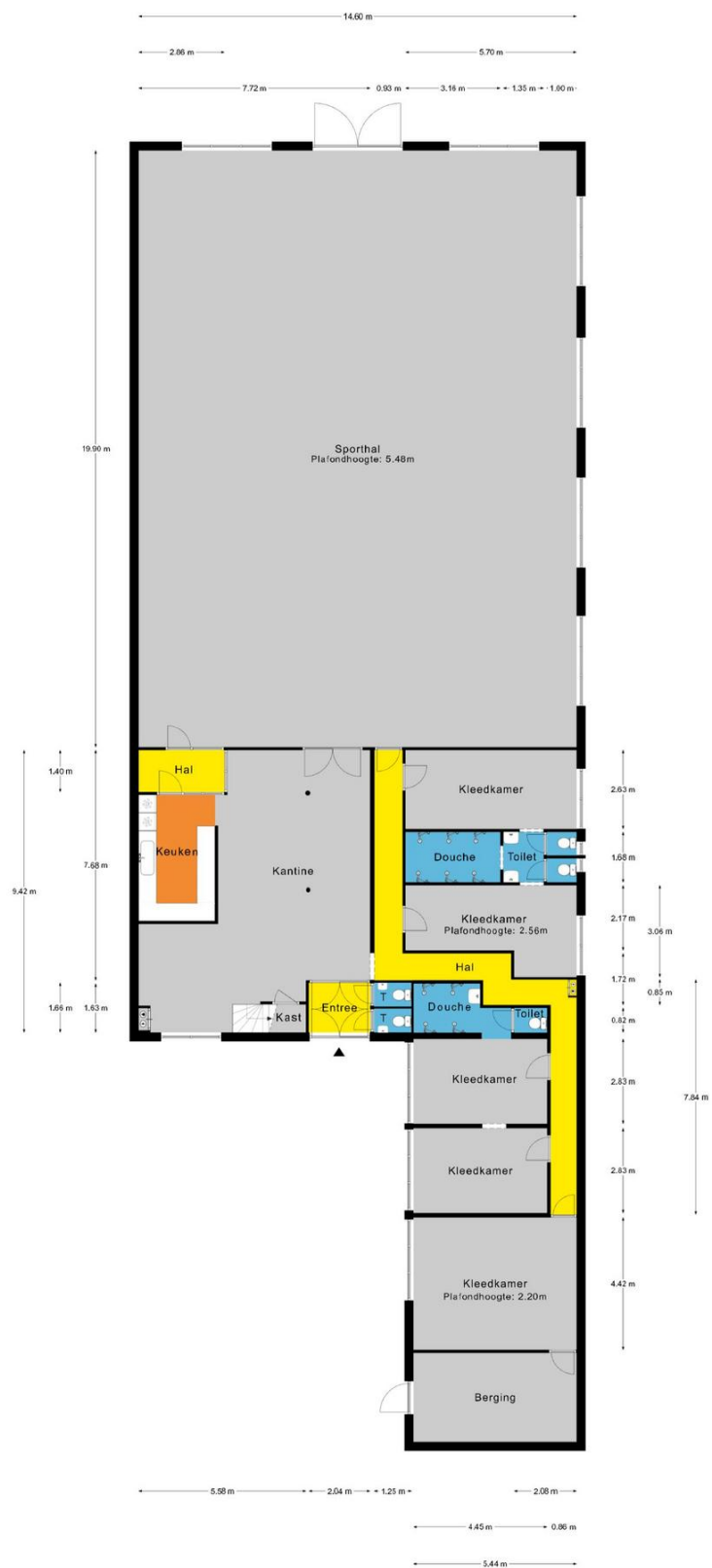
- Informatie bouwarchief
- Eigendomsinformatie
- Kadastrale kaart
- Bag rapport
- Bestemmingsomschrijving incl. kaart
- Bodeminformatie
- Energielabel
- Inschrijfformulier





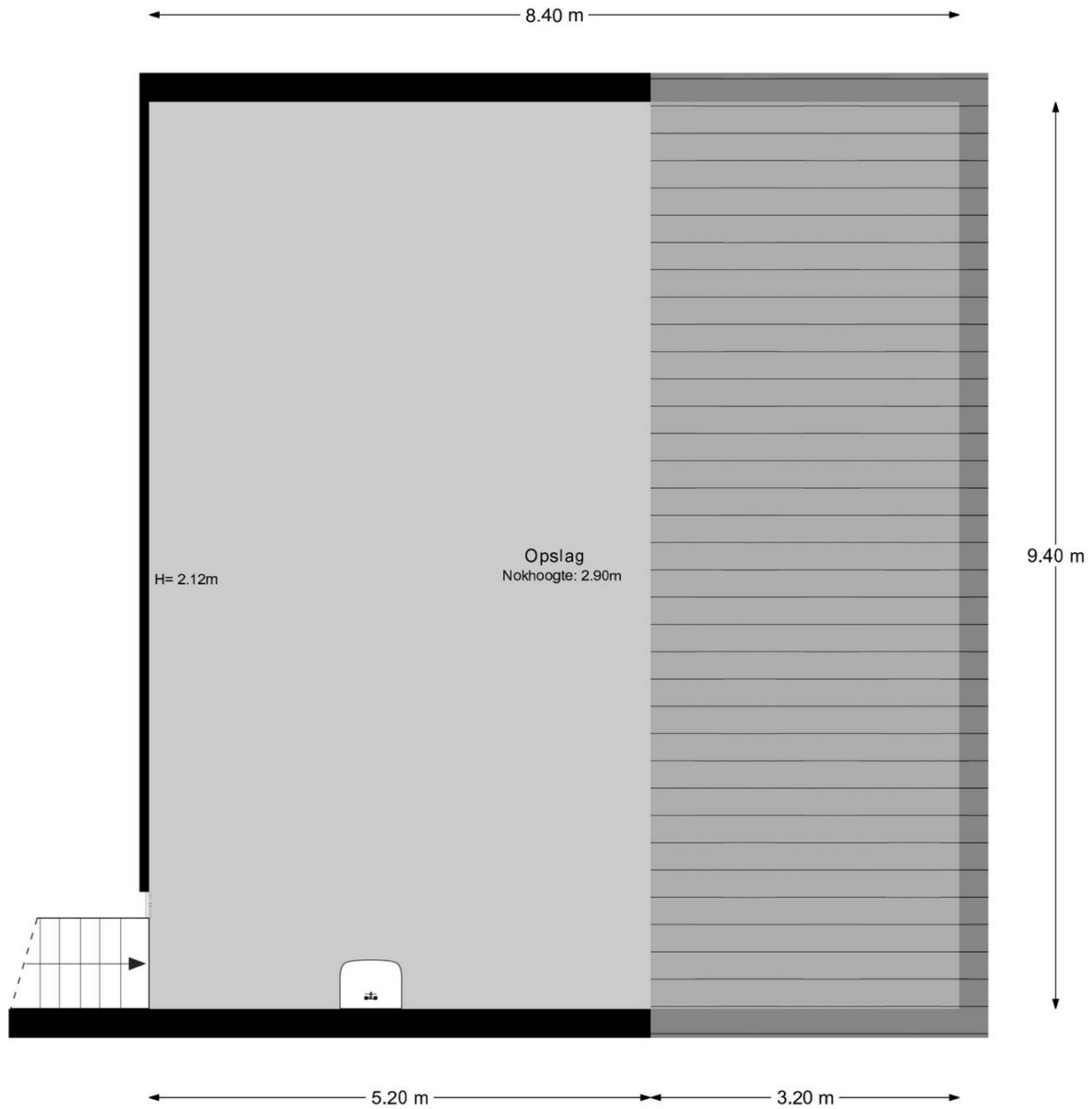


VERVOLGBLAD PRESENTATIE



Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Perceeloverzicht

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend