



## Camphuijzenstraat 5 - 27 te Dordrecht

Verkoopmemorandum

KOOPSOM € 1.375.000,00 kosten koper.

# Kenmerken

## **Complex**

6 benedenwoningen en 6 bovenwoningen, 100 % verhuurd.

## **Totale huuropbrengst**

€ 54.082,80 per jaar.

## **Koopsom**

€ 1.375.000,00 kosten koper.

## **BTW belast**

Nee.

## **Datum van oplevering**

Per direct.



# Omschrijving

## Algemeen

Aan de Camphuijzenstraat 5 – 27 te Dordrecht, wordt te koop aangeboden een twaalftal (12) verhuurde, zelfstandige wooneenheden en overige aanhorigheden in de wijk Oud-Krispijn. De wooneenheden zijn gebouwd op een perceel grond in vol eigendom en zijn verdeeld in zes (6) benedenwoningen en zes (6) bovenwoningen met eigen entree, overloop/hal, woon-/eetkamer, twee (2) slaapkamers, badkamer, toilet en deels buitenruimte.

Alle woningen zijn ver onder marktconforme huurprijs verhuurd, waardoor er waardegroei mogelijk is. De meeste huurders wonen al geruime tijd in de woningen. Historisch gezien bleken er vier bestaande huurovereenkomsten te zijn. Alle huurders hebben nieuwe huurovereenkomsten ter ondertekening aangeboden gekregen.

De helft van de huurders heeft reeds de nieuwe huurovereenkomst ondertekend getourneerd. Een overzicht hiervan is beschikbaar via een online dataroom.

Fundering gesteldheid; het gehele blok woningen is rond 1999/2000 voorzien van een nieuwe fundering.

De woningen beschikken allemaal over een energielabel, variërend van een energielabel D tot een energielabel G. De woningen zijn niet kadastraal gesplitst en vormen één geheel met één kadastrale aanduiding.

Oud-Krispijn is een stadswijk van Dordrecht ten zuiden van het stadscentrum. Het is een veelzijdige, gezellige wijk met een eigen karakter, een groene wijk, gelegen aan het Weizigtpark met een gezellige stadsboerderij voor de kinderen.

# Vervolg omschrijving

Een wijk gesitueerd op fietsafstand van de historische binnenstad van Dordrecht, in de nabijheid van scholen en openbare voorzieningen. Uitvalswegen N3, A15 en A16 zijn vlot te bereiken.

Voor een overzicht van de volledige verhuursituatie verwijzen wij u naar het hoofdstuk huursituatie in onderhavig verkoopmemorandum.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Dordrecht, Sectie K, Nummer 8287, Groot 921 m<sup>2</sup>.

## Huursituatie

Uit de aangeleverde documentatie en aangeleverde huurlijst, is op te maken dat alle wooneenheden zijn verhuurd. De totale huuropbrengst (per 1 juli 2023) bedraagt € 54.082,80 per jaar. Deze is als volgt opgebouwd:

Adres:	Huur per maand:
Camphuijzenstr. 5	€ 325,98
Camphuijzenstr. 7	€ 320,50
Camphuijzenstr. 9	€ 360,85
Camphuijzenstr. 11	€ 407,37
Camphuijzenstr. 13	€ 736,56
Camphuijzenstr. 15	€ 320,63
Camphuijzenstr. 17	€ 320,63
Camphuijzenstr. 19	€ 320,63
Camphuijzenstr. 21	€ 320,63
Camphuijzenstr. 23	€ 429,27
Camphuijzenstr. 25	€ 323,22
Camphuijzenstr. 27	€ 320,63
TOTAAL	€ 4.506,90

Er zijn op dit moment geen huurachterstanden van toepassing.

## Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is door de overheid in 2023 vastgesteld op € 808,06. Alle appartementen zijn reeds verhuurd en liggen onder deze grens en de meeste appartementen zelfs fors onder deze grens.

## Huurverhoging

Op dit moment worden alle woningen verhuurd op basis van een huurprijs die een flink stuk lager ligt dan de huidige liberalisatiegrens, waardoor er ook rekening gehouden dient te worden met de indexatie van de huurprijs.

Vanaf 1 juli 2023 mag een verhuurder de huur verhogen met:

- Maximaal 3% als de (kale) huur € 300,00 of meer per maand is (dit is gelijk aan de gemiddelde loonontwikkeling);
- Maximaal € 25,00 als de (kale) huur lager is dan € 300,00 per maand. Dit is meer dan 3,1%. Zo kunnen verhuurders heel lage huren sneller verhogen en daarmee een huur vragen die beter past bij de kwaliteit van de woning;

Deze huurverhoging is niet afhankelijk van inkomen. De huurverhoging is van toepassing bij een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement, studio, bungalow en dergelijke).

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2023>

## Koopsom

€ 1.375.000,00 kosten koper (geen BTW van toepassing).

## Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs Onroerend Goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. Een concept van de koopovereenkomst is beschikbaar in de online dataroom.

## Zekerheidsstelling

Koper dient ter nakoming van zijn verplichtingen, 7 dagen na het verlopen van de ontbindende voorwaarden, een waarborgsom te storten bij de notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

## Staat van de onroerende zaak

De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke en juridische staat zoals omschreven onder het hoofdstuk "voorzieningen / staat van oplevering", "as is, where is en voetstoots", waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van Koper komen.

# Vervolg omschrijving

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de koop, verkoop en (juridische en feitelijke) levering van de onroerende zaak voetstoots is en zal geschieden, hetgeen inhoudt dat verkoper op geen enkele wijze instaat voor de feitelijke staat (waaronder mede begrepen de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en fiscale staat) en alle overige aspecten van de onroerende zaak en koper de onroerende zaak aanvaardt in de feitelijke staat (waaronder mede begrepen de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en fiscale staat) en alle overige aspecten van de onroerende zaak zoals de onroerende zaak per heden verkeert. Koper doet hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van enig recht jegens verkoper in verband met de feitelijke staat van de onroerende zaak (waaronder aldus begrepen de bodem/grond).

## Energielabel

Aanwezig en beschikbaar in de online dataroom.

## Datum van oplevering

Per direct.

## Projectnotaris

VAD Notarissen te Rotterdam.

## Bodemgesteldheid

Via het kadastrale uittreksel, waaruit onder andere de eigendomsinformatie blijkt, is een publiekrechtelijke beperking opgenomen in het kader van de Wet bodembescherming. Dit is ingeschreven in het Kadaster in stuk Hyp4 nummer 80014 deel 35 op 16 december 2020.

Dit betreft het volgende:

De locatie Camphuijzenstraat was, eind 1800 begin 1900, onderdeel van een ingerichte stortplaats. Deze bevond zich globaal tussen de Brouwersdijk, de Bosboom Toussaintstraat, de Tesselschadestraat en de Van Baerlestraat.

Tijdens het vervangen van de funderingen, alsmede de uitvoering van rioolwerkzaamheden van het gehele woningblok in kwestie, heeft sanering van de verwijderde gronden plaatsgevonden. In de dataroom treft u daar stukken van aan.

## Asbest

Verkoper heeft een asbestinventarisatie uit laten voeren. Hieruit is gebleken dat er bij een drietal woningen asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Het betreft hier een tweetal daken van asbestcement golfplaten van de schuur, een asbesthoudend vloerzeil in de keuken en een asbestcement schouwbeplating bij de schoorsteen.

Deze inventarisatierapporten zijn te raadplegen middels de online dataroom.

## Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

Als makelaar en taxateur zijn wij verplicht om aan de richtlijnen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren terrorisme (Wwft) te voldoen.

Naar aanleiding van bovenstaande wetgeving dienen wij van verkopers en kopers een cliëntonderzoek uit te voeren, waarvoor de onderstaande stukken dienen te worden aangeleverd.

- Verklaring Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zie bijgevoegd document);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de tekenbevoegde (zonder foto en BSN);
- kopie geldig legitimatiebewijs van de Uiteindelijk Belanghebbende(n) (zonder foto en BSN).

## Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Deze verkoopinformatie bevat beperkte informatie met betrekking tot het complex gelegen aan de Camphuijzenstraat 5-27 te Zwijndrecht, dat eigendom is van onze opdrachtgever Tres invest B.V.

# Vervolg omschrijving

## Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn in ieder geval de volgende voorwaarden van toepassing:

- Deze verkoopinformatie is van vertrouwelijke aard en dient door u ook als zodanig te worden behandeld;
- Het object wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt ('as is'), welke staat door koper wordt aanvaard. Het is verkoper wel bekend dat zich asbestverdachte materialen bevinden in het object. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten speciale maatregelen worden getroffen, die staan beschreven in de Milieuwet. De koper zal ten genoegen van verkoper verklaren dat hij hiermee bekend is en vrijwaart daarmee de verkoper van iedere aansprakelijkheid.
- De voorgenomen verkoop is te allen tijde onderworpen aan de goedkeuring van de directie van Tres Invest B.V.
- Koper dient binnen drie werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom;
- Transportdatum per direct.

## Disclaimer

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.

Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door

de verkoper daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verkoper of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

Geen enkele medewerker van verkoper en geen van de door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken.

Bieder en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verkoopinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod.

Door aanvaarding van de diverse vermelde condities of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een koopovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verkoper.

# Vervolg omschrijving

## **Beschikbare documenten in de digitale dataroom:**

Ter ondersteuning van de verkoop hebben wij nadere informatie voor u beschikbaar, die wij hebben opgeslagen in een dataroom.

Om toegang te verkrijgen tot de dataroom om de aanvullende informatie in te zien, kunt u contact opnemen met ons kantoor. Wij zullen u dan na overleg met onze opdrachtgever, een digitale uitnodiging versturen, al dan niet na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring.

In de dataroom treft u de volgende documenten aan:

- Asbestinventarisatierapporten
- Bestemmingsplan
- Bodeminformatie
- Eigendomsinformatie
- Energielabels
- Foto's
- Funderingsinformatie
- Huuroverzicht
- Tekeningen
- Concept koopovereenkomst
- Splitsingsinformatie

# Indeling

Het object omvat:

6 Benedenwoningen, met (van oorsprong) een woonkamer met aangrenzende eetkamer (welke bij een aantal woningen thans in gebruik is als derde slaapkamer), een keuken, twee slaapkamers, een badkamer, enkel toilet en gang, allen circa 65,00 m<sup>2</sup>. Tuinen zijn aanwezig, waarbij het gebruik ervan door huurders onderling is geregeld.

6 Bovenwoningen met "bergzolder", met (van oorsprong) een woonkamer met aangrenzende eetkamer (welke bij een aantal woningen thans in gebruik is als derde slaapkamer), een keuken, twee slaapkamers, een badkamer, enkel toilet en gang, allen circa 95,00 m<sup>2</sup>, waarvan circa 18 m<sup>2</sup> wordt aangemerkt als overige inpandige ruimte (de zolder). Iedere woning beschikt over een balkon.

De bovengenoemde metrages zijn opgemeten aan de hand van de plattegrondtekeningen die wij hebben opgevraagd uit het gemeente archief. Bovengenoemde metrages zijn zo nauwkeurig mogelijk opgemeten aan de hand van de plattegrondtekeningen, doch mogen niet worden aangemerkt als GBO (Gebruiksoppervlak) conform de NEN2580.

# Voorzieningen

- Begin 2023 heeft er een inventarisatie van de woningen plaatsgevonden met betrekking tot klein onderhoud. De uit te voeren werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.



# Bestemmingsplan

Bij de gemeente Dordrecht valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Krispijn", vastgesteld bij Raadsbesluit van 29 oktober 2014.

Op grond van artikel 18 van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Wonen' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwagenstandplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. horeca-1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- g. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. sexinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sexinrichting';
- i. tuinen en erven;
- j. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en groen,

één en ander met inachtneming van het bepaalde onder de specifieke gebruiksregels:

Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

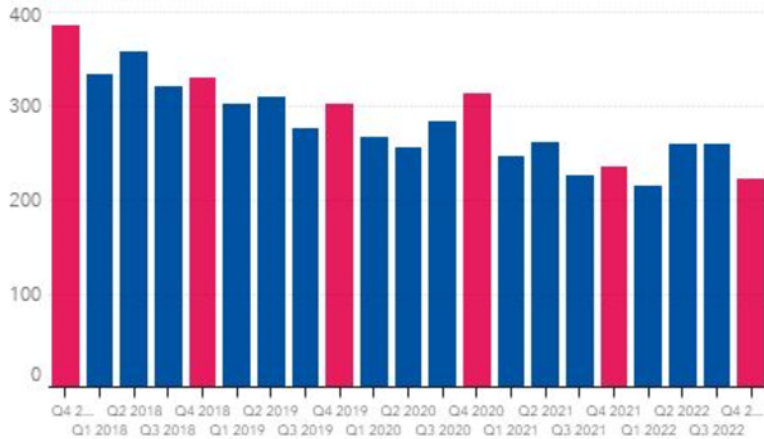
- a. ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting' is uitsluitend bewoning door studenten en net-afgestudeerden toegestaan;
- b. in samenhang met het bepaalde in sub a zijn tevens ondergeschikte voorzieningen toegestaan, zoals ruimten ten behoeve van studeren, presentaties, vergaderingen, werken, kantoor, sport, detailhandel;
- c. binnen bedrijf als bedoeld in lid 18.1 onder c zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de tot deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

- d. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- e. binnen 'maatschappelijk' als bedoeld in lid 18.1 onder f zijn functies ten behoeve van zorginstellingen en religie niet toegestaan.

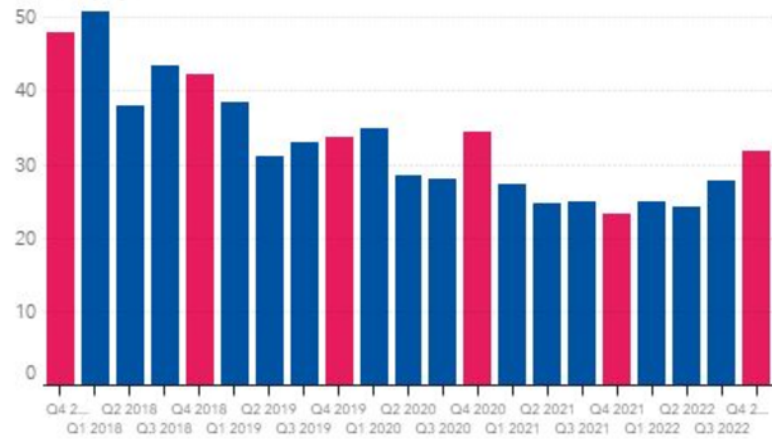
Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum 9 januari 2023 via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

# Marktinformatie

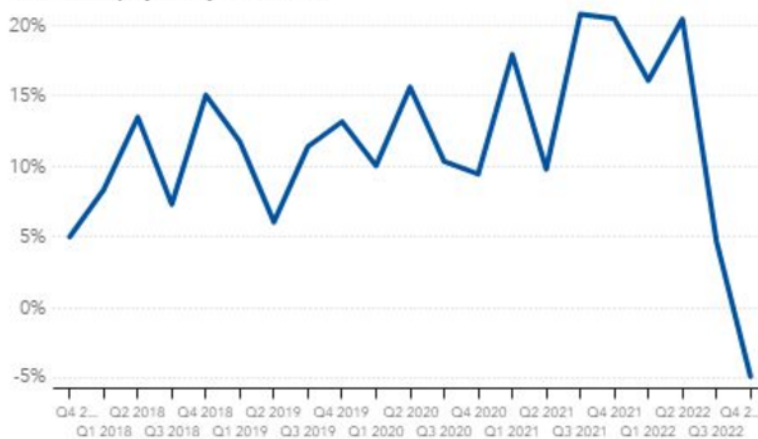
Aantal transacties



Verkooptijd



Transactieprijs tov jaar eerder



Prijs per M2 tov jaar eerder

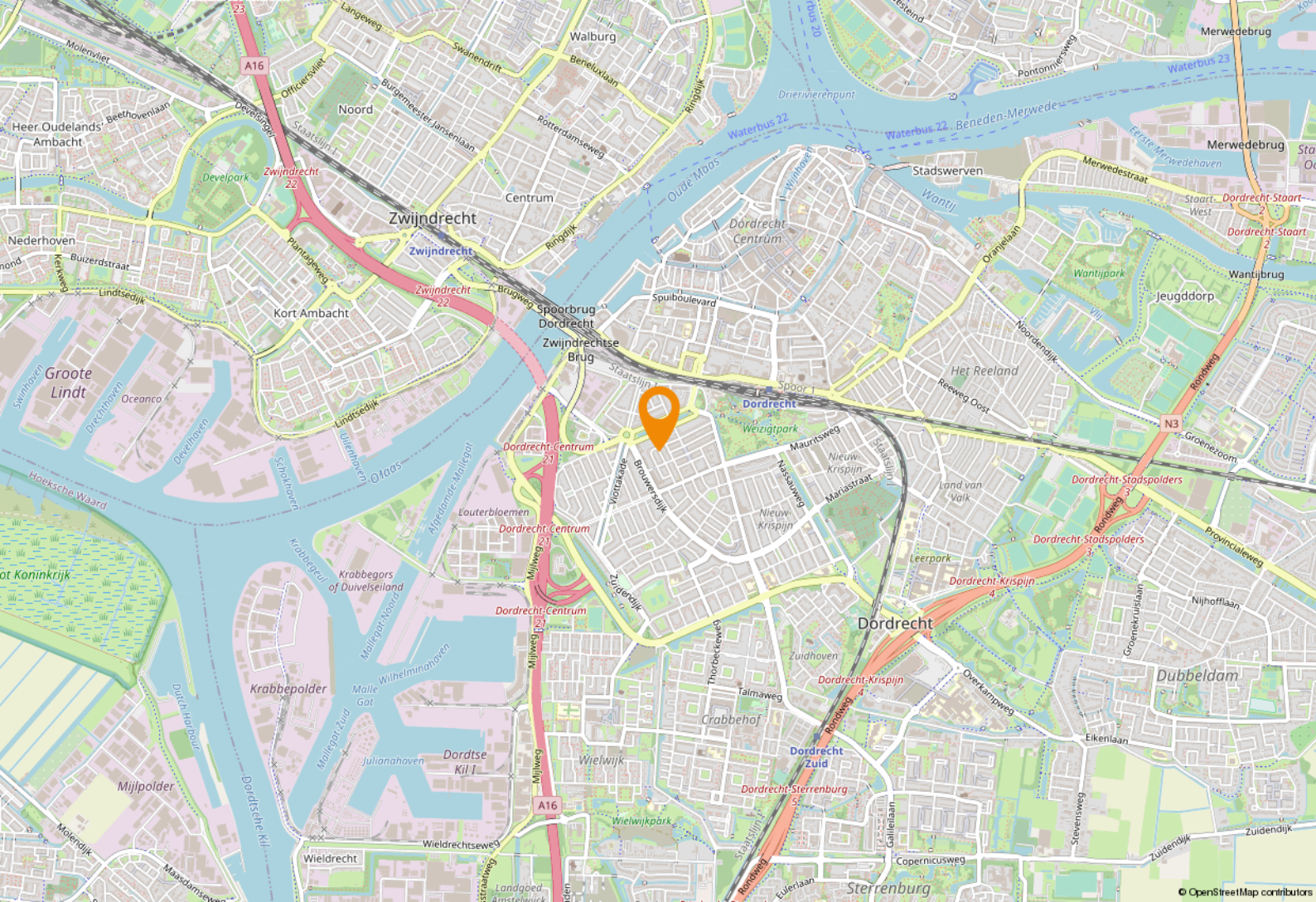


## REFERENTIES VERHUUR

Straat	Plaats	Transactie prijs / uur per maand	Transactieprijs per m2 per maand	Periode	Soort appartement	Doorlooptijd
Zuidendijk	Dordrecht	€ 875	€ 22	Q1 2022	bovenwoning	51 dagen
Heinsiusstraat	Dordrecht	€ 975	€ 10	Q1 2022	bovenwoning	21 dagen
Camphuijzenstraat	Dordrecht	€ 1.100	€ 12	Q1 2022	bovenwoning	63 dagen
Tesselschadestraat	Dordrecht	€ 1.150	€ 21	Q4 2022	bovenwoning	5 dagen

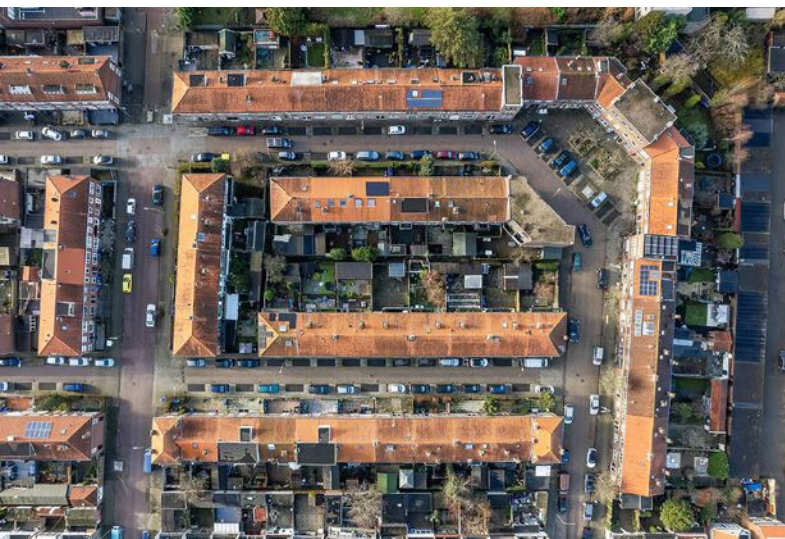
## REFERENTIES VERKOOP

Straat	Plaats	Transactie prijs / uur	Transactieprijs per m2	Periode	Soort appartement	Doorlooptijd
Camphuijzenstraat	Dordrecht	€ 212.000	€ 3.855	Q3 2021	benedenwoning	45 dagen
Weissenbruchstraat	Dordrecht	€ 229.043	€ 3.524	Q2 2022	benedenwoning	23 dagen
Hoofdstraat	Dordrecht	€ 203.000	€ 2.071	Q1 2022	bovenwoning	130 dagen
Bosboom-Toussaintstraat	Dordrecht	€ 232.000	€ 3.178	Q4 2022	benedenwoning	16 dagen
Camphuijzenstraat	Dordrecht	€ 230.000	€ 4.035	Q3 2022	benedenwoning	24 dagen



© OpenStreetMap contributors







# Kadastrale kaart



## Adres

Camphuijzenstraat 5 - 27

## Gemeente

Dordrecht

## Soort

Volle eigendom

## Postcode / Plaats

3314 ZB Dordrecht

## Sectie / Perceel

K / 8287

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Dennis Dekker**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z  
Tel: 088 424 0 172



**Liesbeth Baris**

Vastgoed Adviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 234



**Chantal van der Bij**

Vastgoed Adviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 202



**Kimberley Moolenaar**

Vastgoed Adviseur  
Bedrijfsonroerend goed  
Tel: 088 424 0 173



**Esmee van Laar**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 231



**Sam Borges dos Santos**

Commercieel Medewerker  
Binnendienst  
Tel: 088 424 0 116

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 078 - 614 4 333



# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner

## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



**Ooms.com**  
Makelaars