



**forvalue**  
vastgoedspecialisten



**Steegoversloot 56,  
Dordrecht**



## Hoogwaardig beleggingsobject in het hart van Dordrecht

Gelegen in de historische binnenstad van Dordrecht biedt Stadshotel Steegoversloot een unieke investeringsmogelijkheid. Dit charmante boutiquehotel, gevestigd in een rijksmonument uit 1670, is volledig gerenoveerd en beschikt over een hoogwaardig afwerkingsniveau. Het pand herbergt naast het hotel ook een bakkerij en een restaurant, waarmee de exploitant een succesvol en veelzijdig horecaconcept heeft neergezet. De huurder, een ervaren hotelier, heeft het object uitgebouwd tot een goedlopende onderneming met een sterke reputatie en uitstekende recensies op toonaangevende boekingsplatforms.

Het hotel heeft twaalf stijlvolle kamers, elk met een uniek karakter waarin de historische elementen van het pand prachtig bewaard zijn gebleven. De bakkerij en het restaurant op de begane grond dragen bij aan een onderscheidende en aantrekkelijke formule die

zowel hotelgasten als lokale bezoekers trekt. De strategische ligging in het historische centrum, op loopafstand van bezienswaardigheden en voorzieningen, maakt het hotel geliefd bij zowel toeristen als zakelijke reizigers.

De verhuur biedt een solide en stabiele inkomstenstroom, met een gedegen huurovereenkomst en een marktconforme huurprijs. Dankzij de bewezen exploitatie en de lage leegstandsrisico's vormt dit object een veilige en aantrekkelijke belegging. Met een afwerkingsniveau dat voldoet aan de hoogste standaarden en een sterke huurconstructie is Stadshotel Steegoversloot een uitgelezen kans voor investeerders die op zoek zijn naar een exclusief en goed renderend horecapand. U krijgt de gelegenheid om zeer charmant vastgoed aan te kopen met een uitstekende hotelexploitant als huurder.



## Bedrijfsomschrijving

Als belegger komt u af en toe prachtige parels tegen. Zo ook het stadshotel in Dordrecht. Dankzij de uitstekende reputatie, hoge bezettingsgraad en een gedegen huurcontract is dit een mooie kans.

- Hoogwaardige belegging met stabiele huurder
- Ervaren exploitant met uitstekende reputatie en hoge bezettingsgraad
- Uitstekende staat van het vastgoed
- Het object is in 2020/2021 volledig gerenoveerd

## Beleggen in Dordrecht

Dit is een unieke kans om te investeren in een hoogwaardig beleggingsobject met een bewezen rendement. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.

## Kenmerken

### Bestemming

Gemengd-2

### Totale oppervlakte

557 m<sup>2</sup> vvo

### Oppervlakte bakkerij

30 m<sup>2</sup> vvo

### Oppervlakte restaurant

84 m<sup>2</sup> vvo

### Eerste verdieping

119 m<sup>2</sup> vvo

### Tweede verdieping

119 m<sup>2</sup> vvo

### Derde verdieping

83 m<sup>2</sup> vvo

### Vierde verdieping

13 m<sup>2</sup> vvo

### Aantal kamers

12 hotelkamers

### Zitplaatsen restaurant

Circa 56 zitplaatsen

### Huurprijs

€ 118.399,92 excl. btw per jaar

### Looftijd huurovereenkomst

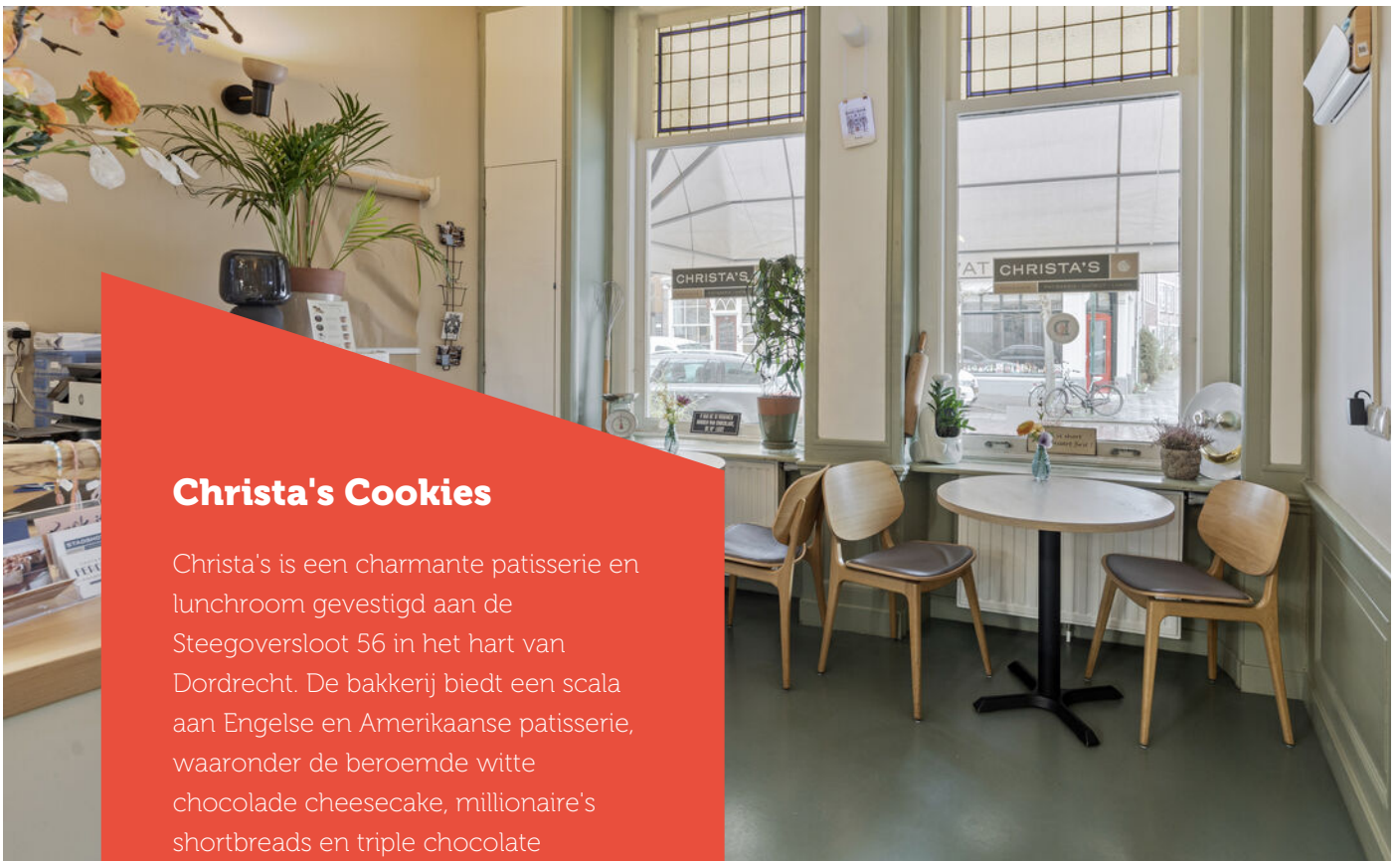
31 mei 2026 en na ommekomst van deze periode wordt de huurovereenkomst telkens met 5 jaar verlengd.

### Bouwjaar

1875

vraagprijs

€ 2.200.000 k.k.



## Christa's Cookies

Christa's is een charmante patisserie en lunchroom gevestigd aan de Steegoversloot 56 in het hart van Dordrecht. De bakkerij biedt een scala aan Engelse en Amerikaanse patisserie, waaronder de beroemde witte chocolade cheesecake, millionaire's shortbreads en triple chocolate brownies. Christa's is dagelijks geopend van 08:00 tot 17:30 uur, met uitzondering van maandag, wanneer alleen afhalen mogelijk is.



## Het restaurant met tuin

Het restaurant van Christa's biedt een gastvrije en sfeervolle omgeving voor zowel hotelgasten als bezoekers. Met een totale oppervlakte van 84 m<sup>2</sup> is het verdeeld over het hoofdrestaurant met bar (52 m<sup>2</sup>) en de Herenkamer (32 m<sup>2</sup>). Samen bieden deze ruimtes circa 56 zitplaatsen, waarbij de bar een centrale rol speelt in de beleving.

De fraai ingerichte binnentuin aan de achterzijde voegt met 24 zitplaatsen extra capaciteit toe en is een waardevolle aanvulling op de exploitatie, vooral in de lente- en zomermaanden. De Herenkamer, met zijn historische details zoals glas-in-loodramen en sierlijke houtafwerking, kan flexibel worden ingezet. Het is te gebruiken als uitbreiding van het restaurant of exclusief te reserveren voor private dining, vergaderingen en bijeenkomsten.

De combinatie van een restaurant, binnentuin en multifunctionele Herenkamer maakt de exploitatie breed inzetbaar en aantrekkelijk voor diverse doelgroepen.







## Hotelkamers

Stadshotel Steegoversloot beschikt over twaalf stijlvol ingerichte hotelkamers, verdeeld over de eerste tot en met de vierde verdieping. De kamers combineren modern comfort met de authentieke charme van het rijksmonument. Dankzij de renovatie in 2020/2021 zijn historische details zoals houten balken en glas-in-loodramen behouden gebleven, terwijl de kamers voldoen aan hedendaagse hotelstandaarden.

Elke kamer is uniek in indeling en afwerking, maar beschikt over hoogwaardige voorzieningen zoals comfortabele boxspringbedden, een

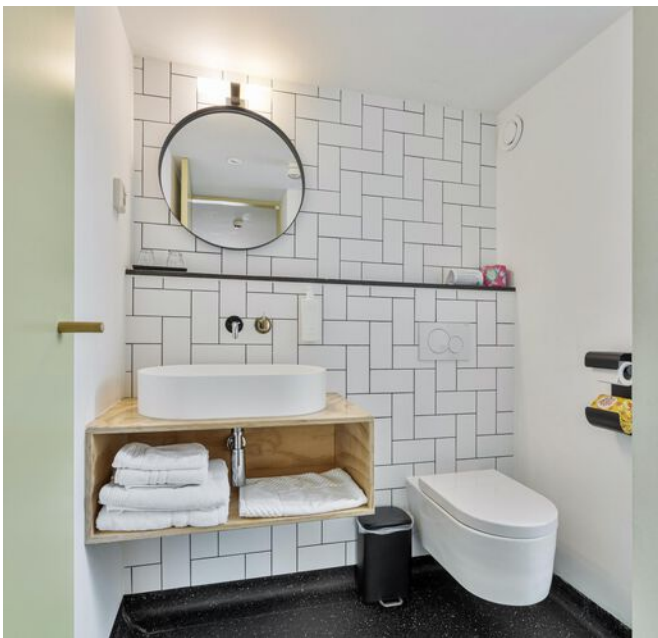
eigen luxe badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel, gratis wifi en klimaatbeheersing.

De rustige ligging in de historische binnenstad maakt het hotel aantrekkelijk voor zowel toeristen als zakelijke reizigers. Gasten starten de dag met een à la carte ontbijt in het restaurant, dat 's ochtends exclusief voor hotelgasten geopend is. Dankzij de combinatie van een karakteristieke ambiance en een hoogwaardig afwerkingsniveau biedt het hotel een comfortabele en unieke overnachtingservaring in Dordrecht.



Foto's





## Indeling

Bij binnenkomst via de entree komt u in een sfeervol voorportaal. Rechts bevindt zich de bakkerij/patisserie met een uitnodigende toonbank en zes zitplaatsen, links de receptie met kantoornruimte. De centrale hal met originele houten trapopgang en glas-inloodramen biedt toegang tot de personenlift, een toiletgroep en twee patio's met opslagruimtes.

Achter de bakkerij ligt de professionele keuken van 38 m<sup>2</sup>, gedeeld door het restaurant en de bakkerij, met moderne apparatuur en opslagruimtes. Aan de achterzijde bevindt zich het restaurant, bestaande uit het hoofdrestaurant met bar (52 m<sup>2</sup>) en de Herenkamer (32 m<sup>2</sup>), samen goed voor 56 zitplaatsen. De Herenkamer kan als restaurantuitbreiding of voor private dining en vergaderingen worden gebruikt. De binnentuin met 24 zitplaatsen biedt een rustige buitenruimte.

Op de eerste, tweede en derde verdieping bevinden zich elk vier hotelkamers. Eén van de kamers op de derde verdieping strekt zich uit over twee niveaus, waarbij het slaapgedeelte zich op de vierde (kap)verdieping bevindt.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.cibse.nl



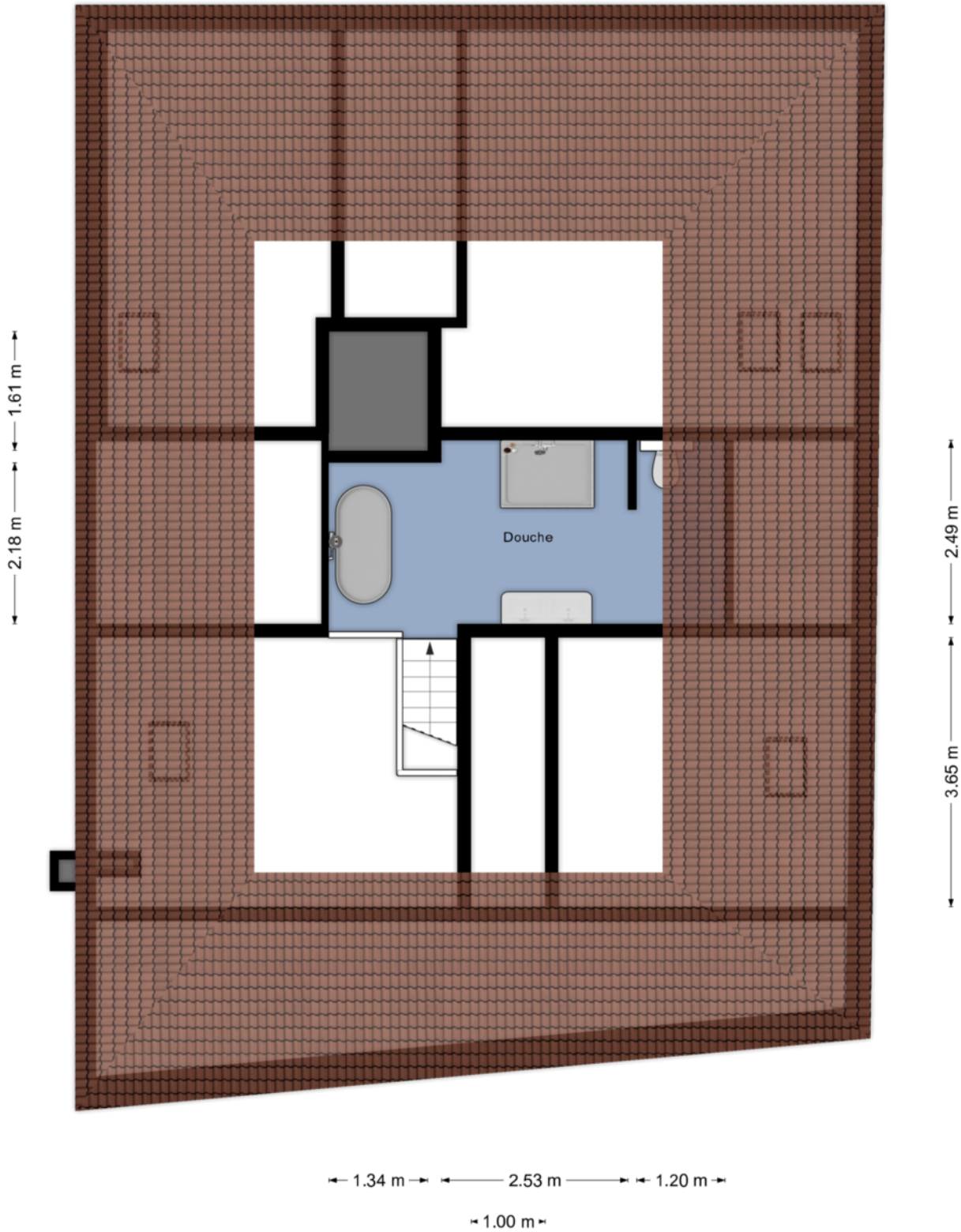
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

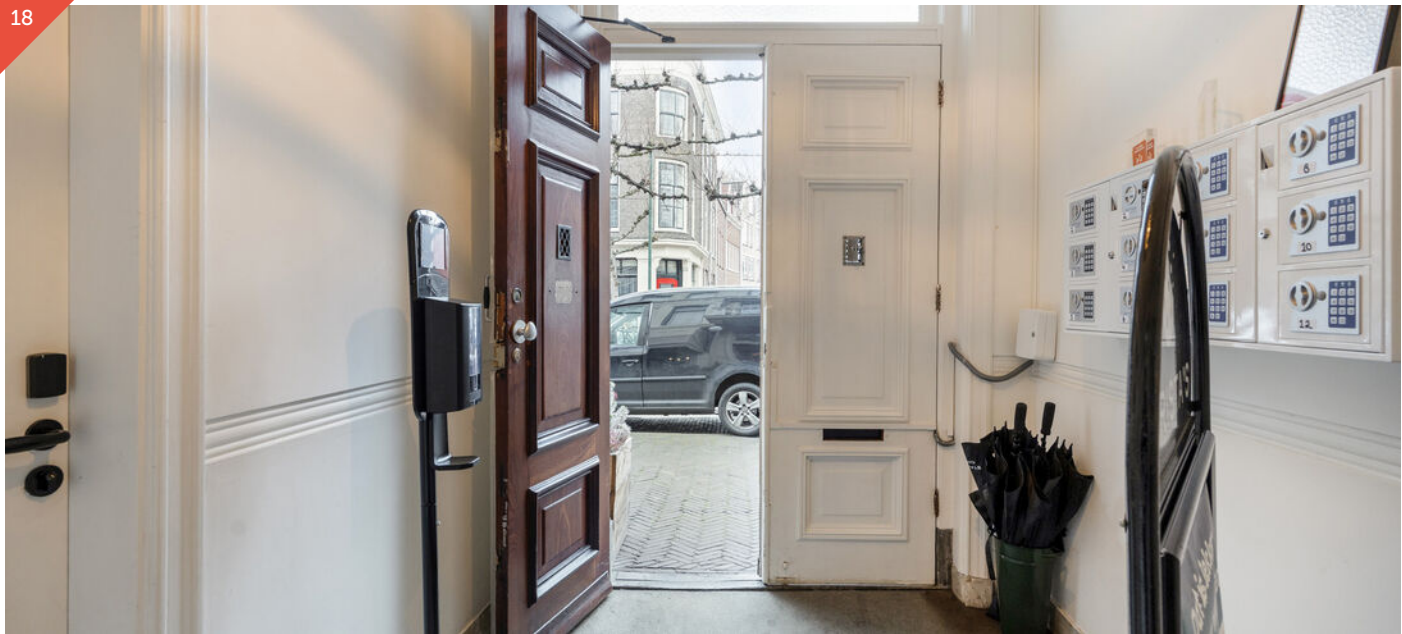




## Bouwkundige details

Stadshotel Steegoversloot is een rijksmonument uit 1670, dat door de eeuwen heen is uitgebreid en in 2020/2021 grondig gerenoveerd. Tijdens de restauratie zijn historische details zoals glas-in-loodramen, marmeren vloeren en de originele houten trapopgang behouden, terwijl het pand is voorzien van moderne installaties en verbeterde isolatie. Het gebouw heeft een traditionele steensconstructie met een fundering op staal. De vloeren zijn deels hout en deels van beton, en de verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd. De karakteristieke lijstgevel in neoclassicistische stijl versterkt de monumentale uitstraling.

Het dak, bestaande uit bitumen en gebakken dakpannen, is volledig vernieuwd en biedt uitstekende thermische isolatie. Het pand beschikt over moderne installaties, waaronder twee gasgestookte cv-ketels, een 750-liter warmwaterboiler, krachtstroom, mechanische ventilatie en airco in zes hotelkamers. Een personenlift verbindt alle verdiepingen en draagt bij aan de toegankelijkheid. Dankzij de zorgvuldige renovatie en hoogwaardige afwerking combineert het pand monumentale charme met modern comfort en een duurzame toekomstbestendigheid.





## Monumentale status

Stadshotel Steegoversloot is gevestigd in een rijksmonument uit 1670 en draagt daarmee bij aan het rijke historische karakter van Dordrecht. Het pand is in de loop der eeuwen meerdere malen uitgebreid en verbouwd, met als meest kenmerkende toevoegingen de lijstgevel in neoclassicistische stijl en de Herenkamer, uitgevoerd in Neo-Hollandse Renaissance. De monumentale status onderstreept de bijzondere architectonische en cultuurhistorische waarde van het gebouw. Tijdens de grondige renovatie in 2020/2021 is met respect voor de geschiedenis gewerkt aan het behoud en herstel van waardevolle elementen,

zoals de glas-in-loodramen, de houten trapopgang en het authentieke marmer in de hal. Dankzij deze zorgvuldige restauratie combineert het pand historische charme met hedendaags comfort. De monumentale status brengt bepaalde richtlijnen met zich mee, maar biedt ook mogelijkheden, zoals subsidieregelingen voor verduurzaming en onderhoud. Dit maakt het object niet alleen een unieke, maar ook een toekomstbestendige investering.

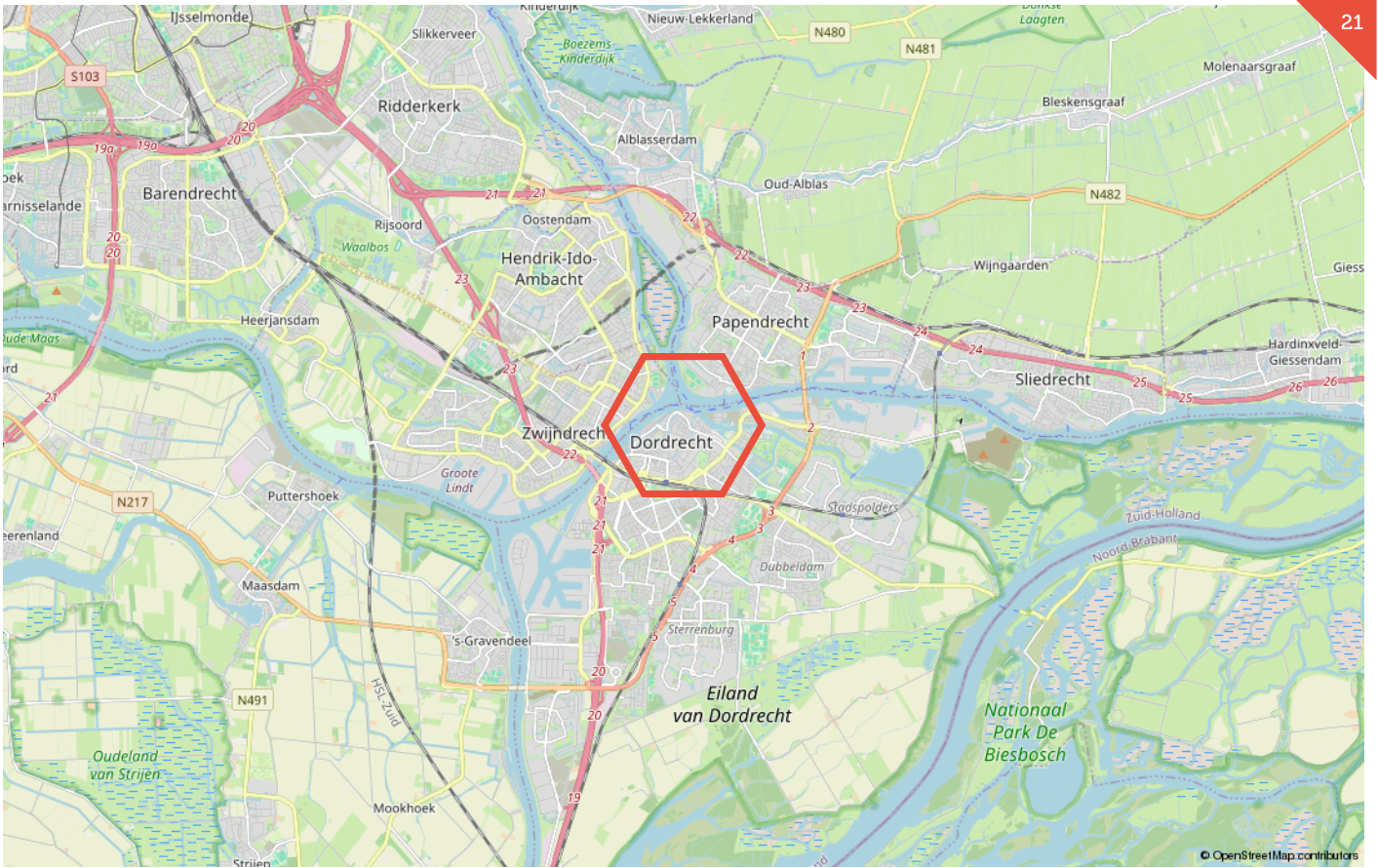
# Locatie & Ligging

Stadshotel Steegoversloot is gelegen in het hart van de historische binnenstad van Dordrecht, een stad met een indrukwekkend verleden en een levendig stadscentrum. Met circa 122.000 inwoners is Dordrecht de vijfde grootste gemeente van Zuid-Holland en een populaire bestemming voor zowel toeristen als zakelijke reizigers. De stad staat bekend om haar karakteristieke grachten, sfeervolle binnenhavens en ruim 900 rijksmonumenten, wat zorgt voor een unieke en authentieke uitstraling. Het hotel bevindt zich in een van de meest gewilde delen van de stad, binnen het beschermd stadsgezicht van Dordrecht. Op loopafstand bevinden zich diverse culturele en historische trekpleisters, waaronder de Grote Kerk, het Dordrechts Museum, het Hof van Nederland en de pittoreske binnenhavens. De nabijheid van exclusieve boetieks, ambachtelijke winkels en hoogstaande horecagelegenheden draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze locatie.

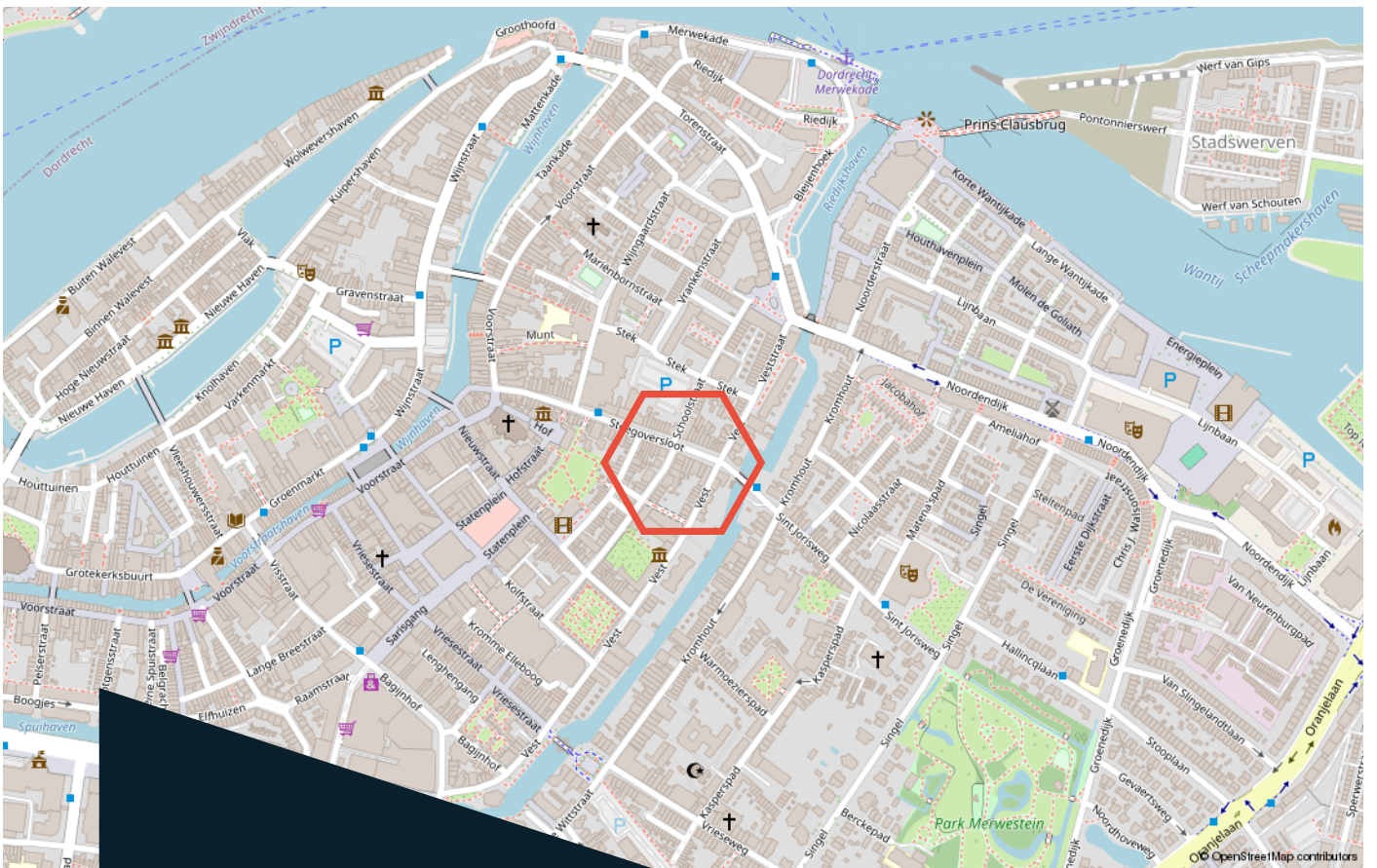
Dordrecht trekt jaarlijks vele bezoekers dankzij haar diverse evenementen en festivals. Dordt in Stoom, het grootste stoomevenement van Europa, trekt jaarlijks circa 250.000 bezoekers

naar de stad. De Dordtse Boekenmarkt, een van de grootste in Nederland, verwelkomt gemiddeld 75.000 bezoekers. Ook Dancetour trekt met 80.000 festivalgangers een breed publiek, terwijl de Open Monumentendag met 37.500 bezoekers de interesse in het historische karakter van de stad onderstreept. Deze evenementen zorgen voor een constante stroom aan toeristen en dagjesmensen, wat bijdraagt aan de levendigheid en economische dynamiek van de binnenstad.

De bereikbaarheid van het hotel is uitstekend. Station Dordrecht ligt op slechts 13 minuten loopafstand en biedt directe treinverbindingen naar steden als Rotterdam, Breda en Antwerpen. Op 2 minuten lopen bevindt zich een bushalte, met regelmatige verbindingen naar het station en omliggende wijken. Met de auto is het hotel goed bereikbaar via de A16 richting Rotterdam en Breda en de N3, die Dordrecht verbindt met Papendrecht en de regio Drechtsteden. Voor bezoekers die met de auto komen, zijn er diverse parkeermogelijkheden in de directe omgeving, waaronder betaald parkeren aan de Steegoversloot en verschillende parkeergarages op loopafstand.



▲ Steegoversloot 56, Dordrecht



**Locatie**

# Bestemming

Het object bevindt zich in het gebied waar bestemmingsplan 'Historische Binnenstad' van toepassing is, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Dordrecht op 22 februari 2011. De enkelbestemming 'gemengd-2' is van toepassing. De enkelbestemming 'gemengd-22' is bestemd voor:

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd:

- \* wonen
- \* detailhandel
- \* dienstverlening
- \* horeca-1
- \* bedrijf
- \* maatschappelijk
- \* kantoor
- \* atelier
- \* cultuur en ontspanning
- \* parkeren
- \* openbare verbinding
- \* fietsenstalling.

De voor horeca-1 bestemde gronden zijn bestemd voor: een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en in de avond verstrekken van dranken en etenswaren en/of het bieden van nachtverblijf, zoals een café,

een restaurant, een croissanterie, een snackbar, een koffiehuis, een hotel.

Tevens zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde - Archeologie
- Waarde - Beschermd Stadsgezicht

Daarnaast zijn de volgende parapluplannen en voorbereidingsbesluiten van toepassing:

- Voorbereidingsbesluit nadere eisen BP Historische Binnenstad
- Parapluplanbestemmingsplan Dark Stores
- Voorbereidingsbesluit bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits

Voor de volledige informatie van het bestemmingsplan kunt u de website [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl) raadplegen.

# Historische Binnenstad

Bestemmingsplan Dordrecht

meer kenmerken ▼

vastgesteld 22-02-2011 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Gerelateerd](#)

Bestemmingsvlakken (5)

 [Waarde - Archeologie](#) 

 [Waarde - Beschermd Stadsgezicht](#) 

 [Verkeer](#) 

 [Gemengd - 1](#) 

 [Gemengd - 2](#) 



**Kadastrale gegevens**

Gemeente: Dordrecht

Sectie: G

Nummer: 3082

Groot: 372 m<sup>2</sup>

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie

Kadaster: Besluit op basis van Monumentenwet 1988

**Huurovereenkomst**

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012.

**Huurtermijn**

De huurovereenkomst heeft als ingangsdatum 01 juni 2021 en is afgesloten voor 5 jaar en loopt derhalve tot en met 31 mei 2026. Hierna wordt de huurovereenkomst met 5 jaar verlengd.

**Huurprijs**

€ 118.399,92 excl. btw per jaar.

**Huurindexatie**

Jaarlijks, op 01 januari, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2006 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Vraagprijs**

De vraagprijs is bepaald op:

Onroerende zaken k.k.: € 2.200.000,=

**Fiscale paragraaf**

Bij de overdracht/levering van het object geldt dat de koopsom wordt belast met een overdrachtsbelasting van 10,4%.

**Verrekenende kosten**

De doorlopende en vooruitbetaalde kosten die door verkoper vooruitbetaald zijn, zullen naar rato tussen partijen worden verrekend.

**Aanvaarding**

In overleg

**Belangrijke  
informatie**



## Aanvullende informatie

Gebruiksvergunning	Ja
Kettingbedingen	Nee
Voorkeursrechten / Bijzondere bepalingen	Nee
Leasecontracten	Nee
Legionella preventie	Ja
Huur/huurkoopcontracten	Ja
Beslagen op inventaris of onroerende zaak	Nee
Brandpreventie goedgekeurd	Ja
Boetes/overtredingen/lasten/dwangsommen	Nee
Energielabel	Niet van toepassing
Monument	Rijksmonument

### Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan Forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend.

### Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering.

### Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

### Astbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

### Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoekplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met Forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft Forvalue de gegevens al in het dossier.

### Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

### Wwft richtlijnen

De Wwft is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

### AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Forvalue vastgoedspecialisten

### Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Derdengelden Forvalue vastgoedspecialisten, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

### Keuze Notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

### Algemeen

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) is uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemer, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, Forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken, kunt u het bedrijf als gast een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.

**Disclaimer /  
Voorwaarden**



## Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aan- en verkopen van een horecabedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop, aanhuur, verkoop of verhuur. Door te kiezen voor Forvalue als horecamakelaar kiest u voor zekerheid en goede begeleiding. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van Forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die Forvalue uitvoert. De taxaties die Forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijk gemaakt toegankelijk maken.



## Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd  
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Marlijn Hesselink  
06 82 09 01 77  
[nhesselink@forvalue.nl](mailto:nhesselink@forvalue.nl)

Forvalue vastgoedspecialisten  
Stadsring 109  
3811 HP Amersfoort  
Tel: 033-8003225



T 033 - 80 03 225  
E info@forvalue.nl  
W [www.forvalue.nl](http://www.forvalue.nl)

