

**TE KOOP**

# Hordijk 56

Rotterdam



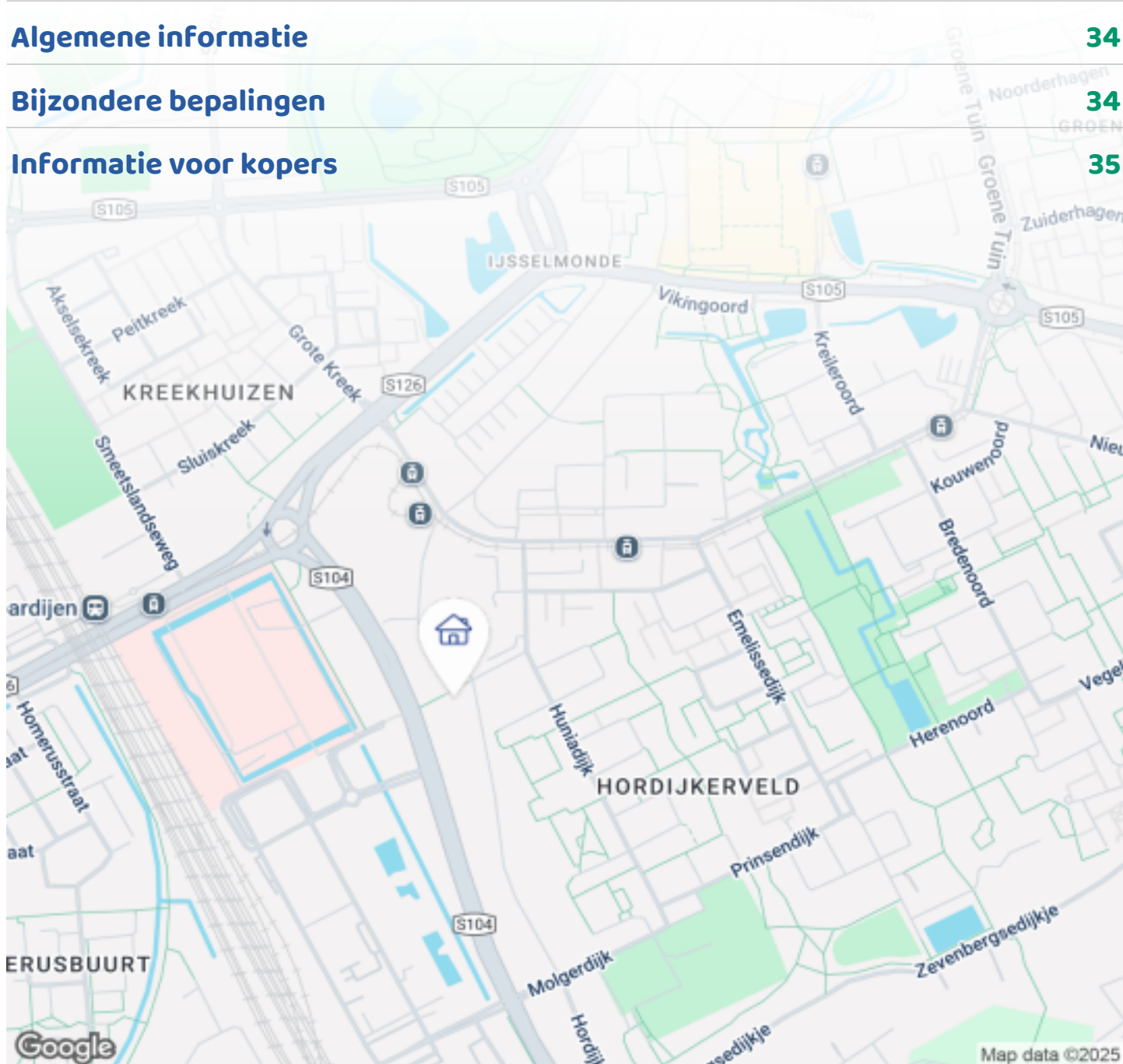
Vraagprijs

**€ 1.350.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	23
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



Woningbrochure: Hordijk 56, Rotterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Kom thuis in je eigen groene oase vol luxe en rust  
Stel je voor: je benadert het huis en automatisch glijdt het sierhek open en je parkeert je auto veilig op je eigen terrein naast de woning óf binnen in de luxe verwarmde entree, vanwaar je beide direct je eigen thuis betreedt; een wereld waar natuur en comfort naadloos samenkomen. Dat is het gevoel van de Hordijk 56. Deze super luxe woonboerderij staat klaar om de plek te worden waar jouw verhaal verdergaat.

Een plek om écht thuis te komen  
Binnen loopt het groen naadloos door in de ruimtes: de grote glazen pui en het dakterras aan de woonkeuken halen het buitengevoel naar binnen en benadrukken de bijzondere, hotel-chic uitstraling. Deze woning is met zorg gerenoveerd in 2023 en vormt een rustgevende cocon, omringd door groen. Overal proef je de balans tussen verfijning en comfort, of je nu een cappuccino drinkt aan de bar in de woonkeuken of met een goed boek neerstrijkt in de lichte woonkamer met plafonds van wel 6 meter en originele balkenstructuur



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

waarin luxe designverlichting is weggewerkt. Met een royaal woonoppervlakte van maar liefst 544 m2 en een door groene bomen en hagen omheind perceel van ruim 600 m2, biedt deze vrijstaande woonboerderij alle ruimte om het leven te leiden op de manier die bij jou past. De stijlvolle inrichting en hoge kwaliteit van materialen zorgen voor een warme, luxe sfeer. De weelderige tuin, de woonkamer van ruim 100 m2 met open haard, een vijfsterren hotel niveau Master Bedroom met vrijstaand bad, dubbele inloopdouche en inloopkast, de luxe 5-persoons sauna als mede de volledig uitgeruste privéfitness met douche nodigen uit tot zowel ontspanning als actieve momenten.

Luxe ruime woonboerderij geschikt voor jouw leven, hoe je dat ook wil inrichten

De eerste etage is momenteel de woonverdieping van de eigenaars en bestaat uit een grote woonkamer van ruim 100 m2 met houtenvloeren, plafonds tot wel 6 meter nokhoogte waar designverlichting weggewerkt is in de nog zichtbare originele balkenstructuur.

Aansluitend vindt u de woonkeuken welke voorzien is van een kookeiland met een brede kookplaat met wokbrander voor de kok alsmede een bar voor degene welke liever vergezelt met een goed glas wijn, naast twee ovens, een vaatwasser, koelkast, vrieskast en een Quooker kraan.

De kamerbrede raampartij biedt uitzicht op de groene bomen rondom de woning en 2 openslaande deuren geven toegang tot het verlichte dakterras waar u altijd uit de wind kunt genieten van het eet- en zitgedeelte, voorzien van elektrische zonwering over de hele breedte. Vanaf het dakterras heeft u toegang tot de tuin beneden middels een houten trap.

Op de eerste etage vindt u ook de ruime vijfsterren hotelsuite kwaliteit Master Bedroom welke is voorzien van een extra groot vrijstaand bad, een dubbele inloopdouche, een Piet Boon wastafelmeubel van Corian, een boudoir met kaptafel en 8 meter aan (inloop)kastruimte. Deze Master Bedroom is verder voorzien van een airco, beschikt over een frans balkon. Deze verdieping heeft een gastentoilet bij de trap vanuit de entree op de begane grond en een aparte toiletruimte aansluitend aan de Master Bedroom. Op de tweede etage bevinden zich 2 ruime slaapkamers.

De benedenverdieping beschikt over een entree voor de bovenetages met aansluitend een kledingkamer met maatwerkkasten tot aan het plafond, alsmede een entree voor de benedenverdieping welke door de twee grote schuifdeuren ook gebruikt kan worden als luxe garage. Hierachter ligt direct een centrale hal voorzien van luxe designverlichting aan de wand als mede in het plafond verwerkt en waar een heerlijk keukeneiland als centerpiece staat, voorzien van een Carrara marmeren blad van 5m lang wat dienst kan doen als eettafel en bar.

Naast de centrale hal beschikt de beneden etage nog over 3 ruime (slaap)kamers waarvan 1 met ensuite badkamer, een wellness badkamer met meerpersoons sauna, een professionele fitnessruimte met toegang tot het terras wat buitensporten of yoga sessies faciliteert én een heerlijke tuinkamer of serre met veel glas en openslaande deuren naar de tuin welke nu dienst doet als kantoor. Tevens zijn er nog ruimtes voor de hybride warmte-pomp & CV installatie, een separaat toilet en ook diverse ruimtes voor opslag. De tuin rondom biedt zowel verharde terrassen als een (speel)gazon, en kent door haar zuid-westelijke oriëntatie veel heerlijke zonuren voor zon aanbidder, dinnerparty's, kinderspeelmomenten, gezellig barbecue's in volledige privacy door de groene omheining van bomen en hagen.

De geïsoleerde en verduurzaamde woning is naast de hybride warmte installatie voorzien van airco's in veel ruimtes, alsmede een 22kW snellader voor uw hybride of elektrische auto, dit alles gevoed door uw eigen 27kWp duurzame elektriciteit welke wordt opgewekt door maar liefst 68 zonnepanelen aan beide zijden van het luxe donkerblauwe pannendak.

Jouw plek voor de ultieme work-life balans

De enorme 544 m2 ruimte in deze woonboerderij is optimaal verdeeld tussen voornamelijk de begane grond en eerste verdieping met maar liefst 3 badkamers en 3 toiletten en diverse afzonderlijke toegangsdeuren, waardoor wonen en werken eenvoudig te combineren en toch gescheiden te houden zijn. Het pand heeft zelfs deze gedeelde

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bestemming waardoor een kantoor of praktijk aan huis tot zelfs een volledig bedrijf tot de opties behoren. Ook is het pand ideaal voor mantelzorg, grote gezinnen of als kangoerewoning.

Optimaal genieten en toch dichtbij alles  
Je woont hier in een groene en betrekkelijk rustige omgeving, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. De supermarkt, het treinstation en het dynamische centrum van Rotterdam, het gemoedelijke Barendrecht, bevinden zich op fietsafstand. Je bent bovendien binnen 5 minuten met de auto op de dichtstbijzijnde snelweg, zodat je moeiteloos naar andere steden reist.

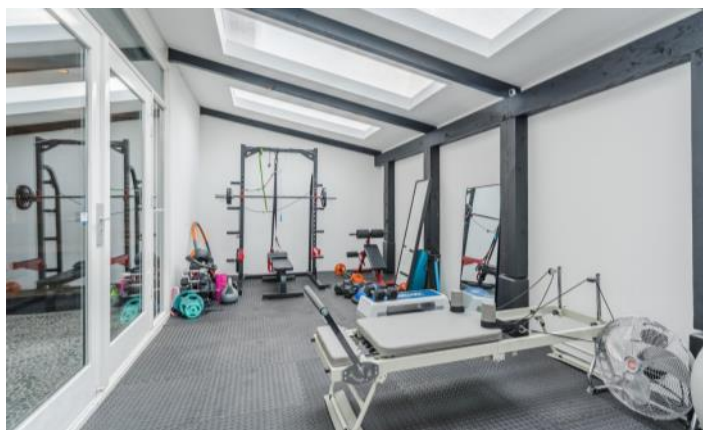
Of je nu een druk gezinsleven hebt, graag thuis werkt of juist rust zoekt na een hectische werkdag: deze woonboerderij past zich aan jouw wensen aan.

Jouw volgende stap

Ben je klaar om een nieuwe fase in te luiden en je thuis te vinden in een groene oase van luxe, rust en comfort? Kom ervaren hoe Hordijk 56 de perfecte basis kan zijn voor jouw verdere toekomst.

Hordijk 56 in Rotterdam – Een perfecte plek om jouw nieuwe hoofdstuk te beginnen!

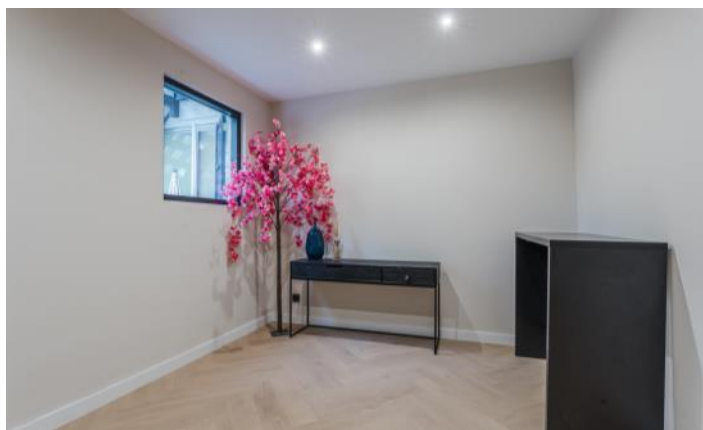




# FOTO'S

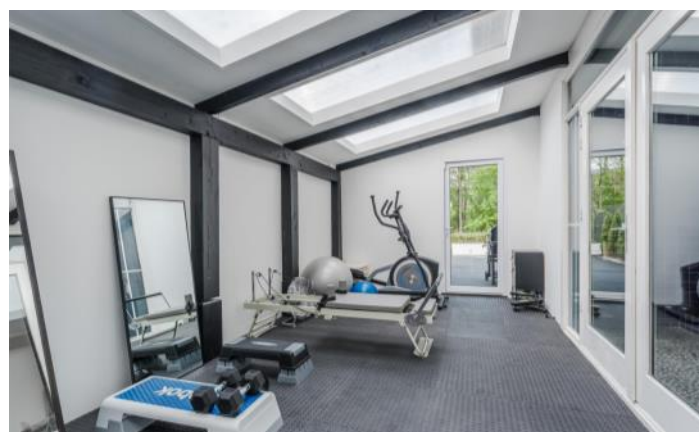






# FOTO'S







# FOTO'S

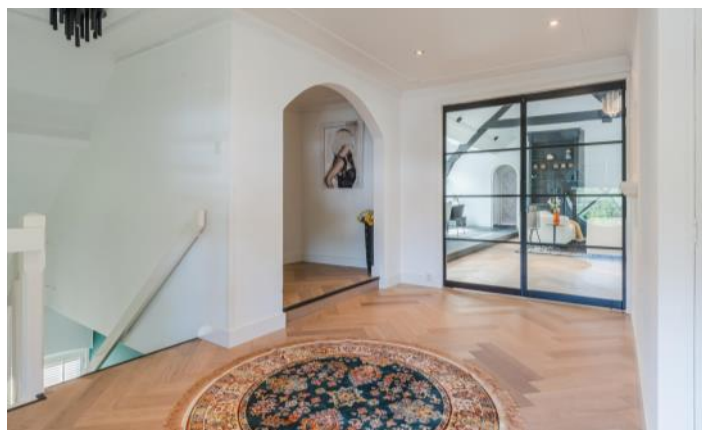


# FOTO'S



Woningbrochure: Hordijk 56, Rotterdam

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

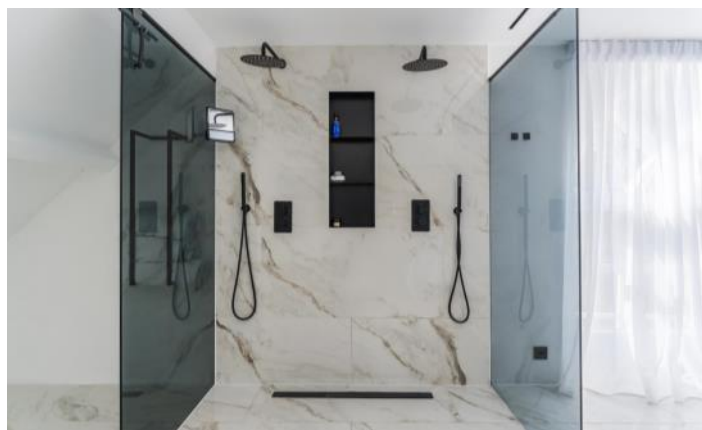


# FOTO'S











# FOTO'S





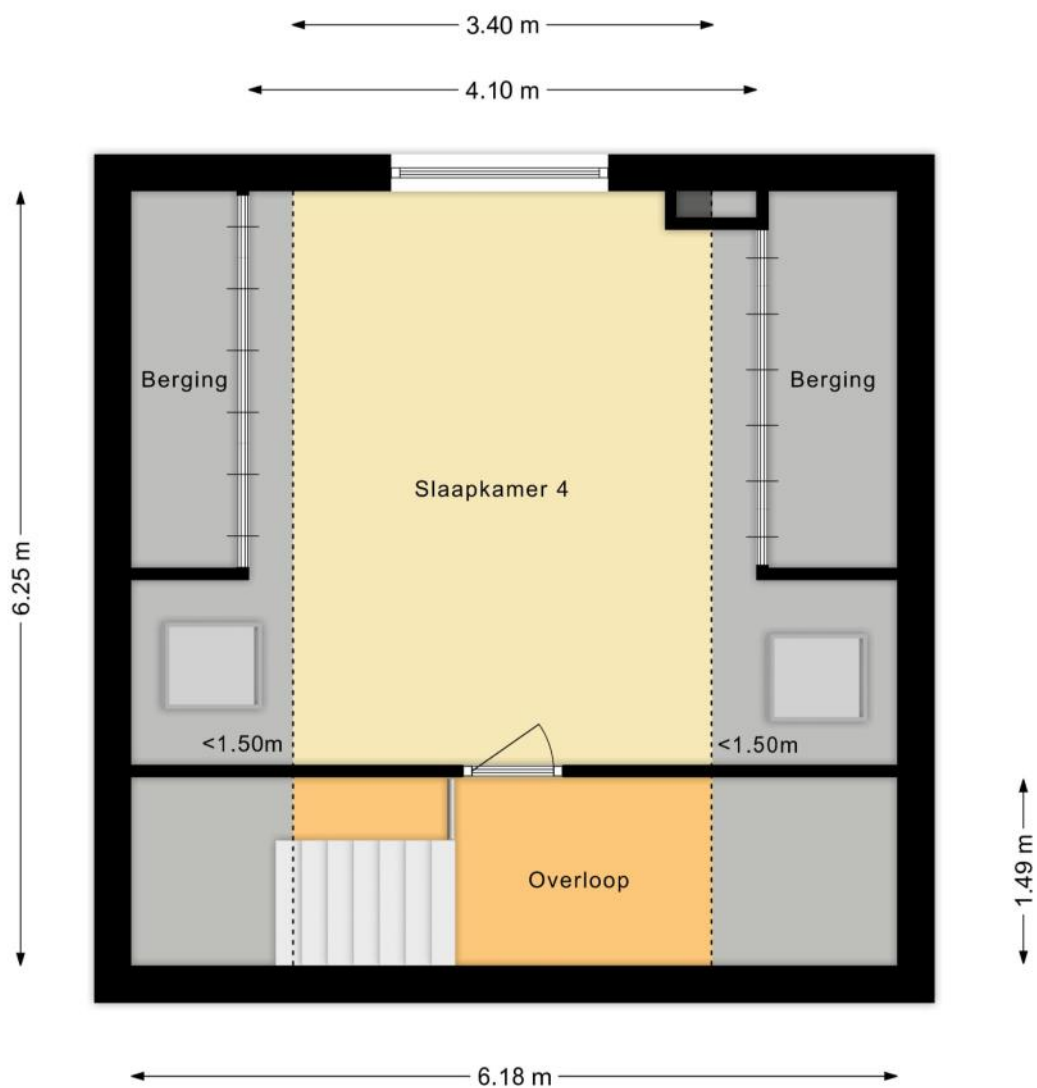
# PLATTEGROND



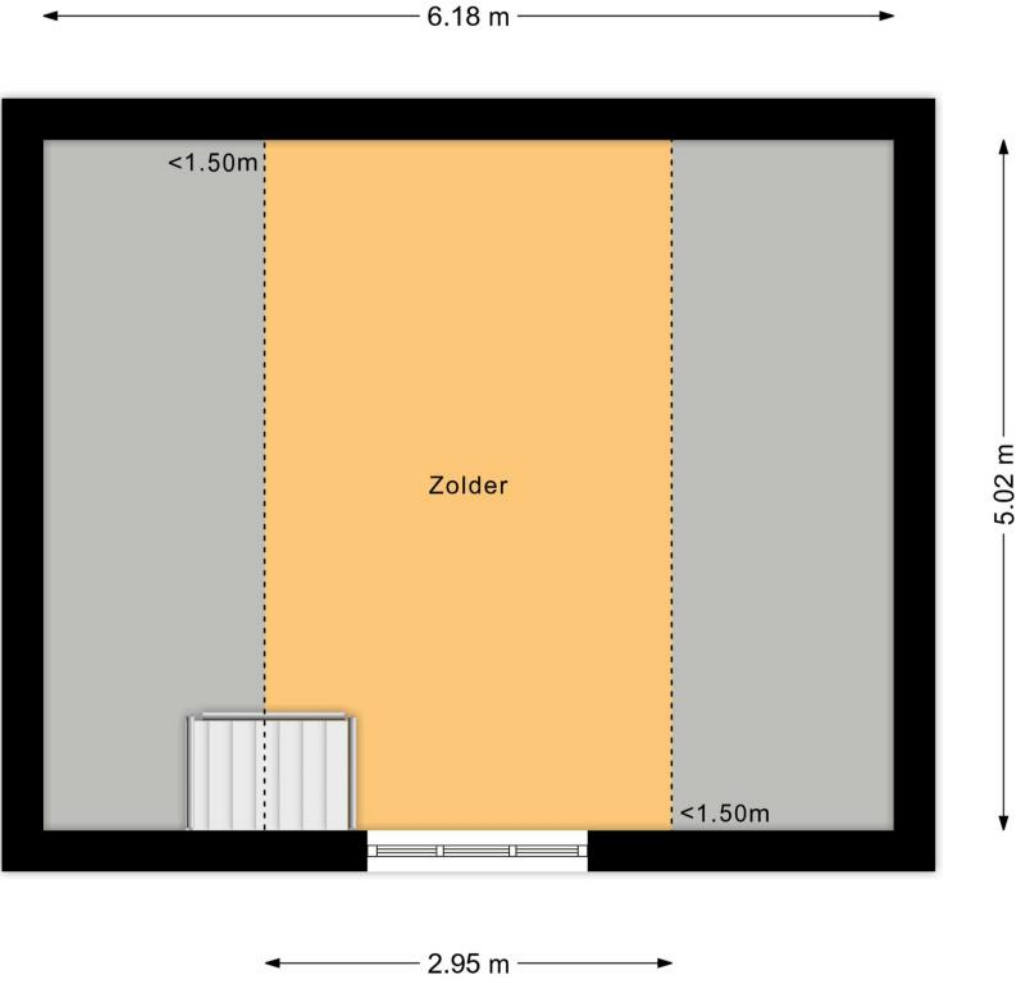
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1898
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	602 m <sup>2</sup>
Inhoud	1764 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	509 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	35 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Sauna, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Warmtepomp
Warm water	Geiser eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

## Bedrijfsruimte

Type	Bedrijfsruimte
Situatie	Inpandig
Status	Aanwezig

## Kadastrale gegevens

### IJsselmonde E 2720

Oppervlakte	525 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### IJsselmonde E 2745

Oppervlakte	77 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> Klein stukje tuin wordt gehuurd van de gemeente voor €120 per jaar.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder			●
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Zonnepanelen			●
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

rest in overleg




*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde Sectie E Perceel 2720</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	---	---

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.