



Ruime stadswoning met goed verzorgde afwerking in het hart van Middelland.



Jan Sonjéstraat 18 te Rotterdam

Vraagprijs € 645.000,- k.k.



Omschrijving

Wie op zoek is naar ruimte, karakter en stadse levendigheid, die vindt aan de Jan Sonjéstraat 18 een verrassend ruime woning met een warme ziel. Dit klassieke huis uit 1903 combineert originele details met hedendaags comfort. Denk aan glas-in-loodramen, houten vloeren, hoge plafonds, een laan-netwerk, een splinternieuwe keuken (2024) en een moderne split-airco (2023) in beide zolderkamers. Gelegen aan een rustige zijstraat in het geliefde Oude Westen, dichtbij het Brancopark, woon je hier op eigen grond, met de binnenstad, gezellige horeca en CS op loopafstand.

De Jan Sonjéstraat is vernoemd naar Johannes Gabriëlsz Sonjé, een 17e-eeuwse landschapschilder. Een van zijn schilderijen hangt ook aan het begin van de straat. De straat ademt nog altijd historie, met zijn karakteristieke gevels en het charmante straatbeeld dat zo typisch is voor deze wijk. Bovendien vormen de bewoners een gezellige straatgemeenschap met verschillende gezamenlijke activiteiten. Zo ontstaat een bijna dorpse samenhang midden in de grote stad.

Begane grond

De entree met glas-in-lood bovenlicht leidt naar een sfeervolle doorzonwoonkamer met open keuken van totaal ca. 55 m² met hoge plafonds en veel licht. Aan de voorzijde valt het glas-in-lood, verwerkt in moderne dubbel-glas-kozijnen, direct op; aan de achterzijde zorgen twee grote schuifpuien in de woonkamer en de keuken voor verbinding met de veranda en het groen erachter. De open keuken, recent vernieuwd in 2024 (merk NOBILIA) met Duitse apparaturen (Bosch/AEG/Siemens), uitgevoerd in modern grijs met een duurzame linoleum vloer en een granieten werkblad is voorzien van alle gemakken: oven, vaatwasser, CERAN-kookplaat en afzuigkap. De stalen veranda met overkapping vormt een verlengde van de woonkamer en biedt van het voorjaar tot de herfst extra zitruimte met veel licht en groen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft twee ruime slaapkamers, waarvan de achterkamer toegang geeft tot een tweede balkon. Op dit balkon kan in de zomer een verticale moestuin voor kruiden, sla en heerlijke aardbeien zorgen. De badkamer met frisse blauwe tegels is royaal opgezet en voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel, een handdoekradiator en tweede WC. Ook op deze verdieping valt de hoogte op: met een plafond van ruim drie meter is de sfeer licht en ruimtelijk.

Tweede verdieping

De zolderverdieping herbergt nog twee slaapkamers, elk met eigen karakter. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft een charmante nokhoogte en twee dakramen die voor veel daglicht zorgen. De kamer aan de achterzijde heeft een tussenwand en is daarmee zeer geschikt voor een combinatie van werk- en slaapkamer. In beide kamers zorgt een moderne en zuinige split-airco ook tijdens hartje zomer voor een zeer aangename temperatuur. Beide ruimtes lenen zich uitstekend voor logees, kinderen of een thuiswerkplek. Ook op deze verdieping, zoals in alle andere kamers, zijn er de aansluitingen van het LAN-netwerk aanwezig.



Souterrain

Onder het gehele huis ligt een kelder van bijna 1,80 m hoog en ca. 59 m² groot. Ideaal voor opslag, een werk- en wasruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine, droger, diepvries en de technische installaties. Verder komt hier ook het glasvezel binnen welke in combinatie met het LAN-netwerk voor een razendsnelle internetverbinding in het hele huis zorgt.

Buitenruimte

Naast de veranda op de begane grond en het balkon op de eerste verdieping is er ook nog een knusse en gezellige achtertuin die via het souterrain te bereiken is. Deze tuin wordt overheerst van een stevige esdoorn welke zich enkele jaren geleden zelf heeft geplant. Daarnaast zijn er nog wat lagere struiken, bramen en varens te vinden. Verder is er ook een kleine moestuin met verhoogd bed. Onder de veranda kan men makkelijk gereedschappen opbergen of een regenton plaatsen. De passende aansluiting aan de regenwaterafvoer is er trouwens al.

Praktische pluspunten:

Eigen grond.

Woonoppervlakte ca. 147 m².

Souterrain/kelderruimte met een stahoogte van bijna 1,80 m en een oppervlakte van ca. 59 m².

Goed onderhouden ATAG CV-ketel.

Nieuwe keuken (2024) met duurzame linoleum vloer en een granieten werkblad.

Tuin, stalen veranda en een balkon.

Zuinige split-airco (SAMSUNG) op de tweede verdieping (2023).

Glas-in-loodramen en hoge plafonds.

Gelegen in rustig stukje van Middelland, dichtbij het Branco van Dantzigpark.

Omdat de woning meer dan 100 jaar oud is zal er in het koopcontract een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Deze woning is ideaal voor diegenen die houden van een authentieke stadswoning met ruimte, karakter en comfort, op een plek waar alles binnen handbereik is.

Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor de geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door ons kantoor geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Anyone looking for space, character, and urban vibrancy will find a surprisingly spacious home with a warm soul at Jan Sonjéstraat 18. This classic house from 1903 combines original details with contemporary comforts. Think stained glass windows, wooden floors, high ceilings, a laneway network, a brand-new kitchen (2024), and modern split air conditioning (2023) in both attic rooms. Situated on a quiet side street in the popular Oude Westen neighborhood, close to Brancopark, you'll live here on freehold land, with the city center, charming restaurants, and the central station within walking distance.

Jan Sonjéstraat is named after Johannes Gabriëlsz Sonjé, a 17th-century landscape painter. One of his paintings hangs at the beginning of the street. The street still exudes history, with its characteristic facades and charming streetscape so typical of this neighborhood. Moreover, the residents form a welcoming community with various shared activities, creating an almost village-like sense of community in the heart of the city.

Ground Floor

The entrance with a stained-glass skylight leads to a charming, light-filled living room with an open-plan kitchen, totaling approximately 55 m² with high ceilings and abundant natural light. At the front, the stained glass, incorporated into modern double-glazed frames, is immediately striking; at the rear, two large sliding doors in the living room and kitchen connect to the veranda and the greenery beyond. The open-plan kitchen, recently renovated in 2024 (NOBILIA brand) with German appliances (Bosch/AEG/Siemens), is finished in a modern gray with a durable linoleum floor and a granite countertop. It is fully equipped with an oven, dishwasher, CERAN cooktop, and extractor hood. The steel-covered veranda extends from the living room and offers additional seating from spring to autumn, bathed in light and greenery.

First Floor

The first floor has two spacious bedrooms, the rear of which opens onto a second balcony. On this balcony, a vertical vegetable garden can provide herbs, lettuce, and delicious strawberries in the summer. The bathroom, with its fresh blue tiles, is spacious and equipped with a bathtub, shower, double sink, a heated towel rail, and a second toilet. The height is also striking on this floor: with a ceiling of over three meters, the atmosphere is light and airy.

Second Floor

The attic floor houses two more bedrooms, each with its own character. The large bedroom at the front boasts a charming ridge height and two skylights that provide plenty of natural light. The room at the rear has a partition wall, making it ideal for a combined study and bedroom. In both rooms, a modern and energy-efficient split air conditioning system ensures a very pleasant temperature even in the height of summer. Both rooms are ideal for guests, children, or a home office. LAN connections are also available on this floor, as in all the other rooms.



Basement

Underneath the entire house is a cellar, almost 1.80 m high and approximately 59 m² in size. Ideal for storage, a workspace, and a laundry room. Connections for the washing machine, dryer, freezer, and technical installations are located here. Fiber optic internet is also provided here, which, combined with the LAN network, provides a lightning-fast internet connection throughout the house.

Outdoor Space

In addition to the veranda on the ground floor and the balcony on the first floor, there is also a cozy and inviting back garden accessible from the basement. This garden is dominated by a sturdy maple tree that established itself a few years ago. There are also some lower shrubs, blackberries, and ferns. There is also a small vegetable garden with a raised bed. Under the veranda, you can easily store tools or install a rain barrel. The appropriate connection to the rainwater drain is already in place.

Practical advantages:

Freehold land.

Living area approx. 147 m².

Basement/cellar space with a headroom of almost 1.80 m and a surface area of approximately 59 m².

Well-maintained ATAG central heating boiler.

New kitchen (2024) with durable linoleum flooring and granite countertops.

Garden, steel veranda, and a balcony.

Efficient split air conditioning (SAMSUNG) on the second floor (2023).

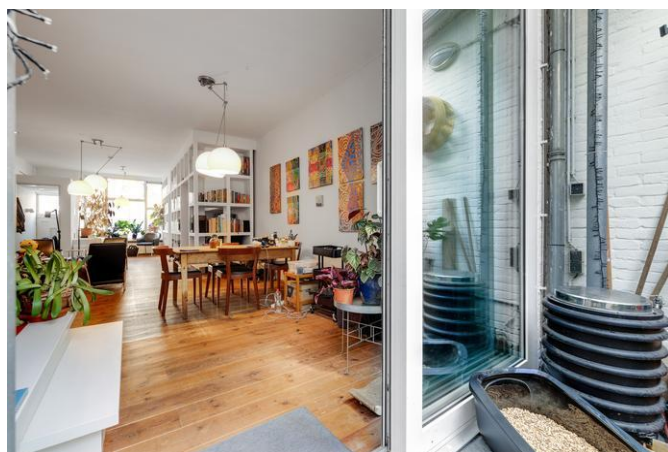
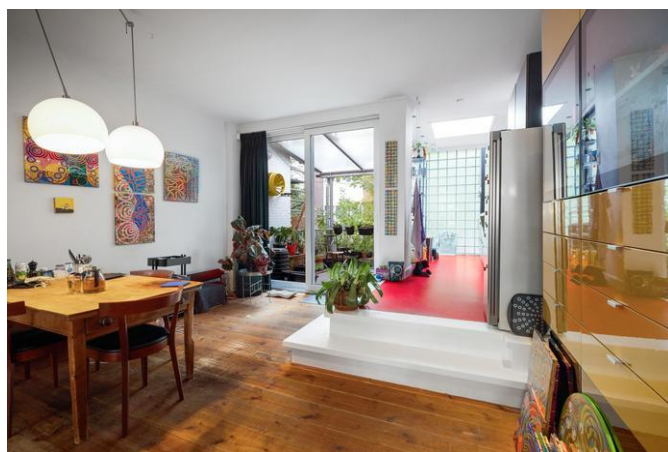
Stained glass windows and high ceilings.

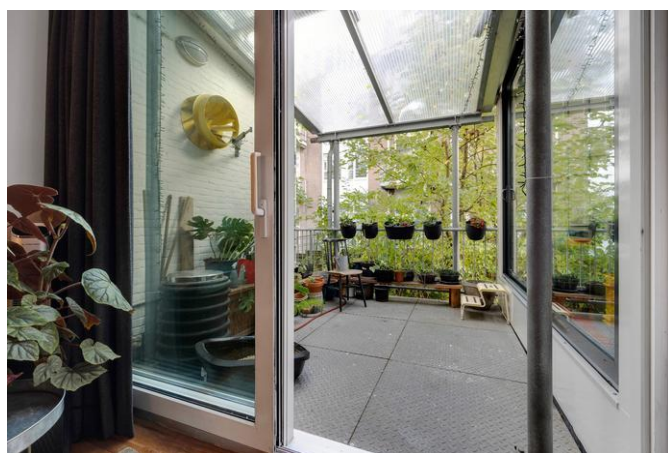
Located in a quiet part of the Oude Westen district, close to the Branco van Dantzig Park.

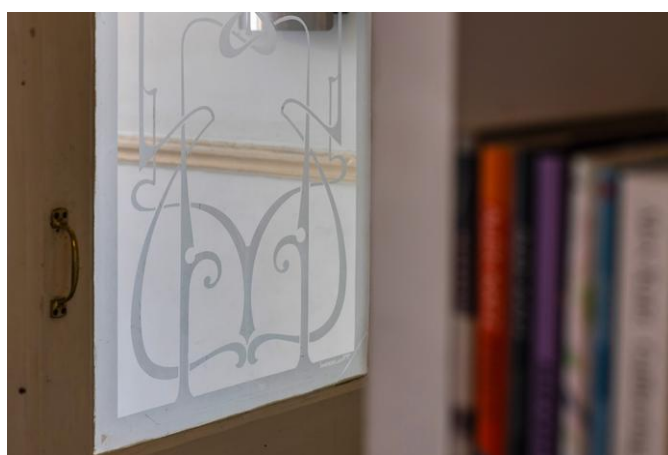
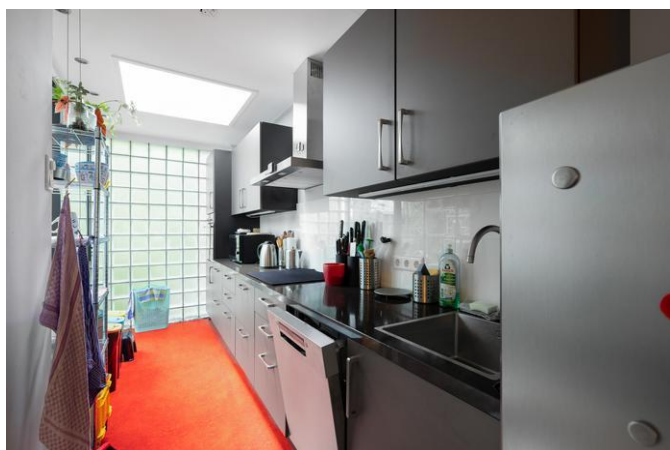
Because the house is over 100 years old, an age clause will be included in the purchase contract.

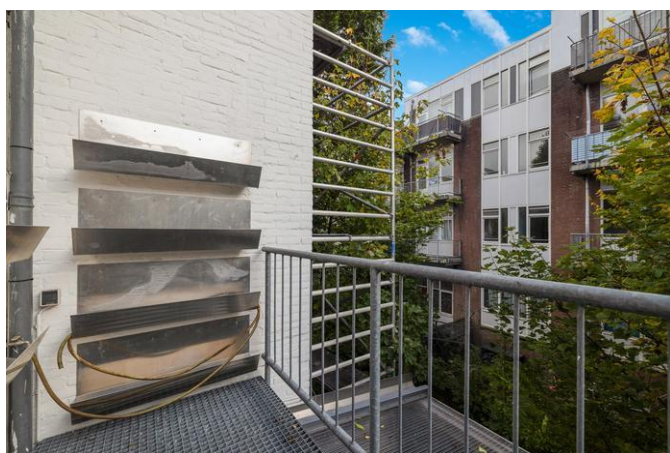
This house is ideal for those who appreciate an authentic city home with space, character, and comfort, in a location where everything is within easy reach.

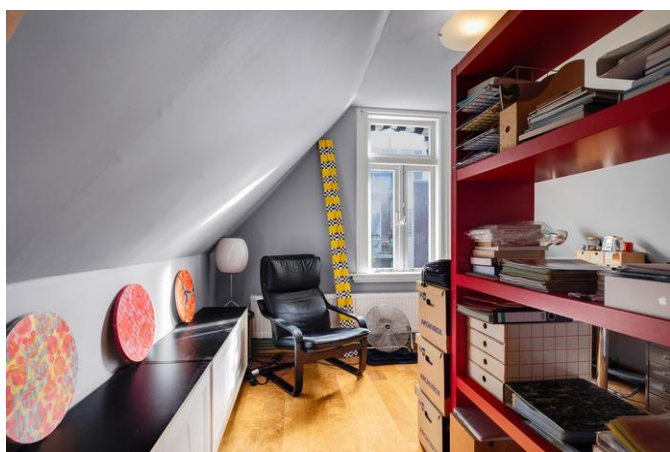
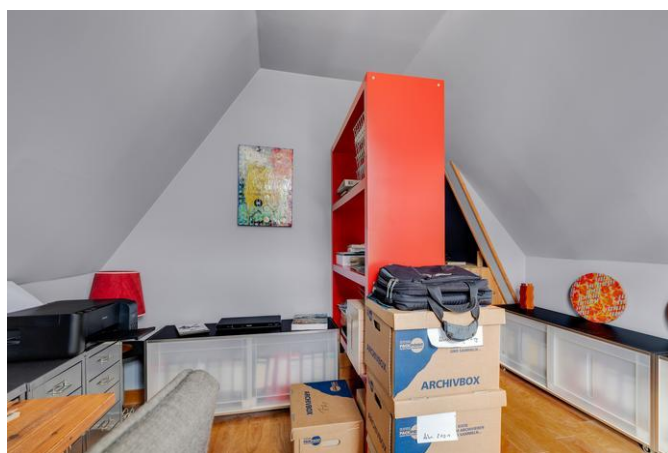
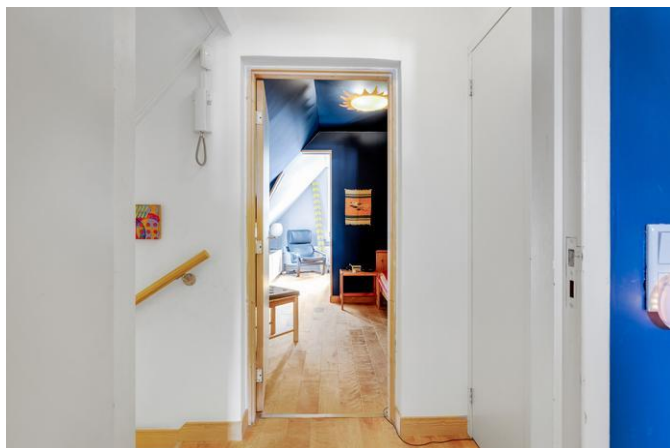
We are the seller's agent; please bring your own agent with you for the purchase. This information is entirely non-binding, intended solely for the addressee, and not intended as an offer. Our office cannot accept any liability for the accuracy of the information provided, nor can the seller be held liable.

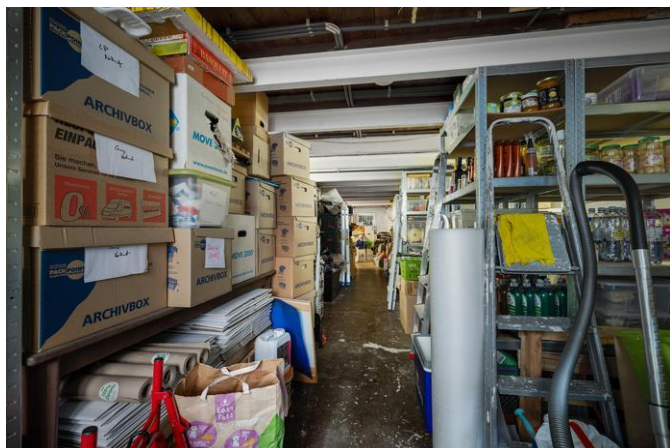




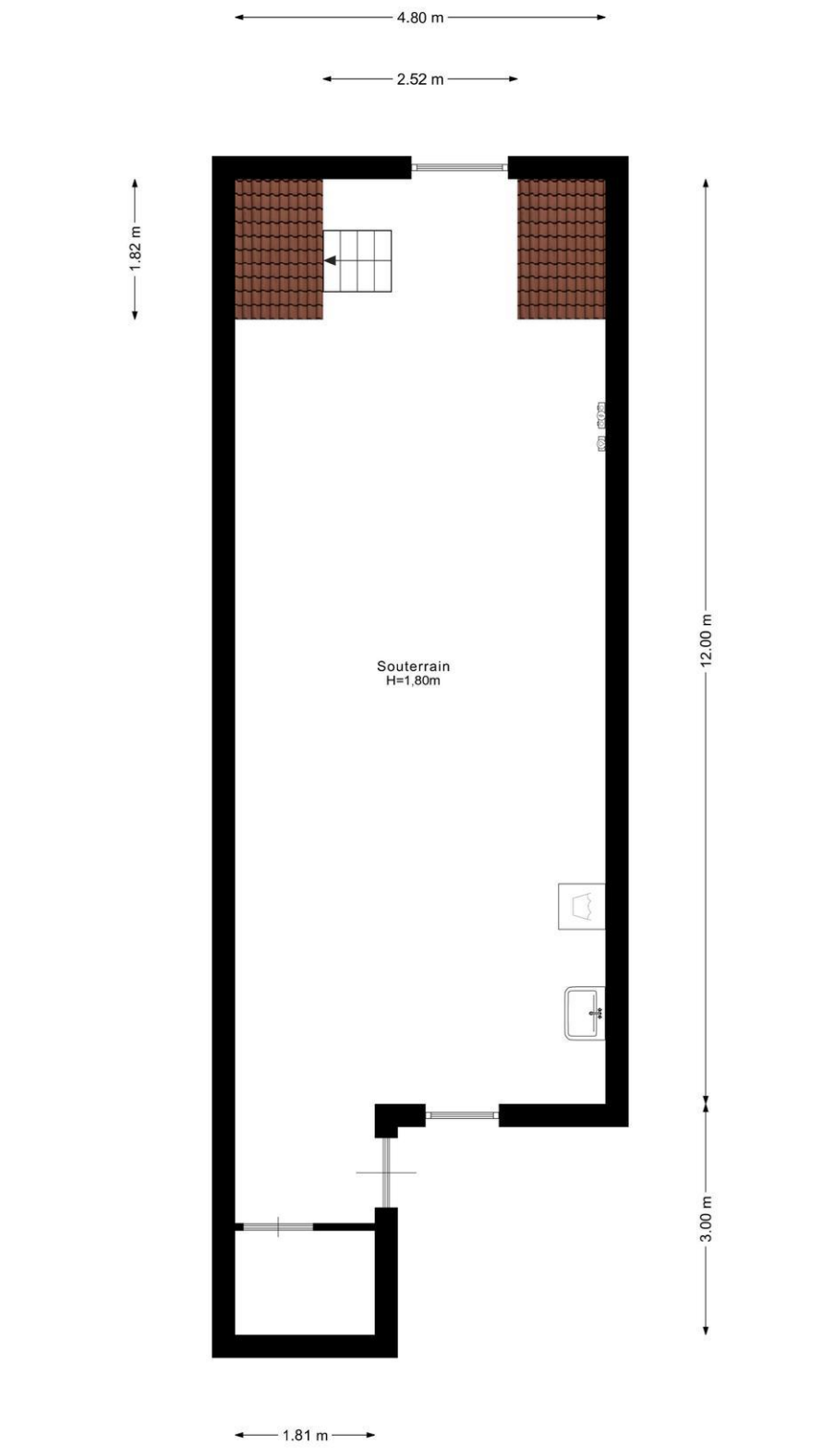


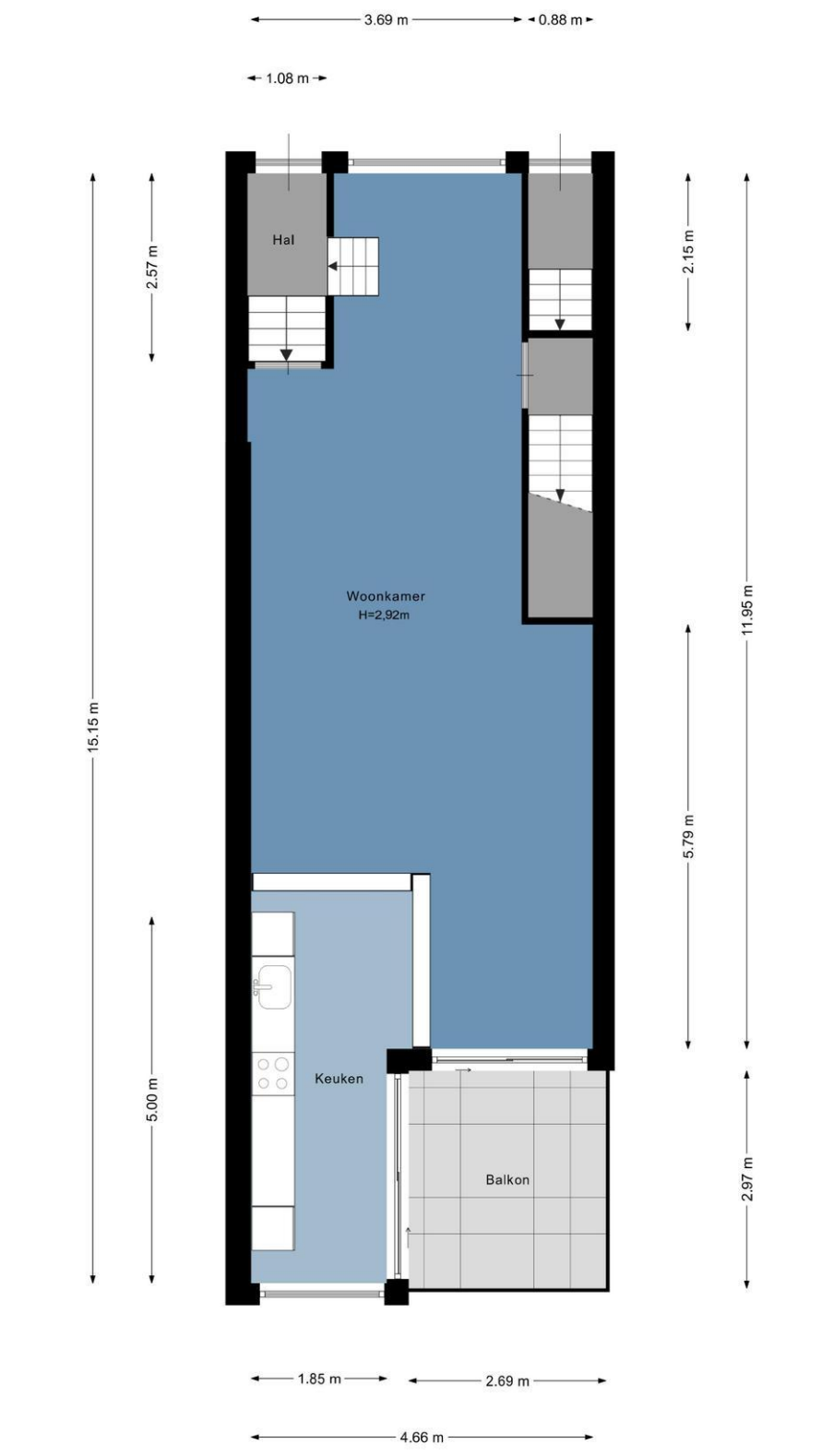


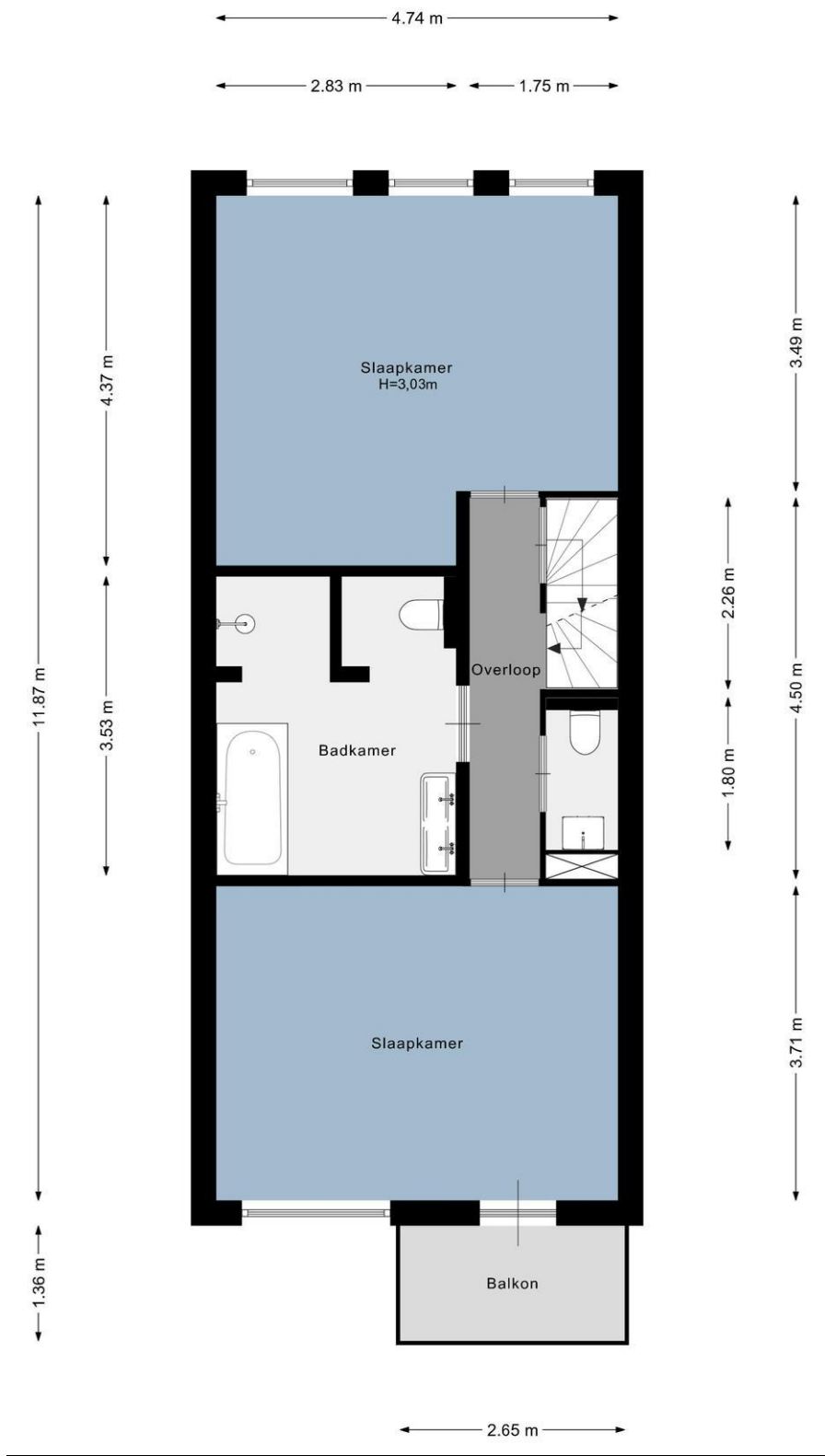


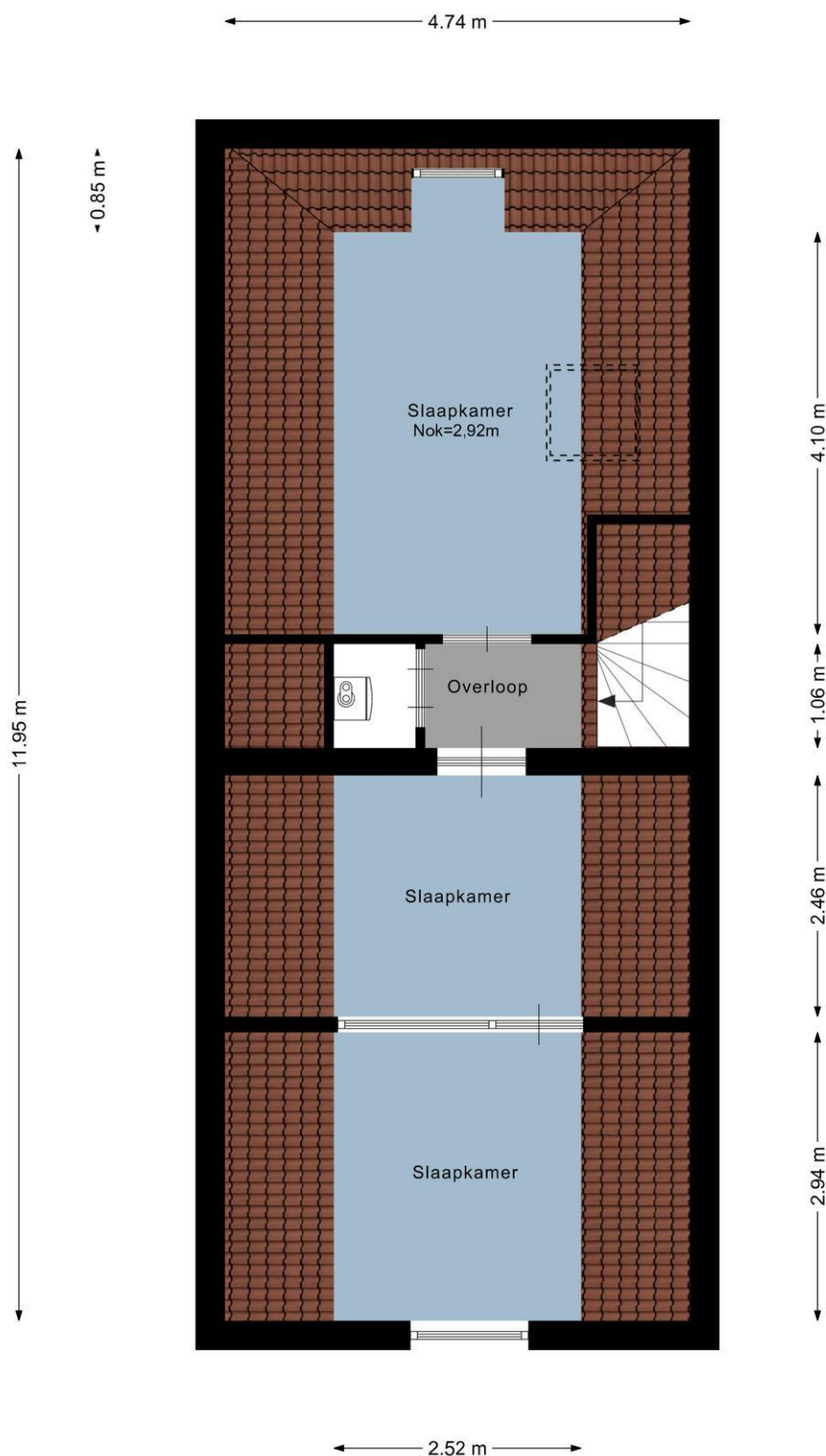














Na de bezichtiging

U vindt deze woning interessant:

Bel ons kantoor en vraag om het elektronisch dossier van de woning. Wij mailen u dan alle extra informatie die wij van de woning hebben toe. Denkt u hierbij aan de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning, de lijst van zaken, het kadastraal uittreksel, eigendomsbewijs en als het een appartement betreft de akte van splitsing en de stukken van de Vereniging van Eigenaars.

De opgegeven maten, inhoud en woonoppervlaktes zijn zorgvuldig opgenomen, maar de vermelding houdt, zoals ook in de koopovereenkomst opgenomen zal worden, geen garantie in dat deze aan de NEN normering voldoen. Mocht u de exacte maten volgens de NEN normering willen opmeten bent u van harte welkom om daar een afspraak voor te maken.

U vindt deze woning NIET interessant:

Laat ons dat ook weten! Wij kunnen dan de verkopers daarvan op de hoogte stellen.

U wilt eerder dan Funda op de hoogte zijn van het nieuwste aanbod op de markt.

Neem ons in de arm als aankoopmakelaar, dan zorgen wij dat u er eerder bij bent dan anderen.

U wilt weten wat de opbrengst is van uw eigen woning.

Wij komen graag vrijblijvend bij u thuis om te overleggen wat de waarde van uw woning is, wat de huidige marktsituatie is en wat de mogelijke verkoopstrategieën zijn.

U heeft uw nieuwe droomhuis zelf al gevonden.

U bent nog niet zeker van de prijs, de manier van onderhandelen, of andere belangrijke aspecten in het aankoopproces van uw droomhuis. U kunt dan, door het geven van een gerichte aankoopopdracht, gebruik maken van onze professionele onderhandelingsvaardigheden en marktkennis.

Over NVM-makelaarskantoor Langejan:

Wij zijn bewust lid geworden van de onderstaande organisaties:

NVM, Nederlandse Vereniging van Makelaardij in onroerende goederen.

De branche vereniging voor kwaliteits makelaars.

RVM, Rotterdamse Vereniging van Makelaars

Een initiatief van een aantal gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

De RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor: Jarenlange ervaring, grote lokale bekendheid, full service dienstverlening, onafhankelijke advisering én deskundigheid.



Referenties

Na afloop van onze dienstverlening zenden wij onze cliënten een enquête. Hieronder een aantal opvallende zaken uit de antwoorden op de enquête.

1. Waarom heeft u juist gekozen voor dit makelaarskantoor?

- Zeer goede en betrouwbare indruk bij de eerste kennismaking.
- Hun expertise en advies bij de begeleiding bij de verkoop van het pand was goed.
- Goede foto's, snelle verkoop, persoonlijke benadering, up-to-date informatie.
- Ook betrokken bij aankoop van het huis en is mij goed bevallen/ goede naam in de regio.

2. Hoe tevreden of ontevreden bent u, alles overziende, over het makelaarskantoor (de korte toelichting)?

- Zeer goed advies over verkooptactiek (tijdstip van verkoop, vraagprijs en verkoopproces).
- Begeleiding bij biedingstraject. Gevoel van partnership en vertrouwen.
- Goede service, persoonlijk intranet, snelle telefonische overleggen.
- Medewerkers zijn voorkomend.
- Afspraken worden nagekomen/ eigen intranet pagina/ persoonlijke benadering.

3. In welke mate heeft de makelaar voldaan aan uw verwachtingen (de korte toelichting).

- Bij de keuze van de makelaar een positief beeld gekregen en achteraf niet teleurgesteld.
- Ik verwacht professioneel werk van de makelaar en dat heb ik gekregen.
- In vergelijking met ervaring andere makelaar is de persoonlijke intranetsite een pluspunt
- Communicatie vanaf het begin bovengemiddeld.

4. Raadt u de makelaar aan bij uw vrienden, wanneer zij een makelaar nodig hebben?

- Geen poeha, goed advies, adequaat handelen.
- Zij geven een degelijke en vriendelijke dienstverlening tegen een acceptabele prijs.
- Uitermate tevreden.