

TE KOOP

Gerard Scholtenstraat 78 A

Rotterdam



Vraagprijs

€ 680.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Gerard Scholtenstraat 78 A, Rotterdam

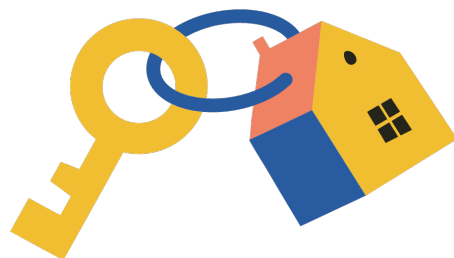
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stap binnen in een stukje levende geschiedenis, een unieke kans in het hart van het gezellige Oude Noorden. Dit statige woonhuis uit 1895 ademt nog altijd de sfeer van een tijd waarin vakmanschap en karakter de norm waren. Met originele marmeren schouwen, prachtig glas-in-lood, en rijk gedecoreerde ornamentenplafonds is dit een thuis waar authenticiteit niet slechts een detail is, maar het hart van het huis vormt.

Wij hebben bewust gekozen om alleen waar nodig te moderniseren, zodat de ziel van het pand volledig behouden bleef. Verwarmen gebeurt daarom nog met gas, zodat de historische schouwen kunnen blijven schitteren zoals ze dat al meer dan een eeuw doen. Het is een plek voor liefhebbers—voor mensen die de rust, schoonheid en ambacht van vroeger écht weten te waarderen. Wij dragen dit bijzondere huis graag over aan iemand die deze unieke sfeer weet te waarderen.

Oorspronkelijk bestond het pand uit een beneden- en bovenwoning (78A + 78B), maar in 1998 zijn beide



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woonlagen samengevoegd tot één royale en karaktervolle woning. Belangrijke onderhoudswerkzaamheden zijn al gedaan: zo vond het funderingsherstel plaats in 1999, werd er een nieuw dak geplaatst in 1997 en is dit in 2005 voorzien van dakisolatie. Zowel aan de voor- als achterkant staat het buitenhoutwerk goed in de lak en is net onderhouden.

Met zijn ruime indeling, lichte leefruimtes, vier slaapkamers, drie zonnige balkons aan de achterzijde op het zuidwesten én een binnentuin (36m²) op dezelfde zonnige ligging, biedt deze woning het beste van twee werelden: historisch stedelijk wonen met de rust van een comfortabele, warme thuishaven.

Authentieke details

Dit Rotterdamse herenhuis kent nog de klassieke indeling voor-tussen-achter. Het pand is rijk aan karakteristieke elementen: glas-in-loodramen aan zowel voor- als achterzijde op de begane grond en eerste verdieping, vier marmeren schouwen en bewaarde lambriseringsen die de gangen extra warmte geven.

De ornamentenplafonds, gezandstraalde glazen tussendeur, originele paneeldeuren, inbouwkasten en glas-in-lood-schuifdeuren brengen de sfeer van vroeger op een bijzondere manier tot leven. Zelfs het karaktervolle hang- en sluitwerk verdient de aandacht. Ook de buitenzijde van de woning draagt nog de oorspronkelijke ornamenten, waardoor het geheel zijn historische uitstraling volledig behouden heeft. Benieuwd naar dit stijlvolle woonhuis waar de klassieke details en de sfeer van toen nog voelbaar aanwezig zijn? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Locatie:

De Gerard Scholtenstraat in Rotterdam bevindt zich in het bruisende Oude Noorden, een levendige buurt met een rijke historie. De straat zelf is een smeltkroes van cultuur, kunst en horeca, met gezellige cafés, vintage winkels en diverse creatieve ondernemingen. Populaire plekken zoals het Zwaanshalskwartier liggen om de hoek, met allerlei leuke speciaalzaken, zoals platenzaken en galleries. De Gerard Scholtenstraat is

goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets. De straat ligt op ongeveer tien minuten fietsen van het centrum van Rotterdam.

Begane grond

Bij binnenkomst betreed je de entreehal, die via originele tussendeuren toegang geeft tot wat ooit de benedenwoning was, evenals tot de trapopgang richting de bovenverdieping. Vanuit de hal leidt een lange, karaktervolle gang naar de voor- en tussenkamer (momenteel in gebruik als praktijkruimte), het toilet, een garderobekast en de royale achter-/woonkamer met openslaande deuren naar het balkon.

Deze woonlaag ademt sfeer dankzij de twee marmeren schouwen en twee gaskachels. De gesloten keuken (2011) is compact, praktisch ingericht en aangepast aan de stijl van het huis, voorzien van een keukenblok en gasstel. Zowel vanuit de keuken als vanuit de woonkamer is het ruime terras bereikbaar, dat toegang biedt tot de zonnige tuin op het zuidwesten. Onder het gehele huis bevindt zich een ruime kruipruimte van circa 1.50 meter hoog, bereikbaar via de tuin en via een luik achter de voordeur in de entreehal. Op de vloer van deze ruimte zijn schelpen aangebracht voor isolatie.

Eerste verdieping

Via de trapopgang bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie (slaap-)kamers en de eerste badkamer met douche en toilet. Ook hier is de klassieke voor-tussen-achter-indeling behouden gebleven. De verdieping wordt verder gekenmerkt door ornamentenplafonds, twee marmeren schouwen en twee gaskachels, die bijdragen aan de negentiende-eeuwse sfeer.

De trappenhuizen, de gangen en de ruime en lichte slaapkamers aan de voor- en achterzijde zijn voorzien van verzorgd linoleum. Aan de achterkamer grenst de tweede badkamer, uitgerust met een ligbad en wasmachine aansluiting. Vanuit deze badkamer is tevens het ruime tweede balkon toegankelijk.

Tweede verdieping / zolderetage

Via een interne trap bereik je de tweede verdieping,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een sfeervolle en knusse zolderetage met volop licht dankzij twee dakkapellen en drie dakramen. Deze verdieping is ingedeeld in een ruime middenkamer en twee slaapkamers, gelegen aan de voor- en achterzijde van het huis. Vanuit de achterste slaapkamer is tevens het derde balkon/dakterras toegankelijk dat uitzicht biedt over het centrum van Rotterdam.

In de middenkamer bevindt zich een praktisch keukenblok met twee spoelbakken en een karaktervol geëmailleerd gaststel. De zolderverdieping wordt verwarmd door twee gaskachels en een houtkachel, wat deze etage een warme en huiselijke sfeer geeft.

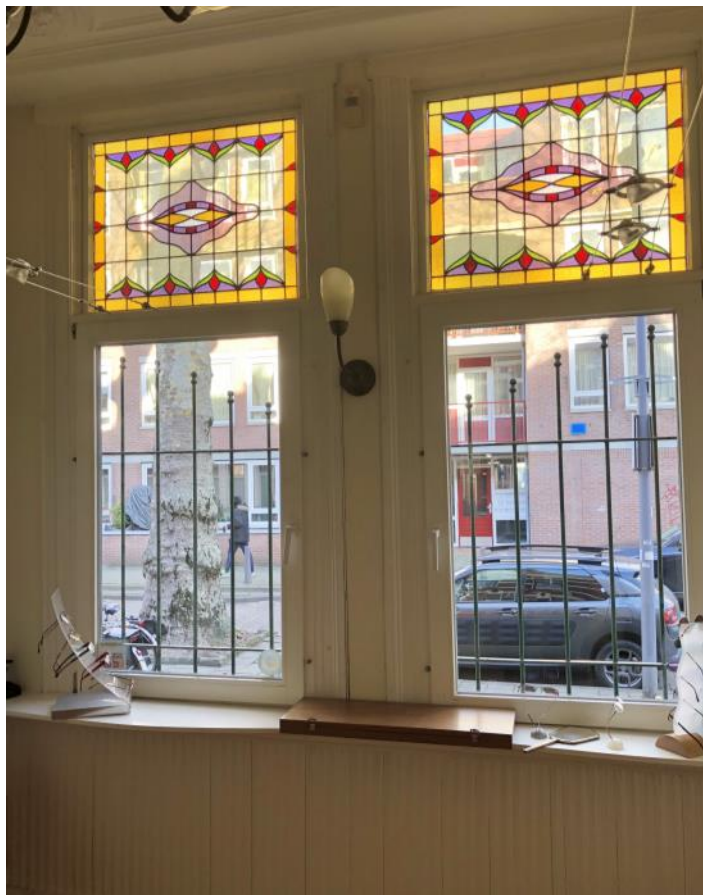














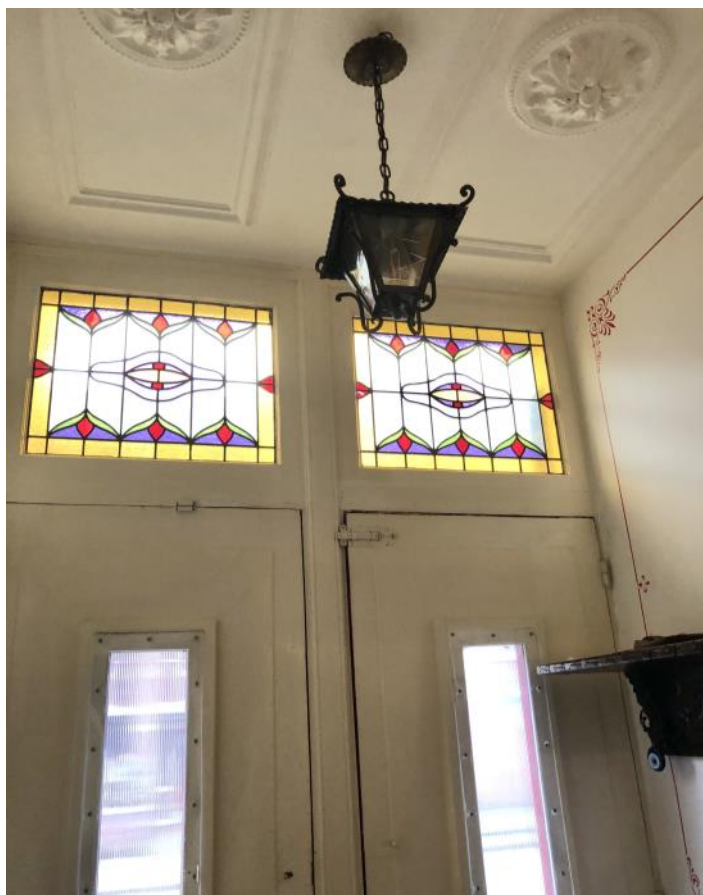




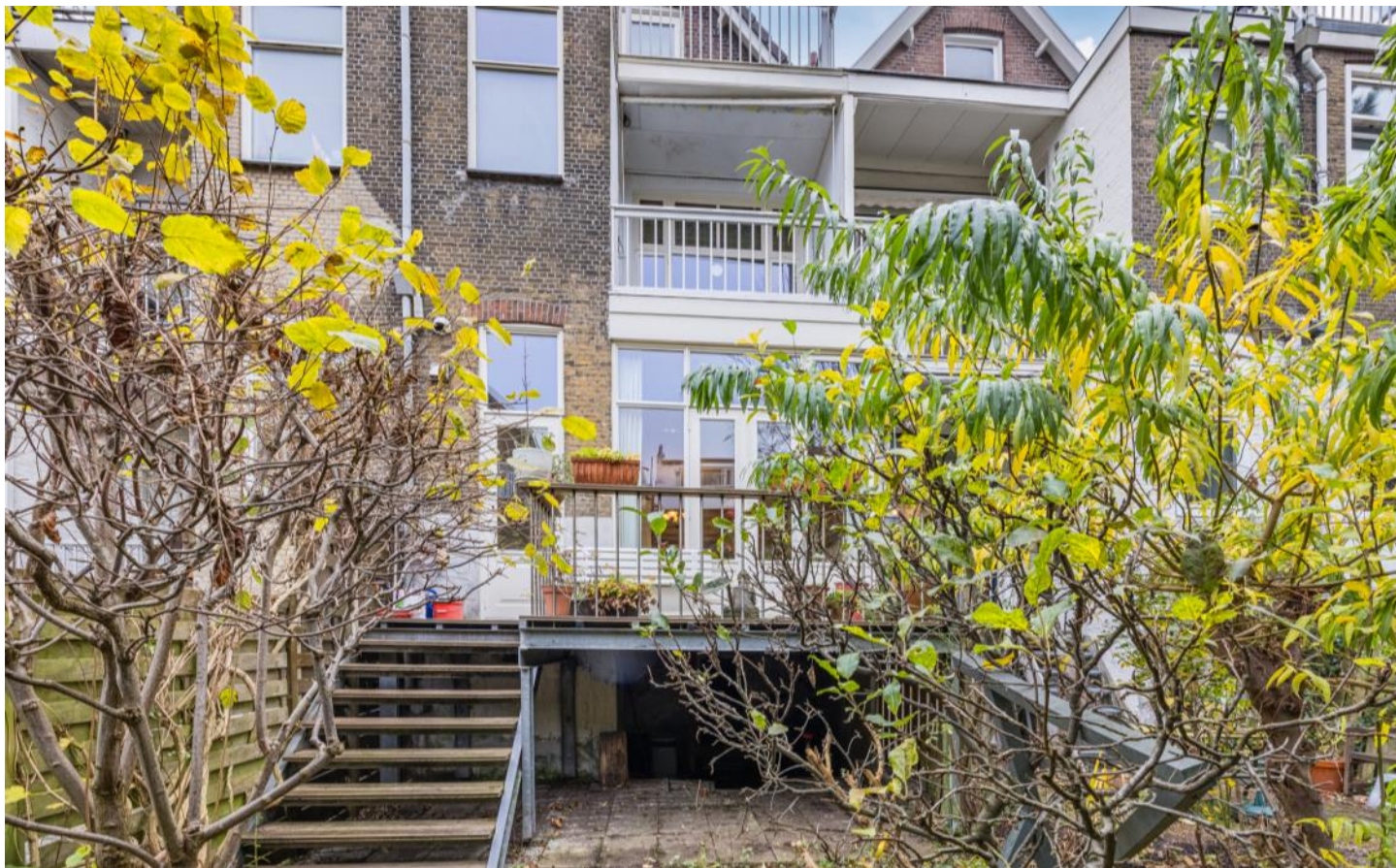




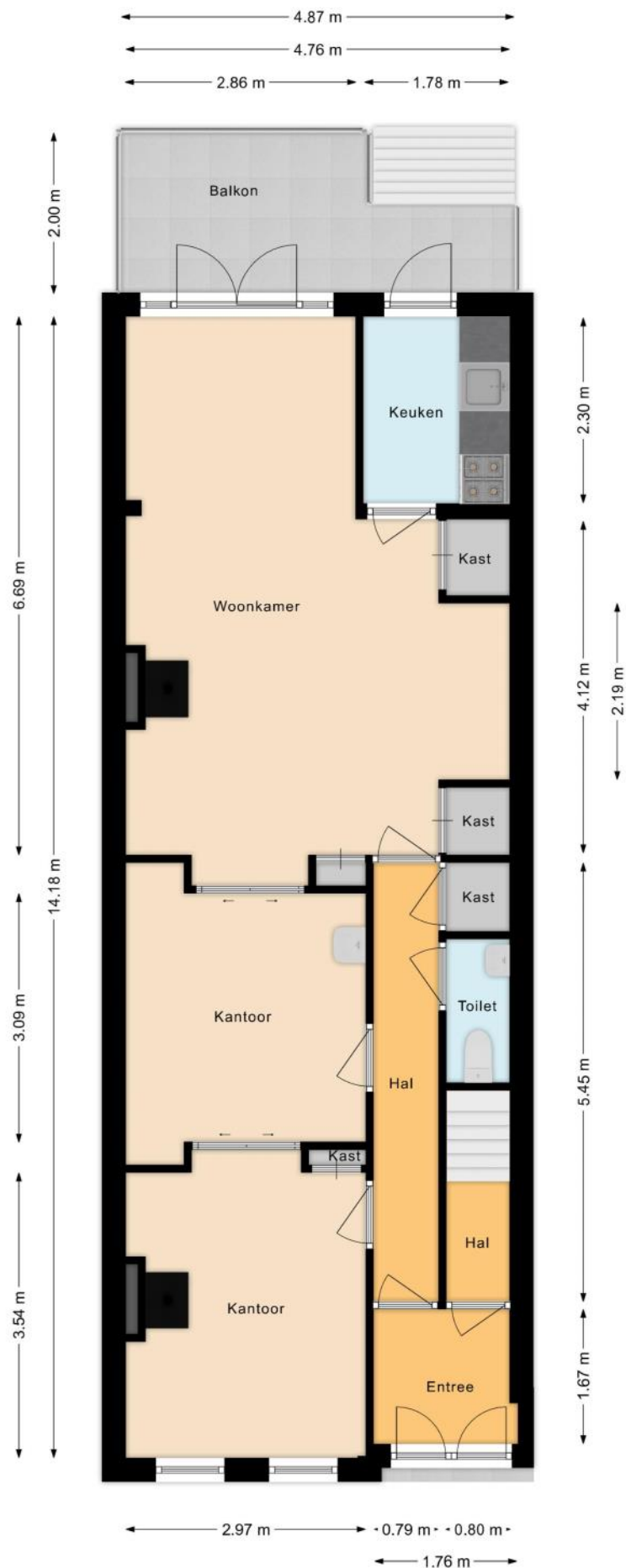




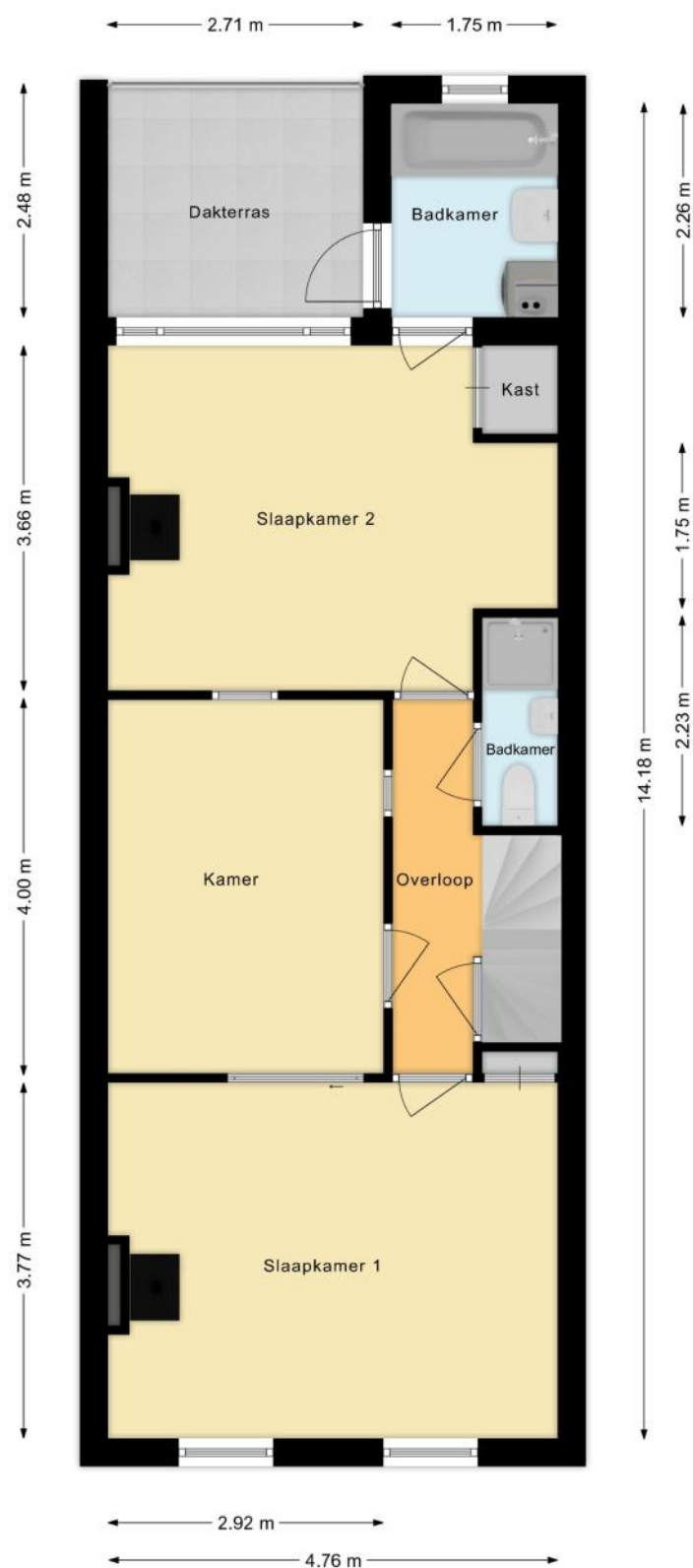




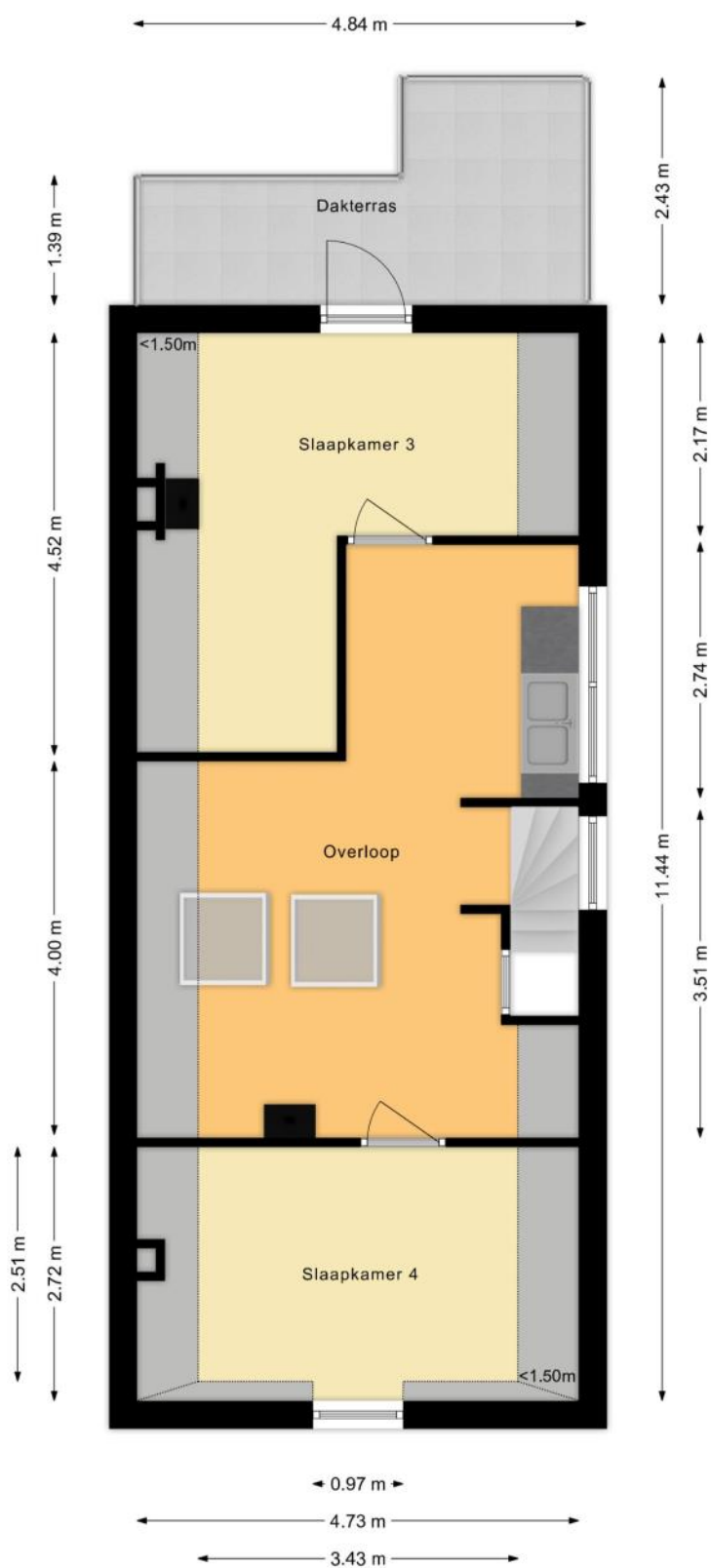
PLATTEGROND



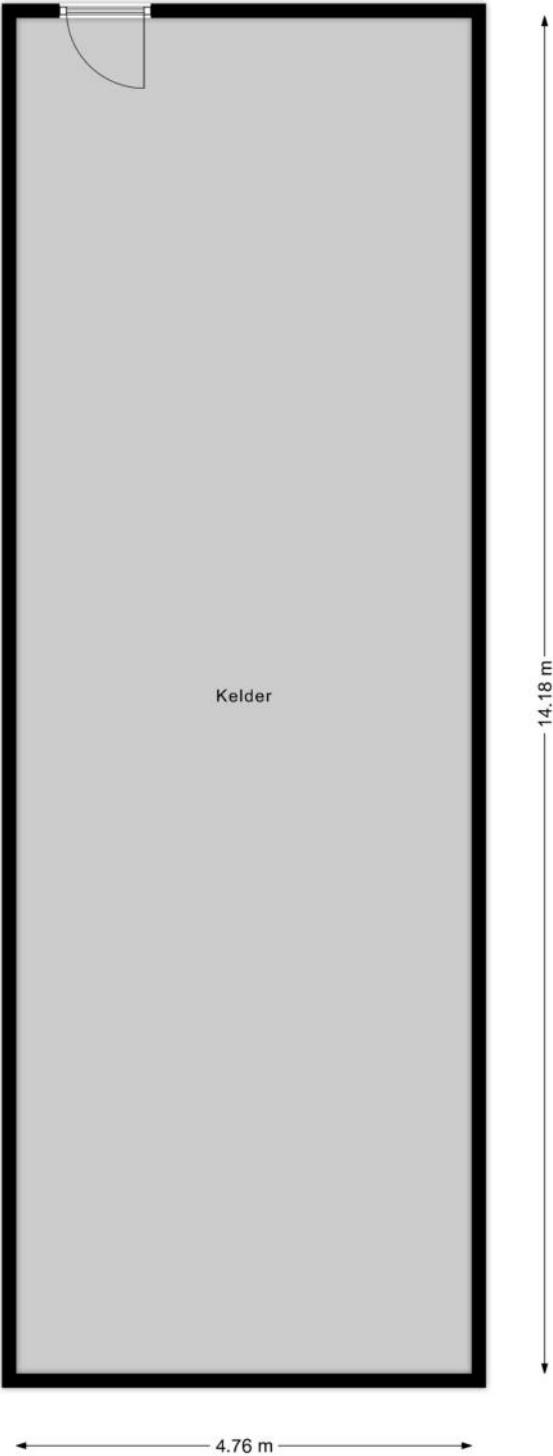
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1895
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	113 m ²
Inhoud	635 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	169 m ²
Overige inpandige ruimte	68 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²

* 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	8 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 wastafels, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Gaskachels
Warm water	Geiser eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	36 m ² (7,5m diep en 4,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Rotterdam W 801

Oppervlakte	113 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing
- Er heeft funderingsherstel plaatsgevonden

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Antenne/Schotel			●
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Kachels			●
Koelkast		●	
Oven		●	
Afzuigkap	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Houtkachel zolder in overleg.

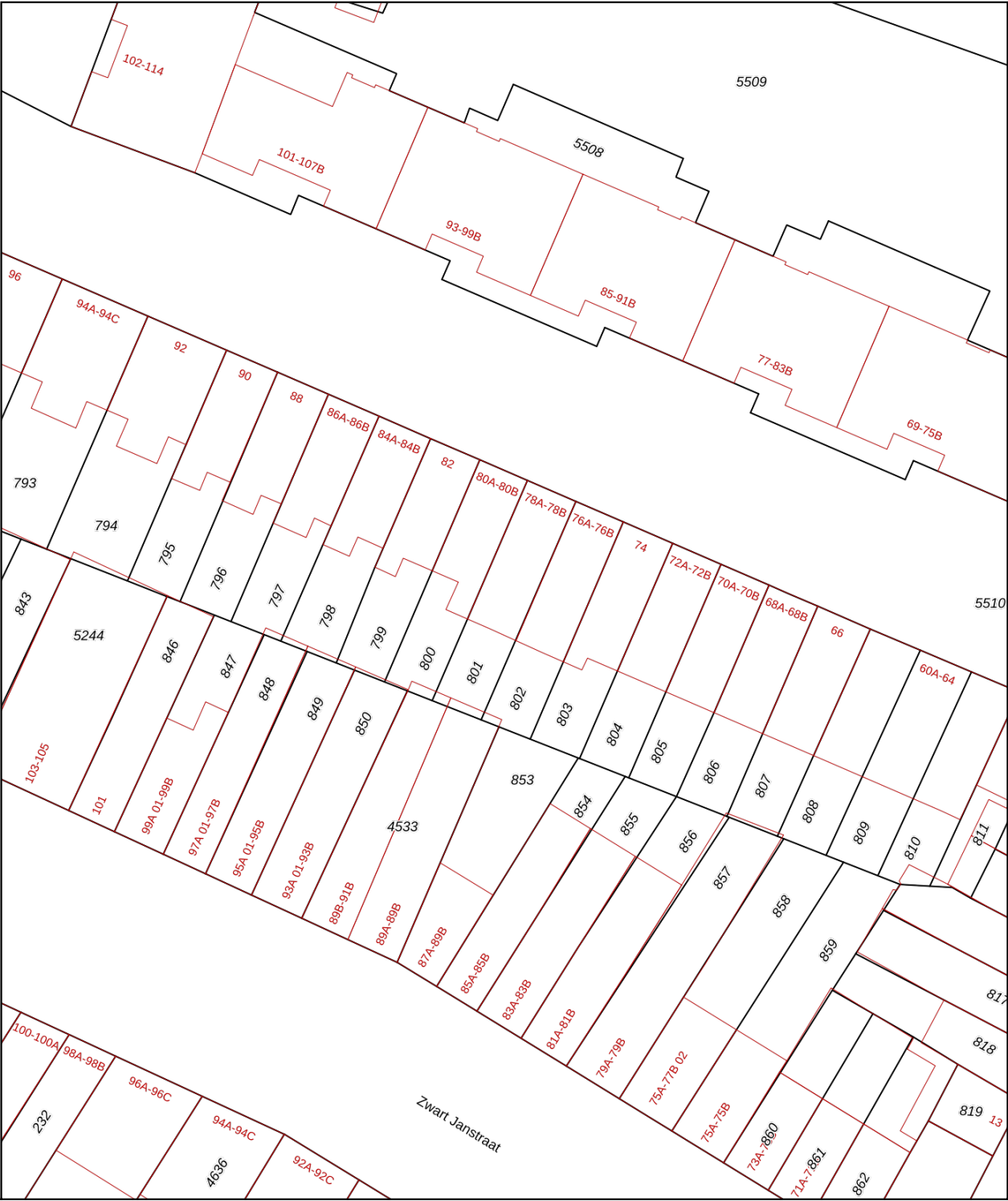


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie W

Perceel 801

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Woningbrochure: Gerard Scholtenstraat 78 A, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

29

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

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

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.

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.