



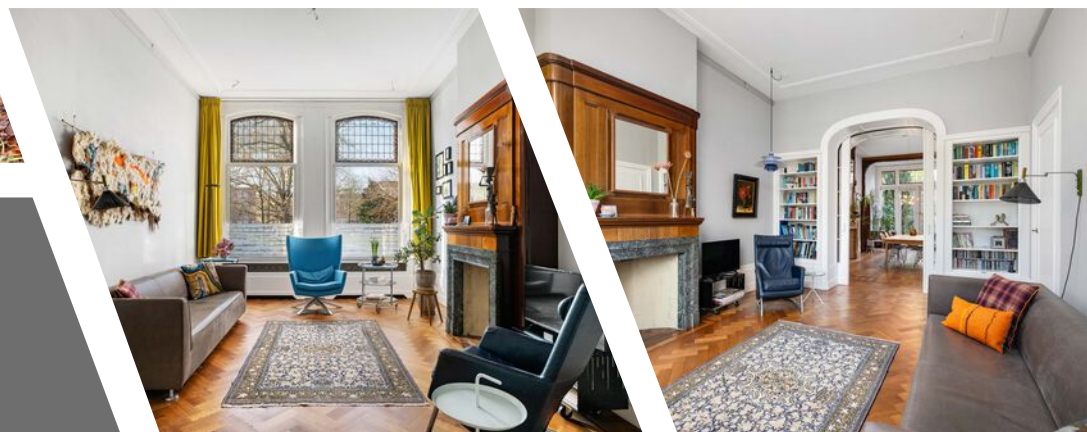
Heemraadssingel 168

Rotterdam | Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	227 m ²
Perceeloppervlakte:	151 m ²
Bouwjaar:	1907
Aanvaarding:	In overleg
Koopprijs:	€ 1.250.000,- k.k.
Kamers:	7
Slaapkamers:	5



Wil je wonen in een klassiek herenhuis met 7 kamers, op een geweldige locatie aan de Heemraadssingel, dit 3 woonlagen grote herenhuis biedt veel. Het zit vol met prachtige authentieke details, ruime kamers, kelder onder de gehele woning, een fijne stadstuin en heeft een charmante sfeer gecombineerd met de gemakken van heden.

De pracht van het huis begint direct bij binnenkomst. Een fraaie marmeren vestibule naar de gangpartij vanwaar je alle vertrekken op de begane grond kunt bereiken. Door de gehele woning heen voel je de grandeur van weleer, de hoogte van de plafonds, het op zo vele plekken in de woning aanwezige glas-in-lood. Volledig voorzien van HR beglazing, zelfs bij alle glas-in-lood ramen aanwezig in de buitengevel.

Uniek aan deze woning is het feit dat deze volledig onder-kelderd is, met een hoogte van 1,82 m is dit een perfecte bergruimte, maar zeker ook geschikt als hobby ruimte.

De woning is gelegen aan een zeer fraai deel van de Heemraadssingel, namelijk aan het midden deel, waar het park rondom de singel het meest breed is.

Gedurende alle seizoenen heb je een steeds wisselend fraai en vrij uitzicht.

DE WONING

Begane grond

Bestaande uit de vestibule, gang met toiletruimte. De woonkamer is opgedeeld in een voor- en achterkamer, gescheiden door de originele en-suite met schuifdeuren. De gehele begane grond vloer is afgewerkt met een massieve houten vloer uitgevoerd in visgraat. Zowel in de voor- als in de achterkamer staat nog de originele schouw. De lambrisering met charmante kastjes geven de woonkamer een warme en fijne sfeer.

De open keuken met kookeiland bevindt zich aan de achterzijde en is volledig op maat gemaakt voor deze ruimte en dat zie je. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, afwasmachine, Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en een oven gecombineerd met magnetron functie.

Zowel vanuit de keuken als vanuit de achterkamer kun je naar de tuin. De openslaande deuren vanuit de woonkamer zorgen voor een relaxte overgang naar buiten, waar je in een heerlijke zonnige groene stadstuin komt. De tuin is op vele momenten van de dag een fijne plek om van de zon te genieten. Maar ook voor de zomeravonden heerlijk om buiten te eten.

Kelder

In de gang heb je de toiletruimte, gangkast met groepenkast (24 groepen) en de toegang tot de kelder. De woning is uniek hierin, op deze locatie zijn er (bijna) geen woningen die volledig onder-kelderd zijn. De kelderruimte is opgedeeld in 2 kleinere en een grote open ruimte, een ideale bergruimte. De kelder is droog en heeft een hoogte van 1,82 m.

1e Verdieping

De fraaie trap leidt naar de overloop van de 1e verdieping, met een ruimte voor wasmachine en droogtrommel, 2 riante slaapkamers, een kleinere voorkamer en de badkamer.

Zowel de voorkamer als de achterkamer zijn zeer ruim. De achterkamer heeft een en-suite badkamer, die ook toegankelijk is vanuit de gang. De badkamer is uitgevoerd met een inloofdouche, een ligbad, toilet en een vaste wastafel. Het raam in deze ruimte is de eye-catcher, prachtig van kleur. De grote voorkamer heeft een erker, vanwaar je de hele singel kunt overzien. Naast deze kamer ligt de kleinere kamer, welke zowel via de slaapkamer als de hal bereikbaar is. Zeer geschikt als (kinder) slaapkamer, maar zeker ook perfect om als werkkamer te gebruiken. Ook op deze verdieping heb je zowel aan de voor- als aan de achterzijde bovenlichten voorzien van glas-in-lood. Enkele bovenlichten zijn elektrisch bedienbaar te openen.

2e Verdieping

Via de doorlopende trappartij komen we op de overloop van de 2e verdieping. Opvallend mooi detail is het dakraam met glas-in-lood element. Op deze verdieping bevinden zich 2 studio's, beide voorzien van een klein keukenblok en ieder met een eigen badkamer en toilet. Ideaal voor opgroeiende kinderen. Een andere mogelijkheid kan zijn om deze vertrekken via AirBnB te verhuren. De huidige eigenaren hebben dit lange tijd zeer succesvol gedaan.

DE WIJK

Middelland is levendig en karaktervol. De wijk biedt een unieke balans tussen rust en dynamiek. Dankzij de centrale ligging woon je hier midden in de stad, met alle voorzieningen binnen handbereik, terwijl de wijk tegelijkertijd een prettige en ontspannen woonsfeer behoudt. Al sinds het ontstaan staat Middelland bekend om zijn statige uitstraling, brede lanen en singels met fraaie architectuur, afgewisseld met veel groen.

Wat Middelland bijzonder maakt, is haar twee gezichten: de energie en levendigheid van de stad gecombineerd met een gezellige, bijna dorpse woonomgeving. De wijk trekt een diverse groep bewoners, waaronder creatievelingen zoals kunstenaars, schrijvers en muzikanten, wat zorgt voor een inspirerende en open sfeer. Op culinair gebied valt er volop te ontdekken: van authentieke toko's en delicatessenwinkels tot gezellige restaurants en ambachtelijke speciaalzaken.

De bereikbaarheid is uitstekend. Uitvalswegen zoals de A13/ A16 en A20 liggen dichtbij en ook het openbaar vervoer is optimaal geregeld met trams en Rotterdam Centraal op loop- of korte fietsafstand. Het stadscentrum is snel en eenvoudig te bereiken, zowel te voet als per fiets, via verschillende aantrekkelijke routes. Middelland biedt daarmee het beste van twee werelden: rustig en groen wonen, met het bruisende stadsleven altijd dichtbij.

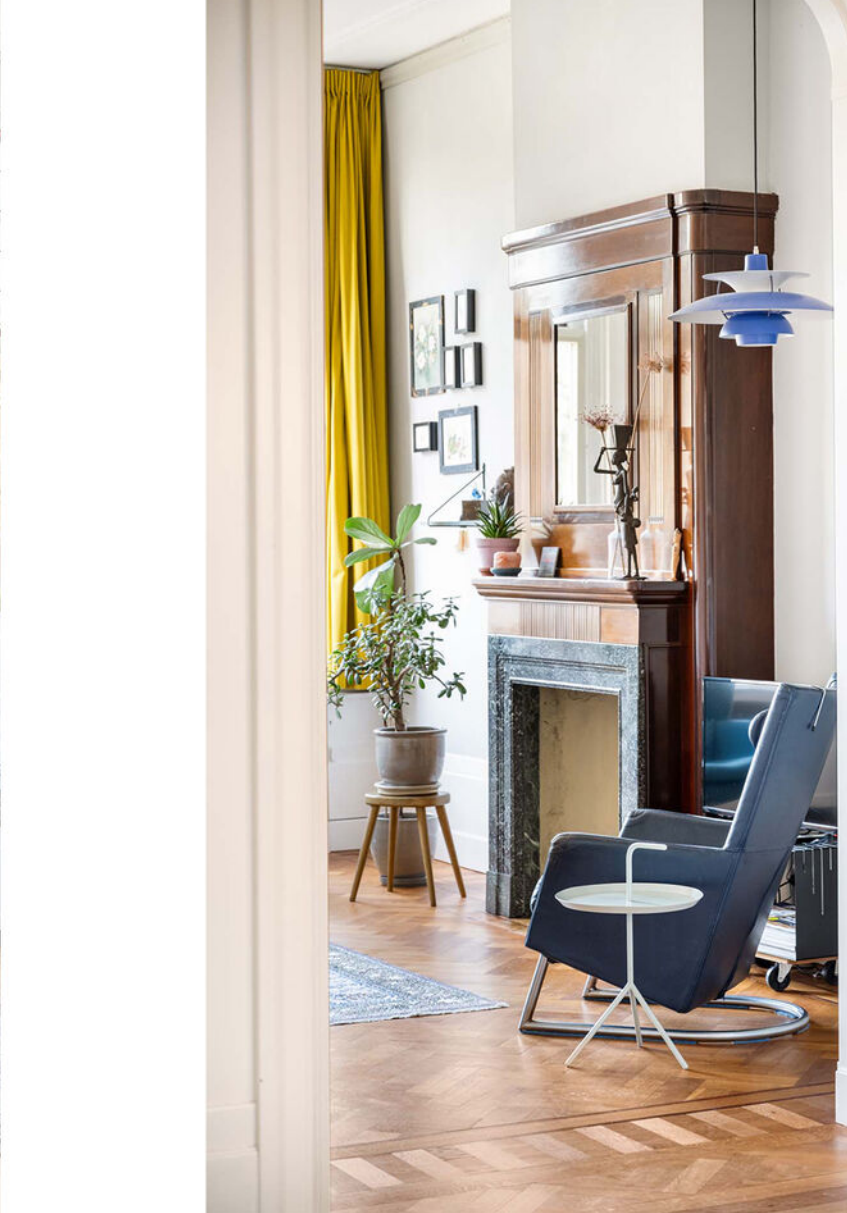
GOED OM TE WETEN

- Eigen grond
- Energielabel B
- Isolerende maatregelen: HR beglazing, vloerisolatie tussen 1e en 2e verdieping, zonnepanelen en dakisolatie.
- Wanden en plafonds met stukwerk afgewerkt
- Iedere kamer voorzien van horren
- 3 Badkamers en 4 toiletten
- 2 studio's op de zolderverdieping
- HR beglazing
- Recent nieuwe zinken goten aangebracht
- 2 CV ketels Remeha CW 5, 2015
- 9 zonnepanelen
- Goed onderhouden
- Authentieke details door gehele woning aanwezig
- Funderingsonderzoek uit 2022 beschikbaar
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen

Het bovenstaande is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden

VENK makelaars taxateurs is de makelaar van de verkoper. Neem uw eigen makelaar mee voor advies bij aankoop van uw nieuwe woning.



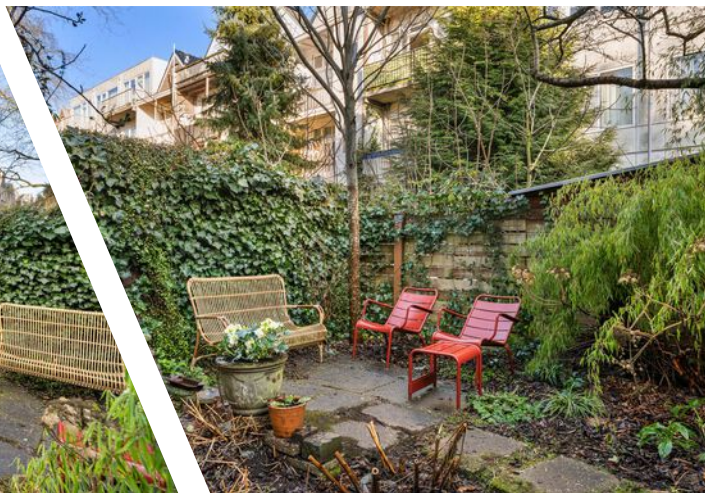






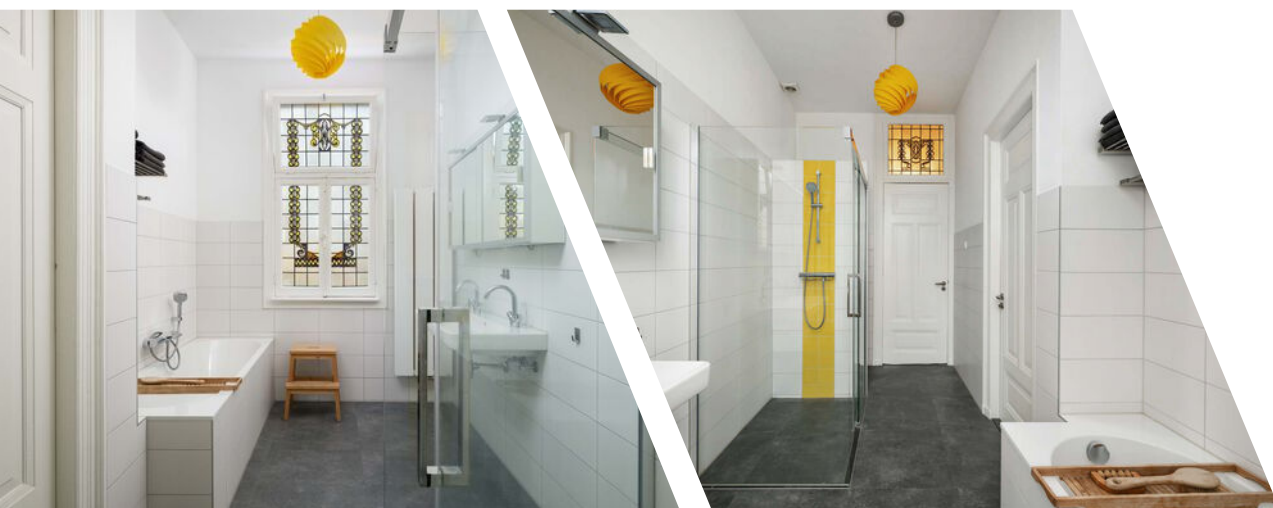


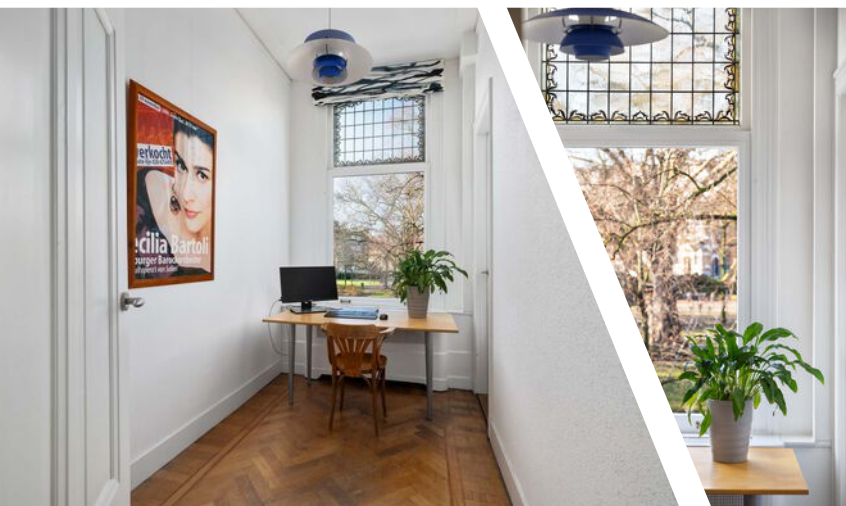
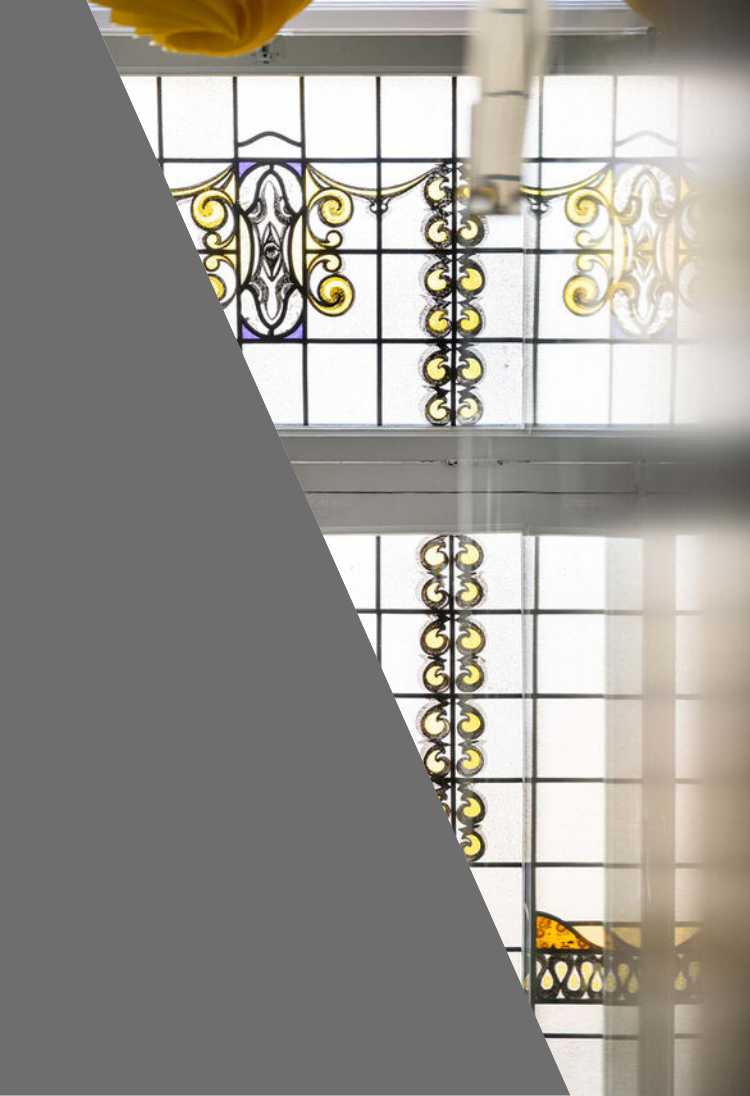


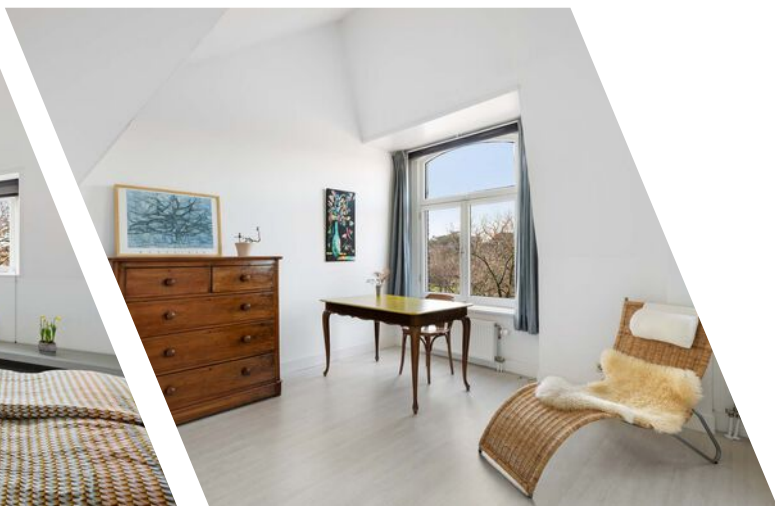
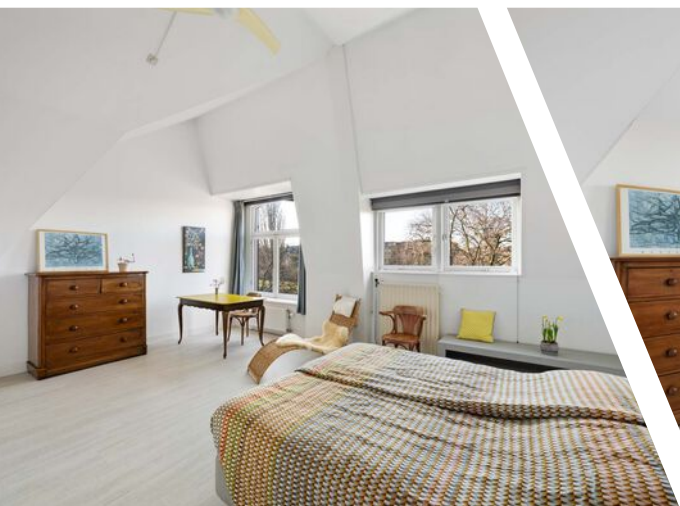
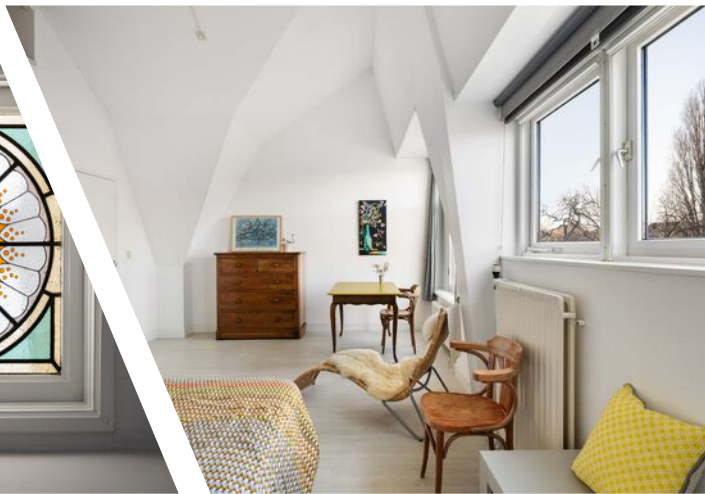


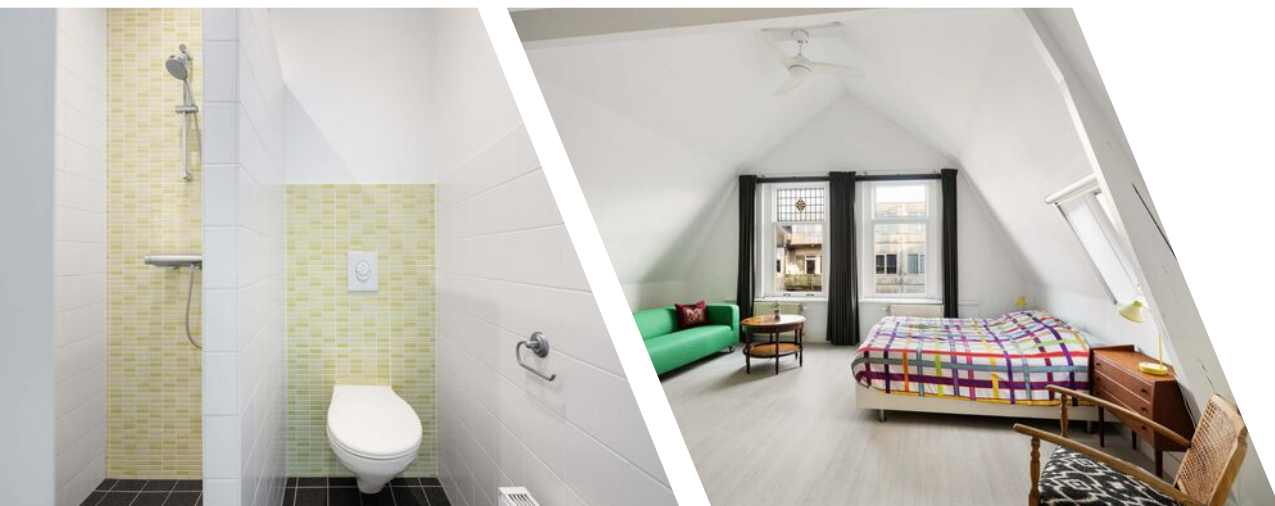


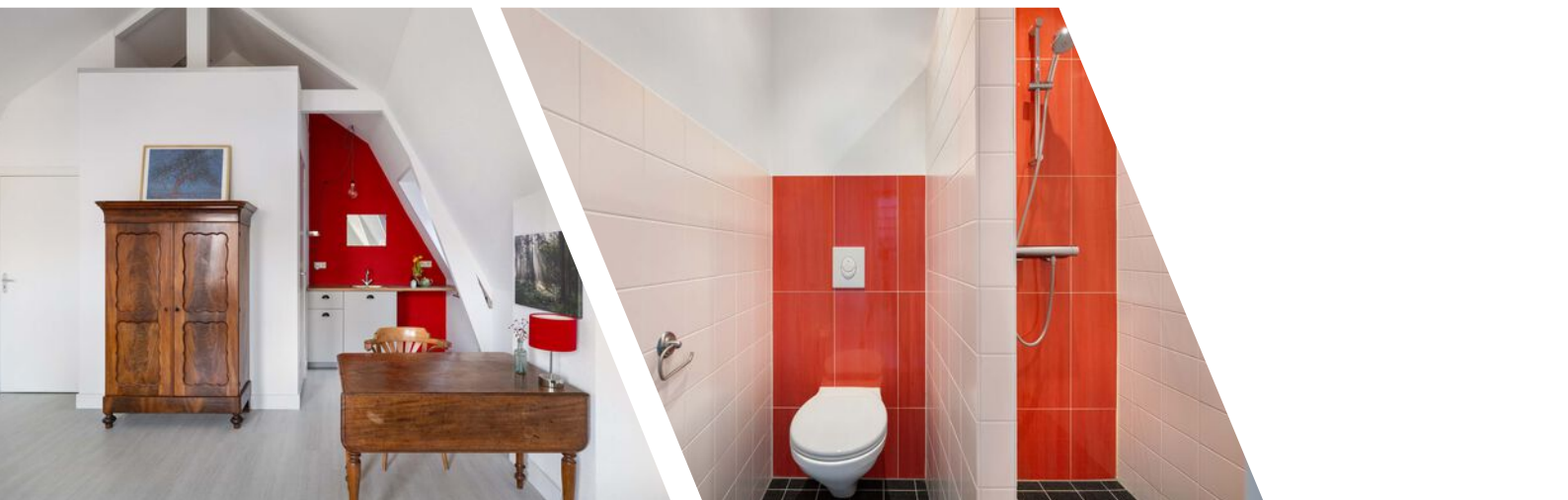


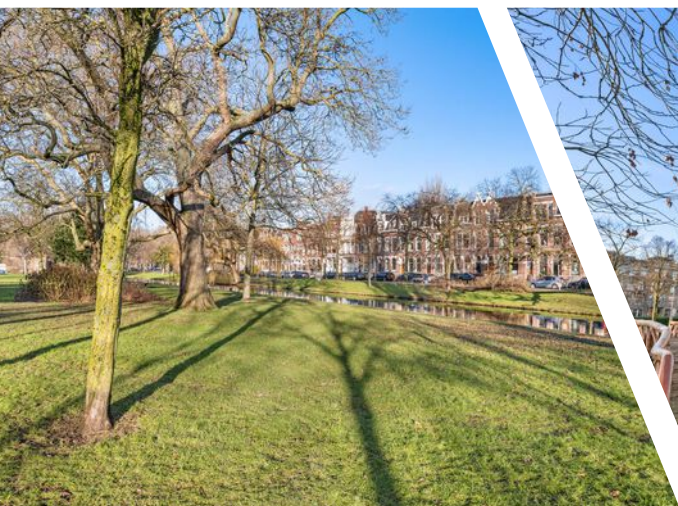










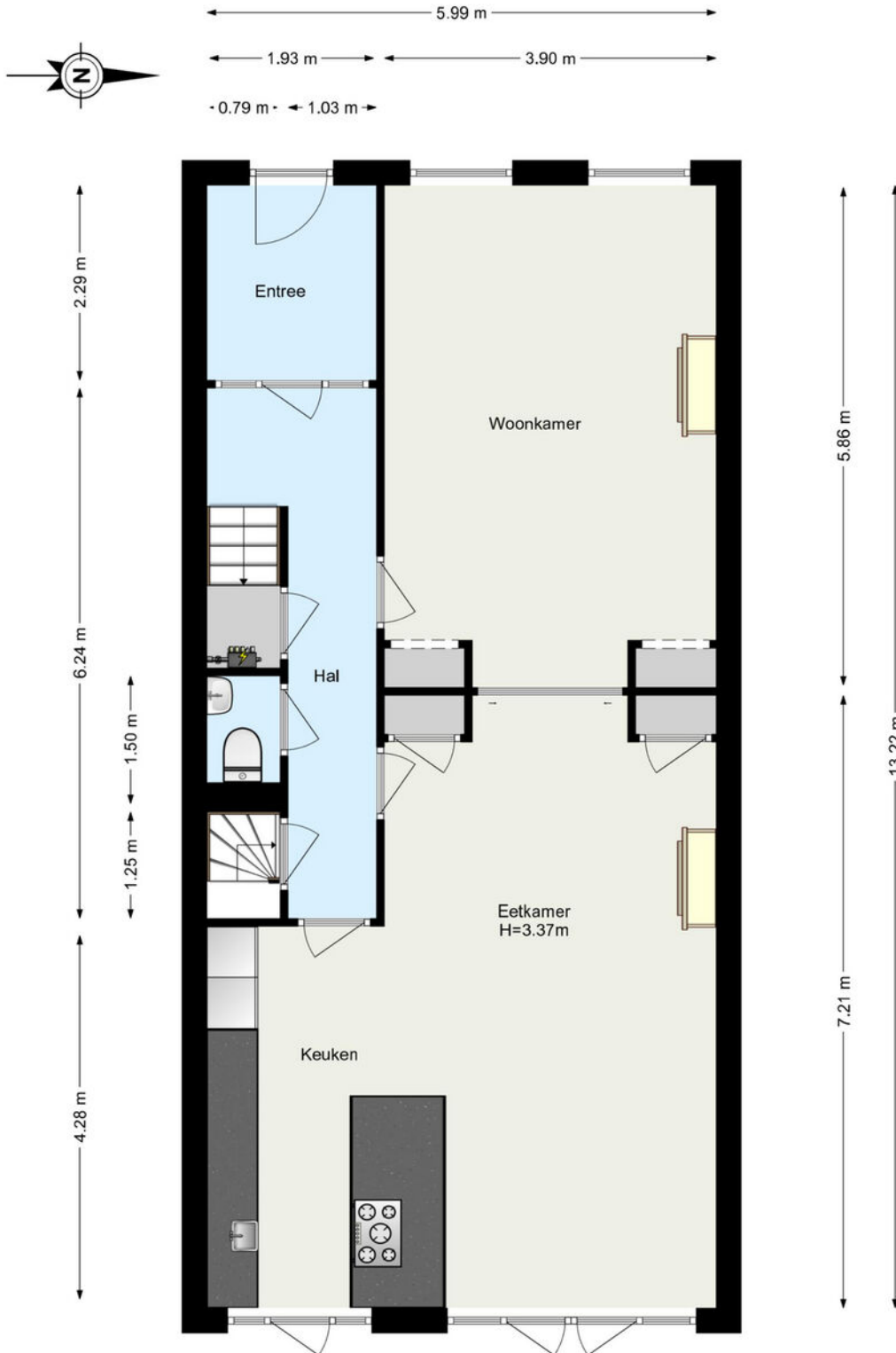




Plattegrond



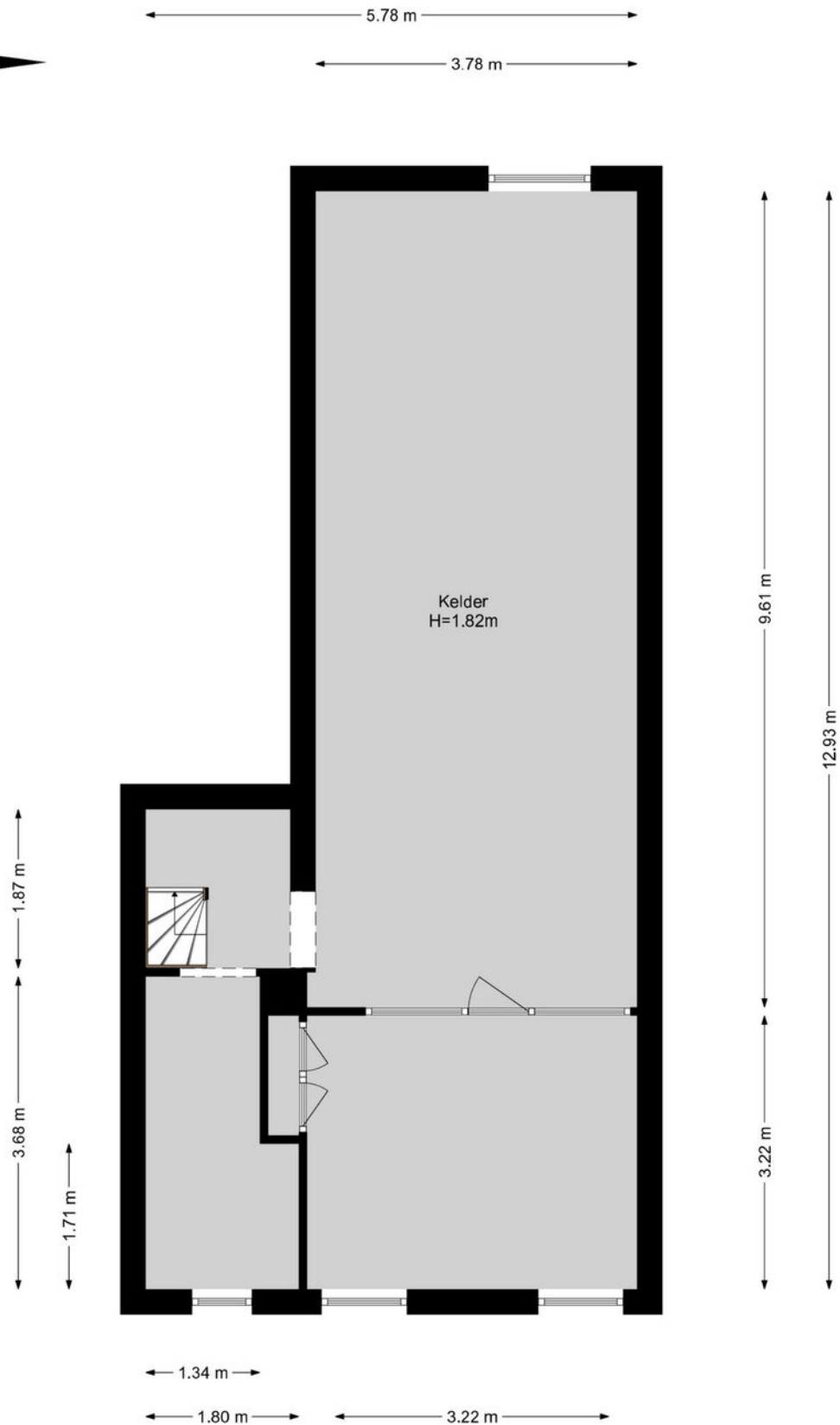
Plattegrond



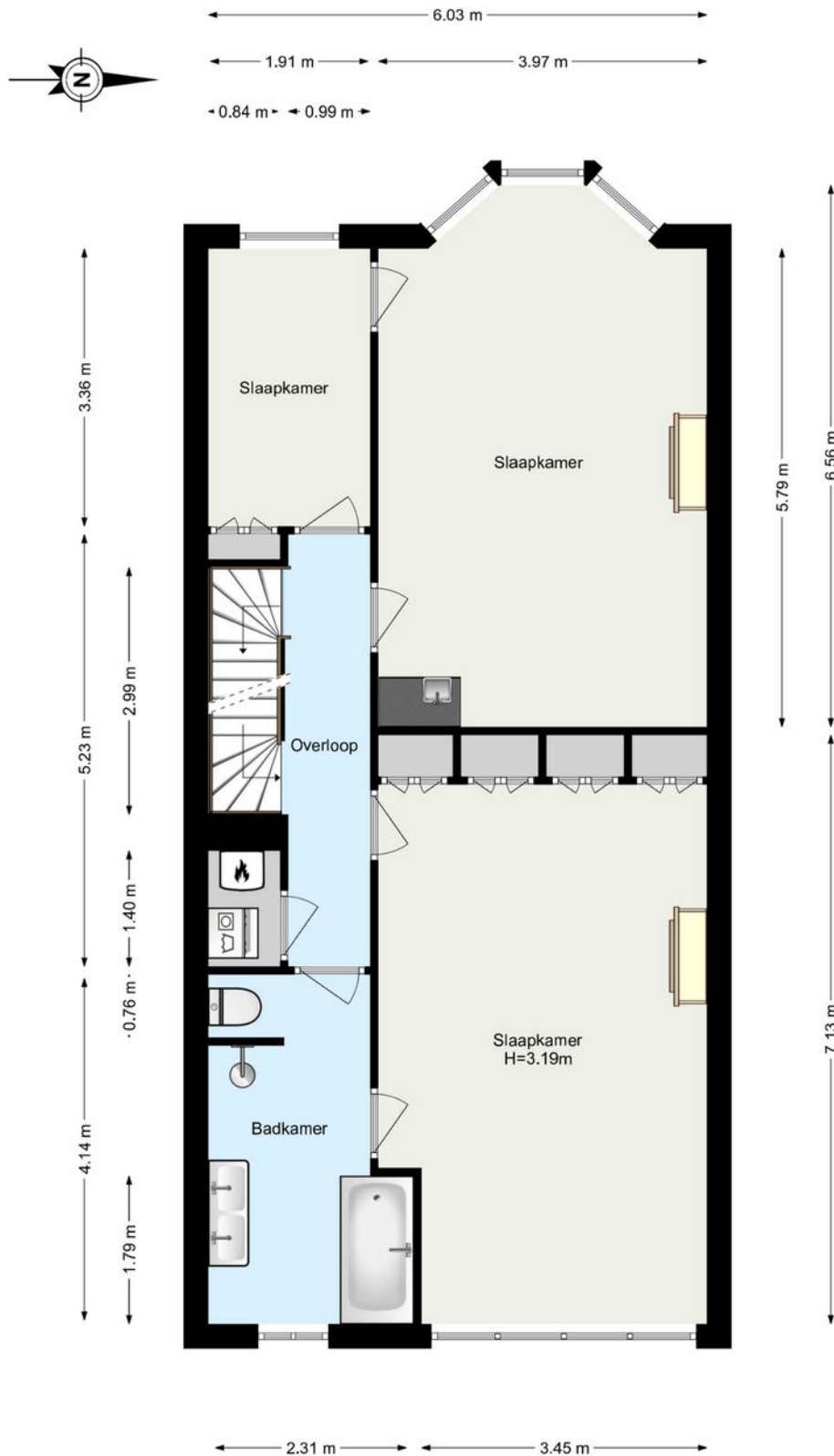
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



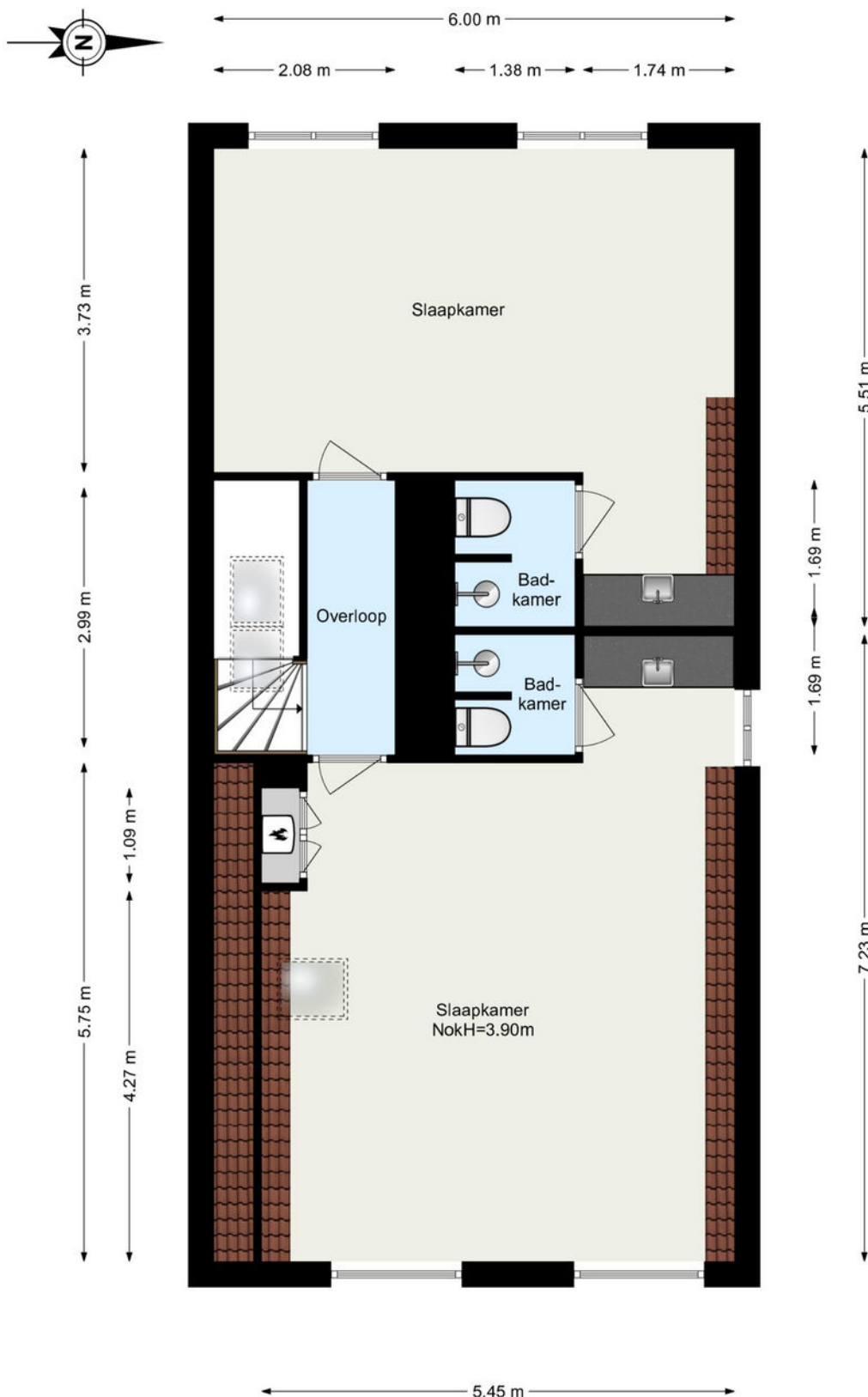
Plattegrond



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VENK



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Delfshaven

Sectie C

Perceel 1084

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Heemraadssingel 168, 3021 DL Rotterdam

Datum:

12-01-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Begane grond: industriële spot blijft achter	☐	☒	☐	☐
– Bovenverdiepingen: behalve hanglamp kleine zijkamer	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen: begane grond voor: mee masterbedroom: mee	☐	☒	☐	☐
– 2e verdieping: alles blijft achter	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– radiatorfolie, radiatorventilatoren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Nvt				
- Nvt				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Rotterdam
12-01-2026

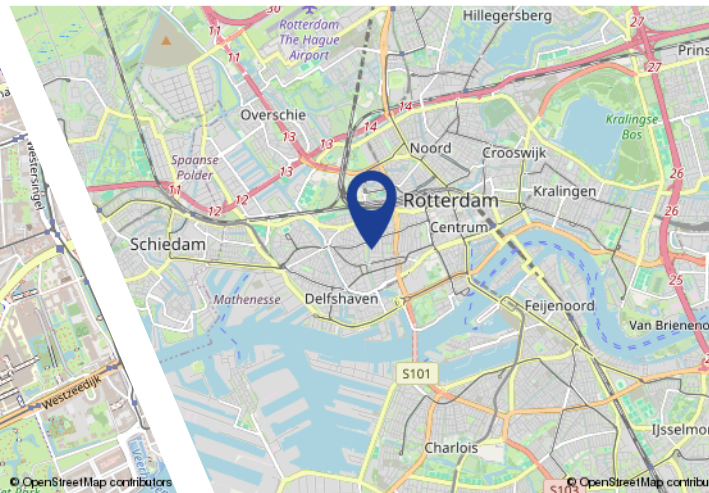
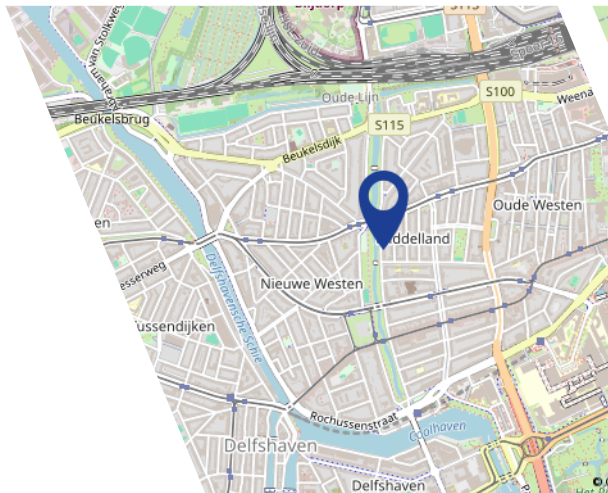
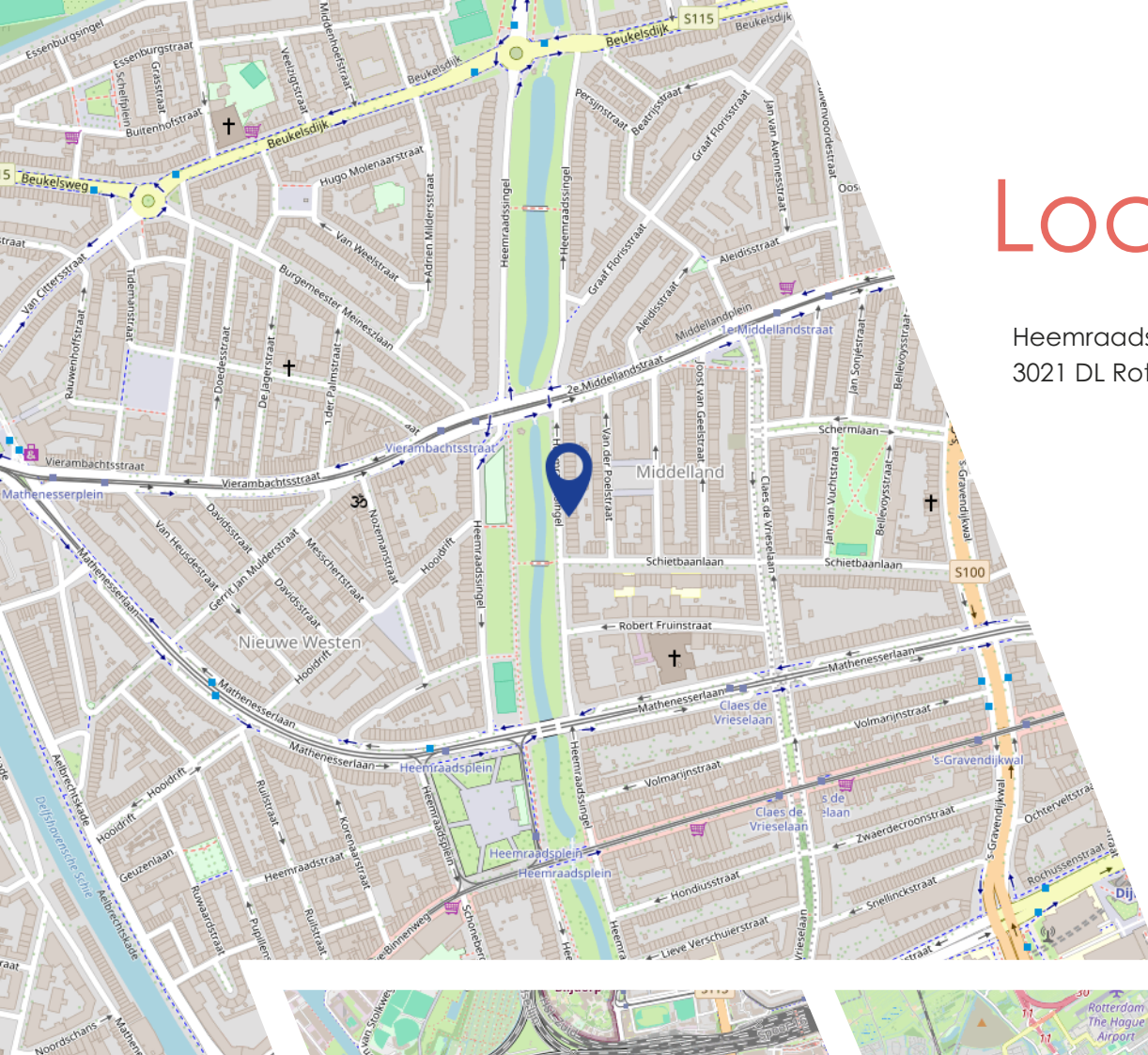
Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Rotterdam
05-12-2025

Locatie

Heemraadssingel 168
3021 DL Rotterdam



Algemeen

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een nvm-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor de rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Indien het bouwjaar van de woning ligt voor 2010, zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze koper

Indien door de notariskeuze van koper (s) de kosten van verkoper voor doorhaling van de hypotheek hoger uitkomen dan € 275,00 per doorhaling zullen de extra kosten boven voornoemd bedrag voor rekening van koper komen.

Indien een notaris buiten een straal van 10 kilometer van de verkochte woning door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmacht verstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van koper komen.

Uitstel overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te verrekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

Toelichting NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint op 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge

overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, word de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigd op:	Bedenktijd bedraagt:
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

1. die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerst volgende dag niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
2. zonodig zoveel verlengd dat tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijk gesteld:

- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- 5 mei;
- Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod en is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ons kantoor is geopend maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur. Buiten deze tijden staan wij ook graag voor u klaar en zijn derhalve beschikbaar voor afspraken. Belt u ons dan echter eerst even om een tijdstip af te spreken.

VenK Makelaars/Taxateurs
Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

Interesse?



Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

