



Turn-key en onder architectuur gerenoveerd herenhuis van 207 m² met historische grandeur, moderne architectuur en A++ energielabel.



's-Gravendijkwal 101 te Rotterdam

Vraagprijs € 1.300.000,- k.k.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



Omschrijving

Turn-key en onder architectuur gerenoveerd herenhuis van 207 m² met historische grandeur, moderne architectuur en A++ energielabel.

Wonen in een statig herenhuis uit 1894 met plafonds van ca. 3 meter, rijk gedetailleerde ornamenten en een volledig glazen achtergevel is uitzonderlijk. Aan de 's-Gravendijkwal 101 komen historie en hedendaags design samen in een woning die direct indruk maakt. Hier woon je royaal, duurzaam en midden in de stad, op loopafstand van Rotterdam Centraal en metrostation Dijkzigt.

Dit herenhuis is in 2020 en 2021 volledig en onder architectuur gerenoveerd en gemoderniseerd. De elektrische installatie is vernieuwd, dak en gevels zijn geïsoleerd, er is HR++ beglazing geplaatst en het huis is voorzien van 16 zonnepanelen. Het resultaat is een karaktervol pand met energielabel A++, een woonoppervlakte van ca. 207 m² en een perceel van 130 m² op eigen grond. De combinatie van authentieke details, hoogwaardige afwerking en moderne architectuur maakt dit een woning van zeldzaam niveau.

Wat direct opvalt is het contrast tussen voor en achter. Aan de voorzijde ervaar je de grandeur van 1894 met hoge ornamentenplafonds, een indrukwekkende rozet en een marmeren schouw met moderne inzethaard. Aan de achterzijde opent de woning zich volledig via een stalen pui en een grote glazen dakconstructie waardoor het daglicht diep de leefruimte binnenvalt. De split level indeling met glazen balustrade zorgt voor spannende zichtlijnen en een ruimtelijk effect dat je moet ervaren.

Dankzij de royale maatvoering en de slimme indeling is dit huis bovendien uitermate geschikt voor een combinatie van wonen en werken. Ontvang relaties in stijl aan de voorzijde onder de hoge plafonds of creëer een inspirerende werkplek met uitzicht op de straat, terwijl het privéleven zich aan de achterzijde volledig ontspannen kan afspelen. Hier gaan uitstraling, functionaliteit en comfort moeiteloos samen.

Begane grond – Wonen werken en leven in balans

Je komt binnen via de statige entree met originele tegelvloer en hoge plafondpartij die direct de sfeer van het huis neerzet, waarna de hal met modern WC en fonteintje toegang geeft tot de verschillende ruimtes. Aan de straatzijde bevindt zich de royale werkkamer met hoge ramen en een representatieve uitstraling, ideaal voor een praktijk aan huis of een volwaardige thuiswerkplek. Centraal in de plattegrond ligt de praktische berging die zorgt voor extra opslagruimte en een duidelijke scheiding tussen voor- en achterzijde. Aan de tuinzijde opent de woning zich vervolgens volledig in een indrukwekkende eetkamer met open keuken over de volle breedte, uitgevoerd met een strak kookeiland en complete inbouwapparatuur. De split level verbinding met het lager gelegen zitgedeelte creëert spannende zichtlijnen en een speels ruimtelijk effect, terwijl de grote glazen achterpui en de daklichtconstructie zorgen voor een zee aan daglicht en een sterke verbinding met de tuin op het westen.

Eerste verdieping – Grandeur en comfort

Royale woonkamer aan de voorzijde met plafondhoogte van ca. 3 meter en prachtige ornamenten. Centrale rozet en marmeren schouw met moderne haard als blikvanger.



Grote raampartijen met uitzicht over de karakteristieke straat. Slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon. Moderne badkamer met inloopdouche, hangend WC en strak wastafelmeubel.

Tweede verdieping – Rust en ruimte

Overloop met separate WC. Drie volwaardige slaapkamers met eiken vloer. Hoofdslaapkamer met hoge nok en een indrukwekkend ruimtelijk gevoel. Tweede badkamer met ligbad, dubbele wastafel, hoogwaardige afwerking en comfortabele vloerverwarming.

Buiten – Zonnige stadstuin

De tuin ligt op het westen en biedt middag- en avondzon. Een beschutte en sfeervolle plek om te ontspannen of lang te tafelen met vrienden. De moderne achtergevel met veel glas zorgt voor een sterke verbinding tussen binnen en buiten en versterkt het architectonische karakter van de woning.

De wijk

De 's-Gravendijkwal ligt op de grens van het centrum en Delfshaven. Je woont hier op loopafstand van Rotterdam Centraal en metrostation Dijkzigt. In de directe omgeving vind je Jazzcafé Dizzy, al jarenlang een geliefde plek om onder het genot van een borrel van livemuziek te genieten. Restaurant MIES in boutique hotel Morgan & Mees is een historische ontmoetingsplek waar gastronomie, kunst en community samenkomen. En natuurlijk het bekende Grand Café Wester Paviljoen met zijn grote terras, een charmant en gezellig grandcafé in het hart van Rotterdam.

Praktische pluspunten

- Bouwjaar 1894
- Woonoppervlakte 207 m²
- Perceeloppervlakte 130 m²
- Eigen grond
- Energielabel A++
- 16 zonnepanelen
- Volledig en onder architectuur gerenoveerd in 2020 en 2021
- HR++ beglazing
- Dak en gevels geïsoleerd
- Elektrische installatie vernieuwd in 2020
- Twee badkamers en drie WC's
- Tuin op het westen
- Geschikt voor combinatie wonen en werken

Voor wie is dit huis

Dit huis is ideaal voor wie royaal en stijlvol wil wonen in de stad. Voor gezinnen die ruimte zoeken, voor stellen die groot willen wonen met karakter en voor ondernemers of professionals die wonen en werken willen combineren zonder concessies te doen aan uitstraling of comfort. Hier koop je geen standaard woning maar een herenhuis met allure, uitstraling en een indrukwekkende maatvoering.

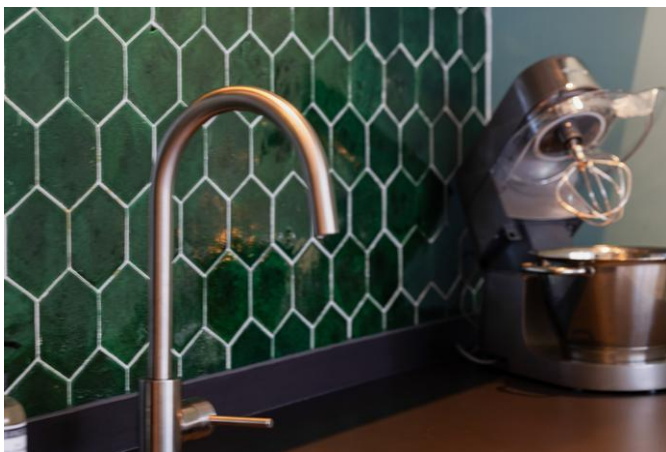
Wij zijn de makelaar van de verkoper, neem je eigen makelaar mee voor de aankoop.



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.



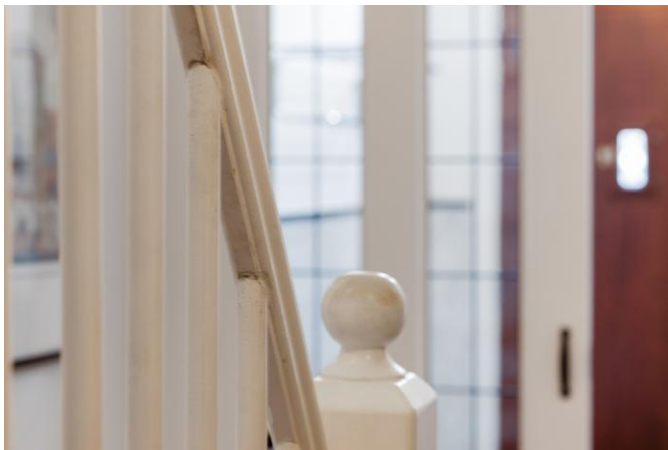








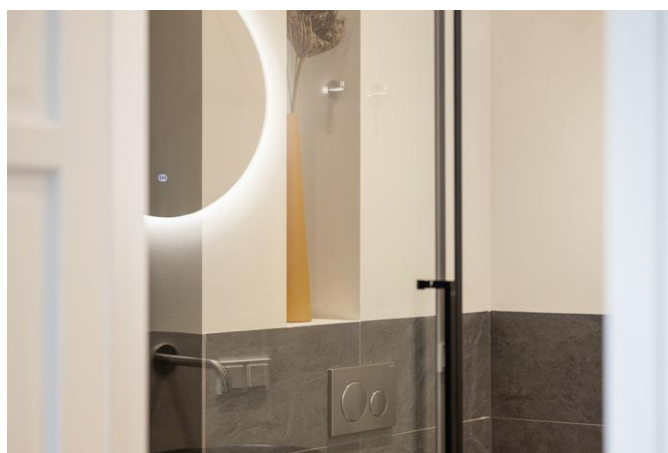
Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.





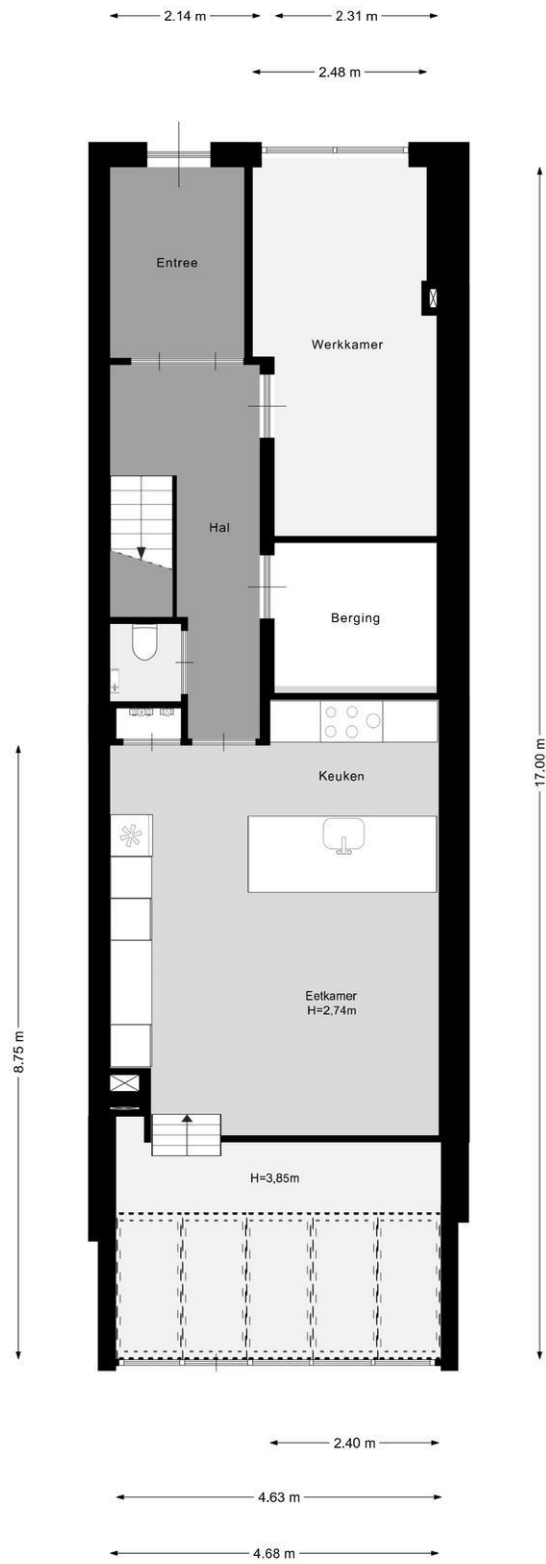




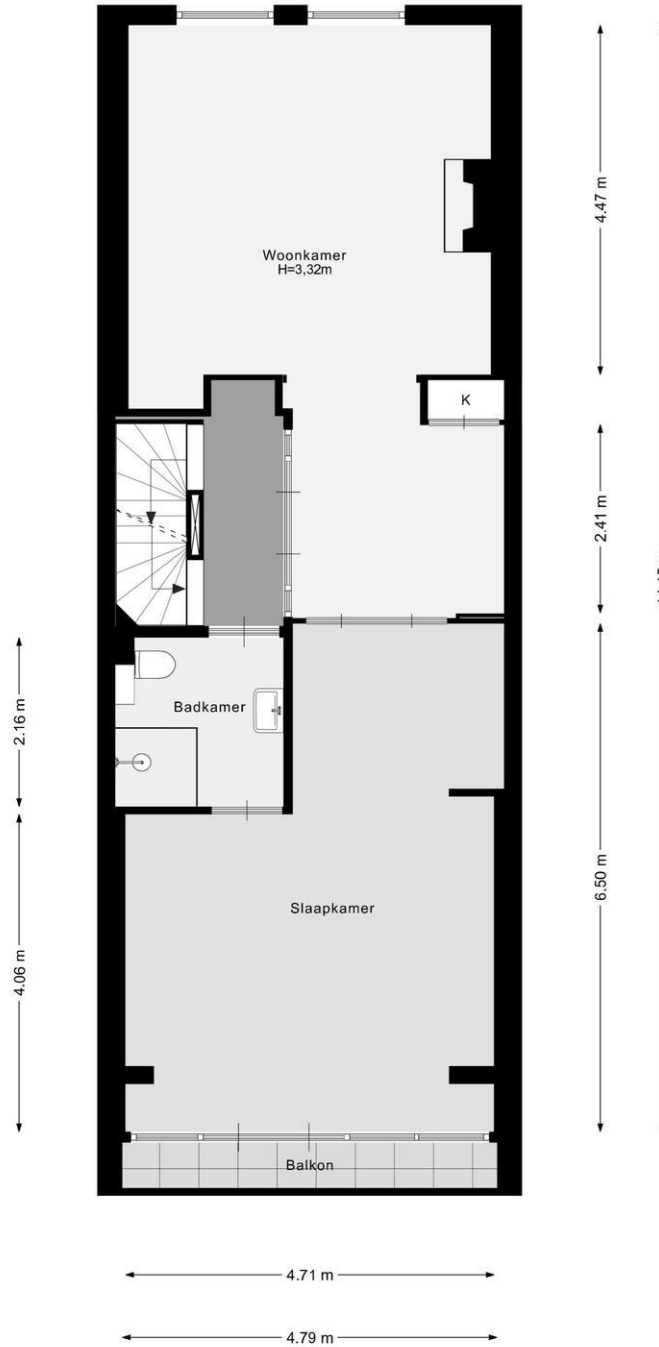
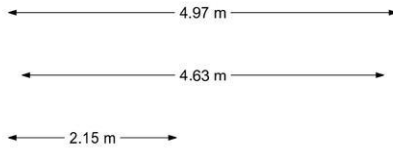




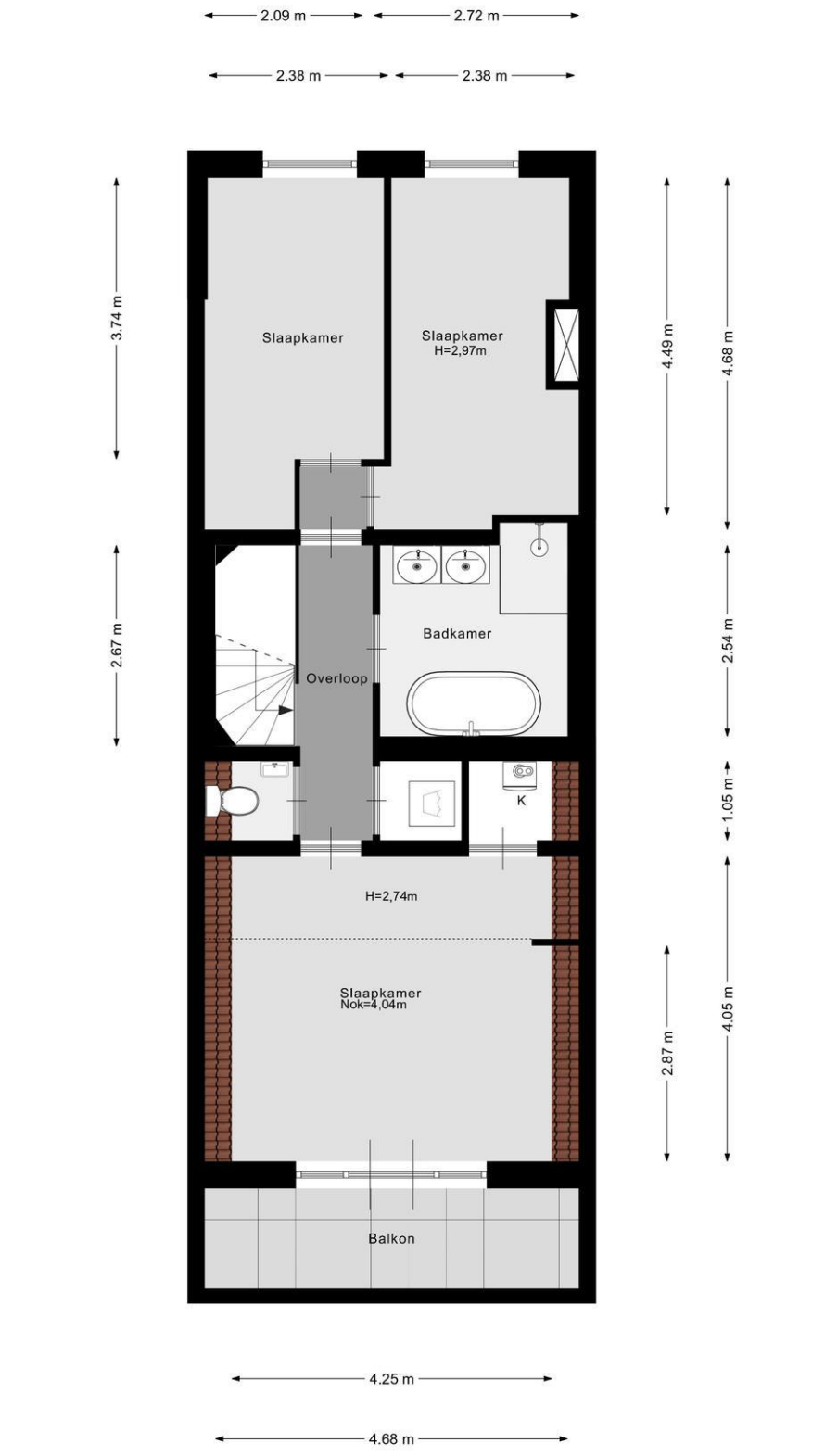




Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een aanbod en onder voorbehoud van gunning.



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 Langejään:

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.