



LEDE 37
ROTTERDAM



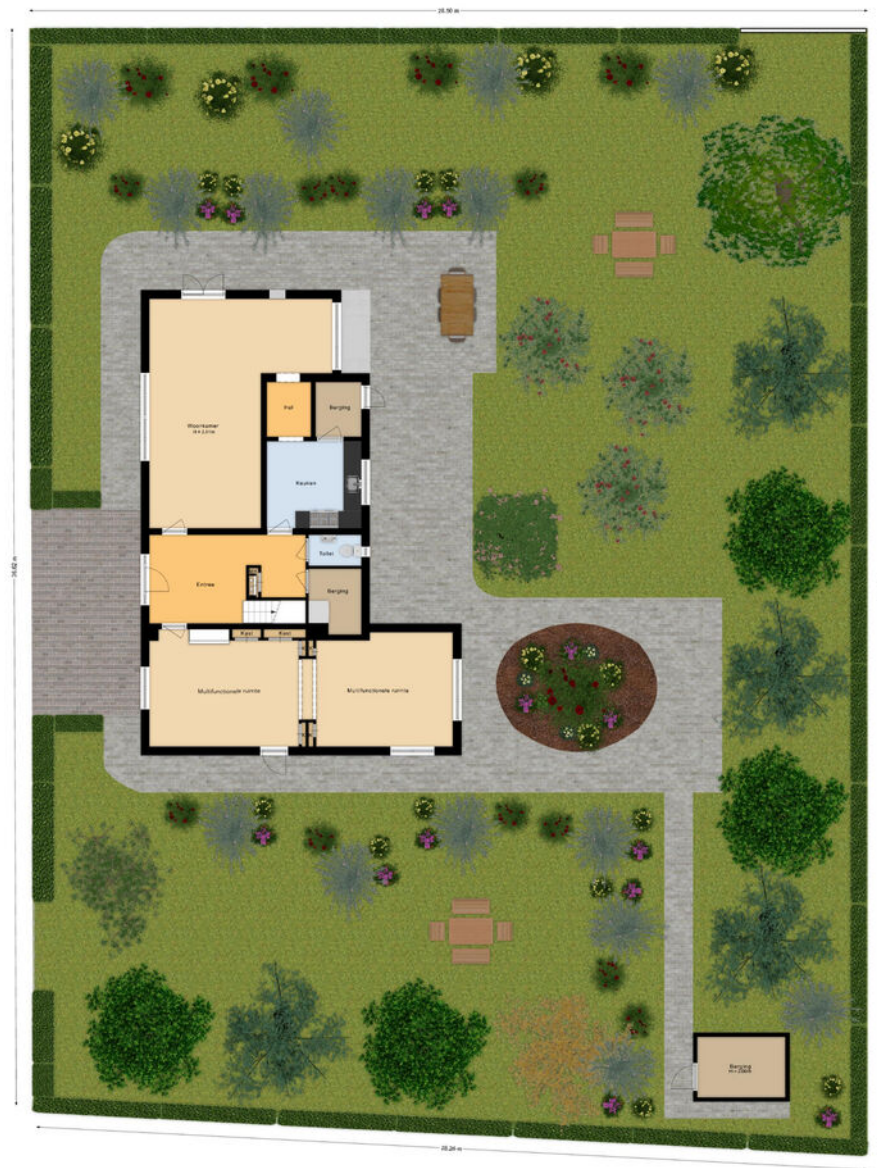


ZELDZAME RUIMTELIJKHEID IN DE STAD

Deze vrijstaande woning staat op Rotterdam-Zuid in de groene oase Tuindorp Vreewijk. Op een perceel van ruim 1000 m² en met 220 m² woonoppervlak biedt het huis een zeldzame ruimtelijkheid binnen de stad. Gebouwd in 1918 als een van de eerste woningen van het toen nieuwe tuindorp - volgens het Engelse tuindorpconcept - staat het pand vrij in het groen met daglicht rondom.

In 2000/2001 is de woning ingrijpend gerestaureerd en gemoderniseerd met behoud van structuur. Er zijn onder meer dubbel glas, vloerverwarming en een nieuw dak aangebracht. Het pand is volledig onderheid en rechtgezet. De erfpachtcanon is afgekocht tot en met 2051, wat zorgt voor stabiele woonlasten. Sinds 2014 heeft de woning de status van rijksmonument; energielabel en verduurzamingslabel zijn beschikbaar.

PERCEEL





Lede 37

Rijksmonument

Deze vrijstaande woning is ontworpen door het architectenbureau van M.J. Granpré Molière, P. Verhagen en A.J.Th. Kok en kwam gereed in 1918. Het was het eerste van een aantal woonhuizen in Tuindorp Vreewijk dat werd gebouwd voor mensen die een hogere huur konden betalen. De directrice van het Zuider Volkshuis aan de Brink, mejuffrouw L. Havelaar, was de eerste bewoonster van dit huis. Zij woonde hier tot 1939, samen met enige van haar medewerkers uit het Zuider Volkshuis. In 2000/2001 is dit pand ingrijpend gerestaureerd en de omliggende tuin opnieuw ingericht. Bij de aanleg van de Lede (oorspronkelijke spelling: Leede) is destijds gebruik gemaakt van een bestaande waterloop. De naam Lede betekent waterloop.



GESCHIEDENIS

Tuindorp Vreewijk werd op initiatief van het Rotterdamse bedrijfsleven ontwikkeld om de woonomstandigheden structureel te verbeteren. Bij oplevering in 1918 sprak initiatiefnemer K.P. van de Mandele de wens uit: "Zoo moge hier een tuinstadwijk verrijzen, waarin een meer harmonisch leven voor den stedeling mogelijk wordt."

De stedenbouwkundige opzet is van H.P. Berlage en werd verder uitgewerkt door M.J. Granpré Molière en P. Verhagen. Geen raster, maar bochten, hoven en zichtlijnen; geen restgroen, maar een samenhangend woonlandschap waarin straten, tuinen en plantsoenen één geheel vormen. Wonen was hier onderdeel van een sociaal netwerk met voorzieningen op loopafstand.

Het langdurige corporatiebezit heeft het wijkbeeld herkenbaar en verzorgd gehouden, met collectief tuinonderhoud en een traditie van tuinprijzen. Sinds 2012 is Tuindorp Vreewijk aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

De architectuur is ingetogen; maat en samenhang zijn leidend. Binnen dit ensemble neemt Lede 37 door zijn vrijstaande ligging een bijzondere positie in.

In 2001 was het huis zes maanden als museumwoning geopend onder de naam Lucy Havelaarhuis, verwijzend naar de eerste bewoonster, directrice van het Zuider Volkshuis en actief binnen het sociale leven van de wijk. Wonen en betrokkenheid waren hier altijd verbonden.



NAAR BINNEN

De woning ligt vrij aan de singel en is in volle breedte zichtbaar. Via de pergola wordt de royale hal met fraai trappenhuis betreden.



PLATTEGROND BEGANE GROND





BEGANE GROND

De indeling kent een heldere tweedeling: links het woongedeelte met woonkamer/eetkamer en keuken, rechts een grote kamer en suite (thans bibliotheek), geschikt voor werken aan huis, praktijk of meergeneratiewonen.

De begane grond vormt het hart van het dagelijks leven. Verblijfsruimten zijn logisch gepositioneerd en gericht op de tuin. Inbouwkasten, berging en bijkeuken bieden ruime opslag. Openslaande deuren verbinden de woonkamer met het terras dat 's zomers wordt omsloten door het groen van druiven en vijgenboom.











PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING





EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping behoudt de oorspronkelijke gangstructuur met meerdere kamers, verwijzend naar het historische gebruik. De kamers zijn goed van maat, met daglicht en uitzicht op het groen. De verdieping biedt flexibiliteit voor slapen, werken of verblijven.



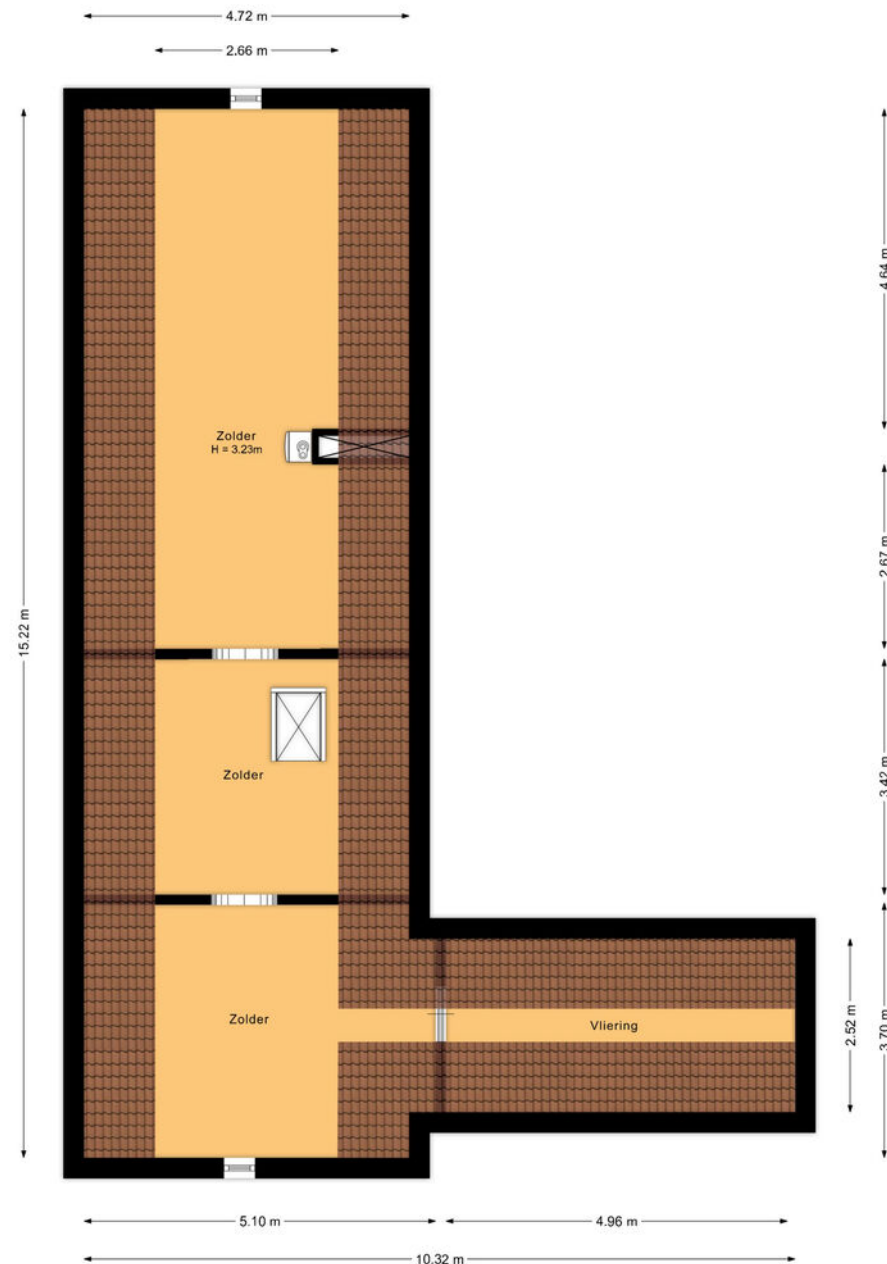




ZOLDER

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en vormt een potentieel volwaardige verdieping met stahoogte en droge constructie. Binnen monumentale en planologische kaders kan deze ruimte - na vergunning - worden ontwikkeld voor extra kamers of werkruimte.

PLATTEGROND ZOLDER





PERCEEL & BUITENRUIMTE

De ruime tuin omsluit de vrijstaande woning en vormt een groene uitbreiding van de leefruimte. In de afgelopen jaren hebben de huidige eigenaren deze ruimte zorgvuldig ingericht en onderhouden.

Het biedt nu een volwassen groene omgeving met beschutte plekken voor zon en schaduw. Een vrijstaande houten schuur voorziet in berging.



OVERIGE INFORMATIE

BESTEMMING & RIJKSMONUMENTALE KADERS

De woonbestemming past bij het tuindorpkarakter. Gebruiksvormen als gezinsbewoning, mantelzorg of rustig werken aan huis sluiten logisch aan; intensieve functies niet.

Als rijksmonument staat behoud centraal. Regulier onderhoud is veelal vergunningvrij; ingrepen in indeling, zolder, gevel of dak vereisen doorgaans een omgevingsvergunning. Verduurzaming is mogelijk, mits bouwfysisch logisch en met respect voor monumentale waarden. Er bestaan ondersteuningsregelingen, waaronder laagrentende financiering en de eigen-woonhuisregeling.

Lede 37 vraagt bewoners die zorgvuldig willen gebruiken en ontwikkelen binnen de bestaande structuur.

DOELGROEPEN

Lede 37 past bij bewoners die bewust kiezen voor ruimte en groen in de stad en voor architectuur met rust en maat:

- Gezinnen die buitenruimte zoeken binnen Rotterdam-Zuid.
- Stellen die ruim willen wonen met thuiswerk- of atelierfunctie.
- Samengestelde gezinnen die flexibiliteit zoeken zonder ingrijpende verbouwing.
- Erfgoedliefhebbers die een rijksmonument met respect bewonen.
- Internationale professionals of terugkerende Rotterdammers die bewust voor Zuid kiezen.
- Bewoners met sociale betrokkenheid bij een wijk met gemeenschapszin.
- Liefhebbers van bouwkunst die conserveren boven transformeren verkiezen.

BOUWKUNDIGE STAAT

De restauratie van 2000/2001 combineert comfortmaatregelen met funderingsherstel. Het recente rapport van Bouwtechnische keuring geeft een duidelijke indruk van de huidige bouwkundige staat van de woning.

ENERGIELABEL & VERDUURZAMING

Energielabel en verduurzamingslabel zijn beschikbaar. Met het vervallen van de uitzonderingspositie voor monumenten per 29 mei 2026 bij verkoop of verhuur, is energieprestatie onderdeel van het dossier. Verduurzaming bij monumenten vraagt maatwerk (kierdichting, glas, installaties, ventilatie) met respect voor historische materialen. Beschikbare regelingen ondersteunen instandhouding en toekomstbestendigheid.

LOCATIE & BEREIKBAARHEID

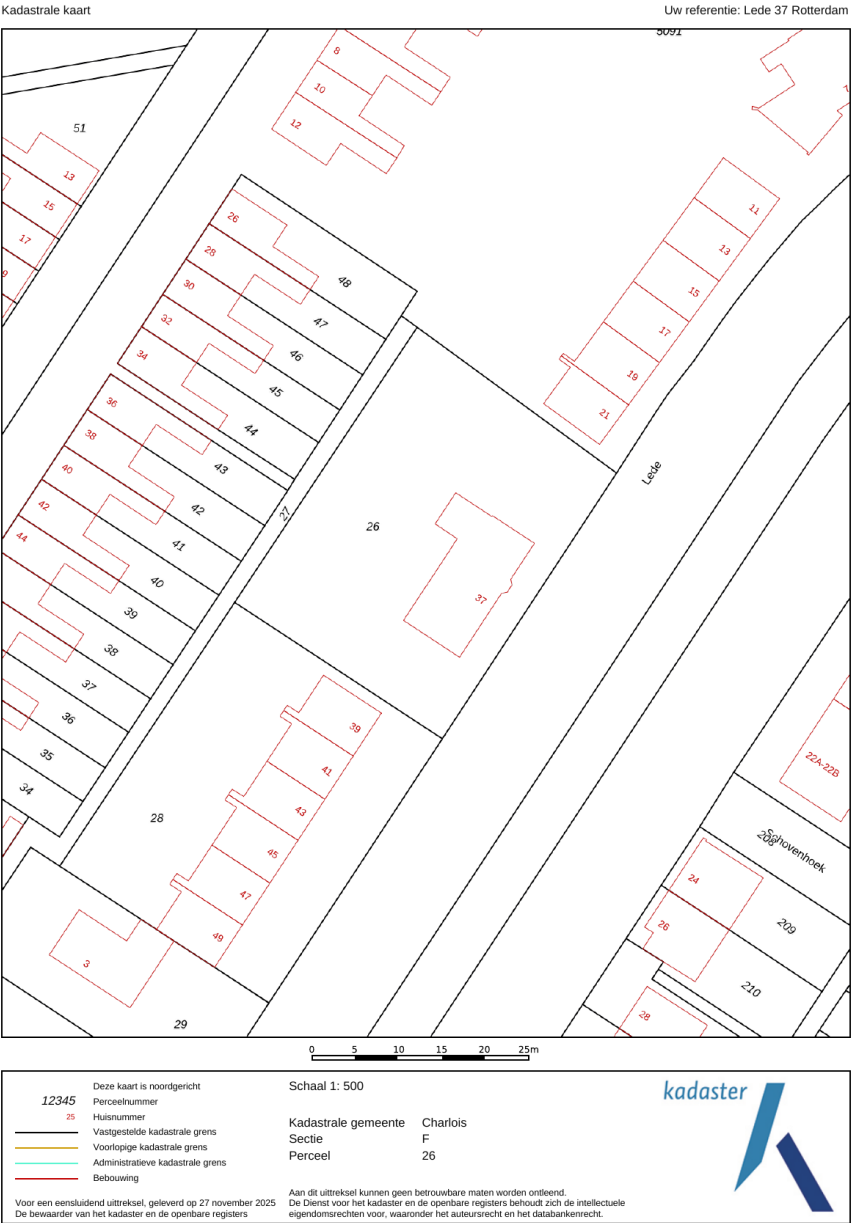
Vreewijk ligt op Rotterdam-Zuid, groen maar stedelijk. De ligging biedt goede verbindingen richting A16 en A15 (Dordrecht, Breda, Randstad). OV-netwerken van tram, bus, metro en trein verbinden snel met centrum en intercityknooppunten. Vreewijk is geen buitengebied, maar een groen woonmilieu binnen de stadsgrenzen.

TIEN REDENEN OM DIT OBJECT TE OVERWEGEN

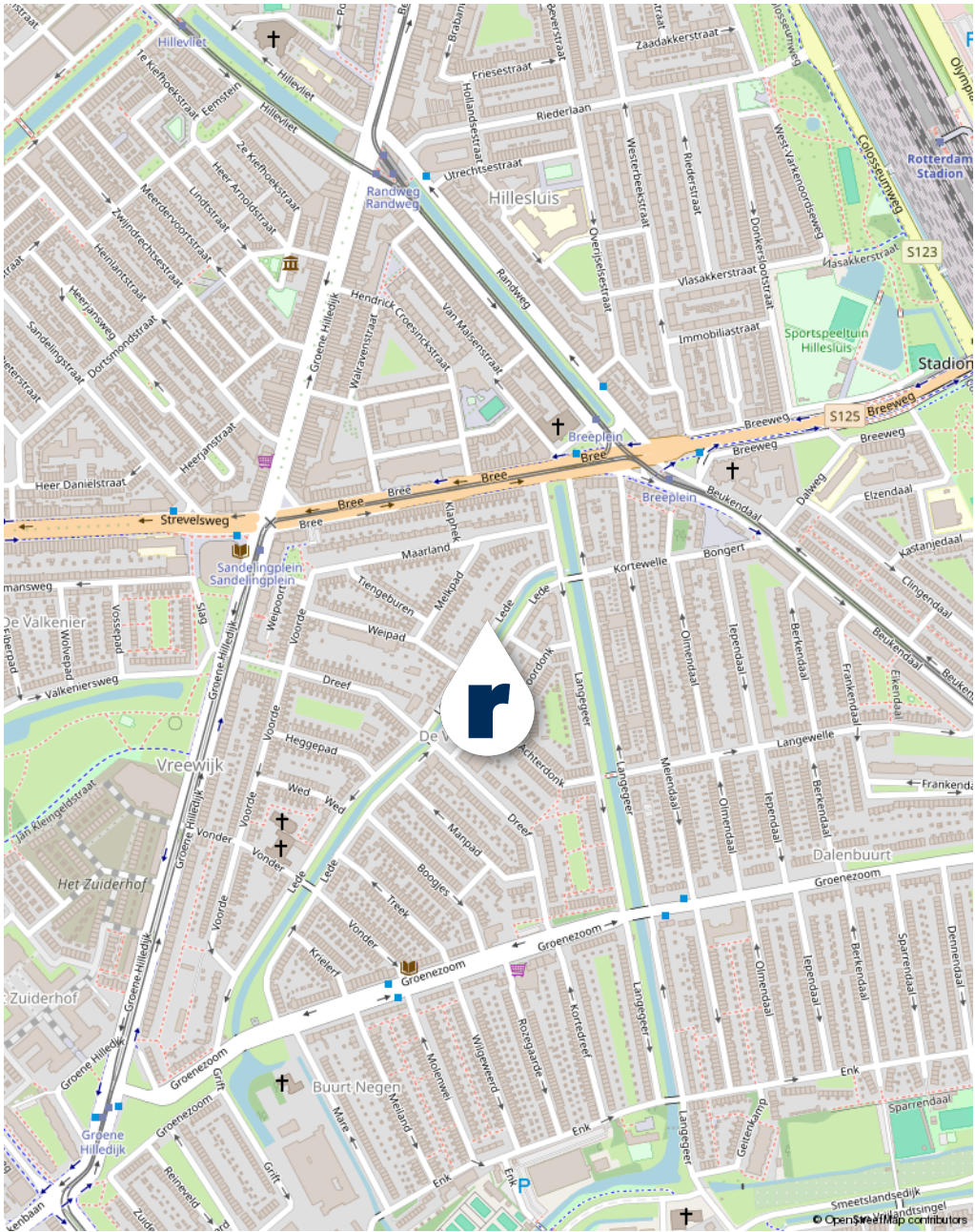
1. Vrijstaand wonen in Tuindorp Vreewijk met uitzonderlijke tuinmaat voor Rotterdam.
2. Rijksmonumentale status binnen het ensemble aan de Lede, direct verbonden met het tuindorpconcept.
3. Lichtinval van alle zijden; geen eenzijdige oriëntatie.
4. Restauratie en modernisering (2000-2001) met dubbel glas en vloerverwarming.
5. Funderingsingreep met toegevoegde palen - zwaarwegend voor vertrouwen en onderhoudslogica.
6. Stabiël en verzorgd straatbeeld door groot corporatiebezit en sterke tuintraditie.
7. Erfpachtcanon afgekocht tot 2051.
8. Corporatie staat open voor overleg over volledige afkoop.
9. Beschikbaarheid van energielabel en verduurzamingslabel.
10. Een huis voor bewoners die architectuur en woonlandschap serieus nemen en liever behouden dan heruitvinden.



KADASTRALE KAART



LIGGING



GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1918
Bestemming	Woonruimte
Oppervlak perceel	1052 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	220 m ²
Overige inpandige ruimte	44 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	1
Parkeren	Openbaar parkeren

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

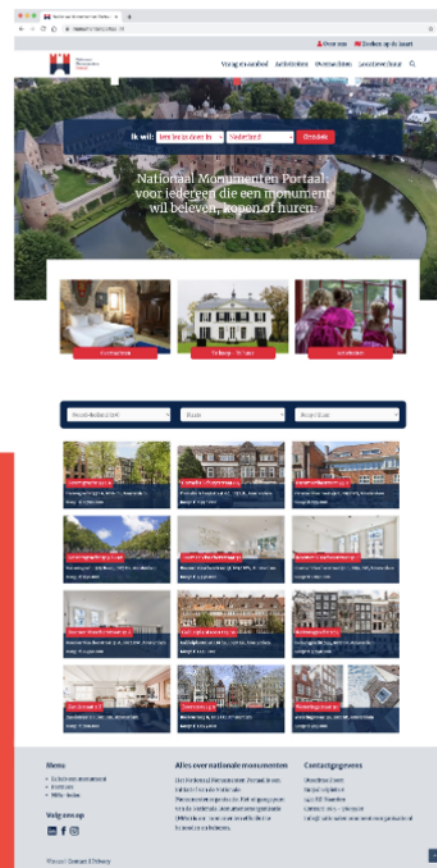
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

REGELINGEN RESTAURATIE EN ONDERHOUD RIJKSMONUMENTEN

In Nederland zijn circa 62.000 gebouwen met de status 'rijksmonument'. Ongeveer de helft van deze gebouwde rijksmonumenten (31.548) behoort tot de categorie 'woningen en woningbouwcomplexen', gevolgd door de categorie 'boerderijen, molens en bedrijven' (9.921) en 'kastelen, landhuizen en parken' (5.585). (data Erfgoedmonitor 2020) Voor oude panden die zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister zijn er vanuit rijksregelingen tegemoetkomingen mogelijk in de vorm van subsidies of laagrentende leningen. Het zijn rijksregelingen voor de kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van een rijksmonument.

Eigenaren van woonhuizen met de status van rijksmonument kunnen de onderhouds- en restauratiekosten financieren met een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds of een met subsidie die verstrekt wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Informeer welke regeling voor u het aantrekkelijkst is.

- **Woonhuissubsidie:** De woonhuissubsidie bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten. Jaarlijks kan tussen 1 maart en 30 april een aanvraag worden gedaan voor de Subsidie Woonhuismonumenten. Deze subsidie vervangt de vroegere fiscale regeling voor aftrek van monumenten. Met de subsidie kunnen eigenaren onderhoud deels financieren, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, goten en regenpijpen repareren, dakherstel, voegen repareren, kozijnen herstellen en de fundering repareren. Welke kosten dat precies zijn staat in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eigenaren kunnen elk jaar na afloop van het onderhoud subsidie aanvragen. bouwwaarde. Per jaar is dat 0,5%.

- **Laagrentende lening:** De Restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een lage rente. De hoogte van de hypotheek wordt onder meer bepaald door de onderhoudskosten aan uw rijksmonument.
- **Subsidie voor overige rijksmonumenten.** Staat uw object met een andere beschrijving dan die van woonhuis in het rijksmonumentenregister, bijvoorbeeld als molen, boerderij, kasteel of landhuis, dan is er de Instandhoudingssubsidie. Met deze subsidie financiert u een gedeelte van het onderhoud van uw monument. Het gaat hierbij om sober en doelmatig onderhoud, op basis van een instandhoudingsplan, over een periode van 6 jaar. Het maximum te ontvangen totale subsidiebedrag is 3% van de herbouwwaarde.

"Woonhuis: rijksmonument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat voor meer dan de helft van het oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van ene buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren."



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van **1 maart tot en met 30 april** kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd **foto's van vóór en na** de werkzaamheden.



Als de **totale kosten** hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

1 Dak

Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren

2 Gevel

Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen

3 Fundering en constructie

Fundering- en grondwerk

4 Kozijnen

Ramen, deuren en glaswerk

5 Constructies

Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk

6 Binneninrichting

Monumentaal interieur; plafonds, trappen

7 Schilderwerk

8 Terrein en Beplanting

Monumentale groenaanleg, hekwerk



9 Overige

Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze [website](http://www.cultureelerfgoed.nl) vindt u meer informatie.



SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Duurzame maatregelen

Eigenaren die hun rijksmonument willen verduurzamen kunnen bij het Nationaal Restauratiefonds een Duurzame Monumenten-Lening aanvragen. Dit is een laagrentende lening die wordt verstrekt aan een eigenaar. U leent tegen een lage rente: 3% onder de marktrente (met een minimum van 1,0% voor eigenaar-bewoners)

Nieuwe bestemming

Bent u van plan bent een (rijks)monument een nieuwe te bestemming geven? Kijk dan of u gebruik kunt maken van landelijke subsidies voor haalbaarheidsonderzoek en voor het wind- en waterdicht maken van het pand.

Is het pand een gemeentelijk monument?

Heeft uw pand niet de status van een rijksmonument maar is het een gemeentelijk monument? Ook voor gemeentelijke monumenten zijn er mogelijkheden voor subsidie als u het pand wilt restaureren of verduurzamen. Vraag ernaar bij de gemeente. Als de gemeente subsidie verstrekt voor instandhouding van gemeentelijke monumenten dan ligt daar een mogelijkheid. Vaak gaat het om kleine bedragen waardoor het voor de eigenaar niet loont om een adviseur in te schakelen. Tip: bekijk de website van de gemeente.

Zie ook:

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidieinstandhoudingrijksmonumenten>

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2019-12-25>





SCAN DE QR CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



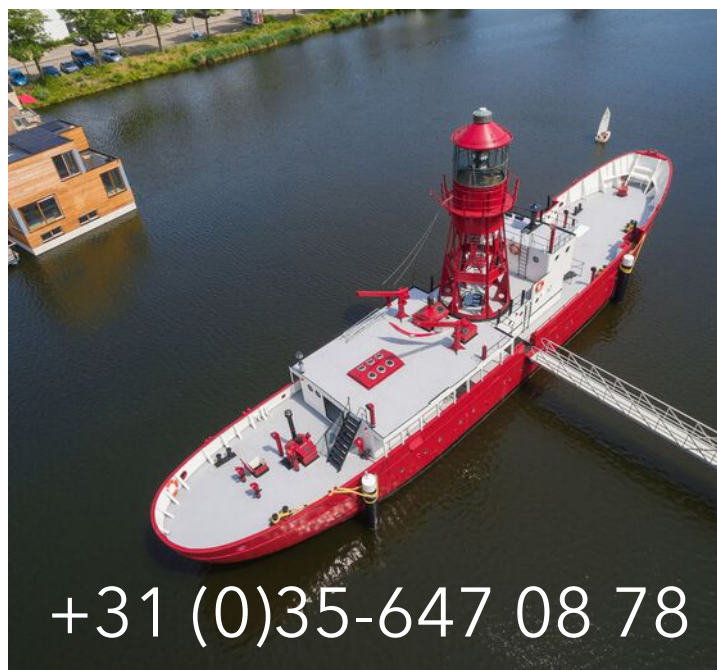
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design