

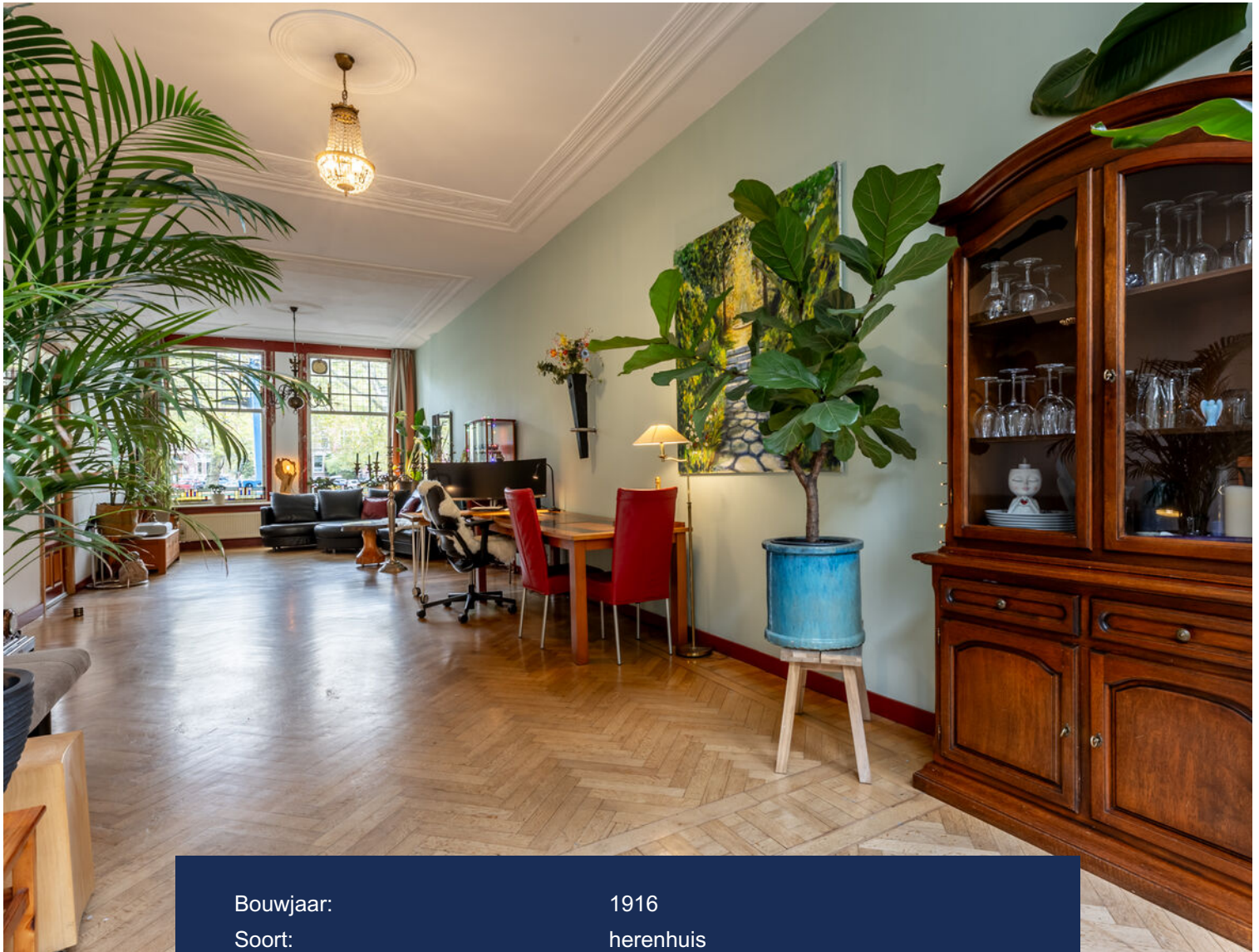
# TE KOOP



Heemraadssingel 118 A  
3021 DH Rotterdam

Vraagprijs:  
€ 1.075.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1916
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	1175 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	248 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	141 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	26 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	13 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	C



## Omschrijving

Aan de statige Heemraadssingel ligt dit bijzondere en royale herenhuis (118A en 118B) uit circa 1916. Het betreft geen instapklare woning, maar juist een unieke kans om een karaktervol pand volledig naar eigen inzicht te ontwikkelen op één van de mooiste singels van Rotterdam.

Het herenhuis beschikt over circa 248 m<sup>2</sup> woonoppervlak, verdeeld over drie woonlagen en een kelder, en heeft vijf kamers, royale vertrekken, hoge plafonds en een heerlijke stadstuin. De ligging binnen een beschermd stadsgezicht benadrukt de historische waarde en uitstraling van het geheel. Het pand biedt volop potentie om wonen, werken, samenleven of transformeren op een unieke manier te combineren en zo een droomwoning te realiseren.

De ligging is bijzonder gunstig. De woning bevindt zich letterlijk aan het Heemraadssingelpark, in een rustige straat binnen de stadswijk Middelland.

Deze wijk heeft een uniek karakter met twee gezichten: enerzijds de dynamiek van de grote stad, anderzijds de gemoedelijke sfeer van een woonwijk. Langs de winkelstraten is Middelland levendig en divers, terwijl de singels, lanen en achterliggende straten juist rust en groen bieden. Op loop- en fietsafstand liggen meerdere stadsparken, zoals Het Park, het Vroesepark, het Branco van Dantzigpark en het Essenburgpark. Ook de historische Rotterdamse Dierentuin 'Blijdorp' bevindt zich op slechts 900 meter afstand. In de directe omgeving zijn talloze voorzieningen te vinden, waaronder delicatessenwinkels, toko's, supermarkten, ambachtelijke speciaalzaken, gezellige restaurants en cafés. Daarnaast is de woning uitstekend bereikbaar dankzij de nabijheid van uitvalswegen (A13 en A20), tramlijnen, buslijnen en het Centraal Station op loopafstand. Het bruisende stadscentrum van Rotterdam is snel en gemakkelijk te bereiken.

Tot slot bevindt het huis zich in een kindvriendelijke, sociale buurt met betrokken burens die naar elkaar omzien, wat bijdraagt aan een prettige en veilige leefomgeving. De woning is met liefde bewoond, gerestaureerd in de oorspronkelijke stijl en straalt warmte en karakter uit. Tegelijkertijd biedt het ruimte voor vernieuwing; zo vormt deze woning een uitnodiging aan de nieuwe eigenaar om haar met zorg te onderhouden en naar eigen smaak te moderniseren.

#### Indeling

##### Begane grond:

Via de entree met originele sierlijsten, marmeren details en Amerikaans grenenhout betreedt u de hal. De ramen in de houten scheiding naar de gang bevatten bovenin nog het originele facetgeslepen glas. De gang met authentieke parketvloer geeft toegang tot de woonkamer, een separate toiletruimte met fonteintje, voorraadkast en de zeer ruime kelder over de hele lengte van het pand. Hierin ligt nog de originele granito vloer en bevindt zich de nieuwe cv-installatie.

De indrukwekkende woonkamer van ruim 13 meter diep is voorzien van hoge plafonds met sierlijsten, een originele eiken parketvloer en grote ramen met glas in lood die zorgen voor veel lichtinval. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren van dik Amerikaans grenenhout naar een grote veranda die toegang geeft tot een ruime zonnige stadstuin. Het terras vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten, terwijl de tuin met haar groene beplanting een heerlijke plek biedt om te ontspannen en te genieten van rust midden in de stad.

Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van een keukenblok met vaatwasser en een douchecabine. Deze ruimte is enkele jaren geleden voorbereid voor de realisatie van een toekomstige badkamer.

##### 1e Verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie ruime kamers en een toiletruimte. De gehele verdieping is voorzien van een hardhouten vloer van Braziliaans hout.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale kamer met erker, voorzien van originele handgeblazen ronde ramen, een houtkachel (jaarlijks geveegd) en een prachtig gerestaureerd lijstplafond met Italiaanse sierlijsten. De muren zijn afgewerkt met Venetiaans stucwerk, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling. Deze kamer is momenteel in gebruik als zitkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, evenals een derde kamer die eveneens aan de tuinzijde ligt. Deze laatste ruimte is voorzien van aansluitingen, maar nog niet van een radiator, waardoor ze eenvoudig naar eigen wens kan worden ingericht, bijvoorbeeld als extra slaapkamer of als badkamer.

##### 2e Verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via de originele trap en vormt een indrukwekkende open ruimte met een karakteristieke kapconstructie, hoge plafonds en prachtige zichtbare houten balken. Grote dakramen zorgen voor een overvloed aan daglicht en geven de verdieping een luchtige, ruimtelijke sfeer.

De indeling biedt plaats aan een multifunctionele sfeervolle slaap- en leef zone, een keuken met industrieel accent en een vrijstaand ligbad dat bijdraagt aan de bijzondere loftachtige uitstraling. Een trap leidt naar de vliering, vanwaar tevens toegang is tot het dak.

##### Kelder

De woning beschikt over een ruime kelder (gedeeltelijk half-sta), ideaal als opslagruimte of wijnkelder. De aanwezige houten stellingkasten blijven achter. Momenteel is hier ook een wasruimte met een extra wastafel.

##### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1916;
- Woonoppervlakte ca. 248 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 1175 m<sup>3</sup>;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2025);
- Beschermd stadsgezicht;
- Gelegen op eigen grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

#### Toelichtingsclausule 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.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs 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.







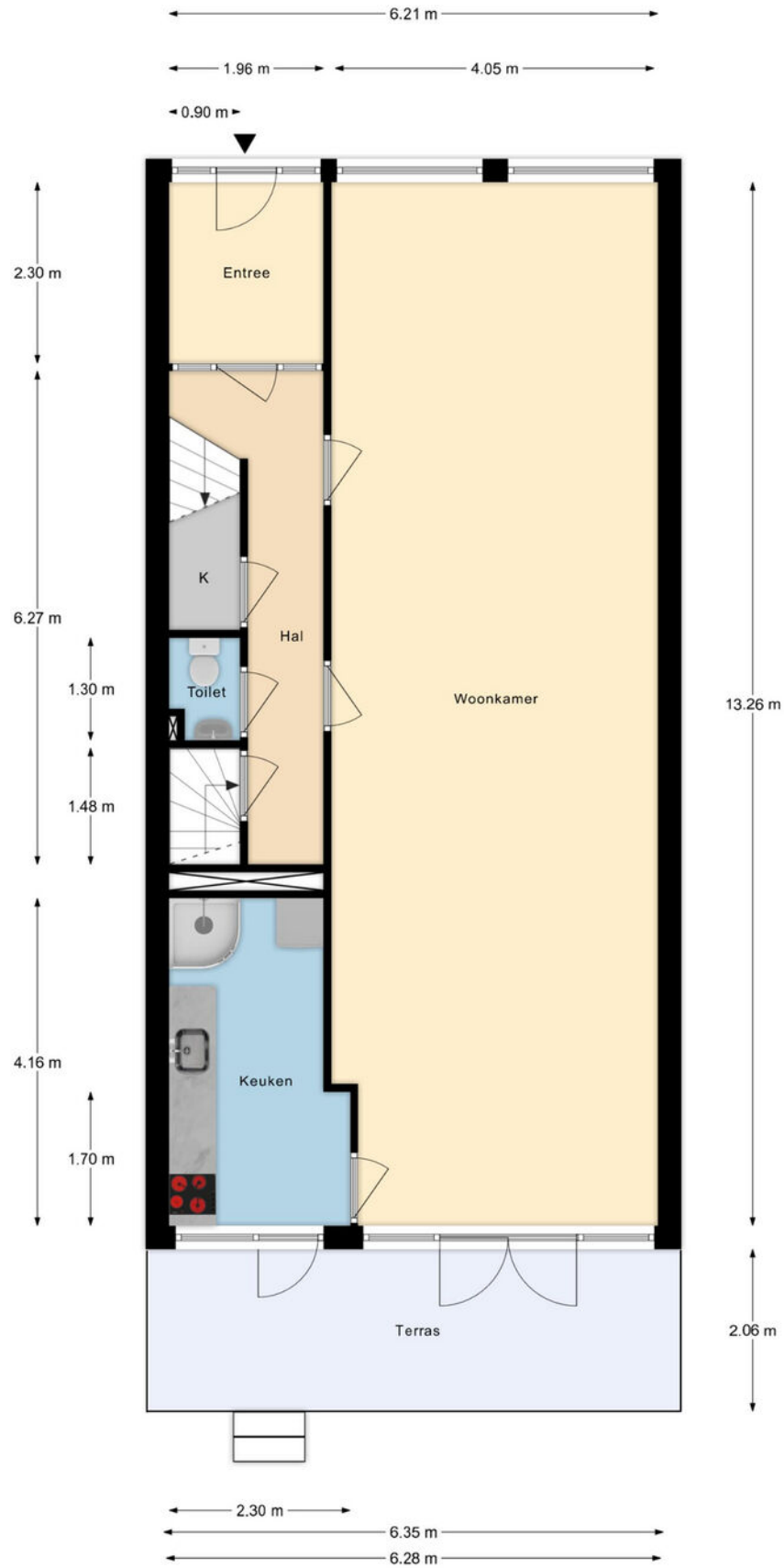






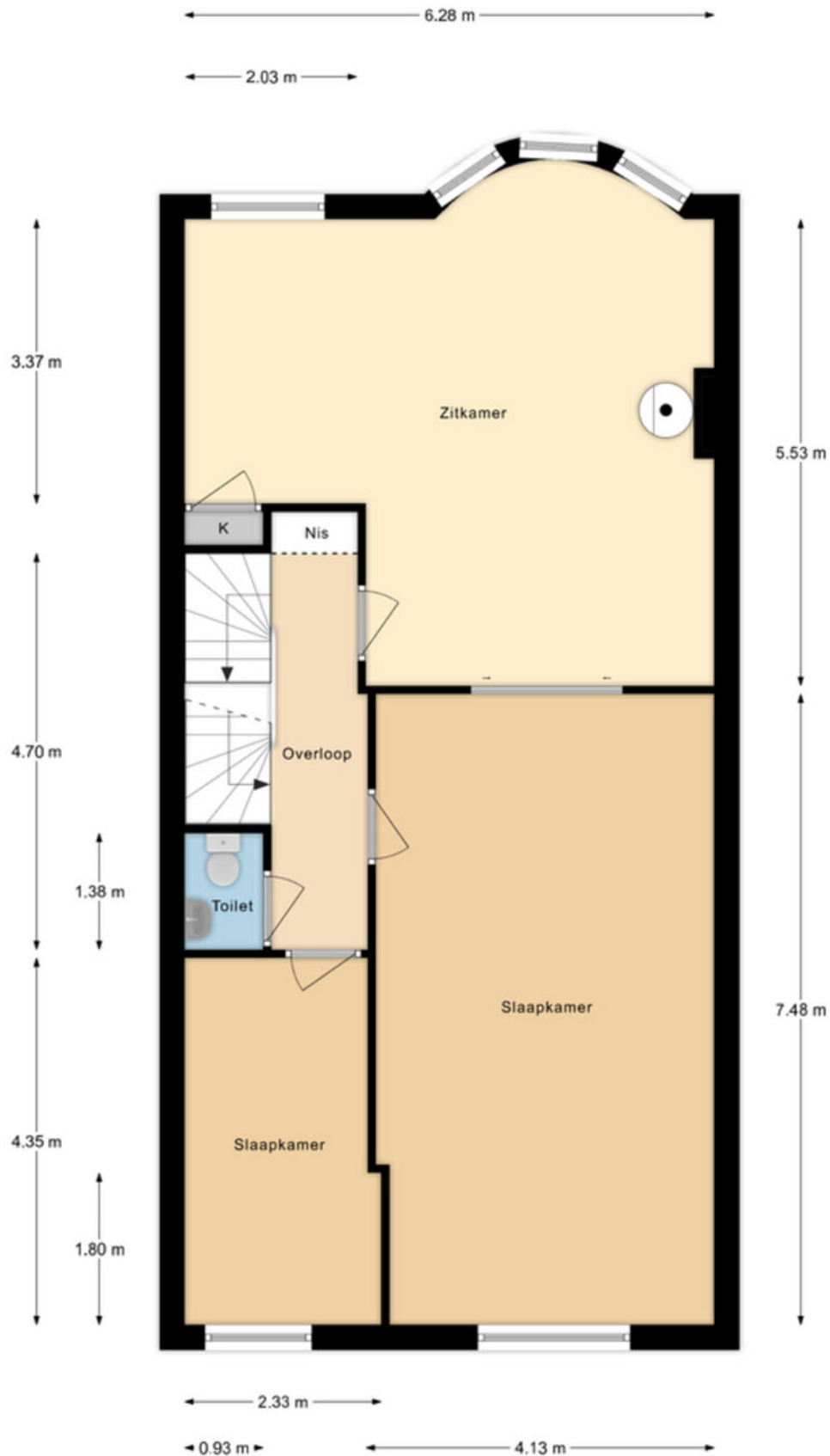


# Plattegrond



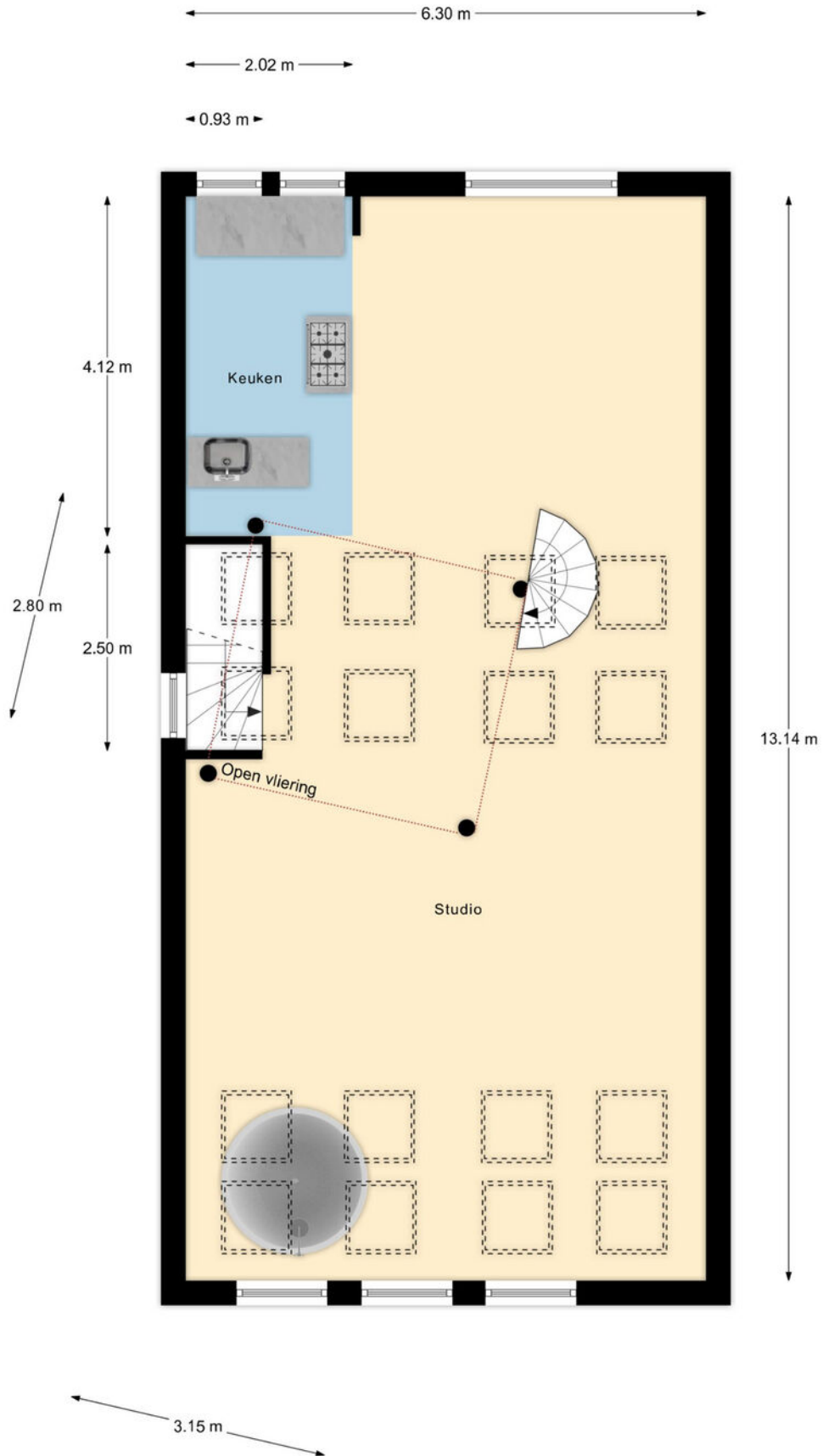
Begane Grond

# Plattegrond



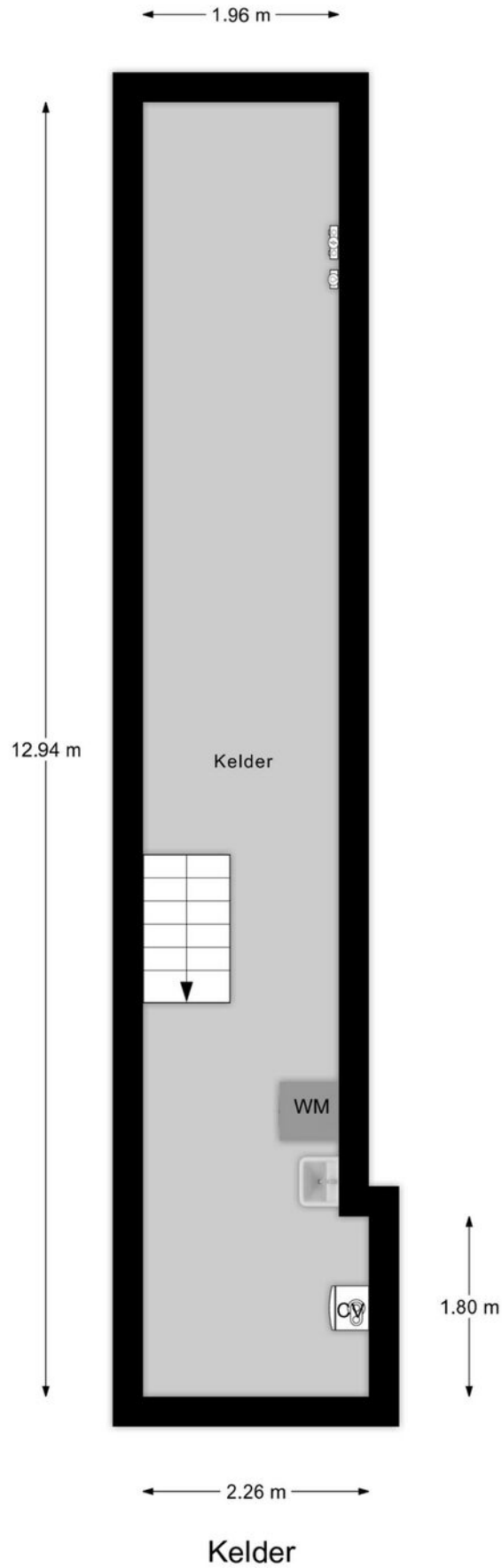
1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

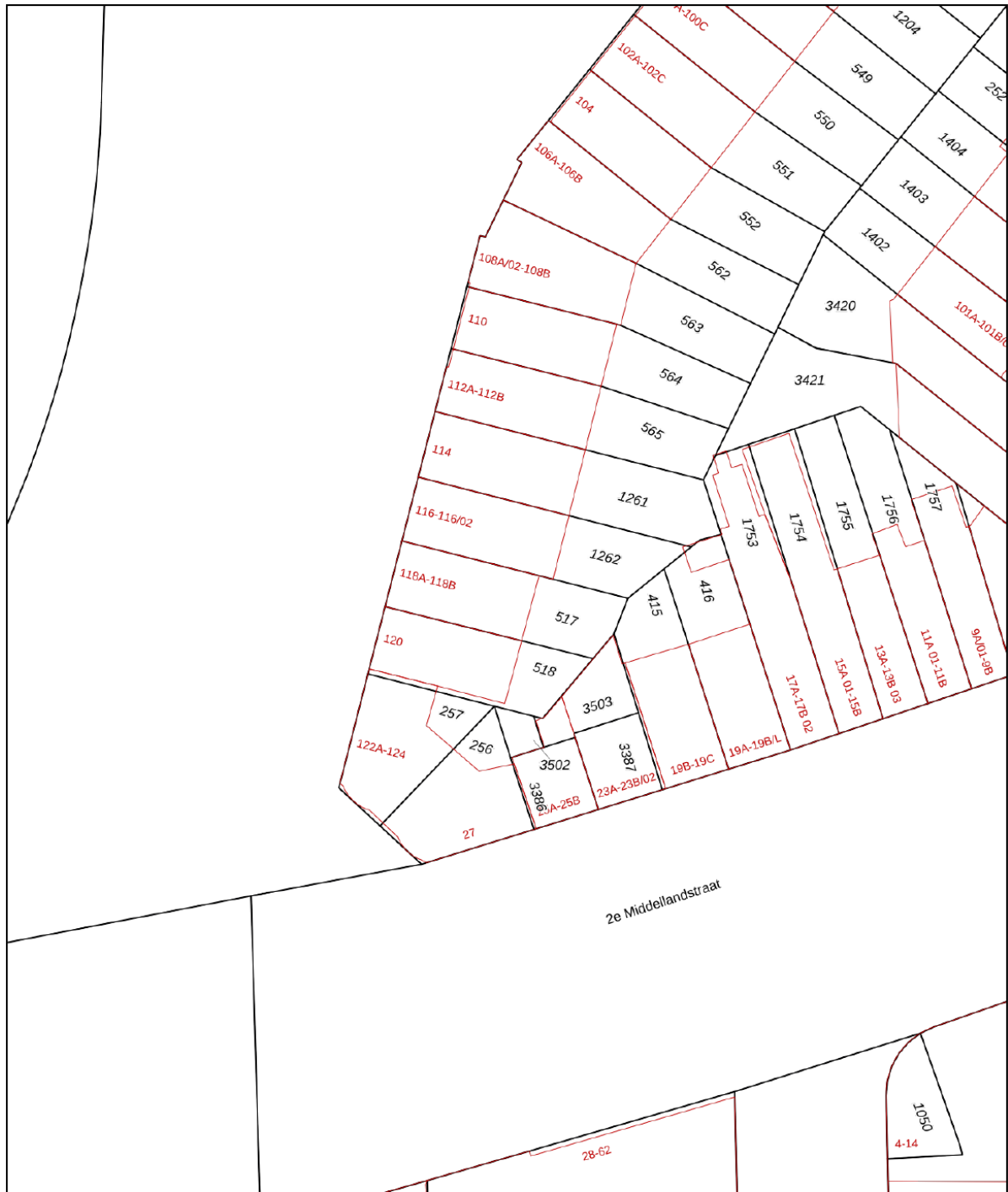
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

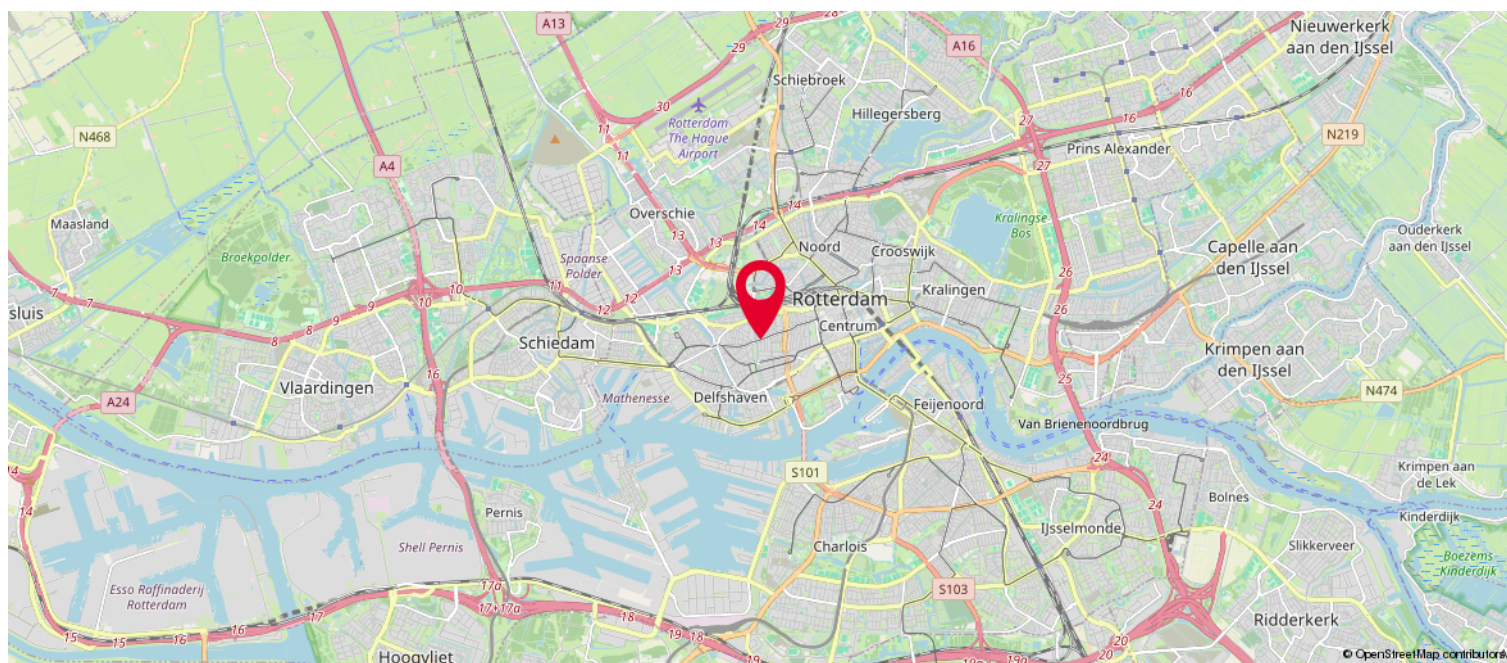
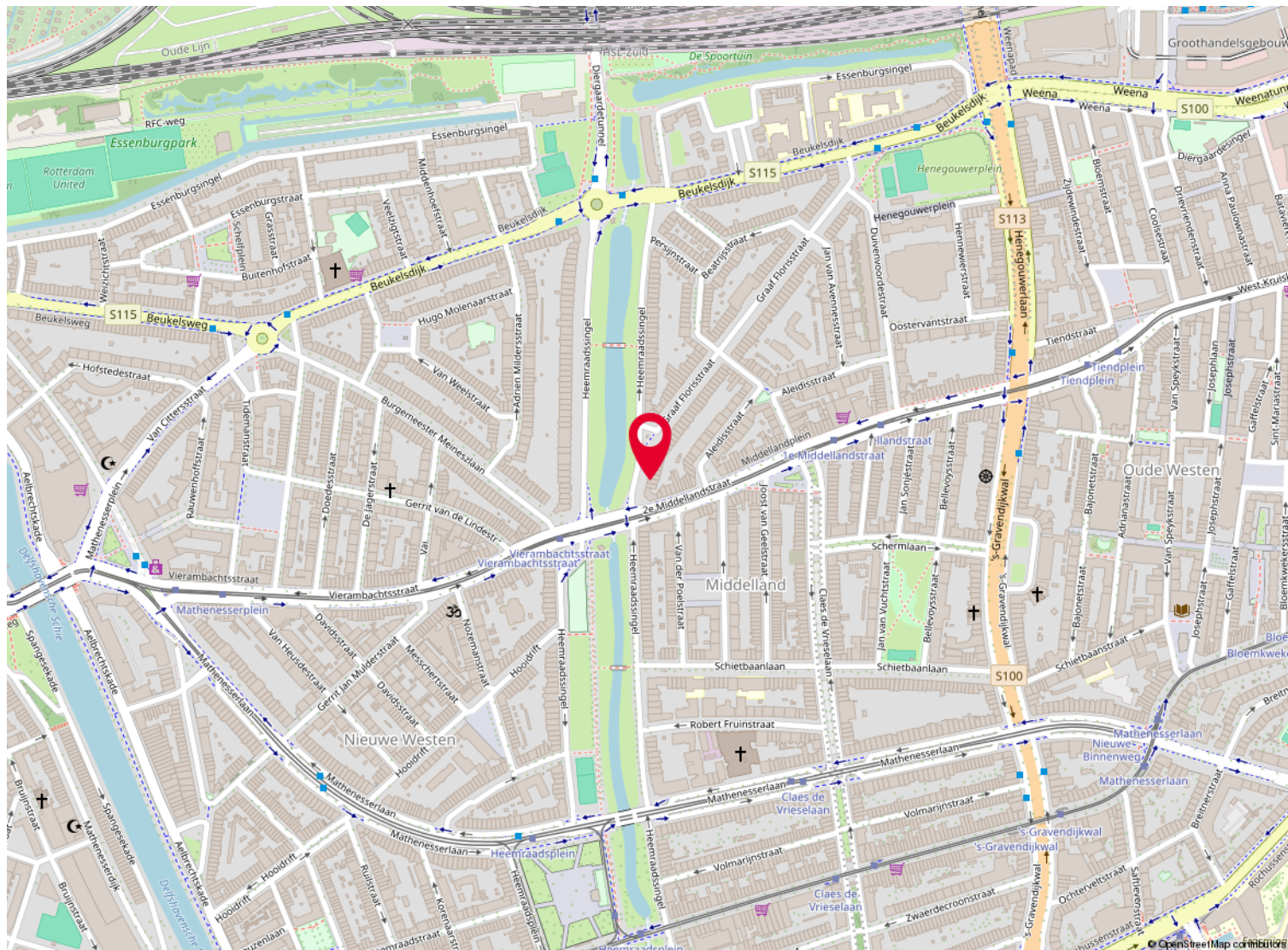


<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Delfshaven</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 517</p>	
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Wat is een waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Meer informatie?**

**Kijk ook eens op de website [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

### **Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.



# Heeft u interesse?

Straatweg 94  
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144  
[www.kolpavanderhoek.nl](http://www.kolpavanderhoek.nl)

