



**BREITNERSTRAAT 105 B**  
**3015 XE ROTTERDAM**  
**VRAAGPRIJS € 489.000,- K.K.**

010 - 81 81 487

**Vastgoed** rotterdam@maartenmakelaardij.nl  
**Ned.** www.maartenmakelaardij.nl





## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Woonoppervlakte</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	326 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1937
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Buitenruimte</b>	geen tuin
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Energie label</b>	D



## OMSCHRIJVING

Wonen in het Oude Westen, met authentieke charme, hoge raampartijen en zeeën aan daglicht! Aan de karakteristieke Breitnerstraat bevindt zich deze sfeervolle dubbele bovenwoning van circa 94 m<sup>2</sup>, waar originele details en eigentijds wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen. De glas-in-loodramen, royale plafondhoogtes en twee balkons geven de woning een warme, stijlvolle uitstraling die direct indruk maakt. Noem jij deze plek straks thuis?

De ligging in het Oude Westen is centraal en dynamisch, een betere locatie bestaat bijna niet. Het is een levendige buurt in het centrum van Rotterdam met een eigen identiteit: gezellig, divers en bruisend. Je woont hier midden in het centrum, maar toch verrassend rustig, met alle hotspots, cultuur en horeca op steenworp afstand. De Nieuwe Binnenweg, een van de leukste winkelstraten van de stad, ligt om de hoek en staat bekend om haar gezellige koffietentjes, goede restaurants en levendige sfeer. Ook de Witte de Withstraat, met een breed aanbod aan cafés en eetgelegenheden, bereik je binnen enkele minuten. Op cultureel vlak zit je hier perfect, met het Museumpark, de Kunsthal en het Depot van Museum Boijmans Van Beuningen op loopafstand. Voor een wandeling richting Het Park of langs de Maas hoef je niet ver. Metro- en tramverbindingen bevinden zich vrijwel voor de deur en ook het Centraal Station en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en sportfaciliteiten, zijn in de buurt te vinden. Ontdek de stadse sferen!

Verkoper aan het woord:

Met veel plezier woon ik inmiddels ruim 15 jaar aan de Breitnerstraat 105B. Het is een fantastisch huis: licht, vriendelijk en gelegen op een unieke plek in Rotterdam. De centrale ligging zorgt ervoor dat alles binnen handbereik is, terwijl je thuis juist geniet van rust, ruimte en uitzicht op prachtige diepe tuinen en veel groen.

Wat dit huis voor mij extra bijzonder maakt, is de fijne sfeer en het mooie daglicht dat gedurende de dag naar binnen valt. Het voelt hier altijd open en prettig aan. De buurt is levendig en karaktervol, met een fijne combinatie van stadse dynamiek en een rustige woonomgeving. Ik heb hier altijd met veel plezier gewoond mede dankzij de vriendelijke en betrokken buren, wat de buurt een warm en prettig karakter geeft.

Ik hoop dat de volgende bewoners hier net zoveel woonplezier zullen ervaren als ik de afgelopen jaren heb gedaan.

### Indeling

Begane grond

Via het verzorgde trappenhuis bereik je de entree op de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Via de hal bereik je de living. De woonkamer vormt het hart van de woning en wordt gekenmerkt door een prachtige lichtinval dankzij de hoge openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde. De originele glas-in-loodramen zorgen voor een subtiel spel van licht en geven de ruimte een authentieke, fijne sfeer. De houten vloer en strakke wandafwerking versterken het rustige karakter van de ruimte.

Het aangrenzende balkon biedt een heerlijk vrij uitzicht over het groene binnenterrein. Hier geniet je in alle rust van de ochtendzon, omringd door bomen en het karakteristieke stadsdecor. Een fijne plek voor een kop koffie of een ontspannen moment aan het einde van de dag.

De eetkamer aan de voorzijde voelt ruim en uitnodigend aan en staat in open verbinding met de keuken. Ook hier zorgen de grote raampartijen en originele details voor een



aangename lichtinval en een sfeervolle ambiance. De ruimte leent zich perfect voor lange diners of gezellige avonden met vrienden en familie.

De open keuken heeft een minimalistische en moderne uitstraling met lichte fronten, houten planken en een praktische indeling. De combinatie van strakke lijnen en warme materialen sluit naadloos aan bij de sfeer van de woning. Dankzij de open opzet blijf je tijdens het koken altijd in verbinding met de eetkamer en leefruimte en is koken altijd gezellig.

Aan de achterzijde bevindt zich een rustige werkkamer met uitzicht op het groen. Een fijne plek voor thuiswerken of het creëren van een extra slaapkamer.

Terug in de hal vind je het toilet, handige bergkast en de trap naar de derde verdieping.

#### Derde verdieping

Vanaf de overloop bereik je de royale slaapkamer, een serene en lichte ruimte met praktische inbouwkasten en openslaande deuren naar het tweede balkon. Ook hier komt het daglicht prachtig binnen en ervaar je een gevoel van rust en privacy midden in de stad.

De aangrenzende badkamer is stijlvol uitgevoerd in een zachte groentint en voelt aan als een wellnessruimte. Voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel biedt deze ruimte optimaal comfort en ontspanning. Het grote raam zorgt bovendien voor een aangename lichtinval.

Ook is vanaf de overloop het separate toilet en de berging met wasmachine aansluiting bereikbaar.

#### Berging

Bij de woning behoort een berging van ca. 3m<sup>2</sup>

#### Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1937
- Woonoppervlakte circa 94 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 326 m<sup>3</sup>
- Eigen grond
- Beschermd stadsgezicht
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2020, laatst onderhouden in 2025)
- Volledig voorzien van enkele beglazing
- Schilderwerk voorzijde kozijnen staat gepland voor 2026, waarbij tevens de mogelijkheid bestaat om direct dubbel glas te laten plaatsen
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage circa € 178,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbindingen met uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg

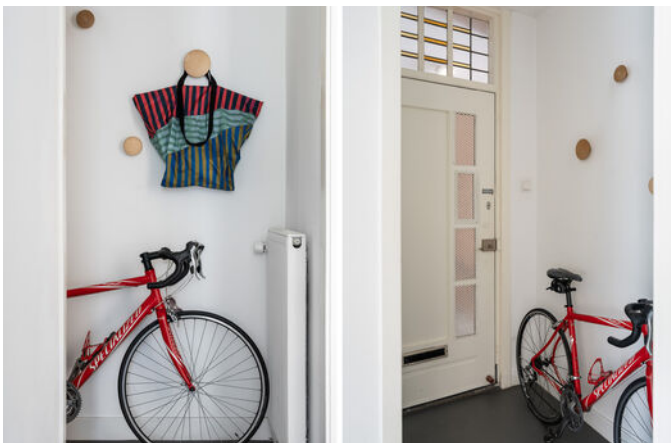
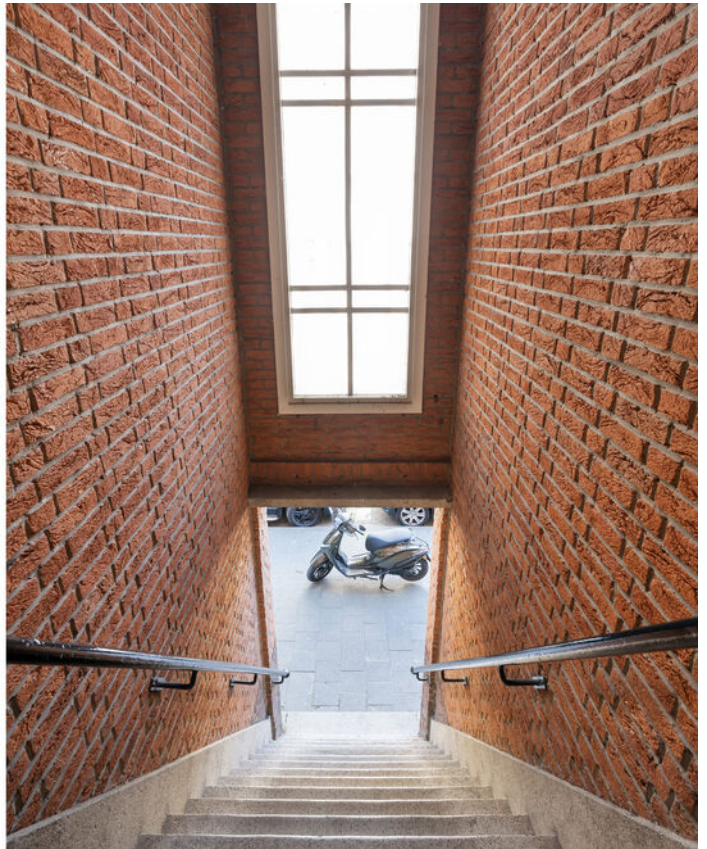
Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

Plan je bezichtiging direct online via onze website. Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen één minuut eenvoudig geregeld.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

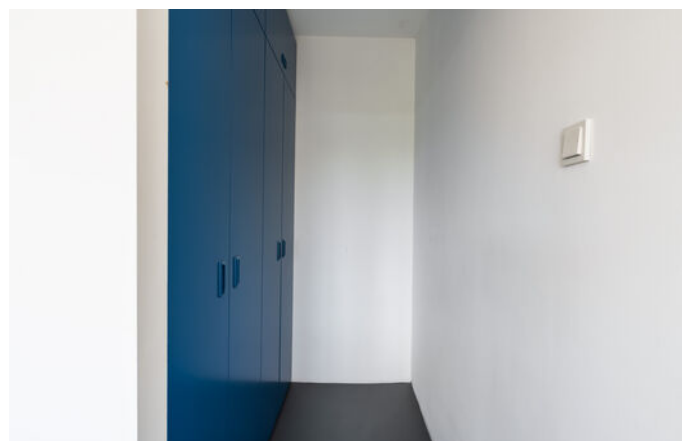
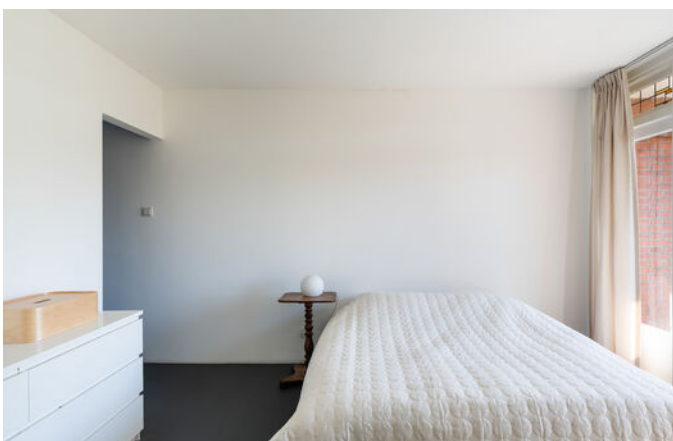
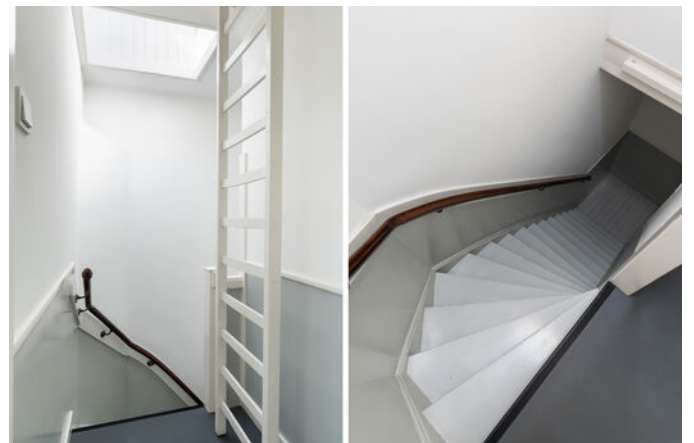




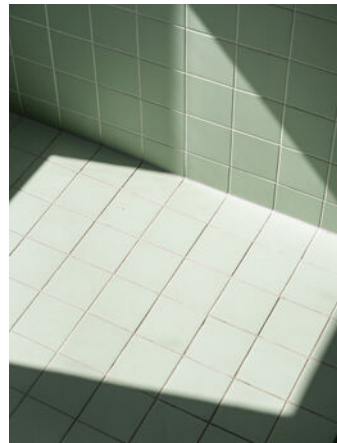










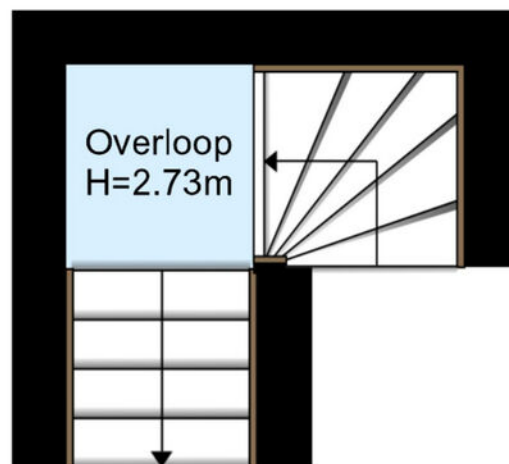




## PLATTEGROND



← 1.06 m →

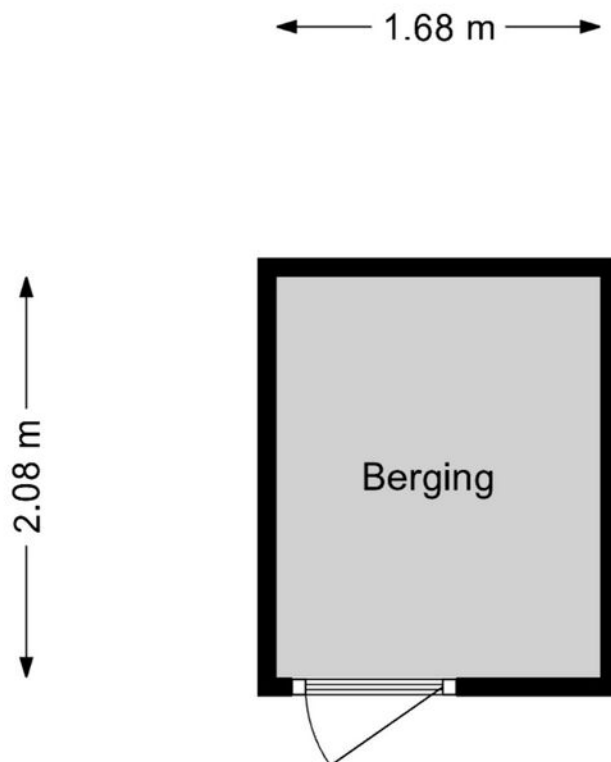


↕ 0.97 m ↕

[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

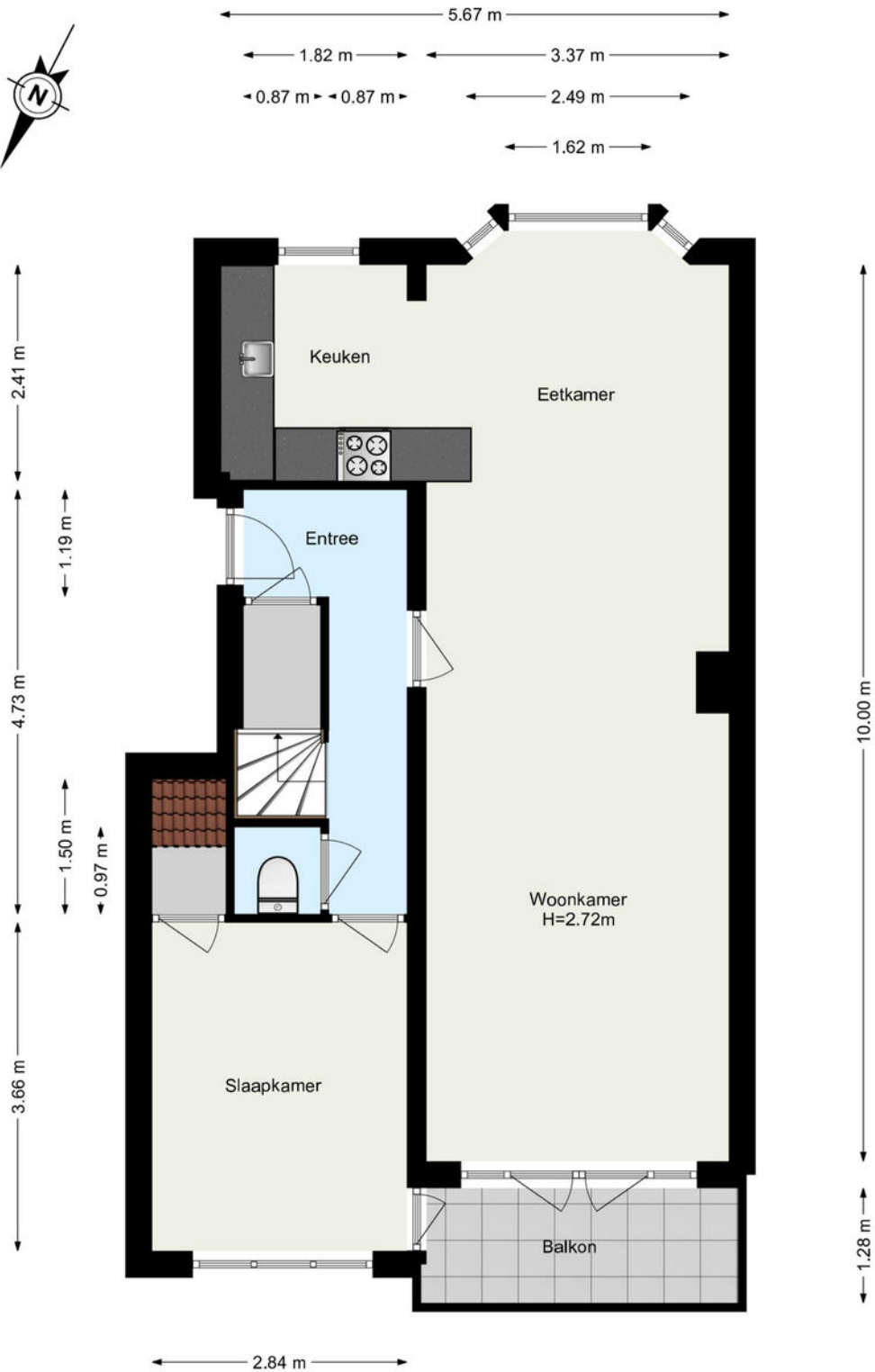
## PLATTEGROND



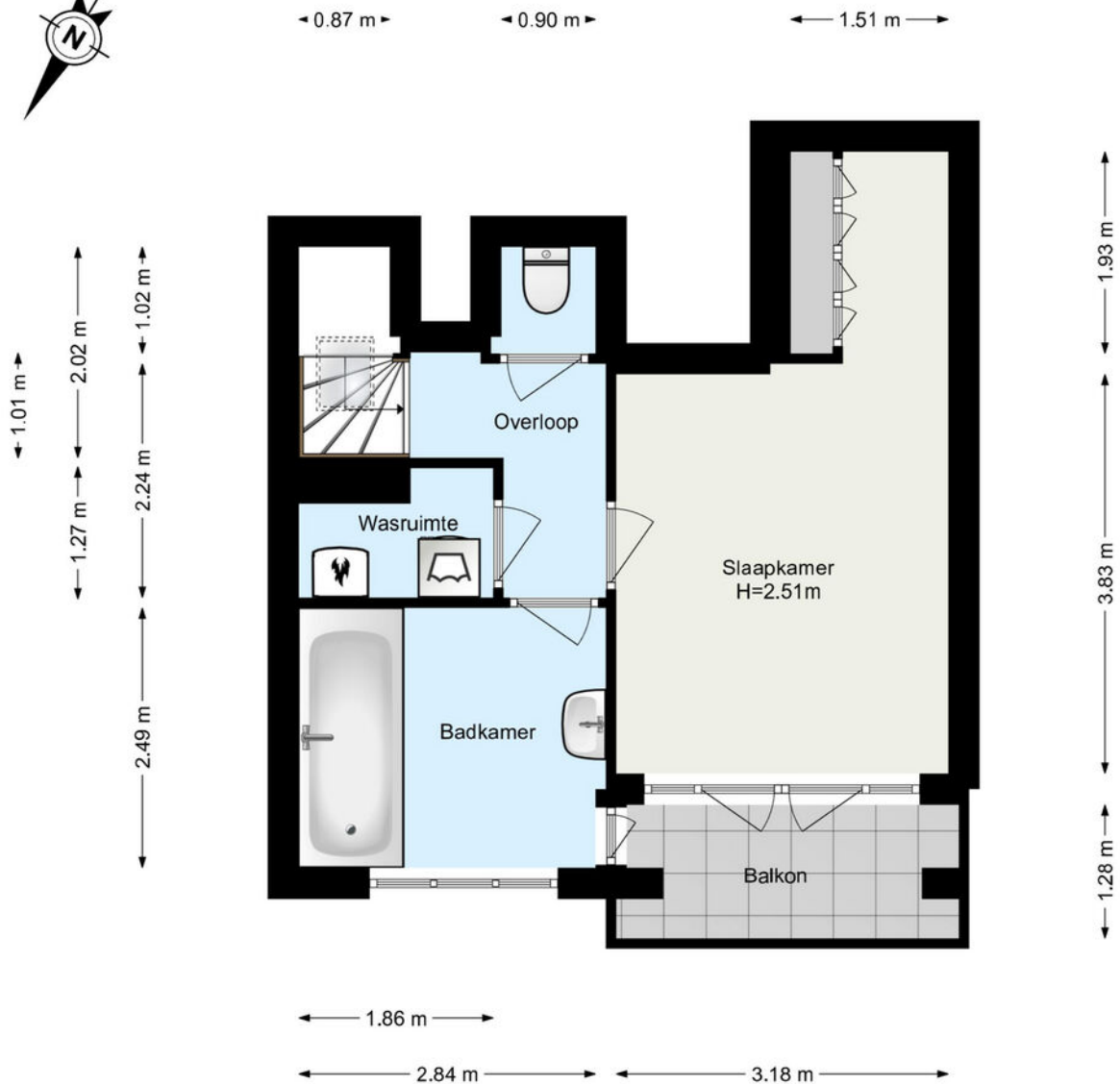
[www.frame-motion.nl](http://www.frame-motion.nl)

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

# PLATTEGROND



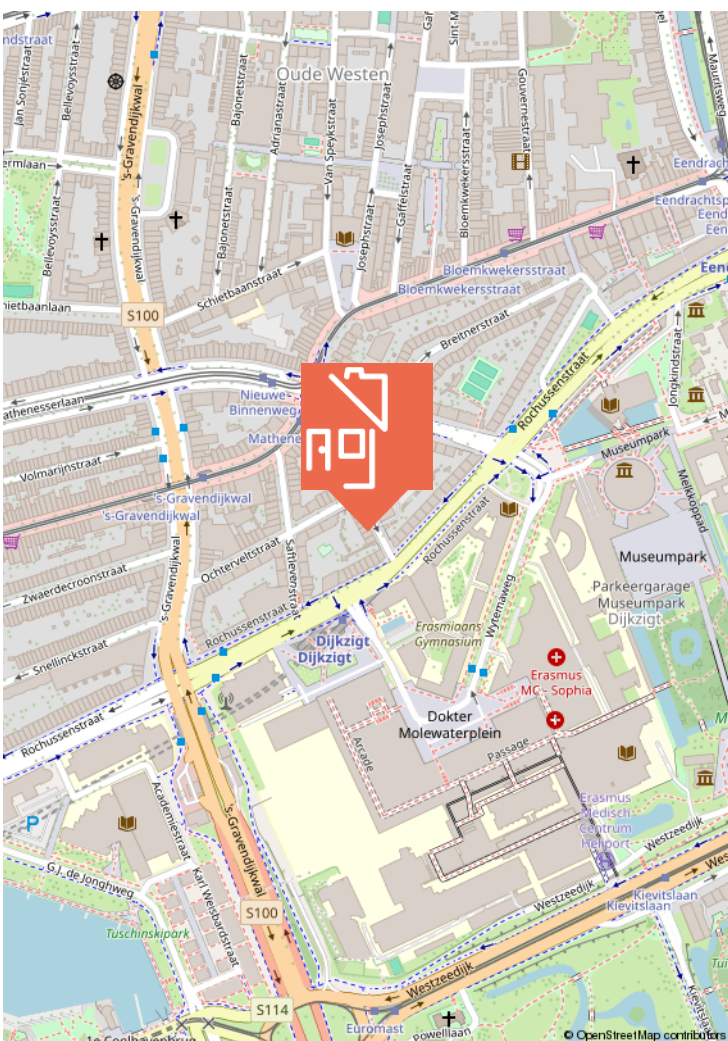
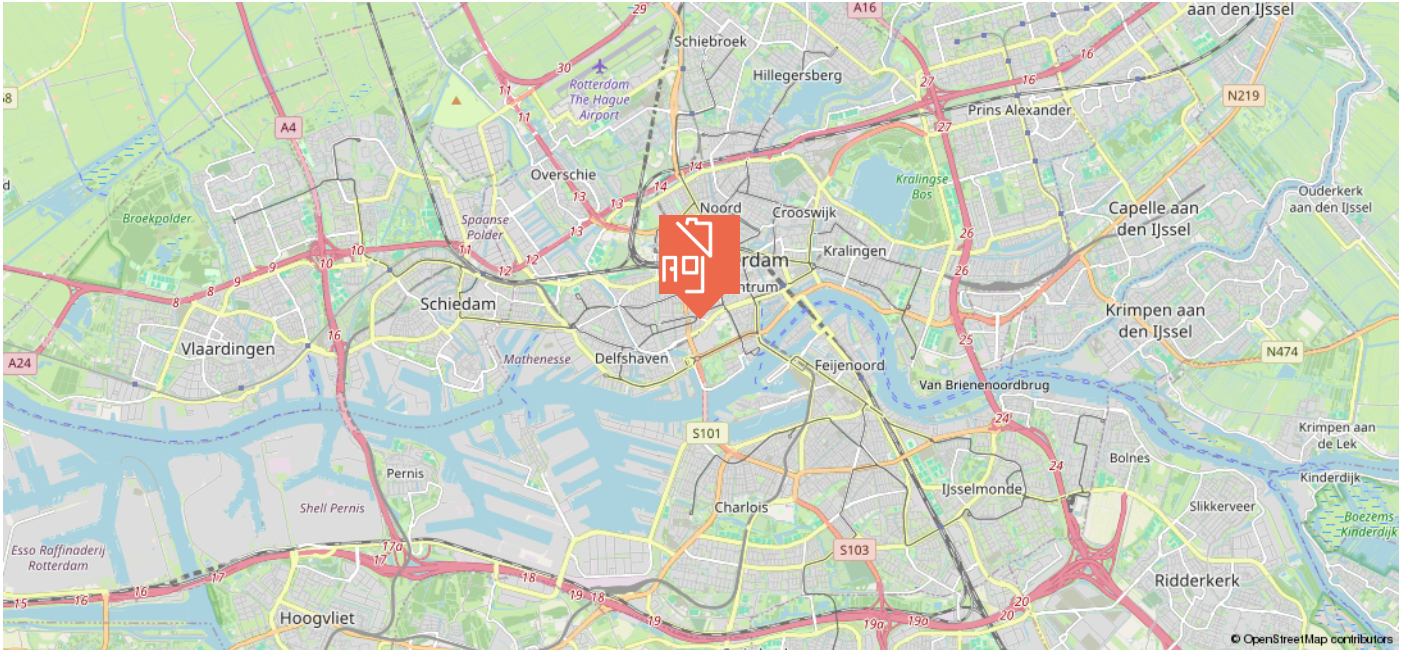
# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

## LOCATIE



## Oude Westen

Het Oude Westen is dynamisch, divers en levendig. Deze wijk, gelegen op een ideale locatie, heeft zijn eigen unieke identiteit. Het Oude Westen bruist van de leuke restaurants en creatieve winkels. Zo vind je op de Nieuwe Binnenweg Koekela en de Spaghetteria en kan je op de West-Kruiskade terecht voor producten van over de hele wereld. Ook op cultureel vlak is hier genoeg te beleven met bioscoop Kino en het Museumpark met het recent geopende Depot Boijmans Van Beuningen. Een dagje weg? Het Centraal Station is vanaf hier op loopafstand.



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



## WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als  
woningzoekende? Schrijf je nu  
in en ontvang gratis als eerste  
al ons aanbod dat voldoet aan  
jouw woonwensen.**

**SCAN DE QR-CODE!**



**Volg jij ons al?**  
Klikbaar



## VERDERE INFORMATIE

### ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

### VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

### BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring  
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

### FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

### OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

## VERDERE INFORMATIE

### OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

### NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

### HANDIGE WEBSITES

[www.bouwtechnokeuring.nl](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen](http://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)  
[www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl](http://www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl)



**NOG VRAGEN?  
SCAN DE QR  
CODE VOOR  
ONZE FAQ!**





ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



### Heb je interesse in deze woning?

Plan dan direct je bezichtiging online in!  
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je  
plek vast

### Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging  
Maaskade 121  
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed  
Ned.

010 - 81 81 487 • [rotterdam@maartenmakelaardij.nl](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl) • [www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)  
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie