

Rotterdam

Heemraadssingel 36



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.550.000,- k.k.



Welkom>

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.

Voornaam>
Achternaam>

Functie

06
@vanherk.nl



Omschrijving

Wonen aan de Heemraadssingel betekent wonen op één van de mooiste plekken van Rotterdam. Dit statige herenhuis uit circa 1920 combineert karakter, ruimte en luxe met het comfort van nu. In 2024 is het huis volledig gerenoveerd en in 2025 afgerond, waarbij vrijwel alles is aangepakt. Authentieke details, zoals de glas in lood ramen, de ornamenten plafonds en de klassieke deurposten zijn behouden gebleven, terwijl het afwerkingsniveau volledig aansluit op de wensen van vandaag. Met circa 264 m² woonoppervlakte, een fraai aangelegde tuin, royaal dakterras, energielabel A én uitzicht op het groen en water van de singel, is dit een huis dat je zelden tegenkomt.

STATIGE ENTREE MET KARAKTER

Direct bij binnenkomst voel je de sfeer van dit bijzondere huis. De originele marmeren vloer en wandafwerking in de entree geven direct een stijlvolle eerste indruk. Vanuit de hal openen de stalen deuren naar de royale leefruimte, waar klassieke details en moderne luxe perfect samenkomen. De hoge plafonds met ornamenten, glas-in-loodramen, marmeren haard en eikenhouten vloer zorgen voor warmte en karakter, terwijl de volledige renovatie ervoor zorgt dat alles tot in detail klopt.

De woonkamer is ruim opgezet en staat in open verbinding met de keuken. Wat direct opvalt is de originele fraaie marmeren open haard en het ornamenten plafond. Dankzij de plafondhoge glazen achterpui loopt binnen naadloos over in buiten. Het uitzicht op de groene achtertuin geeft rust en privacy midden in de stad.

LUXE WOONKEUKEN EN ROYALE BUITENRUIMTE

De keuken vormt echt het hart van het huis. Het betonnen kookeiland geeft de ruimte een stoere en moderne uitstraling en uiteraard ontbreekt het hier niet aan comfort. Alle benodigde inbouwapparatuur is aanwezig en de indeling maakt dit een ideale plek voor lange diners, gezinnen en gezellige avonden met vrienden.

Via de grote glazen achterpui stap je direct de fraai aangelegde achtertuin van circa 55 m² in. In de tuin geniet je dankzij de open ligging al vroeg van de zon. De combinatie van groen, privacy en rust maakt dit

Omschrijving

een heerlijke plek om buiten te leven.

Wat dit huis extra bijzonder maakt, is het royale dakterras op de bovenste verdieping. Door de hoge ligging heb je hier vrijwel de gehele dag zon én een fantastisch uitzicht op het groen van de tuinen en skyline van Rotterdam. Een plek waar je in alle rust kunt ontspannen terwijl de stad letterlijk aan je voeten ligt.

ROYALE SLAAPKAMERS EN LUXE BADKAMERS

Op de eerste verdieping bevindt zich een indrukwekkende master bedroom die vrijwel de gehele verdieping beslaat. De ruimte is slim ingedeeld middels stalen schuifdeuren waardoor een speels en luxe geheel is ontstaan. Ook hier is weer een fraaie open haard met zitgedeelte. De zijkamer is ingericht als inloopkast en aansluitend bevindt zich de stijlvolle badkamer en suite. Deze badkamer is luxe uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee grote slaapkamers en een extra kamer die perfect gebruikt kan worden als slaapkamer, werkkamer of studeerruimte. Ook de tweede badkamer is volledig vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde luxe stijl met een douche, dubbele wastafel en toilet.

Via een vaste trap bereik je de derde verdieping. Deze ruimte is verrassend royaal en multifunctioneel in gebruik. Of je nu een extra slaapkamer, atelier, sportruimte of rustige thuiswerkplek zoekt; hier kan het allemaal. Ook is er een pantry. Vanuit deze verdieping heb je direct toegang tot het fantastische zonnige dakterras waar je de gehele dag in alle privacy kunt genieten van de zon.

WONEN AAN ÉÉN VAN DE MOOISTE SINGELS

De Heemraadssingel behoort zonder twijfel tot de meest geliefde locaties van Rotterdam. De brede singel met haar karakteristieke bomenrijen, het water en de statige herenhuizen geven de straat een bijna dorpse rust, terwijl het bruisende stadsleven zich op korte afstand bevindt. Het gebied maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht van Rotterdam, waardoor de authentieke uitstraling van de omgeving behouden blijft.

In de directe omgeving vind je gezellige horeca, koffiebars, speciaalzaken en restaurants. Zowel het centrum van Rotterdam als Middelland, het Museumpark en de Nieuwe Binnenweg liggen op korte afstand. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend met tram, metro en Centraal Station binnen handbereik. Ook zijn er diverse middelbare scholen en kinderopvangcentra in de nabije omgeving.

Juist die combinatie van ruimte, karakter, groen en stadsleven maakt wonen aan de Heemraadssingel zo populair. Hier woon je rustig en statig, midden in de dynamiek van Rotterdam.

Omschrijving

KENMERKEN:

- Bouwjaar circa 1920
- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte circa 269 m²
- Perceeloppervlakte circa 136 m²
- Energielabel A
- Volledig gerenoveerd in 2024, afgerond in 2025
- Royale leefruimte met open keuken
- 4 grote slaapkamers en extra slaap-/werk-/hobbykamers
- Luxe badkamers met vloerverwarming
- Fraai aangelegde achtertuin met alle rust en privacy die men kan wensen
- Groot, zonnig dakterras en uitzicht op de skyline van Rotterdam
- 8 zonnepanelen aanwezig
- Intergas cv-ketel, Hybride Ready
- Lage temperatuurverwarming
- Dak- buitenmuur- en vloerisolatie toegepast
- Kelder aanwezig voor extra bergruimte
- Gelegen aan de karakteristieke Heemraadssingel dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

"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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



Kenmerken



Woonoppervlakte

264 m²



Bouwjaar

1920



Slaapkamers

7

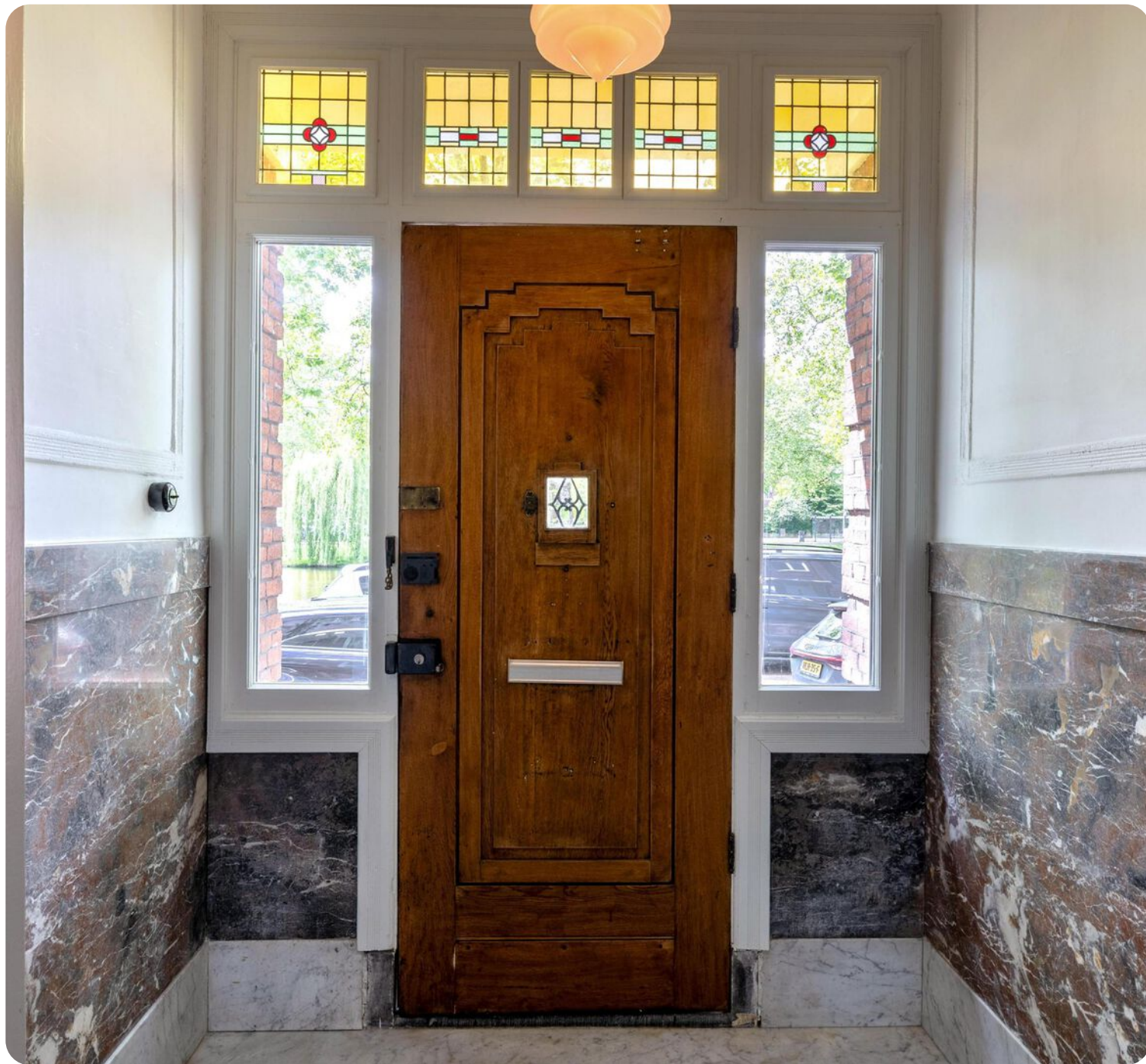


Perceeloppervlakte

136 m²

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	264 m²
Perceeloppervlakte	136 m²
Inhoud	1035 m³
Bouwjaar	1920
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie















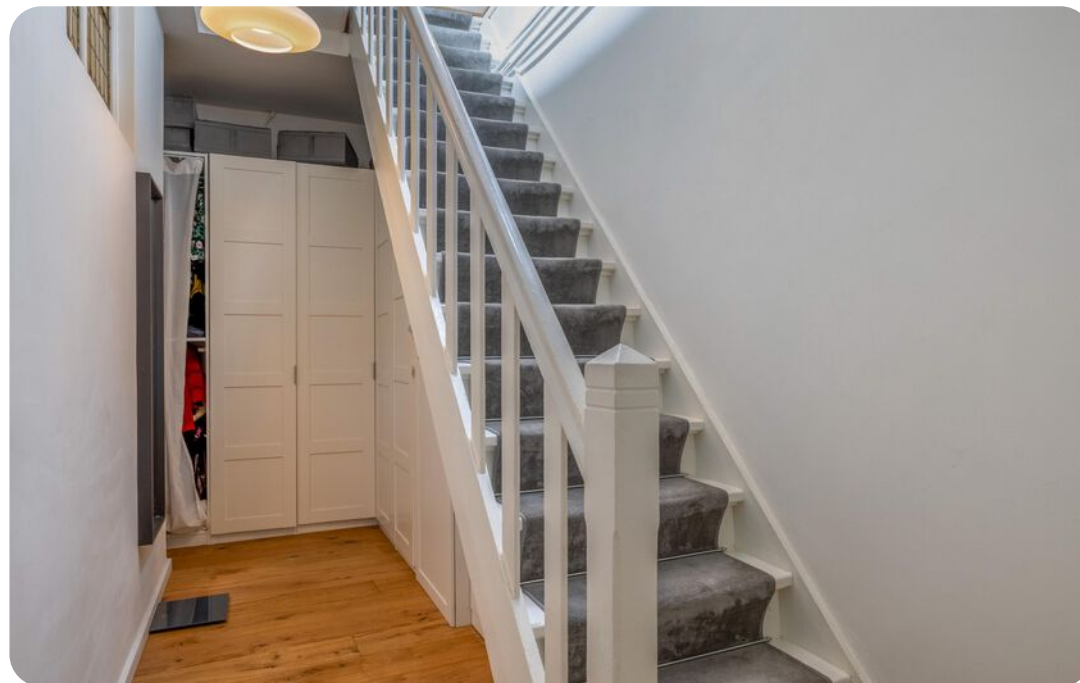
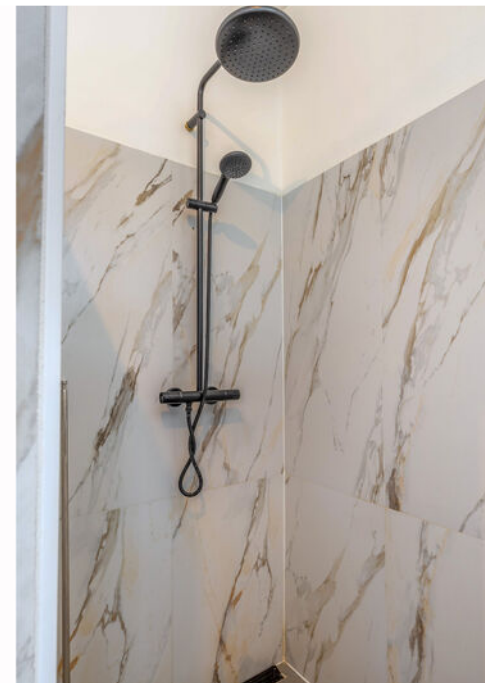


















Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Heemraadssingel 36

Postcode/plaats

3021 DB Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie I, nummer 1598

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

136 m²



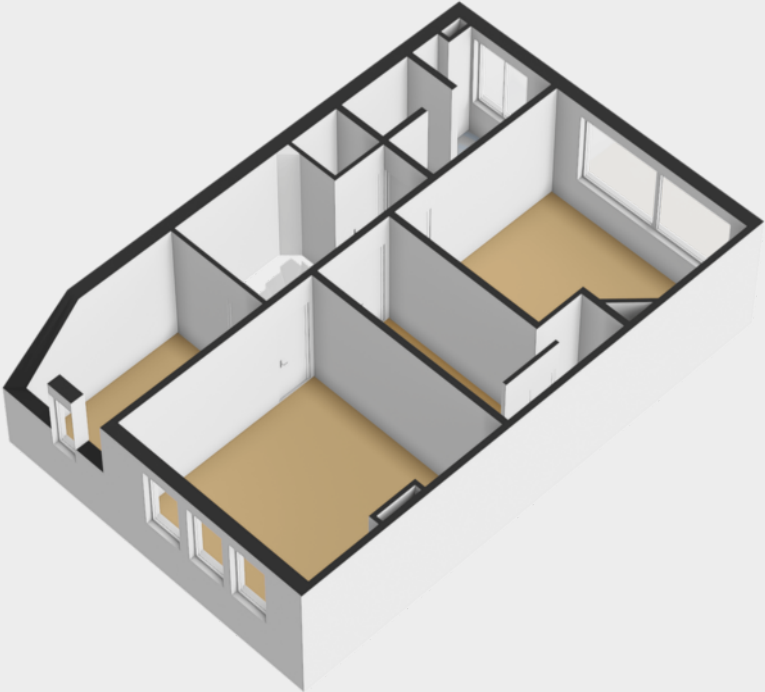
Plattegrond



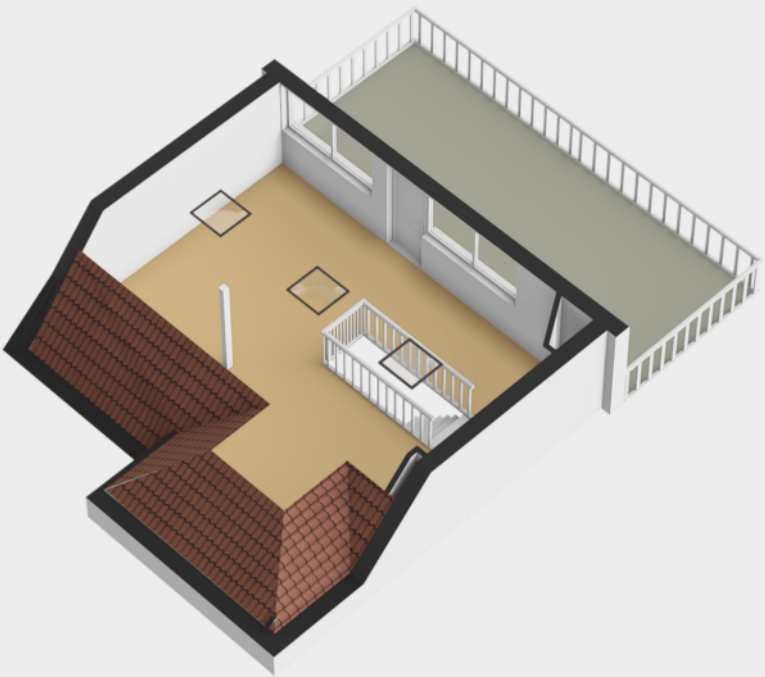
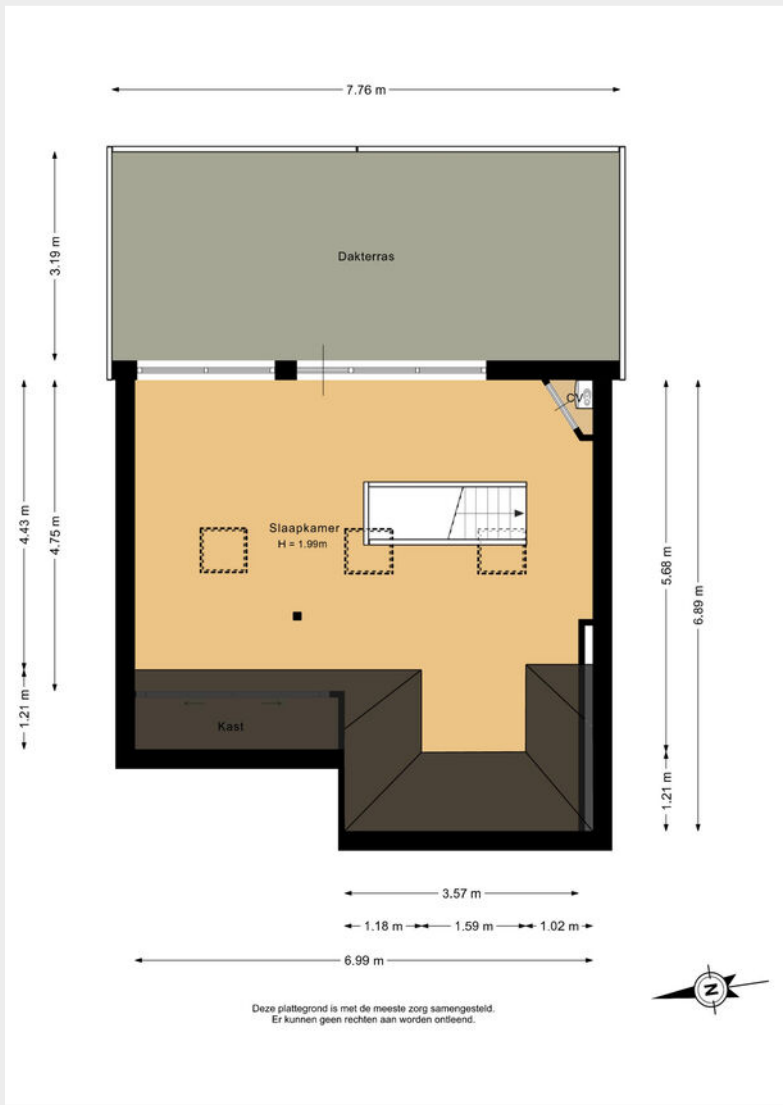
Plattegrond



Plattegrond



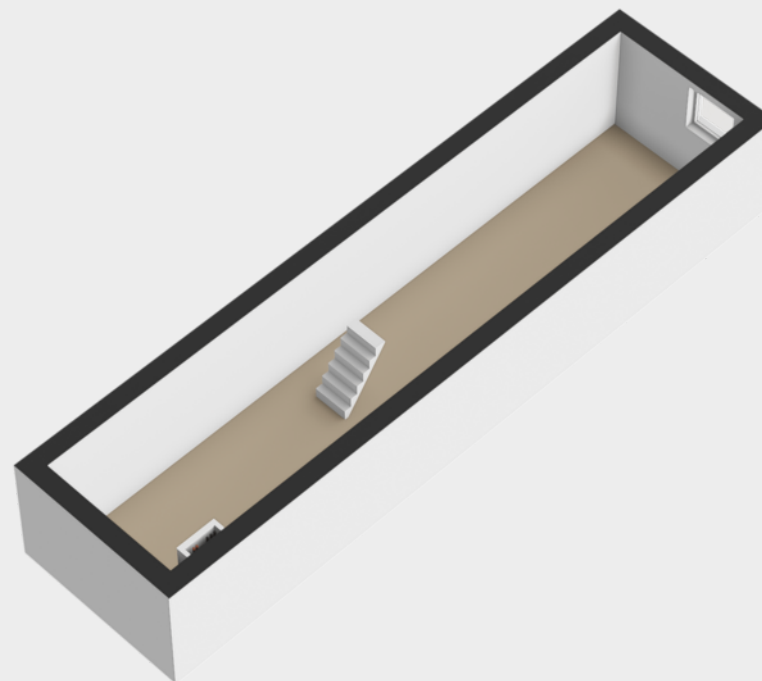
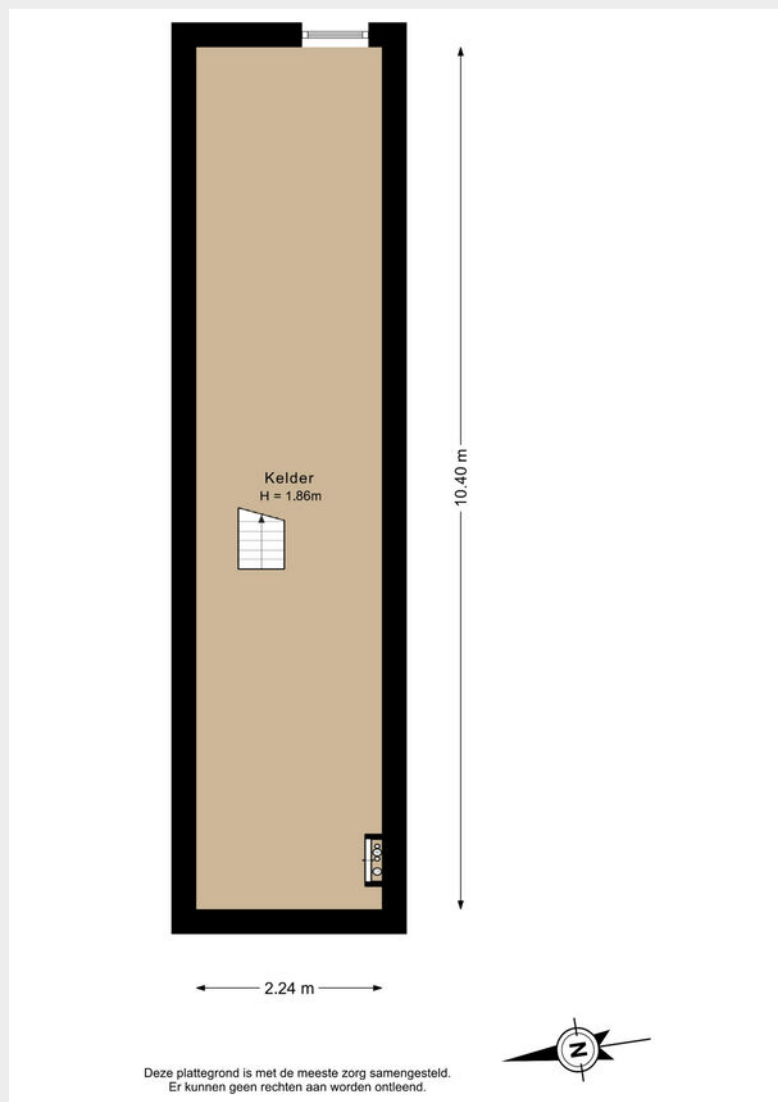
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- losse (hang)lampen			X	- afzuigkap	X		
				- magnetron	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- oven	X		
- kleding kasten op 1e etage en 2e etage			X	- koelkast	X		
				- vriezer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen			X	- Quooker	X		
- jaloezieën	X			- koffiezetapparaat		X	
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- houten vloer(delen)	X			- toilet	X		
				- toilethouder	X		
Overig, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- spiegelwanden	X			- fontein	X		
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X						
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Overig			
- wastafel	X			Overige tuin, te weten			
- wastafelmeubel	X			- vlaggenmast(houder)	X		
- toiletkast	X						
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)		X					
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel			X				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



NShannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Daan>
de Neve>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

