

**TE KOOP**

# Beukelsdijk 130 A

Rotterdam



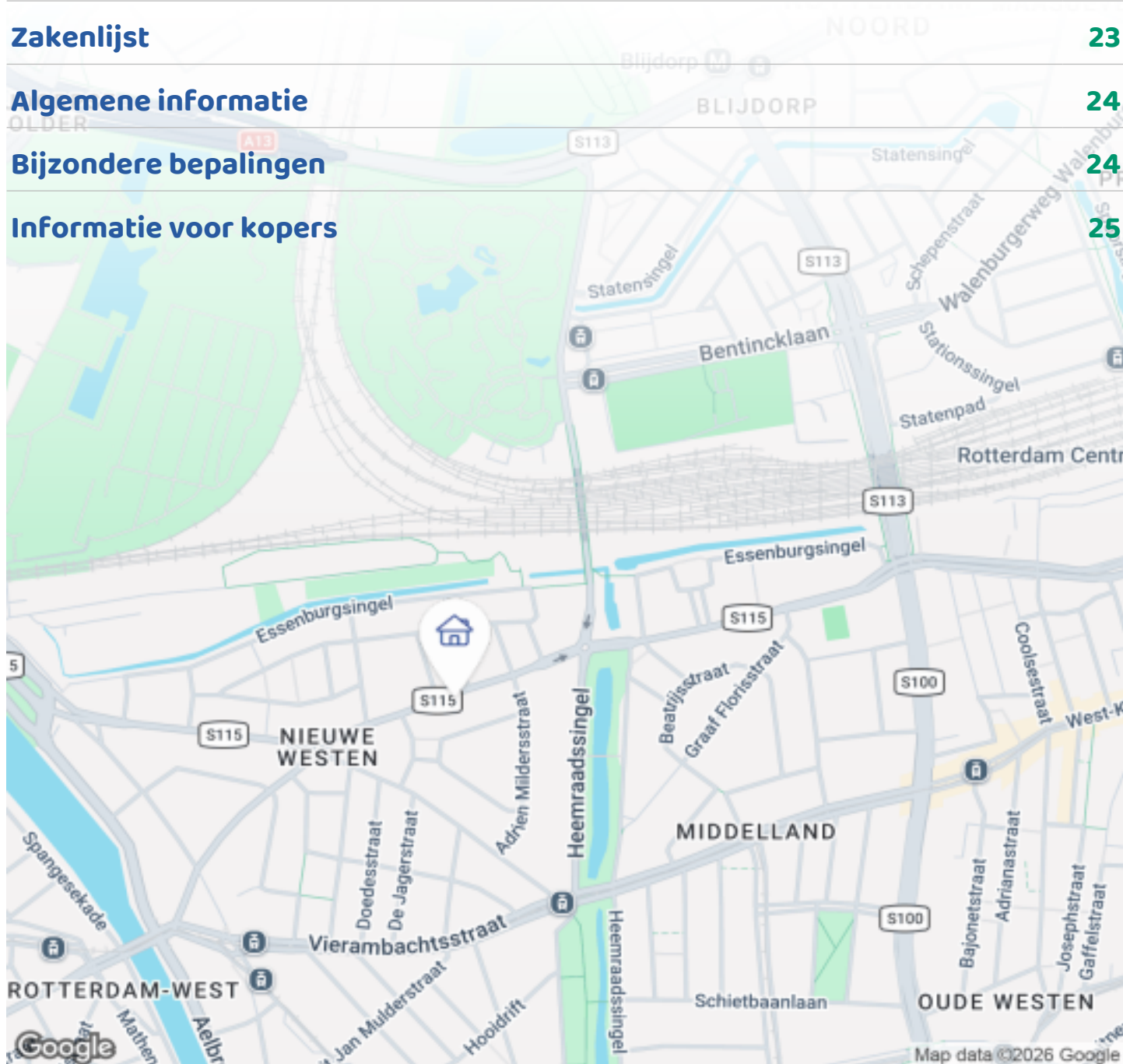
Vraagprijs

**€ 839.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



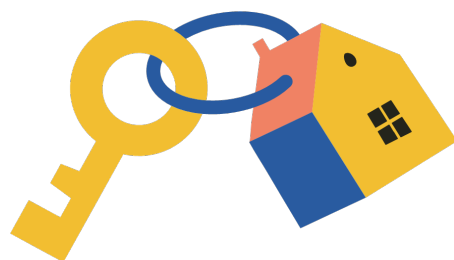
Woningbrochure: Beukelsdijk 130 A, Rotterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Beukelsdijk 130A Rotterdam  
Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Wonen op hoog niveau in een volledig gerenoveerd en luxe afgewerkt dubbel bovenhuis van ca. 160 m<sup>2</sup> met een spectaculair dakterras van bijna 50 m<sup>2</sup>. Deze exclusieve woning combineert ruimte, comfort, hoogwaardige afwerking en duurzaamheid op een uitstekende locatie nabij het centrum van Rotterdam. De woning is recent met uitzonderlijk veel aandacht voor detail gerenoveerd en afgewerkt met hoogwaardige materialen en luxe voorzieningen. Zo beschikt de woning over een royale living, luxe woonkeuken, vier ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer van hoog niveau. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing en beschikt zij over energielabel A+, wat garant staat voor comfortabel en energiezuinig wonen. De fraaie houten visgraatvloeren, strak gestuikte wanden en plafonds, stijlvolle stalen en-suite deuren



**Woningbrochure: Beukelsdijk 130 A, Rotterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en de hoogwaardige afwerking zorgen voor een elegante, moderne en warme uitstraling.

## Ligging

De woning is gelegen in het geliefde Middelland, een karakteristieke en levendige stadswijk in Rotterdam-West. Deze populaire buurt staat bekend om haar sfeervolle straten, fraaie architectuur en centrale ligging. Op loopafstand bevinden zich diverse gezellige koffiebars, restaurants, buurtwinkels, speciaalzaken en supermarkten. Ook de populaire Nieuwe Binnenweg en het Lloydkwartier liggen nabij.

Voor ontspanning bevinden het Heemraadspark en het Essenburgpark zich in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijheid van tram- en bushaltes, Station Rotterdam Centraal op korte fietsafstand en de snelle verbindingen naar de A13, A20 en de Maastunnel.

## Indeling

Begane grond

Representatieve entree met intercominstallatie en trapopgang naar de woonverdiepingen.

## Tweede verdieping

Ruime hal met garderobekast, meterkast en luxe toiletruimte met fonteintje.

De royale living wordt gekenmerkt door de grote raampartijen en de prachtige lichtinval. Via stijlvolle stalen en-suite deuren bereikt u de eetkamer met luxe open woonkeuken (2026).

De exclusieve keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, Quooker, vaatwasser, combi oven-/magnetron, inductiekookplaat met afzuiging (BORA) en wijnklimaatkast.

De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie houten visgraatvloer en strak gestuukte wanden en plafonds.

## Derde verdieping

Overloop met separate luxe toiletruimte. Vier ruime slaapkamers, allen met veel lichtinval en een hoogwaardige afwerking.

De royale badkamer (2026) beschikt over een ligbad,

dubbele inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en designradiator en straalt luxe en comfort uit.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische separate was-/CV-ruimte. Ook hier is de gehele verdieping voorzien van een prachtige visgraatvloer en strak stucwerk.

## Dakterras

Het royale dakterras van bijna 50 m<sup>2</sup> vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Het terras is strak aangelegd en biedt volop ruimte om te ontspannen, te dineren en te genieten van de zon gedurende de gehele dag, met een prachtig uitzicht over de skyline van Rotterdam.

## Bijzonderheden

Volledig gerenoveerd dubbel bovenhuis van ca. 160 m<sup>2</sup>

Energielabel A+

Volledig geïsoleerde woning

Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing

Nieuwe hybride CV ketel

Dak vernieuwd in 2026

Luxe woonkeuken voorzien van Siemens

inbouwapparatuur (2026)

Hoogwaardige badkamer met ligbad en dubbele inloopdouche

Royale en zeer lichte living

4 volwaardige slaapkamers

Hoogwaardige afwerking met houten visgraatvloeren en strak stucwerk

Groot zonnig dakterras van ca. 50 m<sup>2</sup>

Gelegen op een uitstekende locatie nabij het centrum van Rotterdam

Projectnotaris van toepassing

Oplevering in overleg

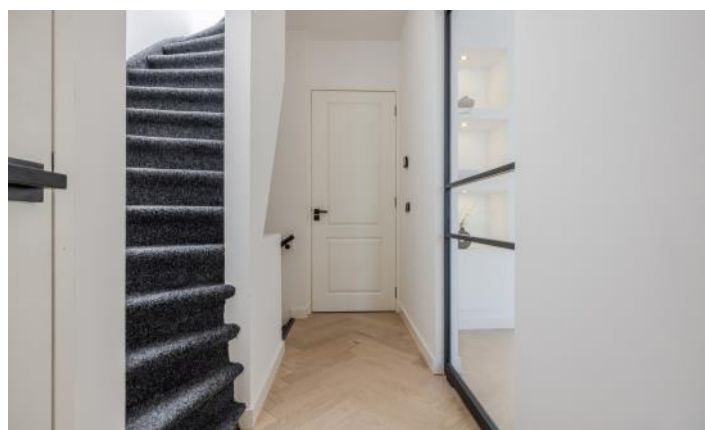
Een uitzonderlijk stijlvol, duurzaam en instapklaar dubbel bovenhuis waar luxe, ruimte en wooncomfort op unieke wijze samenkomen.





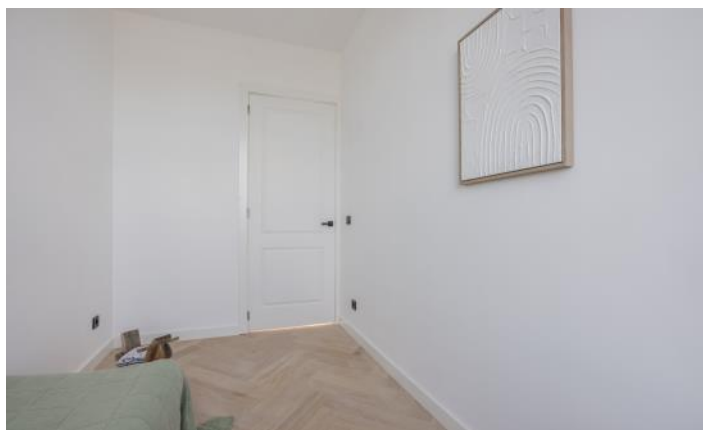




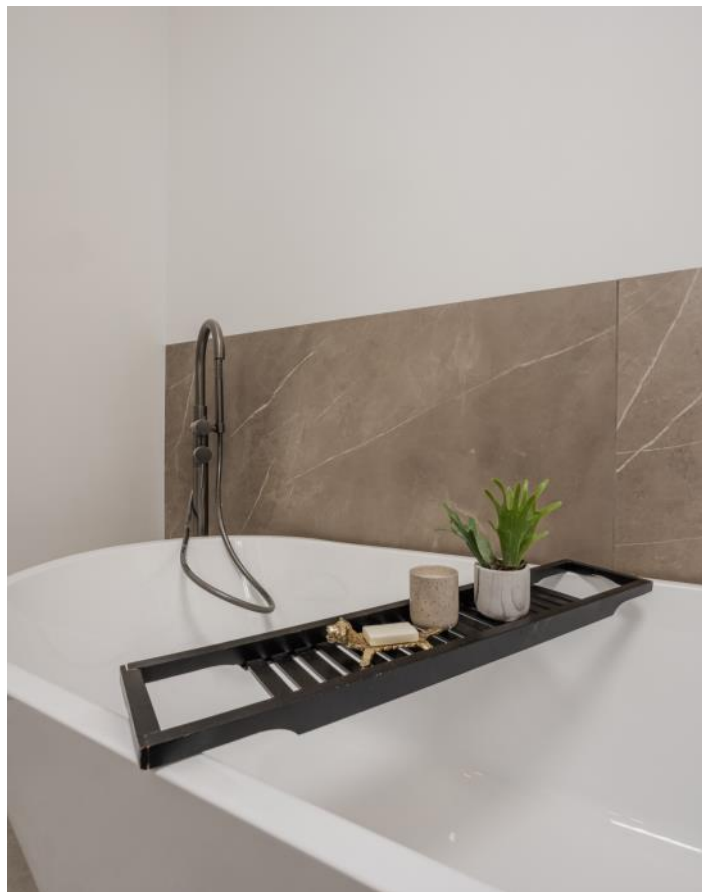


# FOTO'S









# FOTO'S



# FOTO'S

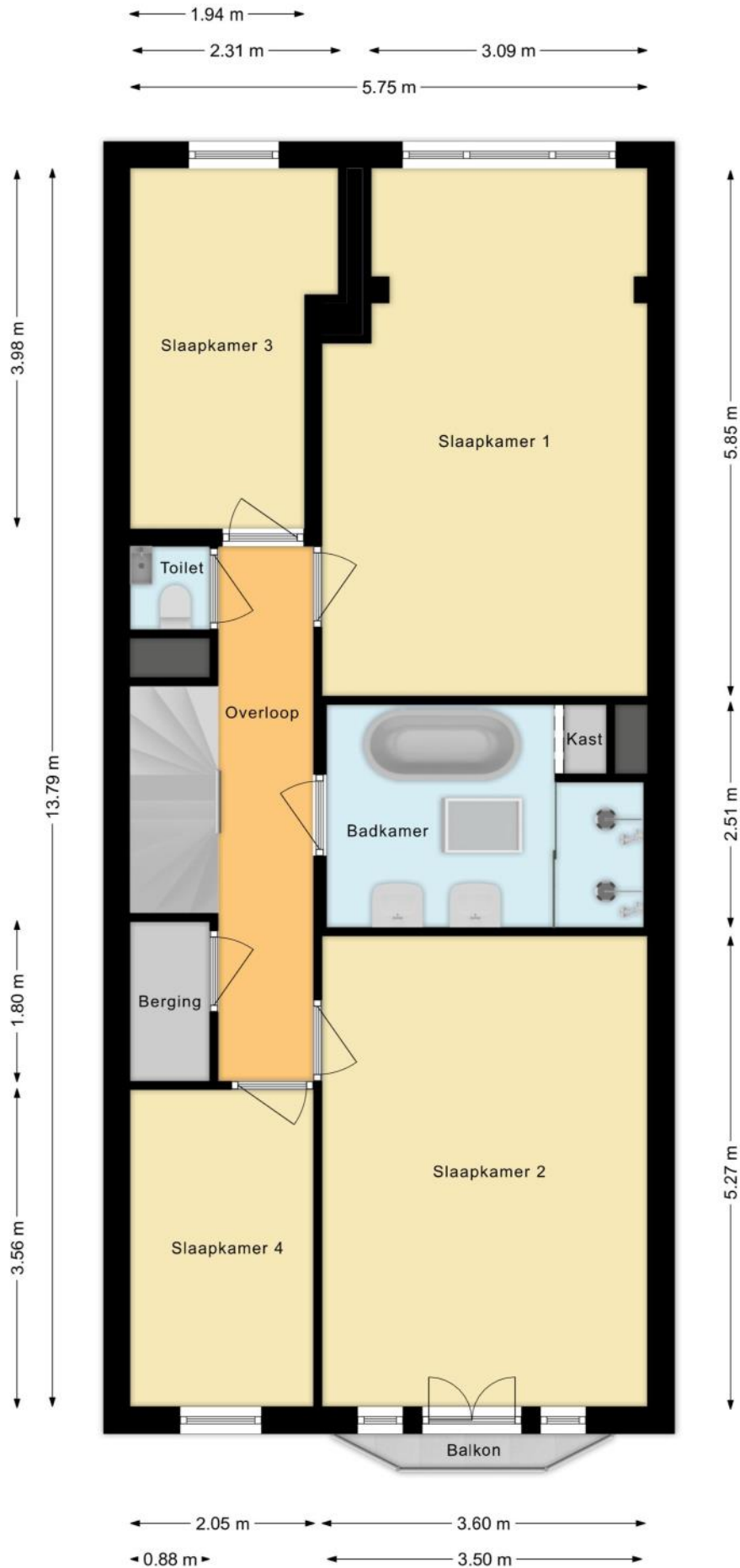




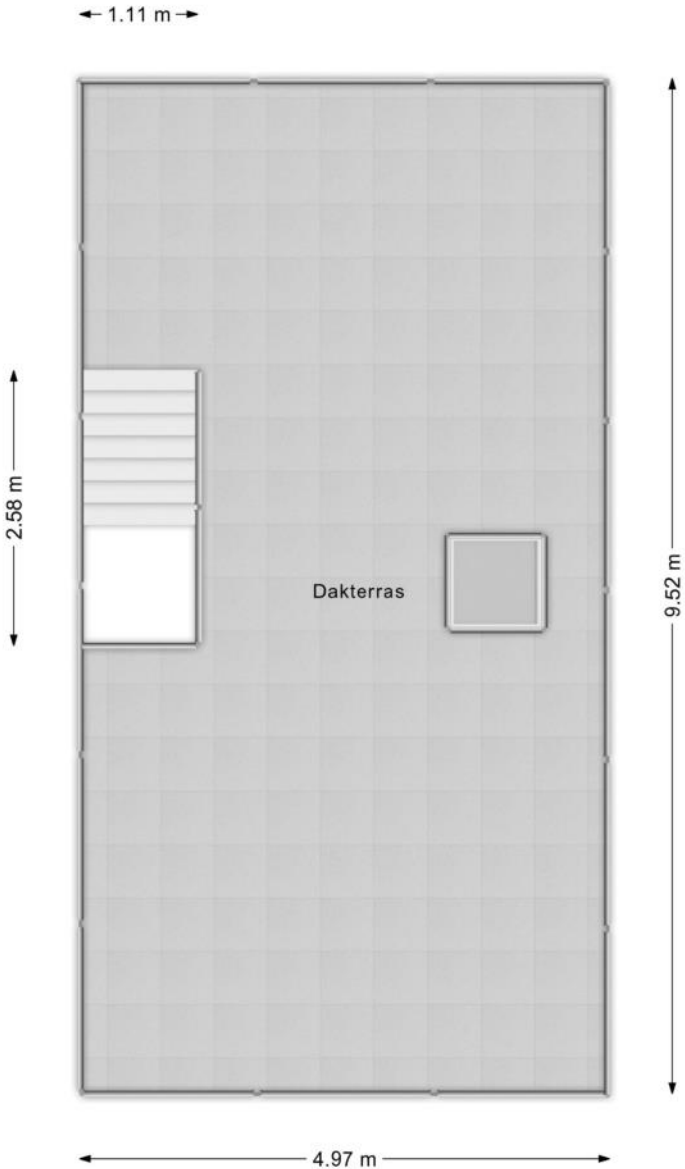
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Dubbel benedenhuis, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	622 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	162 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	48 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Hybride HR
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	50 m <sup>2</sup> (10m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE	€ 175 per maand
--------------	-----------------

---

## Kadastrale gegevens

**Delfshaven I 3778 3**

---

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.