



# Brochure

ROTTERDAM | Claes de Vrieselaan 37 A B | Vraagprijs € 750.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1904
Soort:	herenhuis
Kamers:	10
Inhoud:	1128 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	304 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	167 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	28 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	-
Isolatie:	-

# Woningomschrijving

Klussers en beleggers opgelet! Karaktervol herenhuis bestaande uit een aparte beneden en bovenwoning met een diepe achtertuin op het westen en ongekende potentie, gesitueerd op een toplocatie aan de rand van Rotterdam-Centrum.

Karakter, locatie en potentie komen hier samen. Aan de Claes de Vrieselaan 37 ab, 3021JB te Rotterdam kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C nummer 83, groot 1 are 67 ca bieden wij dit volledige herenhuis, bestaande uit een benedenwoning en bovenwoning met in totaal vier woonlagen; een mooi renovatieproject voor de echte klusser. Centraal gelegen ten opzichte van winkels, horeca, diverse uitvalswegen en opstapplaatsen voor openbaarvervoer en vlakbij NS Rotterdam Centraal.

Toplocatie in de populaire wijk Middelland.

Het appartement ligt tussen de gezellige Nieuwe Binnenweg en de statige Mathenesserlaan. Op loopafstand vind je diverse hotspots horeca en lokale specialzaken. Het Park en het Museumpark liggen binnen handbereik. Openbaar vervoer? Dat is hier uitstekend geregeld met bus, metro (halte Coolhaven) én tram, allemaal direct om de hoek.

Begane grond (B);

Eigen voordeur met lage trapopgang naar de grote hal voorzien van toilet die toegang geeft tot de royale woonkamer. De woonkamer is voorzien van hoge plafonds met grote ramen die zorgen voor veel lichtinval. Verder bevindt zich op deze verdieping nog een ruime slaapkamer en biedt deze verdieping talloze opties qua indeling.

Souterrain met tuin (B);

Vanuit de hal van de begane grond komt u via een trap in het souterrain waar een grote slaapkamer met inloopkast, een grote badkamer, keuken, toilet, bergruimte en de tuin aanwezig zijn. Ook deze verdieping biedt wederom talloze opties qua indeling. De zonnige achtertuin van maar liefst 12m<sup>2</sup> is gelegen op het westen en biedt zich aan als uiterst prettige buitenruimte.

Eerste verdieping (A);

Eigen voordeur met trapopgang en directe entree tot de ruime overloop die toegang biedt tot 3 ruime slaapkamers, toilet, inbouwkasten en een keuken met balkon.

Tweede verdieping (A);

Vanuit de overloop biedt deze woonlaag toegang tot onder meer een ruime badkamer, 3 slaapkamers, meerdere inbouwkasten. De achterste 2 slaapkamers bieden toegang tot het ruime dakterras van de woning, gelegen op het westen en biedt zich als een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de middag- en avondzon, met volop privacy en uitzicht over de stad.

Benieuwd? Kom gerust kijken en bel ons voor een afspraak op 010-258 09 19!

# Bijzonderheden

- Kadastraal bekend gemeente Delfshaven, C, nummer 83, groot 1a, 67 ca);
- Bouwjaar: ca. 1904;
- Gebruiksoppervlakte Wonen (woonoppervlakte): ca. 304 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: ca. 1.128 m<sup>3</sup>;
- Centraal gelegen het geliefde Middelland, nabij het centrum van Rotterdam
- Aparte bewoning mogelijk dmv beneden- en bovenwoning met beiden een eigen voordeur;
- Diepe en zonnige tuin van 12m<sup>2</sup> gelegen op het westen;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Claes de Vrieselaan 37A: Energielabel E geldig tot 03-06-2036;
- Claes de Vrieselaan 37B: Energielabel D geldig tot 03-06-2036;
- Nabij horeca, winkels en dagelijkse voorzieningen aan o.a. de Nieuwe Binnenweg;
- Parkeren met parkeervergunning, kosten ca. € 20 per maand;
- Ouderdoms-, asbest-, en funderingsclausule van toepassing;
- Oplevering kan spoedig;
- Eigen grond.

Let op:

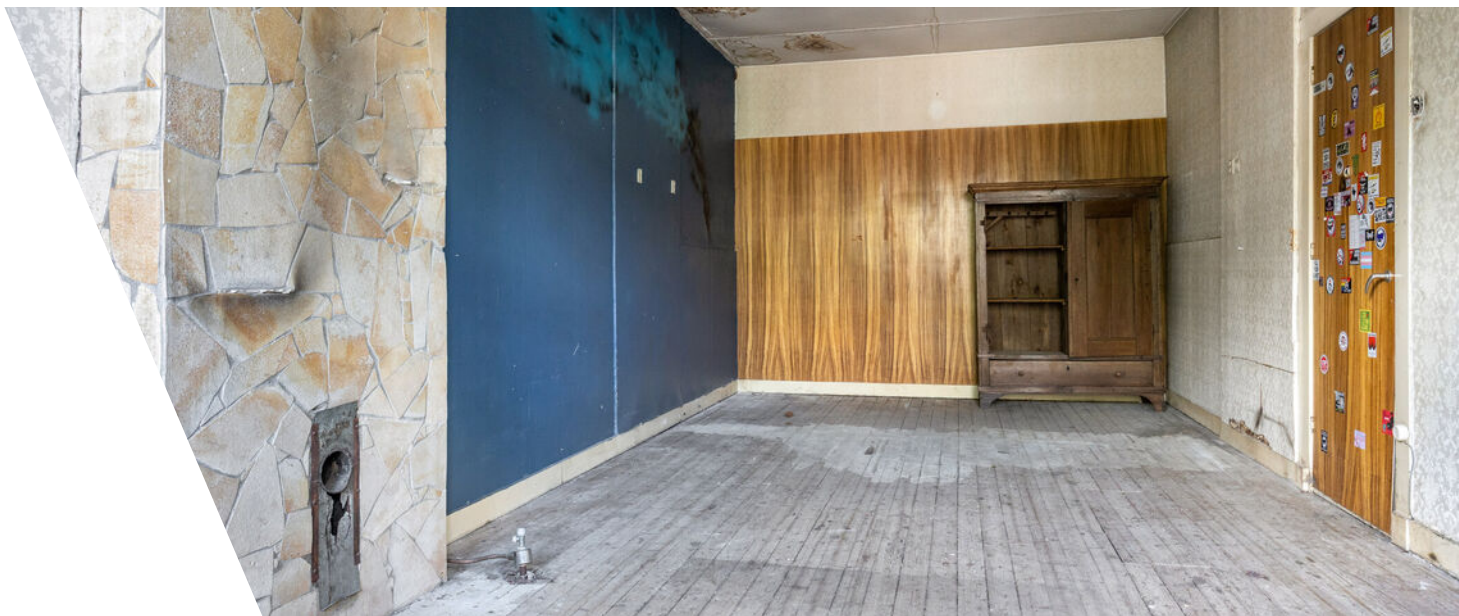
Project notaris: Fokkema Linssen Notarissen te Rotterdam

Tevens nemen wij een zgn ouderdomsclausule en een clausule dat verkoper heeft verkochte nooit zelf heeft bewoond op in de koopakte en sluiten iedere toekomstige aansprakelijkheid hiermee uit. Met andere woorden, koper dient er rekening mee te houden dat verkoop plaatsvindt in de staat waarin de woning zich op het moment van aanbieden bevindt ("as is where is").

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.

Toelichtingsclausule Meetinstructie 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.

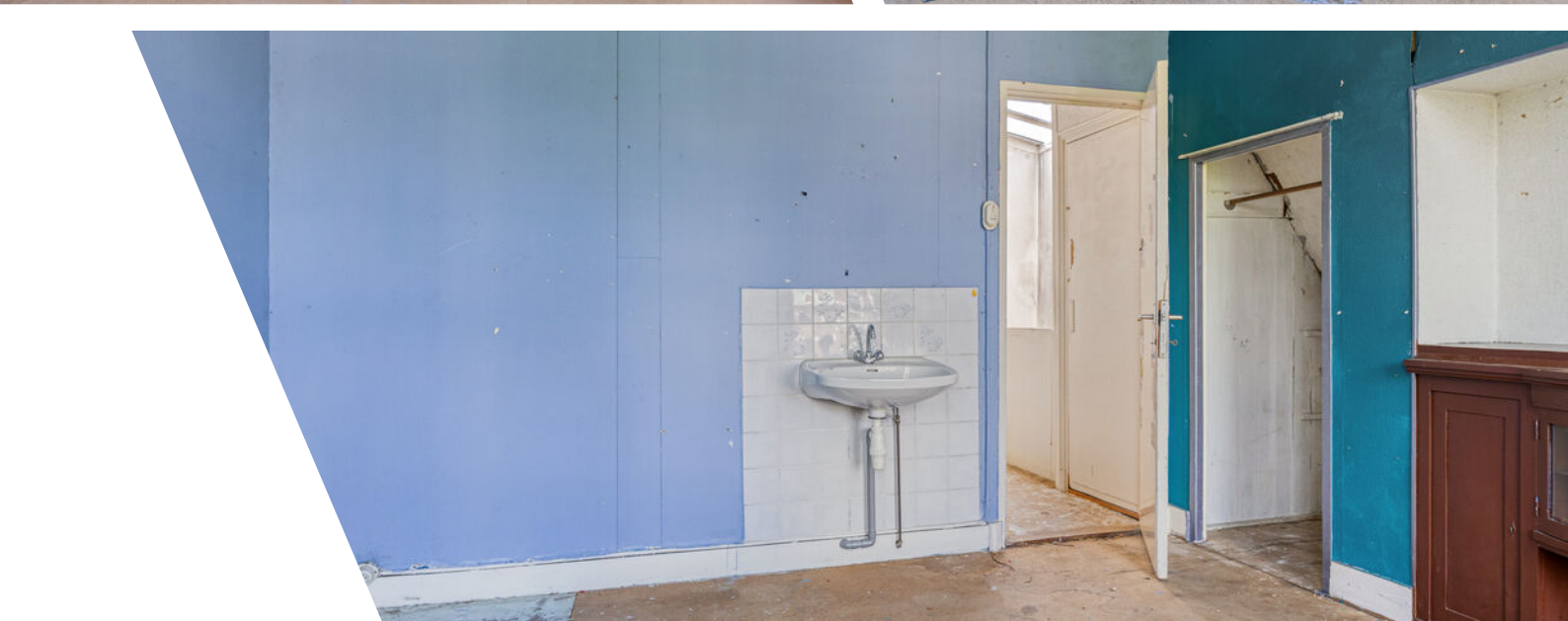
Woongoed Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren jou je eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen voor jouw belangenbehartiging bij de aankoop van jouw toekomstige woning.

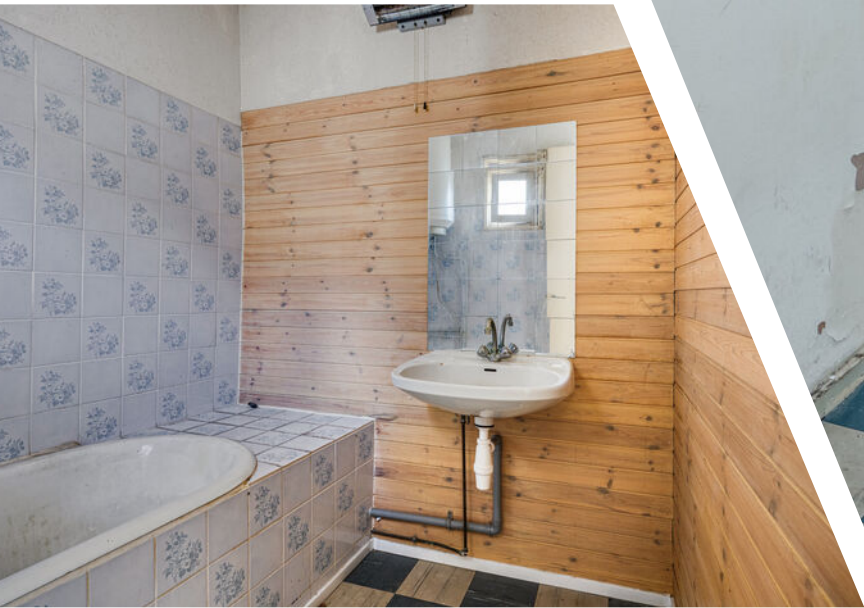














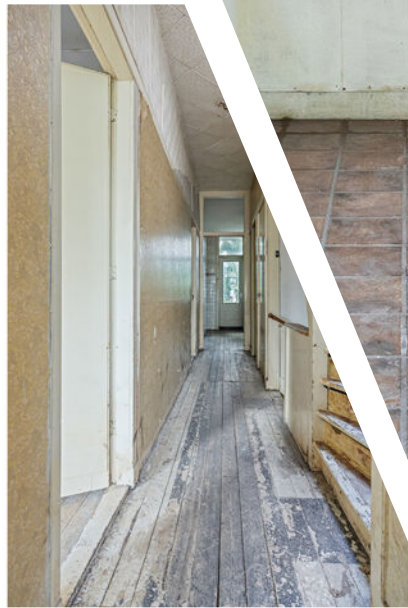


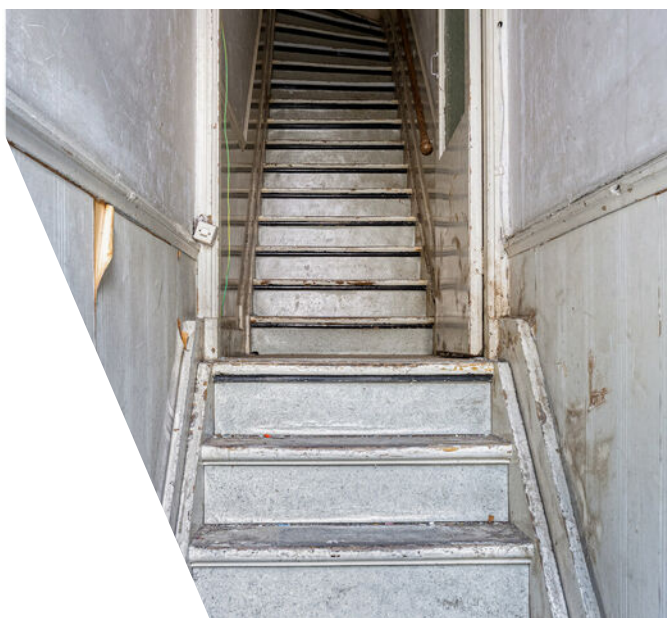
















# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



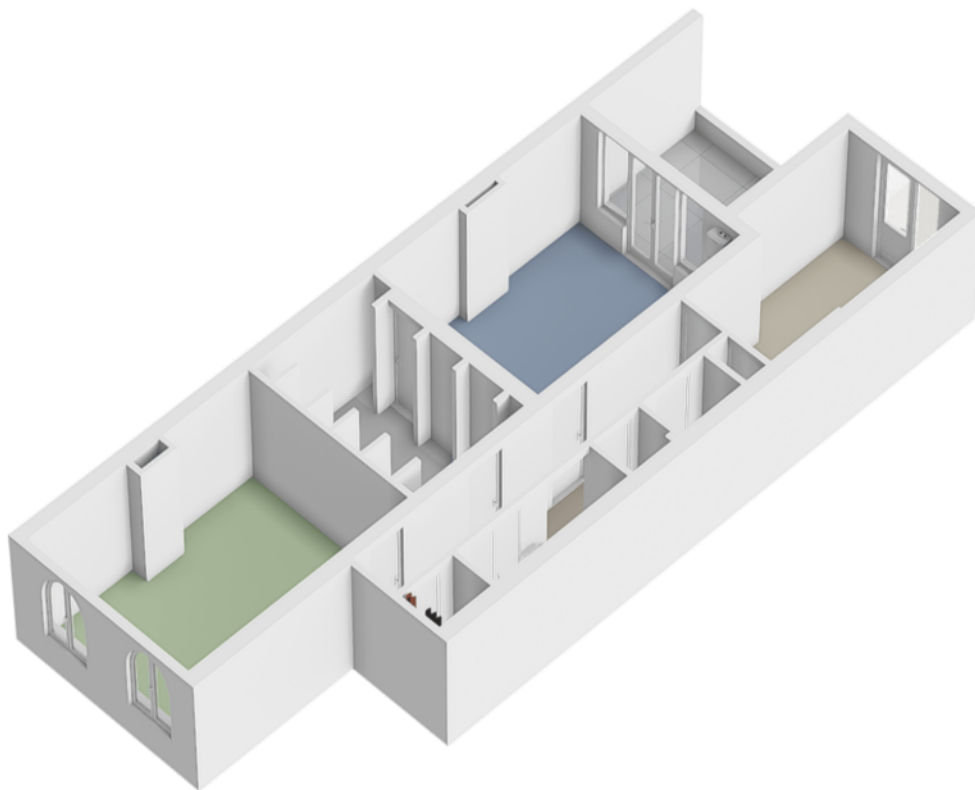
# Plattegrond



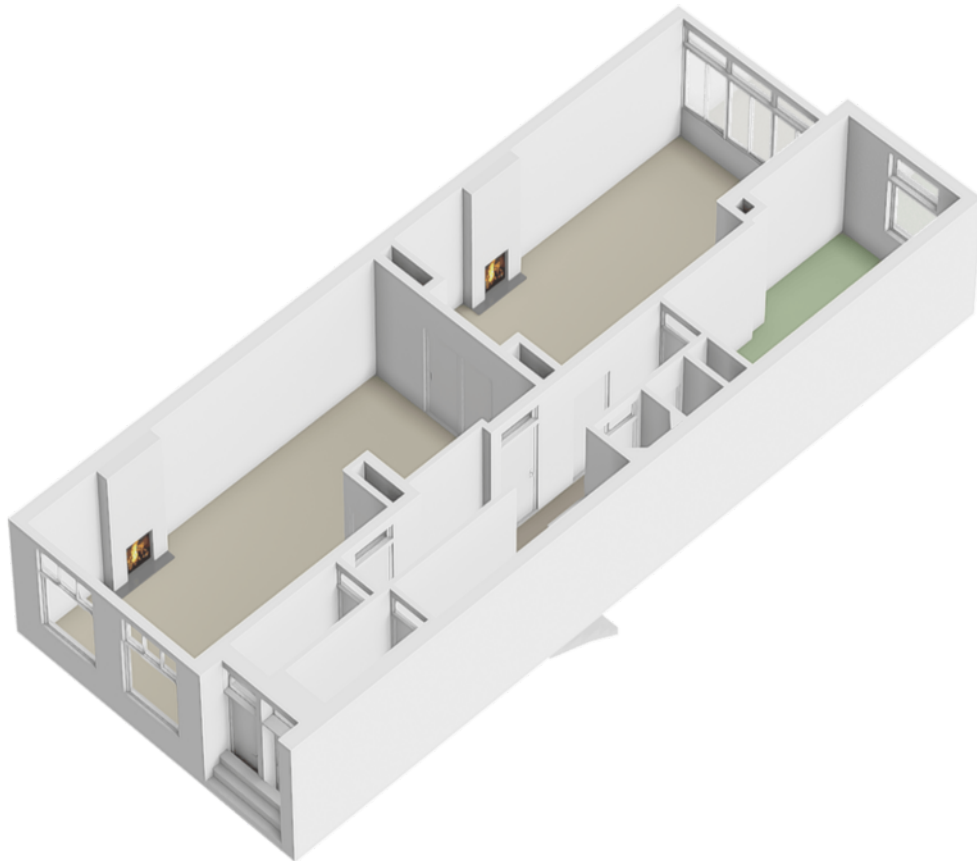
# Plattegrond



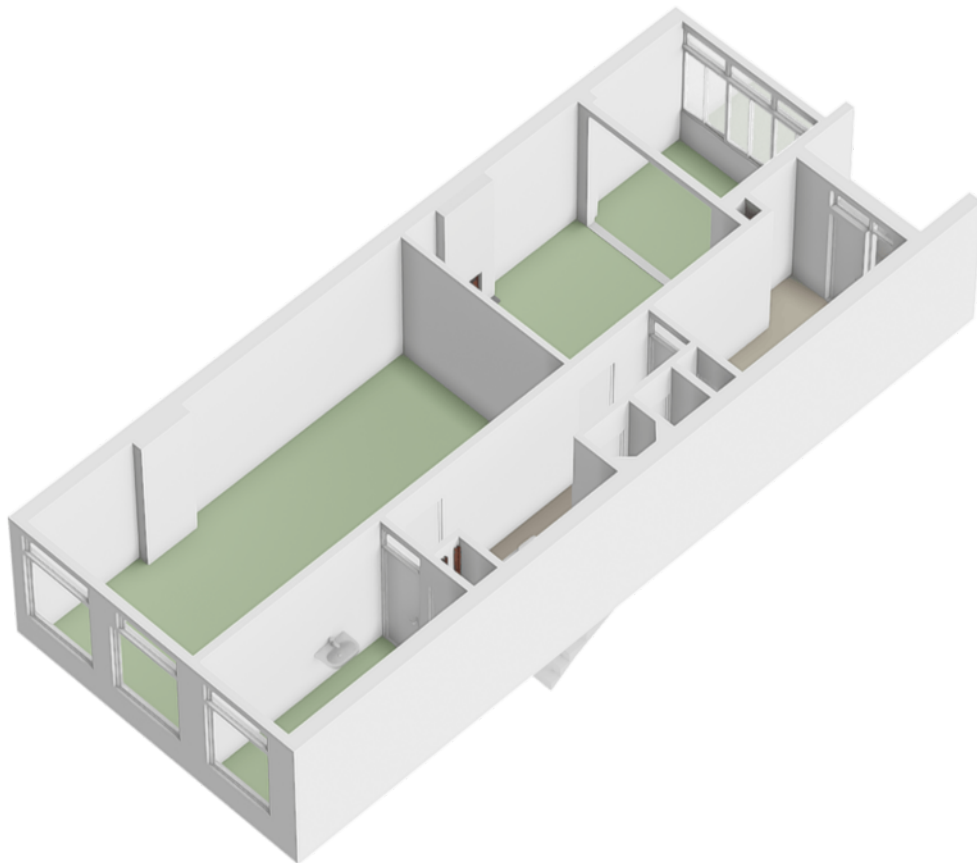
# Plattegrond



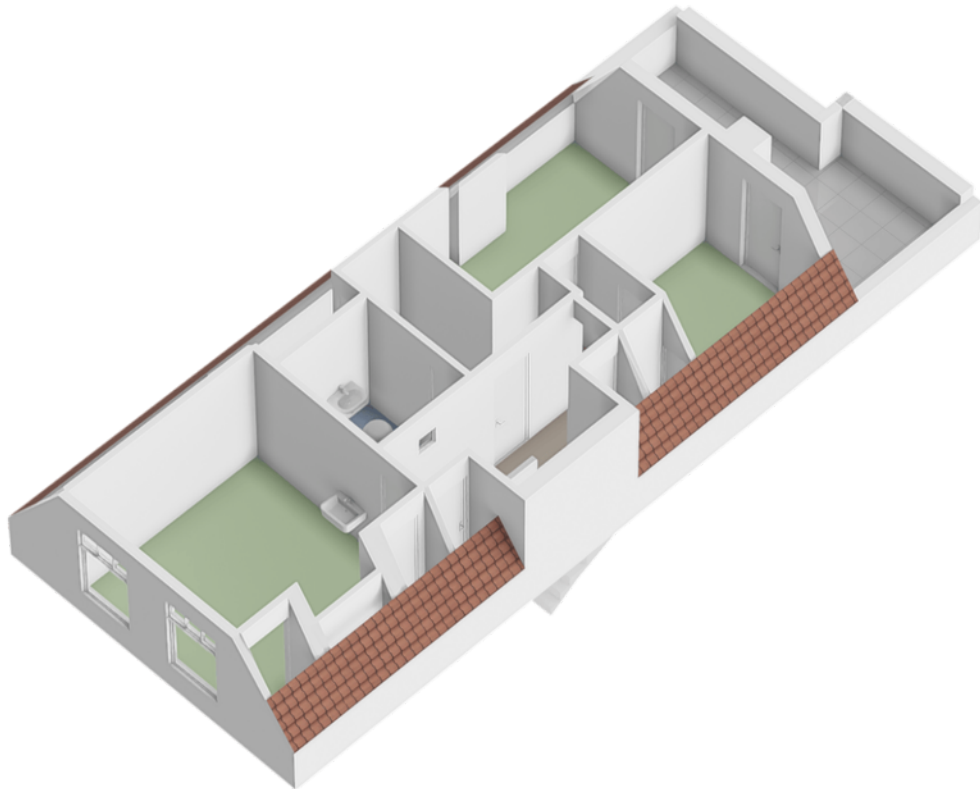
# Plattegrond



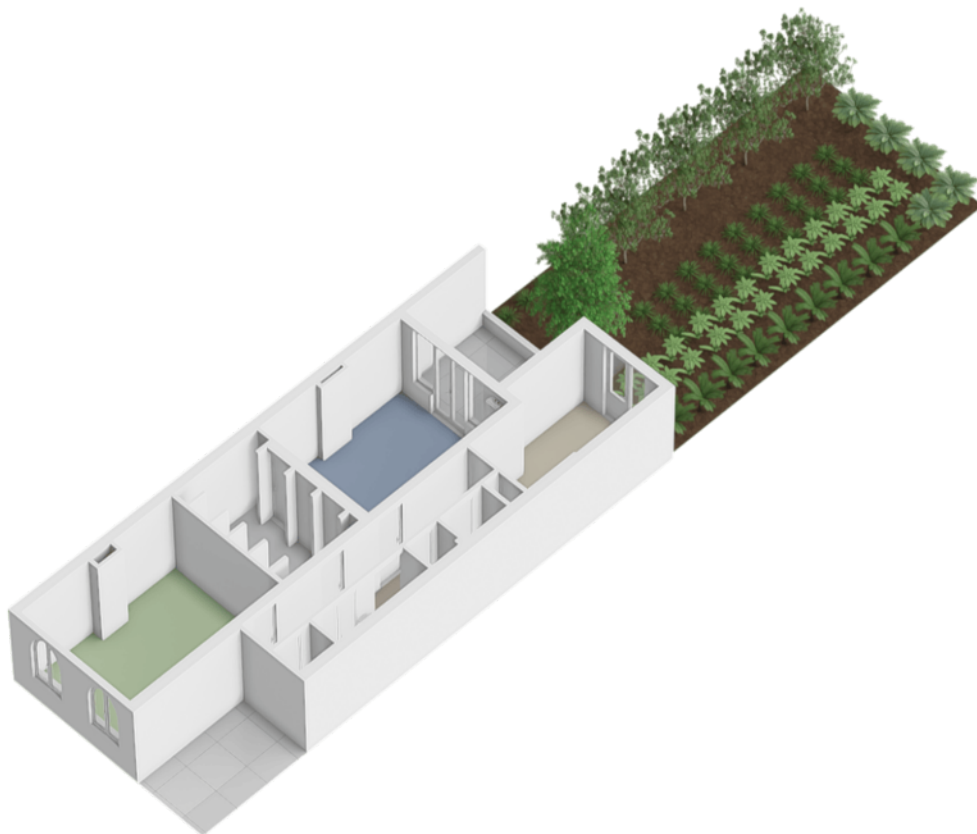
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

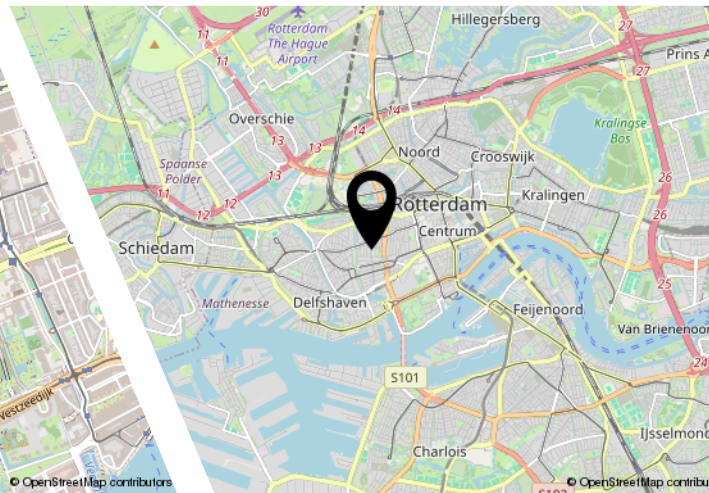
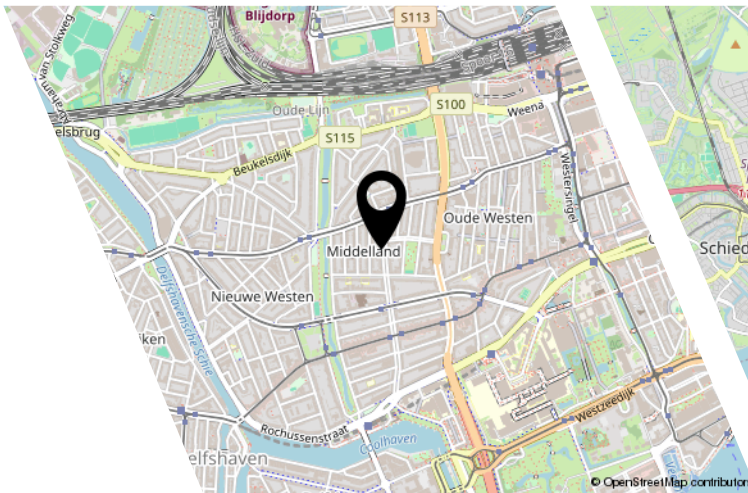
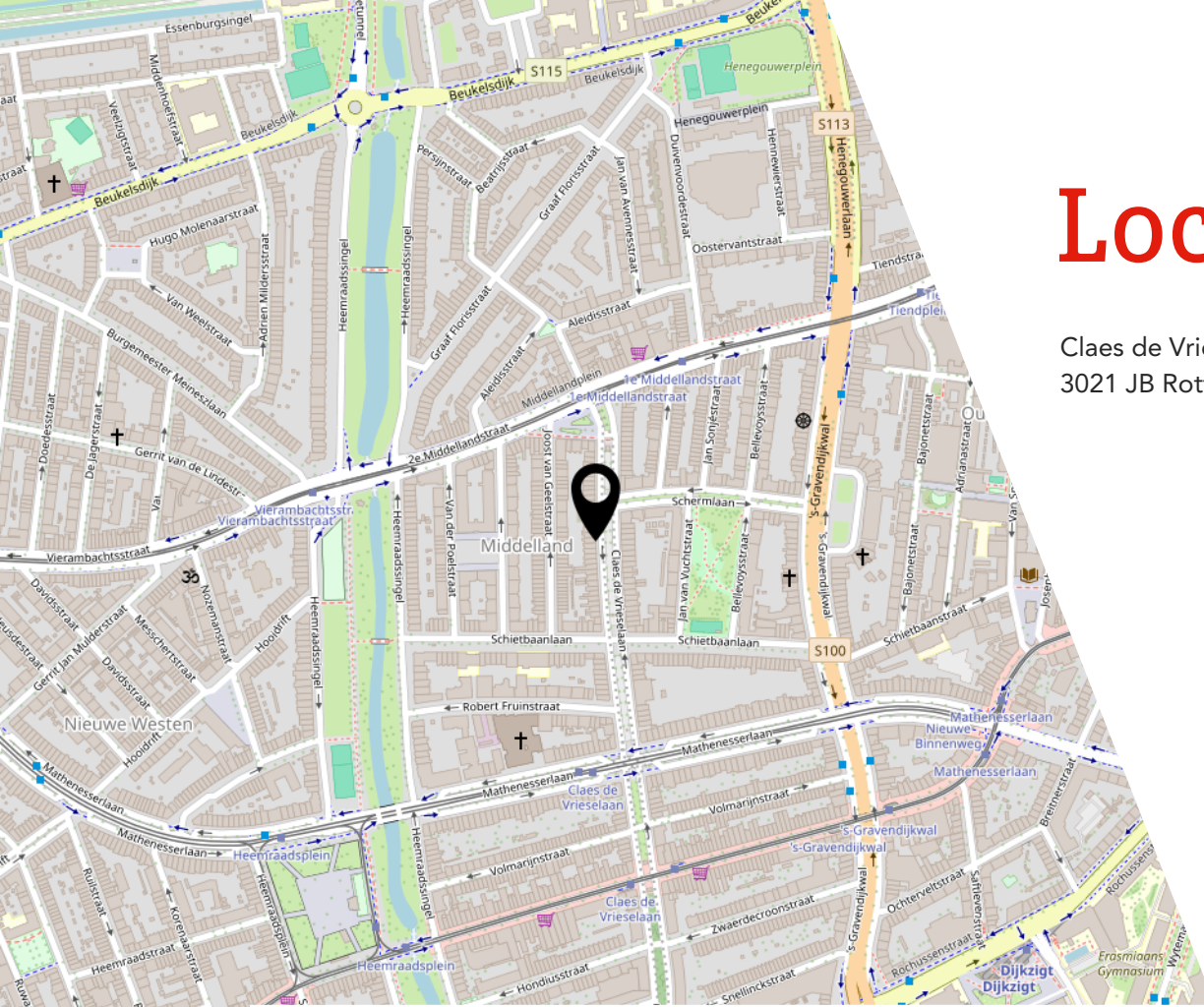
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Delfshaven</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 83</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Locatie

Claes de Vrieselaan 37 A B  
3021 JB Rotterdam



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

# JOUW WONING GOED VERKOPEN?

**NODIG ONS UIT VOOR EEN GOED GESPREK,  
WIJ HELPEN JE GRAAG VERDER!**



Ben je van plan jouw woning te verkopen?  
Dan wil je een makelaar die met je meedenkt  
en jou begrijpt in wat jij belangrijk vindt.

**Wij hebben de juiste strategie!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel  
010 - 258 09 19 | [info@woongoedmakelaars.nl](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://woongoedmakelaars.nl)

# WAAROM KIES JIJ VOOR WOONGOED MAKELAARS?

Bij Woongoed Makelaars combineren we jarenlange ervaring met een frisse, moderne aanpak. Wij begeleiden jou persoonlijk, geven eerlijk en gedegen advies en zorgen voor een presentatie die kopers overtuigt.

- ✓ Persoonlijk advies op maat
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Uitgebreide social media campagne
- ✓ Maximale opbrengst met de beste koper
- ✓ Volledige begeleiding van intake tot sleuteloverdracht
- ✓ Aantrekkelijk verkooptarief
- ✓ Realistische makelaarskosten

**KIES *OOK* VOOR ONS!**  
**WOONGOED MAKELAARS**  
***GEWOON GOED!***



funda



vind ons op  
Facebook



vind ons op  
Instagram



# LEUKE WONING GEZIEN BIJ EEN ANDERE MAKELAAR?

NEEM DE BESTE AANKOOPMAKELAAR IN DE REGIO MEE, WIJ HELPEN JOU IN HEEL ZUID-HOLLAND!



Een huis kopen is spannend, want het is één van de grootste beslissingen in je leven. Natuurlijk kun je zelf bezichtigen en onderhandelen, maar betaal je niet te veel? Wat is de waarde? Welke wensen heb je? Hoe is de bouwkundige staat? Is een verbouwing nodig? **Dáár komen wij in beeld!**



Rhijnspoor 231, 2901 LB Capelle aan den IJssel  
010 - 258 09 19 | [info@woongoedmakelaars.nl](mailto:info@woongoedmakelaars.nl) | [woongoedmakelaars.nl](http://woongoedmakelaars.nl)

# KOOP MET EEN GERUST HART JE NIEUWE THUIS!

Als jouw aankoopmakelaar staan wij aan jouw kant. Samen bekijken we de woning, beoordelen de bouwkundige staat, brengen jouw wensen in kaart en taxeren de juiste waarde. Vervolgens voeren wij de onderhandelingen, zodat jij jouw nieuwe woning koopt voor de beste prijs.

- ✓ **Persoonlijke begeleiding van eerste bezichtiging tot aan sleuteloverdracht**
- ✓ **Een deskundige blik op bouwkundige en juridische zaken**
- ✓ **Slimme onderhandelingen zodat jij altijd een goede aankoop doet**
- ✓ **Controle of alles bij de oplevering klopt**
- ✓ **Volledige aankoopbegeleiding € 2.495,- inclusief BTW**

**KIES *OOK* VOOR ONS!**  
**WOONGOED MAKELAARS**  
***GEWOON GOED!***



funda



vind ons op  
Facebook



vind ons op  
Instagram



# Interesse?



Rhijnspoor 231  
2901 LB Capelle Aan Den IJssel

(+31) 10 258 09 19  
info@woongoodmakelaars.nl  
www.woongoodmakelaars.nl