



Henegouwerlaan 38 A, 3014 CB Rotterdam

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Omschrijving

Henegouwerlaan 38 A, 3014 CB Rotterdam

Authentiek wonen met ruimte, sfeer én een verrassend diepe tuin, en dat midden in Rotterdam!

Deze sfeervolle dubbele benedenwoning is helemaal klaar om jouw nieuwe thuis te worden. Hoge plafonds, karaktervolle glas-in-loodramen, originele deuren en die ruimtelijke sfeer: precies de charme die je verwacht van een woning uit 1912. Het mooie is dat je hier niet alleen authentieke details vindt, maar ook het comfort van nu. De tweelaagse woning biedt ruim 156 m² aan leefruimte, beschikt over drie slaapkamers en heeft een prettige indeling. En omdat het een benedenwoning betreft, geniet je bovendien van een royale achtertuin van circa 85 m².

En dat op steenworp afstand van het bruisende centrum van Rotterdam. Je woont hier namelijk zeer centraal, met het stadsleven op loopafstand. Op korte afstand vinden we winkel voor dagelijkse boodschappen maar ook boetieks, en winkelketens om echt te winkelen. Zin in een avond uit? In de directe omgeving vind je volop gezellige restaurants en cafés en ook musea, theaters en andere hotspots liggen binnen handbereik. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Het openbaar vervoer is dichtbij en het Centraal Station ligt om de hoek, waardoor je snel door de stad reist en ook de uitvalswegen richting andere delen van Rotterdam en daarbuiten zijn vlot te bereiken.

Nieuwsgierig geworden naar deze unieke woning midden in Rotterdam? Plan snel een bezichtiging in via 0180 - 200 000.

KORTE OMSCHRIJVING:

Wees welkom aan de Henegouwerlaan 38A in Rotterdam!

Zodra je binnenstapt, ervaar je meteen dat deze woning uit het begin van de vorige eeuw vol zit met karakteristieke details uit die periode. Denk aan de betegelde wanden in de vestibule, de mooie trappartij, glas-in-loodramen, de authentieke plafondlijsten en de sierlijsten rondom de deurposten. De woonkamer is een oase van rust en is strak afgewerkt met gestukte wanden en eikenhouten vloerdelen. De houtgestookte haard is sfeervol én heerlijk op koudere dagen. Achter de ensuite deuren en fraai pui met glas-in-lood-ramen bevindt zich de serre. Een heerlijke plek om je even terug te trekken of juist te gebruiken als verlengstuk van de woonkamer. Via de openslaande deuren in de serre is via de klassiek afgewerkte veranda de tuin bereikbaar.

De halfopen keuken staat in gezellige verbinding met de woon- en eetkamer. Deze lichte ruimte beschikt over volop kastruimte voor al je keukengerei en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, een verlengstuk van de keuken waarvandaan er toegang is tot de tuin.

Drie slaapkamers | Ontspannen, douchen, opknappen

Op de verdieping vind je drie slaapkamers. Of je nu een gezin hebt, thuiswerkt of graag een logeerkamer wilt: hier kan het allemaal. En ook boven merk je direct de charme van de vorige eeuw, met die sfeervolle, karakteristieke details. Slaapkamer I en III liggen aan de voorkant, terwijl slaapkamer II aan de achterkant is gelegen en direct toegang geeft tot de badkamer en het balkon. Achter de ensuite deuren in de slaapkamers, bevindt zich de inloopkast. Fraai opgezet en bovendien zeer praktisch.

De badkamer is een echte eyecatcher en stijlvol afgewerkt. Bovendien is de ruimte van alle gemakken voorzien: je beschikt hier over een ligbad, een inloofdouche en een wastafel. Enorm smaakvol en praktisch bovendien. Het toilet is separaat van de badkamer en vanaf de overloop bereikbaar.

Verrassend diepe achtertuin | Goed onderhouden

En dan de tuin... wat een pluspunt! De achtertuin van ca. 85 m², gelegen op het oosten, is verrassend diep en keurig onderhouden door de huidige bewoners. Een heerlijke plek om 's ochtends in alle rust je koffie te drinken, te tuinieren of op warme dagen te genieten van de zon. Een heerlijke plek waar je, ondanks de ligging in het hart van de stad, toch geniet van het buitenleven. Achterin de tuin staan twee vrijstaande houten bergingen, ideaal voor fietsen en tuinspullen.

BEKNOPT INDELING:

Begane grond:

- Entree met trapopgang en separaat toilet;
- Woonkamer met toegang tot de achtertuin;
- Keuken v.v. verschillend inbouwapparatuur;
- Toilet.

Eerste verdieping:

- Overloop;
- Drie slaapkamers;
- Badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafel;
- Berging;
- Separaat toilet.

Bijzonderheden:

Authentiek pand uit 1912;
Maisonnetwoning van ca. 156 m²;
Energie label B (geldig tot 2036);
Goed onderhouden achtertuin van ca. 85 m²;
Bij woningen met een bouwjaar van 2000 of ouder nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst;
Oplevering: in overleg.

Algemeen:

Bouwjaar: 1912
Verwarming en warm water: C.V. ketel (Intergas, 2009)
Eigendom: Appartementsrecht
Beglazing: Deels HR+ beglazing en deel driedubbel glas
Kozijnen: Houten kozijnen
Achtertuin: Oosten
VvE bijdrage: ca. € 125,- per maand

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.

De informatieverstrekking mag niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Het dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 725.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 421 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 156 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1912
Ligging	: Aan drukke weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 85 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas, HR+ glas
C.V.-ketel	: Intergas (uit 2009, eigendom)

Locatie

Henegouwerlaan 38 A
3014 CB ROTTERDAM

















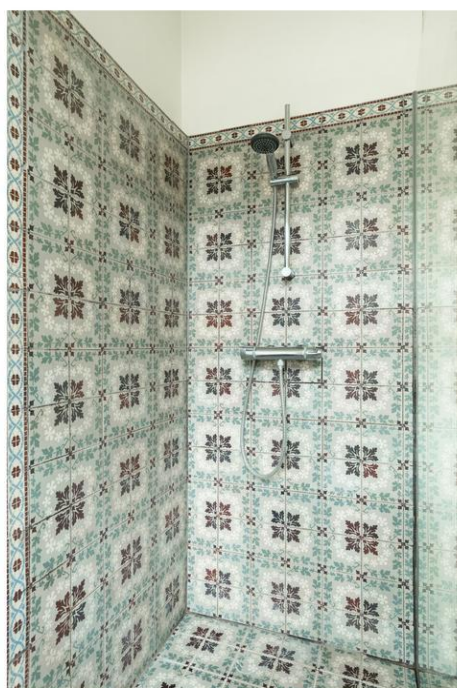








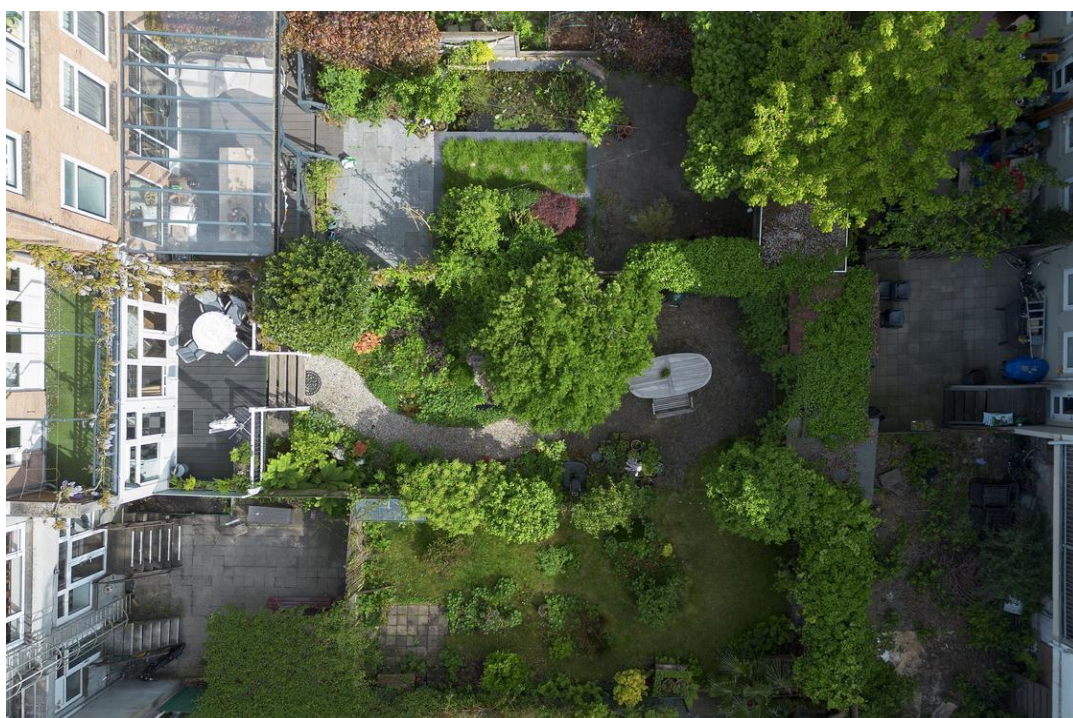












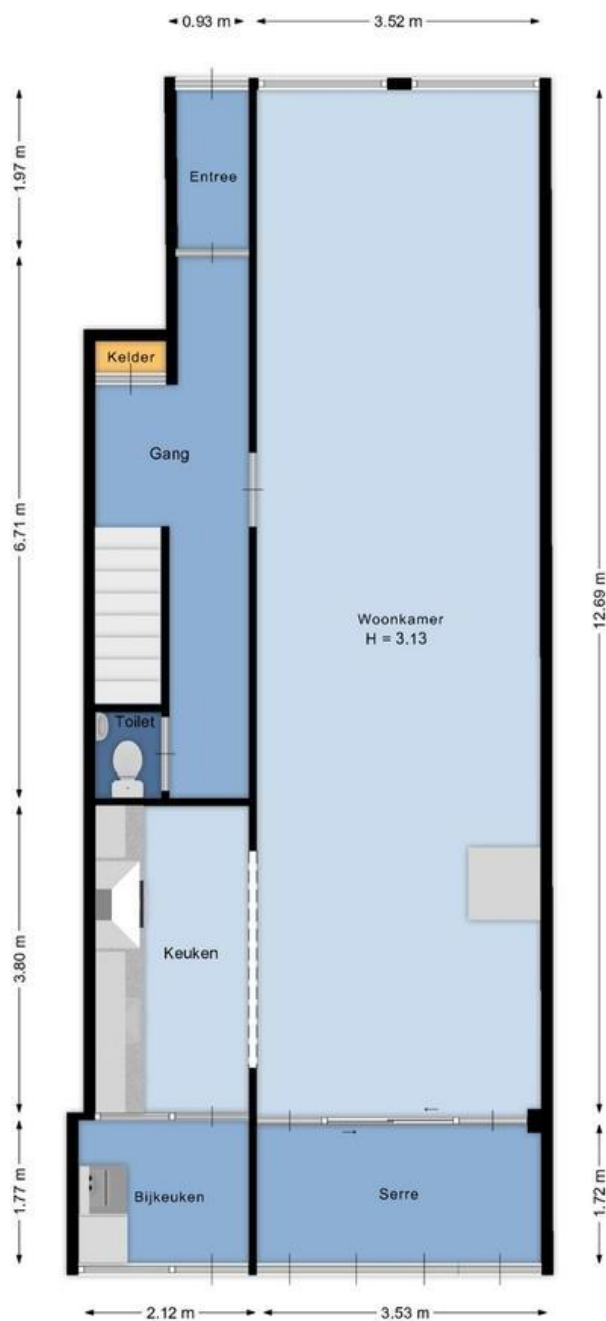








Plattegrond



Gegenereerd met www.immoscan.app

Plattegrond



Gegenereerd met www.immoscan.app

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Planken keuken, (witte) kasten schuur, stelling achterwand schuur links	☒	☐	☐	☐
- Kleding kasten rechts in tussenkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☒	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Buitenkranen	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				

Aangenaam!



Maarten Smit

Staat altijd voor je klaar, zeer gedreven als makelaar-taxateur. Trotse papa van Noud, Pip, Seppe en Ot.

Barbera Drinkwaard

Gepassioneerd in het werk als makelaar-taxateur, getrouwd met Rik en trotse mama van Joëlle!

Nikita de Wit

Werkt sinds 2008 in de makelaardij, spreekt graag af met vrienden en zet zich in voor de Roparun.

Quinten Boender

Komt altijd binnen met een lach, slaat graag een balletje op de golfbaan en woont samen met vriendin Elisa.

Elise Andeweg

Werkt sinds 2015 met plezier bij Delta en mist zelden een uitje met collega's! Mama van twee en koffie drinken buiten de deur is toch wel echt haar grootste hobby!

Kim Bons

Is graag bezig met van alles en nog wat tegelijkertijd, getrouwd met Gerard en mama van Noud.

Hilde van der El

Houdt van interieur en styling, kijkt graag mee bij de styling van jouw woning, is getrouwd met Herman en mama van Lot en Sil.

Pauline Muilwijk

Houdt van creativiteit, werkt nauwkeurig en perfectionistisch, en is getrouwd met Walter.

Gerdine Jonas

Laat zich niet gek maken, is humoristisch en staat altijd voor je klaar. Getrouwd met Michel en gaat graag wandelen met hond Jones.

Julia de Vries

Is een gestructureerde chaoot. Bevindt zich het liefst onder de mensen en houdt van een gezellig praatje.

Dominique Kircher

De jongste collega ooit! Ambitieuw, vriendelijk en nog heel druk met leren tussen de werkdagen door.