

BIJZONDER WONEN IN HET NIEUWE WESTEN VAN ROTTERDAM



Thijs  eijer
Makelaardij

Mathenesserlaan 369 a/b
Rotterdam - Delfshaven

Mathenesserlaan 369 a/b

Sommige huizen zijn bijzonder.

De Stadsburcht aan de Mathenesserlaan is uniek.

Omschrijving

Achter de stoere gevels van dit enorme hoekpand uit 1909 schuilt maar liefst 357m² aan woon-, werk- en atelier-ruimte, verdeeld over twee samengevoegde woningen die desgewenst weer afzonderlijk kunnen worden gebruikt. Een huis met artistiek karakter, geschiedenis en ongekende mogelijkheden, midden in het geliefde Rotterdam-West.

Wie binnenkomt, merkt direct dat hier iets bijzonders aan de hand is. De driehoekige plattegrond, de royale trappenhuizen en de vele raampartijen rondom, zorgen voor een indrukwekkende hoeveelheid licht en ruimte. Oorspronkelijke details zijn bewaard gebleven, namelijk met liefde gerestaureerd. De stemming uit het begin van de vorige eeuw is hier letterlijk voelbaar.

De huidige eigenaar woont en werkt al ruim veertig jaar met veel liefde op deze plek. Hij heeft sinds 2023 een omvangrijke restauratie in gang gezet, ook om dit pand waardig achter te laten. Gevels, constructies, houtwerk, stucwerk en dak zijn of worden momenteel stap voor stap aangepakt, met gevoel voor de oorspronkelijke architectuur. Bij oplevering hoeft dit restauratieprogramma niet af te zijn. De nieuwe eigenaar kan dit wellicht op eigen wijze met plezier voltooien.

De Stadsburcht, zo door de huidige eigenaar getiteld vanwege zijn robuuste uitstraling, biedt talloze mogelijkheden voor verschillende woonvormen. Met tien kamers, twee woonkeukens, twee badkamers, vier toilet-

ten, meerdere droge kelderruimtes en een praktische berging is het pand uitermate geschikt voor een groot gezin (mèt au pair), dubbele bewoning, een praktijk aan huis, een woongroep of een combinatie van wonen en werken.

Penthouse-potentieel

Een voortreffelijk verblijf vind je op het dak. Daar is al sinds 1985 een royale daktuin aangelegd geweest van circa 100 m². Die wordt momenteel heringericht vanwege dakisolatie en plannen voor een dak-serre. De gemeente Rotterdam bevordert groenvoorzieningen op het dak, zoals je vanaf die plek ook kunt waarnemen: overal zie je aangelegde daktuinen. Omdat de Stadsburcht een driehoek vormt geldt op dit specifieke dak maximale privacy. Slechts aan één kant burens in de nabijheid. Je zit niet ingeklemd. Hierdoor een wijds uitzicht van 300 graden. Je kijkt uit over Rotterdamse puntdaken, je ziet oude kerktorens en prachtige hijskranen in het havengebied. In de verte zie je de skyline van Rotterdamse hoogbouw en als het helder weer is zie je zelfs de universiteitsgebouwen in Delft staan.

Omgeving

De locatie en de ligging zijn bijzonder gunstig. Rotterdam-West behoort sinds de jaren '90 van de vorige eeuw tot de meest geliefde stadswijken in Nederland. De brede Mathenesserlaan, de prachtig onderhouden platanen en het nabijgelegen Heemraadspark bieden een groene omgeving met een voorname uitstra-



Mathenesserlaan 369 a/b



Omschrijving

ling. Tegelijkertijd bevinden zich hier tal van gezellige winkelstraten op loopafstand: de Nieuwe Binnenweg, het Mathenesserplein, de Vierambachtsstraat en de Middellandstraat. Deze locatie biedt een uniek aanbod aan winkels, cafés en restaurants die deze wijk zo eigen maken. Hier voel je je snel thuis.

Scholen en voorzieningen

De omgeving beschikt over verschillende basisscholen, middelbare scholen en kinderopvanglocaties. Ook internationale scholen en het hoger onderwijs zijn goed bereikbaar. Sportverenigingen, gezondheidsvoorzieningen en supermarkten bevinden zich op korte afstand. Alle dagelijkse voorzieningen liggen onder handbereik.

Horeca

Ga je graag uit eten om de hoek, dan is dit een ideale locatie. Op loopafstand is een breed aanbod aan restaurants, koffiebars, lunchzaken en terrassen. De Nieuwe Binnenweg en de Middellandstraat staan bekend om veelzijdige horeca, van wereldkeukens tot eigentijdse stadsrestaurants en gezellige cafés. Juist het lokale karakter en de afwezigheid van massatoerisme maken deze buurt zo geliefd bij Rotterdammers.

Openbaar vervoer en bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Coolhaven ligt op 5 minuten loopafstand. Ook tram- en bushaltes bevinden zich op loopafstand en bieden snelle verbindingen met Rotterdam Centraal Station, het

stadscentrum, De Doelen en andere culturele voorzieningen. Ook per fiets zijn alle belangrijke bestemmingen eenvoudig bereikbaar.

Met de auto zijn de A13, A20 en A16 snel toegankelijk en parkeren is mogelijk in de directe omgeving.

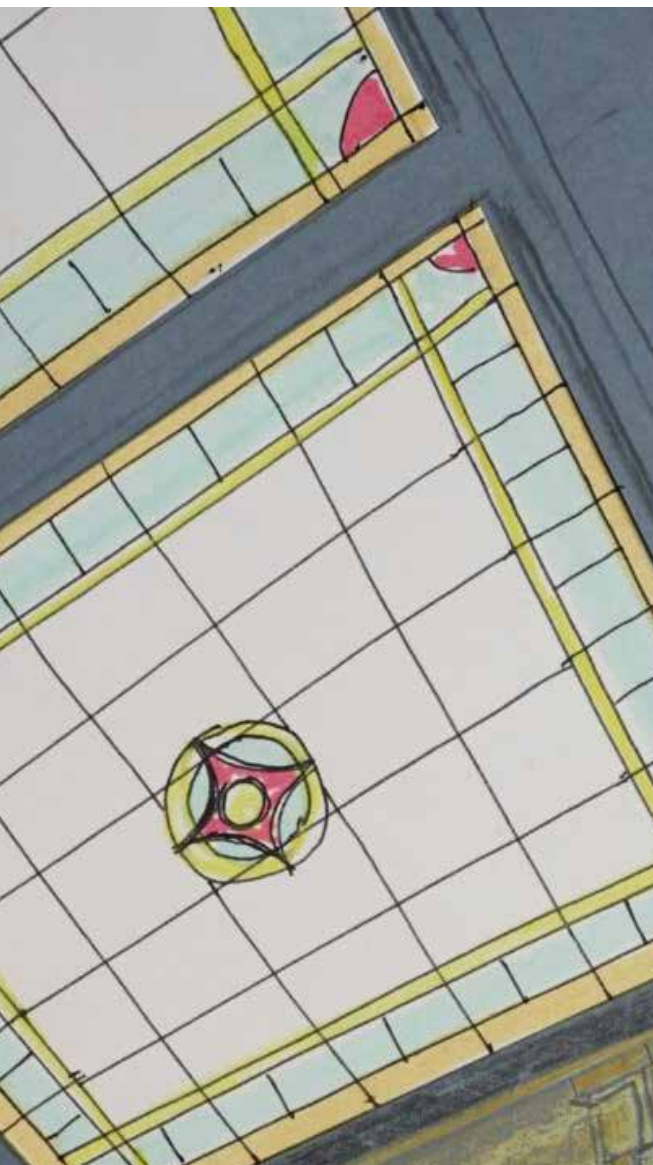
De Stadsburcht is bepaald geen standaardhuis. Mensen die gevoelig zijn voor architectuur, licht en ruimte zullen die artistieke waarden direct herkennen. Geniet van de mogelijkheden van een stoer pand dat zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensfasen en woonwensen.

Het pand komt zowel in zijn geheel als gedeeltelijk beschikbaar. Door middel van een splitsing kunnen het benedenhuis 369B van 174 m² en het bovenhuis 369A van 183 m² opnieuw zelfstandig worden ingezet.

Kortom: een unieke kans om eigenaar te worden van Rotterdamse bouwgeschiedenis, waar werken en leven vanzelfsprekend samenkomen.

De brochure is voorzien van handgetekende impressies gemaakt door kunstenaar Marja Zomer.

Mathenesserlaan 369 a/b



Omschrijving

Indeling:

(Onderstaande kamernummering verwijst naar de plattegrond)

Begane grond:

Central entrance at Mathenesserlaan 369B. Central hall (with 1st toilet) with access to the various rooms. Spacious eat-in kitchen (1) of approx. 22m² with a view of C.P. Tielestraat. Room (1) approx. 20m² and room (2) approx. 17m², with a view of the avenue and the small square at the corner of Mathenesserlaan and C.P. Tielestraat. The flexible layout makes the ground floor suitable for multiple bedrooms or workspaces, for example for a home-based practice.

On the inside, there is a practical storage room of approx. 10m² and access to several dry cellar spaces.

The open staircase leads past beautiful stained glass to:

1e verdieping:

Ruime centrale overloop (met 2e toiletruimte) en toegang tot:
Statige kamer en suite (3) en (4) samen ca. 41m² en ook afzonderlijk bruikbaar (21 en 20m²) vanwege schuifdeur-separatie en eigen deuren naar de overloop. Deze kamer en suite is ook rechtstreeks bereikbaar via toegangsdeur 369-A.
Kamer (5) ca. 17m².

1e Badkamer met douche(hoek), wastafel, aansluiting voor wasapparatuur en fraaie granito vloer.

2e verdieping:

Bereikbaar met de doorlopende trap vanaf de 1e verdieping en ook via eigen trapopgang vanaf de straat (immers hier begint huisnummer 369A)

Centrale overloop (met 3e toiletruimte) met toegang tot diverse ruimten.

Kamer (6) ca. 26m² en kamer (7) ca. 15m², voorheen een kamer en suite van ca. 41m² aan de laanzijde. Tweede woonkeuken (2) ca. 20m².

3e verdieping:

Deze bovenste woonlaag beschikt over een centrale overloop (met 4e toiletruimte en 2e badkamer).

Kamer en suite (8) en (9) ca. 41m², afzonderlijk bruikbaar vanwege schuifdeur-separatie en eigen deuren naar de overloop en dan ca. 21m² en ca. 20m².

Kamer (10) ca. 20m² met vrij zicht over/richting de C.P. Tielestraat.

Vanaf deze verdieping is de vaste trap naar de daktuin bereikbaar.

Daktuin:

Een hoogtepunt van de Stadsburcht is de daktuin van ongeveer 100m². Hier geniet je van een panoramisch uitzicht over Rotterdam en ver daarbuiten. Richting het zuiden en westen zijn de havenkranen zichtbaar, terwijl aan de oostzijde de Rotterdamse skyline het decor

Mathenesserlaan 369 a/b



Omschrijving

vormt. Op heldere dagen strekt het uitzicht aan de noordzijde zich uit tot Delft.

De daktuin wordt momenteel opnieuw ingericht vanwege dakisolatie en plannen tot de bouw van een dak-serre. Voorheen lagen hier houten vlonders, en boden royale plantenbakken ruimte aan bloemen, heesters en bomen. Dit potentieel biedt een unieke buitenruimte waar rust en groen samenkomen met het dynamische stadsleven.

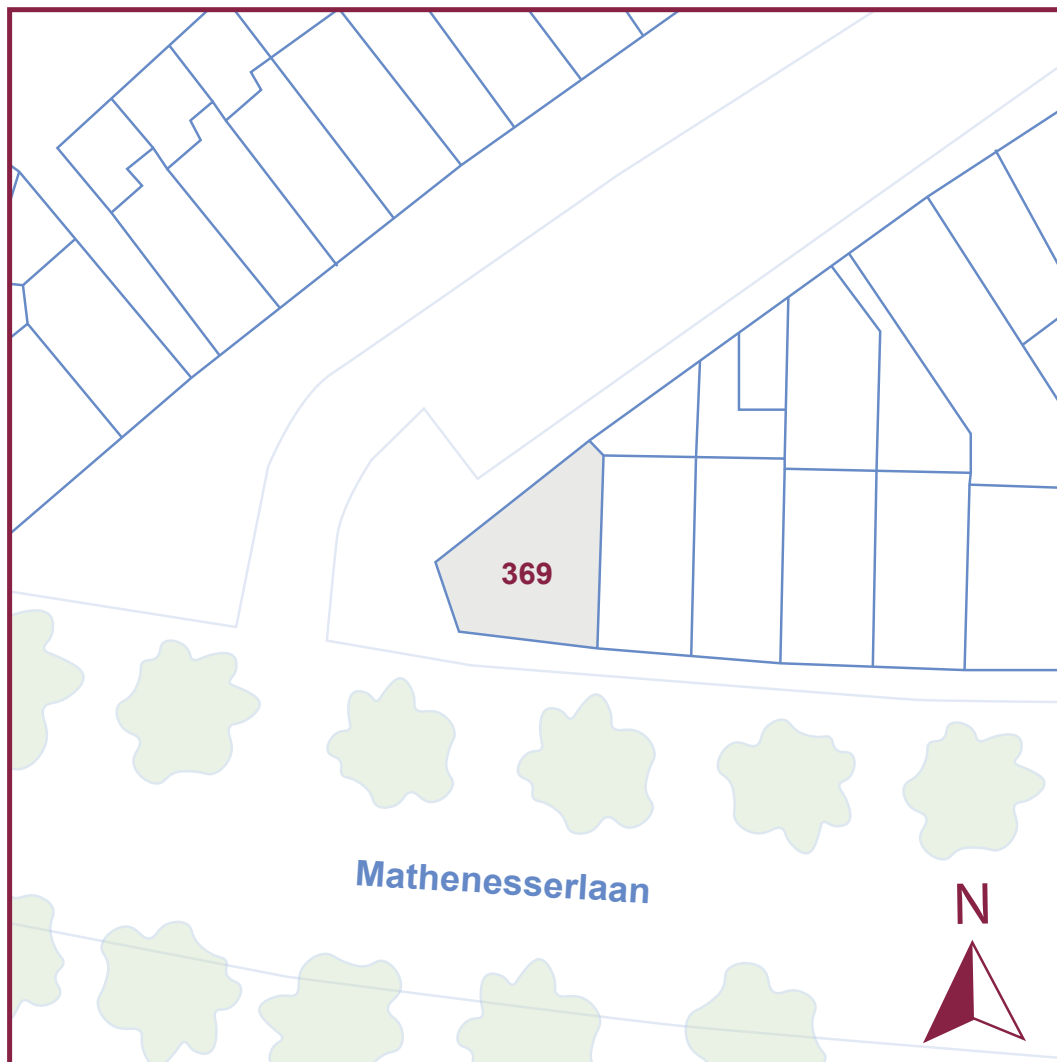
Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 357 m² en inhoud ca. 1.200 m³;
- Twee samengevoegde woningen: Mathenesserlaan 369A (183 m²) en 369B (174 m²);
- Mogelijkheid tot splitsing en dus 'op naam' van twee verschillende eigenaren;
- Tien kamers, twee woonkeukens, twee badkamers, vier toiletten, meerdere droge kelderruimten, berging op de begane grond;
- Daktuin van ca. 100m²;
- Restauratie 'onder handen' en gestart in 2023;
- Oorspronkelijke details grotendeels behouden;
- Geschikt voor dubbele bewoning (en dubbel eigendom), praktijk/atelier aan huis of wonen en werken;
- Verkoop als geheel of per afzonderlijk appartementsrecht;
- Levering in overleg.



Mathenesserlaan 369 a/b

Situatie tekening



Mathenesserlaan 369 a/b

Plattegronden

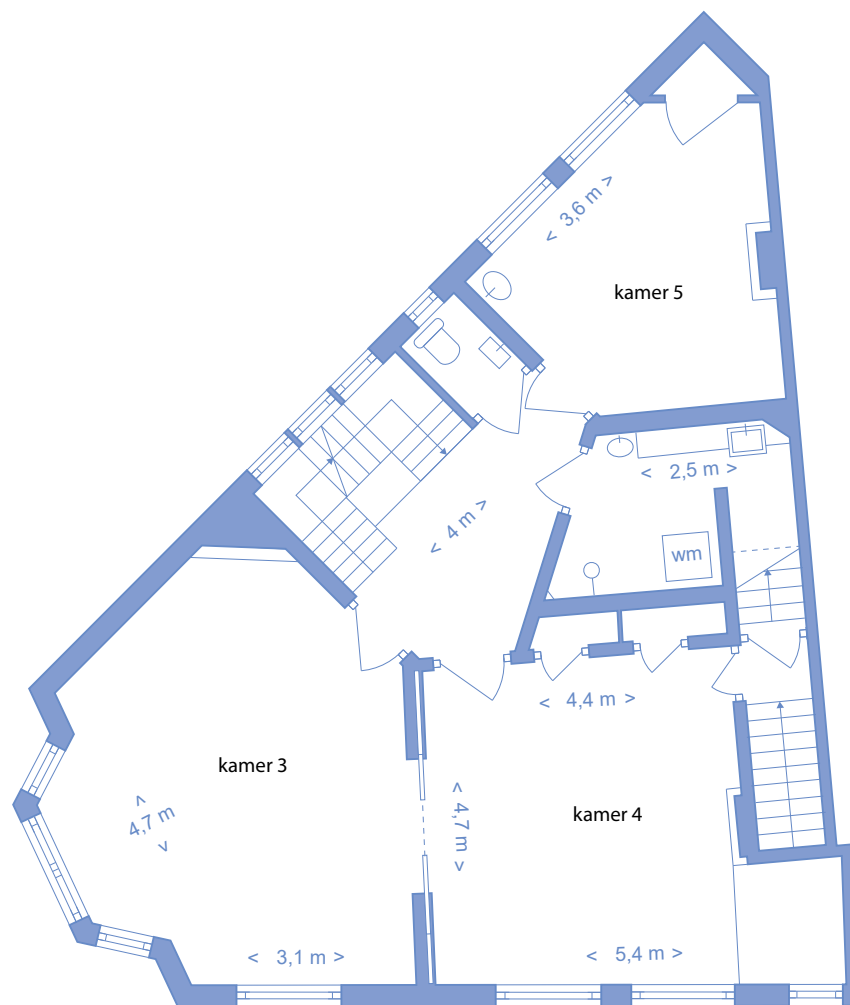
begane grond



Mathenesserlaan 369 a/b

Plattegronden

1e verdieping



Mathenesserlaan 369 a/b

Plattegronden

2e verdieping



Mathenesserlaan 369 a/b

Plattegronden

3e verdieping



Mathenesserlaan 369 a/b



Mathenesserlaan 369 a/b



Mathenesserlaan 369 a/b



Mathenesserlaan 369 a/b



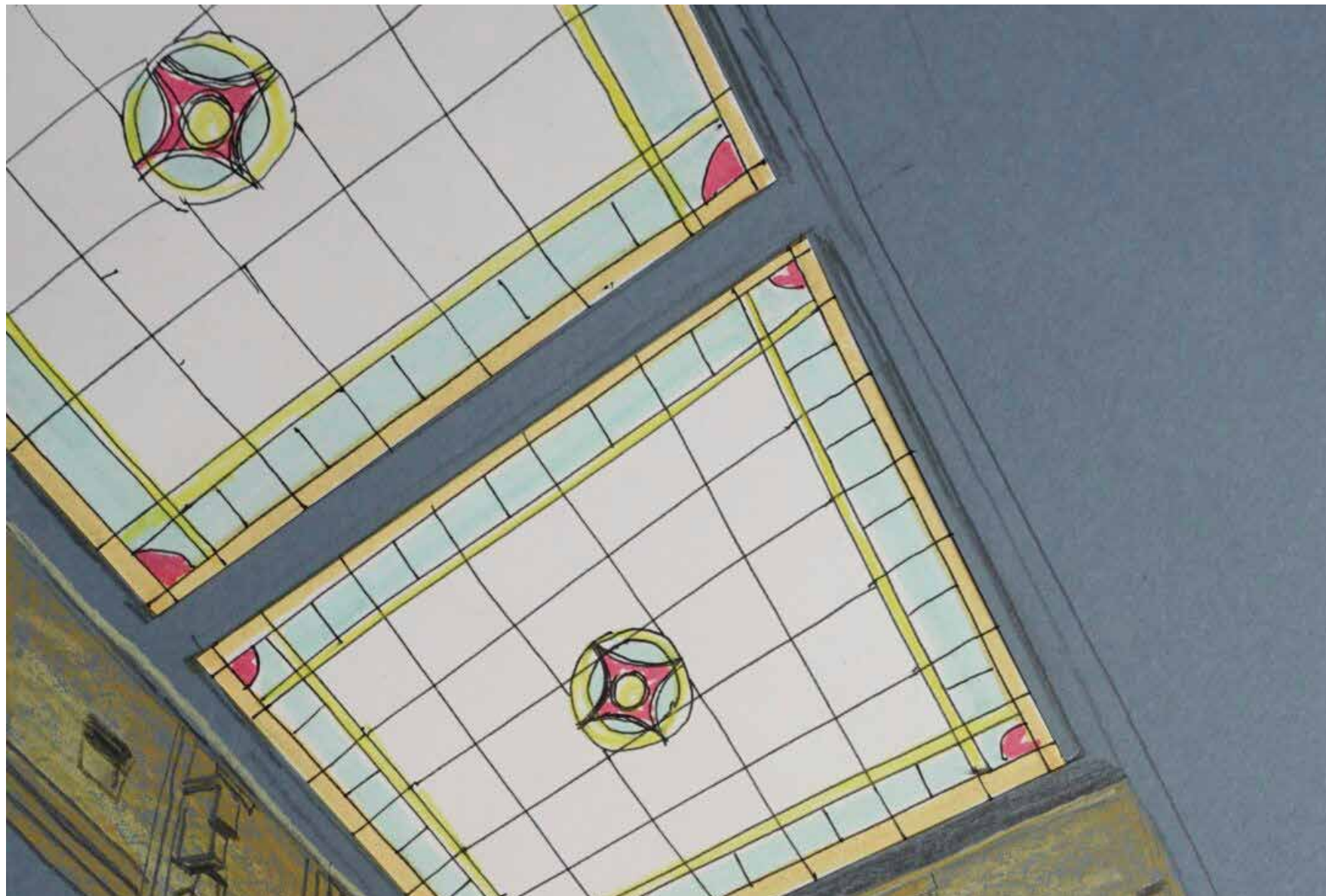
Mathenesserlaan 369 a/b



Mathenesserlaan 369 a/b



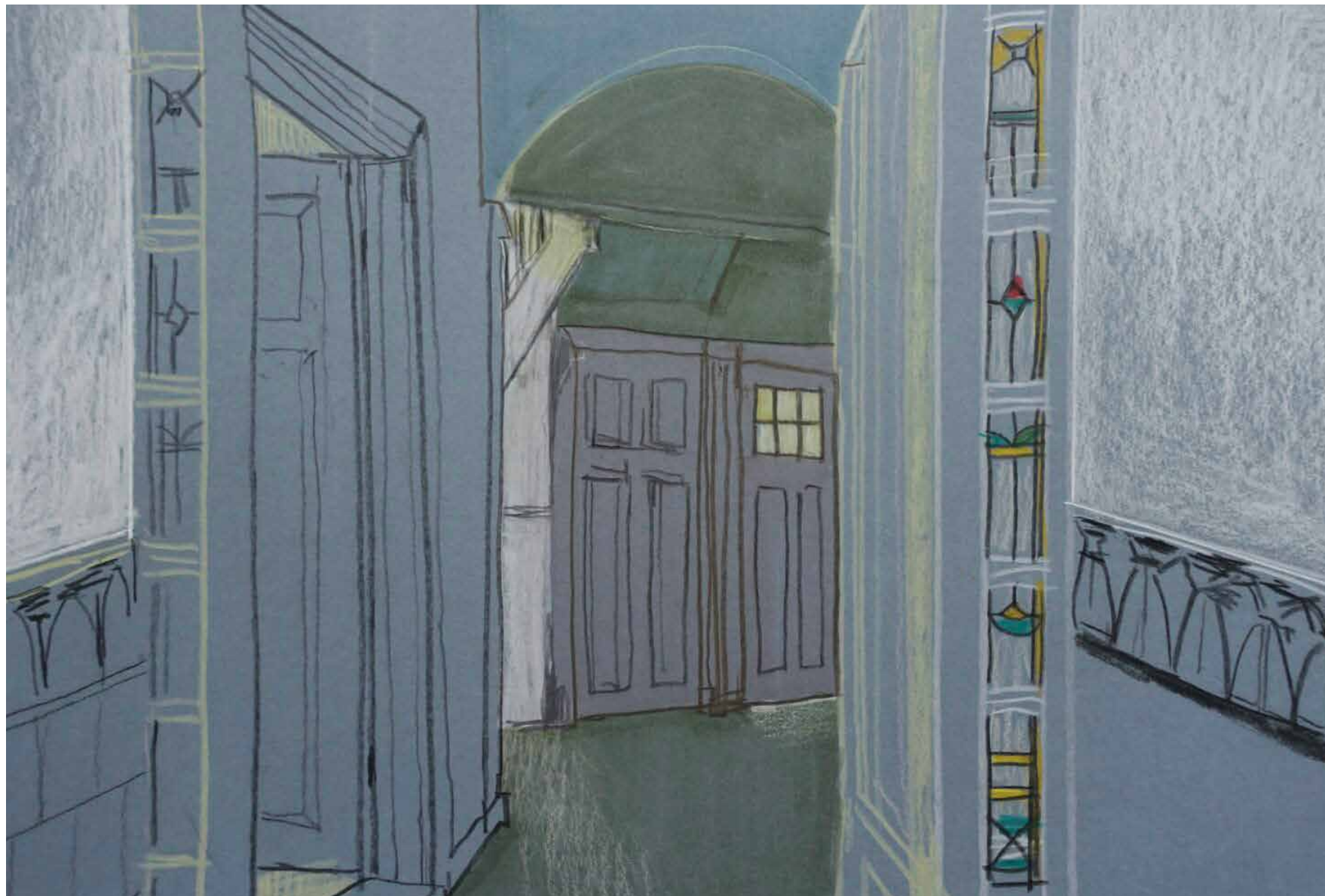
Mathenesserlaan 369 a/b



Mathenesserlaan 369 a/b



Mathenesserlaan 369 a/b



Mathenesserlaan 369 a/b



THIJS MEIJER MAKELAARDIJ

de makelaar die wérkt!

Bij ons kantoor vindt u nog de kennis en zorgvuldigheid die u van een traditionele makelaar mag verwachten. Door allereerst veel tijd en energie te steken in onze kennismaking met u, zijn we in staat een helder en praktisch traject op touw te zetten bij uw verkoop- of aankoopplannen. En omdat het ook onze traditie is om vernieuwend te werken, combineren we onze vertrouwde dienstverlening met de geavanceerde mogelijkheden die de nieuwe media ons tegenwoordig biedt.

Kiest u voor onze dienstverlening, dan gaat u verder met een zelfstandig en onafhankelijk kantoor, dat veel waarde hecht aan een persoonlijke benadering. We hebben oog voor de gevoelswaarde van ieder huis en we beoordelen het vervolgens op een rationele manier.

Thijs Meijer is op basis van vakbekwaamheid gecertificeerd en geregistreerd vastgoedbemiddelaar. Daarnaast is hij ingeschreven als Register Taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Thijs Meijer Makelaardij is aangesloten bij de landelijke brachteorganisatie NVM en niet aangesloten bij een plaatselijke makelaarsvereniging, zodat de onafhankelijkheid gewaarborgd blijft.

Thijs Meijer Makelaardij is de makelaar die voor u wérkt en u de zorg uit handen neemt die het verkopen of kopen van een huis met zich meebrengt!



Volg ons ook op social media:

 Thijs Meijer Makelaardij  Thijsmeijermakelaardij

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod en onder voorbehoud van gunning.