



Aleidisstraat 105 C 02

Rotterdam | Vraagprijs € 440.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	102 m ²
Perceeloppervlakte:	-
Bouwjaar:	1920
Aanvaarding:	Direct
Koopprijs:	€ 440.000,- k.k.
Kamers:	5
Slaapkamers:	4



Deze verrassend ruime woning is verdeeld over twee woonlagen en bevindt zich op de tweede verdieping en het achterste gedeelte van de vierde verdieping. Dankzij de slimme opzet biedt de woning tal van mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een ruime woning voor jezelf, een fijn familiehuus of de huidige indeling met dubbele bewoning wilt behouden: hier kun je de woning eenvoudig aanpassen aan jouw woonwensen.

Momenteel is de woning ingericht voor dubbele bewoning, dus samenwonen met familie, vriend(in) of studie genoot is hier wel heel makkelijk. Met enkele relatief eenvoudige aanpassingen creëer je echter moeiteloos één royale (gezins)woning, waarbij je de beschikbare ruimte optimaal zelf kunt benutten.

DE WIJK

Middelland is een levendige en karaktervolle wijk, eigenlijk ook wel in het midden van Rotterdam. Dankzij de centrale ligging woon je hier midden in de stad, met alle voorzieningen binnen handbereik, terwijl de wijk tegelijkertijd een prettige en ontspannen woonsfeer behoudt. Al sinds het ontstaan staat Middelland bekend om zijn statige uitstraling, brede lanen en singels met fraaie architectuur; het groene Heemraadspark is om de hoek.

Wat Middelland bijzonder maakt, is haar twee gezichten: de energie en levendigheid van de stad gecombineerd met een gezellige, bijna dorpse woonomgeving. Naast de prettige ligging ervaar je hier een rustige woonomgeving, mede dankzij de rustige burens aan de boven-, onder- en naastgelegen woningen.

Op culinair gebied valt er volop te ontdekken: van authentieke toko's, ambachtelijke speciaalzaken en delicatessenwinkels tot gezellige koffietentjes en restaurants zoals Portugalia Tasca en Café de Wilde Mossel. Het bruisende stadsleven is altijd dichtbij!

De bereikbaarheid is uitstekend. Uitvalswegen zoals de A13 en A20 liggen dichtbij, je zit zo op de snelweg, en ook het openbaar vervoer is optimaal geregeld met trams en Rotterdam Centraal op ca. 5 min. loop- of korte fietsafstand. Het stadscentrum is snel en eenvoudig te bereiken, zowel te voet als per fiets, via verschillende aantrekkelijke routes.

DE WONING

Via de entree bereik je met de trap de eerste woonlaag op de tweede verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken en de woonkamer, beide gelegen aan de voorzijde van de woning. De moderne, strak vormgegeven keuken is uitgevoerd met greeploze, matwitte kasten en een stijlvol grijs aanrechtblad. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een ingebouwde koel-/vriescombinatie, een inductiekookplaat, een oven en een vaatwasser. Inbouwspots in het plafond zorgen voor een sfeervolle verlichting, terwijl de doorlopende visgraatvloer een fraaie verbinding vormt met de overige leefruimtes. Dankzij de charmante erker valt hier veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en lichte sfeer.

De royale woonkamer beschikt over authentieke ensuite-deuren, waardoor de ruimte op verschillende manieren kan worden ingedeeld. Het achterste gedeelte wordt momenteel gebruikt als slaapkamer, maar leent zich ook uitstekend als eetkamer, extra zitkamer of als uitbreiding van de woonkamer. Omdat de bovenverdieping voldoende ruimte biedt voor meerdere slaapkamers, zijn de indelingsmogelijkheden hier bijzonder veelzijdig. De originele schouw vormt bovendien een sfeervol detail dat het karakter van de woning benadrukt.

De grote schuine raampartij aan de voorzijde en de brede raampartijen aan de achterzijde zorgen de hele dag voor een aangename hoeveelheid daglicht en een mooi uitzicht over de wijk. De hele verdieping is voorzien van een strakke visgraatvloer wat zorgt voor een mooie eenheid.

Via het achterste gedeelte van de woonkamer bereik je een tweede hal, die toegang geeft tot een extra kamer. Deze ruimte is ideaal als slaapkamer, thuishok of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een nette, volledig afgewerkte badkamer met een douche, toilet en wastafel.

Via de trap bereik je de vierde verdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als zelfstandige studio met een eigen woonruimte, net keukenblok en een aparte slaapkamer. De douche, het toilet en wastafel zijn slim weg gewerkt onder het schuine dak. Deze indeling maakt dubbele bewoning mogelijk, maar kan desgewenst eenvoudig worden aangepast. Denk bijvoorbeeld aan extra slaapkamers, een royale master bedroom met inloopkast, een werkruimte of een speelkamer voor de kinderen.

Kortom: een woning met karakter, veel leefruimte en een bijzonder flexibele indeling. Of je nu kiest voor één ruime woning of de huidige opzet met dubbele bewoning wilt behouden, hier zijn de mogelijkheden volop aanwezig.

Kom zelf de ruimte en de vele mogelijkheden ontdekken tijdens een bezichtiging.

GOED OM TE WETEN

- Bouwjaar 1920
- Woonoppervlakte ca. 102m²
- Volledig gerenoveerd in 2021
- Huidige indeling voor dubbele bewoning, eenvoudig aan te passen naar wens
- Nieuw verlaagd plafond in slaapkamer voor extra isolatie
- Dak vernieuwd in 2020, houten balken in kruipruimte in januari 2026 vervangen
- Energielabel D
- Goed, jaarlijks onderhouden CV ketel
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 75,00
- Er geldt een zelfbewoningsplicht voor deze woning
- Er wordt een ouderdomsclausule opgenomen met betrekking tot het bouwjaar
- Er wordt een “niet bewoningsclausule” opgenomen

Het bovenstaande is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. 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. 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden

VENK makelaars taxateurs is de makelaar van de verkoper. Neem je eigen makelaar mee voor advies bij aankoop van je nieuwe woning.











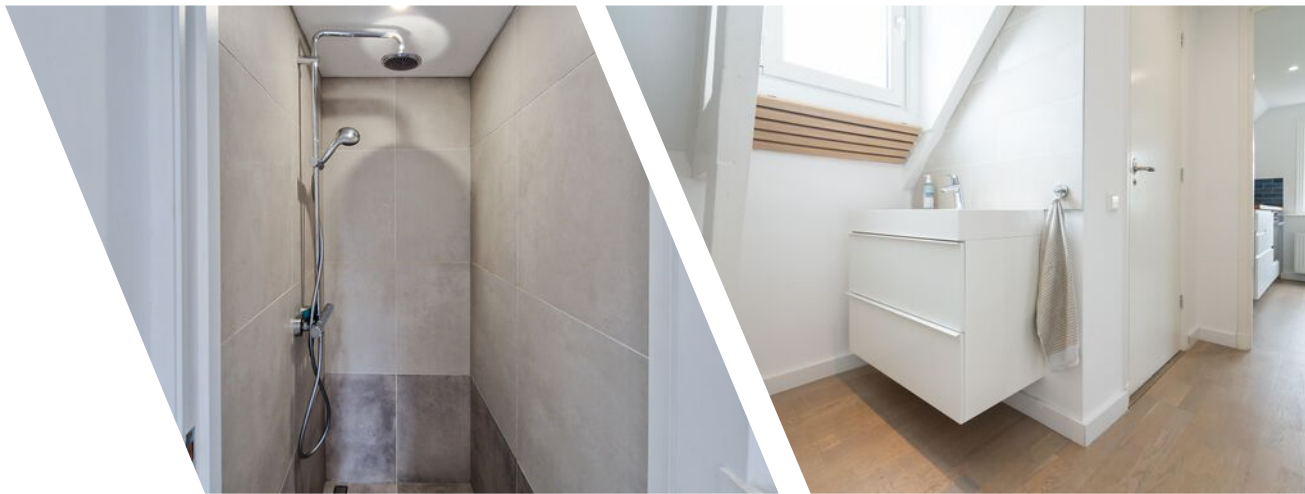


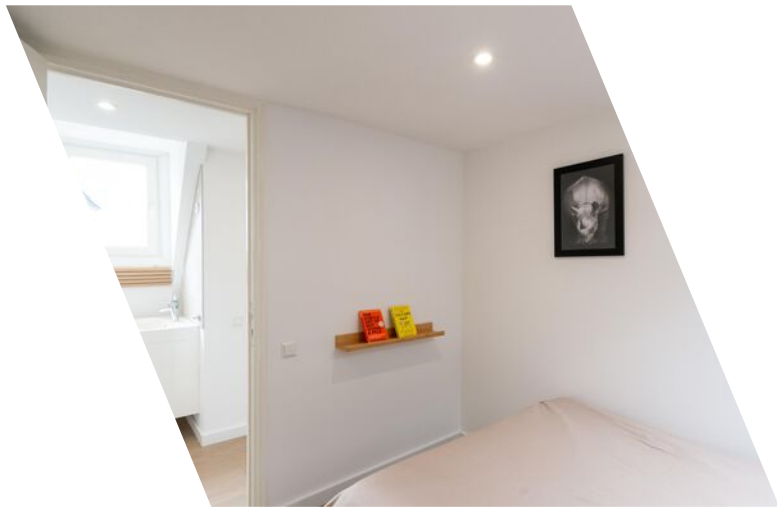






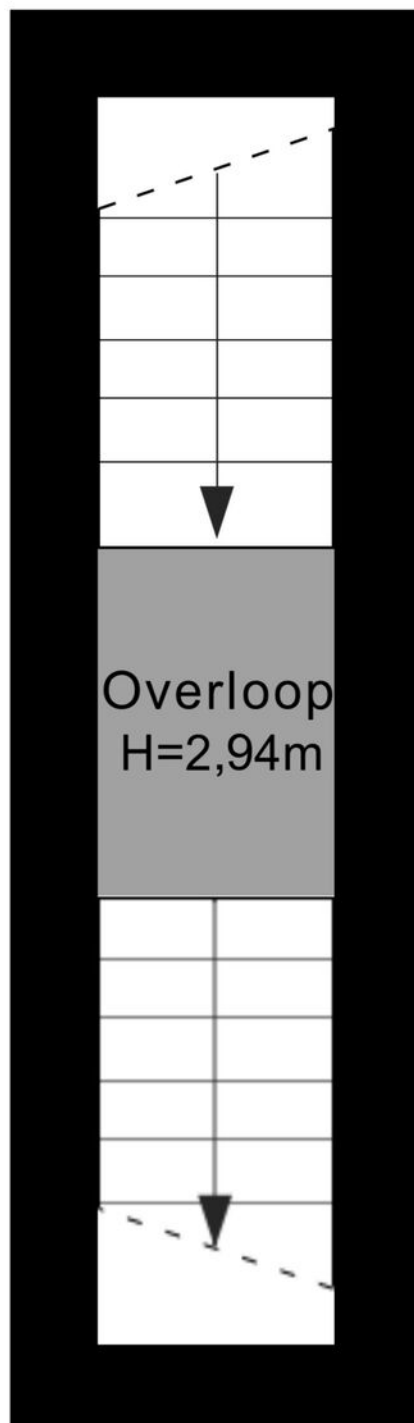






Plattegrond

◀ 0.81 m ▶



↕ 1.21 m ↗

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3021SJ



12345

Deze kaart is noordgericht.

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Delfshaven

Section

Perceel	3421
---------	------

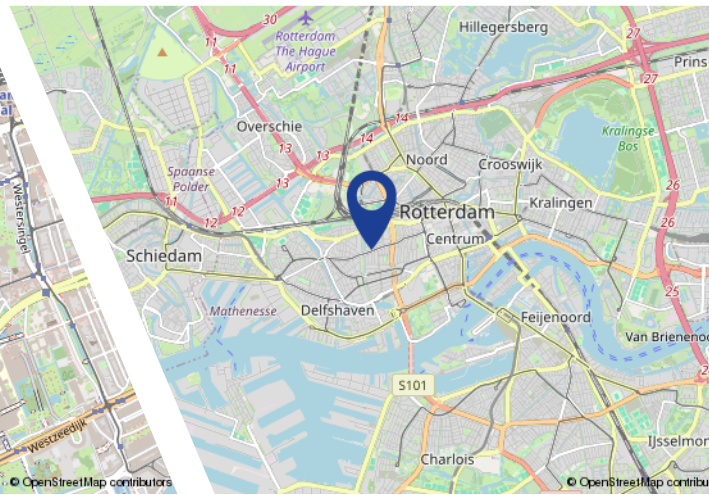
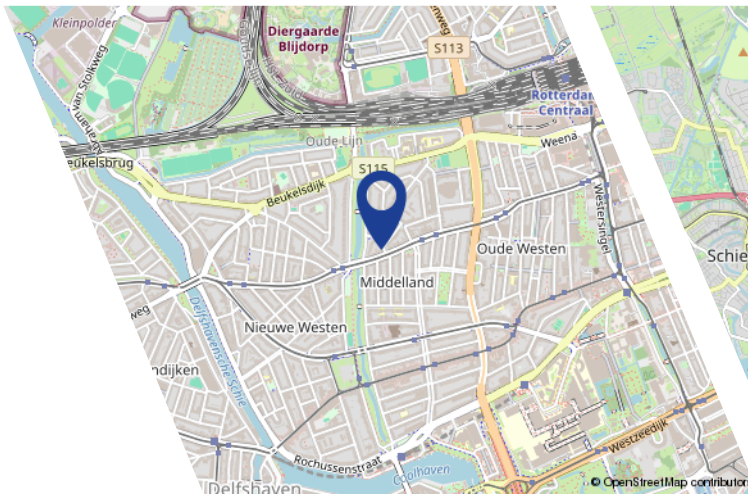
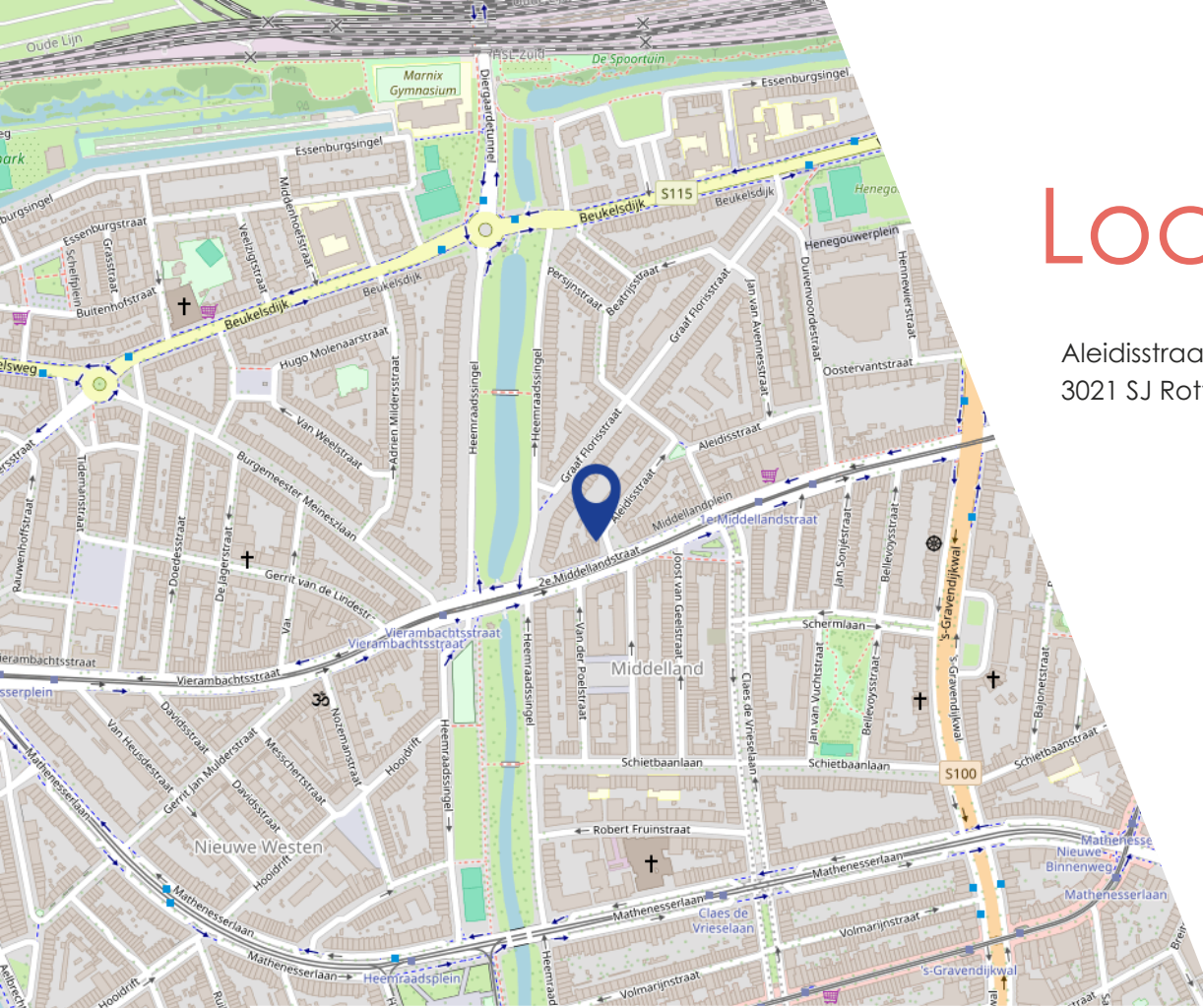
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie

Aleidisstraat 105 C 02
3021 SJ Rotterdam



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Aleidisstraat 105 C 02, 3021 SJ Rotterdam

Datum:

13-07-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, 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	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– 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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

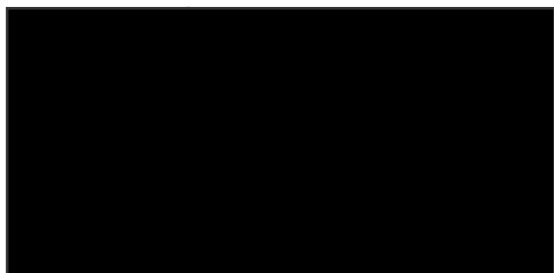


Overig

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:				
-				
-				

Voor akkoord,



De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Rotterdam
13-07-2026

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Algemeen

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een nvm-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor de rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Indien het bouwjaar van de woning ligt voor 2010, zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze koper

Indien door de notariskeuze van koper (s) de kosten van verkoper voor doorhaling van de hypotheek hoger uitkomen dan € 275,00 per doorhaling zullen de extra kosten boven voornoemd bedrag voor rekening van koper komen.

Indien een notaris buiten een straal van 10 kilometer van de verkochte woning door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmacht verstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van koper komen.

Uitstel overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te verrekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

Toelichting 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

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint op 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge

overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, word de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigd op:	Bedenktijd bedraagt:
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

1. die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerst volgende dag niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
2. zonodig zoveel verlengd dat tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijk gesteld:

- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- 5 mei;
- Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod en 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ons kantoor is geopend maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur. Buiten deze tijden staan wij ook graag voor u klaar en zijn derhalve beschikbaar voor afspraken. Belt u ons dan echter eerst even om een tijdstip af te spreken.

VenK Makelaars/Taxateurs
Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

Interesse?



Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

