



ieder
huis,
eigen
verhaal

Bijlwerffstraat 40 B
3039 VH Rotterdam
€ 449.500,- K.K.

078 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	appartement
Woonoppervlakte	72 m ²
Bouwjaar	1932
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Buitenruimte	balkon
Energie label	B
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming geheel
Bijzonderheden	beschermde stads- of dorpsgezicht



welkom

Wonen in een volledig gerenoveerd en instapklaar jaren '30-appartement in het geliefde Blijdorp, met het Vroesepark om de hoek en verrassend veel extra ruimte in het souterrain? Dan is dit je kans!

Dit sfeervolle appartement van circa 72 m² woonoppervlakte, aangevuld met 27 m² multifunctionele ruimte in het souterrain, is gelegen in een karakteristieke en groene straat op een toplocatie aan het Vroesepark.

De woning is in 2020 volledig gerenoveerd, waarbij veel aandacht is besteed aan duurzaamheid, isolatie, hoogwaardige materialen en het behoud van originele details.

Onder meer de installaties, leidingen, elektra, vloer- en wandafwerking en keuken zijn vernieuwd. Zo zijn de karakteristieke glas-in-loodramen en de schouw behouden gebleven. De combinatie van de sfeer en uitstraling van de jaren '30 met het comfort van nu maakt dit appartement bijzonder aantrekkelijk.

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, een vernieuwde open keuken, een slaapkamer, een moderne badkamer, een separaat toilet en een zonnig balkon op het zuidoosten.

De houten parketvloer en de aanwezige vloerverwarming zorgen voor extra comfort en een warme uitstraling.

Een bijzonder pluspunt is het souterrain van circa 27 m² met

een plafondhoogte van circa 1,80 meter. Het souterrain is in 2025 volledig gerenoveerd en geïsoleerd en beschikt over een separate waskamer, een multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als werk- en slaapkamer en diverse vaste inbouwkasten. Hierdoor biedt deze woning aanzienlijk meer ruimte en gebruiksmogelijkheden dan je op basis van de woonoppervlakte zou verwachten.

Bijlwerffstraat 40B ligt in een karakteristieke en groene straat in het geliefde Blijdorp, op steenworp afstand van het Vroesepark. Hier woon je rustig en groen, terwijl het bruisende stadsleven van Rotterdam binnen handbereik ligt. Winkels, horeca, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Dankzij metrostation Blijdorp, Rotterdam Centraal en de A13/A20 zijn het centrum van Rotterdam en de regio uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Entree met eigen voordeur en trapopgang naar de woning op de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je tevens de inbouwgarderobe en de trap naar het souterrain.

indeling

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop kom je via de openslaande glas-in-staaldeuren in het leefgedeelte van de woning. De woonkamer is voorzien van grote raampartijen, een prettige lichtinval en een hoogwaardige afwerking. De houten parketvloer met vloerverwarming loopt door over de gehele verdieping. De glas-in-loodramen en karakteristieke openhaardschouw zijn behouden gebleven. Daarnaast beschikt de woning over een op maat gemaakte televisiekast, die qua kleur en materiaal aansluit bij de vloer en de keuken.

Aan de voorzijde bevindt zich het comfortabele woongedeelte. Aan de achterzijde ligt de open keuken, die in 2020 is vernieuwd. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. De aanwezige kasten bieden bovendien volop praktische opbergruimte. De eethoek sluit direct aan op de keuken en vormt een sfeervolle plek om uitgebreid te tafelen. Via de openslaande deuren bereik je het balkon aan de achterzijde. Het balkon ligt op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten.

Aan de achterzijde van de verdieping bevindt zich de slaapkamer. Deze biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en beschikt over een praktische inbandige kast. Daarnaast is deze voorzien van een airco (2024) waardoor deze ruimte ook tijdens warme zomerdagen aangenaam koel blijft. De ingebouwde lichtspots zorgen voor een sfeervolle uitstraling. De badkamer is uitgevoerd in neutrale kleurstellingen en beschikt over een ligbad, douche en wastafel met meubel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje.

Souterrain:

Een van de grote pluspunten van deze woning is het souterrain van circa 27 m². Het souterrain is in 2025 volledig gerenoveerd en geïsoleerd en biedt daardoor een comfortabele en veelzijdige extra ruimte. De plafondhoogte bedraagt circa 1,80 meter.

De ruimte is praktisch ingedeeld met een separate waskamer met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als werk- en slaapkamer en beschikt over diverse vaste inbouwkasten.

Het souterrain biedt volop mogelijkheden en is onder andere geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

Bijzonderheden

- Sfeervol jaren '30-appartement, volledig gerenoveerd in 2020;
- circa 72 m² woonoppervlakte met een aanvullend souterrain van 27 m²;
- souterrain volledig gerenoveerd en geïsoleerd in 2025;
- balkon op het zuidoosten;
- bouwjaar 1932;
- energielabel B;
- voorzien van dubbele beglazing, waaronder HR++-beglazing;
- kozijnen aan de voorzijde geschilderd in augustus 2026;
- airconditioning in de slaapkamer, geplaatst in 2024;
- VvE-bijdrage circa € 72,- per maand;
- in de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- oplevering in overleg.

Benieuwd naar de sfeer, ruimte en afwerking van deze woning? Wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging. Ontdek zelf de combinatie van het sfeervolle jaren '30-karakter, het moderne wooncomfort en de verrassend ruime extra mogelijkheden van het souterrain aan de Bijlwerffstraat 40B.

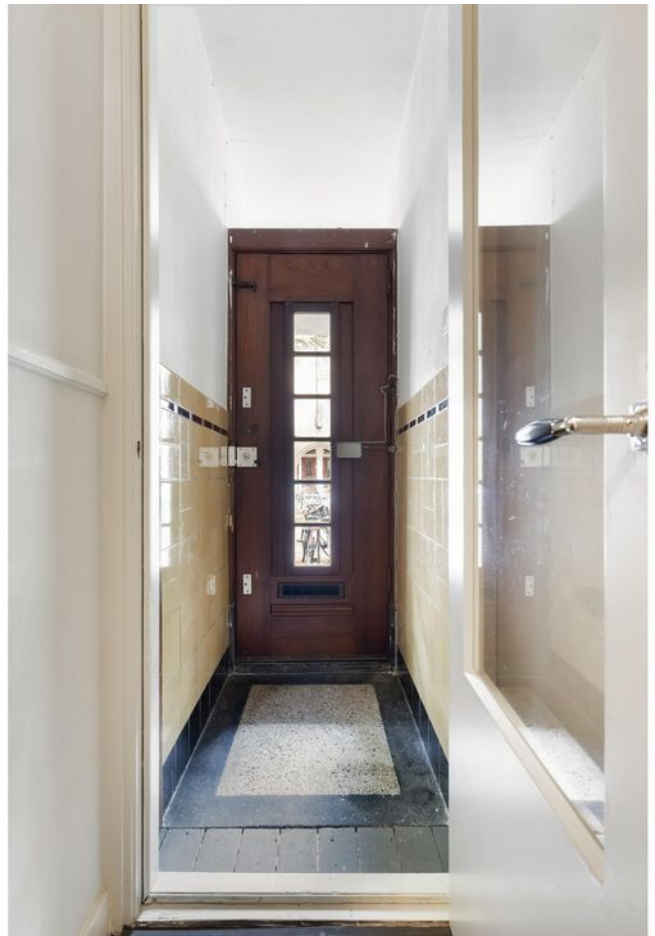


De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



De locatie is heerlijk, je wandelt zo vanuit je voordeur het Vroesenpark in.





De mooie glas-in-stalen deuren geven de jaren 30-woning een moderne en stijlvolle uitstraling.



De maatwerkkasten bieden veel opbergruimte en lopen naadloos over in de keuken.







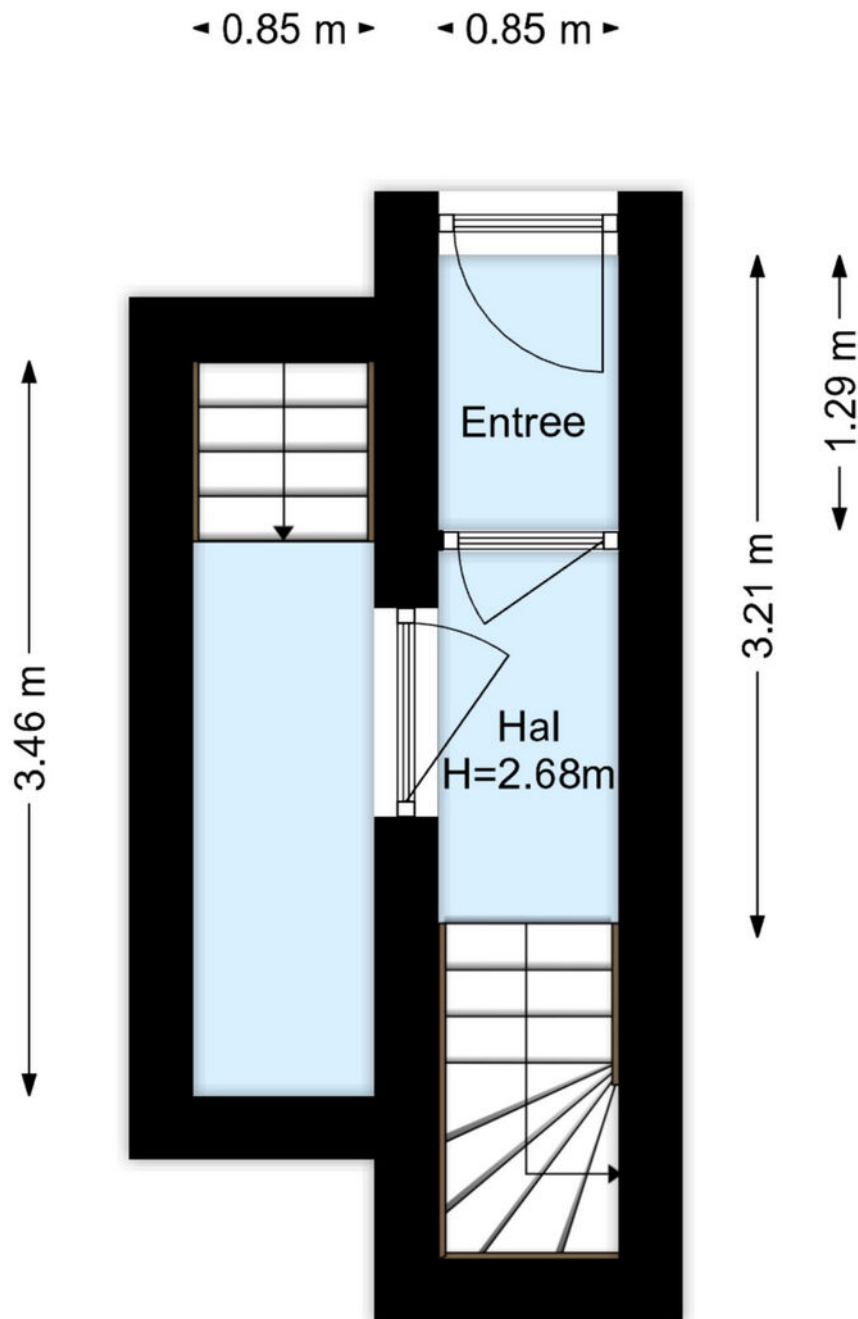
Vanuit de open keuken loop je direct door naar de sfeervolle eetruimte, de ideale plek voor gezellige diners.







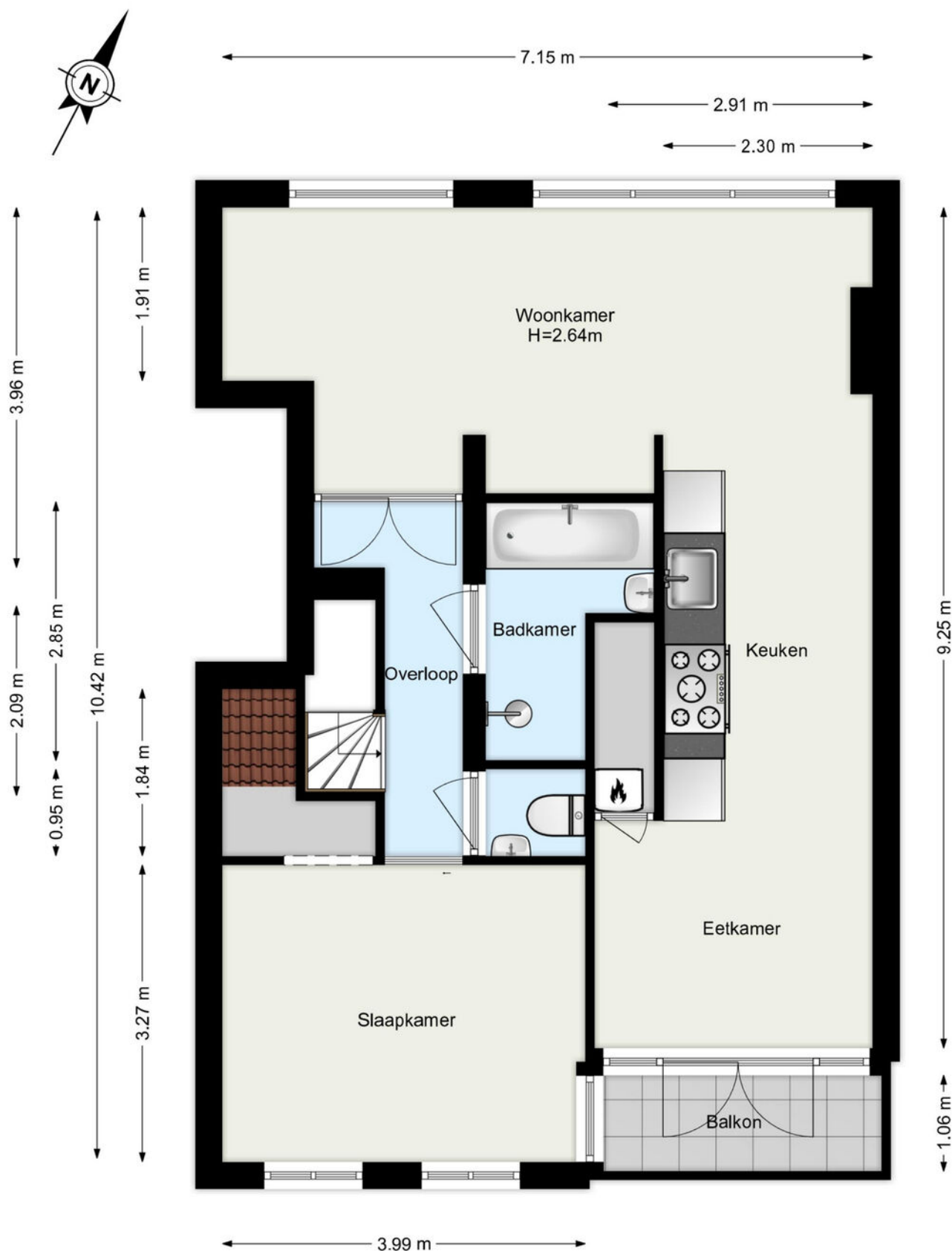
plattegrond



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

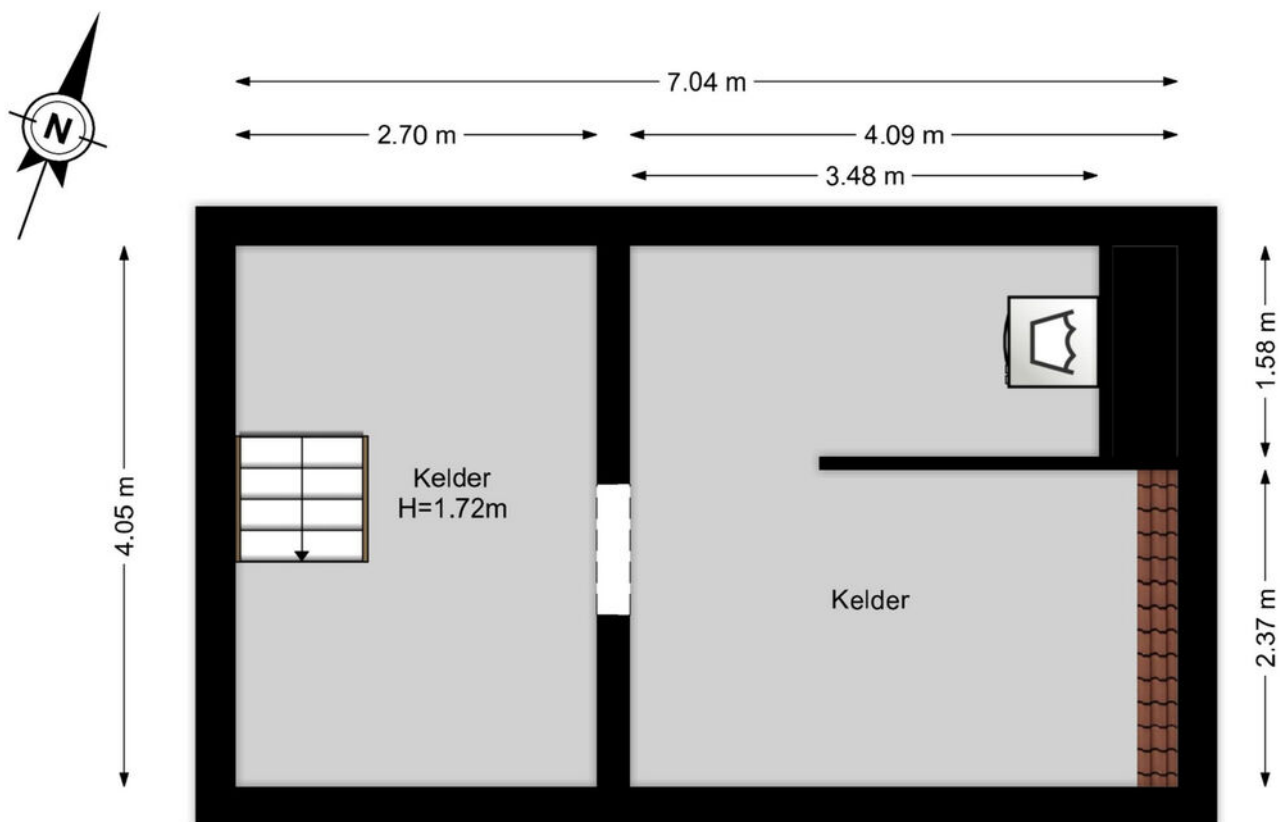
plattegrond



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

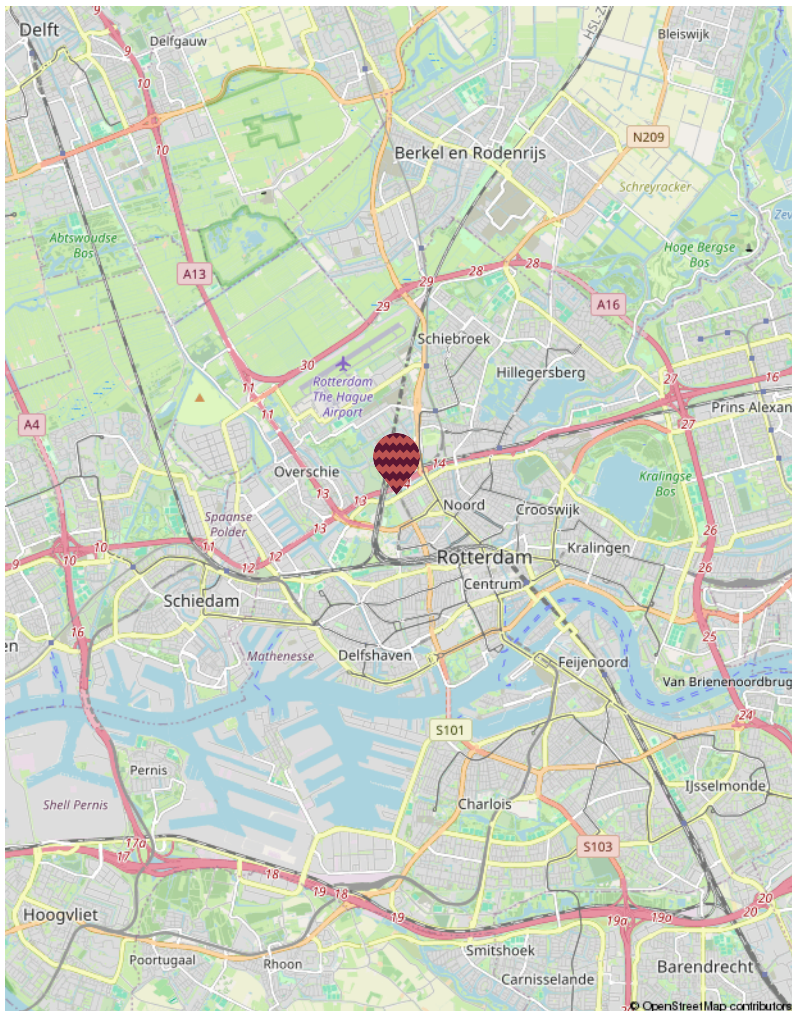
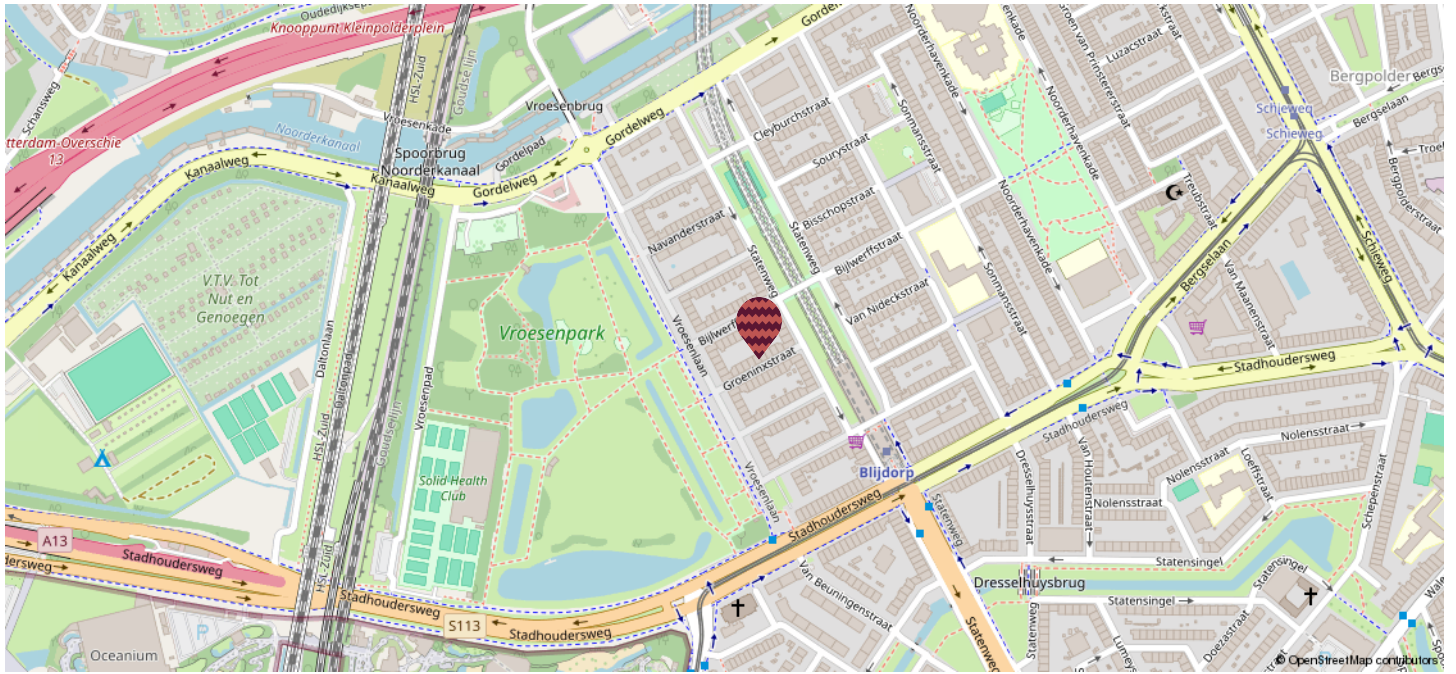
plattegrond



www.frameemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

locatie



over locatie

De Blijwerffstraat ligt in het hart van Blijdorp, statige singels, brede straten en volwassen bomen bepalen hier het straatbeeld en op nog De Blijwerffstraat ligt in het hart van Blijdorp waar statige singels, brede straten en volwassen bomen het straatbeeld bepalen.

Het Vroesepark ligt letterlijk om de hoek: je loopt zo het gras op voor een ochtendrondje, een picknick bij de vijvers of een borrel op het terras van het Vroesepaviljoen, een verrassende hoeveelheid ruimte, groen en vrije tijd binnen loopafstand van je voordeur.

De bereikbaarheid is uitstekend: met metrostation Blijdorp om de hoek sta je binnen enkele minuten in het centrum, Rotterdam Centraal ligt op fietsafstand en via de A13 en A20 ben je zo de stad uit.

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie Z

Perceel 2450

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarssteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Vastgoeddeskundige



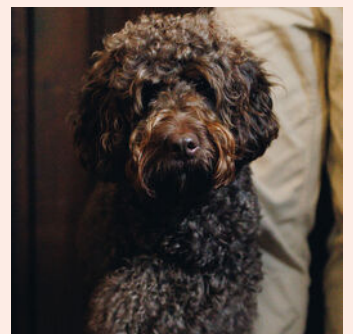
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

verdere informatie

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Procedure bij biedingen

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

Voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.).

Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

Overeenkomst

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

Waarborgsom C.Q. bankgarantie

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

verdere informatie

Asbestclausule

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

Keurders

www.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl

Opvragen bouwtekeningen:

www.regionaalarchiefdordrecht.nl

Funderingsproblemen Dordrecht:

<https://cms.dordrecht.nl/inwoners/>

Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak

Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel,

te vinden op de pagina van de link:

<https://cms.dordrecht.nl/inwoners/>

Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak

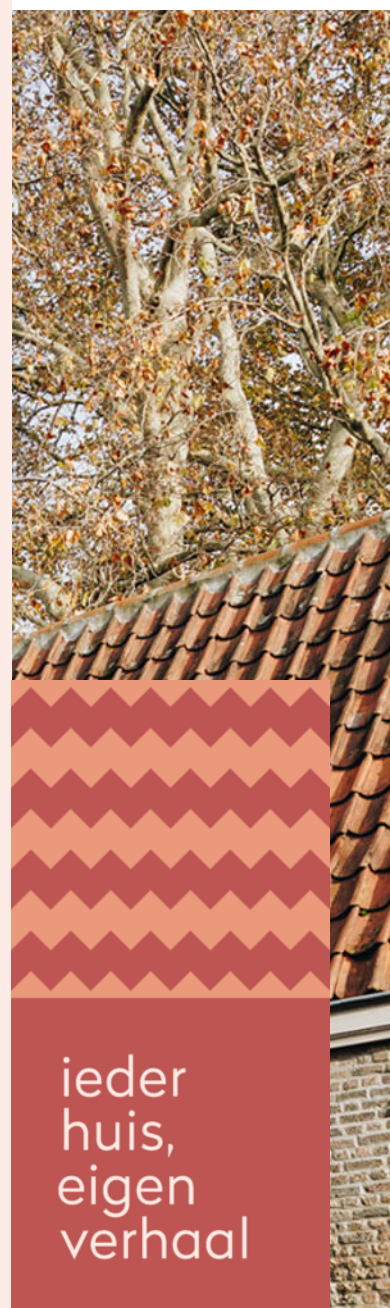
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

**ieder
huis,
eigen
verhaal**