



Burgemeester Baumannlaan 173 C

Rotterdam | Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	97 m ²
Perceeloppervlakte:	-
Bouwjaar:	1953
Aanvaarding:	In overleg
Koopprijs:	€ 495.000,- k.k.
Kamers:	3
Slaapkamers:	2



WONEN IN EEN MONUMENT, MET HET COMFORT VAN NU

Bijzonder wonen zonder in te leveren op comfort? Dit ruime 3-kamerappartement aan de Burgemeester Baumannlaan 173 C ligt in het middenschip van de monumentale Baumannkerk in Overschie. Je woont hier op een plek met historie en karakter, maar wel met alles wat je van een moderne woning mag verwachten.

Denk aan circa 97 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers, een luxe woonkeuken, een ruime badkamer, een eigen terras aan de gezamenlijke tuin én energielabel A+++.

De Baumannkerk is al jarenlang een herkenbaar gebouw in Overschie. In 2022 kreeg het monument een compleet nieuwe bestemming en werd het met veel aandacht voor de oorspronkelijke architectuur getransformeerd tot een bijzonder wooncomplex.

Tijdens de renovatie zijn karakteristieke elementen behouden en gecombineerd met een eigentijdse afwerking. Dat zie je ook terug in dit appartement. De hoge plafonds, robuuste

kolommen en bijzondere details verwijzen nog altijd naar het verleden van het gebouw, terwijl de woning zelf helemaal klaar is voor het wonen van nu.

DE WONING

Via de entree kom je binnen in een appartement dat direct anders aanvoelt dan een standaard nieuwbouwwoning.

De ruime woonkamer vormt het hart van het huis. De aanwezige kolommen en de erker, die onderdeel was van de voormalige biechtstoel, geven de ruimte een bijzonder karakter. Tegelijkertijd is de woonkamer licht, comfortabel en gemakkelijk in te delen.

Centraal in de ruimte staat de royale eilandkeuken. Een fijne plek voor wie graag kookt, maar zeker ook voor lange avonden met vrienden aan tafel. De keuken is compleet uitgevoerd met Siemens inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer en combimagnetron. Daarnaast beschik je over een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek.

Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het eigen terras. Het terras grenst direct aan de gezamenlijke tuin en vormt in de warmere maanden een prettige verlenging van de woonkamer. Even buiten eten, een drankje drinken of rustig een boek lezen: de ruimte is er.

De woning heeft twee slaapkamers. Beide kamers liggen aan de tuinzijde en kijken uit over het terras en het groen.

Ook de badkamer is royaal uitgevoerd en biedt volop comfort. Je beschikt hier over een ligbad en een ruime inloopdouche. Een badkamer waar je niet alleen praktisch, maar ook comfortabel mee uit de voeten kunt.

Juist de combinatie van authentieke elementen en een moderne afwerking maakt dit appartement bijzonder. Je hebt de uitstraling en sfeer van een monumentaal gebouw, zonder afstand te hoeven doen van hedendaags wooncomfort.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging in de kelder. Deze verdieping is eenvoudig bereikbaar met de lift. In de tuin is bovendien een gezamenlijke fietsenstalling aanwezig.

DUURZAAM EN COMFORTABEL

Ook technisch is de woning helemaal van deze tijd.

Het appartement is volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling. In combinatie met HR++ glas en energielabel A+++ betekent dat comfortabel wonen met een laag energieverbruik.

Een monumentale woonomgeving dus, maar met het wooncomfort van een moderne woning.

DE BAUMANNKERK

De voormalige Onze Lieve Vrouwe van Altijddurende Bijstandkerk, beter bekend als de Baumannkerk, is al decennialang een herkenbaar onderdeel van Overschie.

De kerk werd na de Tweede Wereldoorlog ontworpen door de Rotterdamse architect J.P.L. Hendriks. De traditionalistische architectuur is onder andere herkenbaar aan de robuuste bouwvolumes, sobere vormgeving en karakteristieke gevels. De asymmetrisch geplaatste klokkentoren geeft het gebouw zijn markante uitstraling.

Bij de transformatie in 2022 is zorgvuldig met deze oorspronkelijke identiteit omgegaan. Karakteristiek metselwerk en glas-in-looddetails zijn op verschillende plekken behouden of teruggebracht. Ook het oorspronkelijke kerkplein is behouden, waardoor het complex nog altijd een bijzondere plaats binnen de wijk inneemt.

WONEN IN OVERSCHIE

Ook de ligging is prettig. Overschie heeft een dorpse sfeer, terwijl je vanuit hier snel in het centrum van Rotterdam bent.

Voor de dagelijkse boodschappen vind je winkels en supermarkten op korte afstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn dichtbij. Voor een wandeling, rondje hardlopen of gewoon wat groen ligt het Sidelingepark om de hoek.

Even koffie drinken? Dat kan bijvoorbeeld bij Croquant of Boulevard. En als je geen zin hebt om zelf te koken, wandel je zo richting de Overschiese Dorpsstraat, waar onder andere eetcafé In den Berkebrom een bekende plek in de wijk is.

Je woont hier rustig en groen, maar wel met Rotterdam binnen handbereik.

GOED OM TE WETEN

Oorspronkelijk bouwjaar 1953

In 2022 compleet gerenoveerd en getransformeerd tot appartementencomplex

Woonoppervlakte circa 97 m²

3 kamers, waaronder 2 slaapkamers

Gelegen op eigen grond

Energielabel A+++, geldig tot en met 26 januari 2032

Aluminium kozijnen met HR++ glas

Volledig gasloos

Voorzien van warmtepomp

Vloerverwarming en vloerkoeling

Luxe eilandkeuken met Siemens inbouwapparatuur, Bora kookplaat en Quooker

Privéterras aan de woonkamer

Terras gelegen op het noorden en grenzend aan de gemeenschappelijke tuin

Eigen berging in de kelder

Kelder bereikbaar met lift

Gezamenlijke fietsenstalling in de tuin

Gemeentelijk monument

Actieve VvE, bijdrage € 208,74 per maand

Oplevering kan op korte termijn plaatsvinden

Vanwege het oorspronkelijke bouwjaar wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Er wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen, omdat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond

Er is geen vragenlijst of lijst van zaken aanwezig

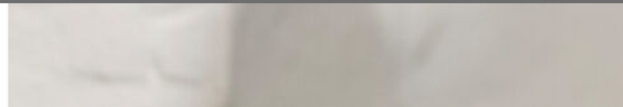
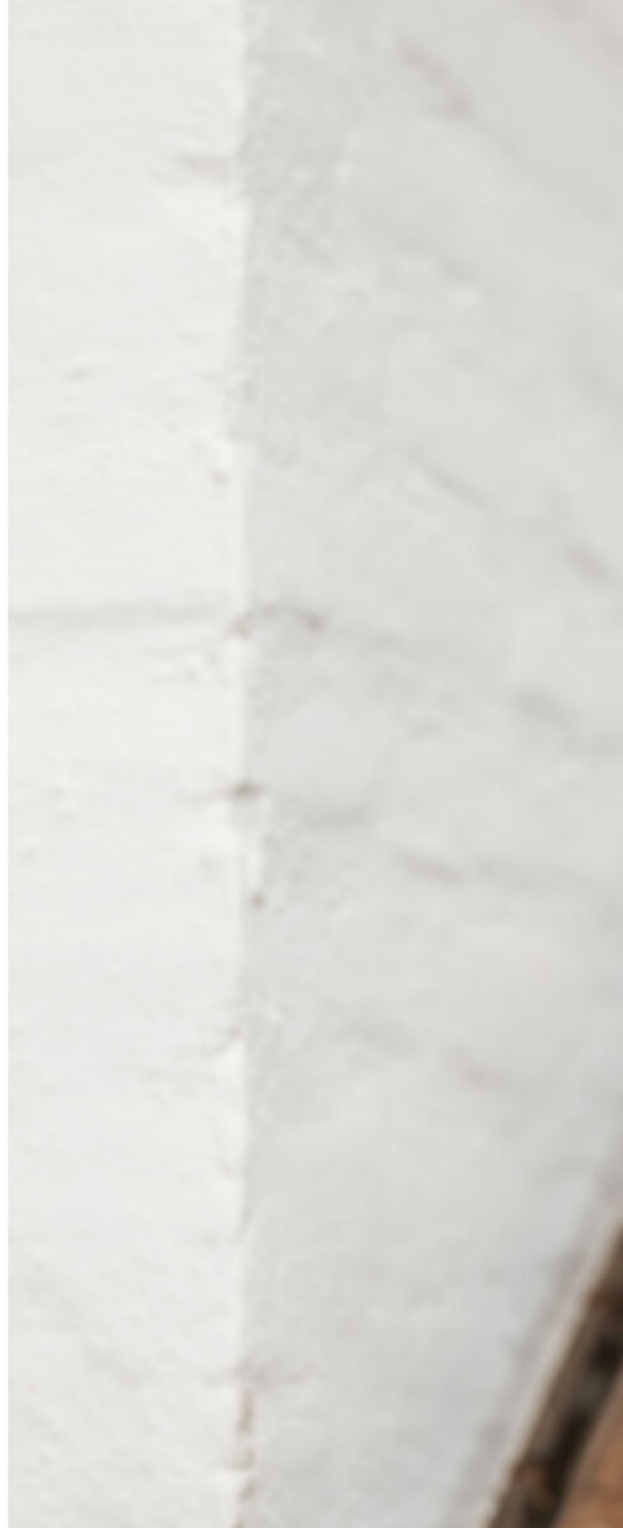
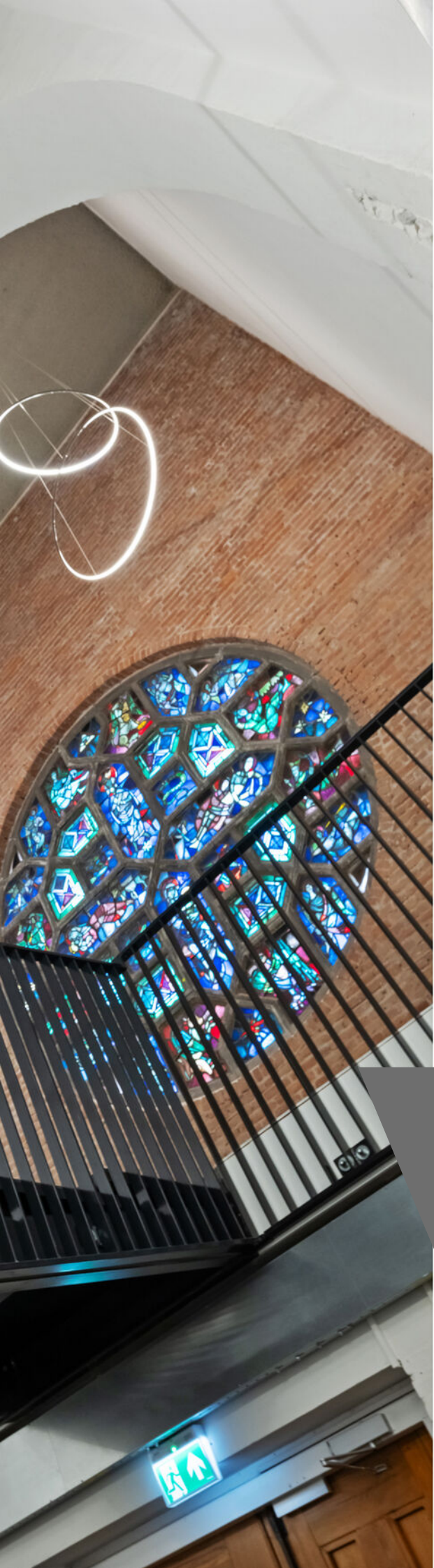
IETS VOOR JOU?

Zoek je een woning die anders is dan anders, maar wil je wel de luxe, duurzaamheid en het comfort van een moderne woning? Dan is Burgemeester Baumannlaan 173 C absoluut het bekijken waard.

Hier woon je ruim, comfortabel en energiezuinig, op een plek met een verhaal.

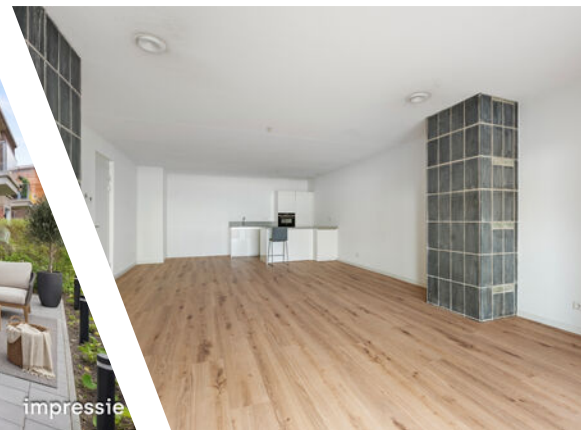
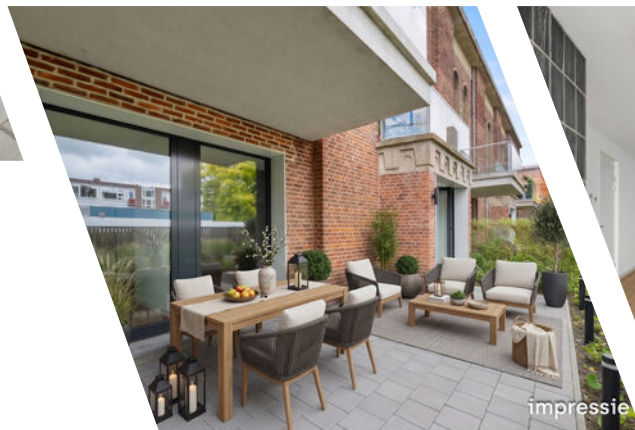
Het bovenstaande is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De Meetinstructie 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.



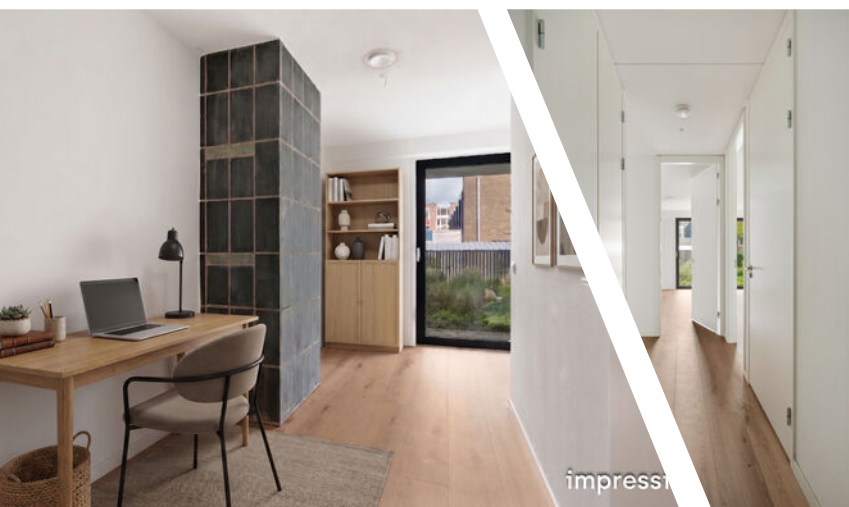
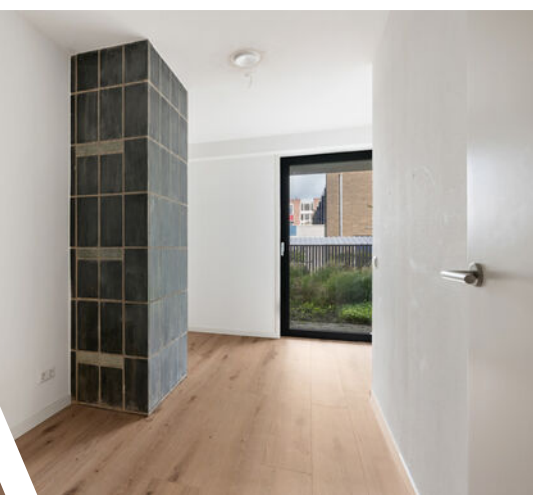


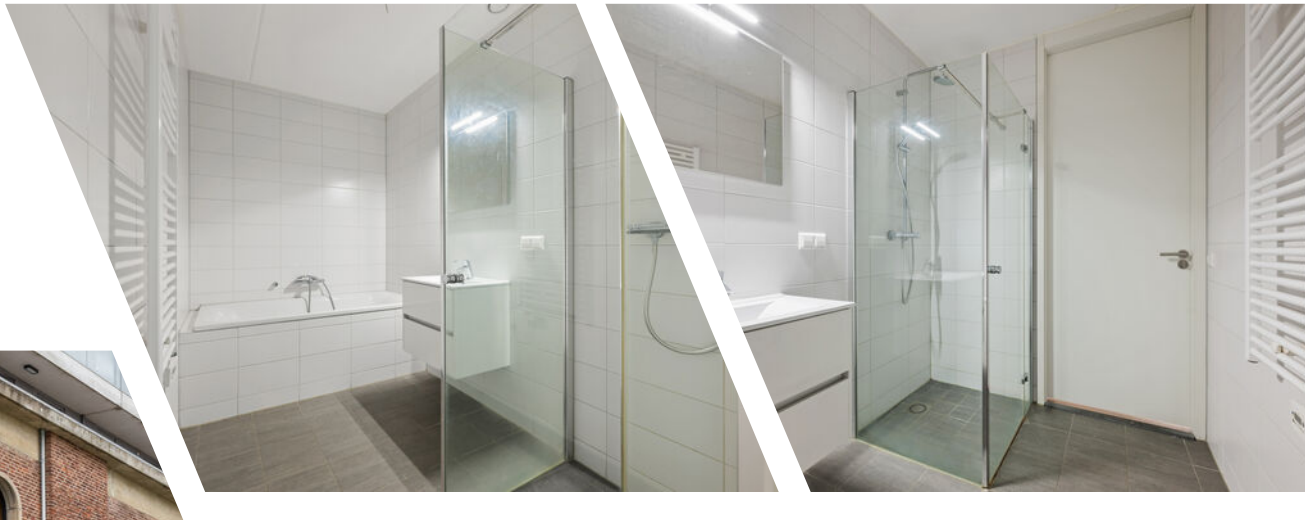














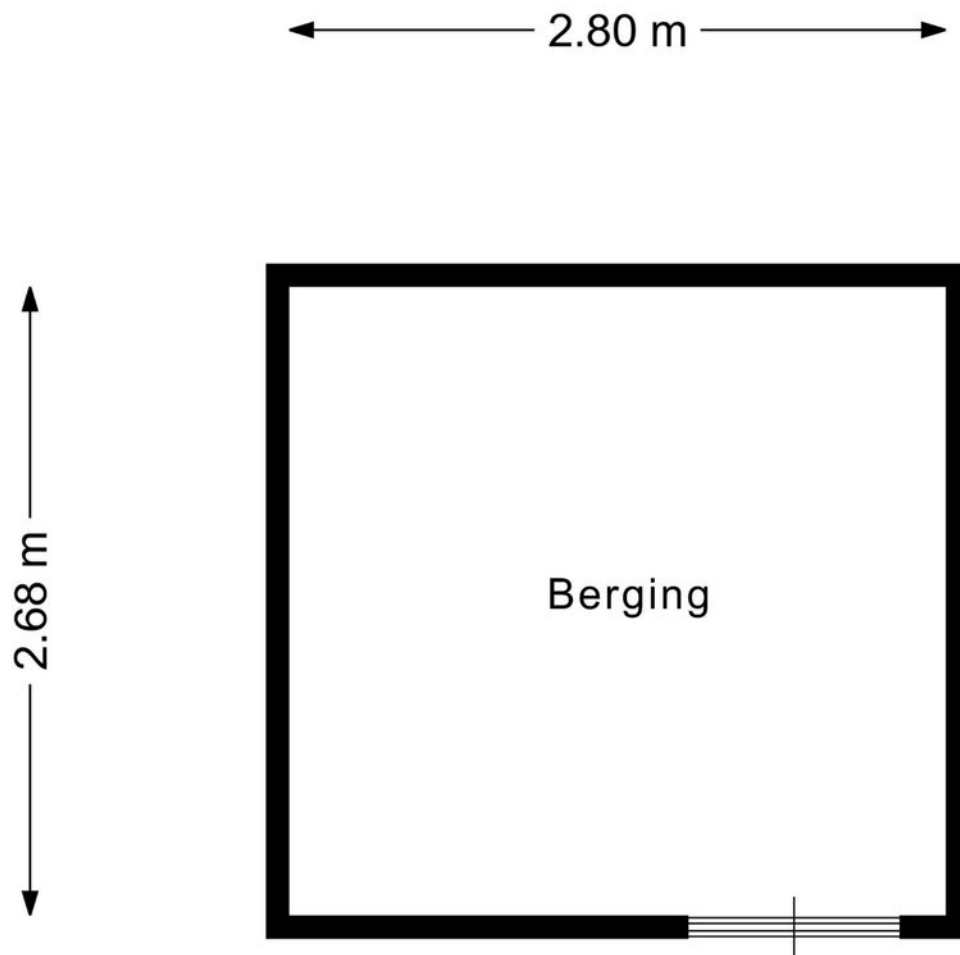




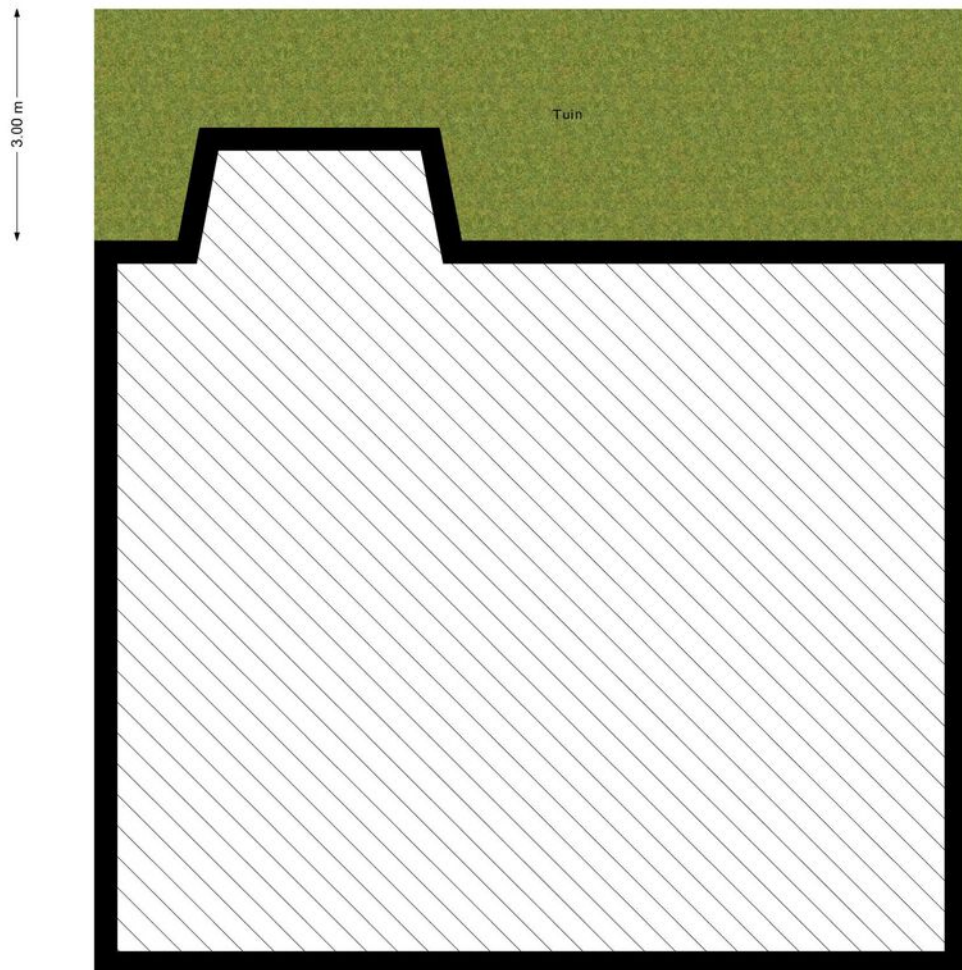
Plattegrond



Plattegrond



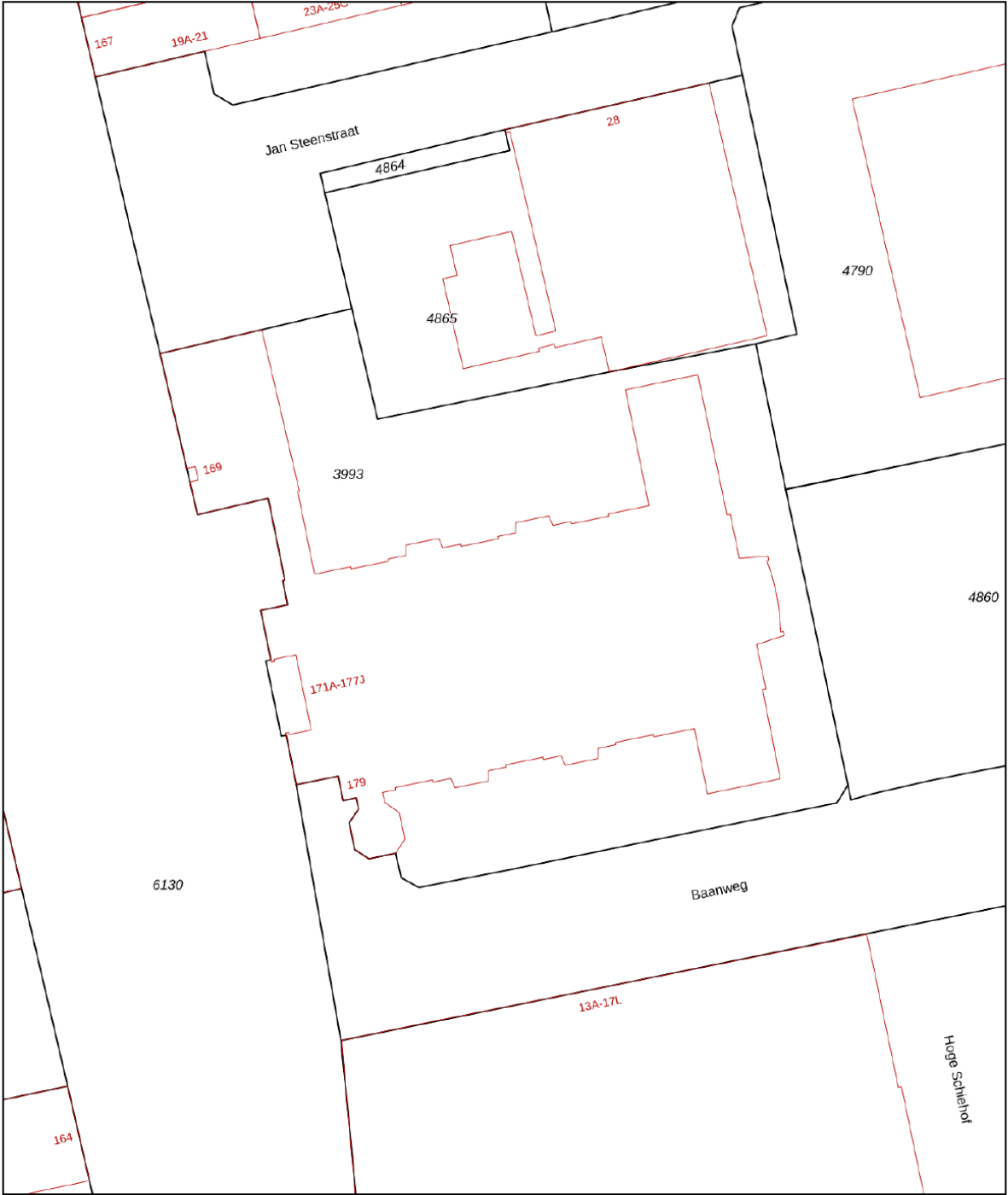
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: baumannkerk 173C



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Overschie

C

3993

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2026

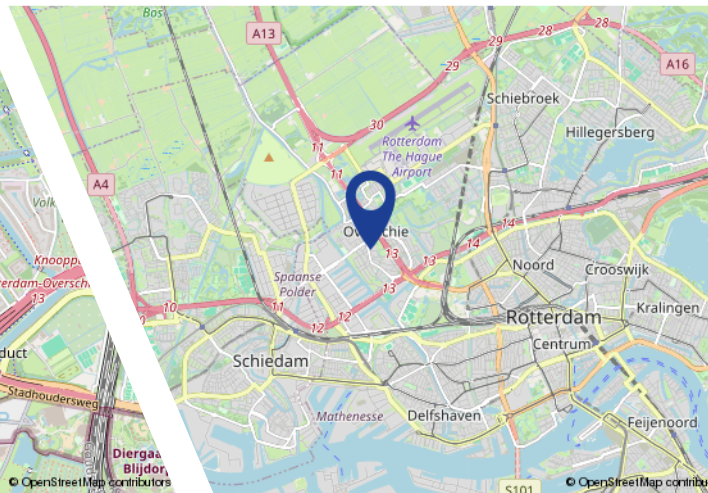
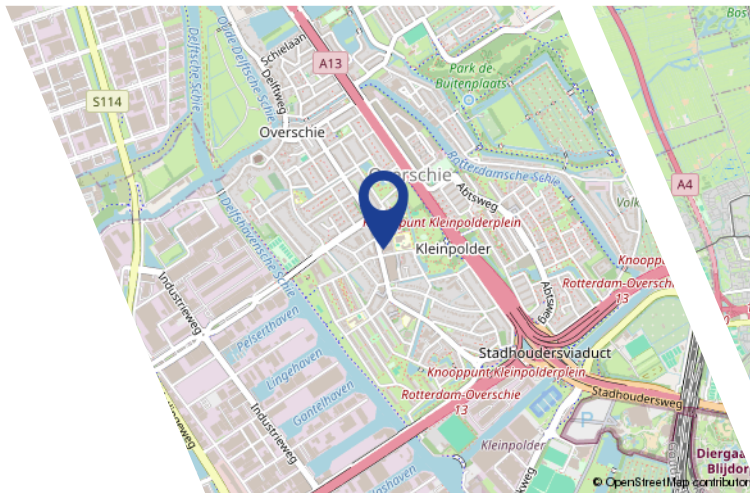
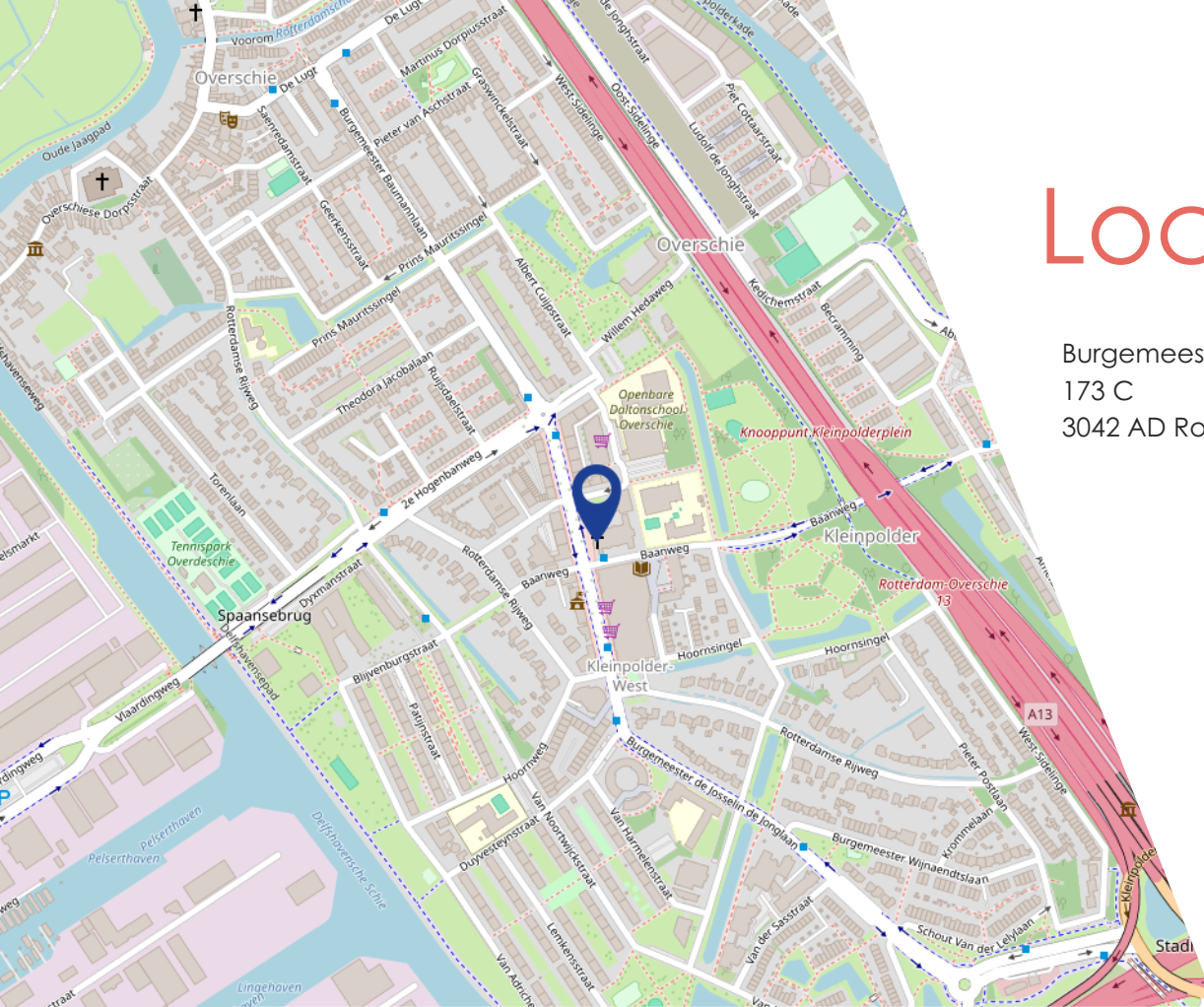
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie

Burgemeester Baumannlaan
173 C
3042 AD Rotterdam



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

