



Burgemeester Baumannlaan 173 D

Rotterdam | Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	-
Bouwjaar:	1953
Aanvaarding:	In overleg
Koopprijs:	€ 595.000,- k.k.
Kamers:	3
Slaapkamers:	2



BIJZONDER WONEN IN DE VOORMALIGE SACRISTIE VAN DE BAUMANNKERK

Veel ruimte, hoge plafonds, een eigen tuin en het comfort van een moderne woning. Burgemeester Baumannlaan 173 D is geen standaard appartement, maar een bijzonder huis met karakter. Ca. 122 m² woonruimte verdeeld over 2 lagen met een tuin, luxe woonkeuken, ruime badkamer, en een energielabel A+++.

De woning is gerealiseerd in de voormalige sacristie van de monumentale Baumannkerk in Overschie. In 2022 is het gebouw volledig gerenoveerd en getransformeerd tot een eigentijds wooncomplex, waarbij veel aandacht is besteed aan het behoud van de oorspronkelijke architectuur.

Het resultaat is een comfortabele en energiezuinige woning met twee slaapkamers, verrassend veel leefruimte en een fijne eigen buitenruimte.

DE WONING

Dat dit geen doorsnee appartement is, merk je meteen bij binnenkomst.

Via een eigen open entree met een klein trapje bereik je de voordeur. Binnen kom je in een ruime hal met de meterkast en toiletruimte. Vanuit hier loop je door naar de royale woonkamer.

Wat direct opvalt, is de hoogte van het plafond en de hoeveelheid daglicht. De vijf hoge ramen aan de zijkant van de woning geven de leefruimte een bijzonder ruimtelijk karakter en zorgen voor een prettige, lichte sfeer.

Centraal in de ruimte staat de royale keuken met kookeiland. De keuken is strak uitgevoerd en voorzien van Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en vriezer. Ook een Quooker ontbreekt niet.

Het kookeiland maakt de keuken tot een echte ontmoetingsplek. Terwijl er wordt gekookt, is er alle ruimte om met vrienden of familie aan te schuiven. Daarnaast is er volop werk- en kastruimte. Charmant detail is de aanwezigheid van een echte originele kluis, nu ideaal om te gebruiken als bijkeuken.

Door de royale afmetingen van de woonkamer kun je de ruimte gemakkelijk indelen met een grote eettafel en een comfortabele zithoek.

Vanuit de woonkamer bereik je via een trap de eigen tuin. Een rustige buitenplek met veel privacy, waar je op mooie dagen prettig buiten kunt zitten.

VERRASSENDE RUIME BENEDENVERDIEPING

Vanuit de woonkamer leidt een trap je naar de benedenverdieping. En ook hier verrast de woning.

Door het hoge plafond en de grote ramen voelt deze verdieping veel lichter en ruimer aan dan je van een benedenverdieping zou verwachten.

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van hoge ramen en veel daglicht.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een toilet.

Aan bergruimte is eveneens gedacht. Op deze verdieping bevinden zich twee grote, diepe inbandige kasten die volop ruimte bieden voor kleding, voorraad en andere spullen.

HISTORIE EN MODERN COMFORT

De oorspronkelijke sfeer van de voormalige sacristie is nog steeds voelbaar. Hoge plafonds, robuuste materialen en karakteristieke architectonische details geven de woning een uitstraling die je bij moderne nieuwbouw niet snel tegenkomt.

Daar staat tegenover dat je hier wel beschikt over alle comfort van nu.

De woning is in 2022 volledig afgewerkt, is gasloos en voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling. In combinatie met HR++ glas en energielabel A+++ woon

hier niet alleen comfortabel, maar ook zeer energiezuinig.

Kortom: het karakter van een monumentaal gebouw, zonder de concessies die vaak bij een oudere woning horen.

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

WONEN IN OVERSCHIE

De ligging is minstens zo prettig.

Overschie heeft nog altijd het karakter van een dorp, terwijl het centrum van Rotterdam verrassend dichtbij ligt. Winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Een lekkere koffie op het terras bij Croquant of een bij de Boulevard. Geen zin om te koken, wandel binnen enkele minuten naar de Overschiese Dorpsstraat waar je verwend wordt met heerlijke eten door de eigenaren van het eetcafé In den Berkenbrom.

Voor groen en ontspanning ligt het Sidelingepark vlakbij. Een fijne plek om te wandelen, sporten of gewoon even buiten te zijn.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Met de fiets ben je snel in het centrum van Rotterdam en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook andere delen van de stad en de regio gemakkelijk bereikbaar.

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.

GOED OM TE WETEN

Oorspronkelijk bouwjaar 1953

In 2022 volledig gerenoveerd en getransformeerd tot appartementencomplex

Woonoppervlakte circa 122 m²

Twee ruime slaapkamers

Eigen tuin/buitenruimte aan de woonkamer





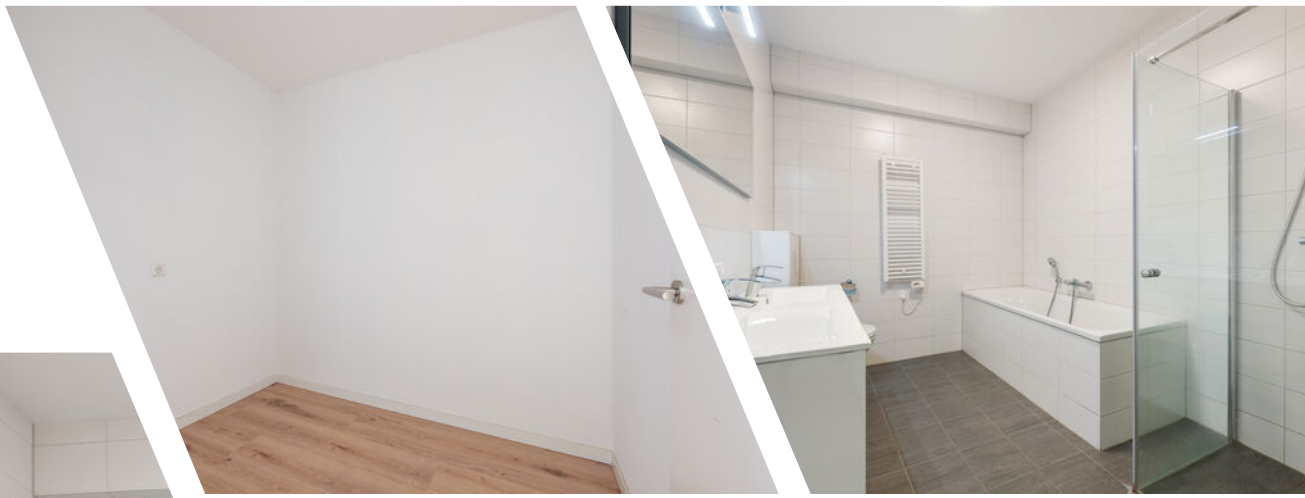




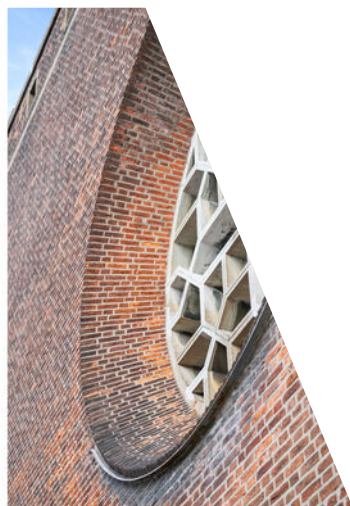
















Plattegrond



Plattegrond



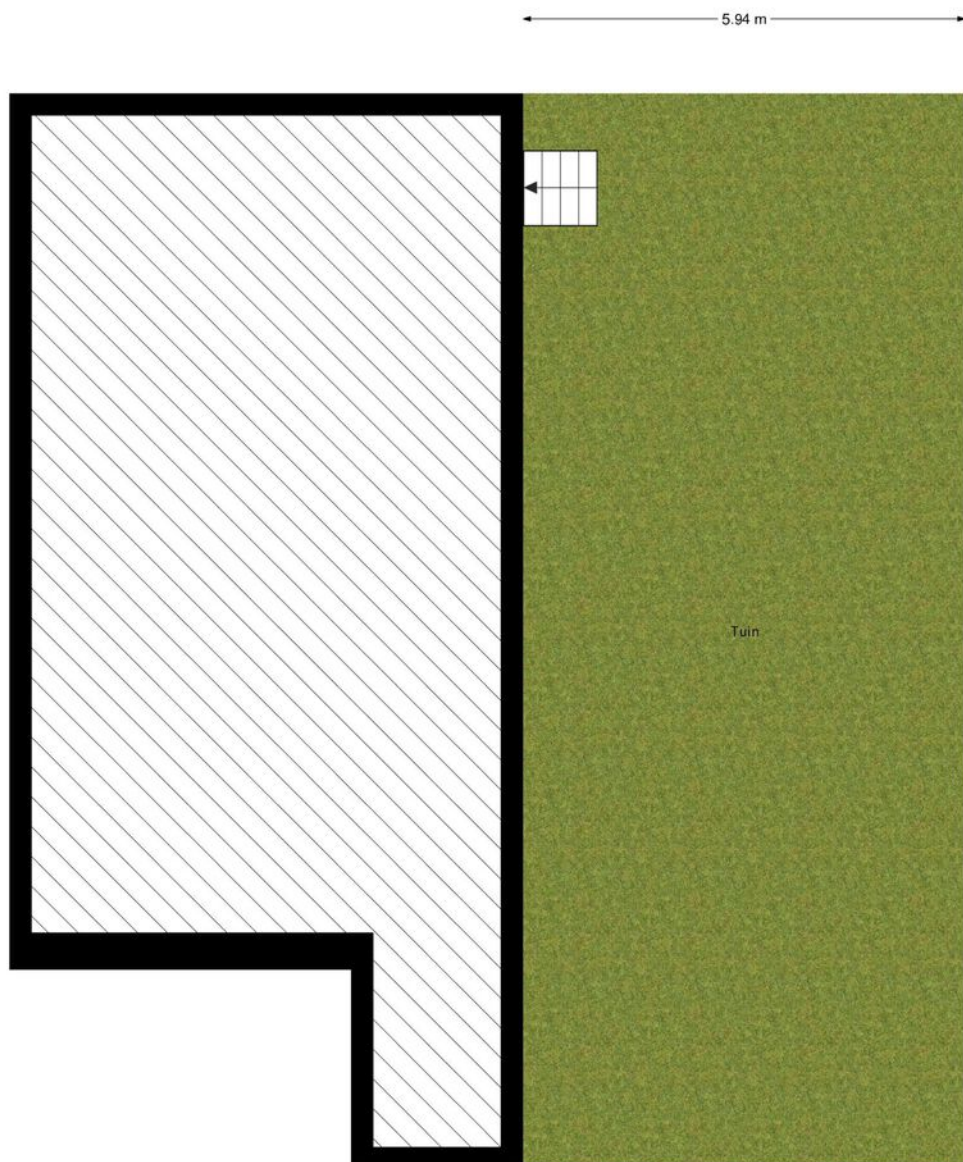
Plattegrond

← 1.92 m →



↑ 2.68 m ↓

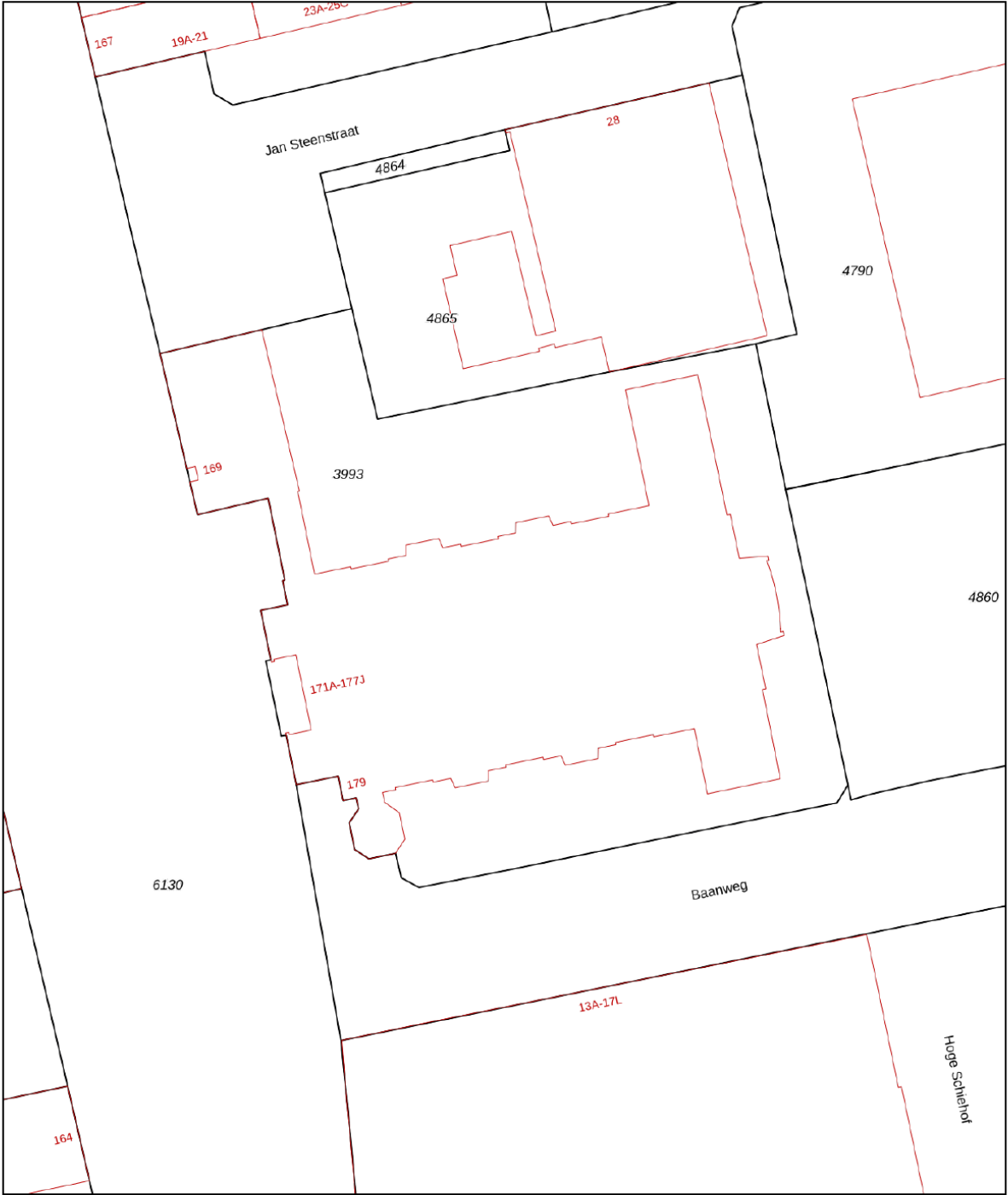
Plattegrond



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

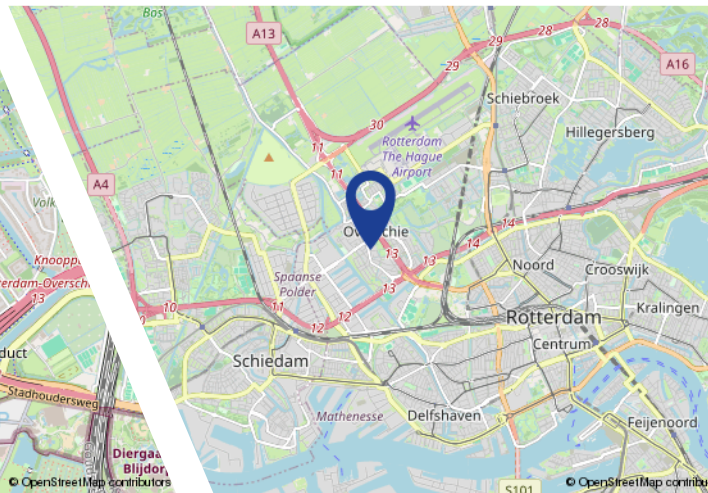
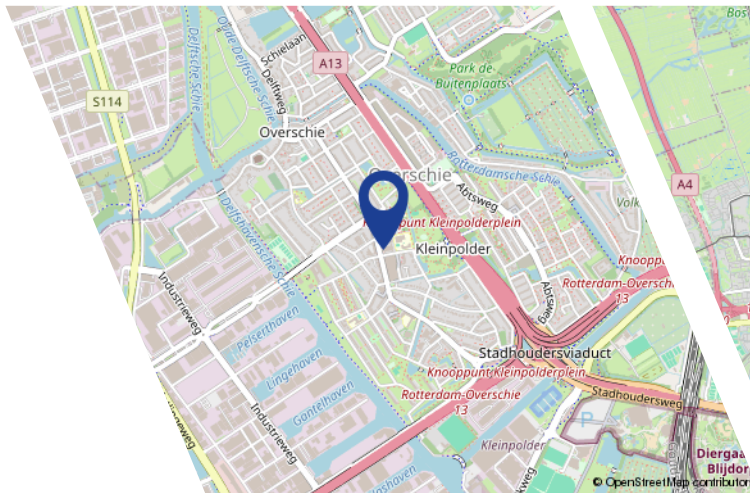
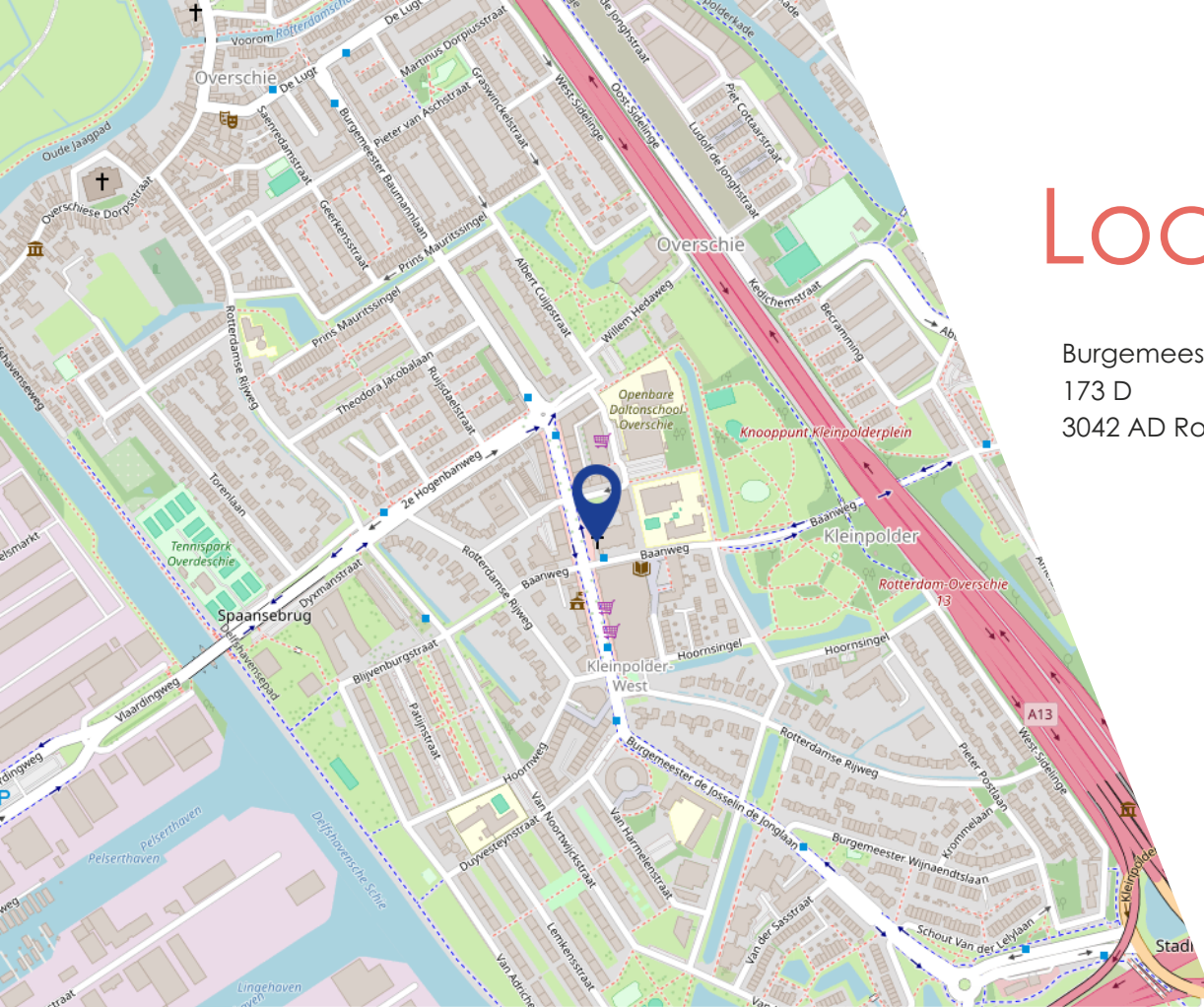
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 D
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

