

LAUWAARS

Heemraadssingel 127 A
Rotterdam

Over ons



Lauwaars, vanzelfsprekend persoonlijk.

Een huis kopen of verkopen is niet zomaar iets. Voor de meeste mensen is het de grootste aankoop die ze doen in hun leven. Het is daarom niet geheel onbelangrijk om een makelaar te kiezen die bij jouw persoonlijke situatie past. Zeker in deze tijden, waarin de woningmarkt net zo roerig is als de Nederlandse zomer.

Vanzelfsprekend persoonlijk

Lauwaars ziet echte betrokkenheid als de basis van het makelaarsvak. Alhoewel we beschikken over alle benodigde kwalificaties, is het niet de verkooptechniek die centraal staat, maar ook de manier waarop een huis verkocht/gekocht wordt.

Op z'n Rotterdams

We deinzen niet terug voor moderne middelen. Voor ons staat persoonlijk contact op nummer één. Zo wordt een koopovereenkomst besproken en ondertekend op kantoor (in plaats van digitaal via de mail). Ook hebben we een hele flexible agenda als het op bezichtigingen aankomt. We begrijpen heel goed dat je dit niet even snel ergens tussendoor wilt fietsen.

Dus komt het jou beter uit om in het weekend of 's ochtends vroeg te bezichtigen? Dan zoeken we naar een oplossing! Bovendien zijn we altijd oprecht als we het niet eens zijn met een bod of geen heil zien in een nieuw pand. We houden wel van een beetje duidelijkheid.

Lauwaars in het kort;

- We hebben een realistische kijk op de markt;
- We denken mee en nemen de tijd voor je;
- We leven ons in, in jouw persoonlijke situatie en wensen;
- We behartigen jouw belangen.

Elke deur is nu eenmaal anders!

Algemene informatie

Heemraadssingel 127 A

Rotterdam

Woonoppervlakte

190 m²

Inhoud

764 m³

Aantal kamers

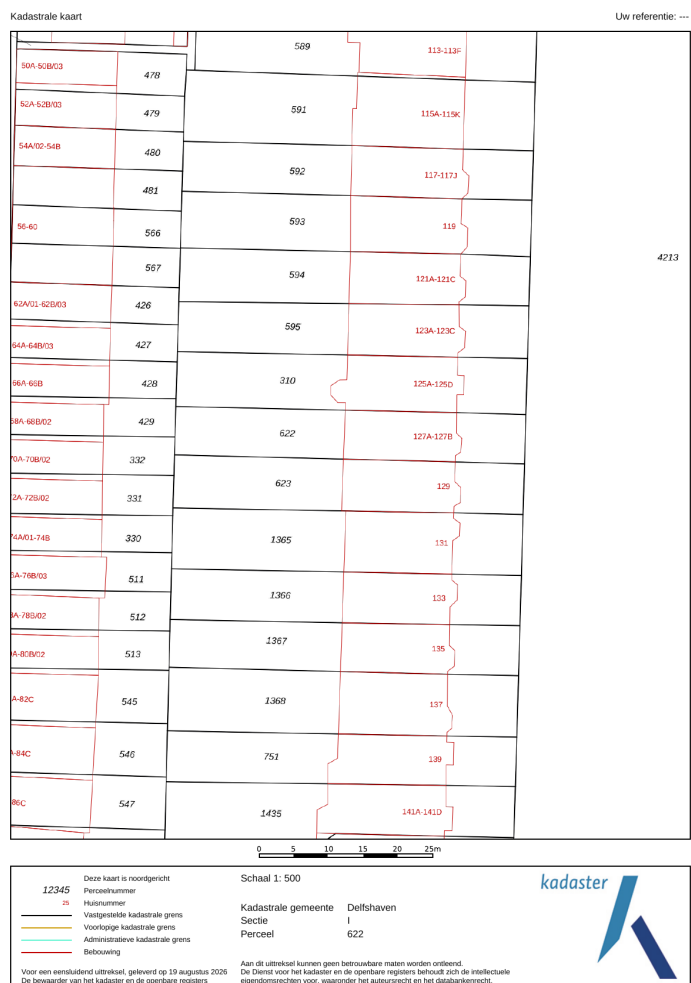
5

Aantal slaapkamers

3

Vraagprijs

€ 1.225.000 k.k.



Kadastrale gemeente

Delfshaven

Sectie

I

Nummer

4304

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Disclaimer: Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kunnen wij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud hiervan enig recht worden ontleend. Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. Werkzaamheden worden verricht overeenkomstig voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM.



Bouwjaar

1917

Energielabel

A

Verwarming

c.v.-ketel

Ligging

in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht

Omschrijving

Wonen op een van de mooiste singels van Rotterdam

Aan een van de meest prestigieuze en beeldbepalende singels van Rotterdam bevindt zich dit uitzonderlijke en tot in de perfectie afgewerkte dubbele benedenhuis van circa 190 m². De woning strekt zich uit over twee woonlagen en beschikt over een eigen parkeerplaats op het voterrein, een royaal zonnig terras én een exclusief gedeelte van de fraai aangelegde achtertuin.

Gelegen binnen een beschermd stadsgezicht, ademt deze woning karakter, grandeur en comfort. Het pand werd in 2005 volledig gerenoveerd en getransformeerd tot twee exclusieve appartementen waarbij authentieke charme naadloos werd gecombineerd met hedendaagse luxe. Omringd door volwassen bomen en karakteristieke bebouwing toont de Heemraadssingel zich hier van haar mooiste zijde.

Middelland behoort tot de meest geliefde stadswijken van Rotterdam. De wijk kenmerkt zich door haar brede singels, statige architectuur en het vele groen, gecombineerd met de levendigheid van de stad. Hier woont u op een locatie waar rust en dynamiek elkaar perfect aanvullen.

De omgeving staat bekend om haar creatieve en internationale karakter. Gezellige koffiebars, delicatessenzaken, speciaalzaken en sfeervolle restaurants liggen op korte afstand en geven de wijk haar unieke identiteit. Tegelijkertijd bevindt het stadscentrum zich letterlijk om de hoek.

Ook qua bereikbaarheid is de ligging uitstekend. Rotterdam Centraal Station ligt op korte fiets- en loopafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen A13, A16 en A20 zijn omliggende steden snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Representatieve entree via de met marmer afgewerkte centrale hal met eigen toegang tot de woning.

Woonverdieping

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk hoeveel ruimte en licht deze woning biedt. De indrukwekkende woonkamer van circa 15,50 x 4,37 meter beschikt aan de voorzijde over een fraaie erker met vrij uitzicht over de singel en een karakteristieke zandstenen open haard die voor extra sfeer zorgt.

Aan de achterzijde bevindt zich het stijlvolle eetgedeelte met twee openslaande deuren naar het royale terras en de achtertuin. Hier geniet u tot in de avond van optimale bezonning en volledige privacy.

De in 2024 vernieuwde keuken vormt een ware blikvanger. Strak vormgegeven, hoogwaardig afgewerkt en uitgerust met moderne inbouwapparatuur biedt deze keuken alles wat de kookliefhebber zich kan wensen.

Centraal in de woning bevindt zich de stijlvolle trap naar de slaapverdieping.

Slaapverdieping

De royale overloop wordt gekenmerkt door een fraaie lichtinval en geeft toegang tot drie comfortabele kamers.

Aan de voorzijde bevindt zich de indrukwekkende master suite van circa 7,77 x 3,78 meter, voorzien van een royale inloopkast en een luxueuze badkamer en suite. Deze met marmer afgewerkte badkamer beschikt over een vrijstaand design ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer van circa 4,32 x 2,80 meter met een eigen badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

Daarnaast is er een derde royale kamer van circa 4,48 x 4,42 meter, ideaal als slaapkamer, werkkamer of gastenverblijf.

Souterrain

In het souterrain bevinden zich twee ruime privébergingen en een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Daarnaast beschikt de woning over een separate technische ruimte met onder andere de cv-installatie, hydrofoorinstallatie, waterontharder en centraal stofzuigstelsel.

Bijzonderheden

Eigen grond

Woonoppervlakte circa 190 m²

Gelegen op een perceel van 425 m²

Bouwjaar 1912

Parkeren op eigen terrein

Royaal zonnig terras en exclusief gebruik van een deel van de achtertuin

Op het dak liggen 10 eigen zonnepanelen

Actieve Vereniging van Eigenaars met gezamenlijke opstalverzekering

Gelegen binnen beschermd stadsgezicht

Gemeenschappelijke voortuin met klassiek sierhekwerk

Voldoende parkeergelegenheid aan de singel (betaald parkeren)

Een woning van dit kaliber komt zelden beschikbaar. Een unieke combinatie van monumentale grandeur, eigentijdse luxe, royale buitenruimte en een van de mooiste woonlocaties van Rotterdam. Een bijzondere kans voor wie op zoek is naar exclusief wonen aan de Heemraadssingel.

Description

Living on one of Rotterdam's most beautiful singels

On one of Rotterdam's most prestigious and defining boulevards lies this exceptional and impeccably finished double ground floor residence of approximately 190 m². Spanning two levels and featuring a private parking space at the front, a generous sunny terrace, and exclusive use of part of the beautifully landscaped rear garden, this home offers a rare combination of space, elegance and privacy. Part of a protected historic urban area, the property exudes character, grandeur and comfort. The building was completely renovated in 2005 and transformed into two exclusive apartments, where authentic charm blends seamlessly with contemporary luxury. Surrounded by mature trees and characteristic architecture, the Heemraadssingel reveals itself here at its very finest.

Middelland is one of Rotterdam's most beloved neighbourhoods. Known for its broad boulevards, stately architecture and abundant greenery, the area combines tranquillity with vibrant city life. Its creative and international character is reflected in the many cosy coffee bars, delicatessens, specialty shops and atmospheric restaurants just a short walk away. Meanwhile, the city centre is literally around the corner. Accessibility is excellent as well: Rotterdam Central Station is within easy walking and cycling distance, and nearby arterial roads A13, A16 and A20 provide quick connections to surrounding cities.

Layout

Ground floor

Representative entrance via the marble finished central hall with private access to the residence.

Living floor

Upon entering, the abundance of space and light becomes immediately apparent. The impressive living room, measuring approximately 15.50 x 4.37 metres, features at the front a beautiful bay window with unobstructed views over the singel and a characteristic sandstone fireplace that adds warmth and atmosphere.

At the rear, the stylish dining area offers two French doors leading to the spacious terrace and garden. Here, you enjoy optimal sunlight until the evening and complete privacy. The kitchen, renewed in 2024, is a true eye catcher: sleek in design, finished to a high standard and equipped with modern built in appliances—everything a cooking enthusiast could wish for.

Centrally located is the elegant staircase to the sleeping floor.

Sleeping floor

The generous landing, filled with natural light, provides access to three comfortable rooms. At the front lies the impressive master suite (including airconditioning) of approximately 7.77 x 3.78 metres, featuring a spacious walk in closet and a luxurious en suite bathroom. Finished in marble, the bathroom includes a freestanding designer bathtub, large walk in shower, double washbasin and toilet.

At the rear is a second spacious bedroom of approximately 4.32 x 2.80 metres, also with its own bathroom equipped with bathtub, walk in shower, washbasin and toilet.

Additionally, there is a third large room of approximately 4.48 x 4.42 metres: ideal as a bedroom, study or guest room.

Souterrain

The souterrain houses two large private storage rooms and a practical laundry room with connections for washing machine and dryer.

The property also includes a separate technical room with, among other things, the central heating installation, hydrophore system, water softener and central vacuum system.

Details

Freehold property

Living area approx. 190m²

Plot size 425m²

Built in 1912

Private parking on own grounds

Large sunny terrace and exclusive use of part of the rear garden

Located on the roof, are 10 solar panels

Active homeowners' association with collective building insurance

located within a protected cityscape

Shared front garden with classic ornamental fencing

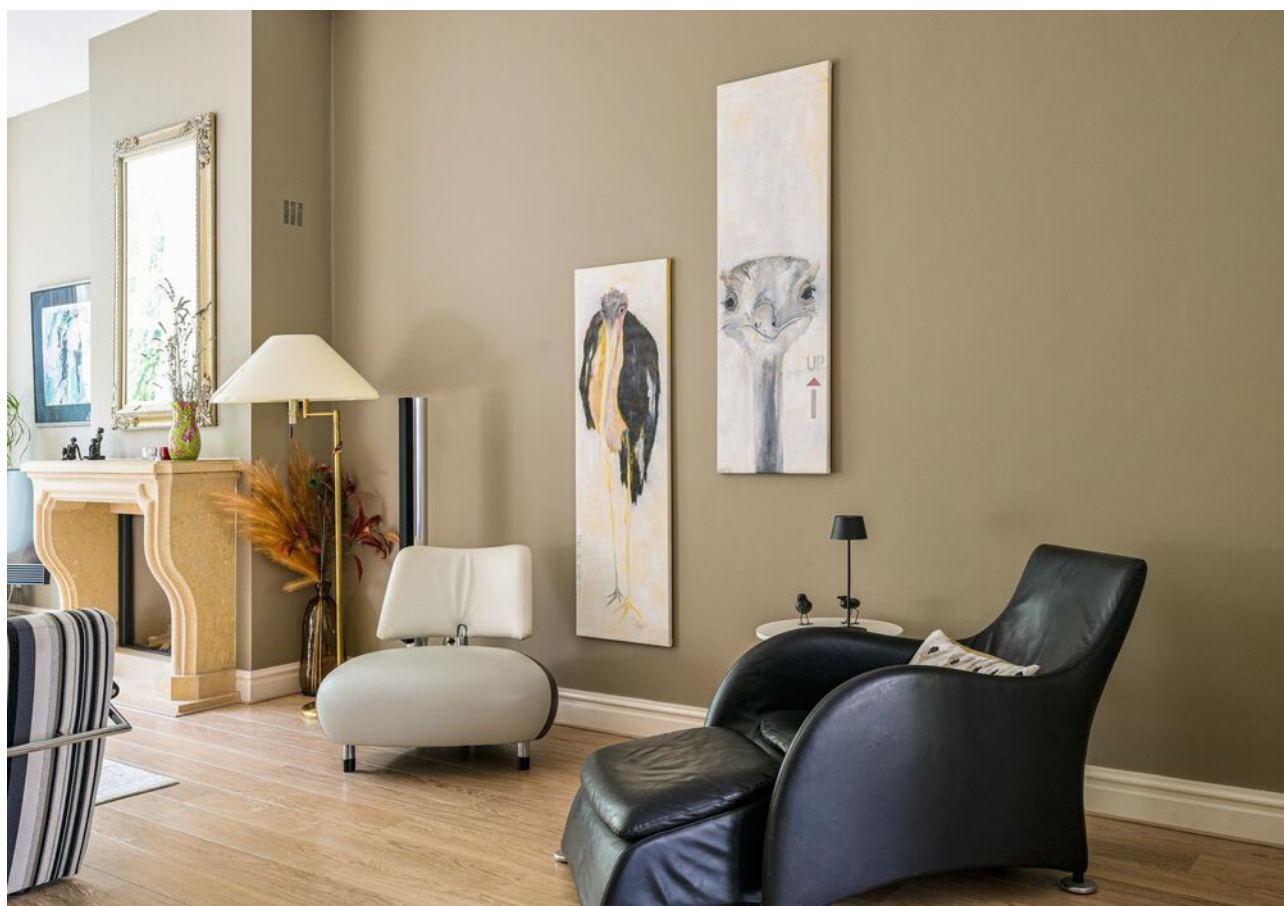
Ample parking along the singel (paid parking)

A property of this calibre rarely becomes available. A unique combination of monumental grandeur, contemporary luxury, generous outdoor space and one of Rotterdam's finest residential locations. A remarkable opportunity for those seeking exclusive living on the Heemraadssingel.









































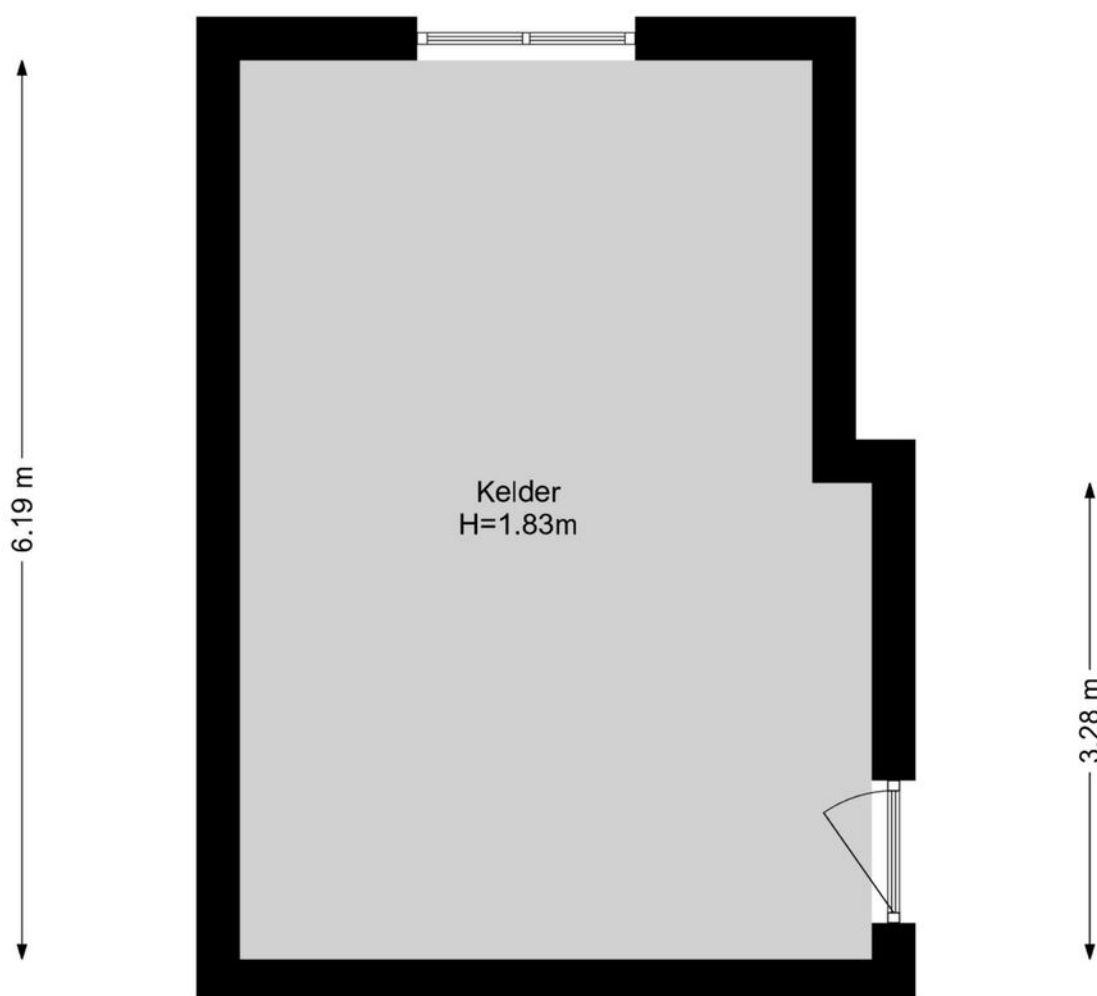
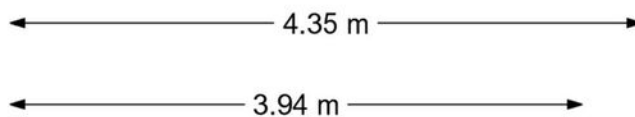












www.framemotion.nl

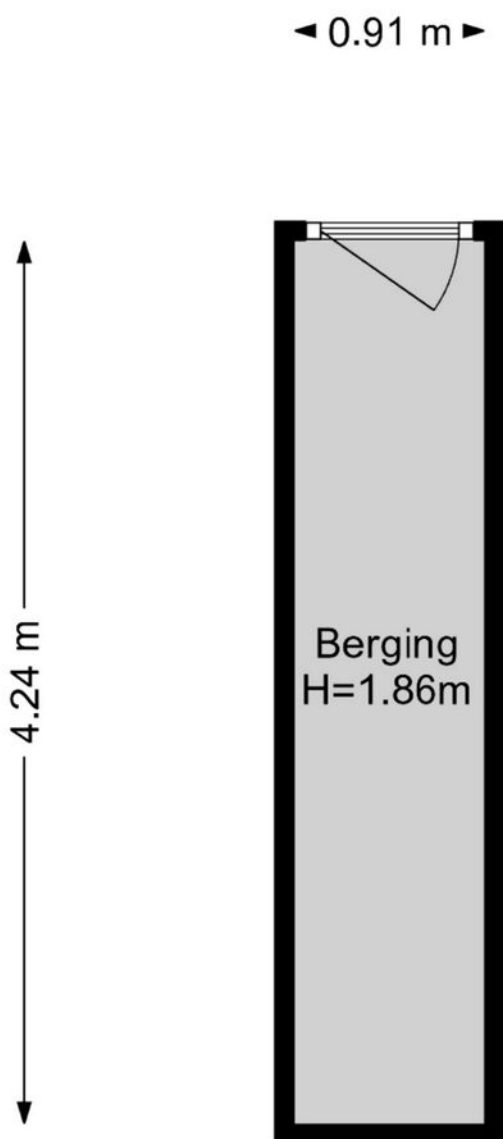
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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



www.framemotion.nl

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



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

Wonen in

Wonen op de grens van Middelland en Het Nieuwe Westen

Als je op de grens van Middelland en Het Nieuwe Westen woont, woon je in een gebied waar stedelijke energie, cultuur en karakter samenkomen. Deze 'overgangszone' vormt een dynamische mix van twee wijken die ieder hun eigen identiteit hebben, maar elkaar versterken in diversiteit, levendigheid en buurtgevoel.

De statige straten en monumentale panden van Middelland lopen over in de meer volkse, levendige sfeer van Het Nieuwe Westen. Het resultaat is een buurt die, terwijl zij in ontwikkeling is, haar historische charme behoudt. Brede singels, groene kades en karakteristieke pleinen vormen een decor dat zowel rust als reuring biedt; ideaal voor wie graag midden in de stad woont, maar ook waarde hecht aan ruimte en groen.

Het Nieuwe Westen en Middelland staan bekend om hun jonge en internationale karakter. Bewoners vormen een levendige mix van culturen, jonge professionals, creatieve ondernemers, gezinnen en kleinere huishoudens. Deze dynamiek zorgt voor een energieke sfeer waarin altijd iets gebeurt. Buurtprojecten, kleinschalige evenementen, nieuwe horeconcepten en initiatieven blijven de wijk vernieuwen.

Enerzijds woon je hier op een plek waar de stad letterlijk aan je voeten ligt. De Nieuwe Binnenweg vormt de levendige ruggengraat van het gebied. Hier vind je talloze koffiezaken, speciaalzaken, restaurants en delicatessезaken. Ook straten zoals Schietbaanlaan, de 1e Middellandstraat en de Heemraadssingel dragen bij aan het bruisende karakter van de buurt. Met dank aan de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer beweeg je je moeiteloos door de stad. Anderzijds biedt deze buurt verrassend veel groen. De binnenterreinen, de singels en de kleine parken nodigen uit tot een buurtwandeling, sporten of simpelweg genieten van de buitenlucht. De karakteristieke kades vormen plekken waar buurtbewoners elkaar ontmoeten en waar de wijk haar ontspannen sfeer laat zien.



Living in

Living on the border of Middelland and Het Nieuwe Westen

Living on the border of Middelland and Het Nieuwe Westen means settling in an area where urban energy, culture and character come together. This transitional zone blends two neighbourhoods, each with its own identity, into a dynamic mix that strengthens diversity, vibrancy and a strong sense of community.

The stately streets and monumental buildings of Middelland flow seamlessly into the more down to earth, lively atmosphere of Het Nieuwe Westen. The result is a neighbourhood that, while evolving, continues to preserve its historical charm. Broad canals, green embankments and characteristic squares create a setting that offers both tranquillity and liveliness — ideal for anyone who enjoys living in the heart of the city while still valuing space and greenery.

Het Nieuwe Westen and Middelland are known for their young and international character. Residents form a vibrant mix of cultures, young professionals, creative entrepreneurs, families and smaller households. This diversity fuels an energetic atmosphere where something is always happening. Community projects, small-scale events, new hospitality concepts and local initiatives continuously refresh and reinvent the neighbourhood.

On one hand, you live in a place where the city is truly at your feet. The Nieuwe Binnenweg forms the lively backbone of the area, offering countless coffee bars, specialty shops, restaurants and delicatessens. Streets such as Schietbaanlaan, 1e Middellandstraat and the Heemraadssingel contribute to the neighbourhood's bustling character. Excellent public transport connections make it easy to move through the city. On the other hand, this neighbourhood offers a surprising amount of greenery. Inner courtyards, canals and small parks invite you to take a walk, exercise or simply enjoy the fresh air. The characteristic embankments are places where neighbours meet and where the area reveals its relaxed, welcoming atmosphere.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- 1 set van 3 spots (toilet, meterkast en hoofdslaapkamer)			X
- Set plafondlampen in woonkamer en hanglamp werkkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten en boekenkast overloop boven			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Voor dit huis op maat gemaakte tafel en servieskast woonkamer			X
- Piano			X
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- In bergruimte staan een Liebherr tafelmodel koelkast en vriezer			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubilair			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Extra info

Na de bezichtiging

Na de bezichtiging kan het zijn dat u nog nadere informatie wenst te ontvangen over de woning of dat u specifieke vragen heeft. Wij willen u daar uiteraard graag mee van dienst zijn. U kunt dan contact opnemen met ons kantoor via de e-mail info@lauwaars.nl of telefonisch 010-4528166.

Mocht er geen verdere interesse voor de woning zijn, stellen wij het ook op prijs als u ons daarover inlicht.

Een bod uitbrengen

Het uitbrengen van een bod kunt u telefonisch of schriftelijk doen bij de makelaar waarmee u de woning heeft bekeken. Bij het uitbrengen van het bod dient u op een aantal punten te letten:

- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring.

- Wat is uw voorkeur voor de opleveringsdatum.

Na de ontvangst van uw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkopers. U bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als de makelaar namens de verkopers een tegenvoorstel doet is dit wel het geval.

De schriftelijke overeenkomst zal worden opgemaakt als beide partijen overeenstemming hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken.

De NVM-koopakte

In de NVM-koopakte worden alle tussen partijen gemaakte afspraken vastgelegd. Op voorhand ontvangt u ter inzage een concept koopakte. Na akkoordbevinding hiervan door beide partijen wordt een afspraak gemaakt voor ondertekening van de originele koopakte.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper dient na het sluiten van de overeenkomst een bankgarantie af te geven of een waarborgsom te storten voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen 5 weken bij de notaris aanwezig te zijn.

De 3-dagen bedenktijd

Op de dag dat beide partijen de koopakte hebben ondertekend en u als koper hiervan een afschrift heeft ontvangen gaat de 3-daagse bedenktijd in. Dit houdt in dat u als koper binnen deze termijn nog van de koop kunt afzien zonder opgaaf van redenen en zonder kosten. Hiervoor dient u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring in te dienen. De bedenktijd geldt alleen voor consumenten die een nieuwbouwwoning of een bestaande woning kopen. Dit kan ook een vakantiewoning zijn. Onder een consument wordt een persoon verstaan die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor de aankoop van onbebouwde grond, praktijkpand, beleggingspand, studentenhuus, woonboot, woonwagen of bedrijfsruimte dat tot woning zal worden omgebouwd is de bedenktijd niet van toepassing. Voor bedrijven die onroerende zaken kopen, geldt de wettelijke bedenktijd nooit.

De notaris

Als koper heeft u de mogelijkheid de notaris te kiezen, tenzij in de brochure of door de makelaar anders is aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op.

De makelaar kan u informeren over concurrerende tarieven.

Aankoop

Ook bij de aankoop van uw toekomstige woning spelen wij graag een rol. Door de jaren heen hebben onze makelaars zich duidelijk geprofileerd op de aankoopmarkt en willen u graag begeleiden bij deze belangrijke aankoop. Wij kunnen u hierbij op verschillende manieren van dienst zijn.

- Zoeken, adviseren en ondersteunen. Bij dit pakket ondersteunt de makelaar u van A tot Z. Van het zoeken tot en met het tekenen van de akte bij de notaris.

- Indien u zelf een woning heeft gevonden kunnen wij u uiteraard ook van dienst zijn. We gaan met u mee voor een tweede bezichtiging en begeleiden u in het proces van onderhandelen tot de notaris.

Mocht de door u gewenste service niet in één van bovenstaande pakketten passen kunt u voor meer informatie terecht bij één van onze makelaars.

Verkoop

Voor de verkoop van uw woning is maatwerk nodig. Elke verkoop vraagt om een specifieke aanpak. We komen graag vrijblijvend bij u langs om met u de juiste strategie te bespreken. Bel ons gerust voor het maken van een afspraak.

Taxatie

Taxaties zijn bekend om het feit dat u die nodig heeft voor de financiering van uw woning. Tevens zijn ze belangrijk in onder andere successie- en erfrecht-zaken, bij boedelscheiding, splitsing en omzetting c.q. verhoging van uw hypotheek bij o.a. verbouwing. Voor al deze varianten hebben wij de kennis in huis en zijn wij u graag van dienst.

Vrijblijvende zoekopdracht

U bent op zoek naar een woning? Graag houden wij u op de hoogte van ons eigen actuele woningaanbod. Via het inschrijfformulier zoekt u op onze website kunt u zich kosteloos en geheel vrijblijvend laten inschrijven bij ons kantoor. U kunt uw specifieke wensen op dit formulier aangeven.

Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)
Ons kantoor is tevens aangesloten bij de
Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM).

De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal netwerk waardoor zij altijd op de hoogte zijn van de meest recente ontwikkelingen in het werkgebied.

Kortom de RVM is een selecte groep van aangesloten NVM-makelaars die staan voor:

- Jarenlange ervaring;
- Grote lokale bekendheid;
- Full service dienstverlening;
- Onafhankelijke advisering;
- Deskundigheid.

Kijk voor meer informatie op www.rvm.nl.

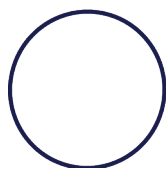
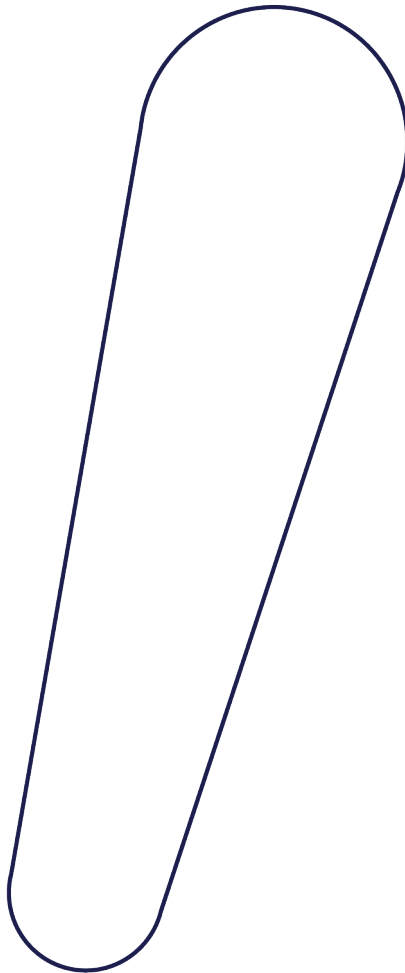


Lig niet wakker van je aankoop!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



LAUWAARS MAKELAARS

Oudedijk 88a
3061AM Rotterdam



(010) 452 81 66
info@lauwaars.nl

Ma. t/m Vr.
09.00 - 17.30 uur
zaterdag op afspraak

