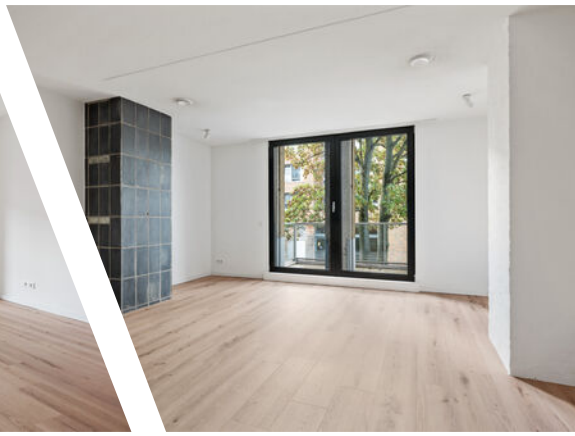
VENK makelaars taxateurs

Burgemeester Baumannlaan 175 E

Rotterdam | Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	90 m²
Perceeloppervlakte:	-
Bouwjaar:	1953
Aanvaarding:	In overleg
Koopprijs:	€ 475.000,- k.k.
Kamers:	3
Slaapkamers:	2



WONEN OP TWEE LAGEN IN DE VOORMALIGE BAUMANNKERK

Geen standaard appartement, maar een woning met karakter, ruimte en het comfort van nu. Dit moderne 3-kamerappartement ligt aan de zuidzijde van de voormalige Baumannkerk in Overschie en is verdeeld over twee woonlagen.

Je beschikt hier over circa 90 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers, een royaal privéterras, een moderne keuken en energielabel A+++. En dat alles op een bijzondere plek, op ongeveer 15 minuten fietsen van het centrum van Rotterdam.

De voormalige Onze Lieve Vrouwe van Altijddurende Bijstandkerk, beter bekend als de Baumannkerk, kreeg in 2022 een compleet nieuwe bestemming. Met respect voor de oorspronkelijke architectuur werd het monument gerenoveerd en getransformeerd tot een uniek wooncomplex.

Juist die combinatie van oud en nieuw maakt dit appartement bijzonder. Je voelt nog steeds de

sfeer en robuustheid van het voormalige kerkgebouw, terwijl de woning zelf strak, modern en helemaal klaar voor gebruik is.

DE WONING
Het appartement ligt op de tweede verdieping en is bereikbaar met zowel de trap als de lift.

Je komt binnen in de hal met garderoberuimte en een separate toiletruimte. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar je blik direct naar de grote openslaande aluminium deuren wordt getrokken.

Daarachter ligt het privéterras. Een fijne buitenruimte waar je gemakkelijk een tafel, stoelen of loungehoek kwijt kunt. Zet in de zomer de deuren open en binnen en buiten lopen bijna vanzelf in elkaar over.

De woonkamer heeft een prettige, open indeling en biedt volop ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. De sfeer is modern, maar door de vorm en uitstraling van het gebouw voelt de ruimte absoluut niet standaard aan.

De open keuken sluit daar mooi op aan. Strakke witte fronten, een rustige uitstraling en compleet voorzien van inbouwapparatuur van Siemens. Je beschikt onder andere over een koelkast, vriezer, vaatwasser en combimagnetron. Daarnaast is er een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker.

Kortom: een keuken waar je niet alleen prettig kookt, maar die ook onderdeel is van het dagelijks leven in de woning.

TWEE BIJZONDERE SLAAPKAMERS
Via de trap in de hal bereik je de bovenste woonlaag.

Hier bevinden zich de twee slaapkamers. Beide kamers liggen aan de voorzijde en hebben hoge plafonds, waardoor ze direct ruimtelijk aanvoelen.

Wat deze kamers extra bijzonder maakt, zijn de karakteristieke boogvormige elementen uit de oorspronkelijke architectuur. Hierdoor krijgen de kamers een speelse, bijna loftachtige uitstraling die je in een regulier appartement niet snel tegenkomt.

De extra dakramen zorgen bovendien voor veel daglicht en versterken het gevoel van ruimte.

Deze verdieping laat goed zien wat deze woning onderscheidt: historische vormen en details gecombineerd met een moderne en rustige afwerking.

COMFORTABEL EN INSTAPKLAAR
Ook qua comfort is de woning helemaal van deze tijd.

Het appartement is volledig gasloos en voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling. Zeker op warme zomerdagen is die vloerkoeling een luxe die je snel gaat waarderen.

De woning is in 2022 volledig afgewerkt en daardoor direct klaar om te betrekken. Geen grote verbouwing of maandenlang klussen, maar gewoon inrichten en wonen.

Met HR++ glas en energielabel A+++ woon je bovendien energiezuinig en toekomstgericht.

Extra praktisch is de eigen berging in de kelder. Hier kun je alles kwijt wat je niet dagelijks nodig hebt. Daarnaast beschikt het complex over een gezamenlijke fietsenstalling.

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
Overschie voelt op veel plekken nog als een dorp, maar dan wel midden in Rotterdam.

Winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Voor wat groen hoef je ook niet ver: het Sidelingepark ligt om de hoek en is een fijne plek om te wandelen, hard te lopen of even buiten te zitten.

Tegelijkertijd ben je vanuit hier in ongeveer 15 minuten fietsen in het centrum van Rotterdam.

Rustig wonen, maar de stad altijd dichtbij.

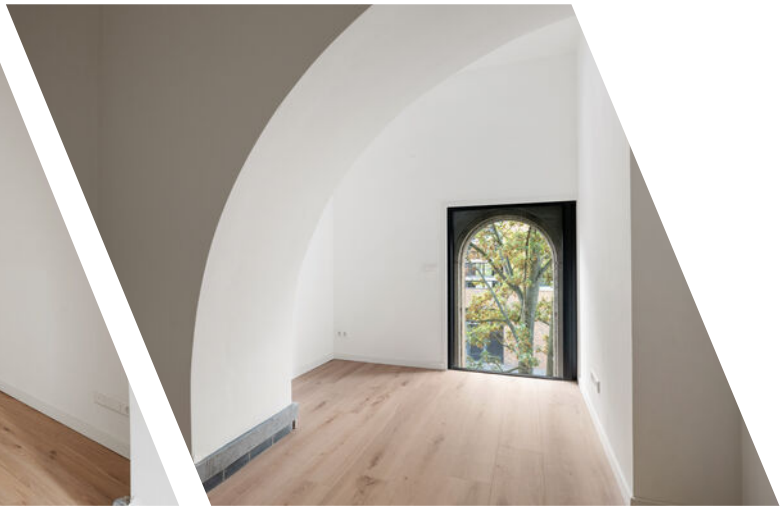
GOED OM TE WETEN
Oorspronkelijk bouwjaar 1953
In 2022 volledig gerenoveerd en getransformeerd tot appartementencomplex
Woonoppervlakte circa 90 m²
Verdeeld over twee woonlagen
3 kamers, waaronder 2 slaapkamers
Gelegen op eigen grond
Energielabel A+++, geldig tot en met 26 januari 2032
Aluminium kozijnen met HR++ glas
Volledig gasloos
Voorzien van warmtepomp
Vloerverwarming en vloerkoeling
Moderne open keuken met Siemens inbouwapparatuur
Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
Quooker
Privéterras direct aan de woonkamer
Bereikbaar met trap en lift

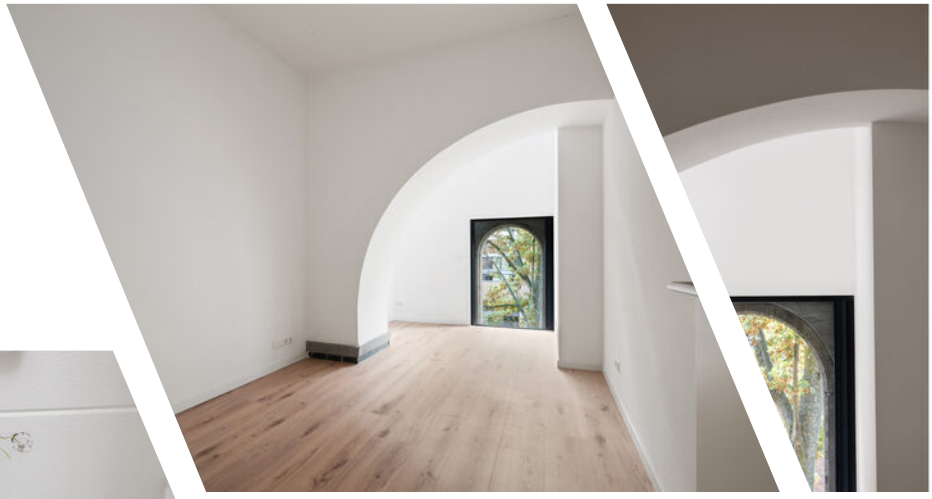
Bibliotheek Overschie

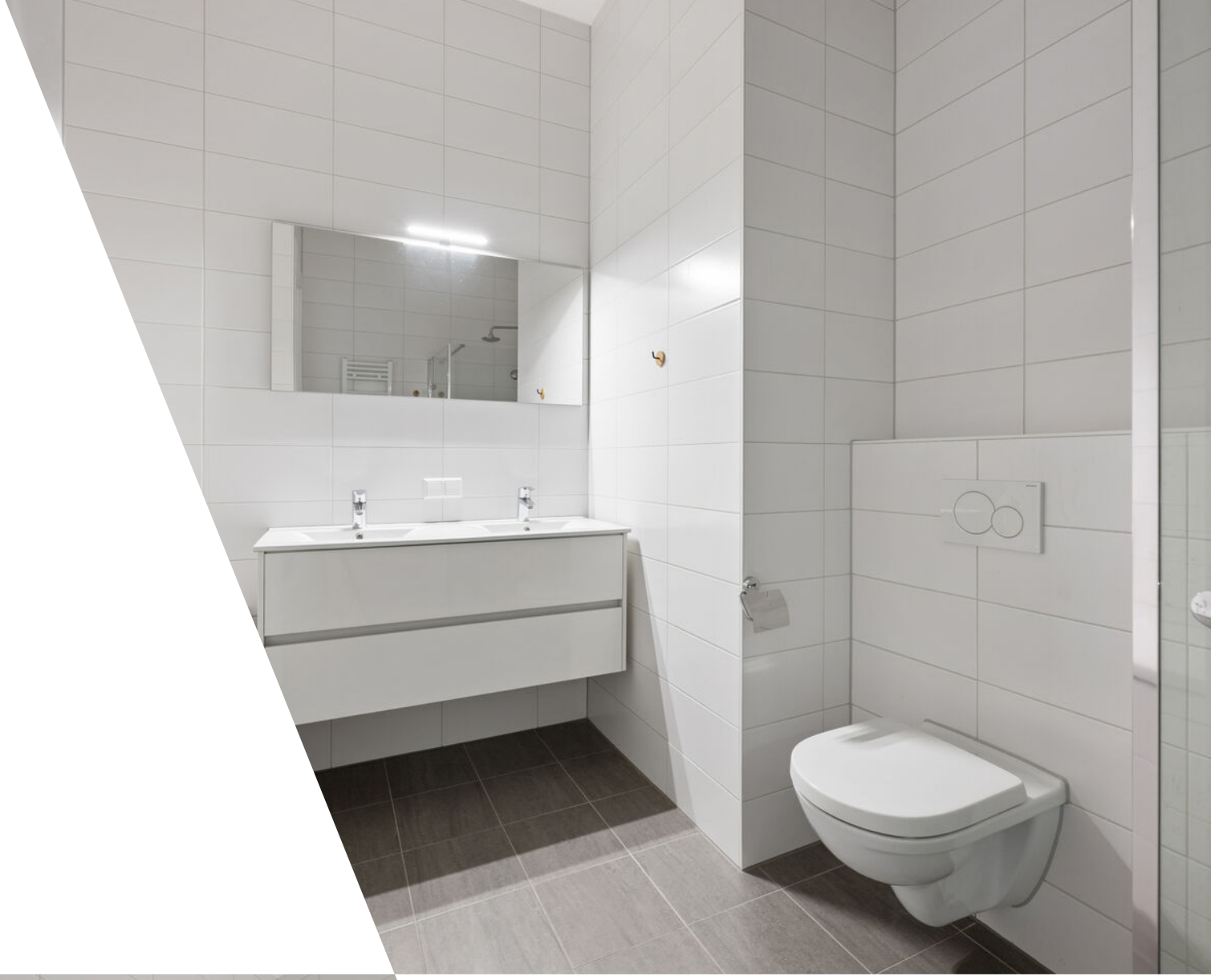
impressie

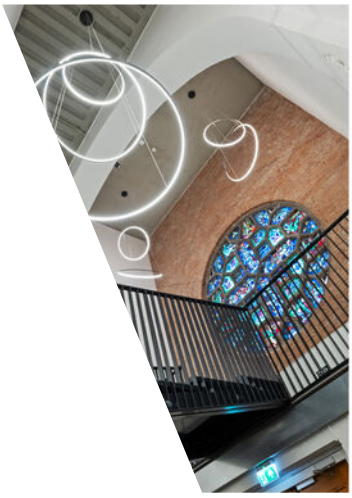
SIEMENS

impressie

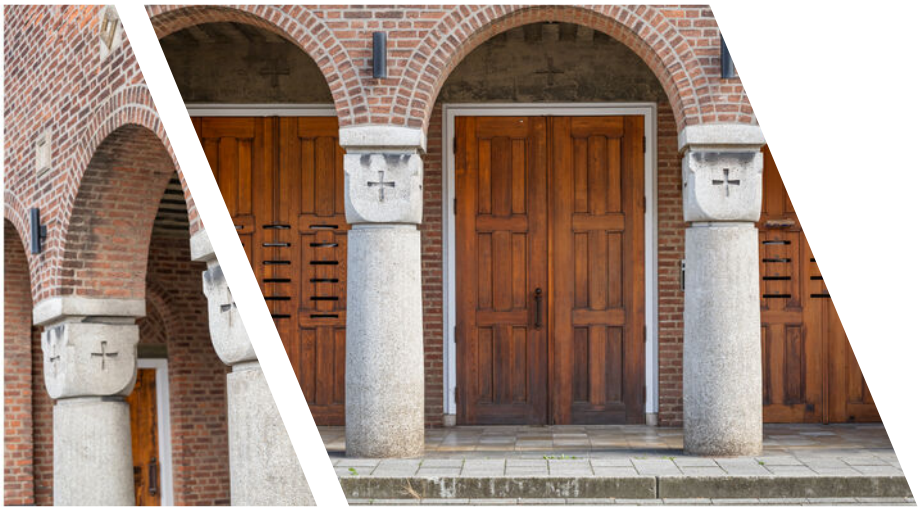








Burgemeester
Baumannlaan

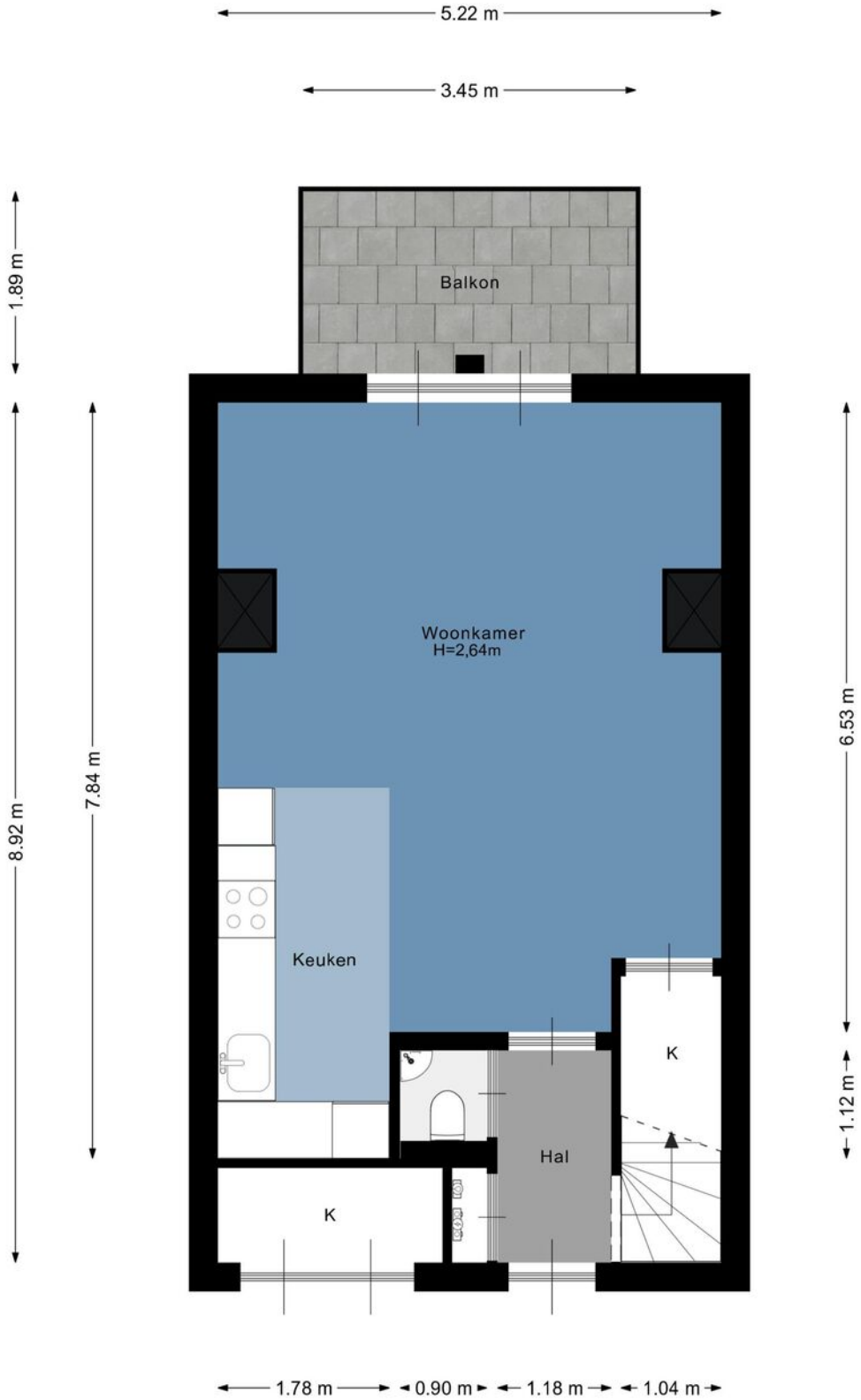


PLUS

bakker ammerlaan

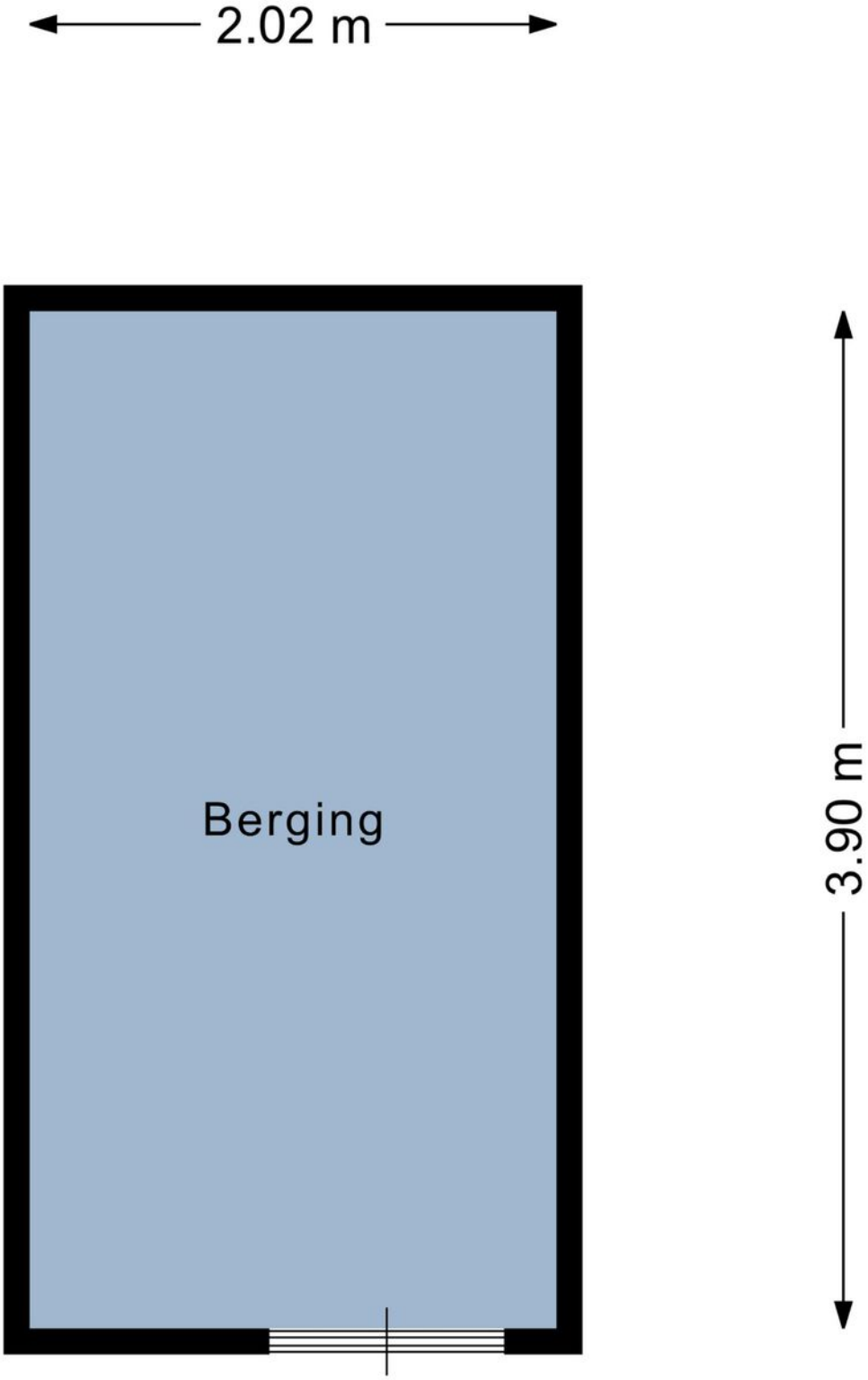
bakker ammerlaan

Plattegrond



Plattegrond

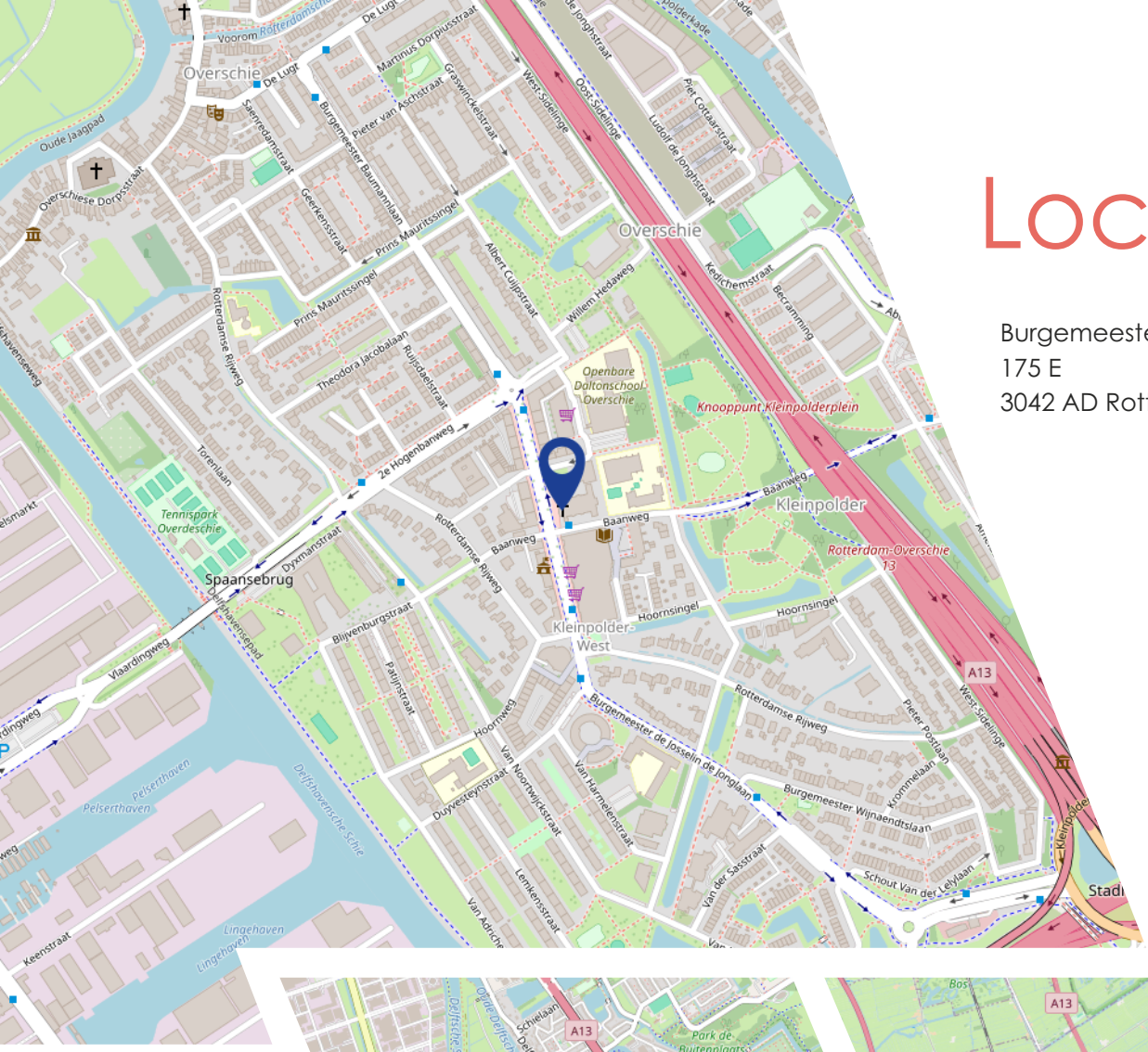
Plattegrond

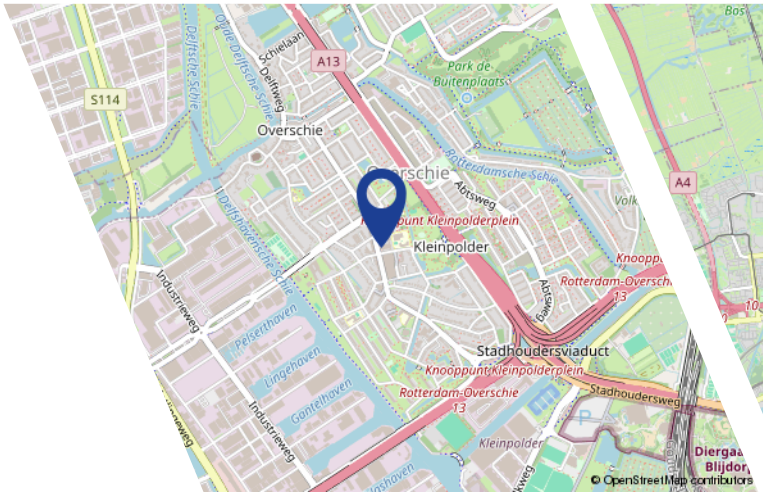


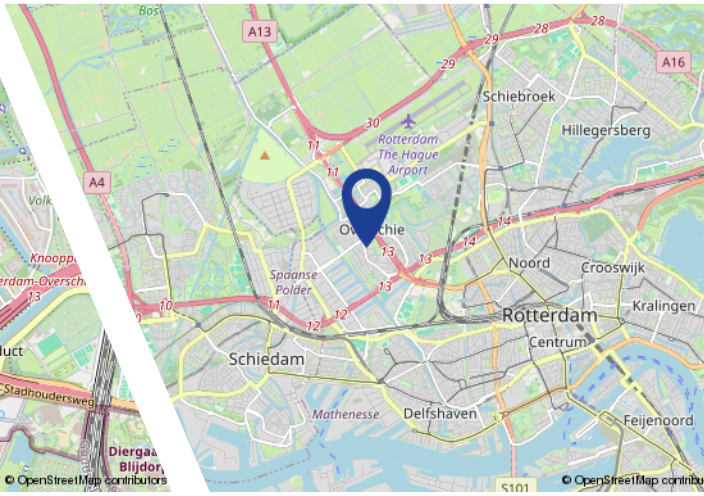
Kadastrale kaart

Locatie

Burgemeester Baumannlaan
175 E
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