Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl



Beukelsdijk 105 B, 3021 AE Rotterdam

Vraagprijs € 1.000.000,00 kosten koper

Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Omschrijving

Beukelsdijk 105 B, 3021 AE Rotterdam

Karakteristieke dubbele benedenwoning, gelegen in een Gemeentelijk Monument, met vier slaapkamers, diepe tuin en volop leefruimte in Middelland!

Ruim wonen, karakter en een heerlijke stadstuin: deze dubbele benedenwoning in het geliefde Middelland heeft het allemaal. Met een woonoppervlakte van maar liefst 187 m², vier slaapkamers, een royale woonkamer en suite, een kelder op stahoogte onder de gehele woning en een diepe achtertuin op het westen, is dit een woning met verrassend veel mogelijkheden. Tel daar de authentieke details, de centrale ligging en de fijne buitenruimte bij op en u begrijpt waarom deze woning een bijzondere kans is voor liefhebbers van karaktervol stadswonen.
Daarnaast is er een mogelijkheid om de aangrenzende kantoorruimte te huren. Deze ruimte is nu nog bereikbaar via de woonkamer en met een eigen achterdeur. Verder is het voorzien van een bergruimte, toilet en pantry blokje. Wanneer dit niet gehuurd gaat worden dan wordt de doorgang naar deze ruimte op de juiste en nette manier dichtgezet en afgewerkt.

Highlights
- Royale dubbele benedenwoning met een woonoppervlakte van circa 187 m².
- Vier slaapkamers en volop ruimte voor wonen, werken en logeren.
- Sfeervolle woonkamer en suite met ornamentenplafond, twee gashaarden en openslaande deuren naar de tuin.
- Authentieke uitstraling met onder andere marmeren lambrisering, schouwen en een erker.
- Kelder op stahoogte onder de gehele woning, verdeeld over twee ruimtes.
- Diepe achtertuin op het westen met granito terras en vrijstaande houten berging.
- Gelegen in de geliefde wijk Middelland, nabij het bruisende Delfshaven en het centrum van Rotterdam.
- Gemeentelijk Monument
- Eventuele extra mogelijkheid om een kantoorruimte met eigen entree en doorgang naar de woning te huren wat naast de woonkamer is gelegen.

Wonen in Middelland
Middelland is een karaktervolle en levendige stadswijk waar authentieke architectuur en het eigentijdse Rotterdamse stadsleven samenkomen. Vanuit deze woning bevindt u zich op korte afstand van een gevarieerd aanbod aan gezellige koffiezaakjes, ambachtelijke winkels, supermarkten en restaurants. Of u nu graag een terrasje pakt, een boodschap om de hoek doet of de stad in trekt: veel dagelijkse voorzieningen en stedelijke gezelligheid bevinden zich binnen handbereik.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het centrum van Rotterdam is binnen enkele minuten bereikbaar en Rotterdam Centraal ligt op steenworp afstand. De bushalte bevindt zich voor de deur en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A13 en A20 bent u bovendien snel onderweg richting andere delen van de stad en daarbuiten.

Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Indeling

Begane grond
Via de entree komt u in de vestibule, voorzien van een karakteristieke marmeren lambrisering. De royale hal biedt toegang tot de verschillende vertrekken en beschikt over een trapopgang, garderoberuimte en een bergkast met meterkast. Vanuit de hal zijn tevens de toiletruimte en de kelder bereikbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich de keukenruimte met een keukenblok en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er een doorloop naar de diepe achtertuin.

De royale woonkamer en suite vormt een van de sfeervolle blikvangers van deze woning. De ruimte is voorzien van een ornamentenplafond en twee gashaarden en een houten vloer, die bijdragen aan de authentieke uitstraling. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier samenkomen.

De diepe achtertuin ligt op het westen en biedt volop ruimte om te genieten van de buitenlucht. Het granito terras vormt een fijne plek om te zitten en de vrijstaande houten berging biedt extra bergruimte.

Kelder
Onder de gehele woning bevindt zich een kelder op stahoogte, verdeeld over twee ruimtes. De kelder beschikt over een berghok en de opstelling van de Remeha cv-ketel. Een praktische aanvulling op de leefruimte en ideaal voor het opbergen van spullen.

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop en een separate toiletruimte.
Aan de achterzijde bevindt zich een kleine achterkamer met vaste kast en wastafel. Daarnaast ligt aan de achterzijde een slaapkamer met een houten vloer, toegang tot het (overdekte) balkon en een authentieke schouw.
De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel, ligbad, vaste kasten en een inloopkast.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaap-/werkkamer met vaste kast. De ruime slaapkamer met erker biedt een karaktervolle plek om tot rust te komen.

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte circa 187 m².
- Inhoud circa 869 m³.
- Bouwjaar circa 1920.
- Merendeels voorzien van dubbel glas.
- Ramen aan de straatzijde zijn voorzien van geluidgeïsoleerd dubbel glas met ingebouwde ventilatie in de kozijnen.
- Kelder op stahoogte onder de gehele woning.
- Diepe achtertuin op het westen met vrijstaande houten berging.
- Rechtstreekse toegang tot tuin/ tuinhek.
- Remeha cv-ketel.
- VvE-bijdrage € 93,67 per maand.
- Eventuele huurprijs is € 300,-- per maand voor de kantoorruimte.
- Aanvaarding in overleg.

Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Clausules en overige informatie
- De verkopers hebben de woning niet zelf bewoond. Om deze reden wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- In verband met het bouwjaar worden een ouderdomsclausule en een asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Interesse?

Bent u op zoek naar een ruime stadswoning met karakter, een diepe tuin en een centrale ligging in Rotterdam? Dan is deze dubbele benedenwoning in Middelland zeker een bezichtiging waard. Wij nodigen u graag uit om zelf de ruimte, sfeer en mogelijkheden van deze woning te komen ervaren.

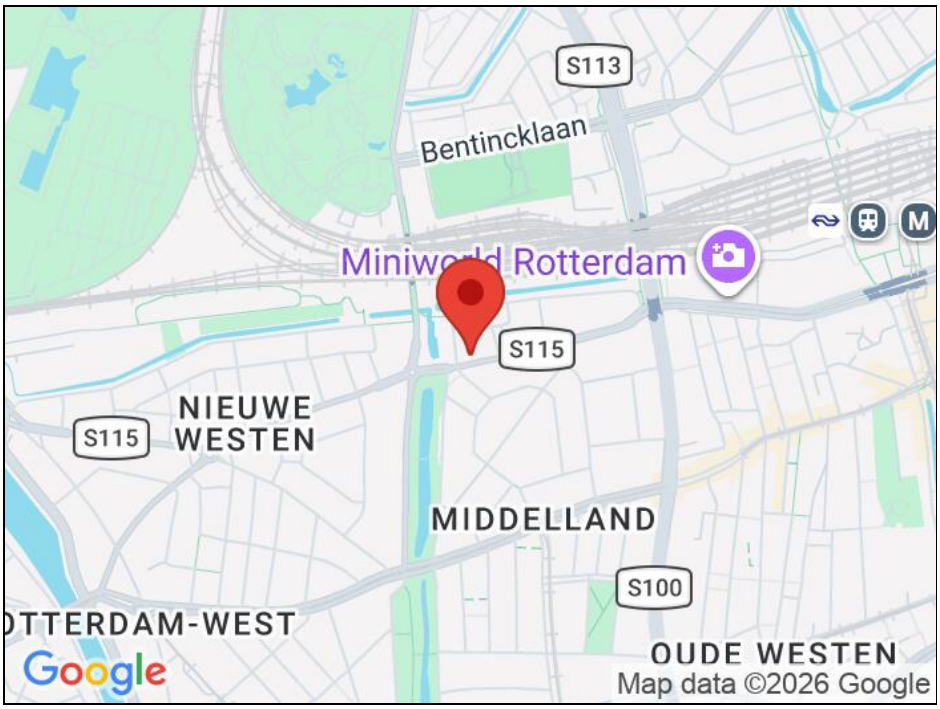
Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.000.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 869 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 187 m^2
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: Vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 133 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketeleigendom)

Locatie

Beukelsdijk 105 B
3021 AE ROTTERDAM



Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

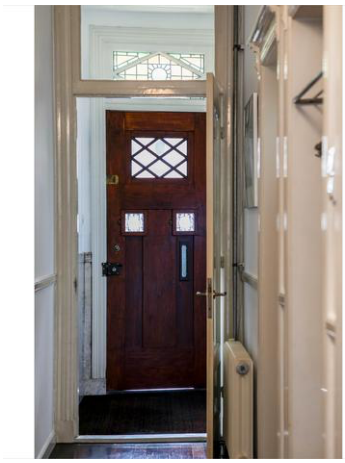
Foto's

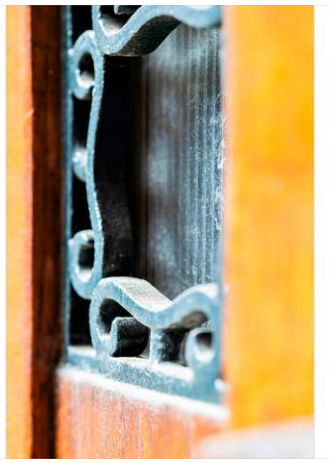














Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's







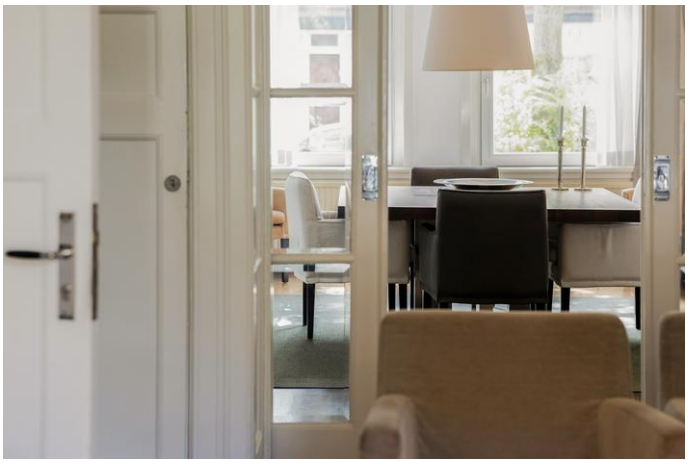


Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's






Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's








Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's













Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's













Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's









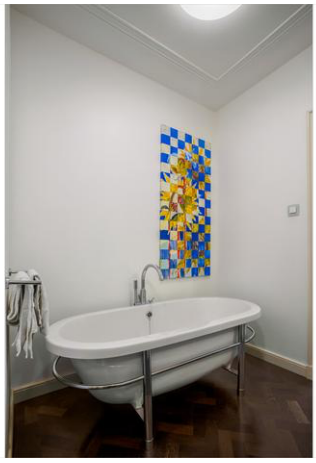




Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's






Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's








Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

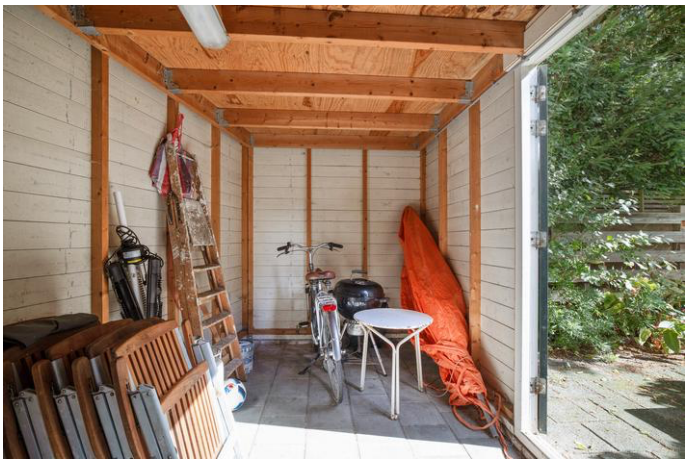
Foto's













Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Foto's













Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

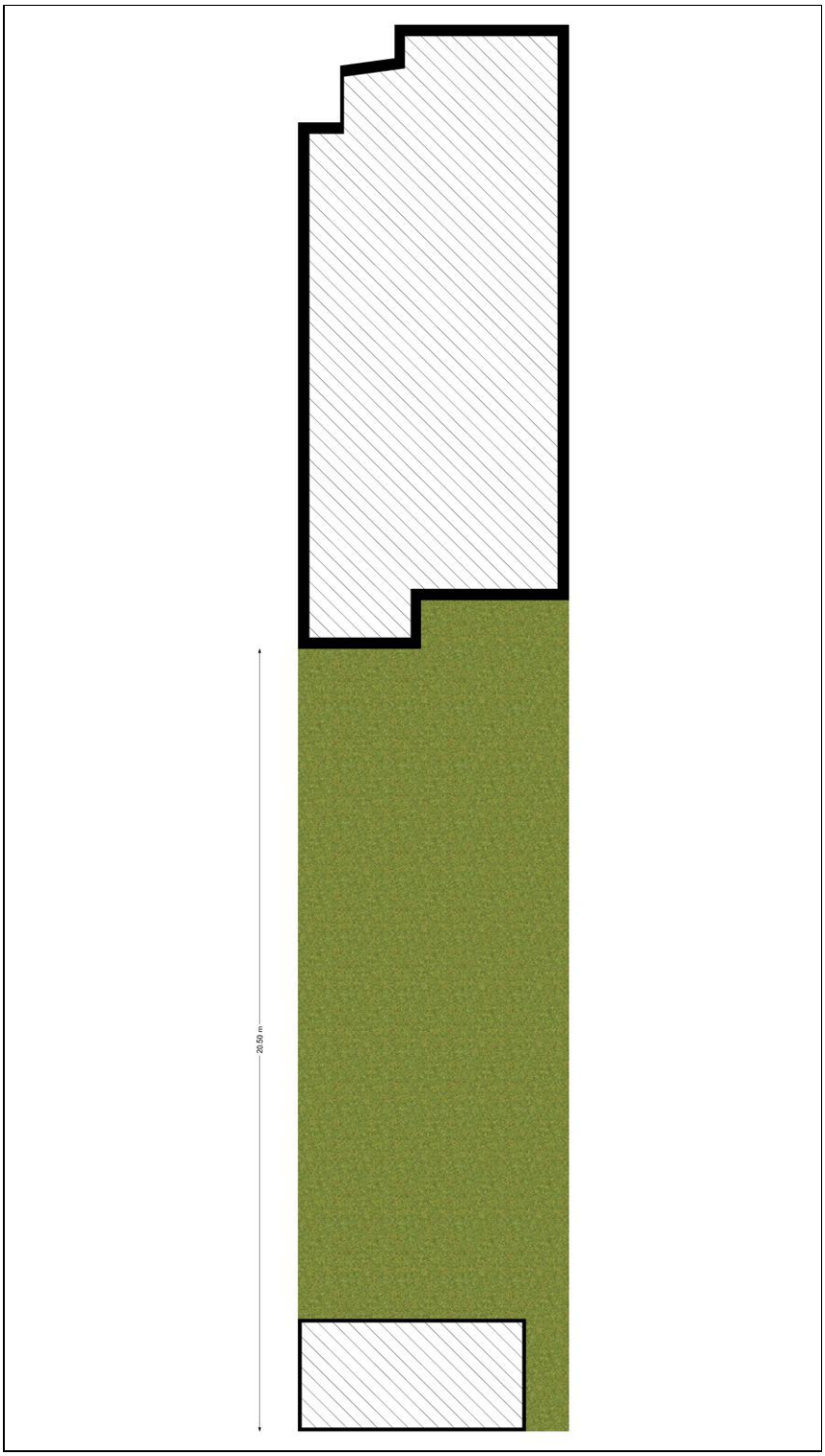
Foto's





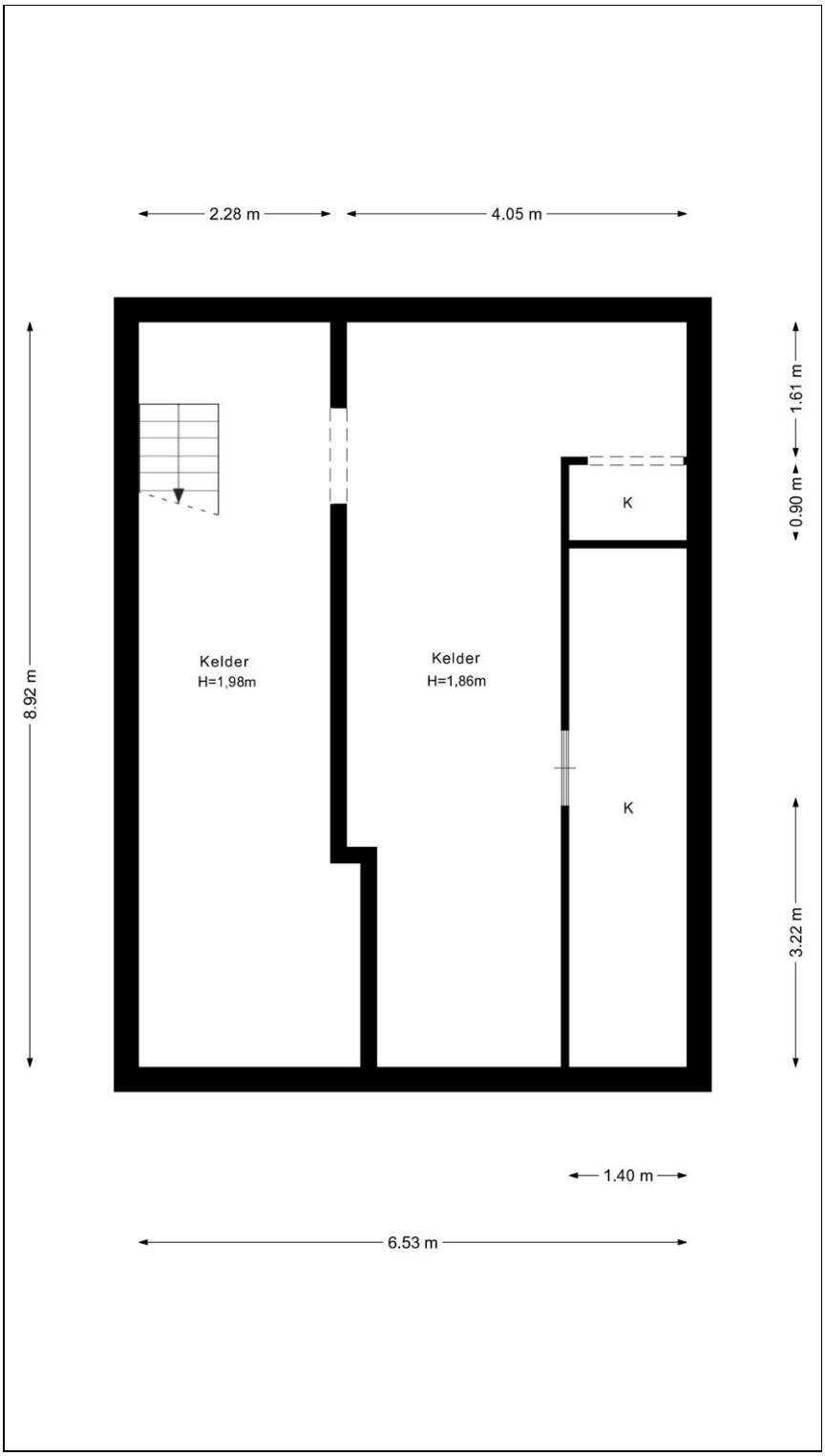
Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Plattegrond



Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Plattegrond



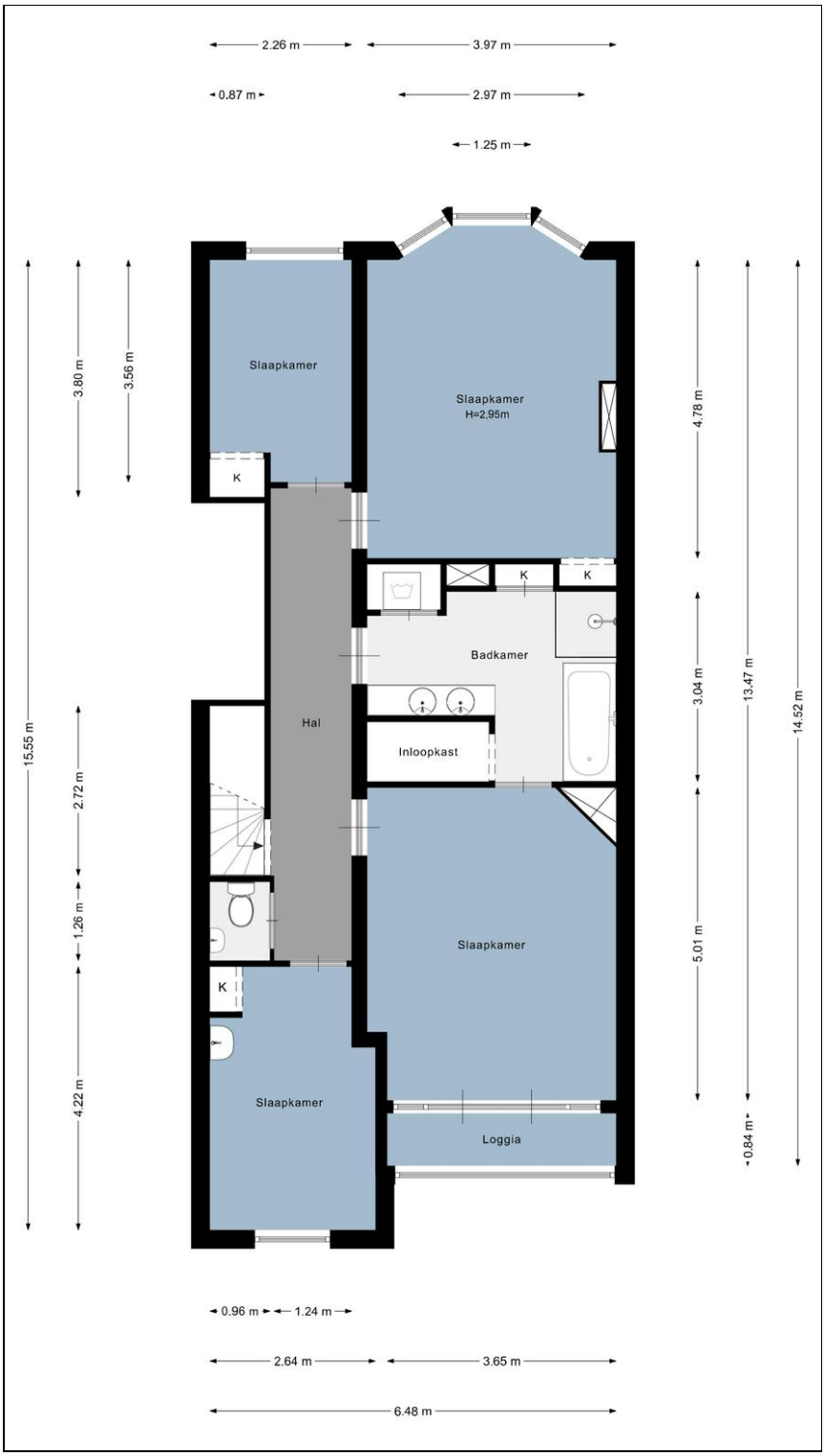
Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Plattegrond



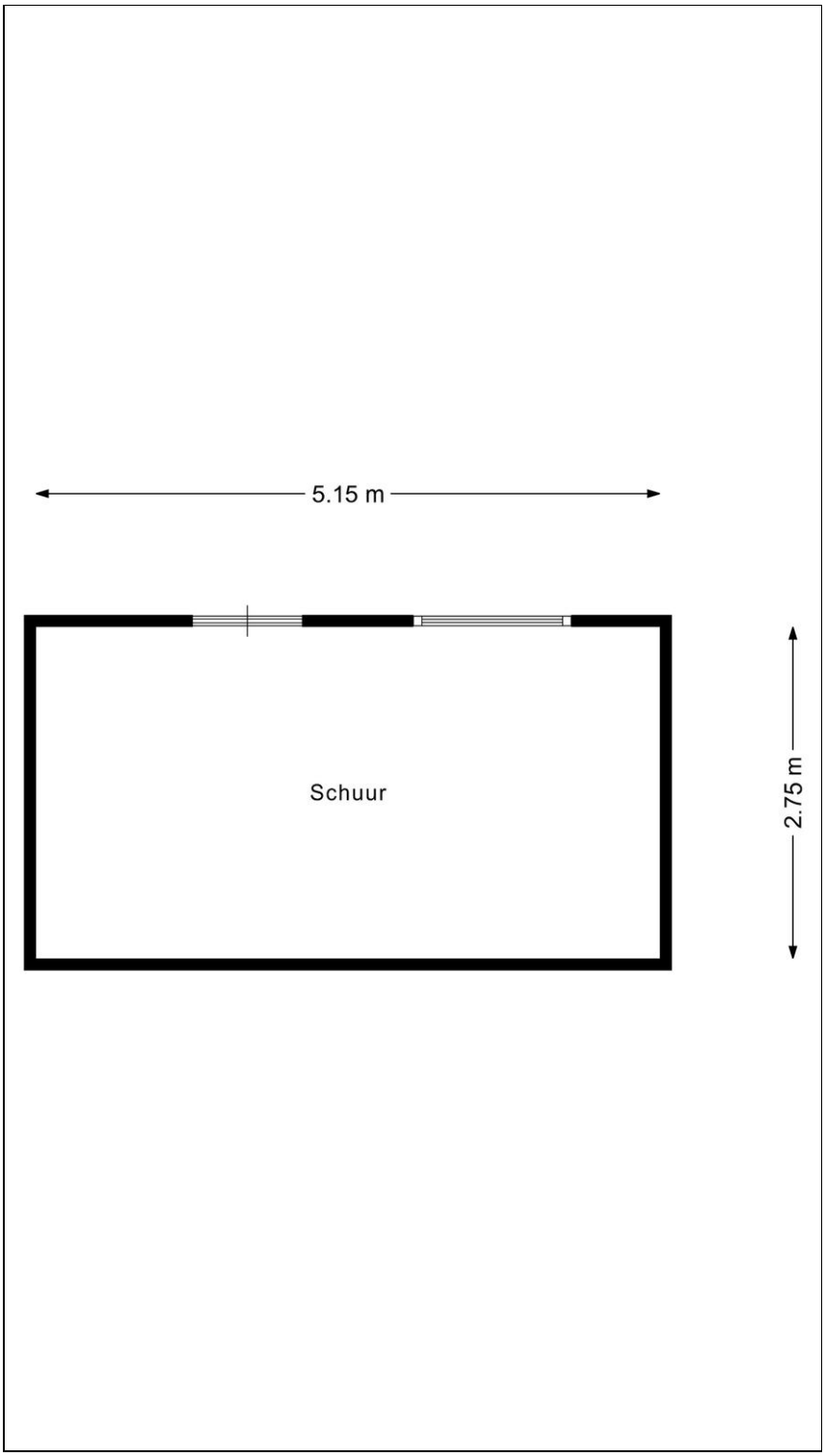
Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Plattegrond



Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Plattegrond



Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Plattegrond

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	186,56 M²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	58,23 M²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	14,16 M²
TOTAAL INHOUD	868,80 M³

KELDER

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	58,23 M²
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	58,23 M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0,00 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	58,23 M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M²

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	91,84 M²
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	91,84 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	94,72 M²
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	94,72 M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M²

EXTERN

SCHUUR	14,16 M²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M²
PARKEERPLAATS	0,00 M²

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de meetinstructie

Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833
E-mail: info@hooftmakelaardij.nl
www.hooftmakelaardij.nl

Wie wij zijn

Wij zijn Hooft Makelaardij. Een ervaren makelaarskantoor in Rotterdam waar je weet waar je aan toe bent. We houden van duidelijkheid, geven eerlijk advies en zeggen het zoals het is. Met heldere antwoorden op je vragen en begeleiding waar je echt wat aan hebt.

Of het nu gaat om kopen, verkopen, verhuren of taxeren: wij pakken het op onze manier aan. Praktisch, transparant en met de Rotterdamse mentaliteit die je van ons mag verwachten. We denken met je mee, schakelen snel en houden je altijd op de hoogte. En als we ergens niet direct het antwoord op hebben? Dan zoeken we het uit. Simpel.

Jij staat bij ons centraal, met al jouw plannen, zorgen, dromen en vragen. Die nemen we serieus. We luisteren, stellen de juiste vragen en zorgen dat alles helder is, van het eerste gesprek tot de laatste handtekening.

Hooft Makelaardij
Freericksplaats 5
3054 GJ, ROTTERDAM
Tel: 010-2613833

E-mail: info@hooftmakelaardij.nl