



'S- GRAVENDIJKWAL 67

3021 EE ROTTERDAM



## STEPHANIE DE RAADT

makelaar

---

s.de.raadt@ooms.com

06-45635203

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



# INHOUDSOPGAVE

---

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

---

## OVER DEZE WONING

Aan de 's-Gravendijkwal staat dit prachtige, ruime herenhuis te koop. Met maar liefst 10 slaapkamers, 3 keukens en 3 badkamers is er ruimte genoeg en zijn de mogelijkheden ontelbaar.

Het huis is ideaal om wonen en werken te combineren; het heeft verschillende riante leefruimten én werkruimten. Ook is het geschikt voor gedeeltelijke verhuur en er kan gedacht worden over mogelijke splitsing in meerdere huishoudens. De Gemeente Rotterdam heeft hiervoor een tolerant beleid.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.665.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	12
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	10
BOUWJAAR:	1904	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	511 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCELOPPERVLAKTE:	423 M <sup>2</sup>	WIJK:	Middelland
INHOUD:	1813 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	C

# OMSCHRIJVING WONING

Het bijzondere aan dit pand is de complete stilte die je ervaart als je eenmaal binnen bent. Dit vanwege de 3 dubbele glaspanelen aan de straatzijde. Ook in de zonnige, 9 meter brede en 30 meter diepe tuin met verschillende terrassen, die op het zuidwesten ligt, is het verbazingwekkend stil. Je hoort er vooral vele soorten vogels.





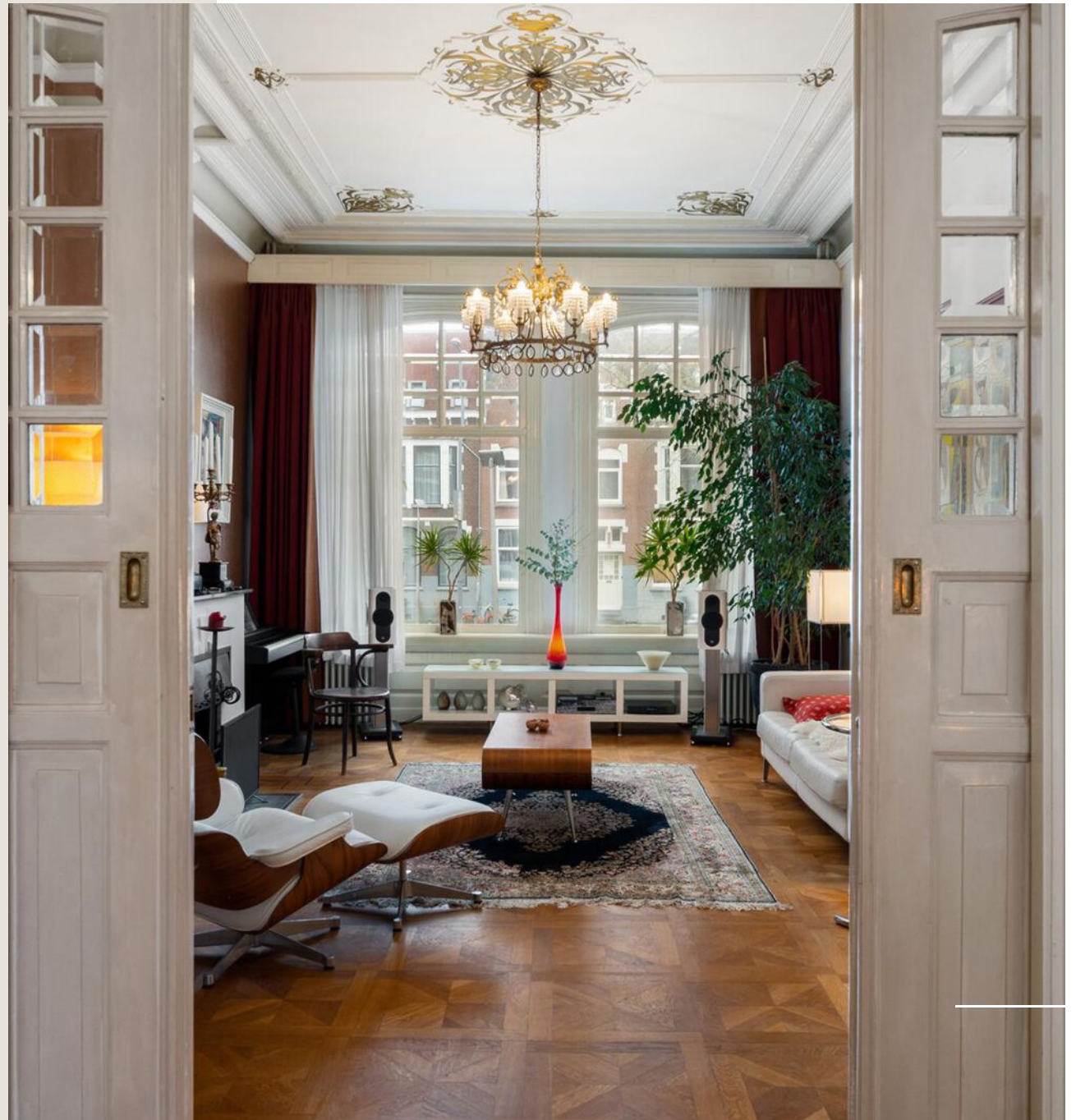
## OMSCHRIJVING WONING

De fantastische woonbeleving begint direct bij je binnenkomst. Een ontvangsthall met een zeer statig trappenhuis waar je alleen maar van kunt dromen, vind je daadwerkelijk in dit huis. De riante woonkeuken met ruim terras aan de tuin, de chique en-suite woonkamer en klassieke voorkamer met originele details, dubbele schuifdeuren (met geslepen glas) en de aangrenzende serre zorgen voor een unieke woonbeleving in het hart van Rotterdam.

Bel-etage: Een zeer ruime ontvangsthall met unieke grote panelen marmeren vloer, volledig intact en origineel, en met dat indrukwekkende trappenhuis met de mogelijkheid om een lift in te bouwen.. Vanuit hier bereik je de voorkamer, met een originele, goed onderhouden en werkende Ringlever open haard, en met de driedubbele beglazing een oase van stilte in het hart van Rotterdam. Deze hele etage heeft prachtig bewerkte originele plafonds van 3,92 meter hoog.

# OMSCHRIJVING WONING

Door de voorkamer ga je naar de en-suite woonkamer en de royale woonkeuken, met ruime kook- en opbergmogelijkheden. Vanuit deze keuken kan je naar een ruim en heerlijk zonnig balkon met mooie moderne trap naar het eerste grote terras met vijver, rijke druiven stokken (rood en wit) en een zeer rijke vruchtgevende vijgenboom. Het volgende terras omvat een grote groene tuin met rijke bloemperken. Het achterliggende terras bevat een schuur met overdekte patio, en een kleine orangerie.







Bijzonderheden:

- Stig herenhuis van maar liefst 511 m<sup>2</sup>;
- Vier royale verdiepingen;
- Prachte originele details;
- Riante achtertuin op het zuidwesten;
- Gelegen op eigen grond;
- De woning telt 10 slaapkamers;
- Er zijn 3 badkamers;
- Twee keukens en een kitchenette;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.

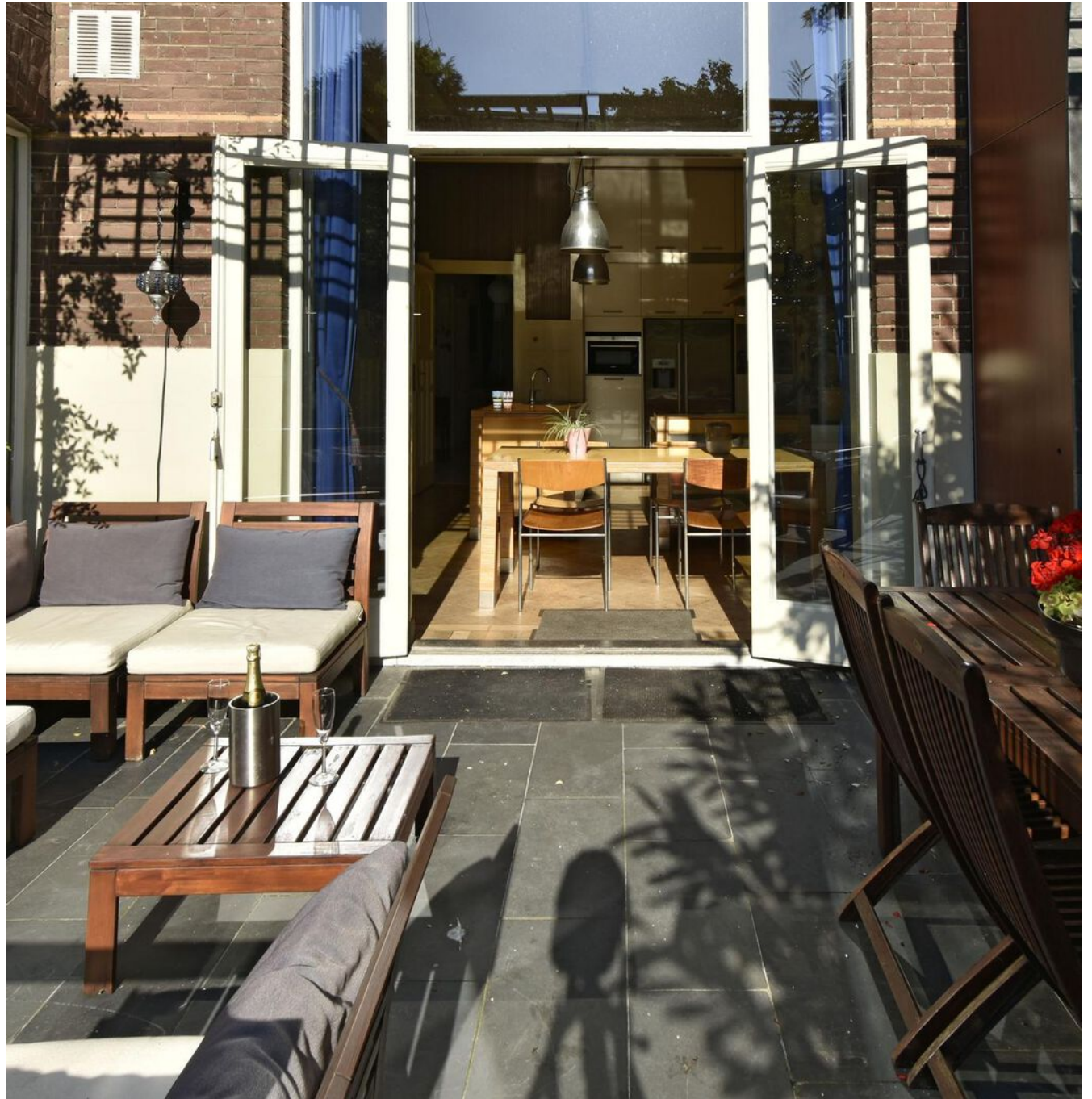


## BEGANE GROND

Vanuit de centrale hal kan je naar het souterrain welke volledig bewoonbaar is door de 2.6m hoge plafonds. Hier bevindt zich een compleet appartement met wasruimte, en aan de achterzijde een woon en slaapkamer met een complete badkamer en een volledig voorziene woonkeuken. Vanuit deze keuken heb je toegang tot de tuin. Aan de voorzijde is nu een werk/hobbykamer die ook aan het appartement kan worden toegevoegd. Er is een aparte ingang voor het appartement maar ook handig om fietsen binnen te parkeren.









## EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

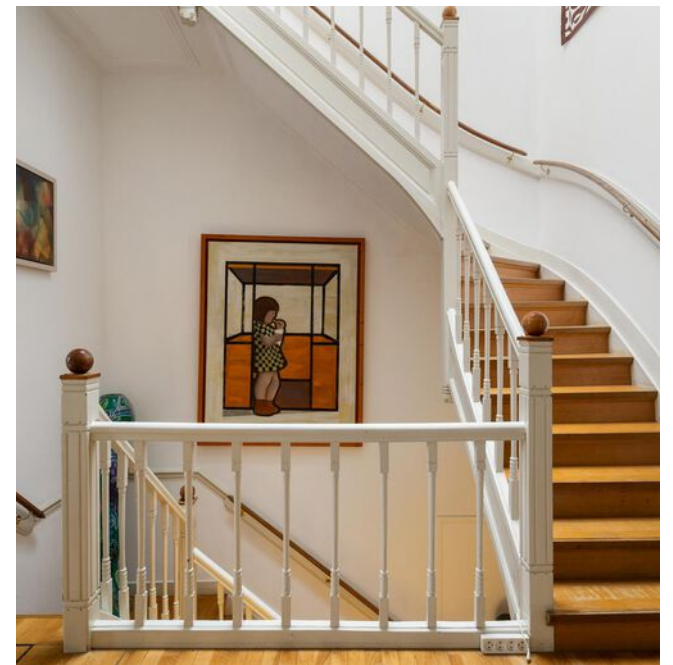
Eerste verdieping: de riante overloop verbindt alle vertrekken, die 3,33 meter hoog zijn. Aan de straatzijde zijn hier twee prachtige slaapkamers/kantoorruimten met een separate archiefruimte, allemaal met originele deuren, details en met balkons. Aan de tuinzijde is er de master bedroom met origineel houten, custom-built walk-in garderobe, en met directe toegang tot de riante badkamer met zonnig balkon.

Tweede verdieping: ook hier vind je een ruime overloop met vier royale slaapkamers van 2,80 hoogte en een badkamer met ruime douche, wastafel en toilet. In het halletje is er een volledige kitchenette met opslagmogelijkheden geplaatst. De twee slaapkamers aan de achterzijde geven je toegang tot een riant balkon van 9 meter breed, op het zuidwesten om van de avondzon te kunnen genieten.

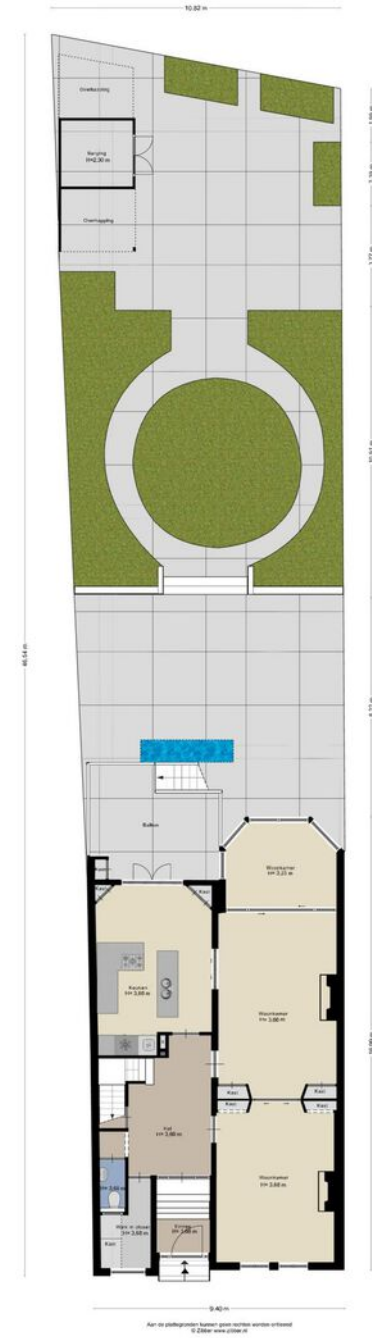
## DE TUIN

Vanuit deze keuken kan je naar een ruim en heerlijk zonnig balkon met mooie moderne trap naar het eerste grote terras met vijver, rijke druiven stokken (rood en wit) en een zeer rijke vruchtgevende vijgenboom. Het volgende terras omvat een grote groene tuin met rijke bloemperken. Het achterliggende terras bevat een schuur met overdekte patio, en een kleine orangerie.





# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					-				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X						
Allesbrander			X		Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Houtkachel				X	- gordijnrails	X			
(Gas)kachels				X	- gordijnen			X	
Designradiator(en)				X	- overgordijnen			X	
Radiatorafwerking			X		- vitrages			X	
Verlichting, te weten					- rolgordijnen				X
- inbouwspots/dimmers	X				- lamellen				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- jaloezieën			X	
- losse (hang)lampen			X		- (losse) horren/rolhorren				X
- Alle lampen met groene sticker kunnen worden overgenomen bij hoog genoeg bod m.u.v. hanglamp woonkamer voorzijde				X	-				X
-				X	-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					Vloerdecoratie, te weten				
- Alle kasten met groene sticker kunnen worden overgenomen				X	- vloerbedekking				X
					- parketvloer			X	
					- houten vloer(delen)			X	

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- laminaat			X		- afzuigkap			X	
- plavuizen	X				- magnetron			X	
-				X	- oven			X	
-				X	- combi-oven/combimagnetron			X	
Overig, te weten					- koelkast			X	
- spiegelwanden			X		- vriezer			X	
- schilderij ophangstelsel				X	- koel-vriescombinatie			X	
-				X	- vaatwasser			X	
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-					-				X
<b>Woning - Keuken</b>					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat			X		-				X
- (gas)fornuis			X		-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- ligbad			X	
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel			X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel			X	
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast			X	
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis				X					X
(Voordeur)bel	X								X
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting			X	

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Losse plantenpotten gaan zo mogelijk mee				X	- tuinmeubilair			X	
					-				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X				<b>Overig - Contracten</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

#### ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.



# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

MAASKADE 113

3071 NJ ROTTERDAM

☎ 010-4248888

✉ ROTTERDAM@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

