

**TE KOOP**

# Honingerdijk 95 A

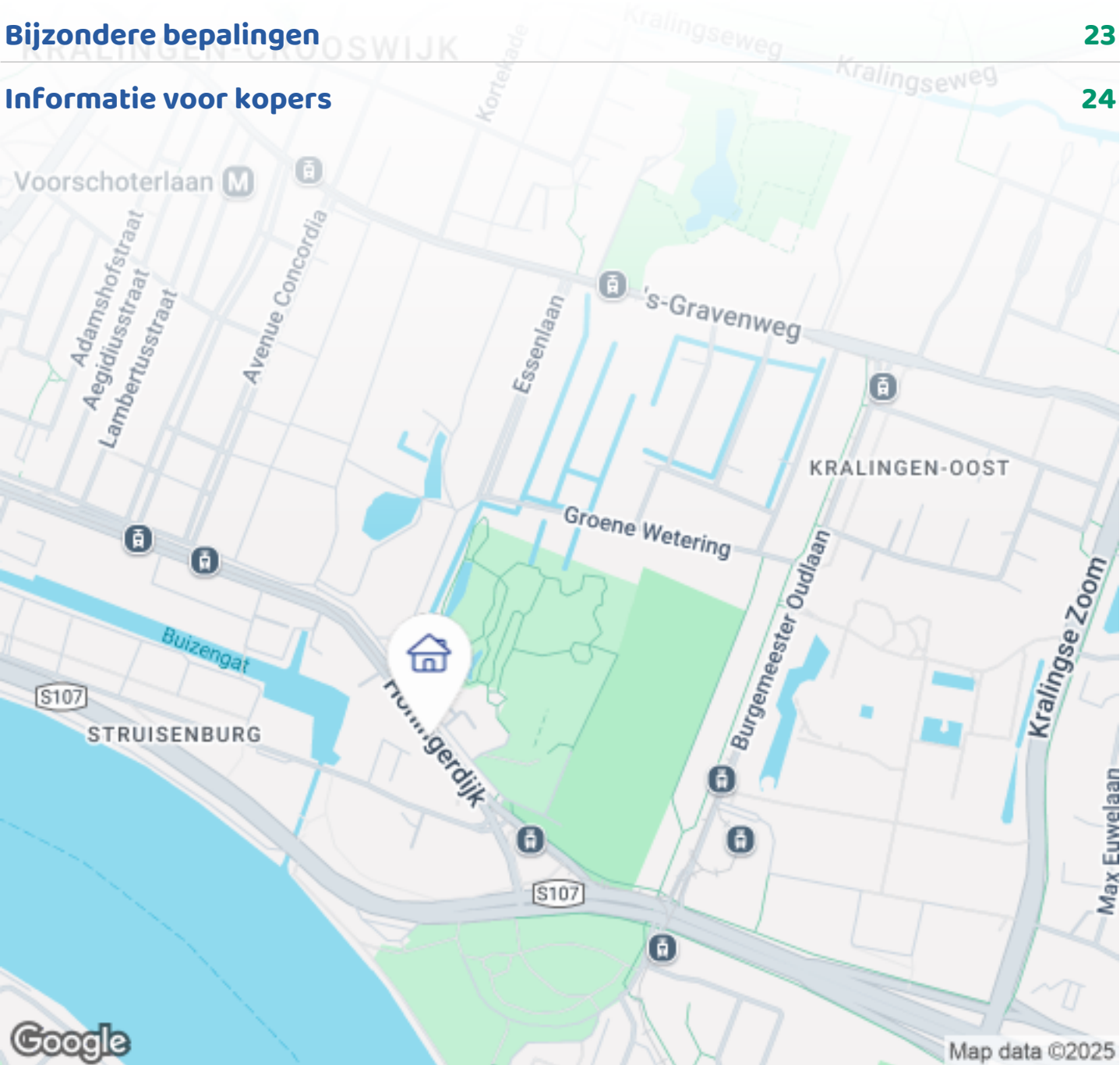
Rotterdam



Vraagprijs  
**€ 1.500.000**  
kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Honingerdijk 95 A, Rotterdam



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unieke monument beschermd stads-dorpsgezicht woning uit 1903, verdeeld over vier lagen, gelegen op een toplocatie. Deze woning biedt een uitstekende ligging, op loopafstand van de Erasmus Universiteit, het Kralingse Bos en de Kralingse Plas. Daarnaast bevindt zich het gezellige Lusthofkwartier met diverse winkels en restaurants in de directe omgeving. Dankzij de centrale locatie zijn het stadscentrum, de uitvalswegen en het openbaar vervoer gemakkelijk bereikbaar.

## Uitstekende bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar. Met tramhaltes en metrostation Voorschoterlaan om de hoek is het openbaar vervoer binnen handbereik. Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van de A20 (Rotterdam/Gouda), A16 (Rotterdam/Breda) en A13 (Rotterdam/Den Haag), wat ideaal is voor forenzen. Het centrum van Rotterdam is slechts 10 minuten fietsen, en zelfs Rotterdam The Hague Airport ligt dichtbij.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Locatie

Hier geniet je van het beste van twee werelden. Gelegen in een levendige straat in Kralingen, biedt deze woning een groene, rustige woonomgeving met een uitstekende verbinding naar de stad. Tegenover de woning bevinden zich de prachtige Trompenburg Tuinen & Arboretum, en de Kralingse Plas en het bos liggen op loopafstand. Perfect voor ontspannende wandelingen of sportieve activiteiten.

## Winkels en voorzieningen

Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik. De geliefde Lusthofstraat, met een breed aanbod aan winkels, gezellige cafés en restaurants, ligt op loopafstand. Sportliefhebbers kunnen genieten van de vele faciliteiten in de buurt, zoals een natuurzwembad, zeilverenigingen, tennisbanen, een manege, welbekende schaatsbaan Rotterdam en de Golfbaan Kralingen. Scholen, waaronder de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam, zijn in de directe omgeving te vinden, waardoor deze woning geschikt is voor zowel studenten als gezinnen.

## Over de woning

Achter de authentieke gevel schuilt een woning vol potentieel. Wil je wonen over vier verdiepingen met een riante woonoppervlakte van 269 m<sup>2</sup>. Dit pand biedt talloze mogelijkheden. Het is administratief gesplitst in twee huisnummers (A en B) en heeft twee aparte voordeuren.

## Unieke woonbeleving

Dit karakteristieke pand is zorgvuldig onderhouden, met behoud van authentieke details zoals hoge plafonds en een fraaie voorgevel. Onlangs is er een nieuwe aanbouw aan de achterkant geplaatst met hoge ramen 1 meter bij 3 meter en 9 meter hoog met tripple+ glas.

## Omgeving

Kralingen-West is een populaire en levendige buurt, ideaal gelegen nabij de Kralingse Plas en het bos. Het biedt een combinatie van natuur en stedelijke voorzieningen. Diverse winkelstraten zoals de Oudedijk, Lusthofstraat en Vlietlaan liggen op korte

afstand en bieden een breed aanbod aan restaurants, boetiekjes en delicatessenwinkels. Openbaar vervoer (tram en metro), (basis)scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op loopafstand. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het bruisende centrum of bij de Erasmus Universiteit. Belangrijke uitvalswegen zoals de A16 en A20 zijn eenvoudig bereikbaar.

## Objectomschrijving:

### Honingerdijk 95A

Deze grote benedenwoning ligt op de begane grond en eerste verdieping. Er is een fijne achtertuin, perfect om te ontspannen en van buiten te genieten. De woning heeft een praktische indeling en een mooie, klassieke uitstraling. Je kunt de ruimtes naar eigen smaak inrichten en er een prettig thuis van maken.

### Honingerdijk 95B

De bovenwoning omvat de tweede verdieping en de zolderverdieping, met een eigen entree op de begane grond. Deze woning biedt een unieke indeling en biedt veel privacy. Door de ligging op de hogere verdiepingen geniet je van een mooi uitzicht en heb je veel natuurlijke lichtinval.

Beide woningen hebben hun eigen kenmerken en mogelijkheden, perfect geschikt voor diverse woonwensen of investeringsdoeleinden.

Huuropbrengsten 2024: €127.800

Huurvrij per: 1-1-2025

Op beide adressen zijn huurvergunningen aanwezig.

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 269 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 1029 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1903
- Administratief gesplitst in Honingerdijk 95A en 95B
- Achterzijde kunststofkozijn met tripple glas
- Voorzijde houtenkozijnen met enkel glas
- 9 ruime slaapkamers
- 4 badkamers
- 4 toiletten
- Energielabel C

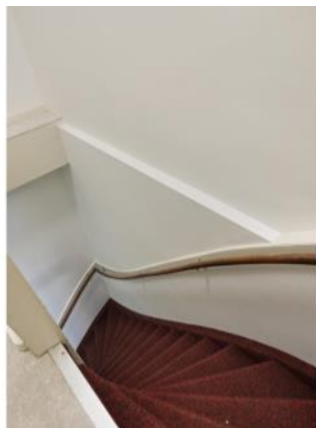
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

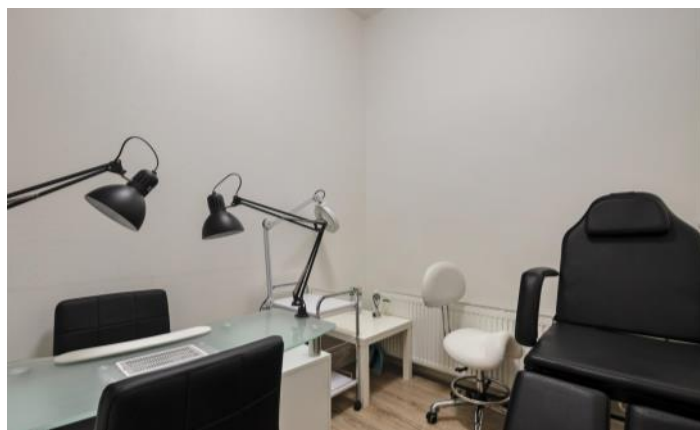
- Verwarming en warm water via CV-ketels
- Oplevering in overleg

Benieuwd naar deze unieke woning? Neem contact op voor meer informatie of plan een bezichtiging!











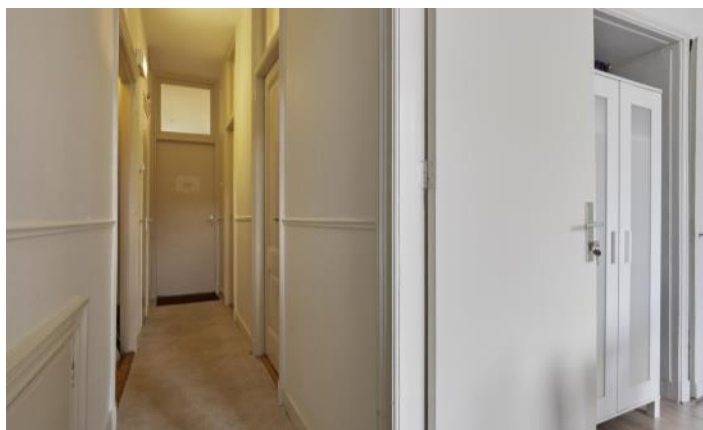




# FOTO'S





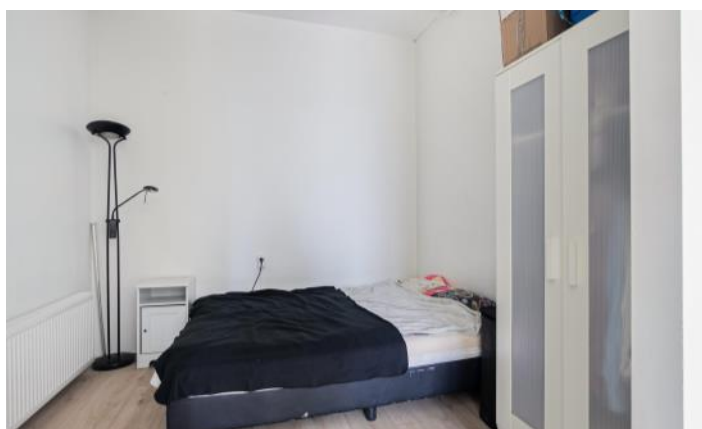
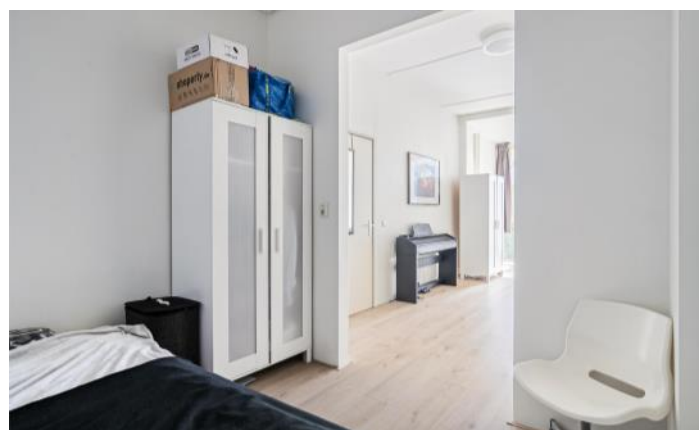






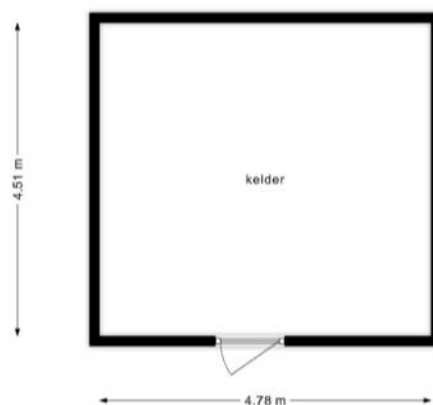
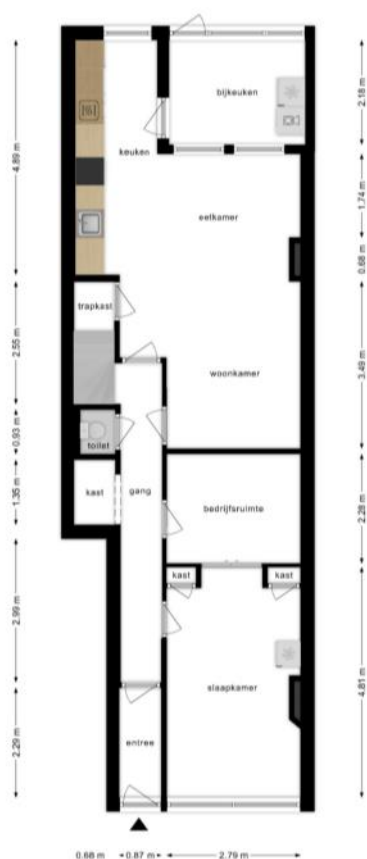












ze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1903
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Inhoud	1029 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	269 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	22 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	11 kamers (waarvan 9 slaapkamers)
Aantal badkamers	4 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 4 douches, 3 wastafels, 3 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Geen isolatie, Driedubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Compact Hre
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuintuin
Achtertuintuin	48 m² (9,2m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

## Kadastrale gegevens

### Kralingen D 8472

Oppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Ouderdoms-, asbest- en een niet zelfbewoningsclausule (komt uit verhuur/studentenkamers, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Bedden, tafels, koelkasten, stoelen, beddegoed, vloerlampen

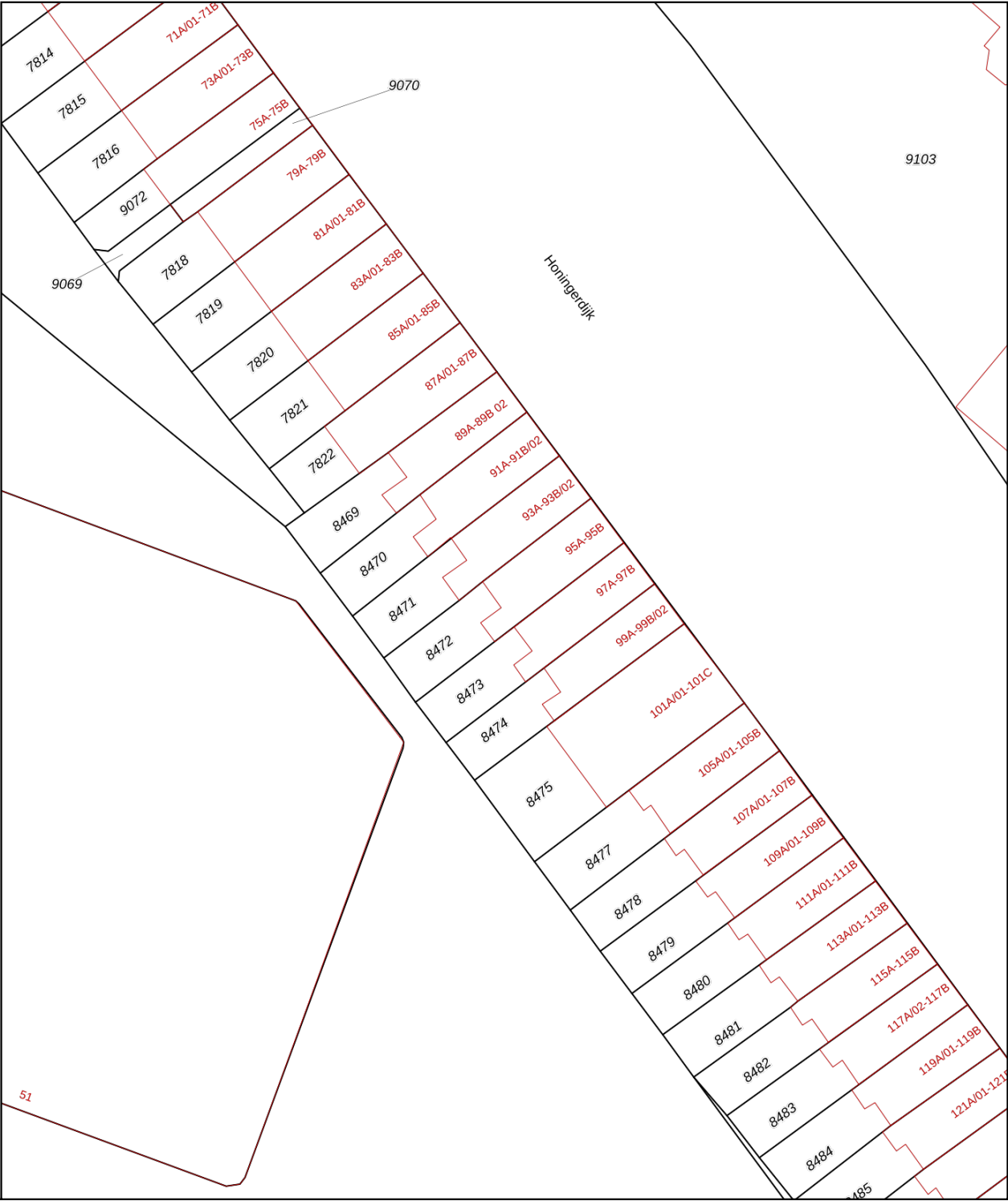


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kralingen

D

8472

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2024

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.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.