




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Willem Buytewechstraat 161A  
3024 XE Rotterdam  
€ 739.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Rotterdam**

Abraham Tuschinskistraat 9  
3015 GK Rotterdam

rotterdam@dhubmakelaardij.nl  
0104214889



## Kenmerken Willem Buytewechstraat 161A



Woonoppervlakte: 184.66 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Inhoud: 746 m<sup>3</sup>



Soort woning: benedenwoning



Bouwjaar: 1928



Vraagprijs: € 739.000 k.k.



## Omschrijving Willem Buytewechstraat 161A

Tot in de puntjes afgewerkte benedenwoning in het karakteristieke Delfshaven. Deze luxe benedenwoning beschikt over een luxe woonkeuken met Siemens apparatuur, hoofdslaapkamer met inloopkast, twee slaapkamers, chique badkamer en een patio. In Delfshaven zelf valt er genoeg te beleven maar ook ben je zo in de stad. Hier is het volop genieten van wooncomfort en luxe!

Delfshaven wordt gevormd door de buurten Historisch Delfshaven en het Coolhaveneiland. Hier komt het rijke verleden van een pittoresk stukje stad samen met de creatieve dynamiek van hedendaagse stadsontwikkeling op het Coolhaveneiland. De buurt Delfshaven is het centrum van voorzieningen in het gelijknamige gebied. In Historisch Delfshaven is een ruime keus aan galeries en eethuisjes en is het heerlijk rondwalen langs het water. Het haventje is een echte blikvanger en wanneer het zonnetje schijnt kun je hier heerlijk een dagje vertoeven. Op het Coolhaveneiland zijn culturele voorzieningen van stedelijk belang en hier heerst volop creatieve bedrijvigheid. Wie op zoek is naar groen, rust en stilte vindt dat in De Schat van Schoonderloo, een bijzonder bewonersparkje. Tevens heb je in de buurt alle stedelijke voorzieningen, basisscholen en kinderdagverblijven. Ten slotte is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, de uitvalswegen en het openbaar vervoer.

### Indeling

#### Begane grond:

- Vanuit de entree stap je meteen binnen in het voorgedeelte



## Omschrijving Willem Buytewechstraat 161A

### Voorgedeelte

Voorgedeelte kan je verdelen in woonkamer, eetgedeelte, keuken, bijkeuken en berging

- Woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde. Plaats hier een grote hoekbank voor het raam en creëer zo een gezellige plek!
- De sferhaard scheidt de woonkamer en het eetgedeelte van elkaar en zorgt voor een fijne romantische sfeer
- Het eetgedeelte heeft plek voor een ruime eettafel waar je uitgebreid kan tafelen en de gezelligste etentjes kan organiseren.
- KEUKEN: is een echte droomkeuken! Zwarte keukenkastjes met een marmeren aanrechtblad zorgen voor een luxe uitstraling
- KEUKEN: uitgerust met Siemens apparatuur o.a. een 5-pits gasfornuis verwerkt in het aanrechtblad, afzuigkap, vaatwasser
- KEUKEN: stoomoven/oven, magnetron/oven, koffiezetapparaat, koelvriescombinatie en een Quooker
- via de keuken zijn ook de bijkeuken, berging en toilet te bereiken
- De bijkeuken en de berging zijn een handige plek voor de wasmachine en droger en overige zaken
- Dit gedeelte is verder geheel stijlvol afgewerkt met strakke wanden en een fraaie warme visgraatvloer
- De beamer aan het plafond zorgt ervoor dat je de leukste filmavonden beleeft

### Achtergedeelte:

Achtergedeelte kan je verdelen in gang, 3 slaapkamers, badkamer en walk-in closet

- Slaapkamer 1: is erg ruim, heeft airco en openslaande deuren naar een patio en een walk-in closet waar elke vrouw van droomt
- Slaapkamer 2: heeft eveneens openslaande deuren naar de patio en kan naar believen worden ingedeeld
- Slaapkamer 3: meer gelegen aan de voorzijde en kan dienen als slaapkamer, kantoorruimte of gym.
- BADKAMER: Deze heeft een unieke afwerking met een mix van marmeren tegels, mediterrane tegels en zwart stukwerk
- BADKAMER: v.v. dubbel wastafelmeubel, royale inloop regendouche en een toilet kom je hier gegarandeerd tot rust!



## Omschrijving Willem Buytewechstraat 161A

### Patio:

- Aan de achterzijde van de woning bevindt zich als kers op de taart de patio (Noordoosten)
- Deze patio biedt ruimte voor een grote lounge set en eettafel en is dit de perfecte plek voor het doorbrengen van de zomer!
- Vanuit de patio heb je via een trap toegang het dak. Het dak biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras

### Afmetingen:

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1928
- Woonoppervlakte ca 178 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 746 m<sup>3</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 30 m<sup>2</sup>
- Patio met mogelijkheid extra dakterras
- Vergunning dakterras is al geregeld!
- Eigen grond
- Energielabel C
- CV-ketel (2017) Remeha Calenta
- Vloerverwarming
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars;
- Bijdrage V.v.E. ca. €90,- per maand
- Vrijwel altijd parkeerplek
- Straat en plantsoenen worden dit jaar geheel aangepakt
- Ouderdom- en asbestclausule wordt opgenomen

Wij nodigen je van harte uit om deze waanzinnig leuke woning met eigen ogen te bewonderen.

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.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend



## Omschrijving Willem Buytewechstraat 161A

DHB Makelaardij Rotterdam behartigt de belangen van de verkopende partij, schakel je eigen VBO-Makelaar in.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs!  
DE MOOISTE HUIZEN (VER)KOOP JE BIJ DHB MAKELAARDIJ ROTTERDAM.  
DIT DROOMHUIS BEWIJST HET.

English below:

**Step into Luxury: Immaculate Ground-Level Home in Historic Delfshaven**  
Discover this meticulously crafted ground-level residence nestled in the heart of iconic Delfshaven, where timeless charm meets modern elegance. Boasting a lavish open-plan kitchen with premium Siemens appliances, a master bedroom with a dreamy walk-in closet, three versatile bedrooms, a chic bathroom, and a sun-kissed patio, this home redefines upscale urban living.

**Vibrant Location: Where History Meets Creativity**  
Delfshaven seamlessly blends the cobblestone romance of its historic harbor with the bold, creative pulse of Coolhaveneiland. Wander past galleries and cozy eateries along the waterfront, soak in the lively cultural scene, or unwind in the serene Schat van Schoonderloo park. With top schools, childcare, and city amenities at your doorstep, plus swift access to downtown Rotterdam, highways, and public transport, this neighborhood truly has it all.

**Layout Designed for Life**

**Ground Floor:**

- Entrance opens into a bright, flexible living space, perfect for entertaining.
- Living Area: A plush corner sofa by the window invites cozy evenings,
- Living Area: while a stylish fireplace elegantly divides the lounge and dining zones.
- Dining Area: Host unforgettable dinners under ambient lighting, with space for a grand table.
- Dream Kitchen: Sleek black cabinetry, marble countertops, and top-tier Siemens gear
- Dream Kitchen: including a 5-burner gas cooktop, steam oven, Quooker tap, and more
- Dream Kitchen: make this a chef's paradise.
- Utility Room & Storage: Practical yet polished, with room for laundry and extras.
- Cinema-Ready: A ceiling-mounted projector sets the scene for movie nights!



## Omschrijving Willem Buytewechstraat 161A

### Rear Section:

- Master bedroom 1: Spacious, air-conditioned, and opening to the patio, complete with a walk-in closet straight from a style lover's dreams.
- Bedrooms 2 & 3: Flexible spaces—one with patio access, the other ideal as a guest room, office, or gym.
- Luxury Bathroom: Unwind in a marble-clad sanctuary with dual sinks, a rain shower, and chic Mediterranean accents.

### Patio & Rooftop Potential

Step outside to your private patio (northeast-facing), perfect for summer lounging or alfresco dining. A staircase leads to the roof, where a pre-approved terrace awaits your personal touch!

For measurements and layout details:

Please see our comprehensive floor plan

### Key Details

- Built in 1928 | 178 m<sup>2</sup> living space | Energy Label C
- Owned land | €90/month HOA fee | underfloor heating
- Patio 30m<sup>2</sup>
- Parking space almost always available
- Remeha Calenta boiler (2017), double glazing
- Permit for roof terrace already arranged
- age- and asbestos clause to be included

Upcoming: Street and garden renovations this year!

### Your Dream Home Awaits

Don't miss this rare blend of heritage charm and modern luxury. Schedule a viewing today and imagine life in Rotterdam's most dynamic district.

\*Note: Measurements are indicative. This listing is an invitation to bid, not a contractual offer. DHB Realty Rotterdam represents the seller; engage your own VBO/Vastgoed Nederland agent.

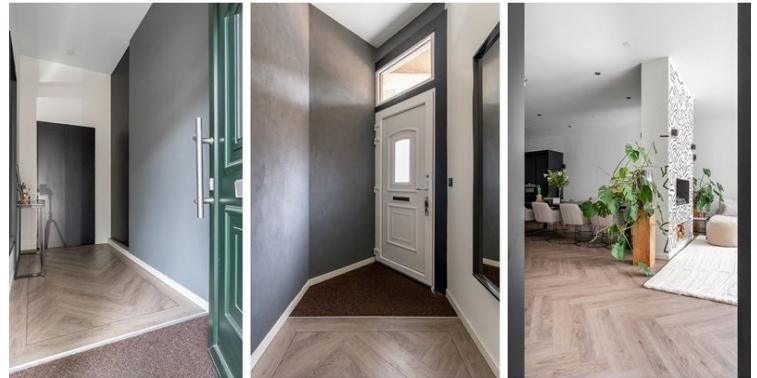
Selling your home? Let DHB Makelaardij Rotterdam make it unforgettable. The Most Beautiful Homes Are (Sold) With DHB Makelaardij Rotterdam. This Gem Proves It.

Measurements follow industry standards; minor variances may occur. Legal details apply.

DHB Makelaardij Rotterdam - Where Dreams Find Addresses

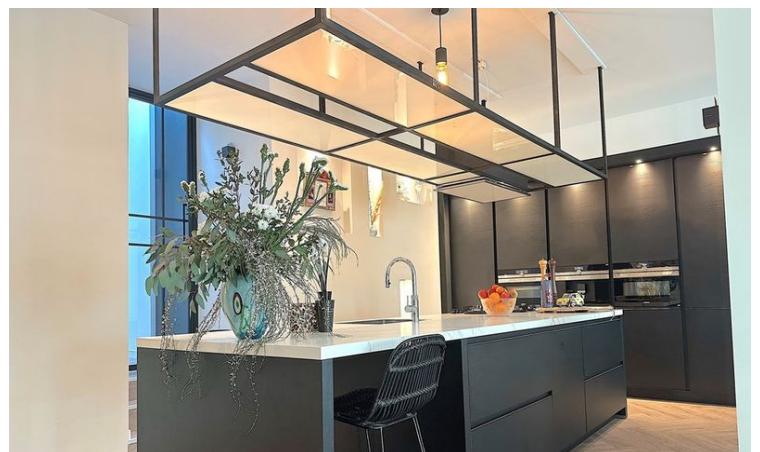
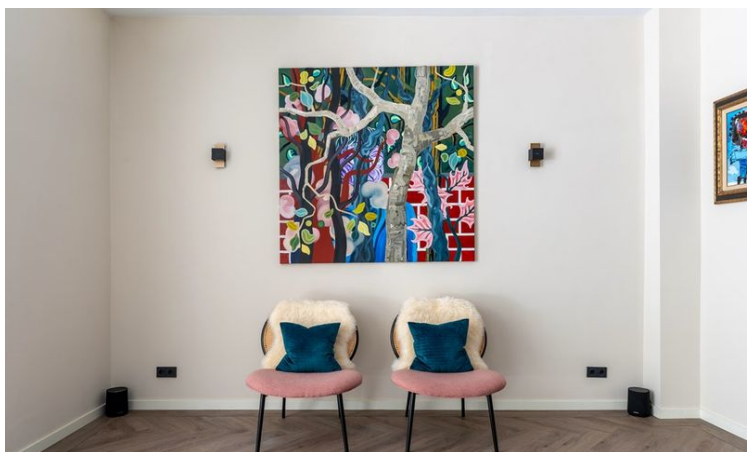


# Willem Buytewechstraat 161A in beeld



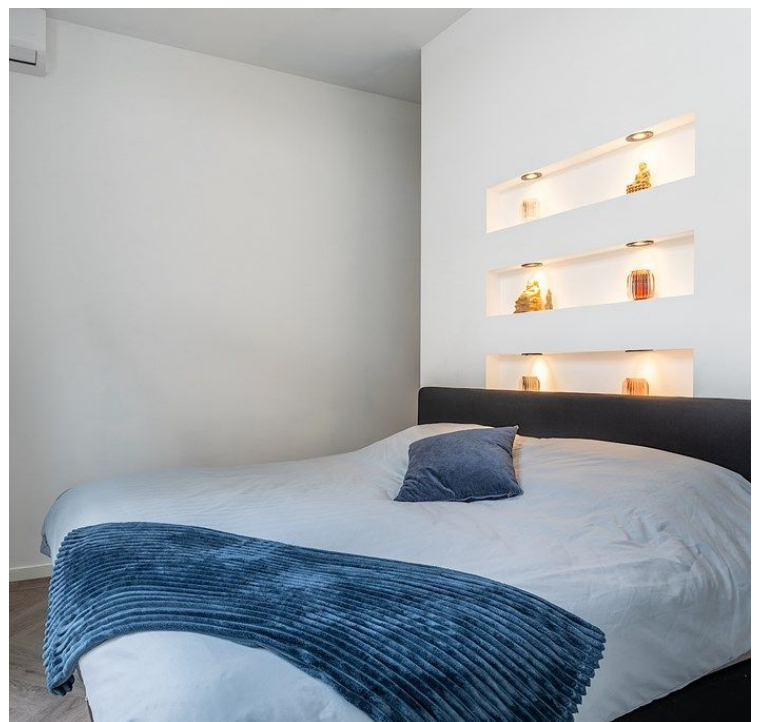




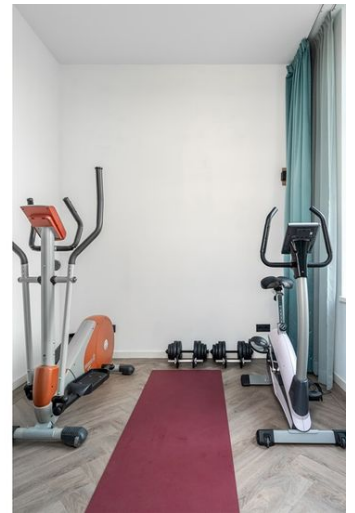














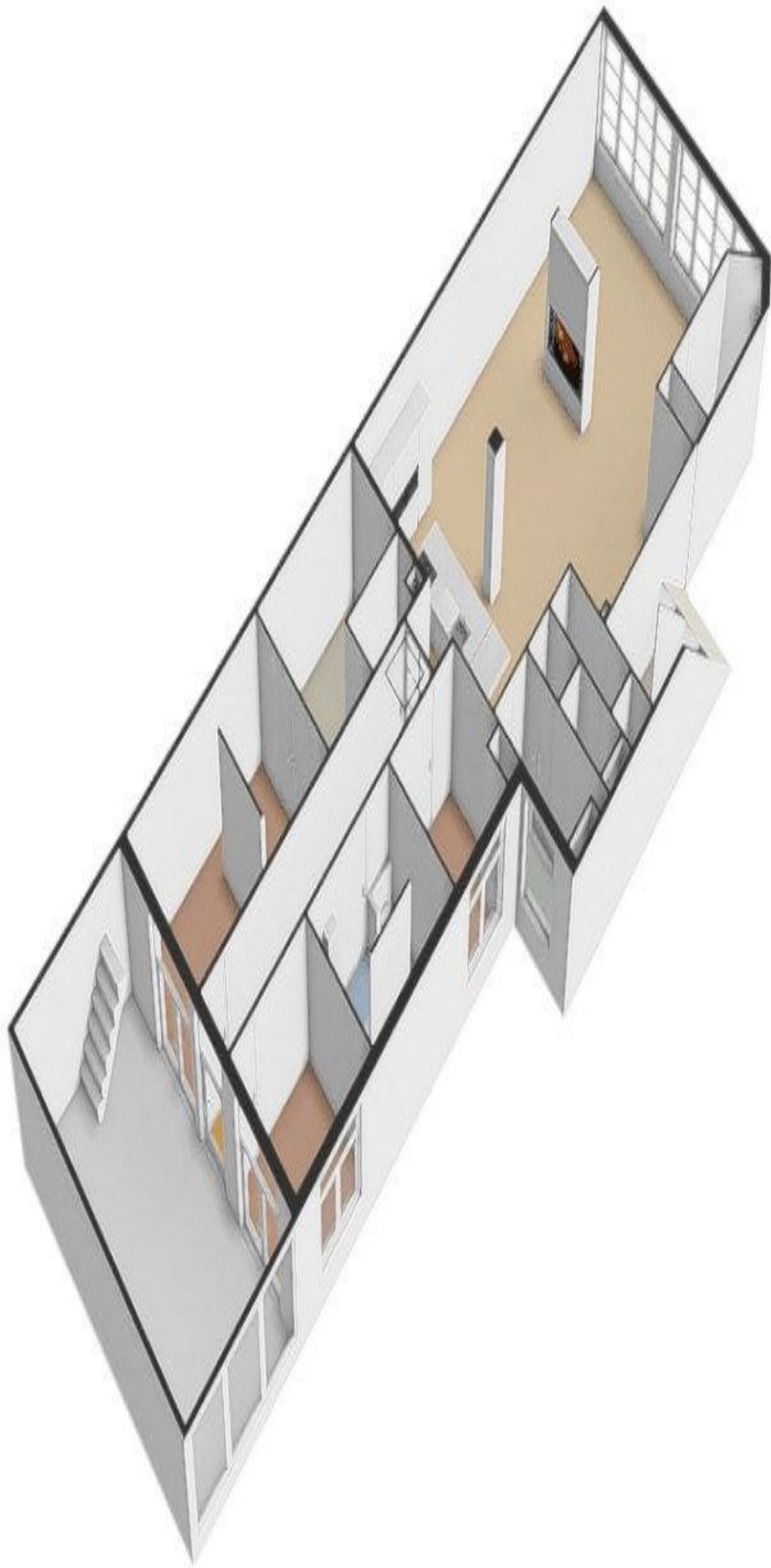


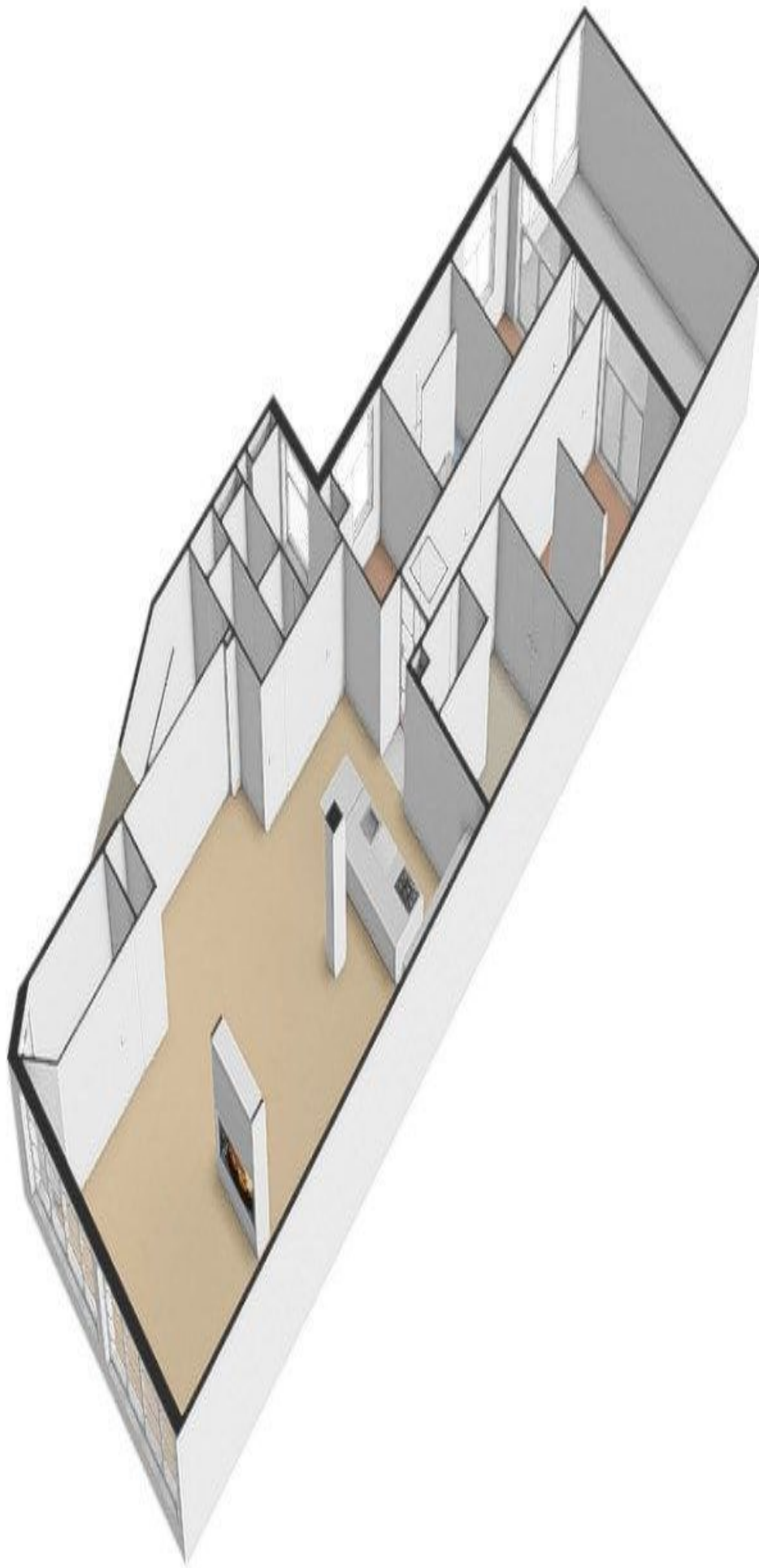


Willem Buytewechstraat 161 - Rotterdam  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objecten.nl







## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Willem Buytewechstraat 161A
Postcode	3024 XE
Plaats	Rotterdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	benedenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1928
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	184.66
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	746
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha calenta, 2017, combi, eigendom, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 11 jul 2034
Isolatie	dubbel glas



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.





## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

