



**Kandelaarweg 71
Rotterdam**

Baljon & Mora Makelaars BV - Straatweg 233 - 3054 AH Rotterdam - T 010-4223000

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.

Omschrijving

Te koop en (gemeubileerd) te huur aangeboden:

“Uniek” is de enige omschrijving die deze schitterende dubbele historische woonboerderij in één woord kan bevatten.

Rust, ruimte, authenticiteit, privacy en luxe zijn dé belevenissen bij een rondleiding door dit schitterende object.

U bent van harte welkom voor een bezichtiging zodat u met eigen ogen kunt zien wat met moeite in een brochure omschreven kan worden.

Deze unieke woonboerderij dateert deels uit 1870 en deels uit 1961 en is in 2001 geheel op hoogwaardige en smaakvolle wijze gerenoveerd tot een fraai geheel dat volledig in balans is met de omgeving. De ligging is tevens zeer uniek, pal aan de Schie op een royaal perceel van 1635 m² eigen grond, grenzend aan een natuurgebied en toch zeer centraal op korte reistijd van het centrum van Rotterdam (10 min), Delft en Den Haag (15 min).

Voorzieningen, zoals scholen en winkelcentra bevinden zich op een afstand van ca. 1,5 km en zijn ook via fietspaden te bereiken.

De schitterende en onder architectuur aangelegde heemtuin is voorzien van diverse terrassen, een bijgebouw met veranda en rieten kap en een zwembad. De tuin geeft direct toegang tot een aangrenzend natuurgebied en de Schie.

Tevens is een golfbaan in ontwikkeling in de directe nabijheid (loopafstand).

Indeling

Begane grond: entree, ruime hoge hal, garderobe, meterkast, corridor met openslaande deuren naar de tuin, dubbele stalen deuren naar de woonkeuken met luxe keukenopstelling en diverse inbouwapparatuur, ruime opkamer/zitkamer met antieke Franse schouw (gas), bijkeuken voorzien van aanrecht en met wasmachine- en droger aansluiting en cv-opstelling, badkamer met douche, wastafel en wandcloset en mechanische ventilatie, voormalige zeer ruime kaaskelder met daglichttoetreding

Verdieping: ruime overloop ingericht als garderobekamer, ruime en hoge hoofdslaapkamer met schitterend uitzicht over de Schie, inbouwkasten en bergzolder, ruime en luxe badkamer met duobad, wandcloset, duo wastafelmeubel, inloofdouche en vloerverwarming met mechanische ventilatie.

Begane grond: vanuit eerder genoemde entree met ruime hoge hal, openslaande stalen puien naar zeer grote tweede woonkamer met grote antieke schouw en openslaande deuren naar de tuin, derde zitkamer/studeerkamer met open haard en openslaande deuren naar tuin, toilet met wandcloset en fontein, zeer ruime "tuinkeuken/atelier" met beton cire aanrechtblad, diverse apparatuur, inbouwkasten en toegang tot de tuin.

Verdieping: overloop, slaapkamer met inbouwkasten, luxe badkamer met bad, wandcloset, wastafelmeubel en inloofdouche en vloerverwarming, tussen slaapkamer, slaapkamer met inbouwkasten en schitterend uitzicht over de Schie, badkamer met inloofdouche, duo wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1870, deels 1961, totaal gerenoveerd in 2001
- Gelegen in één der "vijf gehuchten" De Kandelaar in Rotterdam
- 1635 m² eigen grond
- Centrale ligging in de vrije natuur aan open vaarwater
- Gelegen in recreatiegebied met vele wandel-, fiets- en ruiterspaden, zwemplas, golfbaan
- Alle voorzieningen (scholen, winkels, sportclubs, etc.) binnen 1,5 km.
- Schitterend aangelegde tuin met bijgebouw en zwembad
- Bijgebouw met rieten kap en veranda
- Parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen terrein
- Begane grond geheel voorzien van vloerverwarming
- Alle badkamers voorzien van vloerverwarming
- Geheel geïsoleerd
- Verwarming d.m.v. twee cv-combiketels
- Voorzien van geavanceerde alarminstallatie
- Object is tevens zeer geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, kantoor/werken aan huis, of Bed en Breakfast
- Oplevering in overleg

Huurvoorwaarden:

- Voor een gezinshuishouden van maximaal 5 personen, geen studenten en geen groepsverhuur
- 2 maanden waarborgsom
- Minimaal huurcontract 12 maanden
- 1 maand kijkrecht voor de verhuurder bij beëindiging van het huurcontract
- Het houden van huisdieren in het gehuurde dient in overleg met verhuurder te geschieden
- Er mag niet gerookt worden en er mogen geen veranderingen aan het gehuurde plaatsvinden zonder schriftelijke toestemming van verhuurder.

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 1.250.000,-- kosten koper

Huurprijs € 4.750,-- per maand

Description

Offered for sale and rent (furnished):

Unique. There are no other words to describe this magnificent, historic, double converted farmhouse.

Tranquillity, space, authenticity, privacy and luxury are what you'll experience when strolling through this marvelous property.

We invite you to come have a look and see that which is so hard to put into words for yourself.

These unique farmhouses date back to 1871 and (partly) 1961. In 2001 they were tastefully renovated and were made to form a beautiful entity that is perfectly in balance with its surroundings. The location is unique as well, right along 'de Schie' on an ample plot of 1635m² freehold land, adjoining a scenic area and yet it's very central and nearby the centre of Rotterdam (10min), Delft and The Hague (15 min). Facilities, such as schools and shopping centres are within approximately 1,5 kilometres.

The gorgeous and architect-designed botanical garden includes several terraces, an annex with porch and thatched roof and a swimming pool. The garden permits access to an adjacent nature reserve and 'de Schie'.

A golf court is in development close-by.

Internal arrangement

Ground floor:

Entrance, high hall, wardrobe, meter cupboard, French steel doors to incredibly large living room with big mantelpiece and French doors to the garden, second living/study room with fireplace and French doors to the garden, toilet with wall-hung watercloset and hand basin, very spacious "gardenkitchen"/studio with concrete ciré worktop, various appliances, built-in closets and access to the garden.

Upstairs:

Landing, bedroom with built-in closets, bedroom, luxurious bathroom with bath tub, wall-hung watercloset, sink unit, walk-in shower, floor heating, bedroom with built-in closets and magnificent view over 'de Schie', bathroom with walk-in shower, double sink unit, toilet and floor heating.

Ground floor:

Corridor with French doors to the garden, double steel doors to the luxurious kitchen with various built-in appliances, scullery provided with kitchen sink and connection for washing machine and dryer and a central heating system, bathroom with shower, washbasin and wall-hung water closet and mechanical ventilation, former cheese cellar with access of daylight, mezzanine room with a fireplace.

Upstairs:

Spacious landing with wardrobe, imposing and high master bedroom with a stunning view over the Schie, closets and attic, spacious an royal bathroom with a dual bath, wall-hung water closet, double washbasin, walk-in shower and floor heating with mechanical ventilation.

Features

- Built in 1870
- Located in one of the “Five Hamlets” De Kandelaar in Rotterdam
- Plot: 1635m2 freehold
- Central located in the free nature and open waters
- Located in recreational area with lots of hiking-, biking-, and horseback riding trails, swimming lake
- Magnificent landscaped garden with an annexe and a swimming pool
- Annexe with a thatched roof and a porch
- Parking spaces for several cars on freehold
- Ground floor fully provided with floor heating
- Fully isolated
- Two central heating boilers for heating
- Provided with burglar alarm
- Availability in consultation

Baljon & Mora is the agent of the seller. We advise you to bring your own estate agent for your interests when buying your future home!

No rights can be derived from this offer.

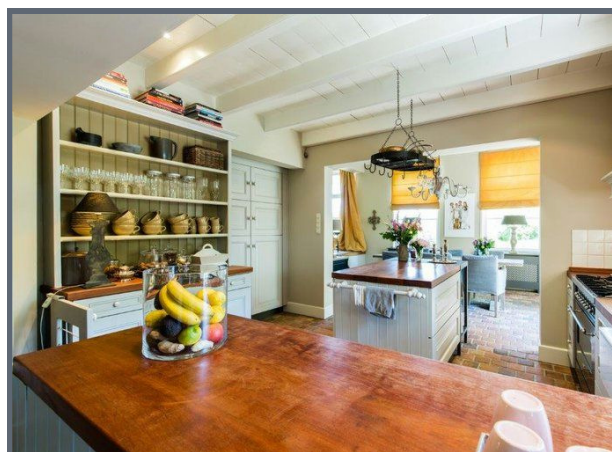
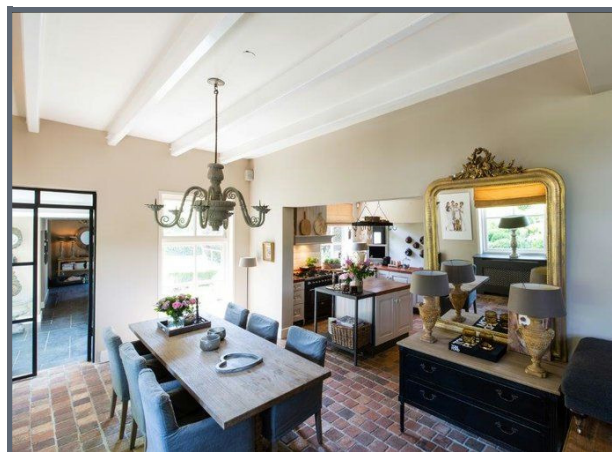
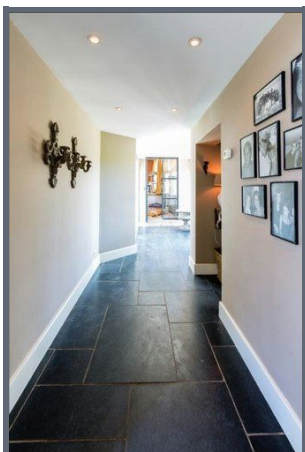
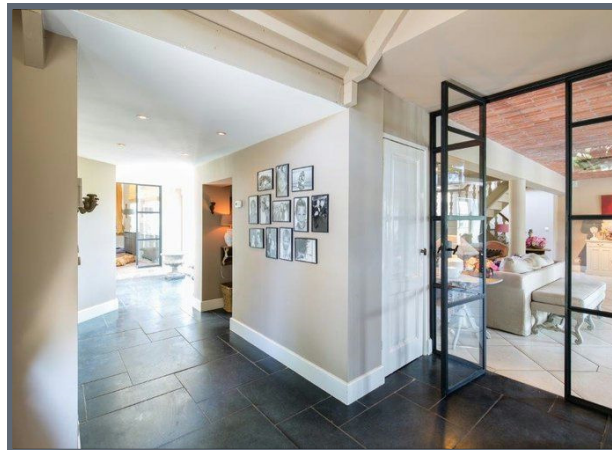
Price € 1,250,000.-- purchasing costs for the account of the purchaser

Price for rent € 4,750.-- per month

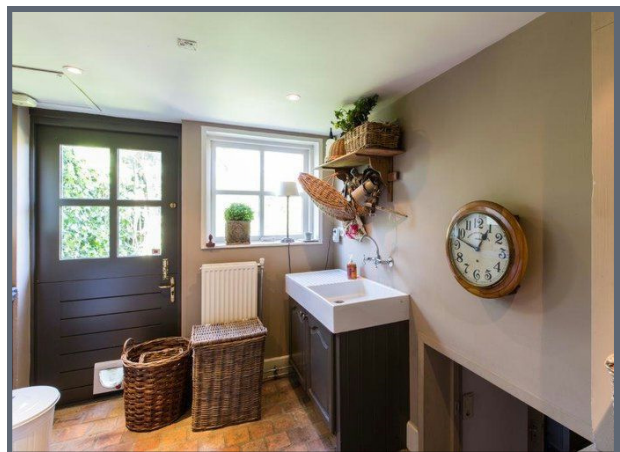
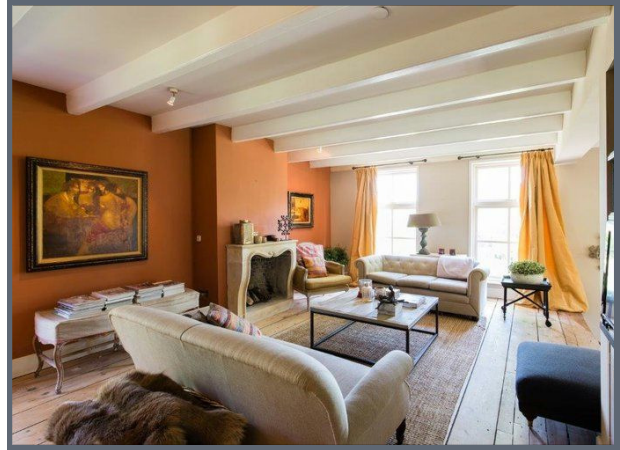
Foto's



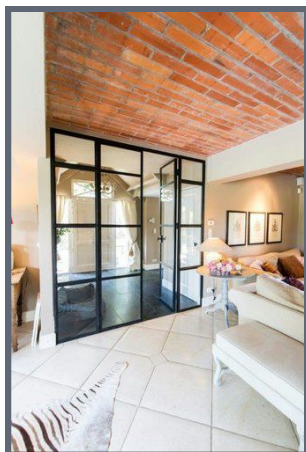
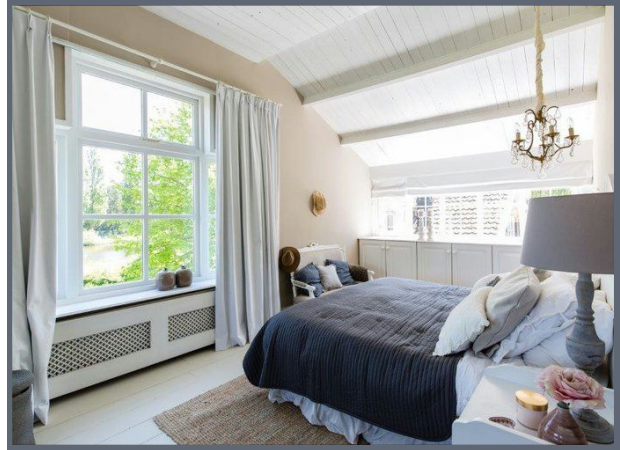
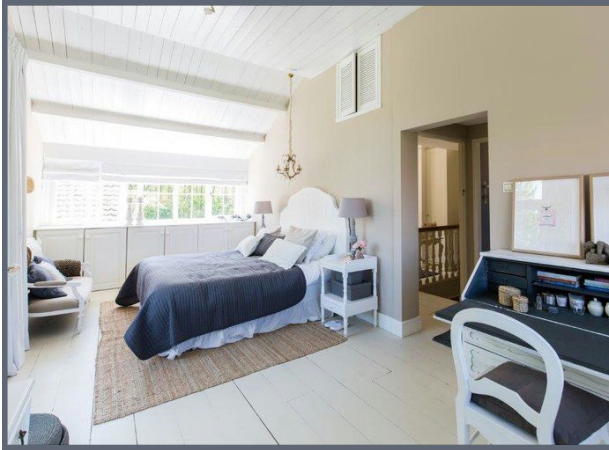
Foto's



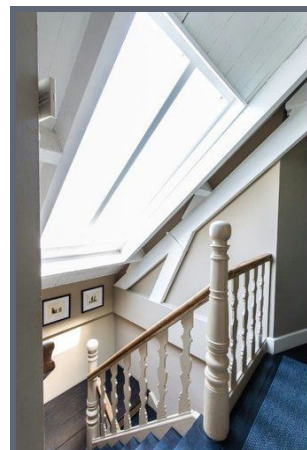
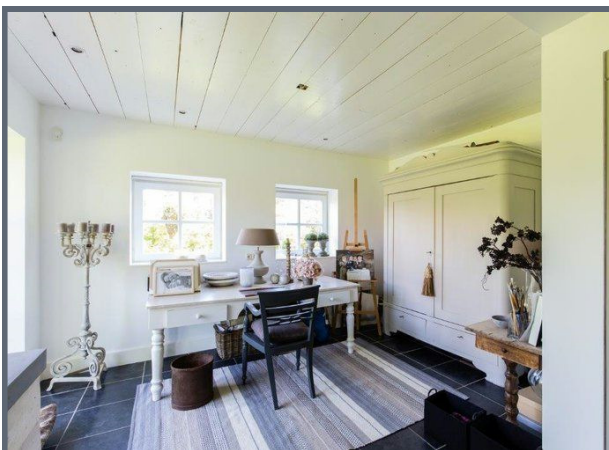
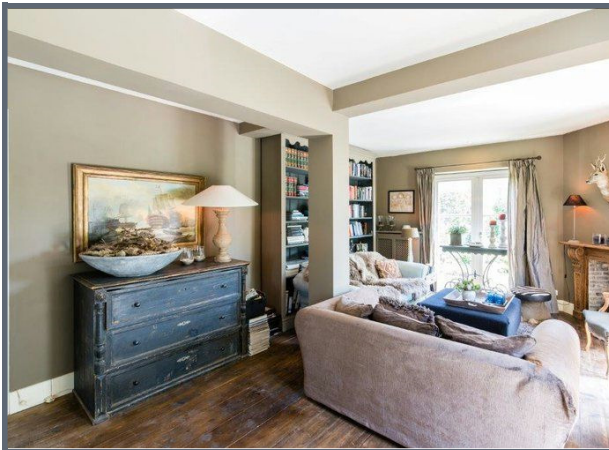
Foto's



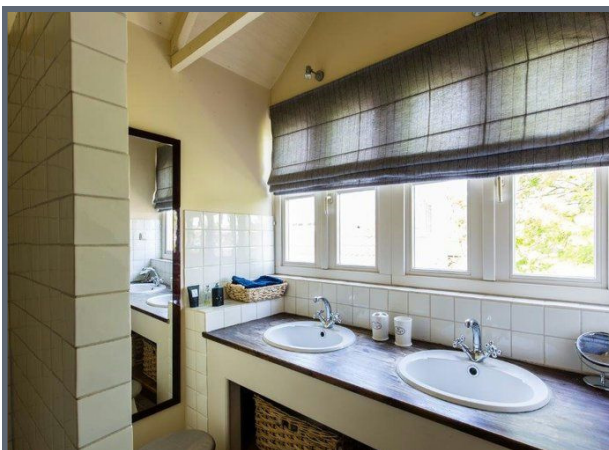
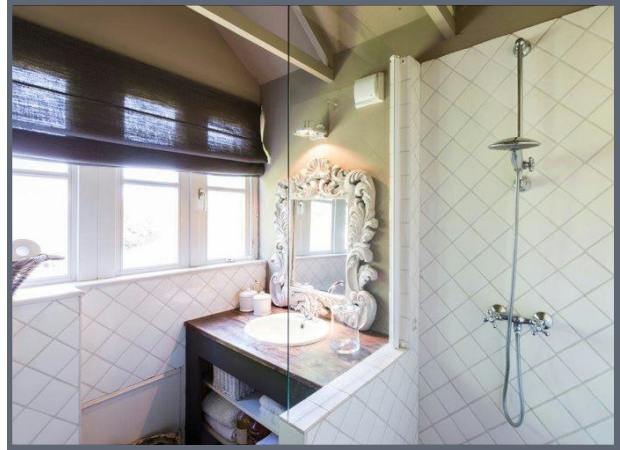
Foto's



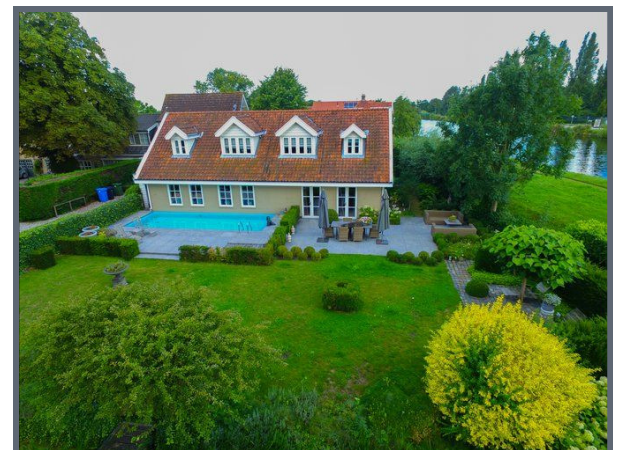
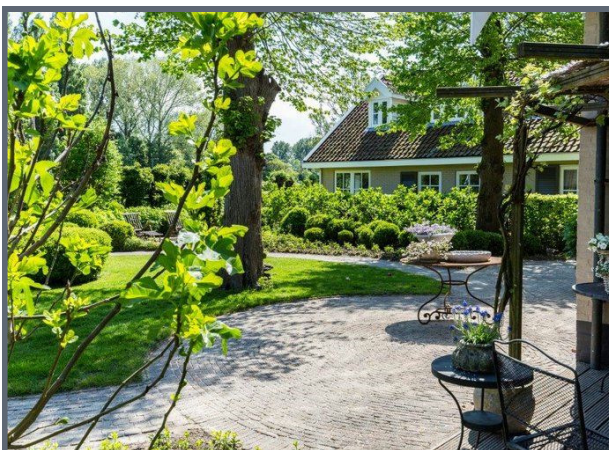
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



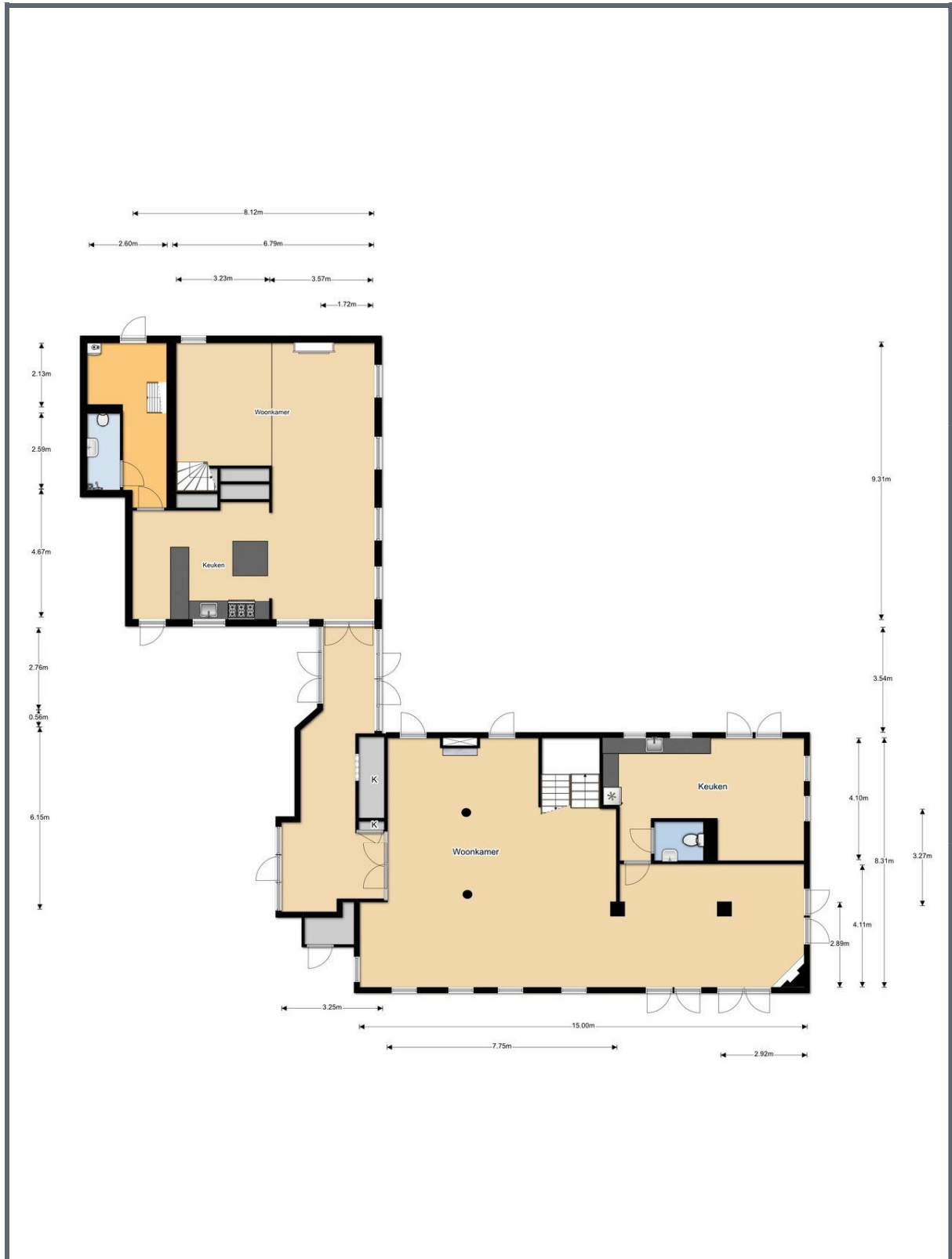
Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.250.000,-- kosten koper
Huurprijs	: € 4.750,-- per maand
Soort	: Villa
Type	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	: 1.597 m ³
Perceeloppervlakte	: 1.635 m ²
Woonoppervlakte	: 409 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1870
Ligging	: Aan bosrand, aan water, aan park, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Parkeerplaats
Isolatie	: Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	: C.v. – ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

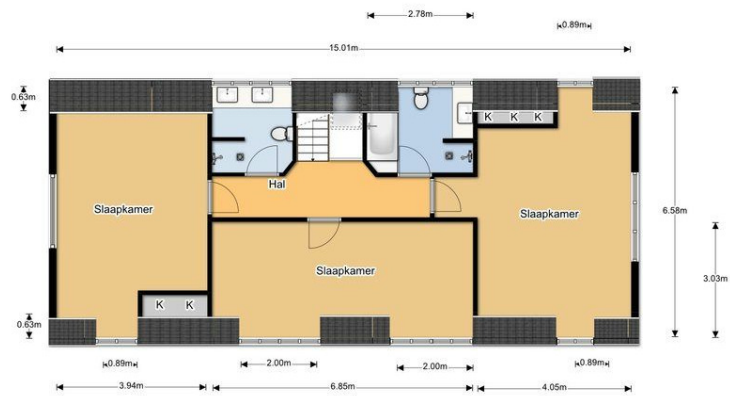
Locatie



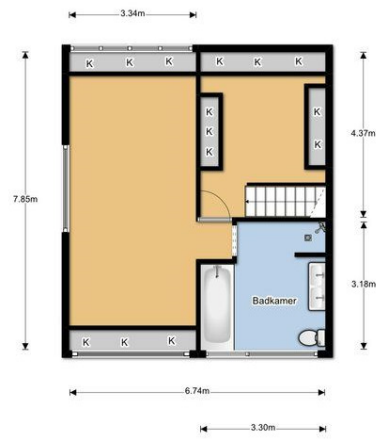
Begane grond



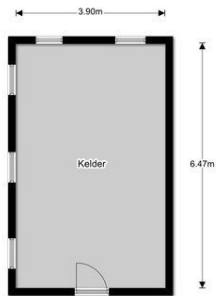
Eerste verdieping



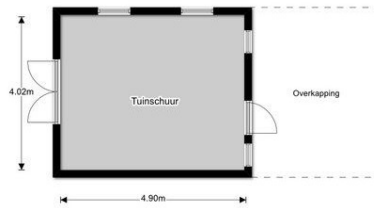
Tweede verdieping



Kelder



Tuinschuur





HUISINBEELD

INTERIEUR FOTOGRAFIE / MAKELAARDIENSTEN & ADVIES

Objecttype: Woonboerderij
Adres: Kandelaarweg 71
Plaats: Rotterdam

Datum Opname: 13-05-2016
Datum Meetrapport: 19-05-2016

Meetrapport

	Oppervlakte in m2 (Netto)	Inhoud in m3 (Bruto)
Woonfunctie		
Begane grond	277.73m ²	812.27m ³
1 ^e Verdieping	130.90m ²	716.77m ³
Totaal	408.63m²	1528.04m³

Overig Inpandig		
Kelder	25.23m ²	67.34m ³
Garage	0.00m ²	0.00m ³
Vliering	0.00m ²	0.00m ³
Berging	0.00m ²	0.00m ³
Totaal	25.23m²	67.34m³

Gebouwegebonden Buitenruimte		
Balkon I	0.00m ²	0.00m ³
Balkon II	0.00m ²	0.00m ³
Dakterras	0.00m ²	0.00m ³
Totaal	0.00m²	0.00m³

Externe bergruimte		
Tuinschuur	19.76m ²	0.00m ³
Berging 2	0.00m ²	0.00m ³
Parkeergarage	0.00m ²	0.00m ³
Totaal	19.76m²	0.00m³

TOTALEN

	Oppervlakte in m2 (Netto)	Inhoud in m3 (Bruto)
Woonfunctie	408.66m²	1528.04m³
Overig inpandig	25.23m²	67.34m³
Gebouwegebonden buitenruimte	0.00m²	0.00m³
Externe	19.76m²	0.00m³
		1596.38m3

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woningen volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gordijnen / vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser (2x)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- fornuis (2x)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven (2x)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- kasten dressroom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kasten slaapkamers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vast bureau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

Ons kantoor is aangesloten bij de **Rotterdamse Vereniging van Makelaars (RVM)**.

De RVM is een initiatief van tien gerenommeerde NVM makelaarskantoren in Rotterdam. Met de komst van het Internet en het door de overheid vrijgeven van de voorheen beschermde titel van makelaar is de traditionele rol van de makelaar veranderd.

Naast toegenomen transparantie van het beschikbare woningaanbod, hebben deze ontwikkelingen ook gezorgd voor verlies aan kwaliteit in de makelaardij. Er is onder andere bij deze “nieuwe makelaars” regelmatig sprake van een voor de consument nadelige belangenverstrengeling. Vaak is dan het belang van eigen omzet groter dan het belang van het beste advies voor de opdrachtgever.

Reden genoeg voor de deelnemende kantoren om zich ook op internet gezamenlijk kwalitatief te onderscheiden. De makelaars van de RVM maken gebruik van alle hedendaagse technologische mogelijkheden maar vergeten hierbij niet de belangen van haar opdrachtgever te vertegenwoordigen.

Alle bij de RVM aangesloten makelaars hebben een jarenlange historie in hun werkgebied en staan bekend om hun full-service dienstverlening. Dankzij de ruime ervaring van de individuele kantoren beschikt de RVM ook over een uitgebreid archief met een overzicht van alle transacties en een groot lokaal netwerk waardoor zij altijd op de hoogte zijn van de meest recente ontwikkelingen in het werkgebied.

Kortom de RVM is een keurmerk van aangesloten NVM-makelaars wat staat voor:

- Jarenlange ervaring;
- Grote lokale bekendheid;
- Full service dienstverlening;
- Onafhankelijke advisering;
- Deskundigheid

Kijk voor meer informatie op www.rvm.nl

