



Vraagprijs € 425.000 K.K.

Henegouwerlaan 29 B

Rotterdam

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Karakteristiek en instapklaar wonen in het hart van Rotterdam!

Woonoppervlakte	88m²
Inhoud	332m³
Bouwjaar	1920
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energielabel	C
Isolatievormen	dakisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Sfeervol drie kamer appartement gelegen op de tweede verdieping van een karakteristiek pand uit 1920. De woning combineert authentieke details met het comfort van nu en is de afgelopen jaren op belangrijke punten vernieuwd en gemoderniseerd. Dankzij het vrije uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde en de hoge plafonds voelt het appartement licht en ruimtelijk aan.

Gelegen in het bruisende centrum van Rotterdam, met winkels, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand. Een ideale plek voor wie centraal wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Het energielabel is C en ouder dan de isolatie vernieuwingen, hoogstwaarschijnlijk pakt het energielabel nu positiever uit!

Entree: Gedeelde entree met nummer 29C, middels een trapopgang is een kleine overloop bereikbaar met toegang naar de woon/ achterkamer van het appartement.

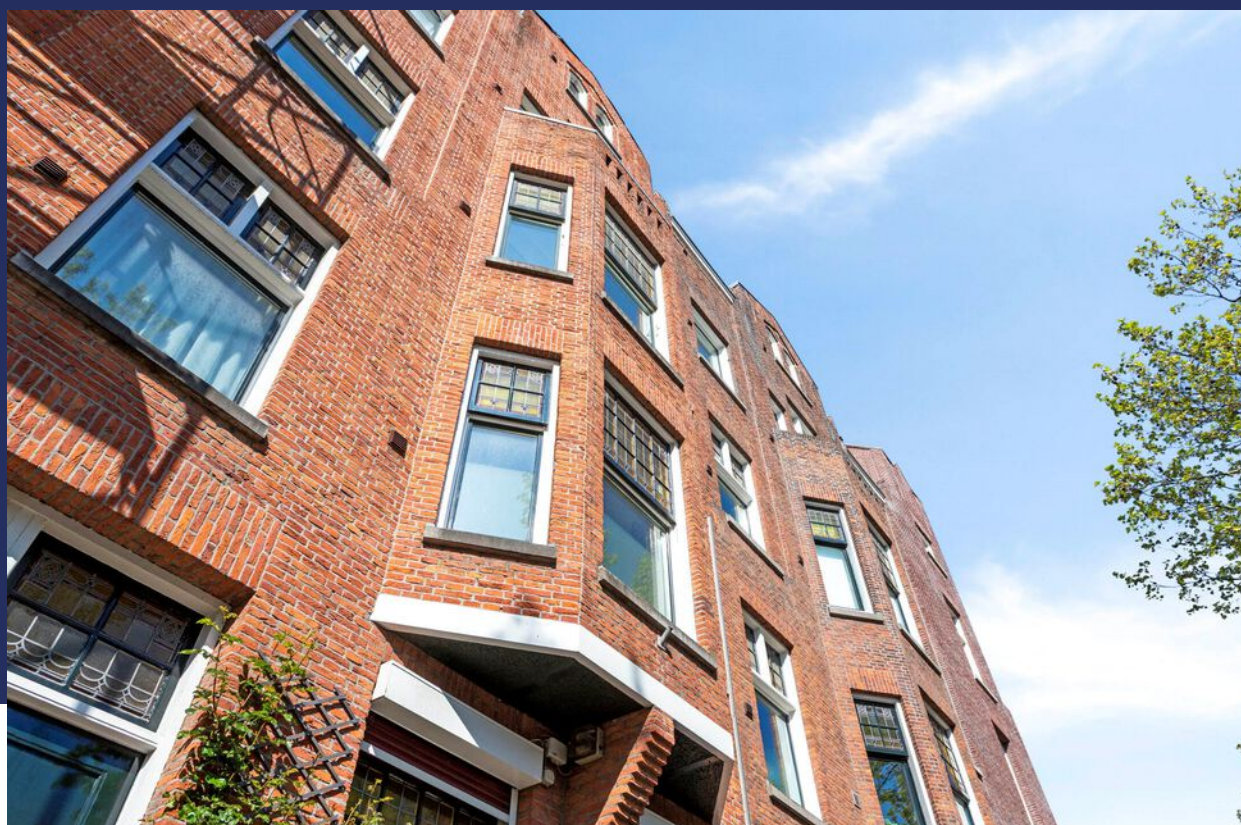
Wonen & koken: De woonkamer is opgedeeld in een voor- en achterkamer waarvan de voorkamer nu in gebruik als slaapkamer is, gescheiden door sfeervolle en-suite deuren. Dit zorgt niet alleen voor karakter, maar ook voor flexibiliteit in het gebruik van de ruimte. De achterkamer is voorzien van een originele (niet werkende) schouw en vaste kasten, wat bijdraagt aan de authentieke sfeer van de woning. De luxe keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in 2 rechte opstellingen voorzien van inbouwapparatuur waaronder inductiekookplaat met afzuigkap (recirculatie), vaatwasser, Quooker en combi-oven. Deze sluit aan op de praktische indeling van het appartement en biedt toegang tot de badkamer.

Slapen & baden: Het appartement beschikt over twee (slaap)kamers. Beide aan de voorzijde waarvan 1 is voorzien van een vaste kast. De badkamer bereikbaar vanuit de keuken is netjes uitgevoerd en voorzien van een douchehoek, toilet en wastafel met meubel.

Comfort & afwerking: De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verbeterd. Zo is in 2025 het dak volledig vernieuwd en geïsoleerd en zijn ook het plafond en de muren aangepakt waarbij het plafond ook is geïsoleerd. De achterzijde is voorzien van nieuwe kozijnen met triple glas, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energiezuinigheid. Daarnaast zijn radiatoren aan de achterzijde vervangen en is het schilderwerk aan de binnenzijde recent uitgevoerd.

Locatie: De ligging nabij het centrum van Rotterdam maakt dit appartement bijzonder aantrekkelijk. Met het Weena en het Centraal Station in de directe omgeving woon je centraal, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik en een uitstekende bereikbaarheid.

Buiten





Woonkamer





Voordelen

- Isolerende voorzieningen waaronder dakisolatie en isolerende beglazing
- In de loop der tijd gemoderniseerd
- Gelegen in de bruisende stad Rotterdam
- Instapklaar





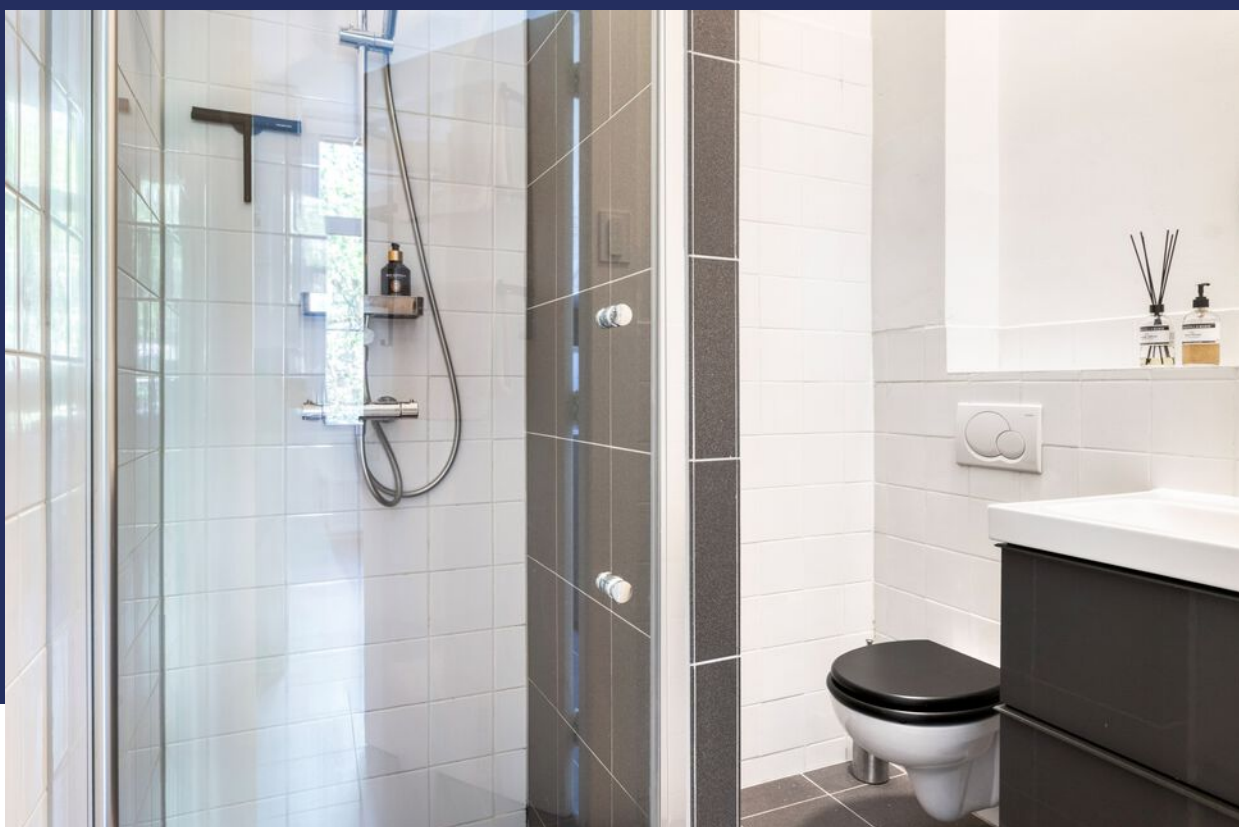
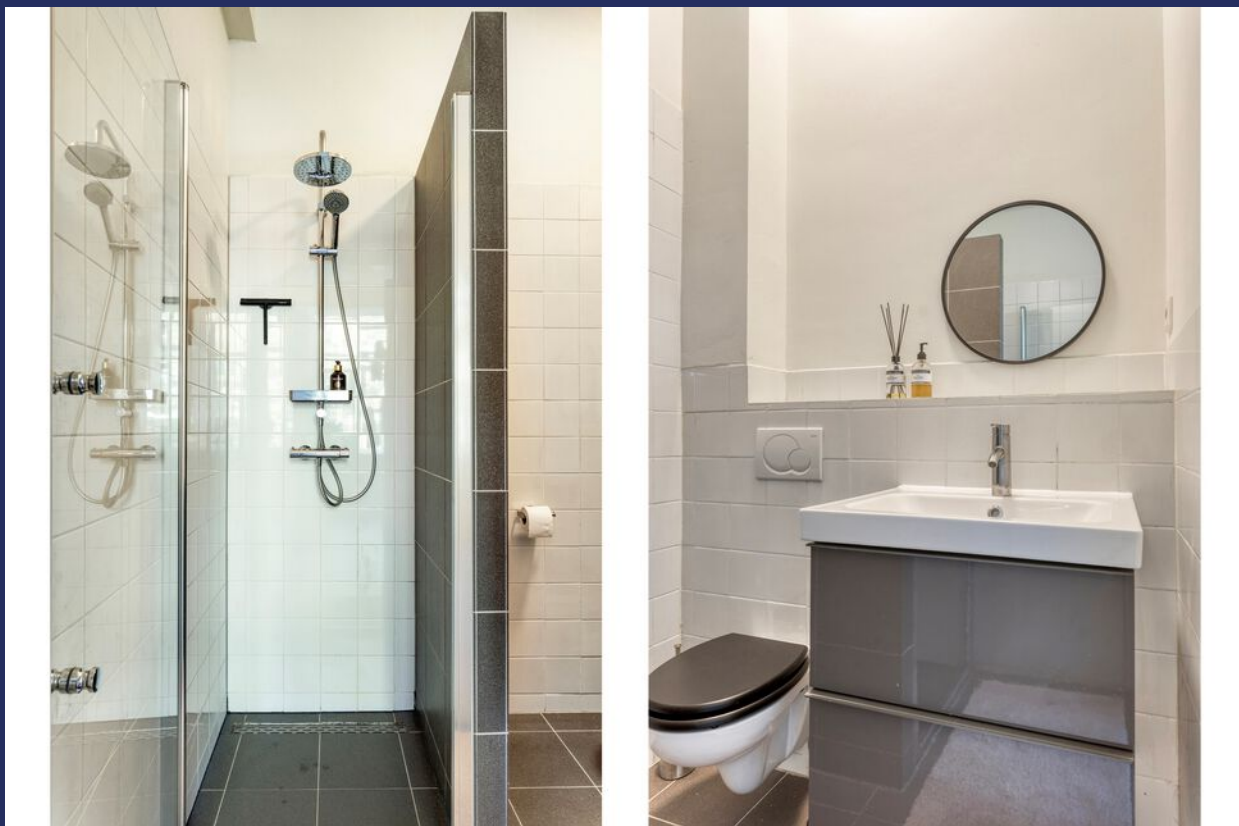
Woonkamer



Keuken



Badkamer





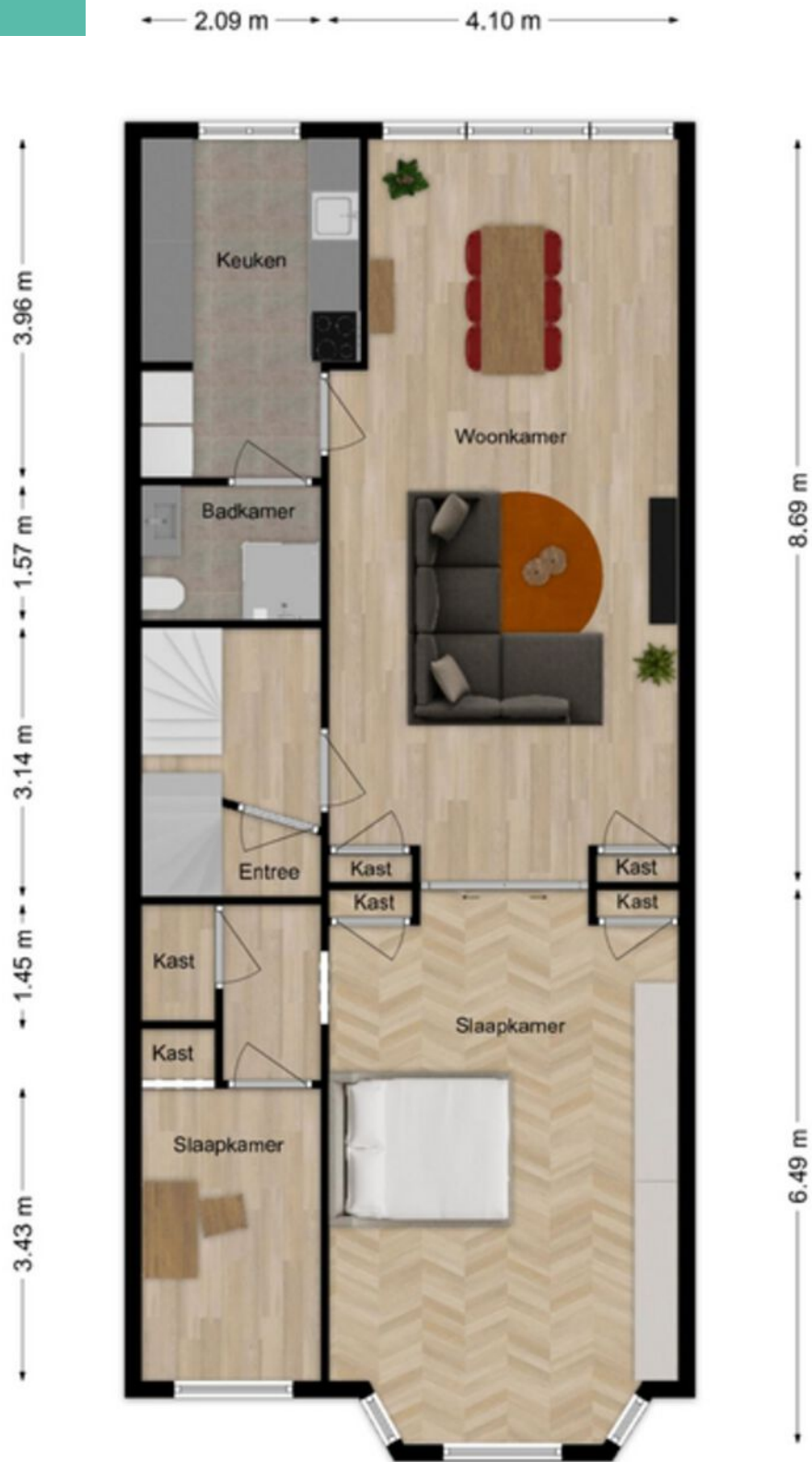
Slaapkamers



Kenmerken

- Volledig voorzien van isolerende beglazing (deels recent vervangen door triple glas)
- Keuken vernieuwd in 2023
- Cv-installatie vernieuwd in 2023
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2025
- Plafond vervangen en geïsoleerd in 2025
- Muren gestuct in 2025
- Laminaatvloer in 2023 vervangen
- Kozijnen achtergevel vernieuwd (triple glas) in 2025
- Radiatoren achterzijde vernieuwd in 2025
- Schilderwerk binnenzijde uitgevoerd in 2025
- Actieve VvE, bijdrage € 70,- per maand (inclusief opstalverzekering)

Plattegrond



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
757988209

Datum registratie
09-02-2023

Geldig tot
12-09-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	+ ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

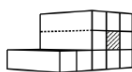
Henegouwerlaan 29 B
3021CP Rotterdam
BAG-ID: 0599010110022208

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 0,70
Vloeroppervlakte 91 m²

Woningtype

Tussenwoning op
tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

I. Hombri

Examnummer

55152276

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

10145406

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken

Beschrijving **Blijft achter** **Gaat mee** **Ter overname**

Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting

Buitenverlichting

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

Tuinhuis/buitenberging

Vijver

Broeikas

Vlaggenmast

Zonnepanelen

Woning

Alarminstallatie

Schotel/antenne

X

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie

Screens

Rolluiken/zonwering buiten

Zonwering binnen

Vliegenhorren

X

Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails

X

Gordijnen

X

Rolgordijnen

X

Vitrages

Jaloezieën/lamellen

Vloerdecoratie, te weten

Vloerbedekking/linoleum

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat		X	
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning			
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vriestkast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers			
Opbouwverlichting		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)

Boeken/legplanken

X

Werkbank in schuur/garage

Vast bureau

Spiegelwanden

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires

X

Wastafel(s)

X

Toiletaccessoires

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

X

Sauna

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking

Voorzetramen

X

Isolatievoorzieningen

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

X

Bijzonderheden

- De woning maakt deel uit van een karakteristiek Rotterdams bouwblok uit circa 1920. De constructie bestaat uit een gemetselde draagstructuur met houten verdiepingsvloeren, kenmerkend voor die bouwperiode. Het pand is voorzien van een pannen dakbedekking. De woning is in de loop der tijd gemoderniseerd en beschikt over isolerende voorzieningen, waaronder dakisolatie en isolerende beglazing.
- Voorkeur voor oplevering is omstreeks juli 2026 maar uiteraard in overleg.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 4 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



de nieuwste huizen  