

TE KOOP

Mathenesserlaan 476 A

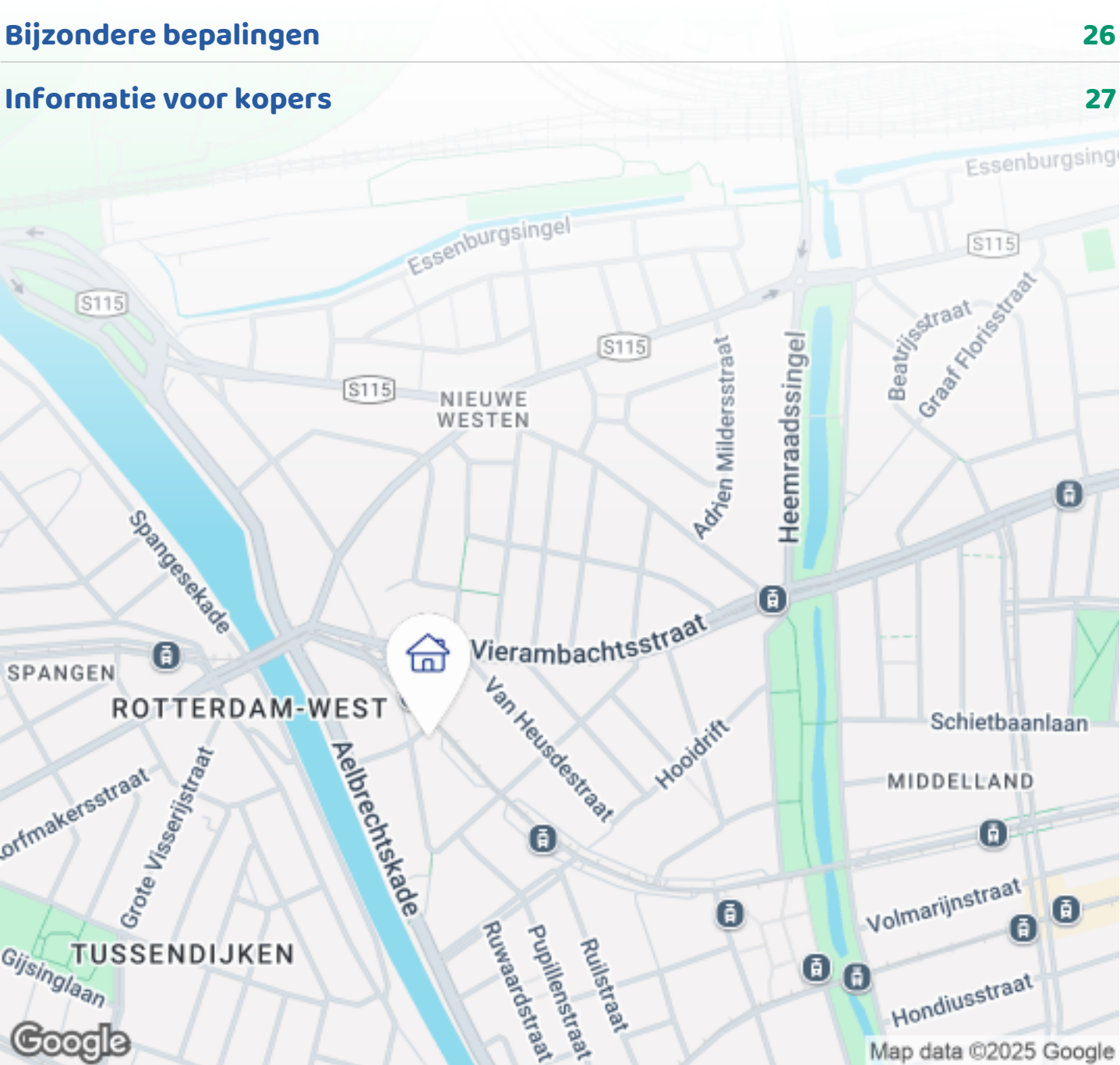
Rotterdam



Vraagprijs
€ 1.050.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Mathenesserlaan 476 A, Rotterdam

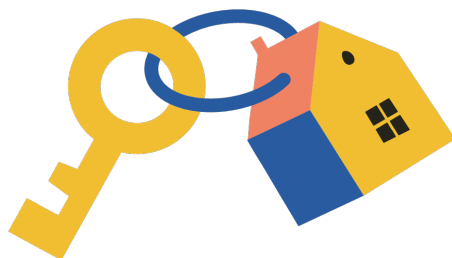
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wát een schitterende hoekwoning dit dubbele bovenhuis aan de lommerrijke en statige Mathenesserlaan in Rotterdam West! Bent u op zoek naar een zeer royale, lichte en sfeervolle 6 kamer hoekwoning van circa 195 m² met een geheel nieuwe fundering, een compleet gerestaureerde, gevoegde en geïmpregneerde gevel en ook nog eens met een dakterras op het zuiden waar u de hele dag van de zon kan genieten?

Dan is dit wat u zoekt. Werkelijk de gehele woning is gemoderniseerd en beschikt over onder andere 2 badkamers, een zeer fraaie keuken, een nieuwe gashaard, zonnepanelen, diverse airco's en een dakterras van circa 40 m². Onder de woning treft u ook nog eens een kelder aan van 28 m² met een hoogte van ruim 2.50 meter. Deze woning moet u zien.

De Mathenesserlaan grenst aan het centrum van Rotterdam, doorkruist de Heemraadssingel en eveneens de Nieuwe Binnenweg met zijn trendy- en bijzondere winkels en horecagelegenheden zoals Het



Woningbrochure: Mathenesserlaan 476 A, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Westerpaviljoen en Urban Espresso Bar. Middelland heeft een centrale ligging waardoor het prettig stads wonen is. Het is een bijzondere buurt die vanaf het ontstaan tot op de dag van vandaag een statige sfeer combineert met creatieve bewoners zoals muzikanten, schrijvers en kunstenaars. Kenmerkend zijn de lanen en singels met statige architectuur. Geen andere buurt heeft als Middelland twee gezichten; de drukte van de stad en tegelijkertijd een gezellige woonomgeving. Door de diversiteit vind je er van alles op het gebied van food, delicatessenwinkels en toko's, maar ook diverse restaurants en ambachtelijke winkeltjes. Verder is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A13 en A20) en het openbaar vervoer is binnen een minuut lopen binnen bereik. Kortom, een ideale combinatie!

Indeling

Begane grond

Eigen entree naar de woning en een vaste draaitrap naar de kelder van circa 28 m² met een hoogte van 2.50 meter.

1e verdieping

Ruime hal. Toilet met wandcloset van Villeroy & Boch, natuurstenen betegeling en fonteintje. Sfeervolle woonkamer met een nieuwe zeer luxe gashaard inclusief nieuw rookkanaal. de dichte keuken is voorzien van een 300 jaar oude vloer uit een Frans boerderij. De keuken is geplaatst in een parallelstelling en beschikt over Siemens inbouwapparatuur, zoals 5 pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, natuurstenen blad, oven, combimagnetron, bordenwarmer en Amerikaanse koelkast. in de sfeervolle eetkamer met hoekligging geniet u van een heerlijk uitzicht. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot badkamer I, welke is voorzien van een ligbad, wastafel en handdoekenradiator. Aan de achterzijde bevindt zich slaapkamer I, welke is voorzien van een inloopkast en airconditioning (2022).

2e verdieping

Overloop, Een 2e toilet met eveneens een wandcloset van Villeroy & Boch en natuurstenen betegeling.

Aparte CV-/wasruimte met dakkoepel. Slaapkamer II beschikt over een vaste kast. Slaapkamer III beschikt over een werkelijk geweldig fraaie zichtbare spantconstructie, is zeer royaal en heeft 2 Velux dakramen, kunststof dakkapellen (2016) en airconditioning (2020). De luxe met Belgisch hardsteen betegelde badkamer heeft een regendouche, een Villeroy & Boch hoekbad/jacuzzi, badmeubel met dubbele wastafel en handdoeken radiator. Slaapkamer IV beschikt eveneens over een Velux dakraam en 2 kunststof dakkapellen (2016) en een vaste trap naar het dakterras.

3e verdieping

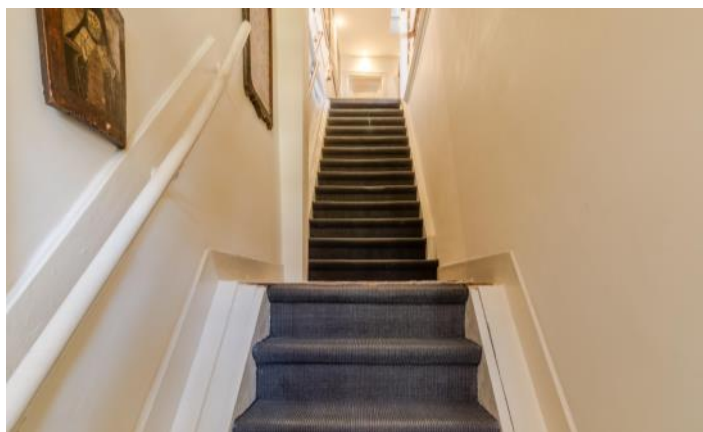
Een geweldig ruim dakterras van circa 40 m² gelegen op het zuiden.

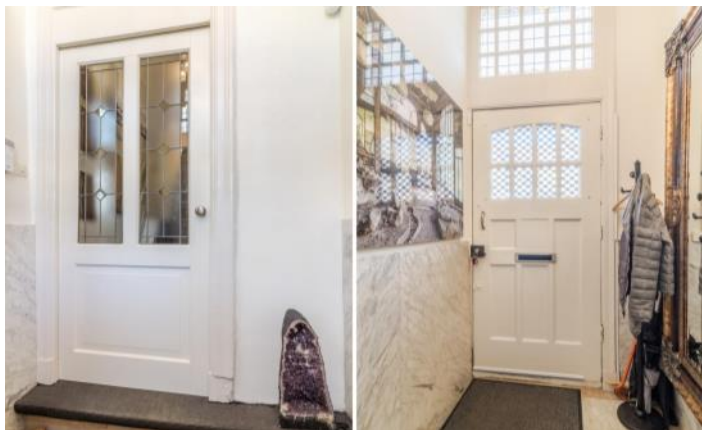
Bijzonderheden

- Eigen grond;
- geheel nieuwe fundering (2022)
- geheel voorzien van dubbel glas en voorzetramen;
- compleet gerestaureerde en opnieuw gevoegde en geïmpregneerde gevel (2023)
- Ruime kelder van circa 28 m² met een hoogte van 2.50 meter;
- Dakterras van maar liefst circa 40 m² op het zuiden;
- woning is voorzien van professionele waterontharder
- Dakpannen vernieuwd en dak geïsoleerd in 2006;
- Tien zonnepanelen (2021 geplaatst)
- zowel riolering als de dakgoten zijn geheel vernieuwd.
- beide verdiepingen zijn voorzien van een eiken visgraat gelegde vloer.























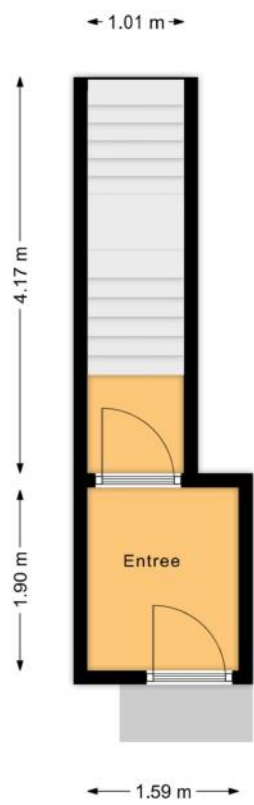
FOTO'S



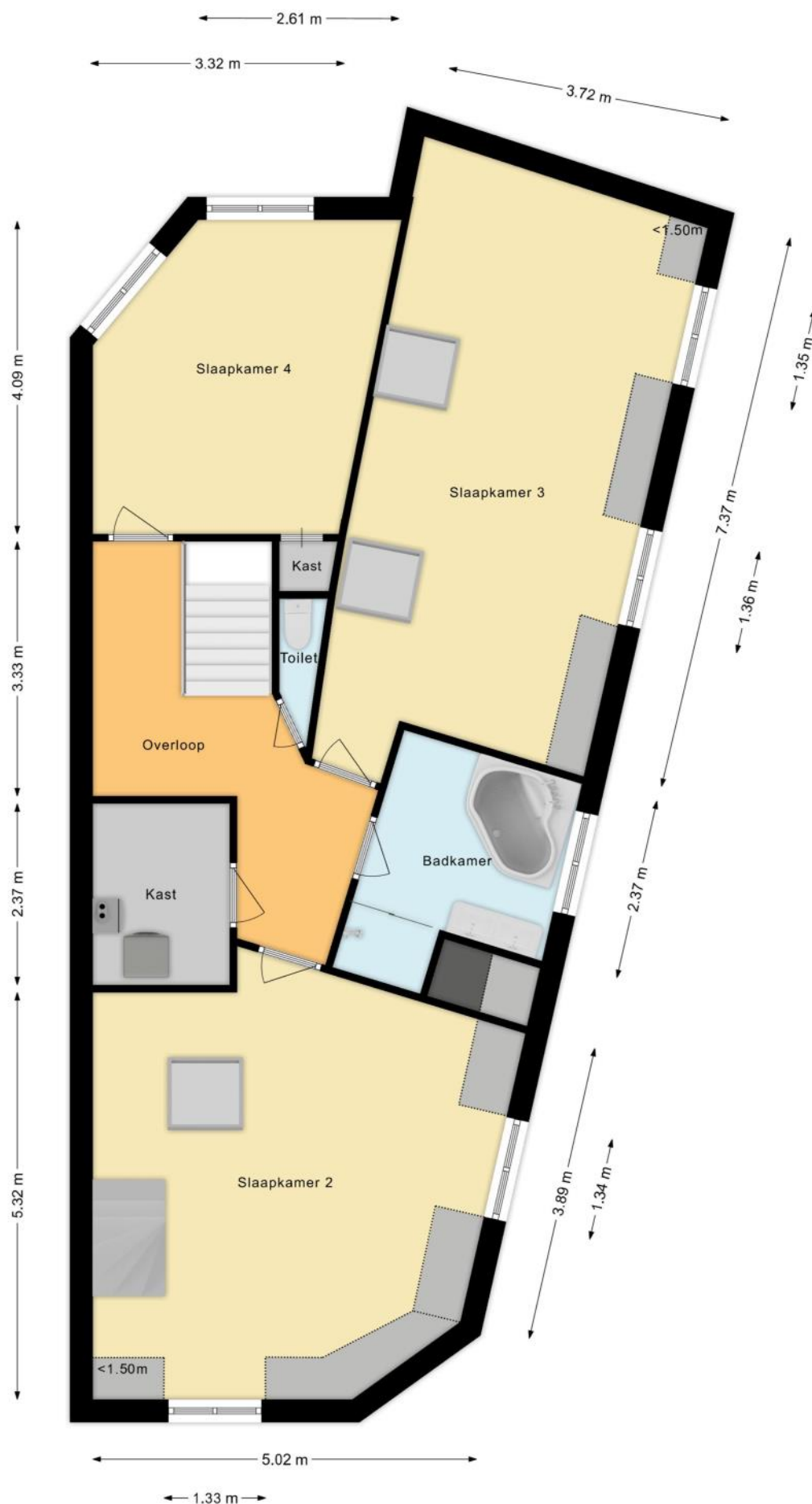
PLATTEGROND



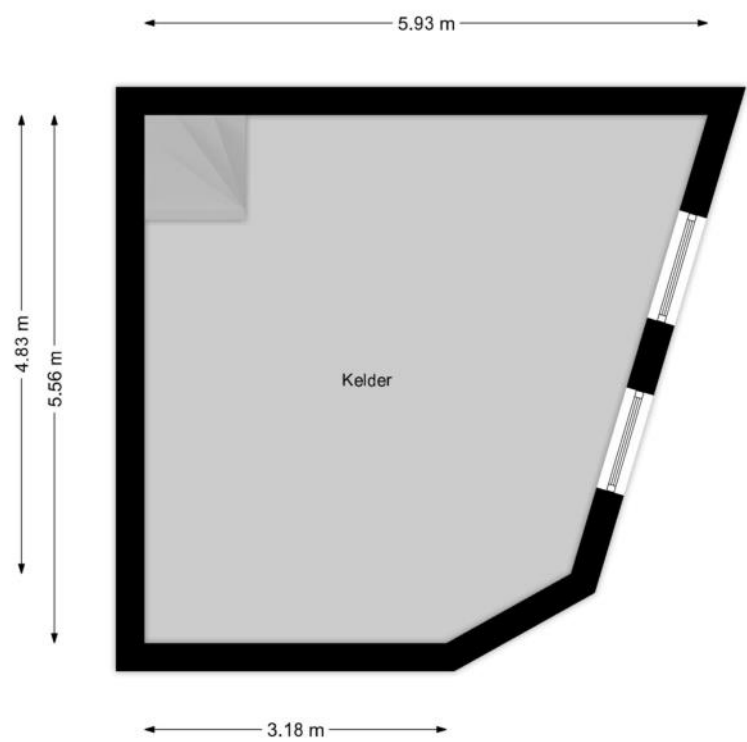
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	701 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	197 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

* 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Voorzetramen, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Elektrische verwarming, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Calenta Ace
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, In centrum, In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	38 m ² (11,6m diep en 3,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Delfshaven | 3903 3

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

- De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
- > - Fundering, gevels (hersteld) en riolering zijn vernieuwd in 2023
 - Dak is geheel vernieuwd in 2006 en in 2023 geïnspecteerd
 - 5 van de 10 zonnepanelen liggen op het dak van de burens
 - Ruime inpandige kelder >2.5m
 - Hoog afwerkingsniveau

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie			●
Rookmelder			●
Airconditioning			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen			●
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



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

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

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

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.

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.