

# Welkom thuis.



HOGENBANWEG 128 C • ROTTERDAM



Vraagprijs  
€ 265.000 k.k.



**"Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen"**



---

## Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Turn-key 3-kamer appartement op EIGEN GROND! Gelegen in Delfshaven, met luxe woonkeuken met bar, 2 slaapkamers, zonnig balkon en royale berging.

Welkom thuis aan de Hogenbanweg 128C! Dit lichte en perfect onderhouden 3-kamerappartement van 53 m2 staat op eigen grond en is de ideale start op de woningmarkt. De woning is intern gerenoveerd, volledig instapklaar en gelegen in het gewilde stadsdeel Delfshaven. Met twee volwaardige slaapkamers, een zonnig balkon op het zuidwesten (middag- en avondzon!) en een zéér royale externe berging (ca. 8 m2) is deze woning uitzonderlijk compleet. De absolute blikvanger is de moderne, luxe woonkeuken met een gezellige bar.



## Appartement

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Soort              | bovenwoning                           |
| Type               | appartement                           |
| Bouwjaar           | 1940                                  |
| Balkon             | ja                                    |
| Verwarming         | c.v.-ketel (Nefit, -)                 |
| Parkeergelegenheid | betaald parkeren, parkeervergunningen |



woonoppervlakte  
**53 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**174 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**1**



slaapkamers  
**2**



overige inpandige ruimte  
**-**

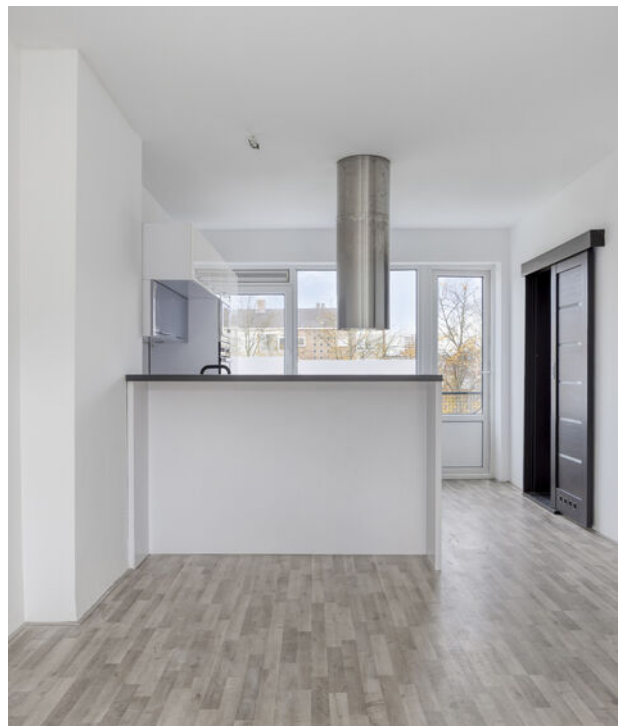


gebouwgebonden  
buitenruimte  
**3 m<sup>2</sup>**

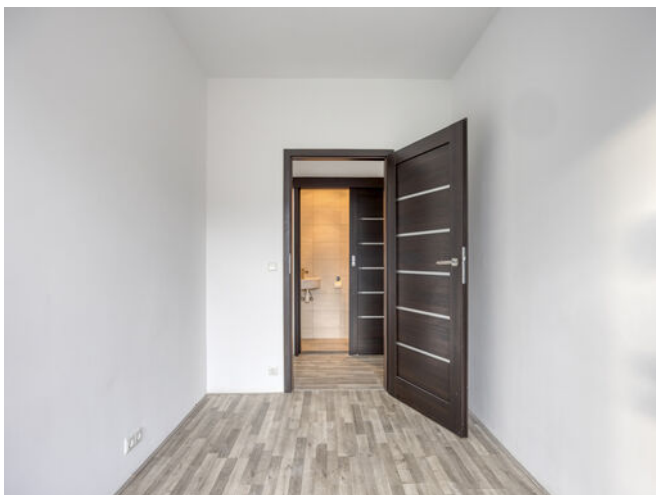


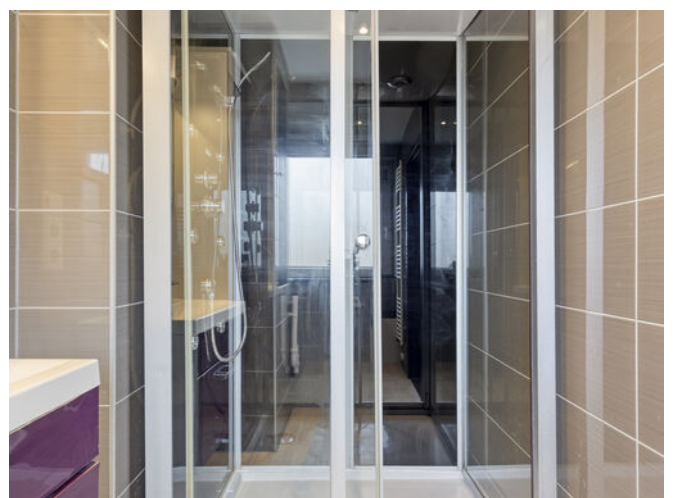
externe bergruimte  
**8 m<sup>2</sup>**









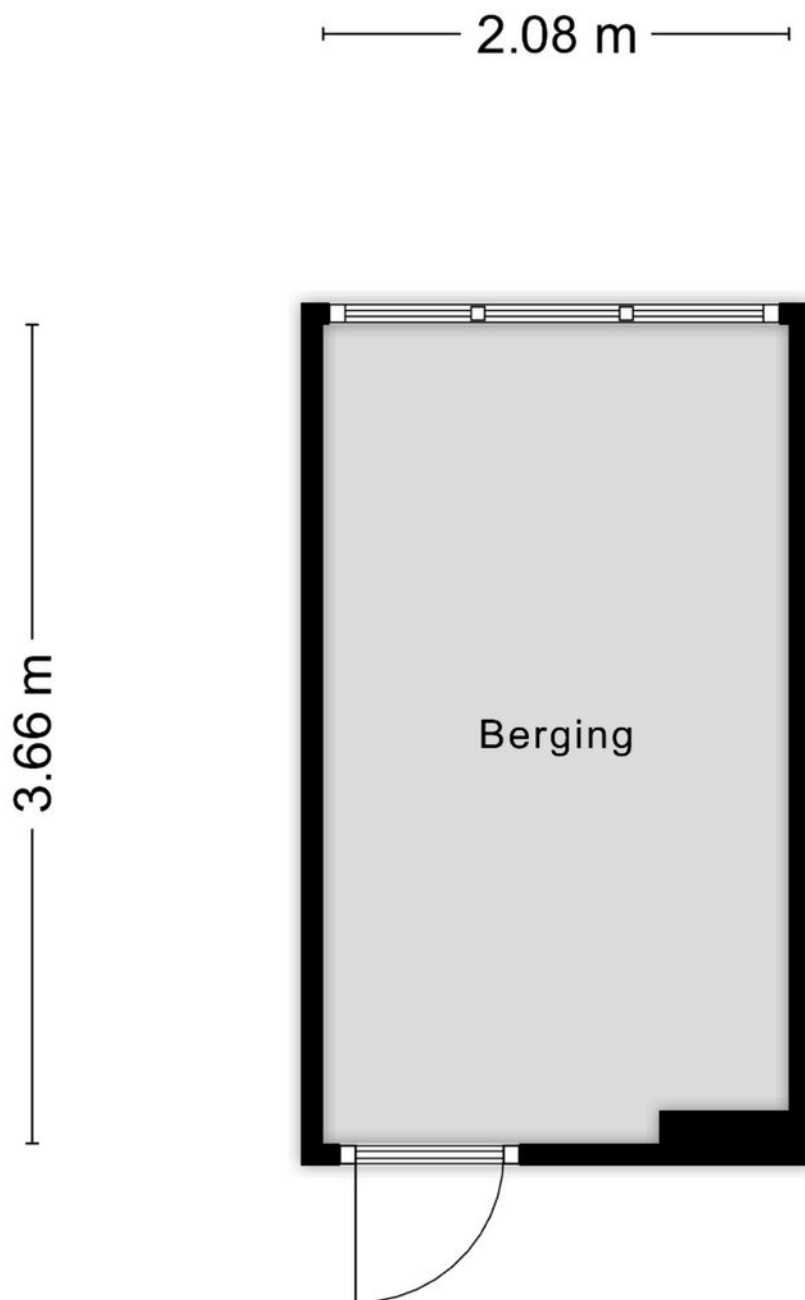






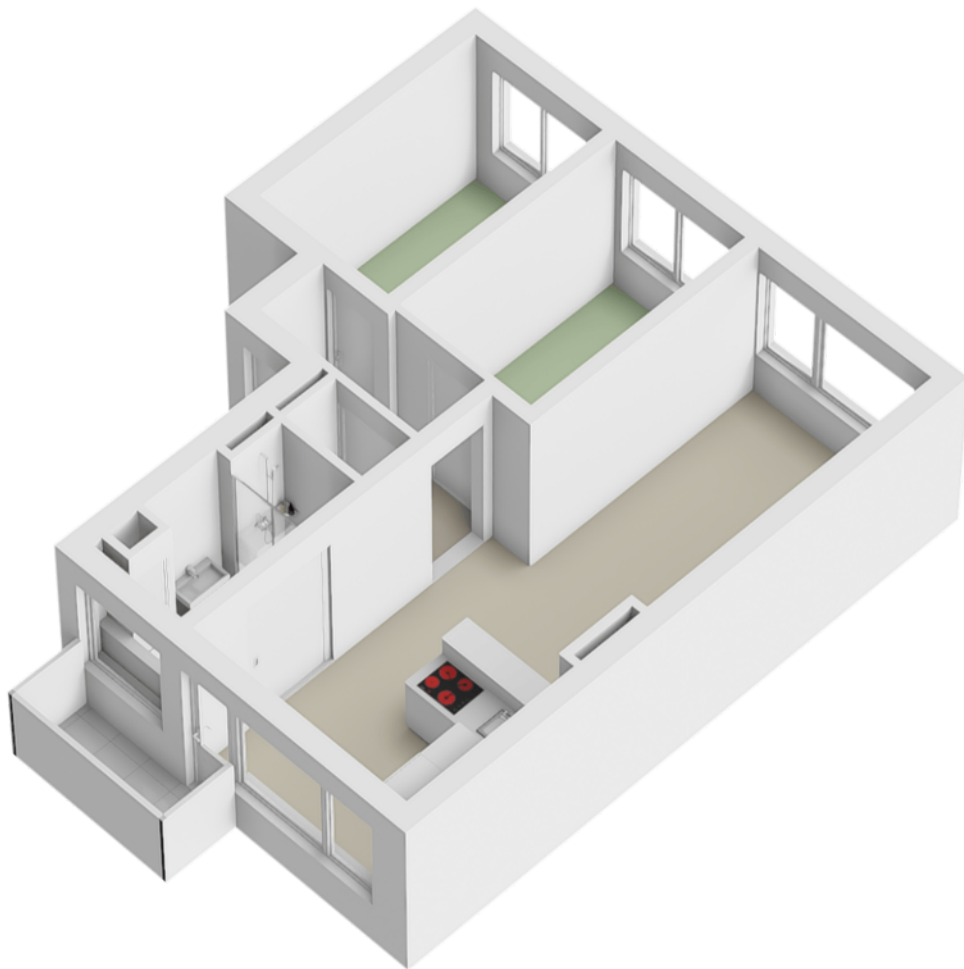
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



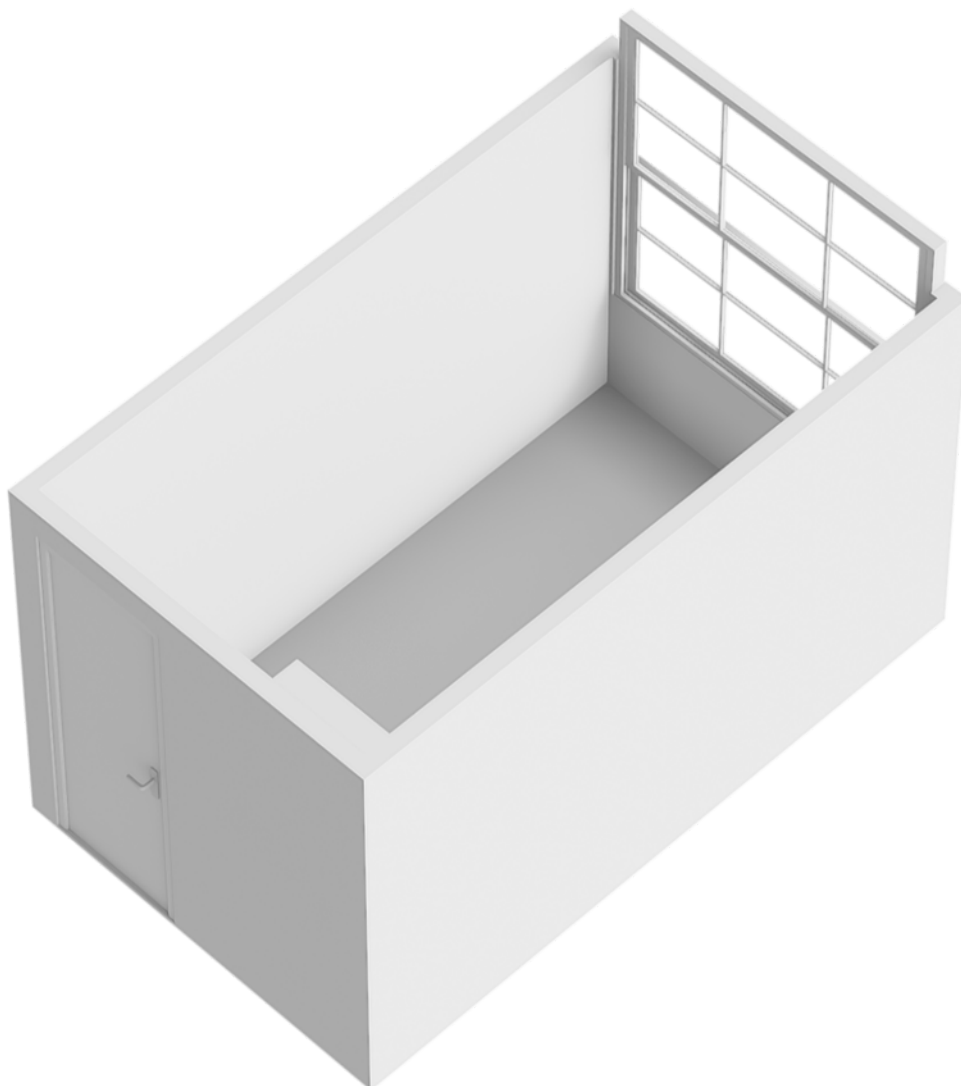
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

 Plattegrond



---

Plattegrond



—  
Plattegrond

# Volledige woning informatie

Turn-key 3-kamer appartement op EIGEN GROND! Gelegen in Delfshaven, met luxe woonkeuken met bar, 2 slaapkamers, zonnig balkon en royale berging.

Welkom thuis aan de Hogenbanweg 128C! Dit lichte en perfect onderhouden 3-kamerappartement van 53 m2 staat op eigen grond en is de ideale start op de woningmarkt. De woning is intern gerenoveerd, volledig instapklaar en gelegen in het gewilde stadsdeel Delfshaven. Met twee volwaardige slaapkamers, een zonnig balkon op het zuidwesten (middag- en avondzon!) en een zéér royale externe berging (ca. 8 m2) is deze woning uitzonderlijk compleet. De absolute blikvanger is de moderne, luxe woonkeuken met een gezellige bar.

Waarom dit de perfecte (starters)woning is:

EIGEN GROND: U koopt het volledige eigendom, dus geen zorgen over erfpacht!

Luxe Woonkeuken met Bar: Het sociale hart van het huis. De keuken is slim ingedeeld als schiereiland met een bar-element – perfect om aan te borrelen. Compleet met een oven, separate magnetron, grote koel-vriescombinatie, kookplaat met stijlvolle plafondafzuigkap en vaatwasser. Chique afgewerkt met een zwarte spoelbak en kraan.

Twee Slaapkamers: Een zeldzaamheid in dit segment. Ideaal voor een kind, gasten of een volwaardig thuishkantoor.

Direct wonen: Volledig instap klaar en fantastisch onderhouden, netjes afgewerkt met een moderne laminaatvloer.

Avondzon: Een heerlijk balkon op het zuidwesten, perfect voor een drankje na het werk tot zonsondergang.

Enorme Berging: Een uitzonderlijk royale, afgesloten privéberging (ca. 8 m2) in de onderbouw, voorzien van elektra. Ideaal voor e-bikes of als serieuze hobbyruimte

Toplocatie Delfshaven: Wonen in het bruisende Rotterdamse stadsdeel Delfshaven, met het authentieke centrum van Schiedam als charmante achtertuin.

Solide Constructie: Gebouwd in 1940 met betonnen verdiepingsvloeren, wat zorgt voor goede geluidsisolatie.

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID: HIP DELFSHAVEN & CHARMANT SCHIEDAM

De woning is perfect gelegen in het levendige en gewilde stadsdeel Delfshaven. Dit is de plek waar het rauwe, hippe Rotterdam volop voelbaar is. Met de fiets bent u in no-time bij de pittoreske kades, historische panden en de gezellige horeca van Historisch Delfshaven, een van de meest sfeervolle delen van de stad.

Tegelijkertijd biedt deze locatie een unieke bonus: steek de straat over en u wandelt direct het bruisende historische centrum van Schiedam in. Wat jarenlang een geheime tip was, is nu een absolute hotspot, een authentieke stad met een eigentijds karakter: geniet van prachtige grachten en een overvloed aan leuke restaurants en cafés.

Alle dagelijkse voorzieningen (winkels, supermarkten, scholen) en het openbaar vervoer (tram, metro) zijn in de directe nabijheid. Een perfecte, rustige thuisbasis met alle stedelijke dynamiek binnen handbereik.

#### INDELING:

Begane grond:

Afgesloten, centraal portiek met bellentableau, brievenbussen en de trap naar de verdiepingen. Vanuit hier is er tevens toegang tot de royale bergingen in de onderbouw.

Tweede verdieping:

U betreedt de woning in de centrale hal, die is voorzien van de meterkast. Vanuit de hal bereikt u de lichte woonkamer, de twee slaapkamers en de separate toiletruimte.

Het hart van de woning is de ruime, lichte woonkamer. De open verbinding met de keuken wordt gecreëerd door een stijlvol schiereiland, dat tevens dienstdoet als gezellige bar en de ruimte op een natuurlijke manier verdeelt. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer, wat een rustige en uniforme uitstraling geeft.

De open keuken is een echte blikvanger. Deze is uitgevoerd in een moderne, hoogglans lichte kleurstelling en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een grote koel-vriescombinatie (met separate vrieslades), een oven, een separate magnetron, een kookplaat met een stijlvolle cilindrische plafondafzuigkap, en een vaatwasser. Het geheel is chique afgewerkt met een zwarte gootsteen en bijpassende zwarte kraan.

Vanuit de keuken stapt u direct op het zonnige balkon, ideaal gelegen op het zuidwesten voor de middag- en avondzon.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een comfortabele inloopdouche en een wastafelmeubel. Hier bevinden zich tevens de CV-combiketel (Nefit) en de aansluiting voor de wasmachine. De twee comfortabele slaapkamers zijn beide goed van formaat en afgewerkt met een laminaatvloer. De separate toiletruimte bevindt zich eveneens in de hal.

#### BUITENRUIMTE EN BERGING:

Het appartement beschikt over een fijn balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>) bereikbaar vanuit de woonkeuken. Dankzij de ideale ligging op het zuidwesten geniet u hier vanaf de middag tot zonsondergang van de zon.

Belangrijk pluspunt van deze woning is de externe bergruimte (ca. 8m<sup>2</sup>) in de onderbouw. Deze afgesloten privéberging is voorzien van elektra en biedt een zee van ruimte voor opslag, meerdere (elektrische) fietsen, een scooter of een werkbank.

#### BIJZONDERHDEN:

Gelegen op EIGEN GROND

Bouwjaar: 1940

Woonoppervlak ca. 53 m<sup>2</sup>

3 kamers (twee slaapkamers)

Luxe woonkeuken met schiereiland/bar met oven, separate magnetron en plafondafzuigkap

Balkon ca. 3 m<sup>2</sup> met ZW-ligging

Externe berging ca. 8m<sup>2</sup> voorzien van elektra

Volledig instap klaar/intern gerenoveerd

Gelegen in stadsdeel Delfshaven

Solide pand met betonnen verdiepingsvloeren

Voorzien van HR++ beglazing

Energie label E

Actieve VvE, bijdrage € 132,- per maand

Verwarming en warm water middels CV-combiketel (Nefit )

Niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en 'As is, where is'-clausule van toepassing

Oplevering in overleg.

Nieuwsgierig geworden? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de unieke voordelen van dit complete en luxe afgewerkte appartement!

Bel of e-mail Ooms Makelaars direct voor een vrijblijvende afspraak, vanzelfsprekend ook mogelijk op een zaterdag. Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

#### KOOPOVEREENKOMST

Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend.

#### DISCLAIMER

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

De teksten en impressies zijn bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

# Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

## Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

## Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

## Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



## Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies

- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan

- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

## Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

## Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



**Roy Davids**

Manager Wonen Rotterdam .

06-82292170  
088-4240141 | [r.davids@ooms.com](mailto:r.davids@ooms.com)



**Jasper Starke**

Kandidaat Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-20568094  
088-4240199 | [j.starke@ooms.com](mailto:j.starke@ooms.com)



**Léon Zoomer**

Kandidaat Makelaar

06-82670215  
088-4240191 | [l.zoomer@ooms.com](mailto:l.zoomer@ooms.com)



**Esmee Waaijer**

Kandidaat Makelaar

06-13225148  
088-4240244 | [e.waaijer@ooms.com](mailto:e.waaijer@ooms.com)



**Stephanie de Raadt**

Kandidaat Makelaar

06-45635203  
088-4240174 | [s.de.raadt@ooms.com](mailto:s.de.raadt@ooms.com)



**Jerney de Vries**

Commercieel binnendienst medewerker

010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)



**Nicole Buys**

Commercieel binnendienst medewerker

010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)



**Alexandra de Gier**

Commercieel binnendienst medewerker

010-4248880 | [rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)



**Ellis Versteeg**

Teamleider Binnendienst Wonen

088-4240152 | [e.versteeg@ooms.com](mailto:e.versteeg@ooms.com)

# Extra informatie.

## Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

## Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

## Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

## Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

## Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

## Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

### **Mededeling tot verkoop**

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

### **Biedverloop**

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

### **Gunning**

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

### **Koopakte**

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

### **Notariskeuze koper**

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

### **Disclaimer**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

# De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



10

vestigingen:  
regionale kennis en...

...specialistische kennis in heel Rijnmond.

Jaarlijks worden er **1114** woningen verkocht en **366** verhuurd.

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheken afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

Met een **8,9** beoordeeld op Funda.



**Meer weten of heb je vragen?**  
Hier start jouw avontuur.



## Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms\\_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)





# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



**Op huizenjacht?**

Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88



**Ooms.com**  
Makelaars