



Statenweg 114 A, 3039 JL Rotterdam

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Omschrijving

- For English see below -

Te koop: een ruime woning met veel mogelijkheden op een fraaie locatie aan de Statenweg. De woning van 2 verdiepingen heeft maar liefst 3 balkons, 2, eventueel 3 slaapkamers, een royale woonkamer en een van alle gemakken voorziene badkamer. Een fraai uitzicht, onder meer op een binnentuin, maakt het geheel af.!

De woning is maar liefst 132m² groot en biedt veel mogelijkheden. Een royale woonetage met en-suite woonkamer met een ruim balkon aan de achterzijde. Aan de achterzijde kijkt u heerlijk vrij weg over een verborgen binnentuin. Op de slaapverdieping is er nog de optie om een extra kamer te creëren. Kortom een woning met veel opties gelegen in de nummer1-wijk van Rotterdam.

Wonen aan de Statenweg: een plek vol karakter en charme.

De Statenweg ligt in het hart van de geliefde wijk Blijdorp, een van de meest gewilde buurten van Rotterdam. Hier woon je in een groene en rustige omgeving, met de levendigheid van de stad binnen handbereik. De brede lanen, karakteristieke jaren '30-architectuur en de nabijheid van het Vroesenspark maken dit een fantastische plek om te wonen. Blijdorp staat bekend om zijn fijne mix van rust en stads gemak. Op loopafstand vind je gezellige koffientjes, ambachtelijke bakkers en diverse buurtwinkels. De iconische Rotterdamse Diergaarde Blijdorp ligt om de hoek, perfect voor een ontspannen wandeling of een uitje met het gezin. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: het Centraal Station is vlakbij en met de metro, tram of fiets ben je in een mum van tijd in het bruisende centrum van de stad. Kortom, wonen aan de Statenweg betekent genieten van het beste van Rotterdam: een groene, sfeervolle buurt met alle voorzieningen dichtbij.

Indeling van de woning.

Bij binnenkomst via de entree betreed je een hal met trapopgang naar de derde verdieping.

Derde verdieping:

Deze verdieping beschikt over een overloop die toegang biedt tot de verschillende ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime woonkamer met inbouwkasten, terwijl aan de achterzijde een slaapkamer met toegang tot het balkon te vinden is. Tevens is deze ruimte te betrekken bij de woonkamer. De eenvoudige keuken is gesitueerd aan de achterzijde en grenst aan een tweede balkon. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Verder is er een separaat toilet en zijn er veel kasten aanwezig.

Vierde verdieping:

De bovenste verdieping heeft een tweede, ruime slaapkamer met meerdere inbouwkasten en toegang tot het woning brede balkon. Daarnaast is er een badkamer voorzien van een ligbad, wastafel met meubel, douche en toilet. Ook is er een aparte berging en een praktische overloop die deze ruimtes met elkaar verbindt.

Deze woning biedt een ruimtelijke en functionele indeling met voldoende bergruimte, meerdere balkons en een aangename lichtinval. Kom snel kijken!

Bijzonderheden:

- Eigen grond;
- Rijksmonument
- woonoppervlakte ca. 132m²;

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl





- Verwarming en warm water: via c.v. combi-ketel;
- Isolatie: de woning is bijna geheel voorzien van dubbele beglazing;
- V.v.E.: de VvE is actief, de bijdrage is volgens opgave ca. € 108,23 per maand;
- Oplevering: in overleg.

In de koopakte zal er een ouderdoms-, funderings-, en zelf niet bewoond clause worden opgenomen.

Na het zien van de woning kunt u bij interesse via Move een bod uitbrengen. Dit is een tool om u als kijker een handje te helpen om een bod te formuleren (uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars).

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow).

Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

For sale: a spacious home with many possibilities in a prime location on Statenweg. This two-floor property features no less than 3 balconies, 2 (or potentially 3) bedrooms, a generous living room, and a fully equipped bathroom. A beautiful view, including of a courtyard garden, completes the picture!

The property offers a generous 132m² of living space and numerous possibilities. A spacious living floor with en-suite living room and a large rear balcony. At the back, you'll enjoy unobstructed views over a hidden courtyard garden. On the bedroom floor, there's an option to create an additional room. In short, a home with lots of potential, located in Rotterdam's number one neighbourhood.

Living on Statenweg: a place full of character and charm.

Statenweg is located in the heart of the popular Blijdorp district, one of the most sought-after areas in Rotterdam. Here, you live in a green and peaceful environment, with the vibrancy of the city within easy reach. The wide avenues, characteristic 1930s architecture, and proximity to Vroesepark make this a fantastic place to live. Blijdorp is known for its pleasant mix of tranquility and urban convenience. Within walking distance, you'll find cozy coffee spots, artisanal bakeries, and various local shops. The iconic Rotterdam Zoo (Diergaarde Blijdorp) is just around the corner – perfect for a relaxing walk or a family outing. Accessibility is excellent too: Central Station is nearby, and you can be in the lively city centre in no time by metro, tram, or bike. In short, living on Statenweg means enjoying the best of Rotterdam: a green, atmospheric neighbourhood with all amenities close at hand.

Layout of the home.

Upon entering through the entrance, you step into a hallway with stairs leading up to the third floor.

Third floor:

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl





This floor features a landing that gives access to the various rooms. At the front is a spacious living room with built-in cupboards, while at the rear you'll find a bedroom with access to the balcony. This room can also be included in the living area. The basic kitchen is located at the back and adjoins a second balcony. The first bedroom is situated at the front of the house. Additionally, there is a separate toilet and plenty of closet space.

Fourth floor:

The top floor offers a second, spacious bedroom with multiple built-in cupboards and access to the full-width balcony. There is also a bathroom with bathtub, washbasin with vanity unit, shower and toilet. Furthermore, there is a separate storage room and a practical landing connecting the spaces.

This property offers a spacious and functional layout with ample storage, multiple balconies, and pleasant natural light. Come and take a look soon!

Details:

- Freehold property;
- Living area approx. 132m²;
- Heating and hot water: via central heating combi boiler;
- Insulation: the home is almost entirely fitted with double glazing;
- Homeowners' association: the HOA is active, the contribution is approx. €108.23 per month;
- Handover: to be agreed upon.
- Nice bonus: with an accepted offer, the seller will give you a €10,000 discount to put towards renovations or custom upgrades!

The purchase agreement will include an age clause, foundation clause, and non-owner-occupied clause. After viewing the property, you can submit an offer via Move if interested. This tool is designed to help you as a viewer to formulate an offer (your offer is not visible on the site and goes directly to the inbox of Van Kleef NVM Makelaars).

Would you like a preview of this home first? That's possible! A video is available on Funda to give you a first impression (not a slideshow).

Van Kleef NVM Makelaars is the NVM agent representing the seller. We advise you to appoint your own NVM agent to safeguard your interests when purchasing this property.

This information has been compiled by us with due care. However, we accept no liability for any inaccuracies, incompleteness, or otherwise, nor for the consequences thereof. All measurements and surfaces stated are indicative.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl





Kenmerken

Vraagprijs	: € 400.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 448 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 132 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1937
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Statenweg 114 A
3039 JL ROTTERDAM



Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Foto's



Foto's



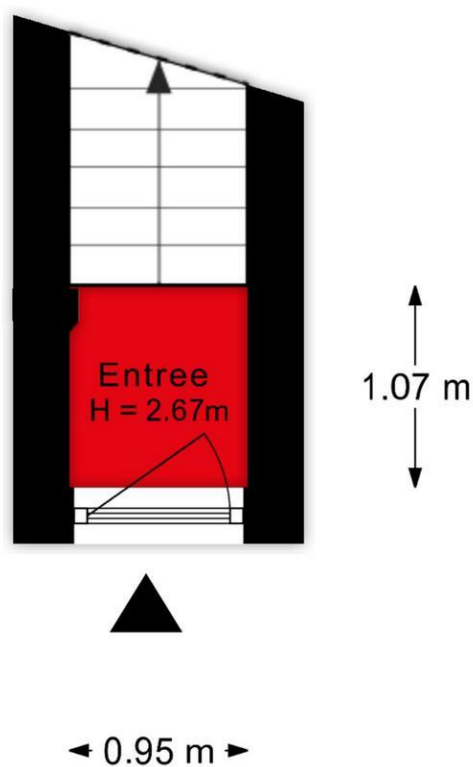
Foto's



Foto's

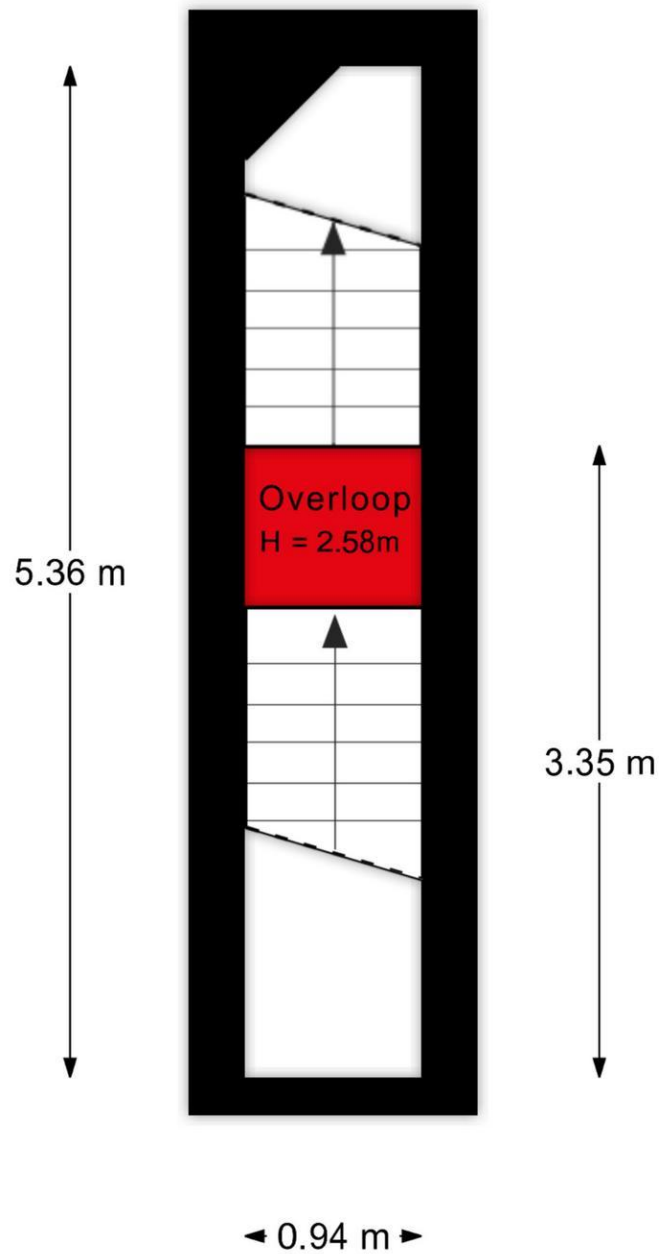


Plattegrond



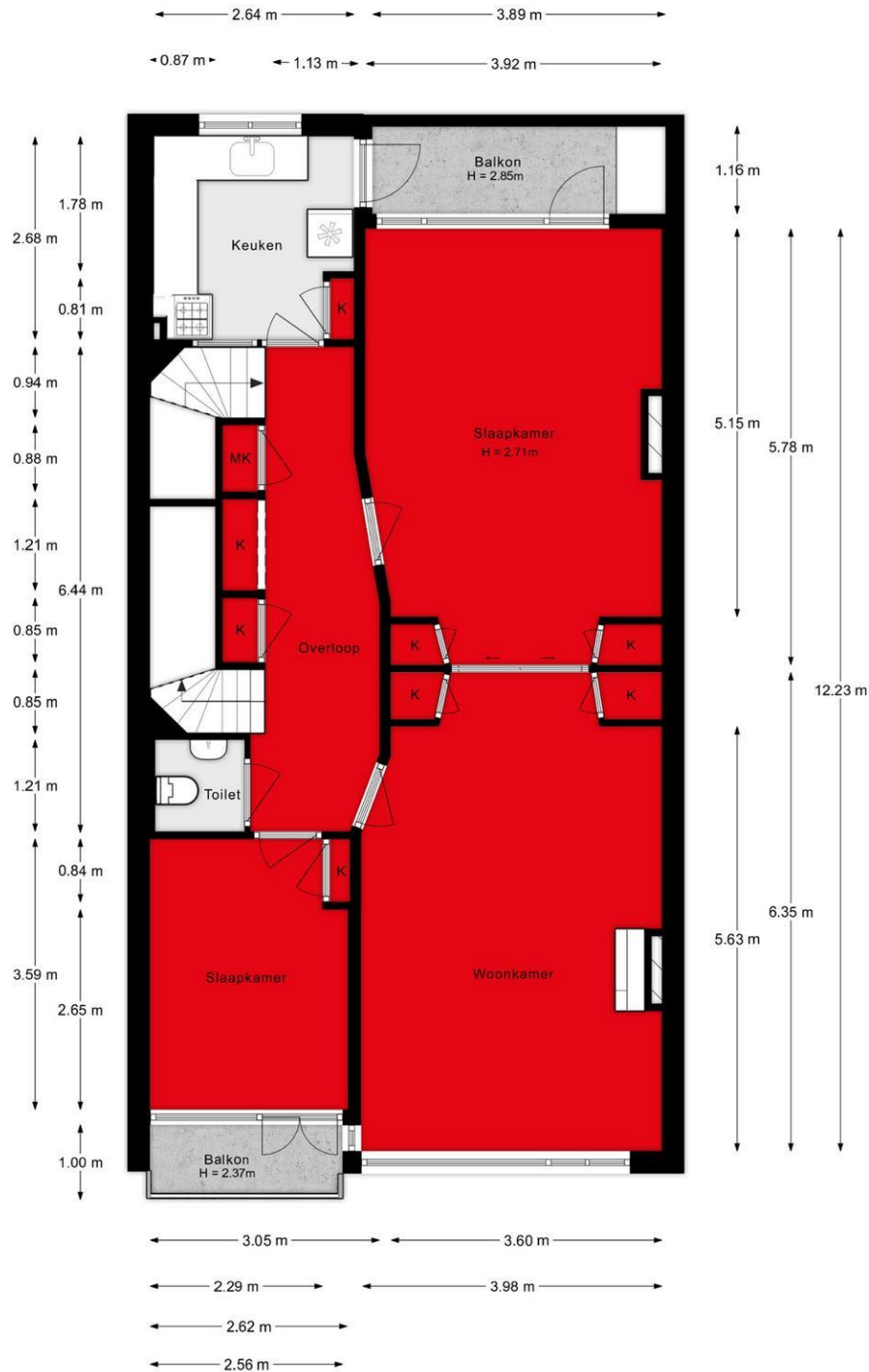
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



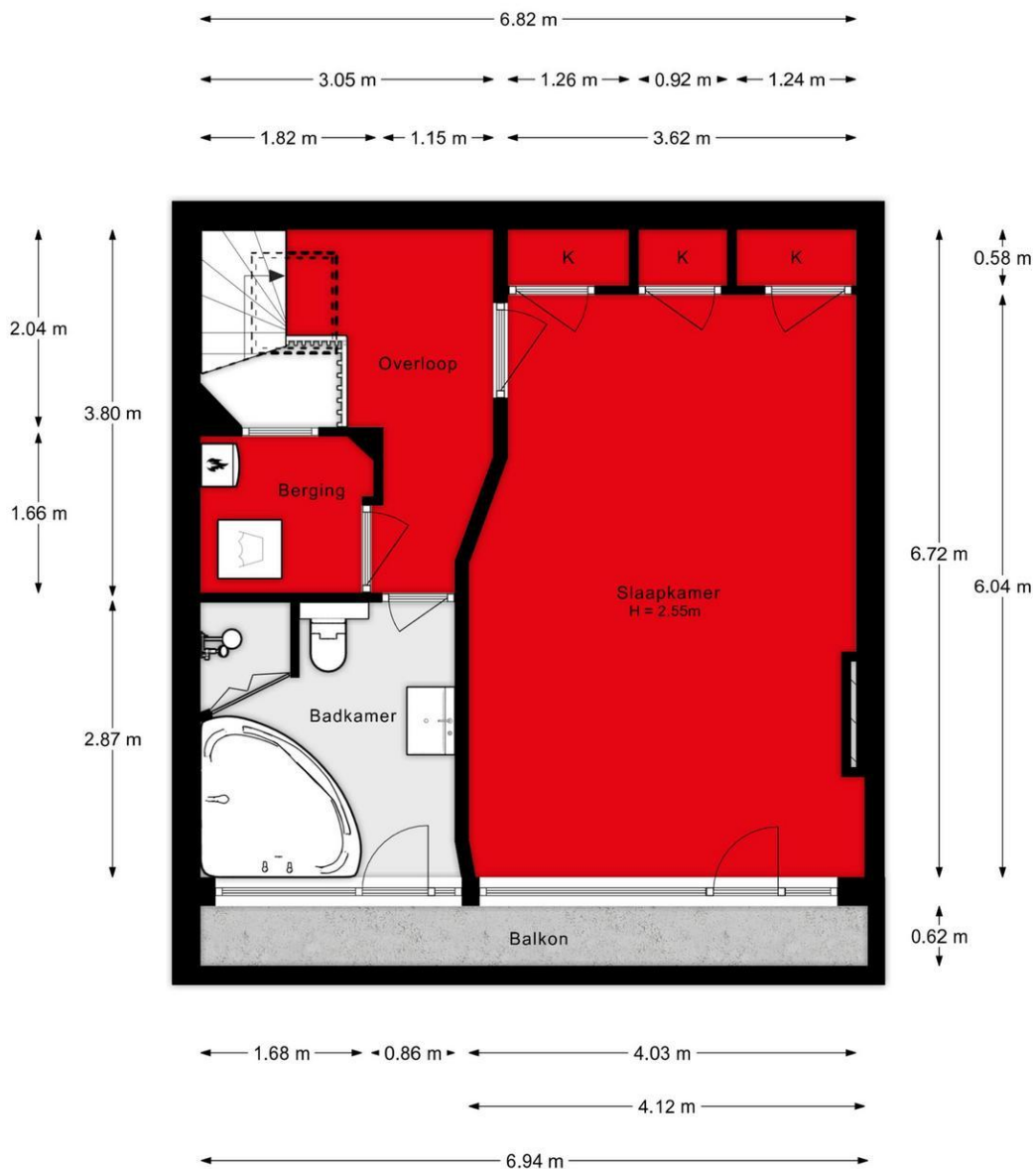
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft!

Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning.

Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,--** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website www.vankleefmakelaars.nl.

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen? Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebepaling.

Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies**!

Tel 06-27008850 of mail naar info@vankleefmakelaars.nl

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens is per 1 januari 2025 naar € 450.000,--, de NHG-premie blijft 0,4%.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling

Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl



aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 525.000,-- per 1 januari 2025.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 8% van toepassing. Voor niet woningen geldt een tarief van 10,4%.

Opkoopbescherming

In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 435.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

Woonvergunning

Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

Voorbehouden

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.

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), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl



etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

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 beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Uitnodiging

Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Bijzondere bepalingen

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Asbest

In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 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 zaken kan voortvloeien.

Funderingsonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u dit zien. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een vierkantje op de kaart. Indien u op het vierkant klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

Niet bewoners-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

