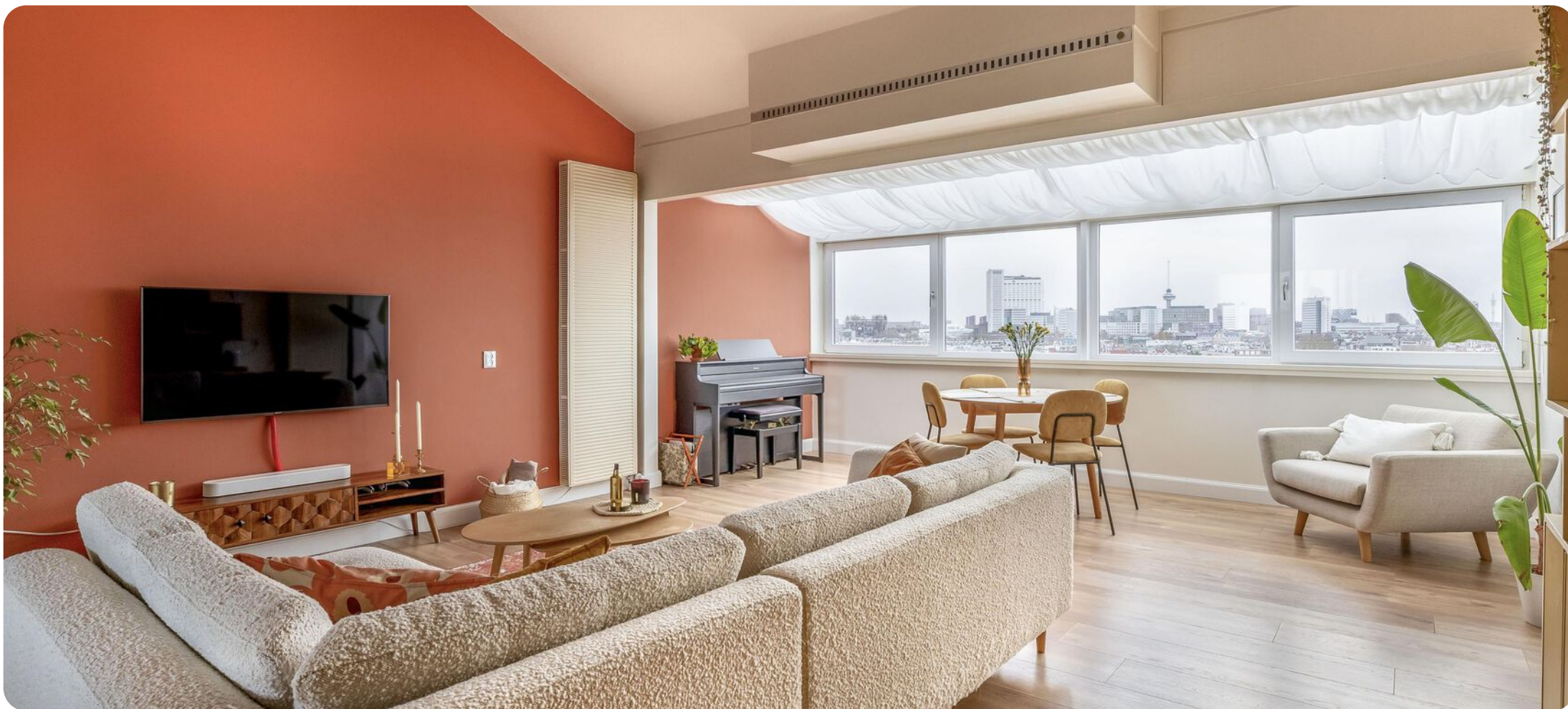


Rotterdam

Weena 983



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.



Jouw makelaar»

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Nathalie»
Sponselee»**

NVM Makelaar

06 17 83 01 49
nsponselee@vanherk.nl

Omschrijving

Uitzicht over de skyline van Rotterdam, speelse vide en een parkeerplek in de afgesloten garage.

Wonen aan het Weena betekent thuiskomen in het bruisende hart van Rotterdam. Dit speelse appartement met vide, moderne afwerking en indrukwekkend uitzicht over de skyline biedt elke dag een unieke woonervaring. Met een eigen parkeerplek en alles om de hoek, leef je hier écht midden in de stad.

UNIEKE VIDE EN LICHT LIVING

Op de negende etage kom je binnen in een appartement dat anders is dan anders. De living valt direct op door de speelse vide en het indrukwekkend hoge plafond. Dit zorgt niet alleen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel, maar geeft ook een eigen karakter aan de ruimte. Dankzij grote raampartijen aan weerszijden geniet je hier de hele dag van prachtig licht én een fenomenaal uitzicht. Vanuit de zithoek kijk je uit op onder andere de Euromast, het Depot van Boijmans van Beuningen, de Erasmusbrug en de skyline van de stad, oftewel Rotterdam op z'n best! De living biedt daarnaast voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én een fijne eethoek.

De open keuken aan de achterzijde sluit naadloos aan op het woongedeelte en is uitgevoerd in een frisse stijl met karakteristieke mozaïektegels. De L-vormige opstelling is niet alleen praktisch, maar ook voorzien van alle inbouwapparatuur: combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en een inductiekookplaat. Vanuit hier kijk je weer uit over een heel ander, verrassend stukje stad. Extra handig is de aparte bergkast met aansluiting voor wasmachine en droger.

SLAAPKAMERS EN BADKAMER OP EEN EIGEN VERDIEPING

Via de open trap in de woonkamer bereik je de tiende etage. Hier vind je twee slaapkamers, slim gescheiden door de overloop. De hoofdslaapkamer is lekker ruim en biedt meer dan genoeg plek voor een kingsize bed en een royale kledingkast. Deze kamer heeft bovendien directe toegang tot het balkon, een heerlijke plek om even te ontsnappen aan de drukte van de stad. De tweede slaapkamer is wat compacter, maar perfect als thuiswerkplek, logeerkamer of babykamer.



Omschrijving

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en dat is goed te zien. De ruimte is modern en smaakvol betegeld en beschikt over een inloofdouche en een strak wastafelmeubel met brede lades en spiegel. Alles klopt en voelt als nieuw.

EIGEN PARKEERPLEK EN BERGING

In de onderbouw (-1) van het complex beschik je over een eigen parkeerplaats. Deze plek is niet vast, maar biedt wel de zekerheid van een parkeermogelijkheid in hartje stad, een absolute pré! Voor fietsen, extra opslag en gemak is er ook een privéberging van ca. 5 m², handig gelegen op de eerste verdieping nabij het wandeldek en de zij-uitgang van het gebouw.

Het complex zelf is verzorgd en voorzien van een afgesloten entree met video-intercom, liften en trappenhuis. Je komt dus altijd veilig en droog thuis.

STADSE LEVENDIGHEID EN ALLES DICHTBIJ

Wonen aan het Weena betekent wonen midden in het bruisende CS Kwartier, een gebied dat bol staat van kunst, cultuur, horeca en dynamiek. Alles wat je nodig hebt ligt op loopafstand: van supermarkten en gezellige koffietentjes tot uitgaansgelegenheden en winkels. Binnen enkele minuten wandel je naar de Lijnbaan, de Markthal of de gezellige West-Kruiskade met z'n vele restaurants. Zin in cultuur? De Doelen, het Oude Luxor, Pathé Schouwburgplein en het Museumpark liggen allemaal om de hoek.

Het Centraal Station ligt letterlijk op een steenworp afstand, waardoor je perfecte verbinding hebt met trein, metro, tram en bus. Kortom, dit is stedelijk wonen zoals het bedoeld is: comfortabel, stijlvol en op een toplocatie.

KENMERKEN

- Bouwjaar 1981
- Woonoppervlakte ca. 91 M²
- Energielabel B
- Uitzicht over de skyline van Rotterdam
- 2 slaapkamers
- Badkamer en toilet gerenoveerd in 2023
- Balkon op het zuiden
- Eigen parkeerplek in de garage onder het gebouw
- Berging in de onderbouw
- Ligging: hartje centrum, CS Kwartier
- Voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels en horeca om de hoek
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Erfpacht afgekocht tot het einde van de looptijd, 30-09-2053
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage van ca. € 233,- per maand (exclusief voorschot stookkosten)
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis altijd jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

91 m²



Bouwjaar

1981



Slaapkamers

2

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	333 m ³
Bouwjaar	1981
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dubbel glas

B







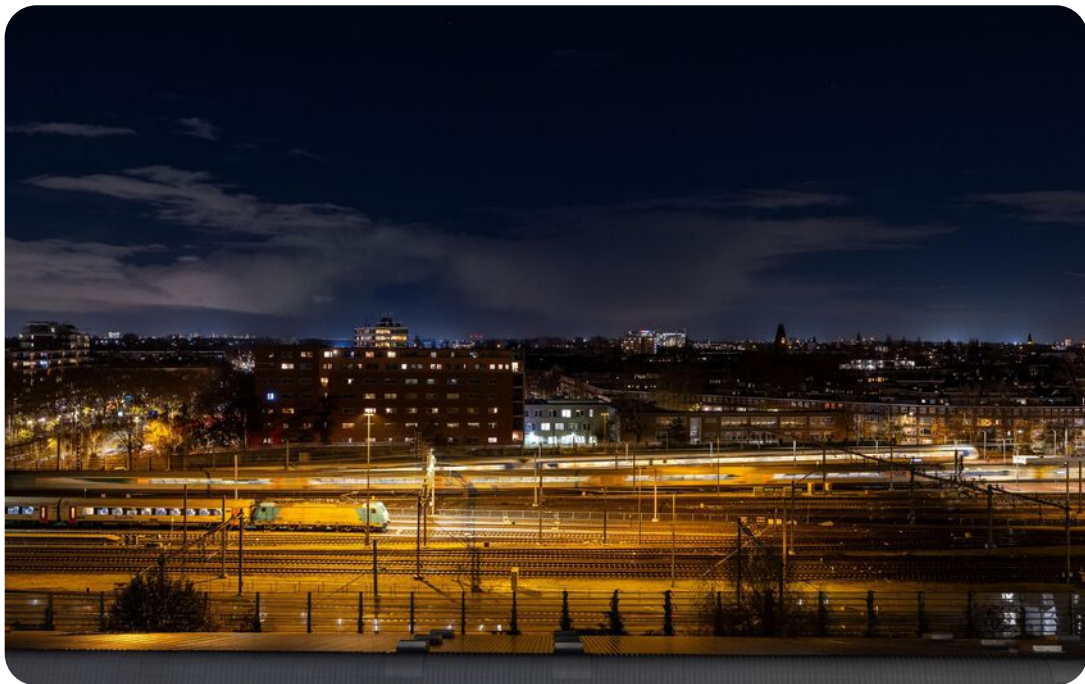


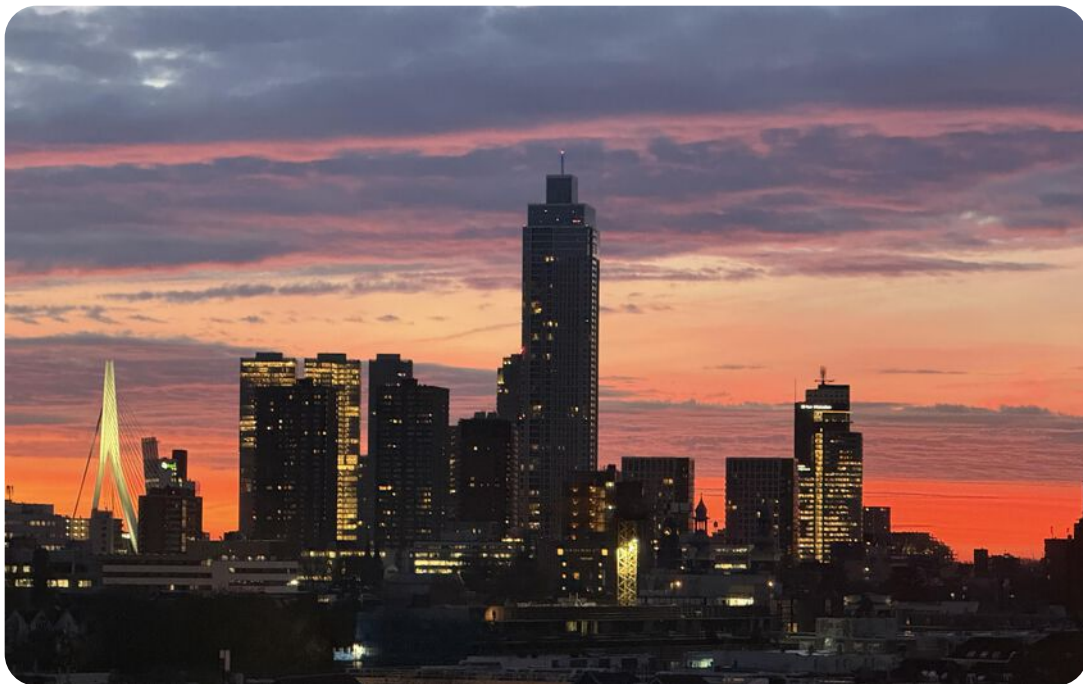


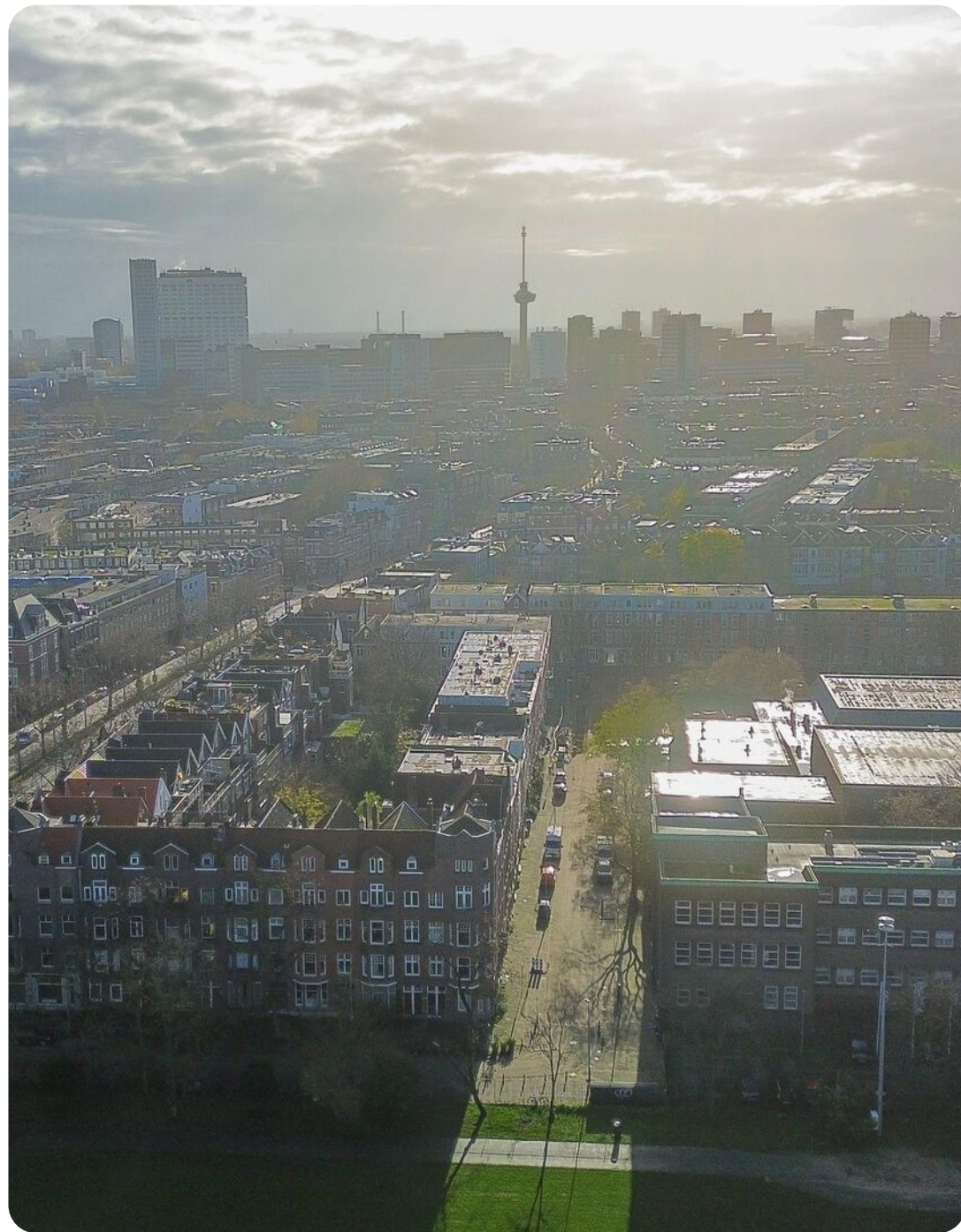
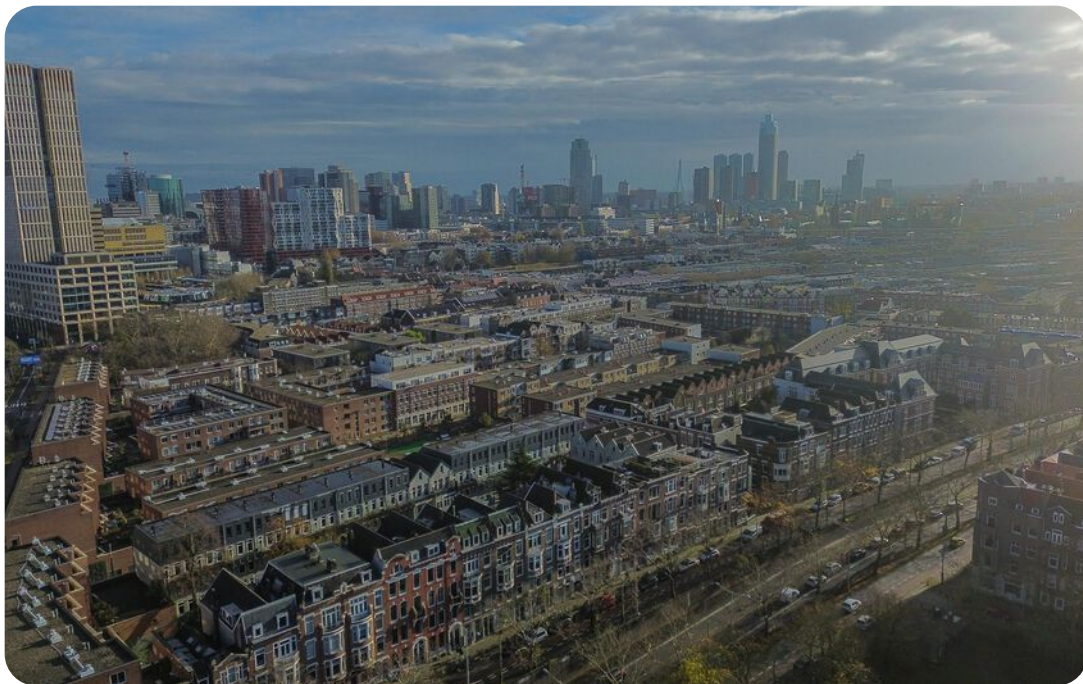












Virtueel>bezoeken>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale gegevens

Adres

Weena 983

Postcode/plaats

3013 AL Rotterdam

Sectie/perceel

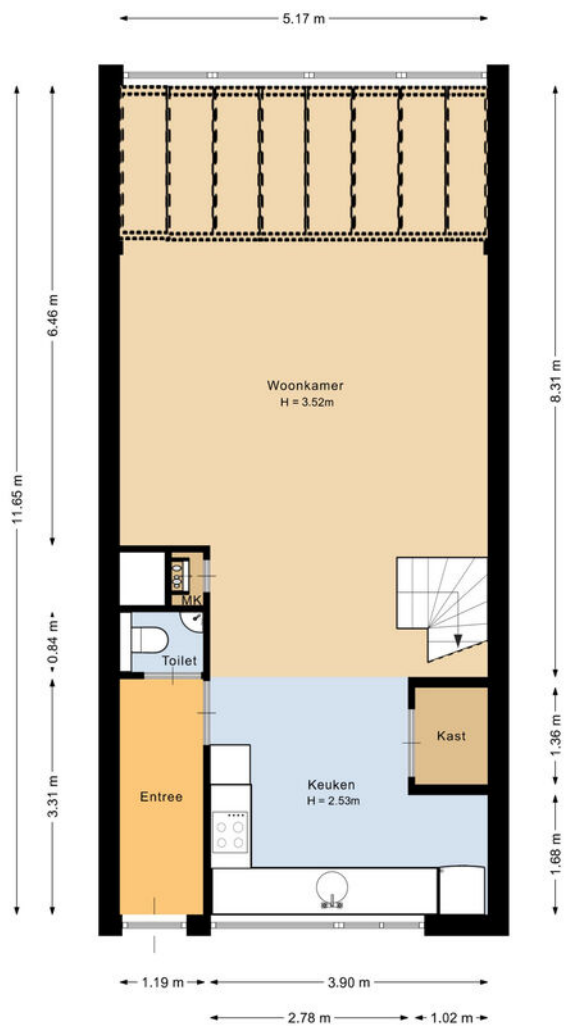
Sectie S, S, nummer 4668, 4683

Kadastraal eigendom

Erfpacht, Erfpacht



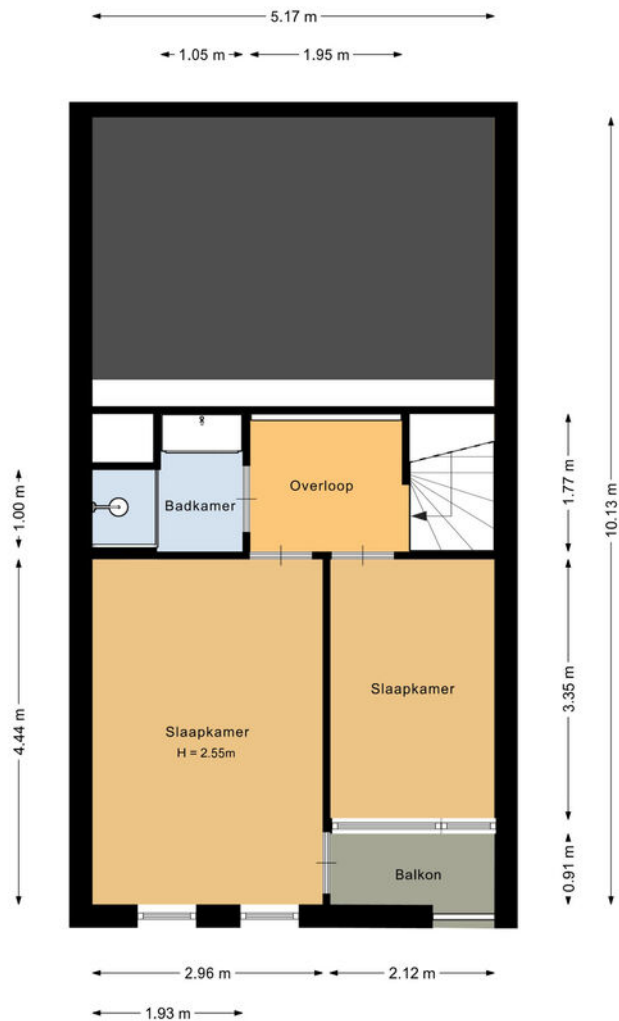
Plattegrond



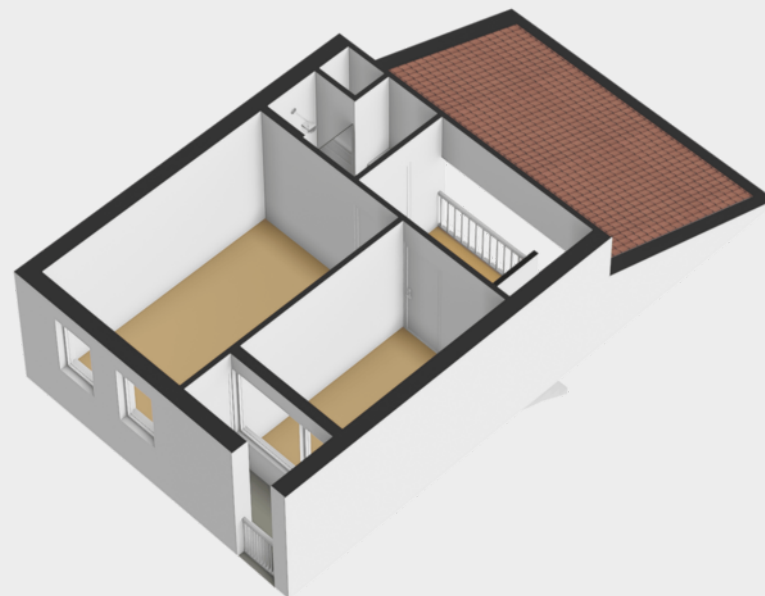
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



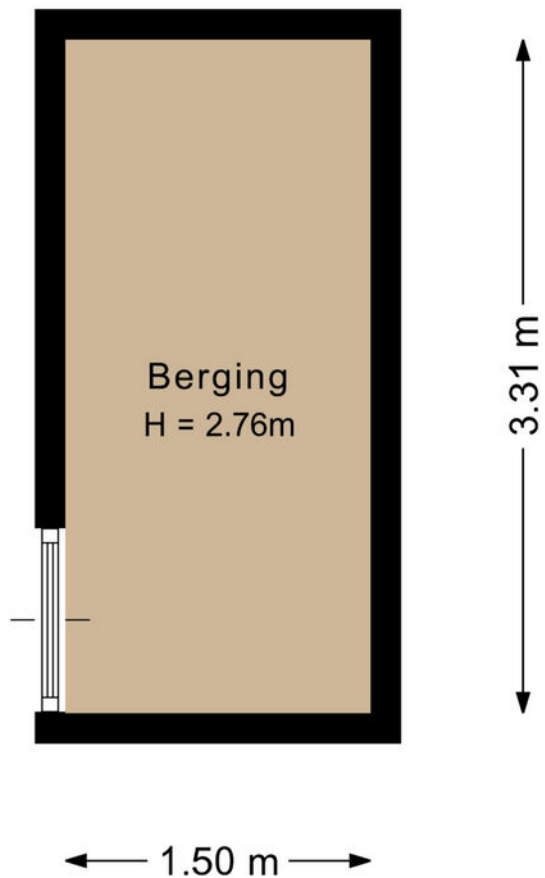
Plattegrond



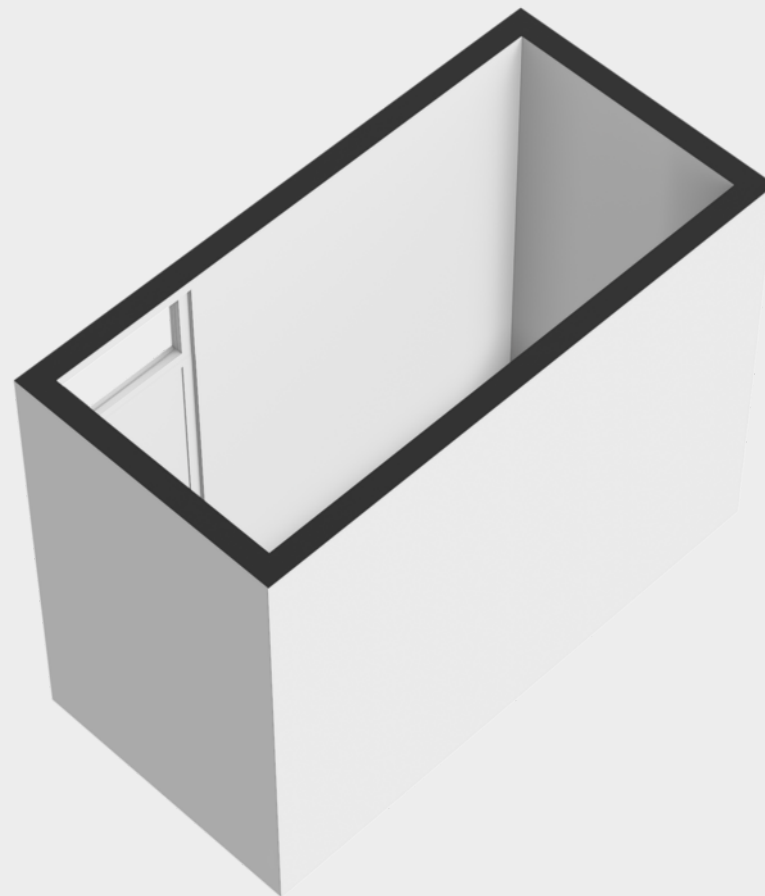
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- Lampen woonkamer	X			- koel-vriescombinatie			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Kast studeerkamer en slaapkamer	X			- koffiezetapparaat		X	
- Planken washok	X						
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- Plisse gordijnen keuken	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- Verduistering slaapkamer	X			- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)		X	
- Houten tegels balkon	X			- fontein	X		
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- Spiegel hal	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- Boekenkast woonkamer			X	- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		

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

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

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
---	--	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

Aankoopbegeleiding»

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Nathalie>
Sponselee>

NVM Makelaar

06 17 83 01 49
nsponselee@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Shannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73
r.babel@vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

