

TE KOOP

Stadhoudersweg 148 A

Rotterdam



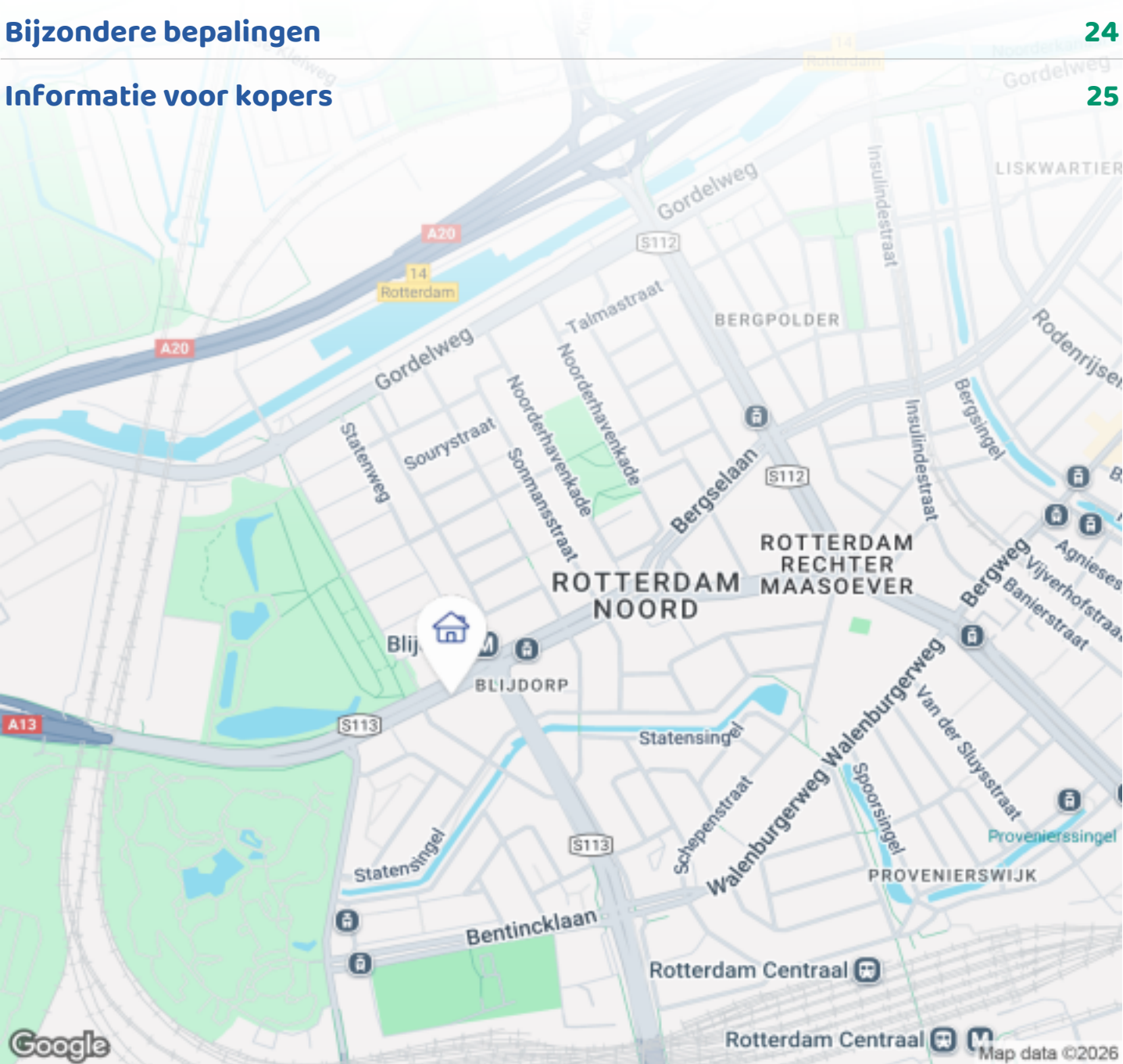
Vraagprijs

€ 569.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

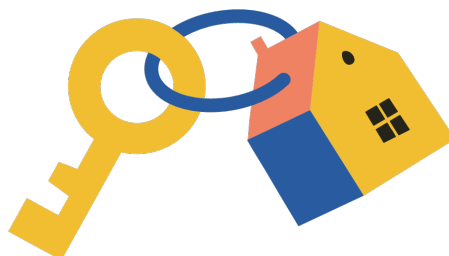


Karaktervol, ruim en verrassend energiezuinig wonen op een kindvriendelijke toplocatie in Rotterdam

Dit prachtige appartement in een rijksmonument combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort én een uitstekende ligging. Dankzij recente verbeteringen zoals dakisolatie en dubbel glas is het energielabel flink opgewaardeerd naar energielabel C, een mooie stap vooruit voor een monumentaal pand.

De woning strekt zich uit over de derde en vierde verdieping en voelt direct warm en uitnodigend aan. De entreehal is een echte blikvanger met een karakteristieke tegelvloer, nieuwe glas-in-looddeuren en een ingebouwde vitrinekast. Hier bevinden zich ook het toilet en de meterkast.

De royale woonkamer is licht, lang en veelzijdig in te delen. Er is ruimte voor een comfortabele zithoek, een grote eettafel en bijvoorbeeld een speelhoek of



Woningbrochure: Stadhoudersweg 148 A, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

werkplek. De open haard zorgt in de winter voor extra sfeer, terwijl de centrale verwarming (recent aangelegd) het hele jaar door comfort biedt. Het plafond en de wanden zijn recent vernieuwd en strak afgewerkt. Vanuit het inpandige balkon aan de achterzijde geniet je van een fraai uitzicht op de skyline van Rotterdam een uitzicht dat nooit verveelt. Op deze verdieping bevindt zich ook de keuken, enkele jaren geleden op maat en met de hand gemaakt en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Via de interne trap bereik je de vierde verdieping met maar liefst vier slaapkamers, een badkamer en een apart washok. Alle slaapkamers zijn voorzien van nieuw laminaat. De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een inloopkast, een kastenwand met ingebouwde tv en een sfeervolle baldakijn met verlichting. Ook hier is een balkon aanwezig met een nog indrukwekkender uitzicht over de stad. De overige slaapkamers zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met wastafel, douche en toilet. Boven de overloop zorgt een glas-in-lood daklicht met ingebouwde ledverlichting voor prachtig daglicht en 's avonds een sfeervol accent.

De woning is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd en verkeert technisch in uitstekende staat. Er is dakisolatie aangebracht en de plafonds, muren en vloeren zijn vernieuwd, net als het glas-in-lood, de elektra, gas- en waterleidingen en de meterkast. Er zijn geen loden leidingen meer aanwezig. De huidige inrichting geeft het appartement een eigen karakter, maar voor kopers met een andere smaak is dit juist een ideale basis: dankzij de goede technische staat kan de afwerking eenvoudig worden aangepast in kleur en materiaal, zonder ingrijpende verbouwingen.

Ook praktisch zit het goed: de VvE is actief en financieel gezond, de voorgevel is recent gerenoveerd en de achtergevel is enkele jaren geleden aangepakt. Er is een werkende Ziggo-aansluiting, KPN kan opnieuw worden aangesloten en glasvezel wordt binnenkort in de straat aangelegd.

De locatie maakt het geheel compleet.

De buurt is rustig, groen en zeer kindvriendelijk, met speeltuinen, scholen en kinderopvang in de directe omgeving. Het Vroesepark ligt om de hoek en is een geliefde plek voor gezinnen. Daarnaast zijn supermarkten, speciaalzaken, horeca, metrohaltes en Diergaarde Blijdorp allemaal op loopafstand.

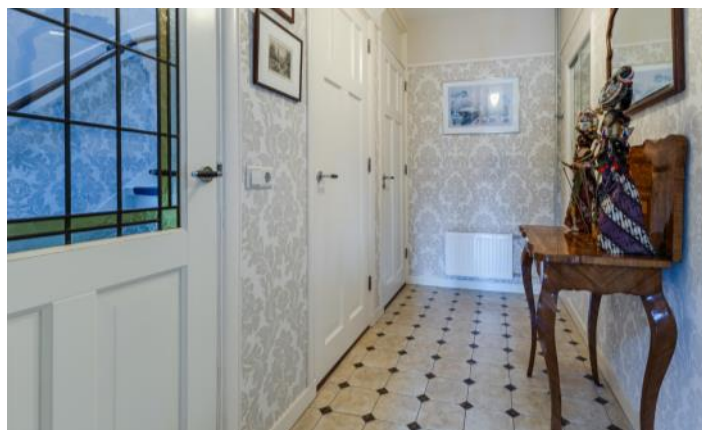
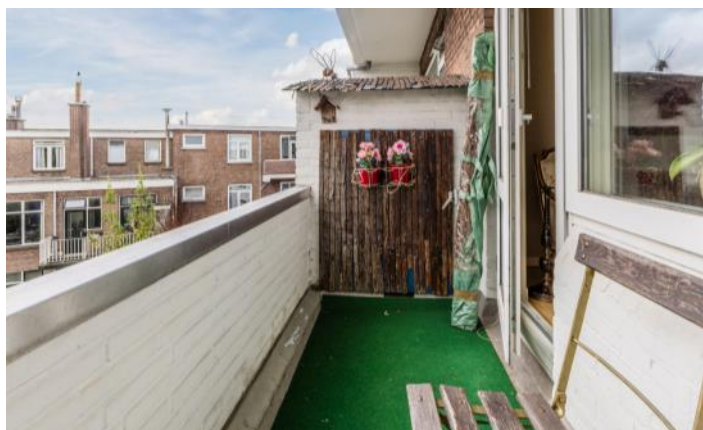
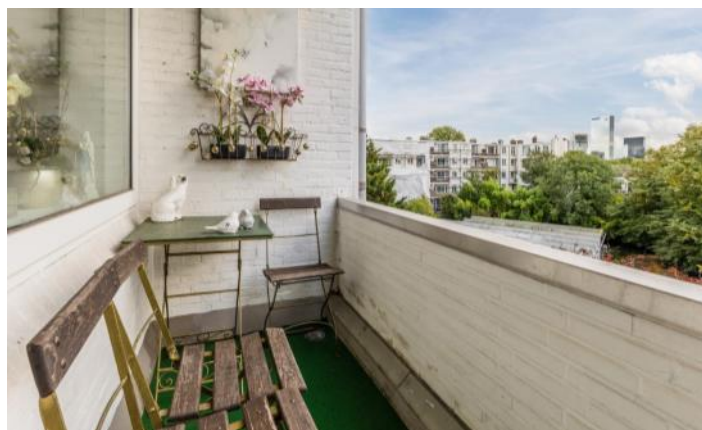
Met de fiets ben je binnen vijf minuten op Rotterdam Centraal en sta je zo in het stadscentrum. Ook met de auto is de ligging ideaal dankzij de snelle aansluiting op de A13 en A20. Een perfecte combinatie van comfortabel gezinswonen, stedelijke levendigheid en uitstekende bereikbaarheid.

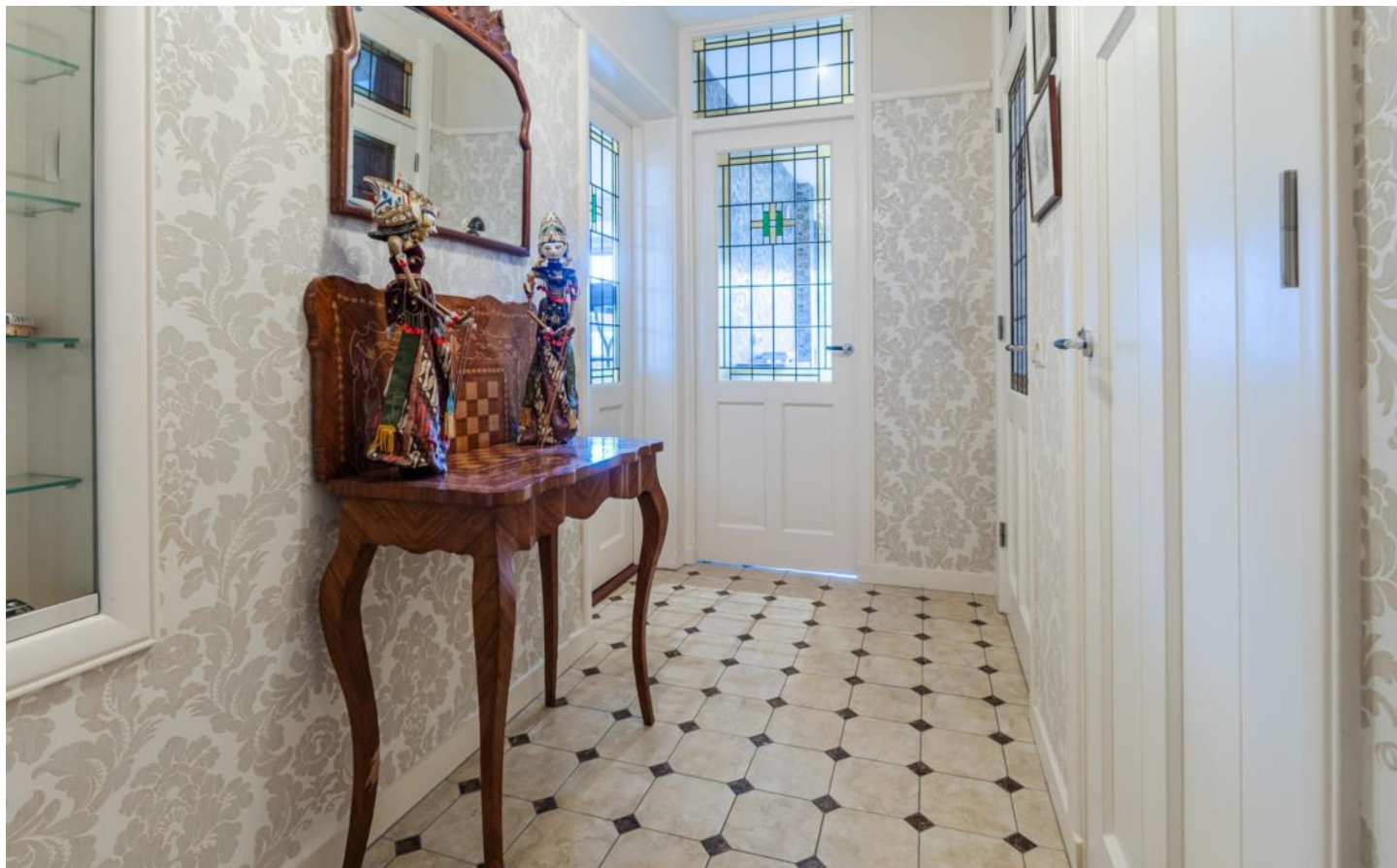
Een uniek, ruim en sfeervol appartement met een sterke basis, volop mogelijkheden en een fijne plek voor het hele gezin.





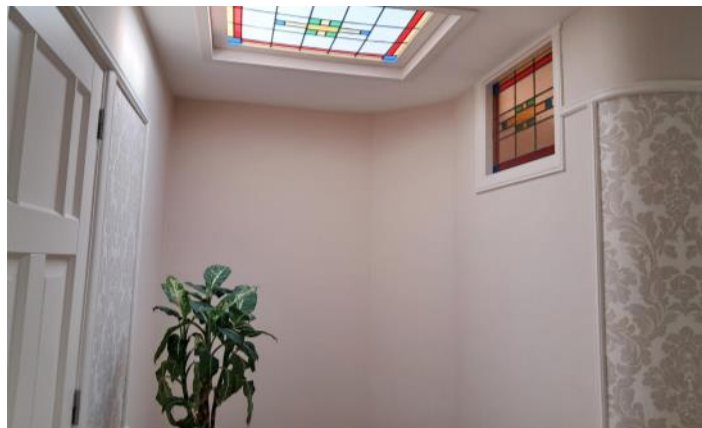


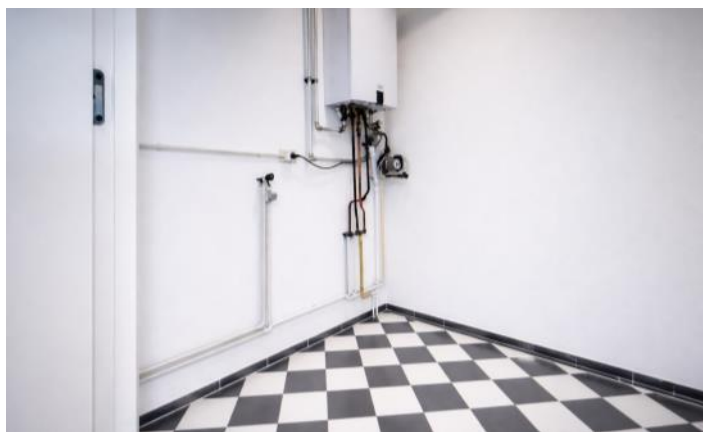


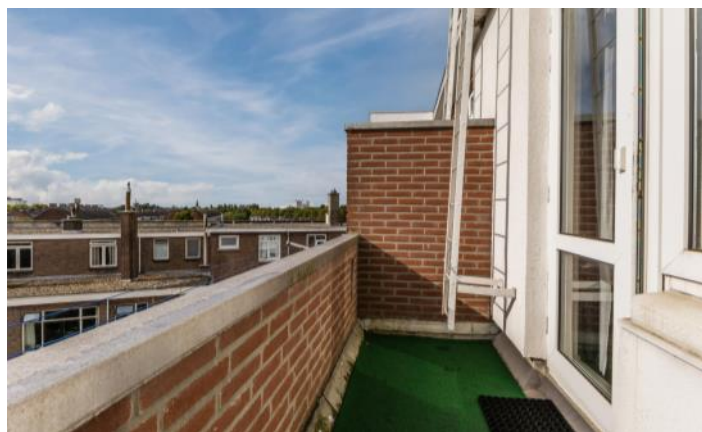


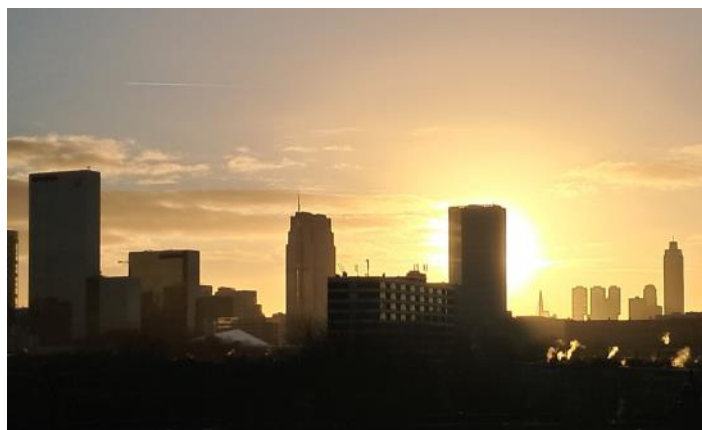
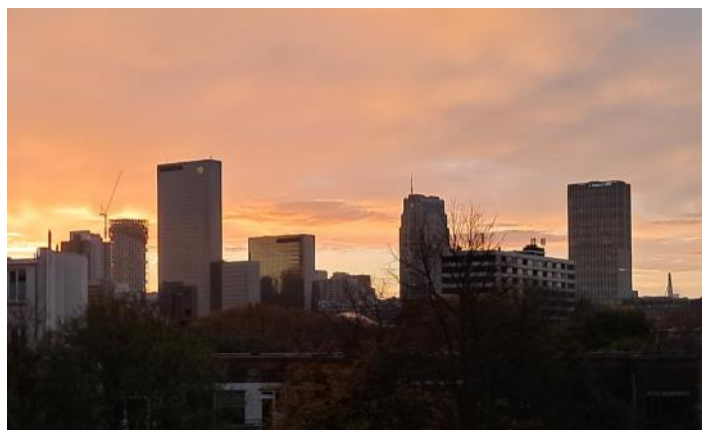
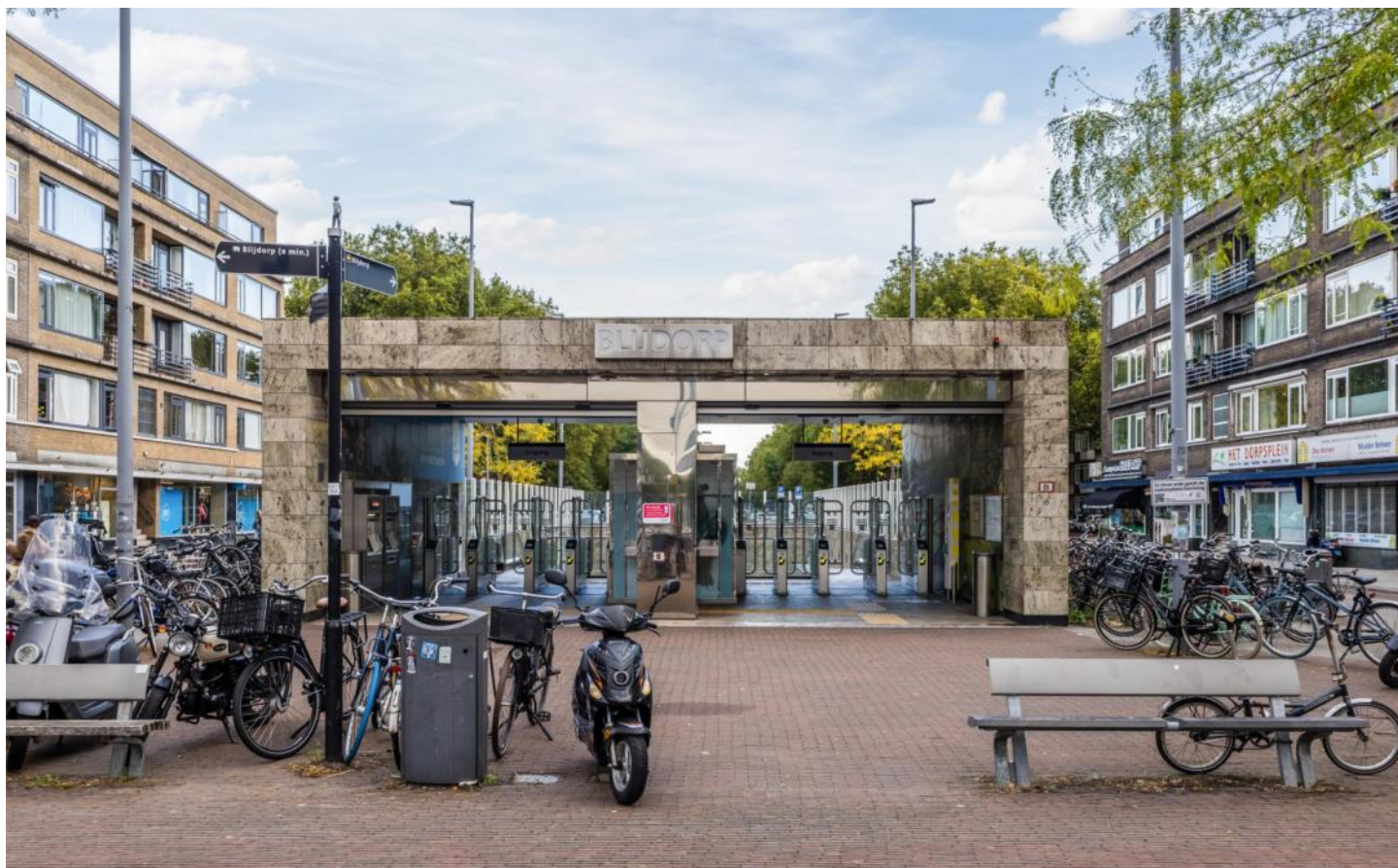






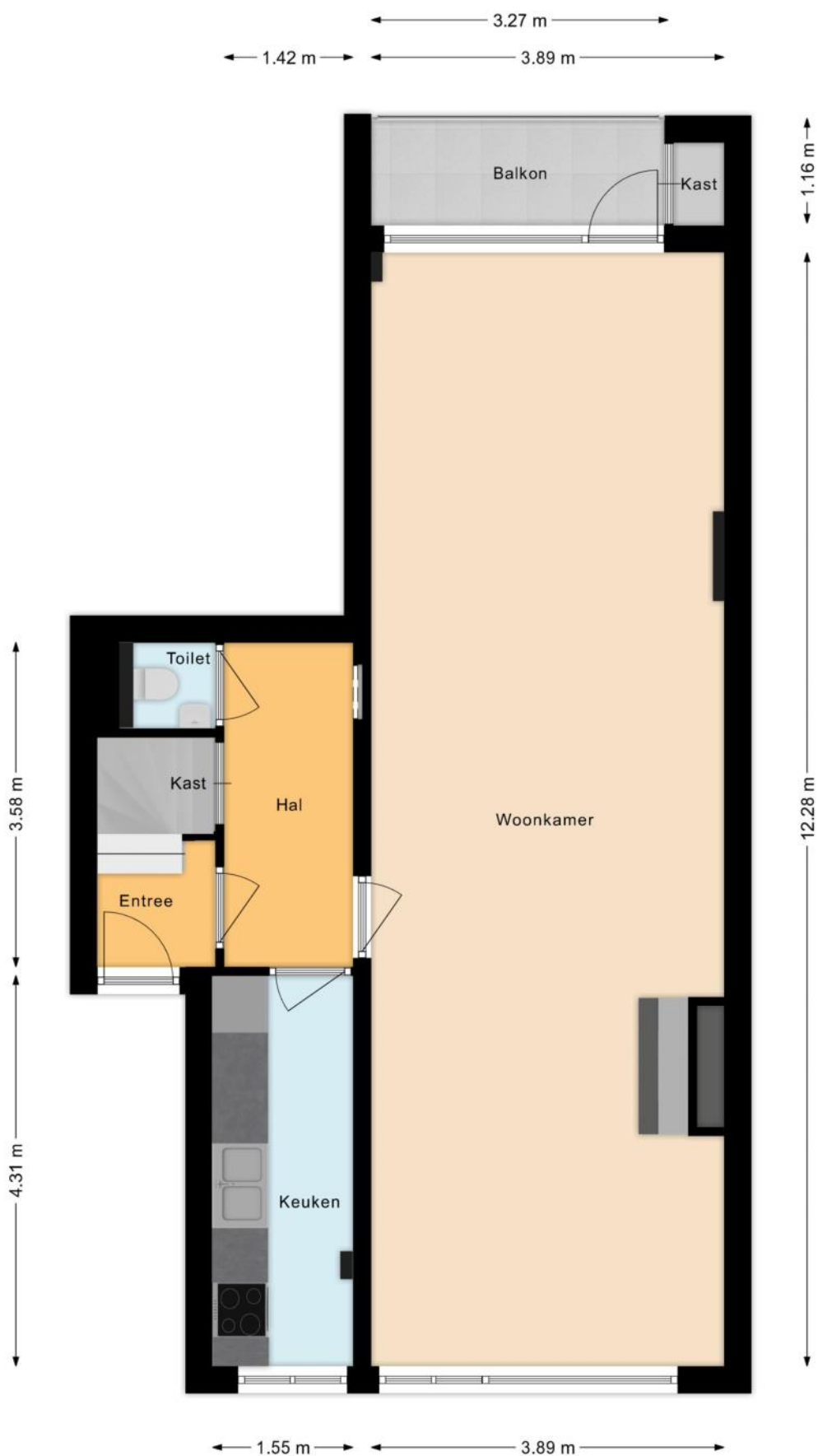








PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1939
Specifiek	Rijksmonument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	481 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	148 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 319 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam Z 4878 48

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

Rotterdam Z 4878 84

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

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> - Rijksmonument

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in

rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 08-07-2002 Afkomstig uit stuk Hyp4 82878/165

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 08-07-2002

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91410/85

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 16-06-2025

Ingeschreven op 16-06-2025 om 14:26

Overig stuk Hyp4 88511/54

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 09-04-2024

Ingeschreven op 10-04-2024 om 09:00

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms- en een Asbestsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Wasmachine: blijft achter als koper dat wil.

Kunstgras op balkons: blijft achter als koper dat wil.



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.