

Rotterdam

Willem Buytewechstraat 83 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 595.000,- 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.



Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl

Omschrijving >

Modern wonen met karakter: vijf slaapkamers en een zonnig dakterras in het hart van Delfshaven

Dit is zo'n appartement waar alles klopt. Aan de Willem Buytewechstraat 83B komen het karakter van 1925, het comfort van nu en een hoogwaardige afwerking naadloos samen. Recent volledig gerenoveerd, voorzien van energielabel A en tot in detail verzorgd. Een instapklaar thuis dat moeiteloos aansluit bij een brede doelgroep.

Vanaf het eerste moment voelt dit appartement solide en doordacht. De hoge plafonds, royale raampartijen en strakke afwerking zorgen voor rust en ruimte. Door het hele appartement ligt een pvc visgraatvloer die warmte, luxe en eenheid brengt. Elk detail is zorgvuldig gekozen, met als resultaat een woning die niet alleen mooi oogt, maar ook logisch en prettig aanvoelt.

RUIME LEEFVERDIEPING MET LICHT, LUXE EN COMFORT

De leefverdieping is royaal opgezet en baadt in het daglicht. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en de indeling biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De combinatie van de visgraatvloer, strakke wanden en subtiele details creëert een moderne, rustige sfeer met behoud van karakter.

De open keuken vormt zonder twijfel het hart van de woning. Het kookeiland nodigt uit tot samen koken, borrelen en tafelen. Het marmeren werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling en is tegelijk praktisch in gebruik. Uiteraard is de keuken uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur en een Quooker, waardoor comfort en gebruiksgemak hier vanzelfsprekend zijn. Dit is een keuken waar koken geen verplichting is, maar een beleving.



Omschrijving

VIJF SLAAPKAMERS EN EEN BADKAMER MET HOTELALLURE

Met maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, biedt dit appartement uitzonderlijk veel ruimte en flexibiliteit. Ideaal voor gezinnen, thuiswerken of het combineren van wonen, werken en hobby's. De hoofdslaapkamer biedt royaal plaats aan een kingsize bed en kastenwand, terwijl de overige kamers eenvoudig zijn in te richten als kinder-, werk- of logeerkamer. Vanuit de twee slaapkamers aan de achterzijde is ook gelijk het balkon te bereiken.

De badkamer is modern, stijlvol en tot in detail afgewerkt. Een plek om echt tot rust te komen. Voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche met strak glaswerk en een dubbele wastafel met elegante kranen. De gebruikte materialen zijn warm en tijdloos, wat zorgt voor een serene en verzorgde uitstraling. Daarnaast is er een separaat toilet in dezelfde hoogwaardige stijl.

ZONNIG DAKTERRAS ALS VERLENGSTUK VAN DE WONING

Als absoluut hoogtepunt beschikt dit appartement over een royaal dakterras op het zuiden. Een heerlijke buitenruimte waar je vanaf het vroege voorjaar tot laat in de avond van de zon kunt genieten. Of je nu kiest voor een loungeset, een grote eettafel of een combinatie van beide: hier creëer je moeiteloos je eigen oase midden in de stad. Het dakterras biedt verrassend veel privacy en voelt echt als een verlengstuk van de woning.

DUURZAAM, COMFORTABEL EN ZORGELOOS WONEN

De recente renovatie zorgt niet alleen voor een moderne uitstraling, maar ook voor optimaal wooncomfort. Met energielabel A, goede isolatie en moderne installaties woon je hier energiezuinig en toekomstbestendig. Een woning waar je de komende jaren geen zorgen aan hebt. Sleutels ophalen, verhuizen en genieten.

LEVEN IN HET KARAKTERVOLLE DELFSHAVEN

De Willem Buytewechstraat ligt in het geliefde Delfshaven: een wijk vol historie, karakter en levendigheid. Oude pakhuizen, sfeervolle straten en water worden hier moeiteloos gecombineerd met hippe horeca en moderne voorzieningen. De historische Delfshaven, met cafés, terrassen en speciaalzaken, ligt op korte afstand en is een fijne plek om af te spreken of te ontspannen. Voor dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten en winkels in de buurt. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn ruim aanwezig. De bereikbaarheid is uitstekend: tram, metro en bus brengen je snel naar het centrum van Rotterdam en de uitvalswegen richting A13 en A20 zijn eenvoudig bereikbaar. Delfshaven staat bekend om zijn diverse en prettige mix van bewoners. Jong en oud, gezinnen en stellen voelen zich hier thuis. Je woont hier net buiten de drukte van het centrum, met alle stadse voorzieningen binnen handbereik. Een wijk die blijft ontwikkelen, maar zijn eigen identiteit behoudt.

KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1925
- Woonoppervlakte ca. 118 m²
- Energietabel A
- Vijf slaapkamers
- Zonnig dakterras op het zuiden
- Kelder van ca. 20 m²
- Verwarming en warm water via Remeha Cv-ketel (2026)
- Recent opgerichte VvE met een bijdrage van ca. € 97,- per maand
- Ouderdoms- en niet zelf-bewoningsclausule van toepassing
- Projectnotaris van toepassing



Kenmerken



Woonoppervlakte

118 m²



Bouwjaar

1925

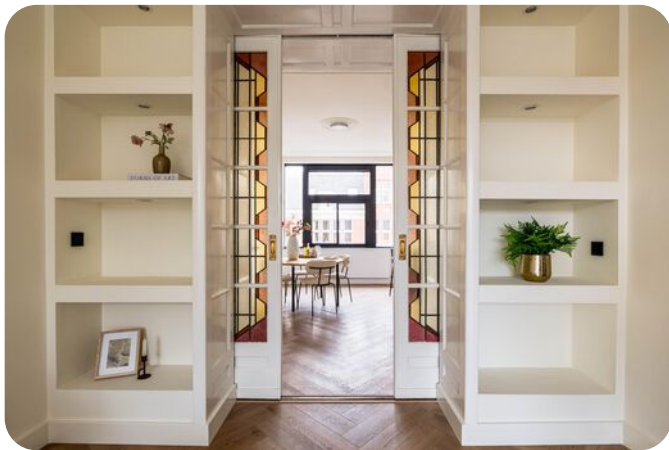


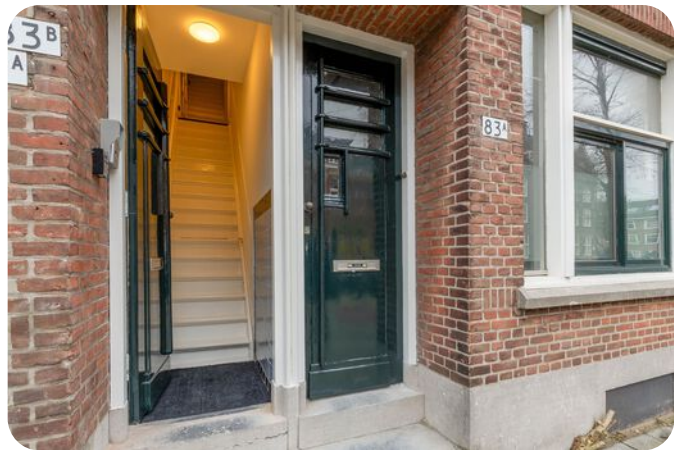
Slaapkamers

5

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	118 m ²
Inhoud	485 m ³
Bouwjaar	1925
Dakterras	38 m ²
Verwarming	c.v.-ketel (2026)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

















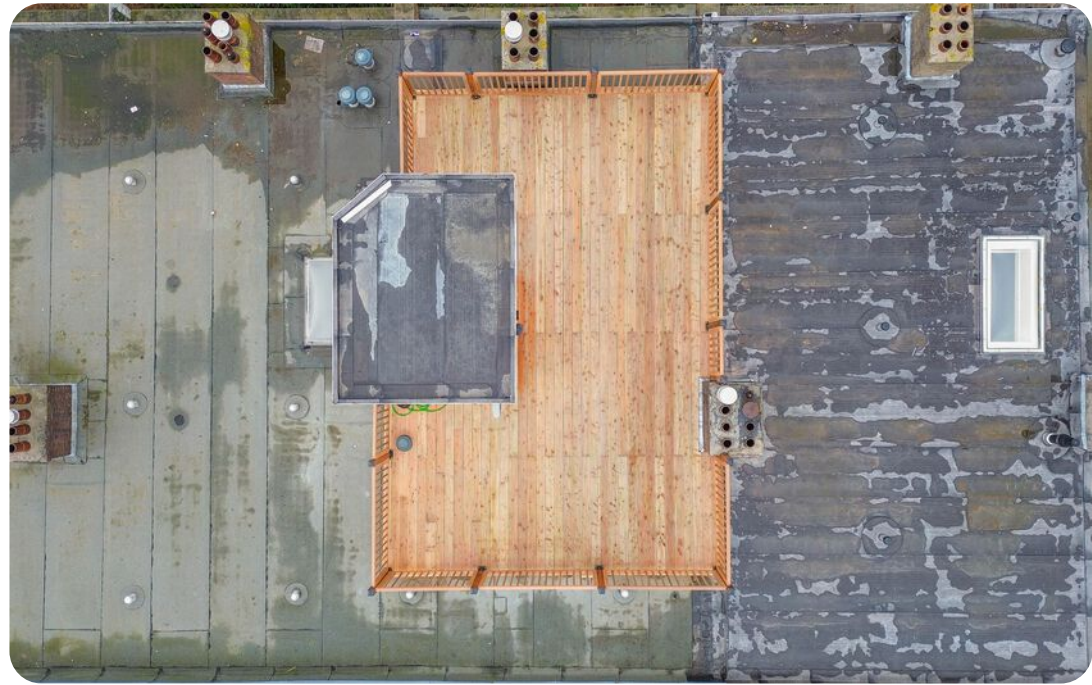






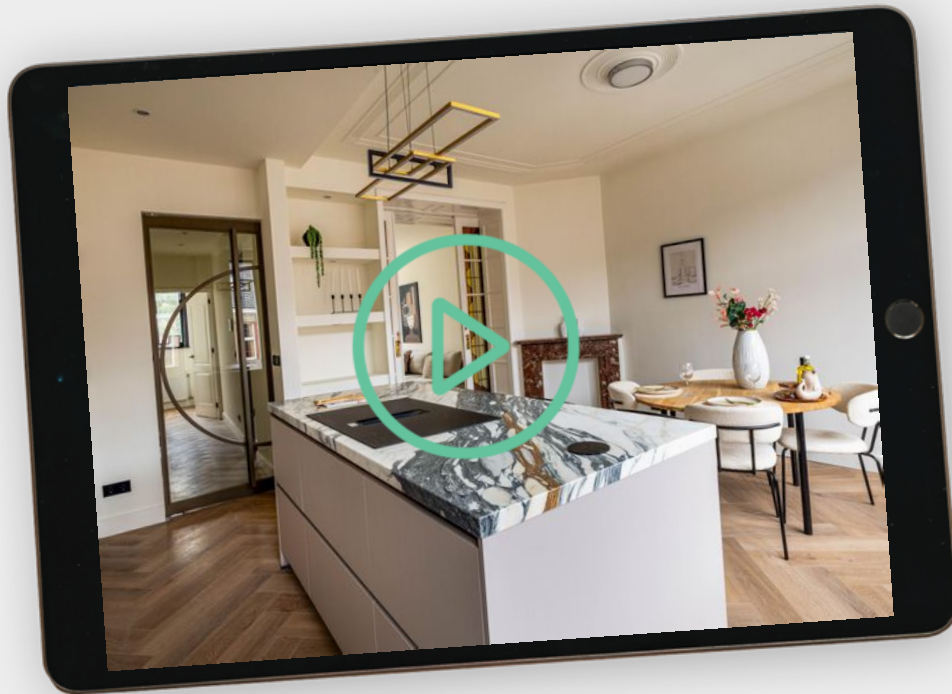






Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Willem Buytewechstraat 83 B

Postcode/plaats

3024 XA Rotterdam

Sectie/perceel

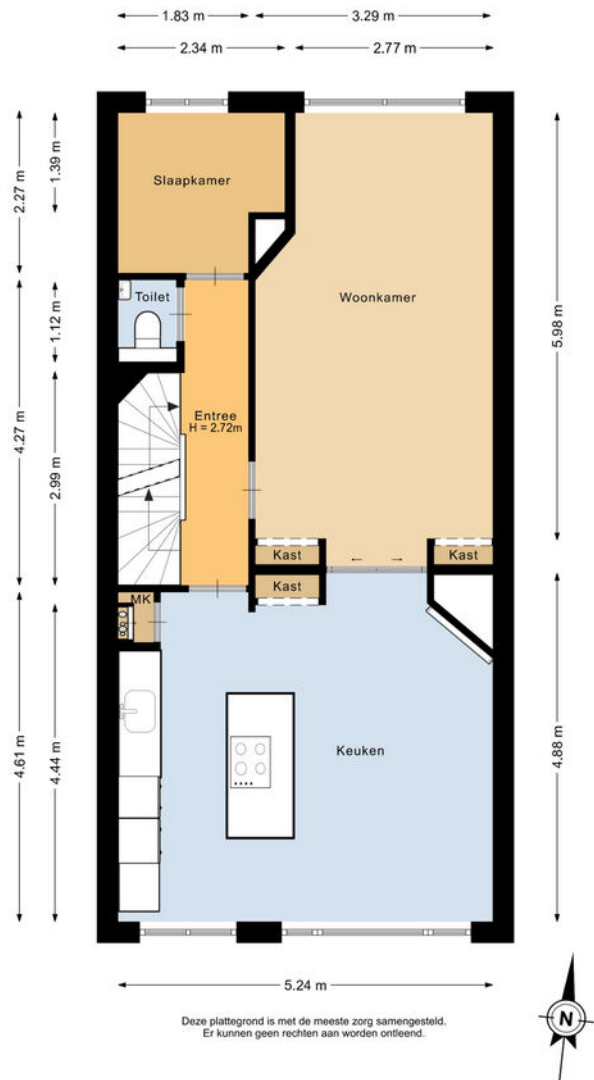
Sectie F, nummer 2911

Kadastraal eigendom

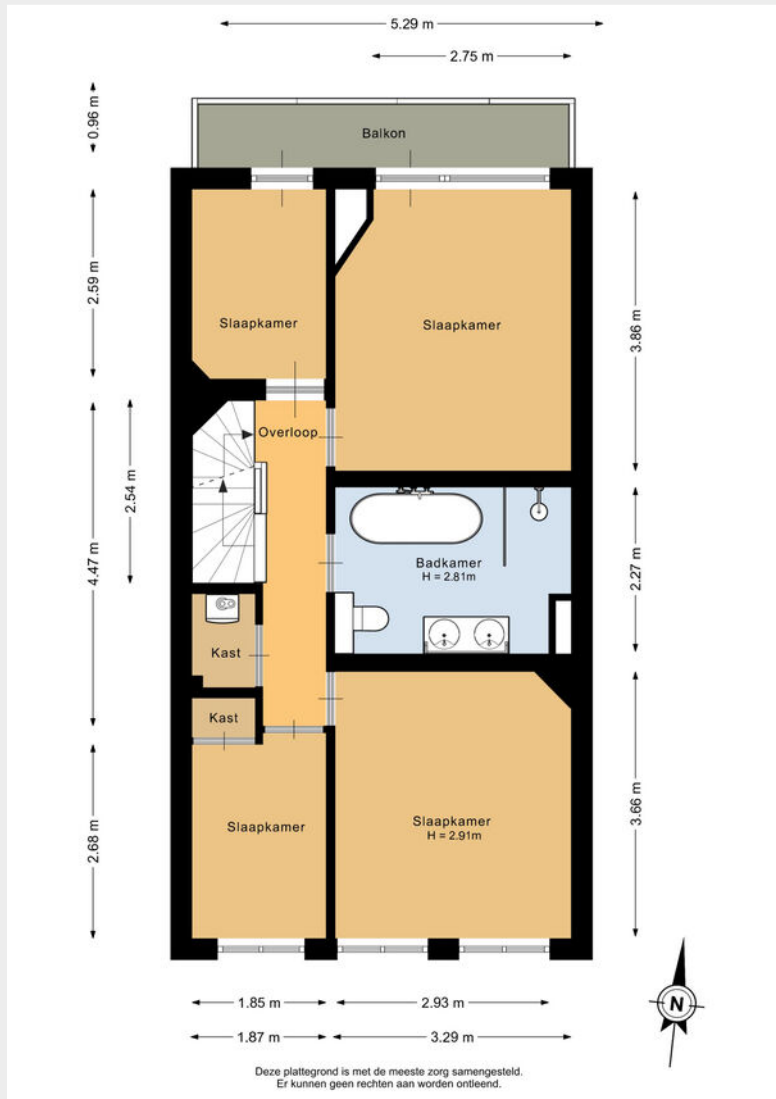
Volle eigendom



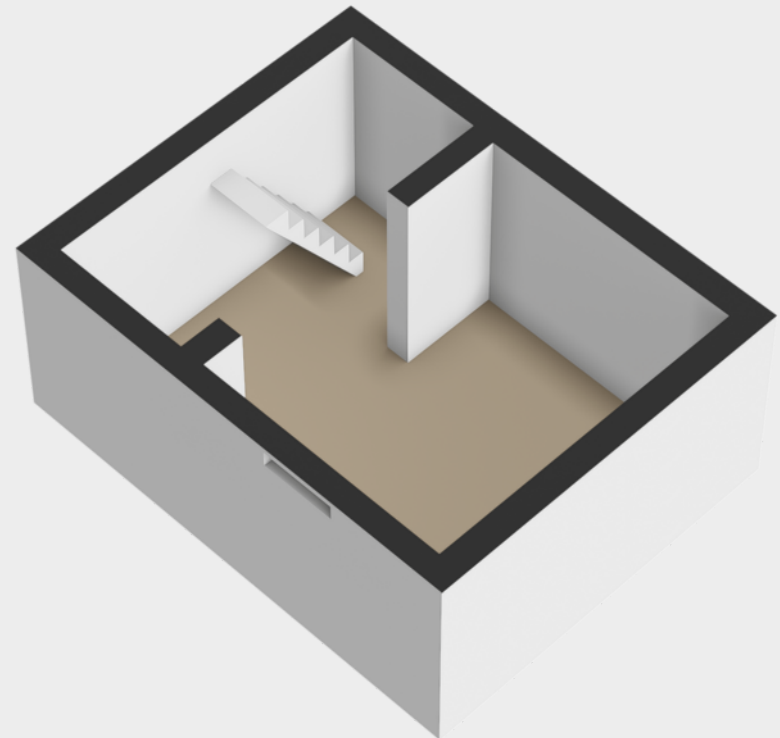
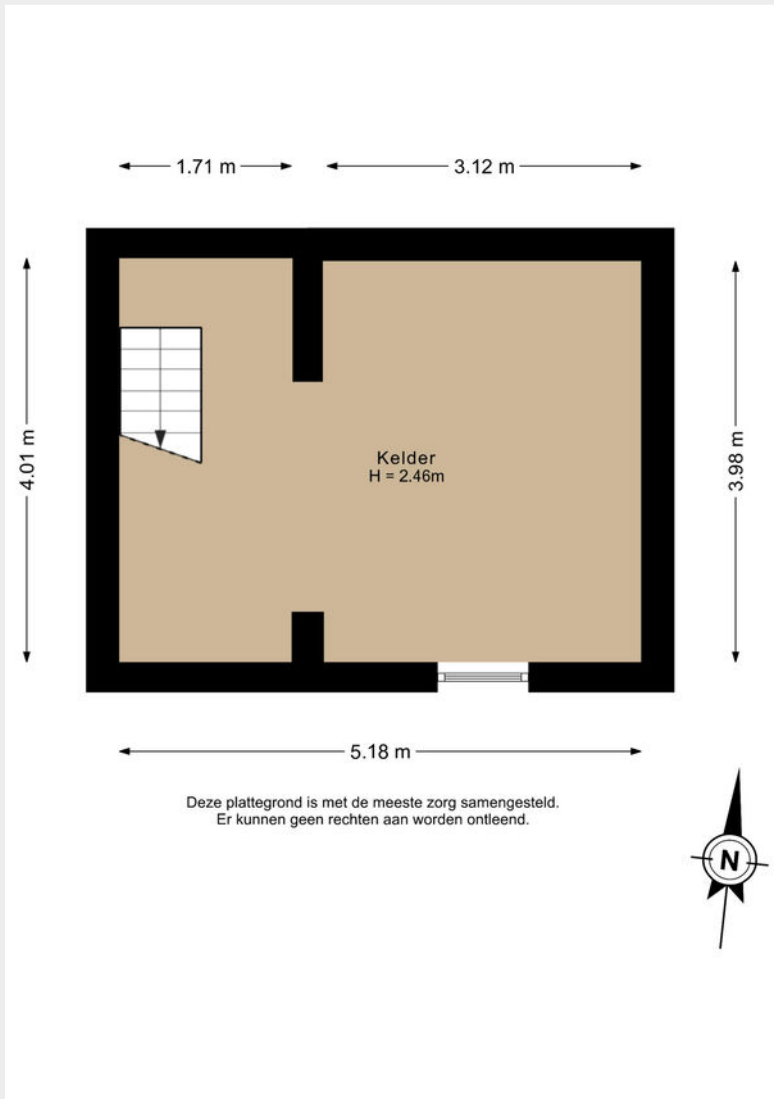
Plattegrond



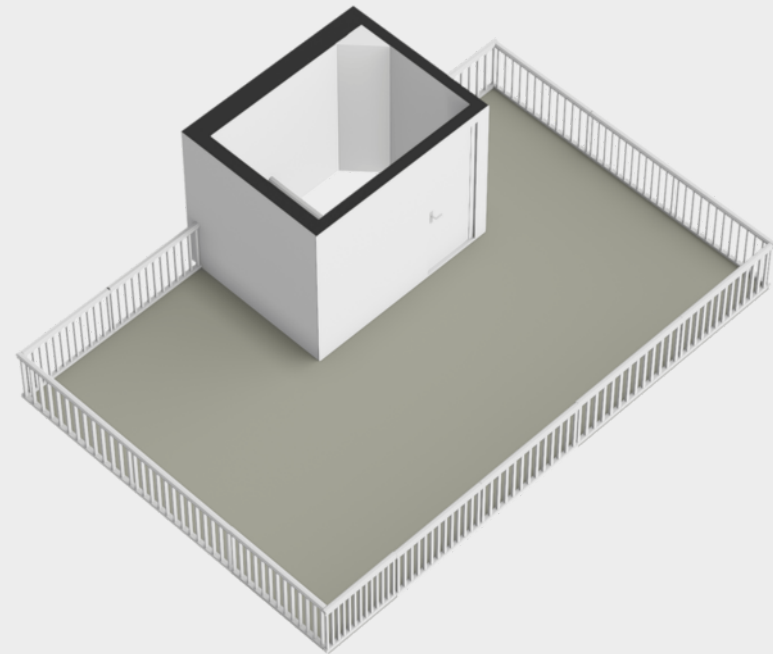
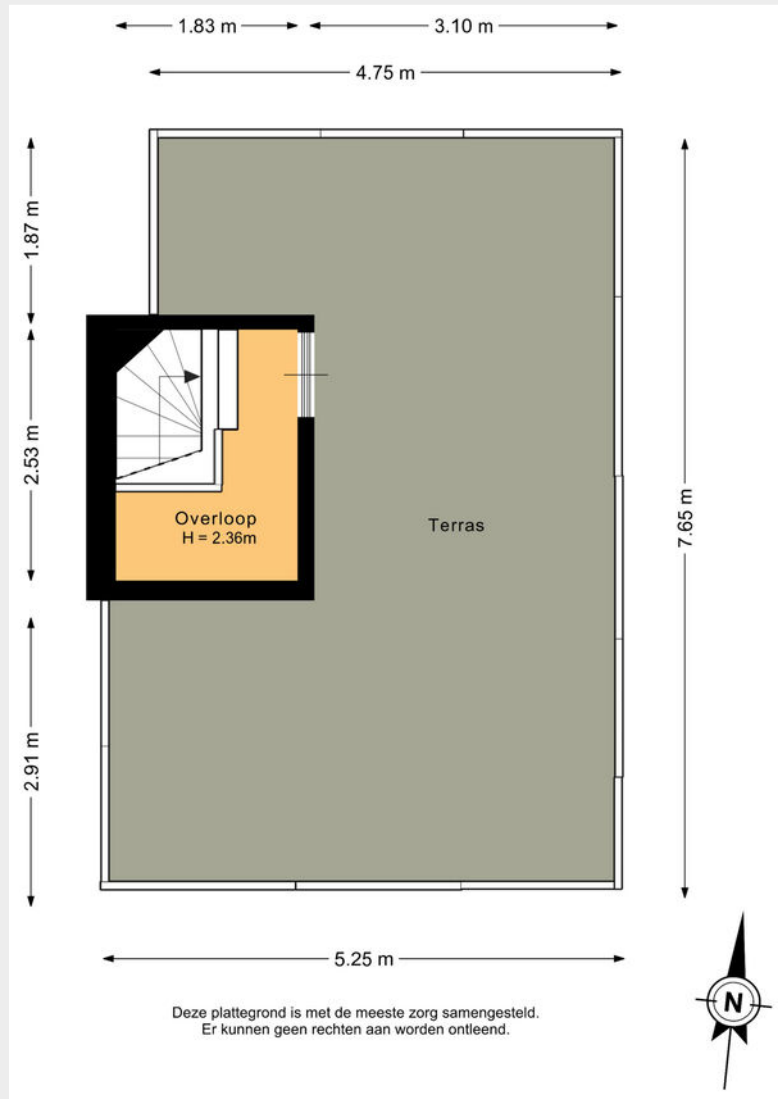
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 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



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@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

Disclaimer

1. Beziichtiging 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 ontleen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

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

