

Rotterdam

Van Cittersstraat 37 A 02



te>koop>

Vraagprijs
€ 399.000,- 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.



**Robin>
Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Omschrijving

Heerlijk licht en karakteristiek 3-kamer appartement op een populaire locatie!

Zoek je een ruim en charmant huis op een fijne plek in Rotterdam? Dan is dit appartement aan de Van Cittersstraat 37 A02 een kijkje meer dan waard. Gelegen op de tweede en halve vierde verdieping van een karakteristiek pand uit de jaren '20, combineert deze woning fijne leefruimte met authentieke details. Denk aan glas-in-loodramen, een gezellige erker en een prettige doorzonindeling.

De huidige eigenaar heeft het huis in 2025 onder handen genomen: er is dakisolatie toegevoegd, de keuken is vernieuwd, er ligt een frisse laminaatvloer, en ook de badkamer is aangepakt. Dit is een keurig verzorgde en netjes onderhouden bovenwoning, waardoor je hier zó in kunt trekken zonder grote klussen!

LICHTE LEEFVERDIEPING EN FIJN BALKON

Je komt binnen op de tweede verdieping via een gezamenlijke entree met originele terrazzo vloer. De centrale hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, toilet, slaapkamer én de trap naar boven.

De doorzonwoonkamer is een echte sfeermaker met veel daglicht, een mooie erker aan de voorzijde en glas-in-looddetails. Er is genoeg ruimte voor een royale zithoek én een fijne eettafel. De indeling is praktisch en geeft je vrijheid in inrichting.

Aan de achterzijde van de woning ligt de open keuken. Een verzorgde en moderne keuken in hoekopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap, ruimte voor koel-vriescombinatie en voldoende kastjes. Vanuit de keuken stap je zo het balkon op, waar je vanaf halverwege de middag tot in de avond van de zon geniet.

Ook op deze verdieping: een compacte kamer aan de voorzijde. Ideaal als werkplek of hobbyruimte!

ROYALE SLAAPKAMER EN NIEUWE BADKAMER BOVEN

De bovenverdieping, een halve vierde, biedt ruimte aan de ruime hoofdslaapkamer. Hier is genoeg plek voor



Omschrijving

een tweepersoonsbed, kledingkast en extra meubel(s). Alles netjes afgewerkt en voorzien van dubbel glas.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en praktisch ingericht met ligbad-douchecombinatie, wastafelmeubel met bergruimte, designradiator en aansluiting voor wasmachine en droger. Ook op deze verdieping vind je de opstelplaats van de CV-ketel (2024).

FIJN WONEN IN HET NIEUWE WESTEN

Het Nieuwe Westen is zo'n wijk waar je telkens weer iets nieuws ontdekt. Deze stadsbuurt combineert grootstedelijke allure met de gezelligheid van typische Rotterdamse volksstraten. Je woont hier tussen mooie singels, statige lanen en brede pleinen, maar ook met de reuring van het stadsleven binnen handbereik. Juist die mix maakt deze buurt zo aantrekkelijk en levendig.

De bekende Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg vormen het kloppend hart van de wijk. Hier vind je een divers aanbod aan horeca, fashion, speciaalzaken en gezellige koffietentjes. En voor je dagelijkse boodschappen zit je helemaal goed: supermarkten, toko's, avondwinkels en bakkers liggen allemaal op loopafstand, onder andere rondom het Mathenesserplein.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier perfect. Tram- en bushaltes bevinden zich om de hoek en binnen tien minuten fiets je naar Rotterdam Centraal. Liever met de auto op pad? De uitvalswegen richting A13 en A20 zijn snel te bereiken.

Even toe aan rust en groen? Zowel het Roel Langerakpark als het geliefde Vroesepark liggen dichtbij. Perfect voor een ontspannen wandeling of een zomerse

picknick. Het Nieuwe Westen is een wijk die blijft verrassen: een dynamische buurt waar het prettig wonen is en alles dichtbij voelt.

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1925
- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte: ca. 100 m²
- Balkon met middag/avondzon op het noordwesten
- Energielabel: B
- Dakisolatie toegepast
- Gedeeltelijk dubbel glas, 2e verdieping enkel glas, 4e verdieping dubbel glas
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (Intergas/2024)
- Actieve VvE: bijdrage ca. € 113,- per maand
- Niet-bewonersclausule en ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

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



Kenmerken>



Woonoppervlakte

100 m²



Bouwjaar

1925



Slaapkamers

2

Soort

bovenwoning

Type

appartement

Aantal kamers

3

Woonoppervlakte

100 m²

Inhoud

365 m³

Bouwjaar

1925

Verwarming

c.v.-ketel (2024)

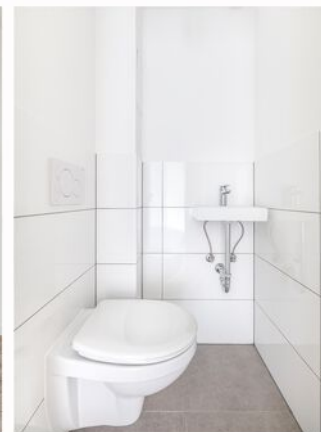
Isolatie

dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

B





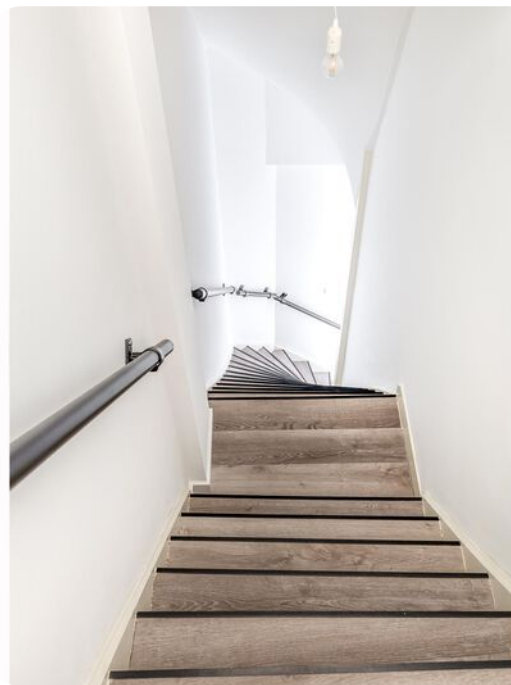


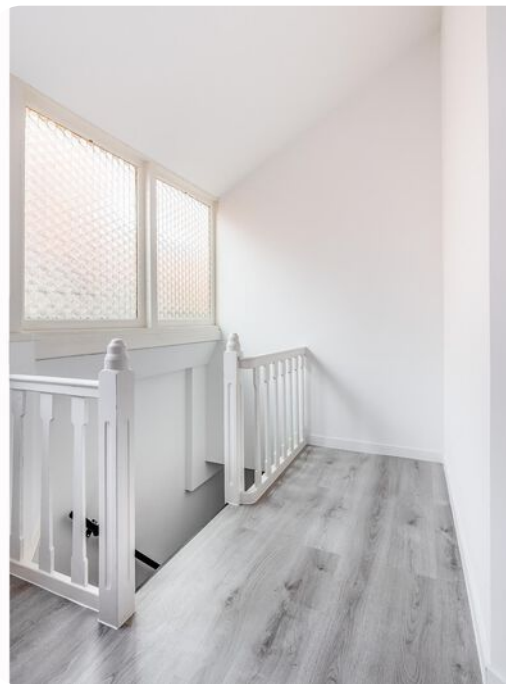








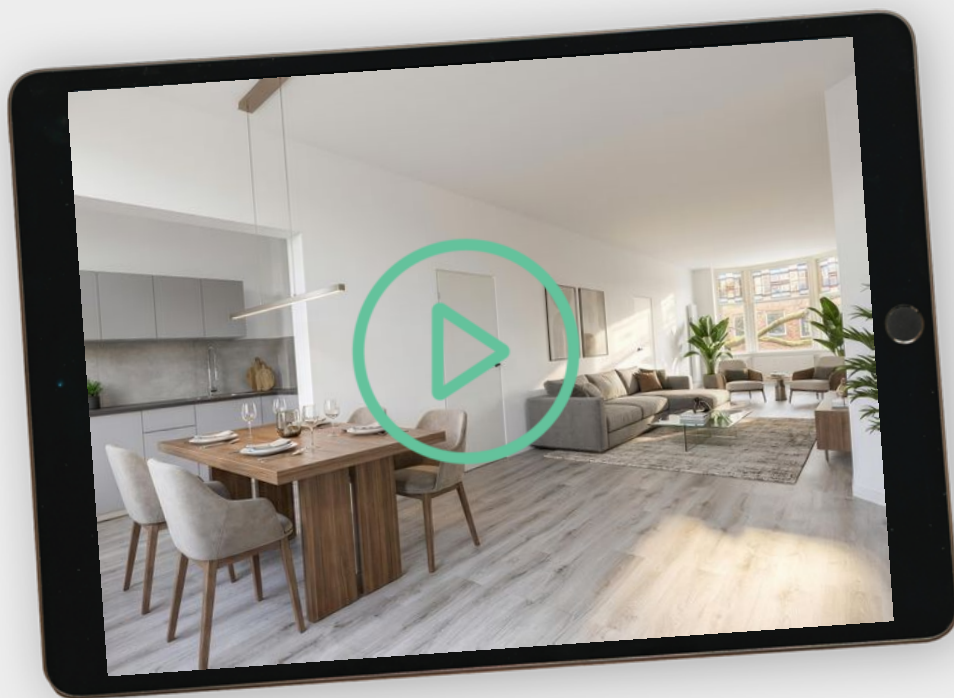






Virtueel>bezichtigen>

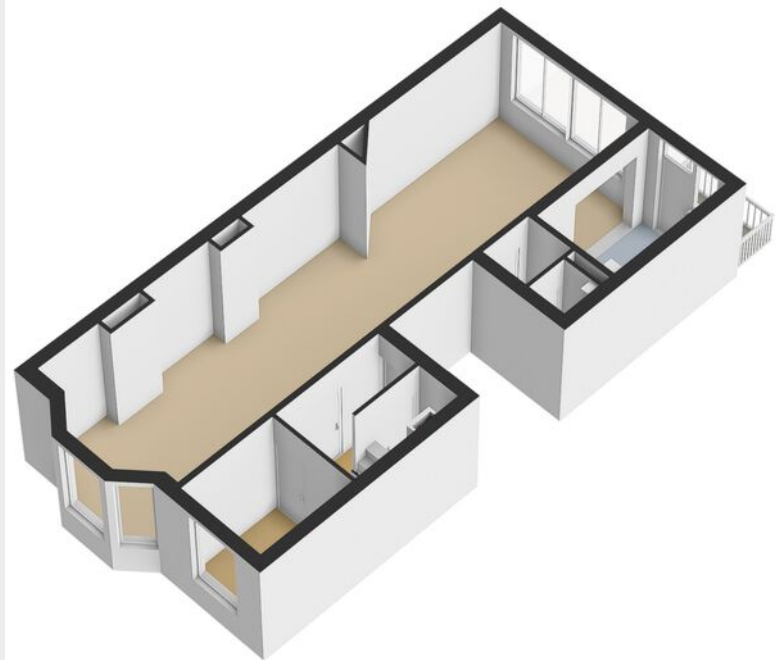
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



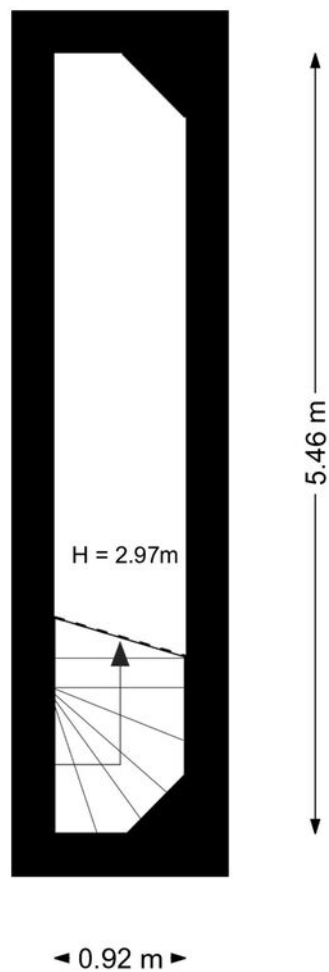
Plattegrond



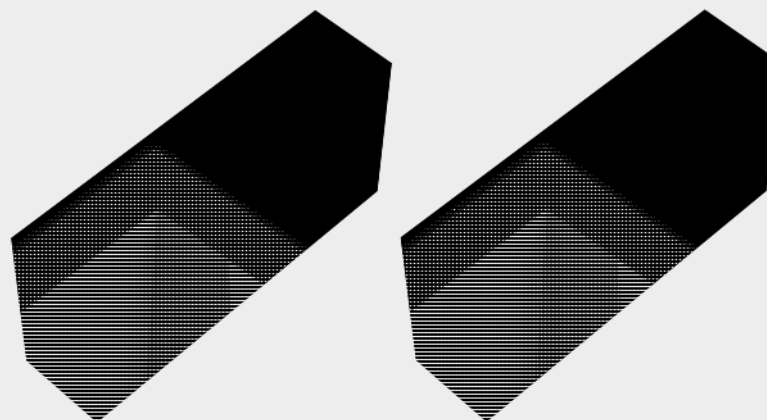
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



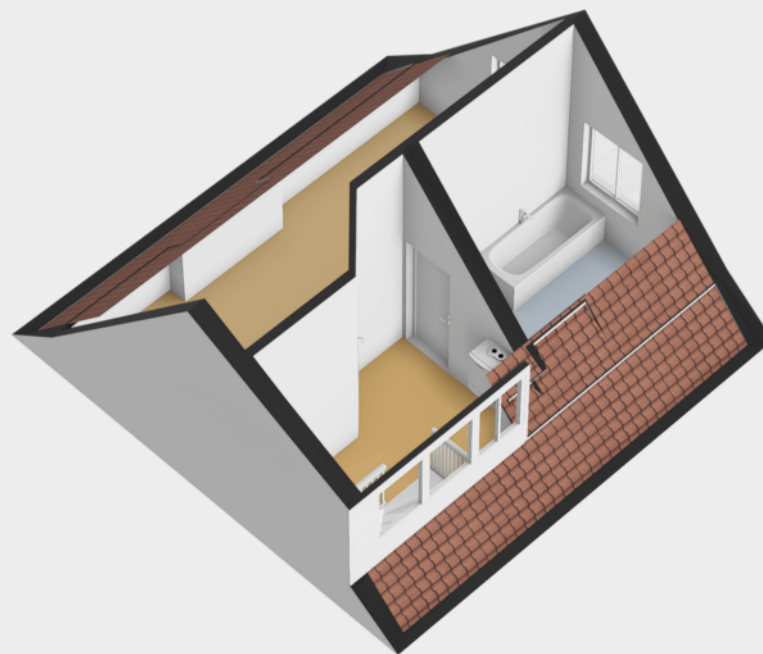
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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 - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Designradiator(en)	X			(Voordeur)bel	X		
Vloerdecoratie, te weten				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- laminaat	X			(Klok)thermostaat	X		
Woning - Keuken				Warmwatervoorziening, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X						
- afzuigkap	X						
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren							
- ligbad	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- toilet	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 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

