



VAN CITTERSSTRAAT 94
3022 LM ROTTERDAM
VRAAGPRIJS € 300.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	57 m ²
Inhoud	188 m ³
Bouwjaar	2006
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Buitenruimte	geen tuin
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Nieuw: plan je bezichtiging direct online! Ga naar de woningpresentatie op onze website, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld. Wanneer je een aanvraag doet via Funda ontvang je per e-mail een link om je bezichtiging zelf in te plannen.

Gelukstreffer in het Nieuwe Westen! In deze gezellige en levendige wijk vind je dit instapklare tweekamerappartement, gelegen op de bovenste woonlaag. De keuken en pvc vloer, evenals de gehele afwerking en aankleding, zijn vernieuwd in 2022, de cv ketel is uit 2021 en met energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig. Tel daar het zonnige balkon en de eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage bij op en je hebt een woning die helemaal compleet is.

Het Nieuwe Westen staat bekend om de bijzondere mix van grootstedelijke allure en karakteristieke volksbuurten. Een echte stadswijk met prachtige singels, levendige winkelstraten en ruime pleinen. De Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg vormen het kloppend hart van de buurt, met een divers aanbod aan horeca, boetieks en speciaalzaken en bieden een hele snelle verbinding met de Rotterdamse binnenstad. Even snel boodschappen doen? Dat kan om de hoek, met diverse supermarkten, avondwinkels en toko's in de directe omgeving. De ligging is bovendien ideaal. De binnenstad bereik je in enkele minuten, net als het openbaar vervoer en de uitvalswegen A13 en A20. Toe aan groen en ontspanning? Wandel door het Roel Langerakpark of het Vroesenpark. Ook sportverenigingen, scholen en Diergaarde Blijdorp liggen op korte afstand. Hier woon je centraal, met alles binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Representatieve entree, gelegen aan de statige en bomenrijke Van Cittersstraat, met toegang tot een lift en het trappenhuis welke je naar de tweede verdieping brengt.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich de eigen voordeur. Bij binnenkomst stap je binnen in de hal met garderoberuimte waar de trap toegang verleent tot de derde verdieping waar de woning gelegen is.

Derde verdieping

Via de overloop heb je toegang tot de verschillende vertrekken. De moderne en complete keuken met allerhande inbouwapparatuur is geplaatst in 2022 en vormt een stijlvolle en praktische basis van de woning. Met een strak werkblad, bijpassende achterwand, diverse inbouwapparatuur en volop kastruimte is alles aanwezig. De slimme opstelling en het gezellige (eet)barretje maken dit een fijne plek om te koken én samen te zijn. Vanuit de keuken stap je zo het balkon van circa 7 m² op, gelegen op het zuidoosten aan de zijde van het Rauwenhoffplein. Hier geniet je van de ochtend en vroege middagzon met een kop koffie of een goed glas wijn. Er is zelfs uitzicht op de hoge (woon)torens die de skyline van Rotterdam bepalen.

De woonkamer is licht en sfeervol, met een prettige indeling en mooie lichtinval door de grote raampartijen. De pvc vloer uit 2022 geeft de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zit en eethoek. De vaste 'roomdivider' biedt volop kast- en bergruimte, alsmede een ingebouwde bureauimte.



De slaapkamer is rustig gelegen en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kast. Een fijne plek om je terug te trekken en tot rust te komen. De royale inbouwkastruimte (hang en leg) in de vaste 'roomdivider' is uniek te noemen. De badkamer is netjes en compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel en toilet. De lichte afwerking in combinatie met moderne accenten zorgt voor een frisse uitstraling. Praktisch en verzorgd. Daarnaast beschikt de woning over een vaste kast met de wasmachineaansluiting geïntegreerd in de keukenopstelling.

Parkeerplaats en berging:

In de onderbouw bevinden zich de separate berging en de parkeerplaats (gelegen in een parkeergarage) die bij de woning horen. De parkeerplaats wordt separaat aangeboden voor € 20.000,-. Hiervoor geldt een verplichte afname.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2006
- Woonoppervlakte circa 57 m²
- Inhoud circa 188 m³
- Gelegen op eeuwigdurende erfpacht grond waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht
- Bij de woning behoort een eigen parkeerplaats welke separaat wordt aangeboden voor € 20.000,-. Hiervoor geldt een verplichte afname
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2021)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €179,- per maand
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Mogelijkheid tot overname van interieur / inventaris (2022) zodat u 'plug & play' kunt wonen
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

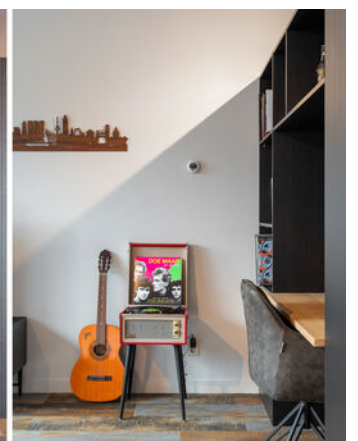
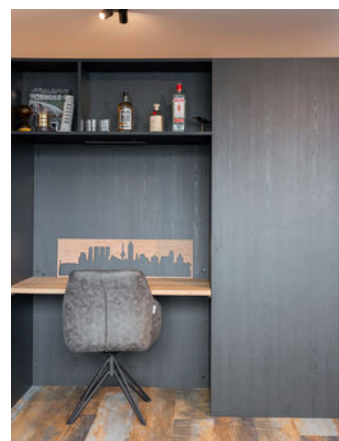
Plan je bezichtiging direct online! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

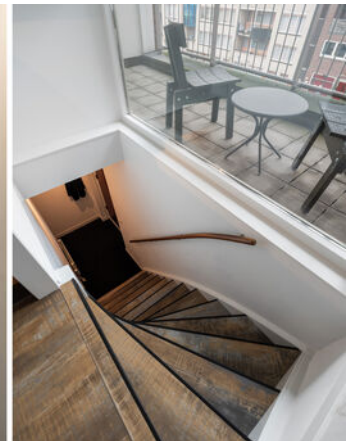
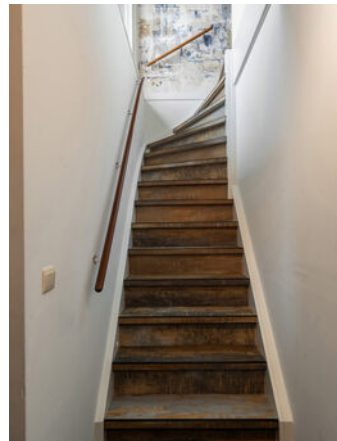


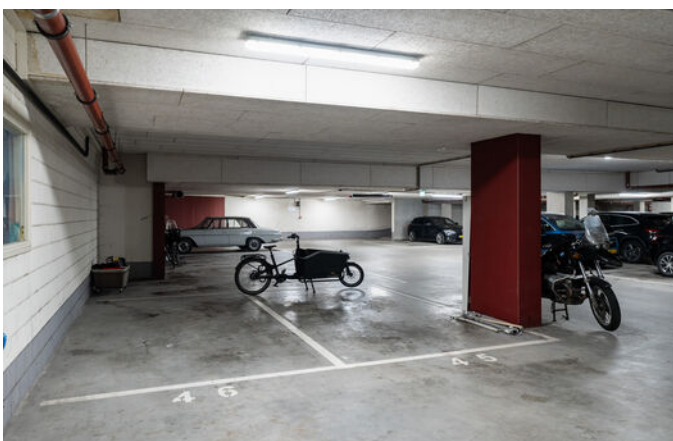
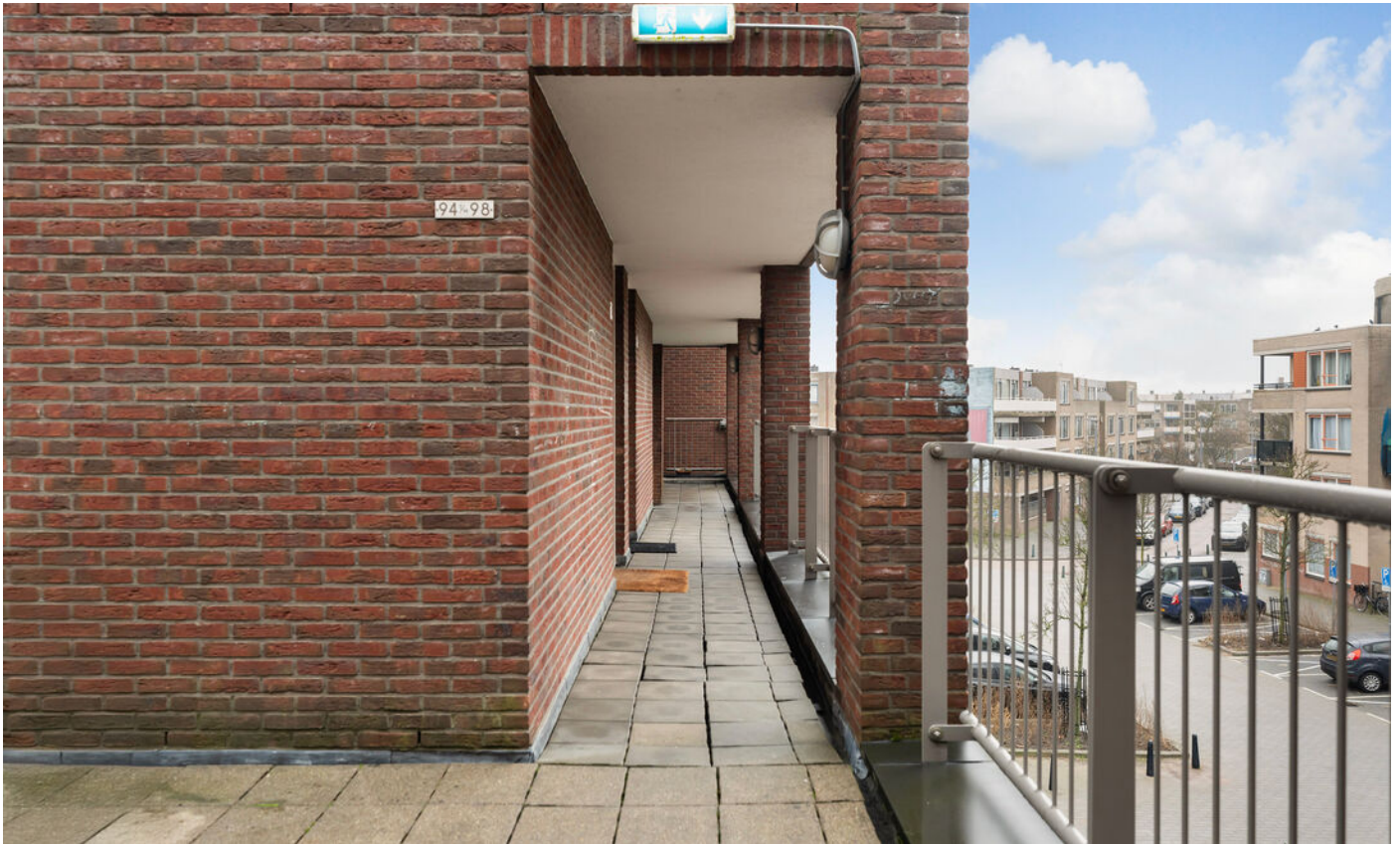




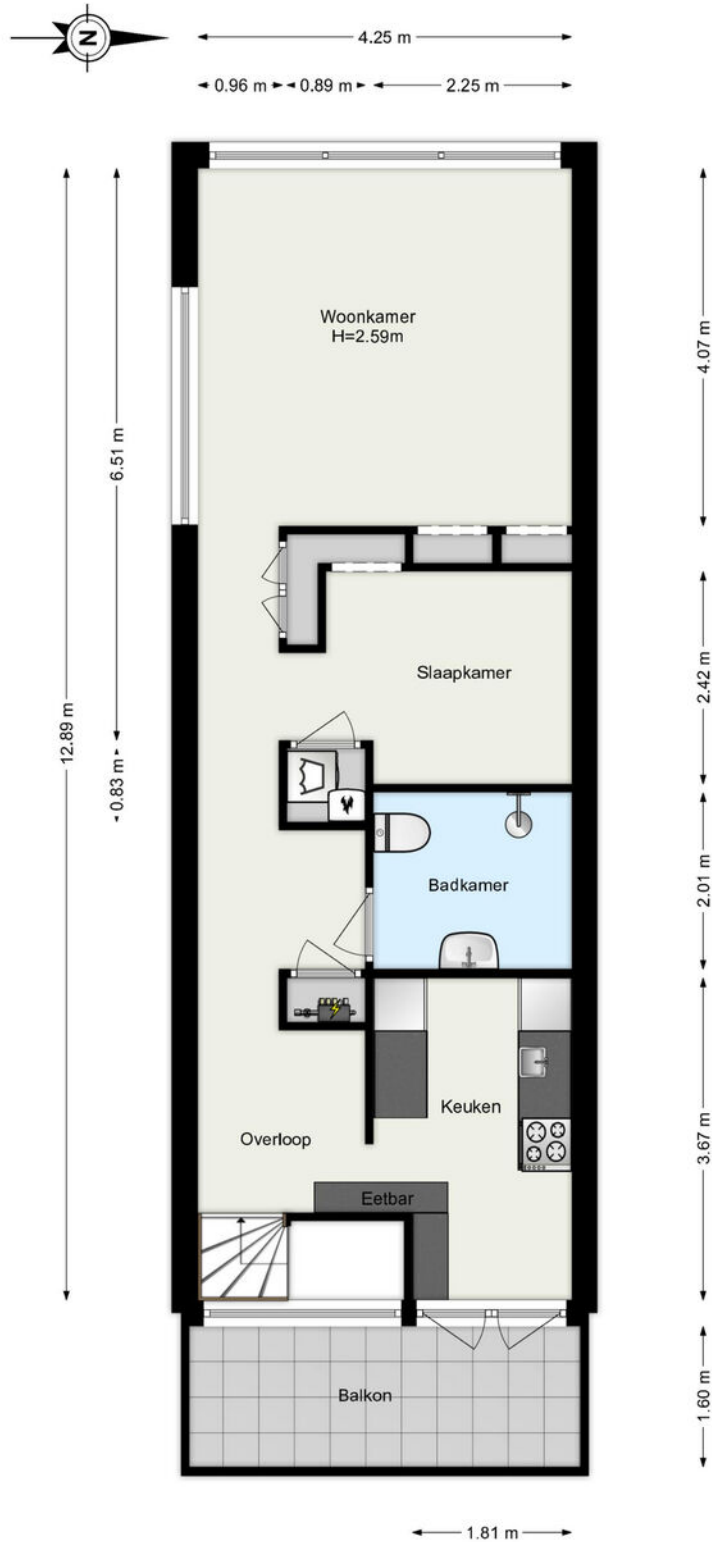








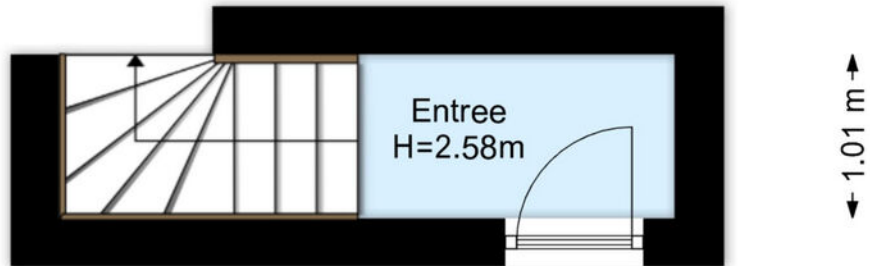
PLATTEGROND



PLATTEGROND



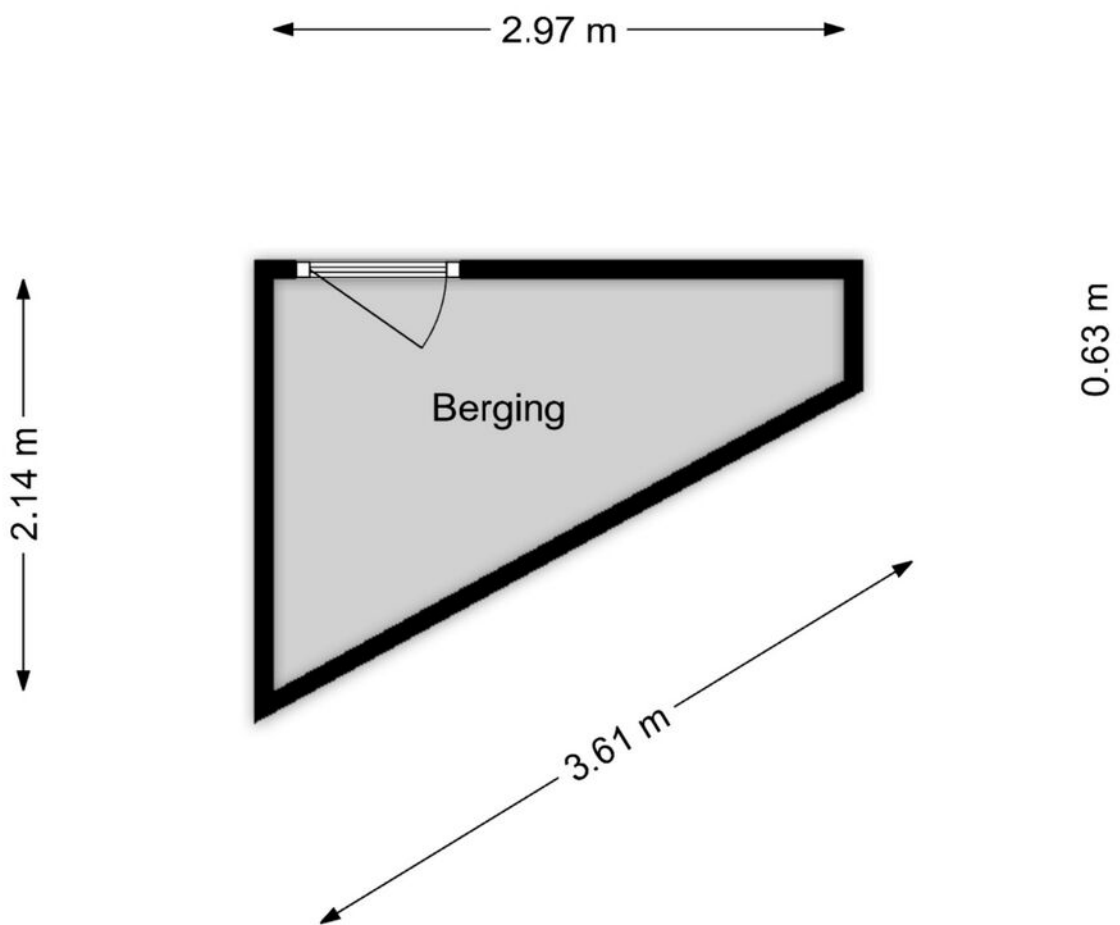
1.95 m



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

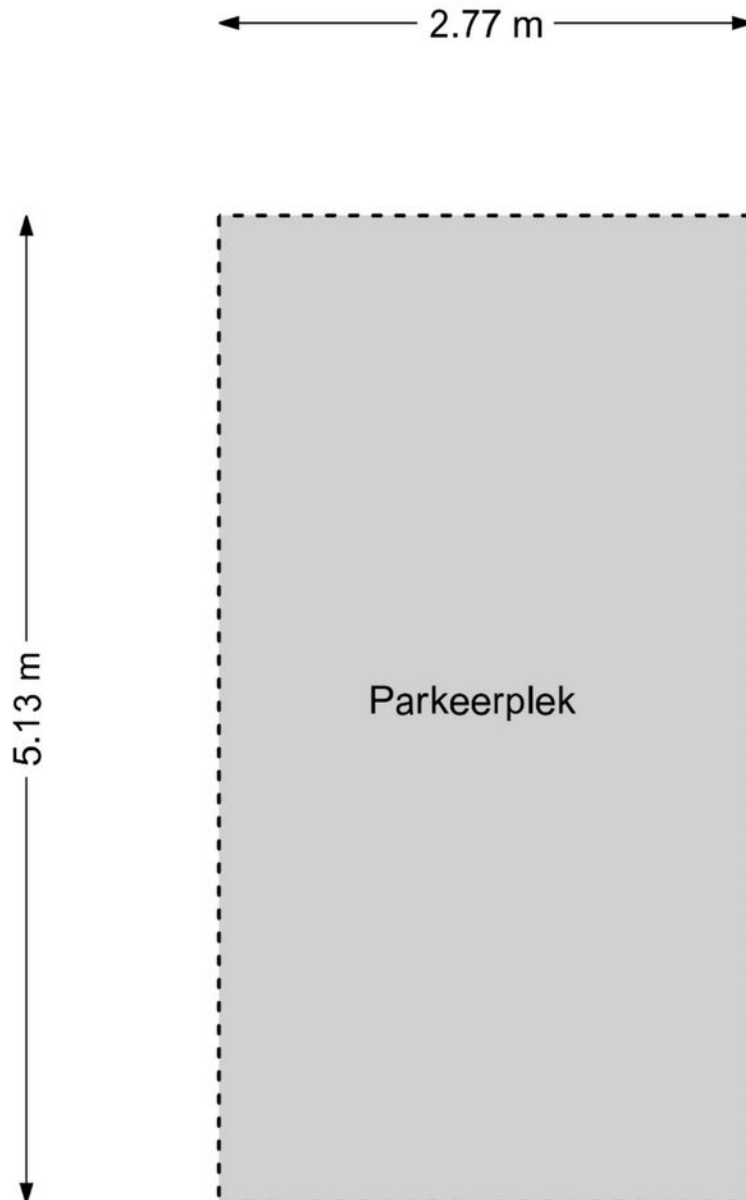
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

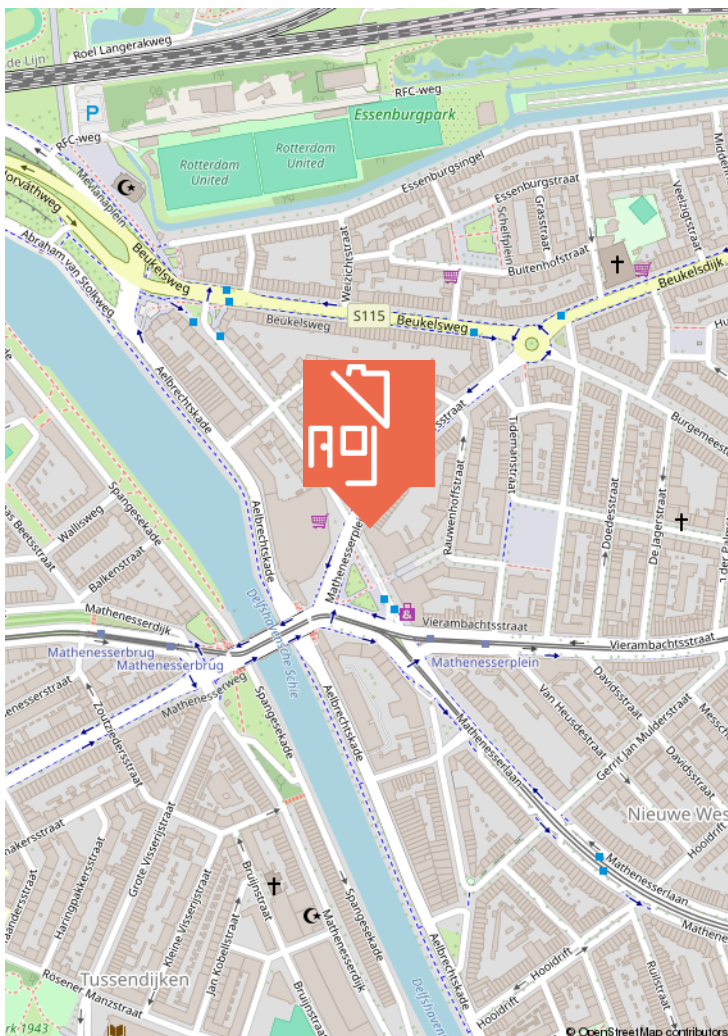
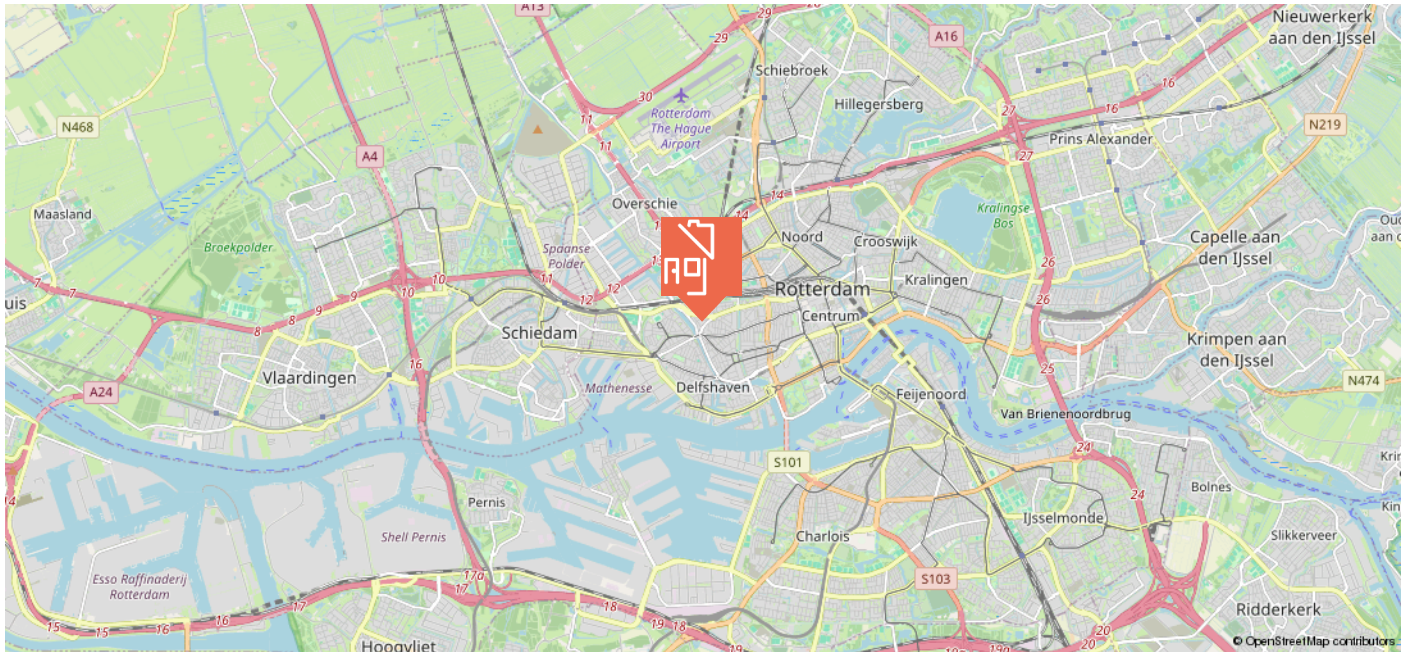
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



Nieuwe Westen

Het Nieuwe Westen is een wijk die typische volksbuurten combineert met een stadse sfeer en uitstraling. Deze wijk heeft mooie singels, leuke pleinen en gezellige winkelstraten. Zo is de Nieuwe Binnenweg er daar een van, met een diversiteit aan food- en fashionwinkels. Ook voor groen en natuur kan je terecht in het Nieuwe Westen met het Heemraadspark of het naastgelegen Roel Langerakpark. Dit is werkelijk een wijk vol diversiteit en verrassingen.



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl



**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan direct je bezichtiging online in!
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je
plek vast

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed
Ned.

010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie