

**Rotterdam**  
Plantagestraat 2 A



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 320.000,- 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

Instapklaar 3-kamer hoek-appartement gelegen op de 1e verdieping nabij het centrum

Verkoper aan het woord:

"We hebben hier met heel veel plezier gewoond. Op zomeravonden is het heerlijk genieten van de avondzon op het balkon, maar ook de omgeving is top. Van 's avonds een rondje Kralingse plas tot op zaterdagochtend lopend via een cafeetje in de Hoogstraat richting de markt. En er zitten op loopafstand genoeg lekkere restaurants! Het is een rustige buurt, maar toch sta je binnen 20 minuten lopen in het centrum van de stad en zit je binnen 10 minuten op de snelweg."

Ben je starter en wil je graag dichtbij het centrum van Rotterdam wonen? Dan is dit verzorgde 3-kamerappartement aan de Plantagestraat precies wat je zoekt. Het appartement is netjes onderhouden, praktisch ingedeeld en direct te betrekken. Met een woonoppervlakte van circa 57 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een balkon op het zuiden en een eigen berging heb je hier alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen. De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier in een rustige straat, terwijl de levendigheid van de stad altijd dichtbij is. Winkels, horeca, openbaar vervoer en het centrum van Rotterdam liggen allemaal op loopafstand afstand. Ideaal als je voor het eerst een eigen huis koopt en graag centraal wilt wonen.

## LICHTE WOONKAMER MET OPEN KEUKEN

Bij binnenkomst merk je direct dat het appartement een prettige en lichte sfeer heeft. De woonkamer vormt het hart van het huis en biedt voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek. Dankzij de ramen komt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een fijne en open uitstraling.

De woonkamer staat in verbinding met de keuken, waardoor de ruimte praktisch en overzichtelijk blijft. Of je nu een avondje op de bank ontspant of vrienden uitnodigt voor een etentje, hier kun je alle kanten op. De neutrale afwerking maakt het eenvoudig om het appartement helemaal naar jouw eigen smaak in te richten. De keuken is functioneel ingericht en beschikt over voldoende werk- en opbergruimte. Je hebt hier alles bij de hand om dagelijks te koken, terwijl je toch in contact blijft met de rest van de leefruimte. Dat maakt het een fijne plek waar koken en gezelligheid samenkomen.



# Omschrijving

## TWEE SLAAPKAMERS EN MODERN SANITAIR

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, wat het huis flexibel maakt in gebruik. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabel bed en een kledingkast. De tweede kamer is ideaal als werkplek, logeerkamer of hobbyruimte. Zeker voor starters die ook thuiswerken is dat een fijne extra. De badkamer is modern uitgevoerd en ongeveer een jaar geleden vernieuwd (2025).

Hier vind je een ruime douche en een stijlvol wastafelmeubel met praktische opbergruimte. Ook het toilet is in dezelfde periode vernieuwd, waardoor de sanitaire ruimtes netjes en verzorgd zijn afgewerkt. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een Remeha CV-ketel uit 2019.

## BALKON OP HET ZUIDEN EN EIGEN BERGING

Een groot pluspunt van dit appartement is het balkon op het zuiden. Hier kun je op zonnige dagen heerlijk buiten zitten en genieten van het zonlicht. Het balkon vormt een fijne verlenging van de woonruimte en is een prettige plek om even tot rust te komen na een drukke dag.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging. Ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld fietsen, koffers of andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Zo blijft het appartement zelf netjes en overzichtelijk. Het appartement maakt onderdeel uit van een appartementencomplex met een actieve Vereniging van Eigenaren.

## CENTRAAL WONEN IN POPULAIR KRALINGEN

De Plantagestraat ligt in een fijne en centrale wijk van Rotterdam, in het geliefde Kralingen. Dit is een omgeving waar rust en stadse levendigheid goed samenkomen. Je woont hier in een buurt met karakteristieke straten, veel groen en alle dagelijkse

voorzieningen dichtbij.

Op korte afstand vind je diverse supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden. Ook voor een wandeling of sportmoment zit je hier goed. Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op fietsafstand en zijn een populaire plek onder Rotterdammers om te wandelen, hardlopen of ontspannen aan het water. Het centrum van Rotterdam bereik je binnen enkele minuten met de fiets of het openbaar vervoer. Daar vind je een groot aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen. Ook de Erasmus Universiteit ligt relatief dichtbij, wat de locatie extra aantrekkelijk maakt. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A16 en A20 goed bereikbaar, waardoor je ook met de auto snel de stad uit bent. Kortom: een centrale plek waar je profiteert van alles wat Rotterdam te bieden heeft.

## KENMERKEN

- Bouwjaar 1949
- Woonoppervlakte ca. 57m<sup>2</sup>
- 2 slaapkamers
- Uitstekende locatie nabij het centrum
- Balkon gelegen op het zuiden
- Verwarming en warmwater via Cv-ketel Remeha (2019)
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 132,-
- Eeuwigdurend afgekochte erfpachtcanon
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Zelfbewoningsplicht van toepassing
- Oplevering in overleg



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**57 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1949**



Slaapkamers

**2**

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	57 m <sup>2</sup>
Inhoud	190 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1949
Verwarming	c.v.-ketel (2019)























# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Plantagestraat 2 A

## Postcode/plaats

3061 SZ Rotterdam

## Sectie/perceel

Sectie F, nummer 3145

## Kadastraal eigendom

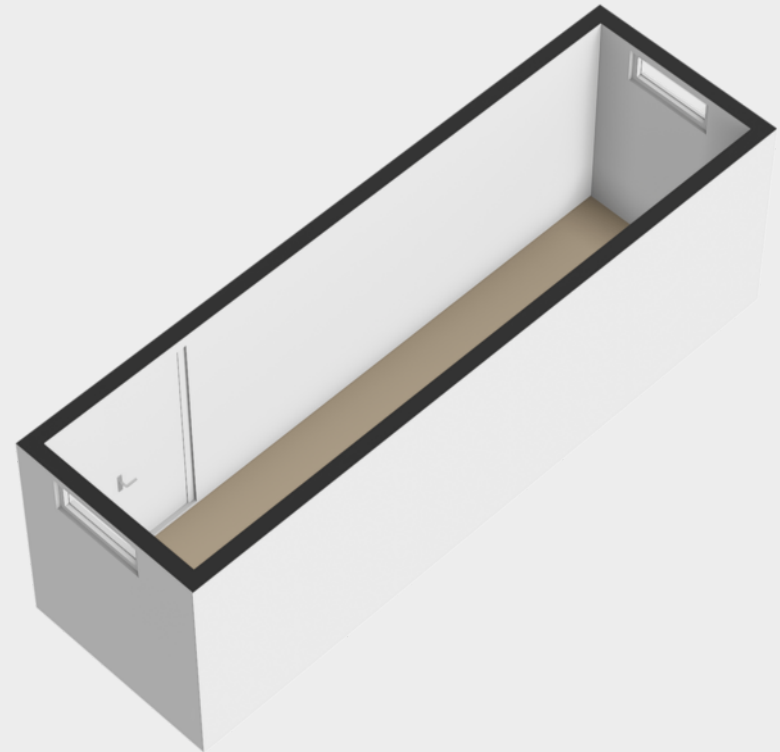
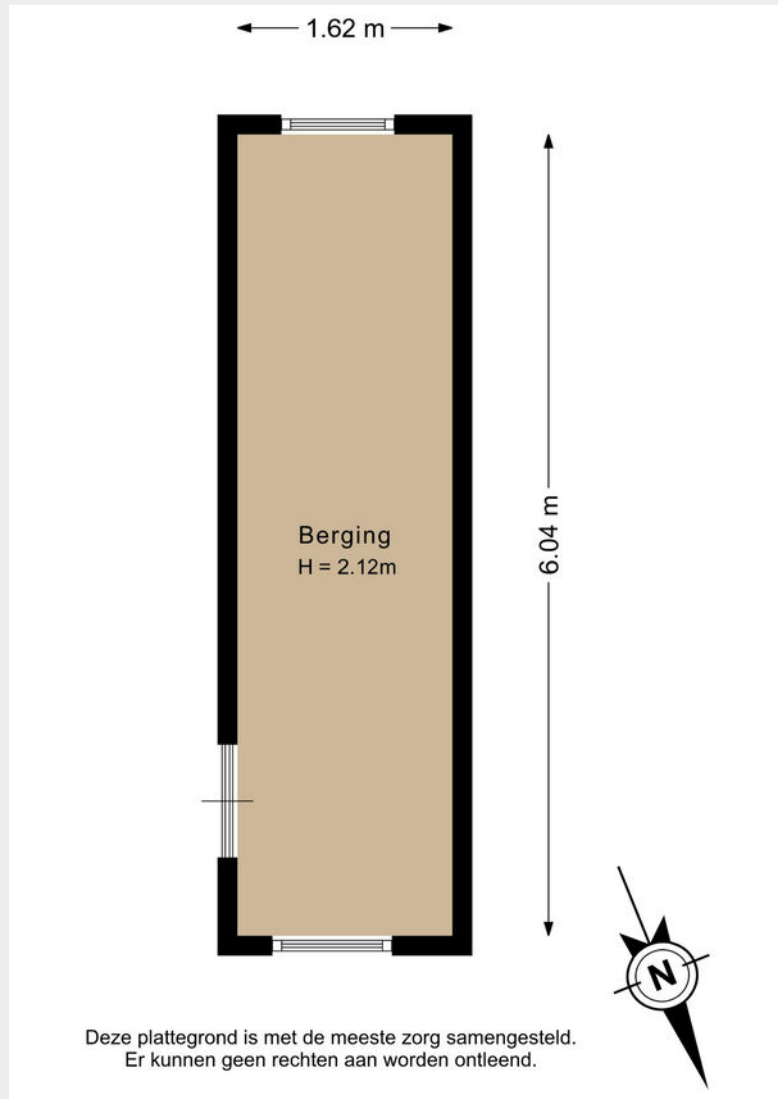
Eigendom belast met erfpacht



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven			X
- koelkast	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

# 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



**Rachid>**  
**Akalai>**

NVM Makelaar

06 13 60 24 55  
rakalai@vanherk.nl



**Robin>**  
**Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59  
rhofman@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



**NShannon>**  
**Rensen>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Daan>**  
**de Neve>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@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 ontleen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

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

