

**Rotterdam**  
Rozenlaan 95 B



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 435.000,- 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

Royale, goed onderhouden 4-kamer bovenwoning met drie woonlagen in het populaire Kleiwegkwartier!

Aan de Rozenlaan 95 vind je deze verrassend ruime en volledig gerenoveerde bovenwoning uit 1932, verdeeld over maar liefst drie woonlagen en goed voor 116 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Een huis met karakter, veel licht en drie volwaardige slaapkamers. Ideaal voor starters die nét wat meer ruimte willen of jonge doorstromers die binnen Rotterdam een volgende stap zetten. En wil je het centrum van Rotterdam binnen handbereik hebben en toch voldoende groen? Ook dan zit je hier goed! Je bent vanuit hier in 15 minuten in hartje centrum en op loopafstand van het Melanchtonpark.

De woning is in 2006 volledig gerenoveerd en sindsdien netjes onderhouden. Intern zijn recent de wanden op de eerste en tweede verdieping opnieuw geschilderd, wat direct zorgt voor een frisse uitstraling. In 2025 is bovendien de laminaatvloer op de woonverdieping vernieuwd. Hier kun je dus zonder grote verbouwingen je meubels neerzetten.

## LICHTE WOONVERDIEPING MET OPEN HAARD

De eerste woonlaag is het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt het daglicht rijkelijk naar binnen. De warme laminaatvloer en de rustige wandafwerking geven de ruimte een prettige basis.

De zithoek biedt volop ruimte voor een royale hoekbank en een extra fauteuil. De gezellige open haard vormt hier een sfeervolle blikvanger en maakt deze ruimte extra uitnodigend tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met plek voor een grote tafel waar je gemakkelijk met vrienden of familie kunt dineren. De open verbinding tussen wonen en eten zorgt voor een ruimtelijk gevoel en maakt dit een fijne leefverdieping.



# Omschrijving

De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling met donkere werkbladen en veel kastruimte. Door het raam valt prettig daglicht naar binnen en kijk je uit over de achtergelegen bebouwing.

## DRIE RUIME SLAAPKAMERS VERDEELD

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De grootste kamer is uitstekend geschikt als master bedroom met voldoende ruimte voor een groot bed en kledingkasten. De tweede slaapkamer is ideaal als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Op deze derde woonlaag kun je nog een grote slaapkamer creëren en extra bergruimte onder de schuine kap. Deze verdieping biedt flexibiliteit: een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of juist een volwaardige derde slaapkamer.

## BALKON OP HET ZUIDOOSTEN

Aan de achterzijde, op de tweede verdieping, bevindt zich het balkon op het zuidoosten. Hier zit je heerlijk in de ochtend- en vroege middagzon met uitzicht over karakteristieke jaren '30 bebouwing. Een fijne plek voor een kop koffie in de zon of om na een werkdag even buiten te zitten.

## WONEN IN HET POPULAIRE KLEIWEGKWARTIER

De Rozenlaan ligt in het geliefde Kleiwegkwartier in Rotterdam-Noord. Dit is een wijk waar je rustig woont, maar de stad altijd binnen handbereik hebt. De Kleiweg biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij meerdere supermarkten in de directe omgeving.

Op de fiets sta je binnen enkele minuten in het centrum van Rotterdam of bij Rotterdam Centraal. Ook met tram en bus ben je goed verbonden met de rest van de stad. Voor ontspanning wandel je naar het Melanchthonpark of één van de andere groene plekken in de wijk.

Het Kleiwegkwartier staat bekend om zijn brede lanen, karakteristieke jaren '30 huizen en prettige sfeer. Hier combineer je stedelijk wonen met rust en ruimte: dit is precies wat je zoekt als je van het stadse leven houdt!

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Bouwjaar 1932
- Gelegen op eigen grond
- Oppervlakte 116 m<sup>2</sup>
- Renovatiejaar 2006, recentelijk intern geverfd
- Zomer 2025 laminaatvloer op de woonverdieping vernieuwd
- Gezellige open haard in de woonkamer
- Fietsenberging aanwezig, gelegen achter het complex
- Grote zolderruimte, voor veel extra bergruimte en/of slaapkamer
- Energielabel D
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels CV ketel - Vaillant uit 2022
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 150,-
- Achtergevel onderhoud gehad in 2024
- Achterzijde dak vervangen 2010, reparaties aan schoorsteen in 2024
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevertermijn in overleg



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**116 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1932**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**221 m<sup>2</sup>**

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	221 m <sup>2</sup>
Inhoud	424 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1932
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	dubbel glas

D









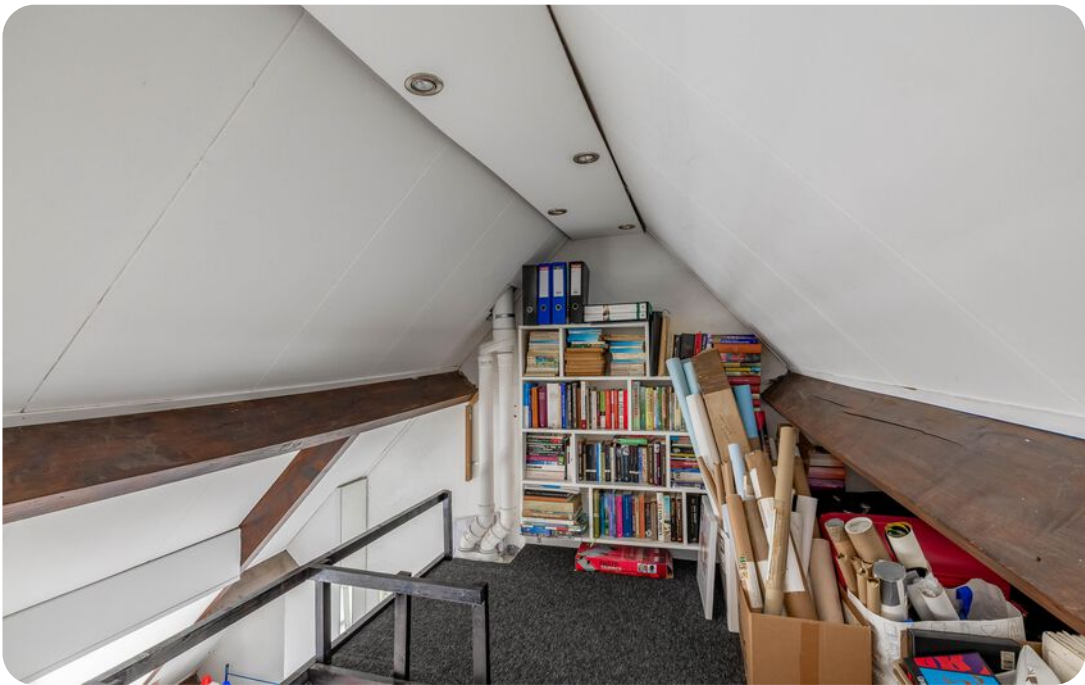
















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Rozenlaan 95 B

## Postcode/plaats

3051 LN Rotterdam

## Sectie/perceel

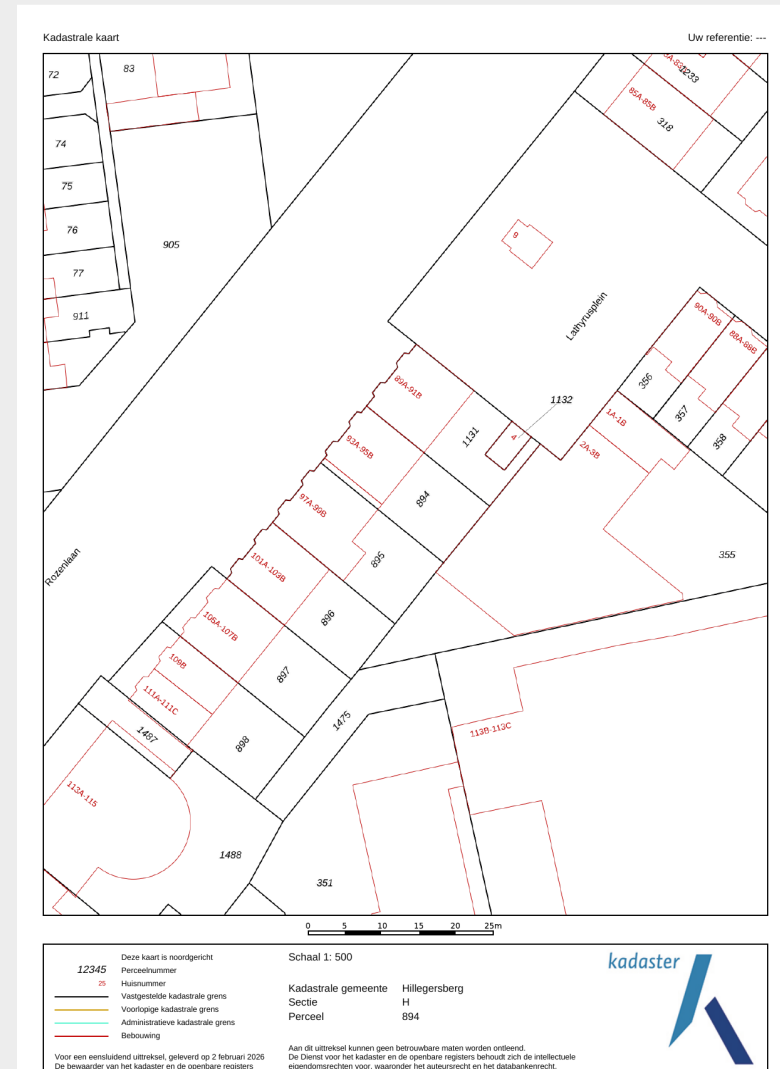
Sectie H, H, nummer 894, 1196

## Kadastraal eigendom

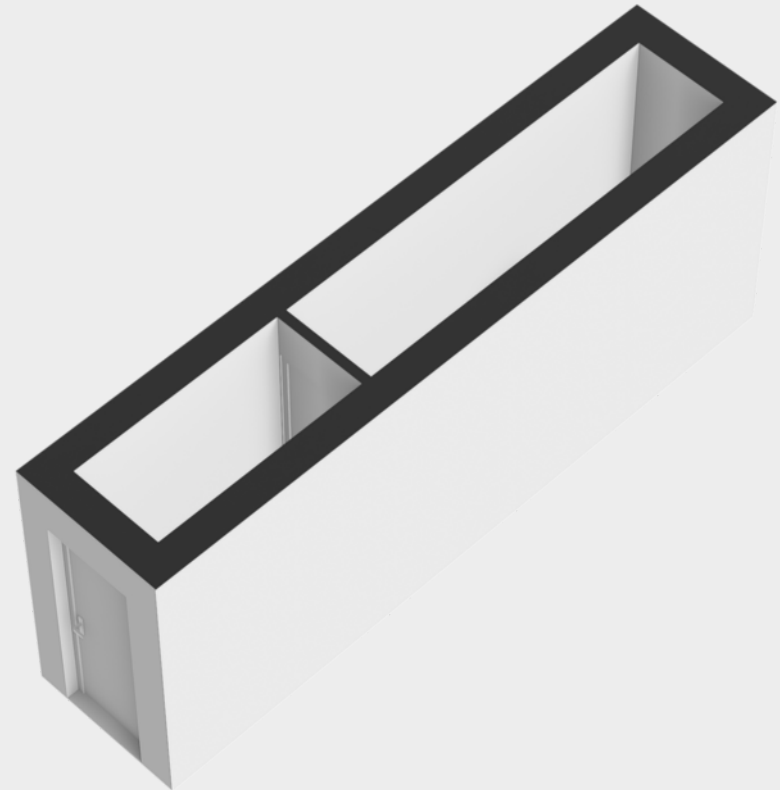
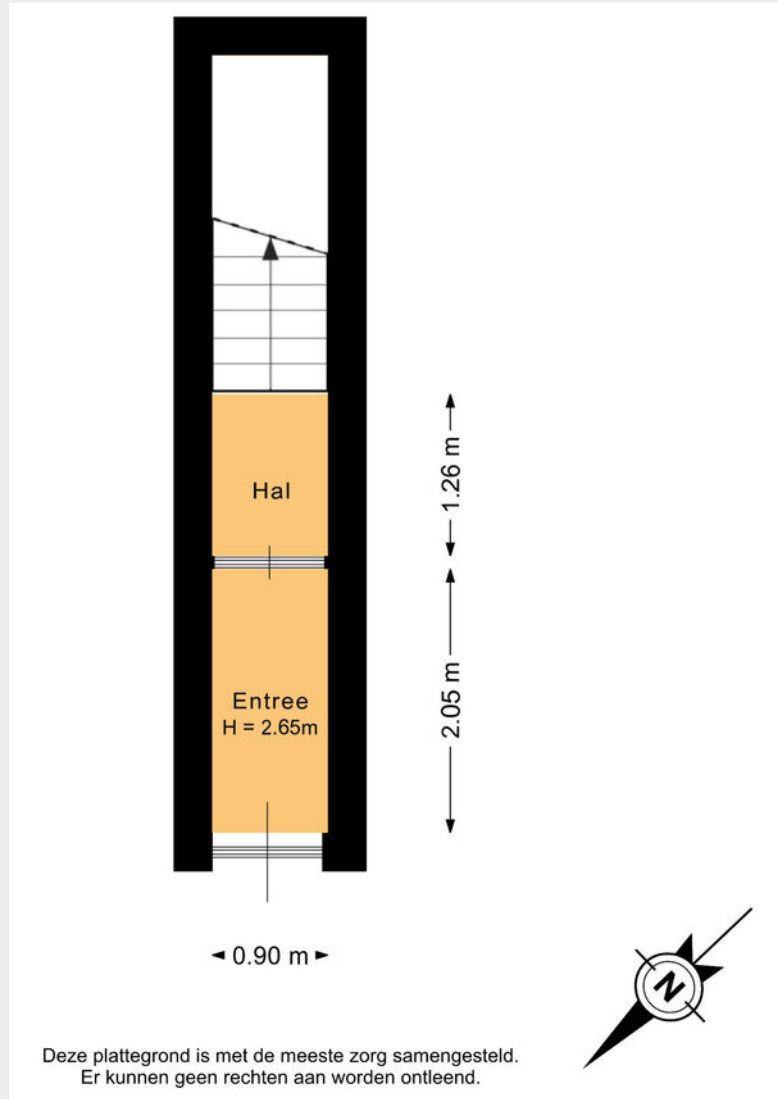
Volle eigendom, Volle eigendom

## Perceelpervlakte

221 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



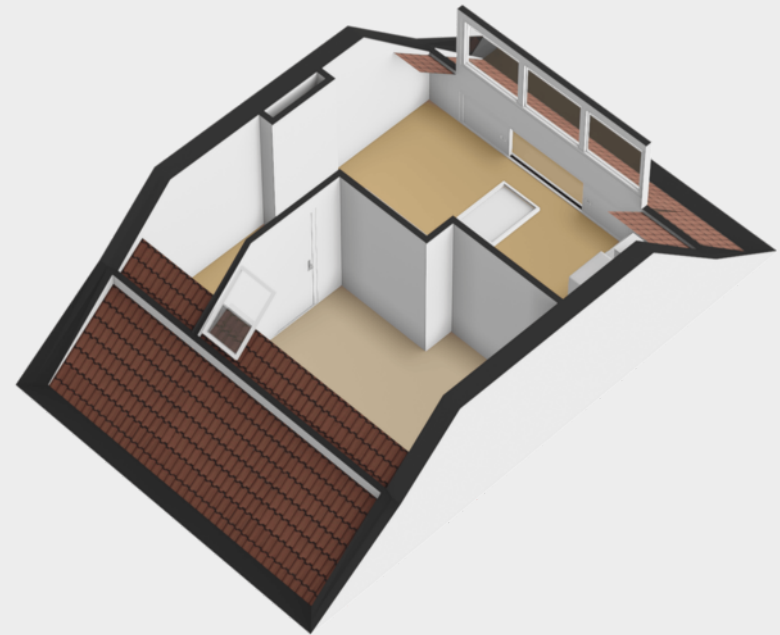
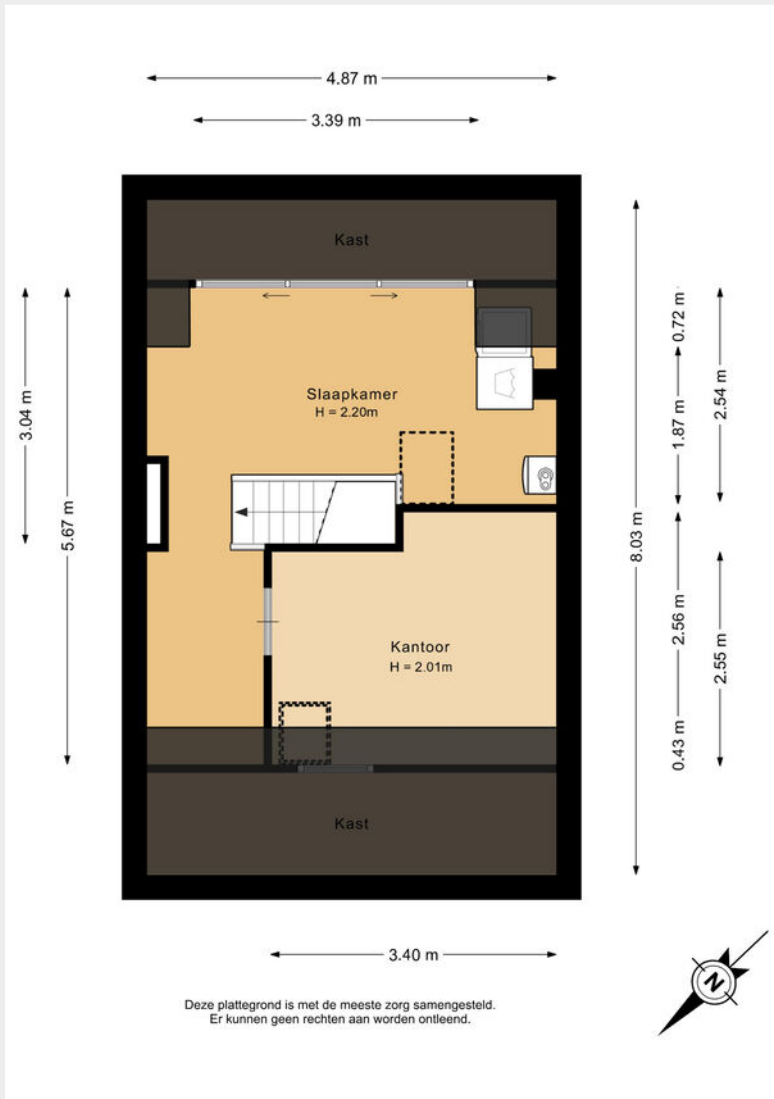
# Plattegrond



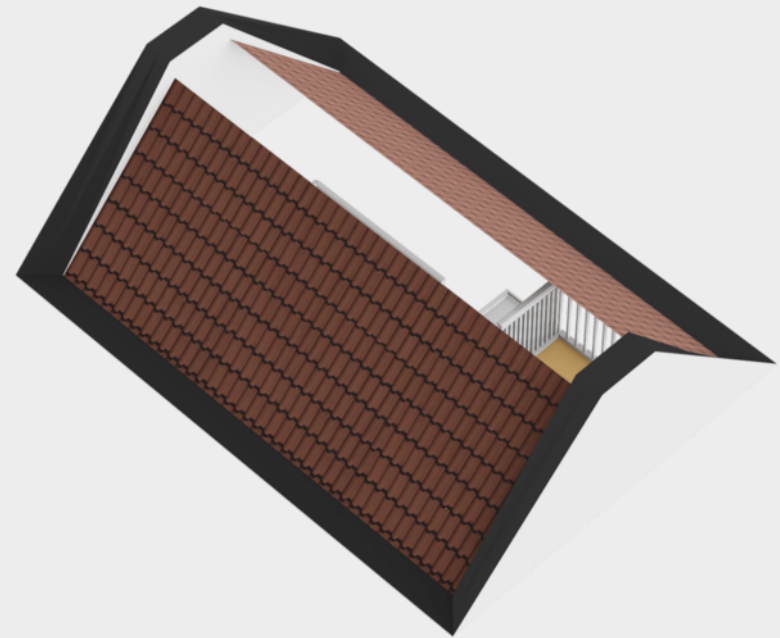
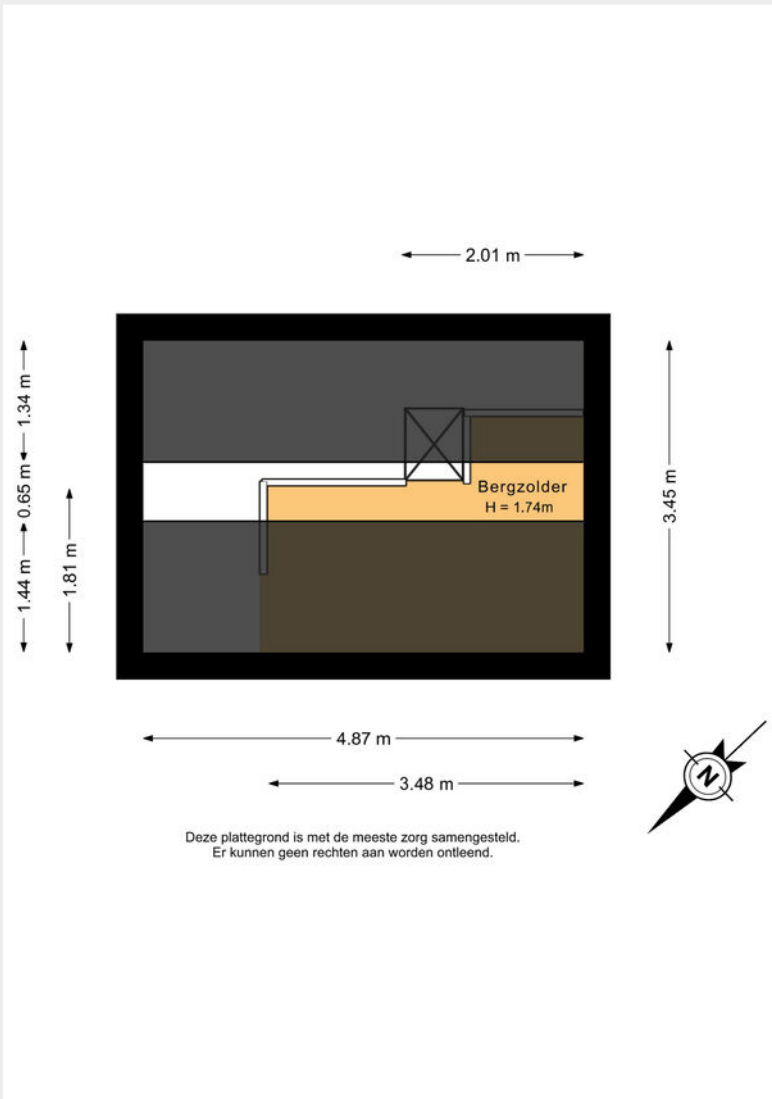
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Hanglampen	X		
- Lamp slaapkamer achterzijde		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA kledingkast grote slaapkamer			X
- Legplanken hal beneden en hal boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- Plafondventilator	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Wasmachine	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- toiletkast		X					
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							
Brievenbus	X						
Kluis	X						
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Bebouwing</b>							
Tuinhuis/buitenberging	X						
<b>Tuin - Overig</b>							
Overige tuin, te weten							
- Kunstgras balkon	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](mailto: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. 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

