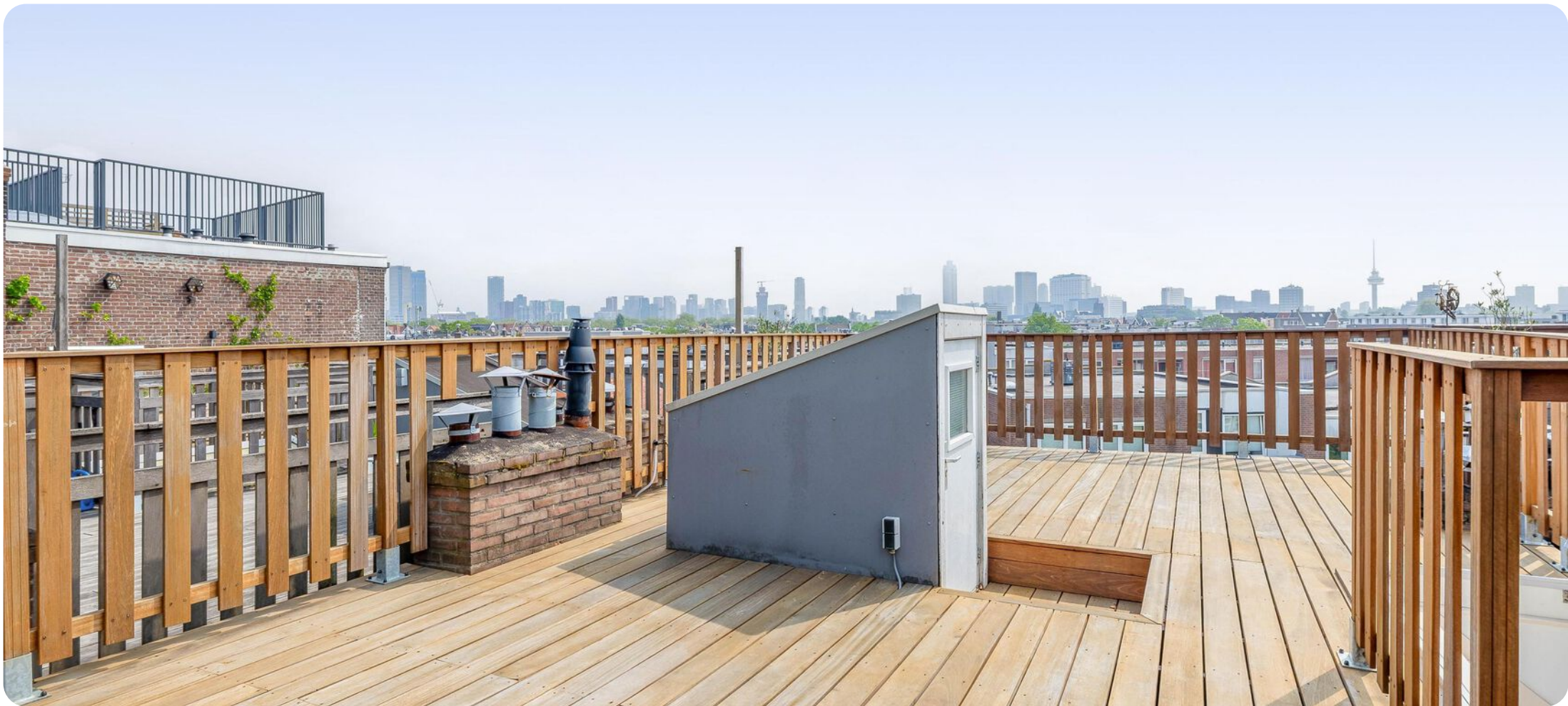


Rotterdam

Van Cittersstraat 36 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 535.000,- 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

Karakteristieke 5-kamer dubbele bovenwoning met enorm dakterras met uitzicht op de skyline van Rotterdam!

Deze royale dubbele bovenwoning van ca. 130 m² combineert karakter, ruimte en een heerlijke stadse sfeer op een manier die je niet vaak tegenkomt. Verdeeld over twee woonlagen vind je hier onder andere 4 slaapkamers een ruime doorzonwoonkamer en als absolute blikvanger: een zonnig dakterras van bijna 50 m² met uitzicht over de skyline van Rotterdam. Het huis is door de jaren heen verzorgd onderhouden en biedt tegelijk volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak verder af te maken. Een ideale plek voor starters, jonge stellen met toekomstplannen of liefhebbers van het stadsleven die nét wat meer ruimte zoeken.

RUIME WOONLAAG MET VEEL LICHTINVAL

Via de eigen entree op de begane grond bereik je de woonverdieping op de tweede etage. Hier valt direct op hoeveel ruimte en licht dit huis te bieden heeft. De royale doorzonwoonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van het huis en dankzij de grote raampartijen aan beide zijden komt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. Aan de voorzijde kijk je uit over de lommerrijke Van Cittersstraat, wat zorgt voor een enorm gevoel van privacy en rust, ondanks dat je je midden in de stad bevindt! De houten vloer zorgt samen met de karakteristieke elementen voor een warme uitstraling.

Aan de achterzijde ligt de open keuken, uitgevoerd in een praktische opstelling met een gezellige bar waar je gemakkelijk aanschuift voor een ontbijt of een glas wijn tijdens het koken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits kookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Naast de keuken bevindt zich een separaat toilet.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een extra kamer die perfect dienst kan doen als werkkamer, logeerkamer of kinderkamer. Ideaal voor stellen die thuiswerken of alvast vooruitdenken richting gezinsuitbreiding.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN LUXE BADKAMER

De derde verdieping biedt verrassend veel ruimte en flexibiliteit. Hier bevinden zich drie slaapkamers van verschillend formaat, waardoor het huis geschikt is voor uiteenlopende woonwensen. Of je nu behoefte hebt aan meerdere slaapkamers, een inloopkast, hobbyruimte of een extra thuiswerkplek; hier kan het allemaal.

De badkamer is in 2021 vernieuwd en modern uitgevoerd. Een fijne ruimte waar comfort centraal staat, met een douche, wastafelmeubel én een ligbad met jacuzzi functie. Daarnaast is er een royale berging aanwezig, ideaal voor opslag, wasruimte of extra kastruimte. In deze ruimte bevindt zich de opstelplaats van de CV-ketel.

GENIETEN OP HET ZONNIGE DAKTERRAS

Het dakterras is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van dit huis. Met bijna 50 m² aan buitenruimte heb je hier een plek die in de stad echt bijzonder te noemen is. Dankzij de ligging geniet je hier de hele dag van de zon. Er is volop ruimte voor een grote loungeset, eettafel, barbecue en groenvoorziening. Of je nu uitgebreid wilt tafelen of borrelen met vrienden, rustig wilt thuiswerken in de zon of simpelweg wilt ontspannen met uitzicht over de stad; dit dakterras biedt alle ruimte!

De combinatie van het vrije uitzicht richting de skyline, de rust en de zon maakt dit een plek waar je waarschijnlijk het grootste deel van het voorjaar en de zomer wilt doorbrengen.

WONEN IN HET LEVENDIGE NIEUWE WESTEN

De Van Cittersstraat ligt in het populaire Nieuwe Westen, een wijk die de afgelopen jaren enorm geliefd is geworden bij jonge Rotterdammers. De brede, groene straat met karakteristieke bebouwing geeft direct sfeer en zorgt voor een prettige woonomgeving. Tegelijk woon je hier midden tussen alles wat de stad aantrekkelijk

maakt.

Op loopafstand vind je het Mathenesserplein met diverse supermarkten, koffiebars, cafés en restaurants. Ook hotspots richting Middelland en het centrum liggen binnen handbereik. Voor een drankje op het terras, een goede koffie of een avond uit hoef je hier nooit ver te zoeken. Daarnaast fiets je met ca. 10 minuten naar Rotterdam Centraal of het centrum van de stad.

De wijk trekt veel jonge stellen en stadsliefhebbers die bewust kiezen voor een levendige omgeving met karakter. Juist die combinatie van ruimte, stadsdynamiek en een groen straatbeeld maakt dit een plek waar je je snel thuis voelt.

KENMERKEN:

- Bouwjaar 1921
- Woonoppervlakte ca. 130 m²
- Gelegen op eigen grond
- Groot dakterras van bijna 50 m² met de gehele dag zon
- Volledig voorzien van eikenhouten vloer
- Vier slaapkamers, waarvan 2 royale kamers en 2 multifunctionele kamers
- Dakbedekking vernieuwd in 2025
- Houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing
- Glas-in-looddetails aan de voorzijde
- Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage € 170,- per maand
- Energielabel D
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing, vanwege de leeftijd van het appartement
- Oplevering in overleg, kan snel



Kenmerken



Woonoppervlakte

130 m²



Bouwjaar

1921



Slaapkamers

4

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	130 m ²
Inhoud	438 m ³
Bouwjaar	1921
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

D



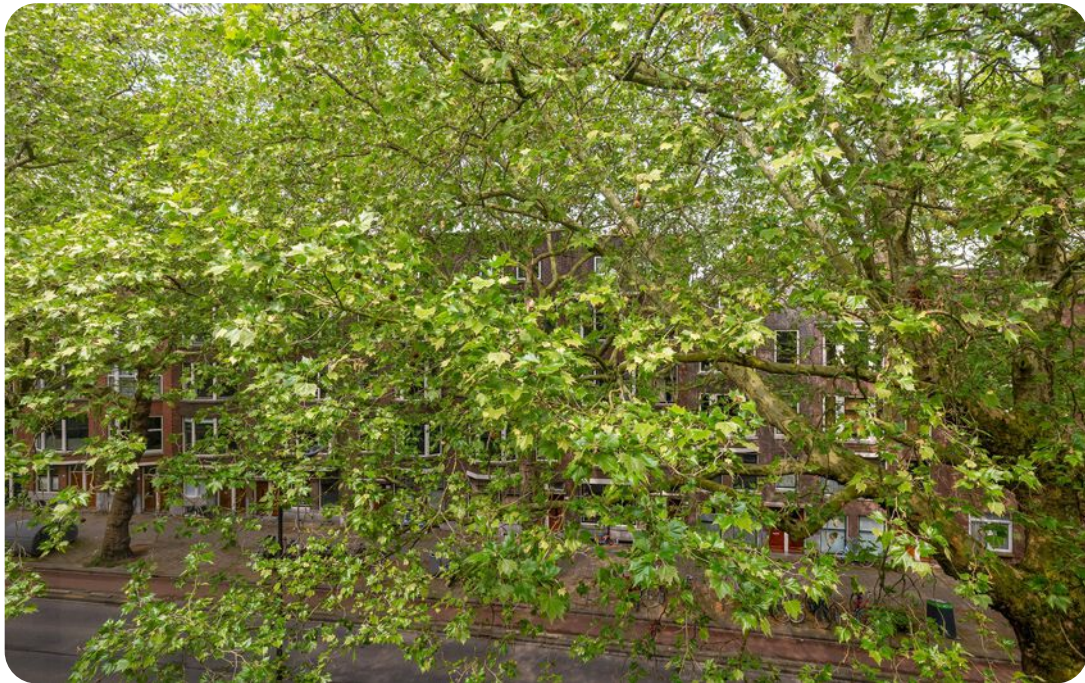














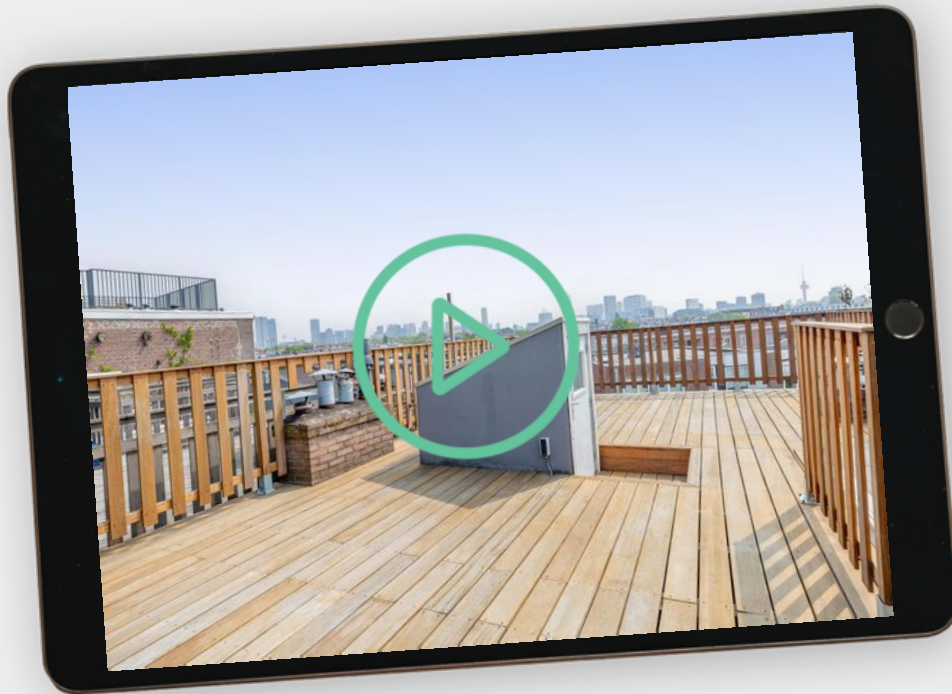






Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Van Cittersstraat 36 B

Postcode/plaats

3022 LK Rotterdam

Sectie/perceel

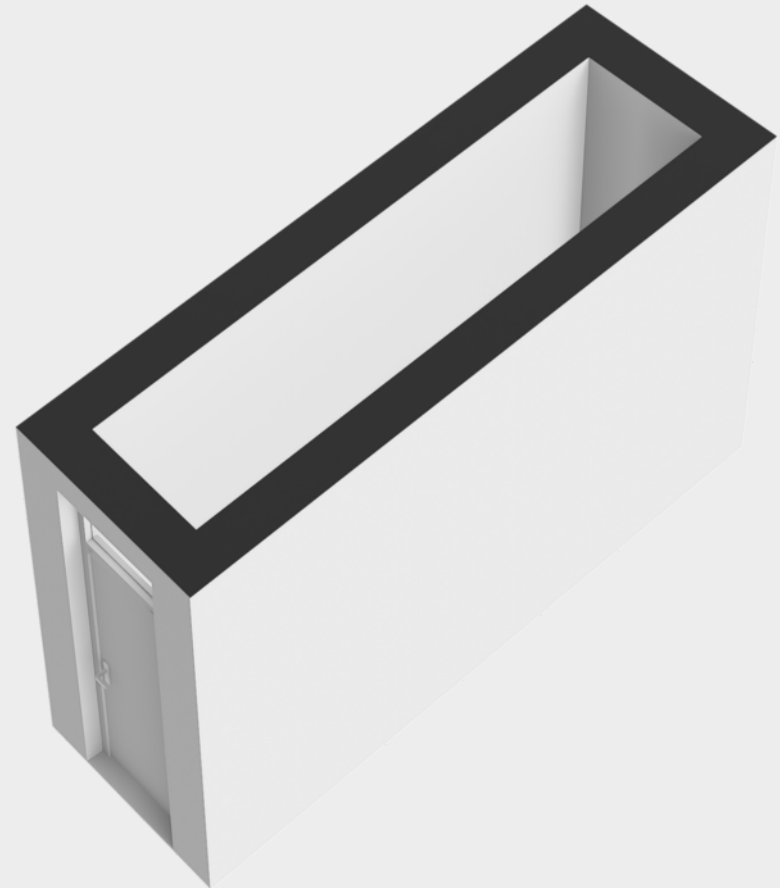
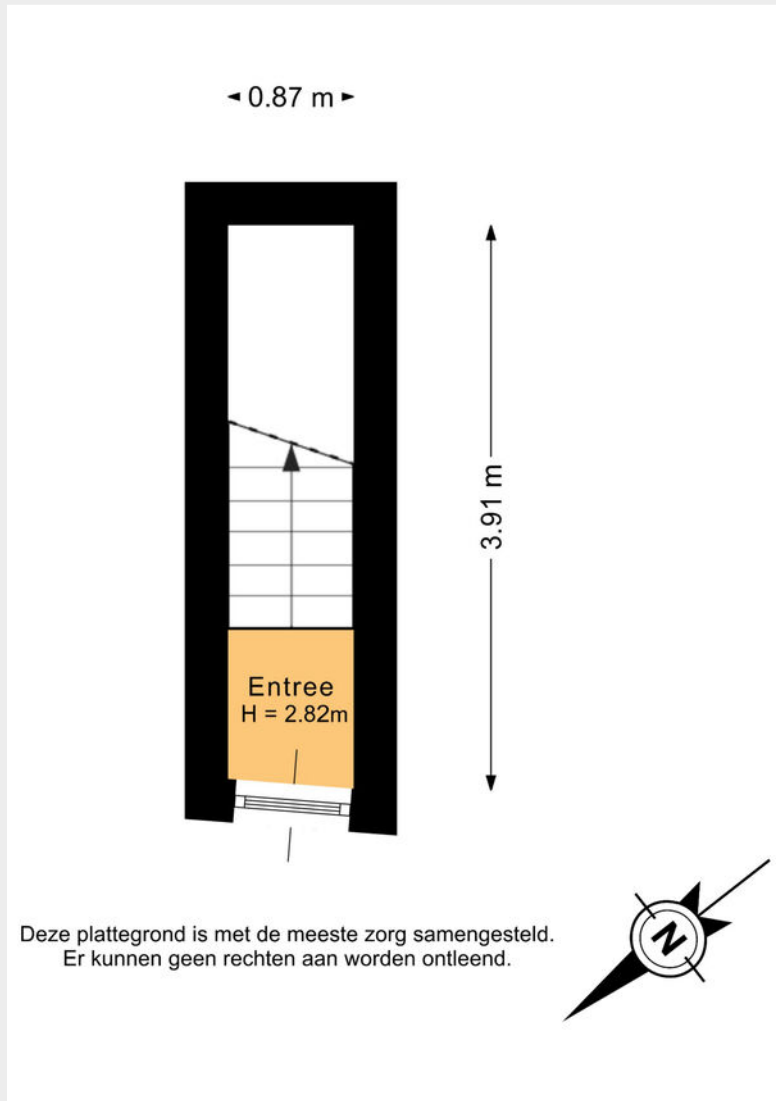
Sectie I, nummer 3658

Kadastraal eigendom

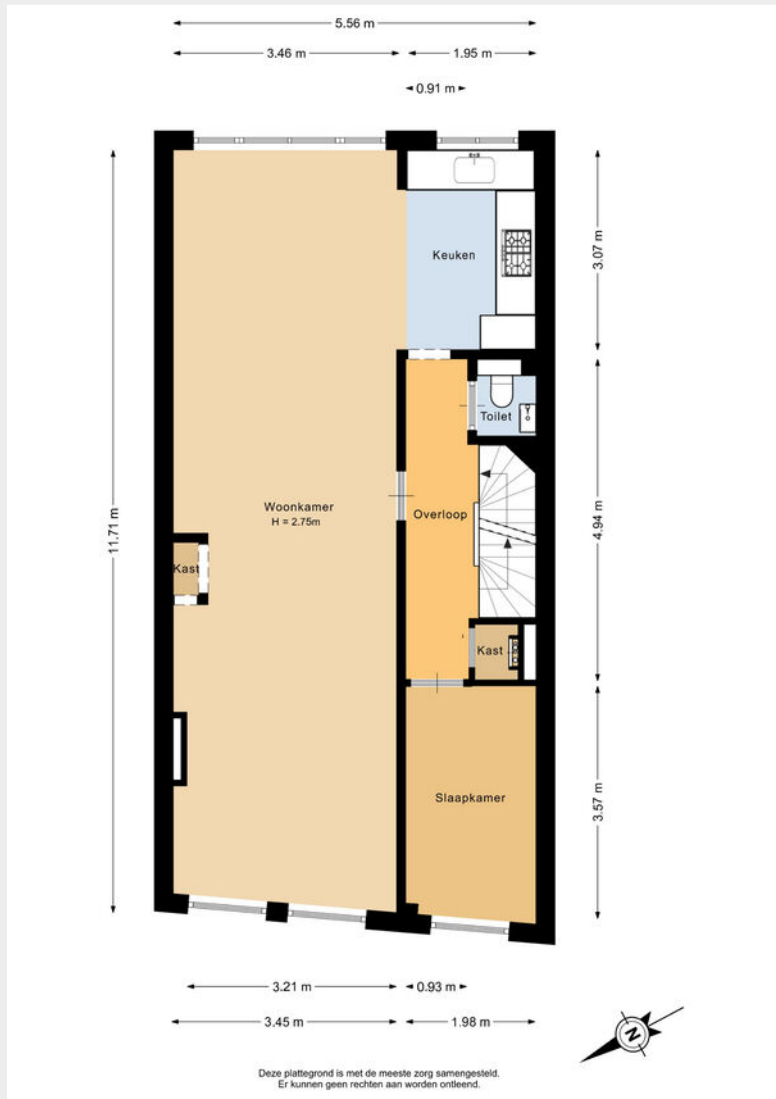
Volle eigendom



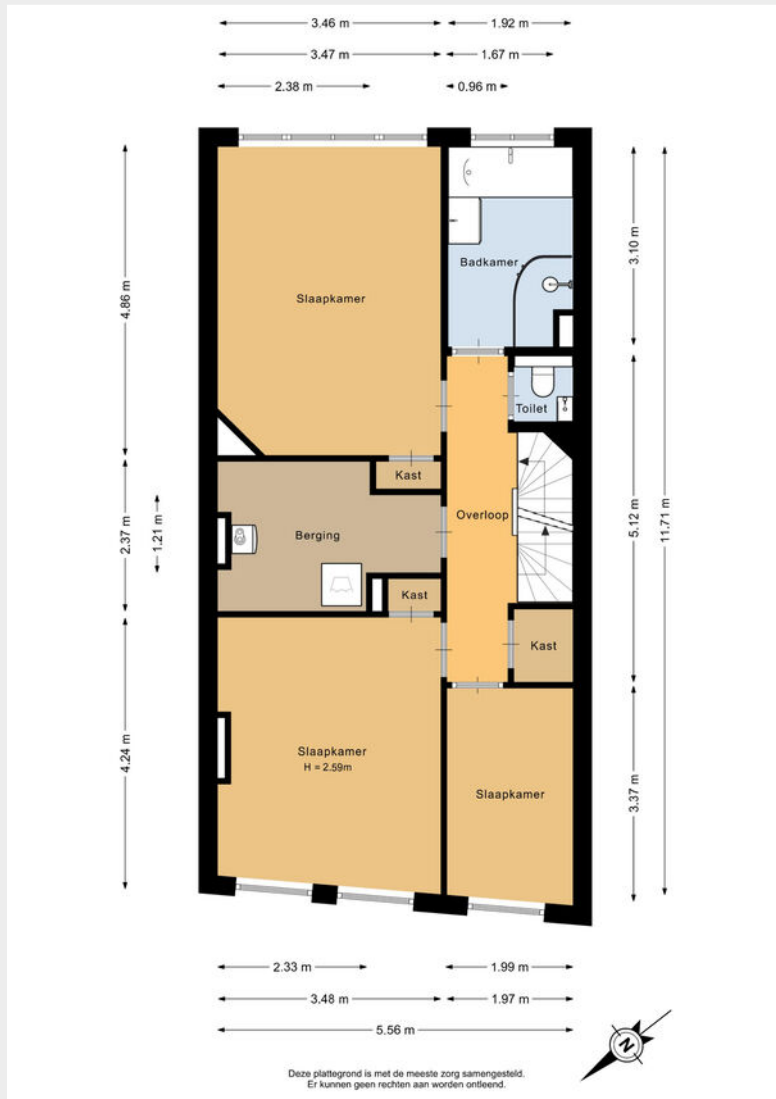
Plattegrond



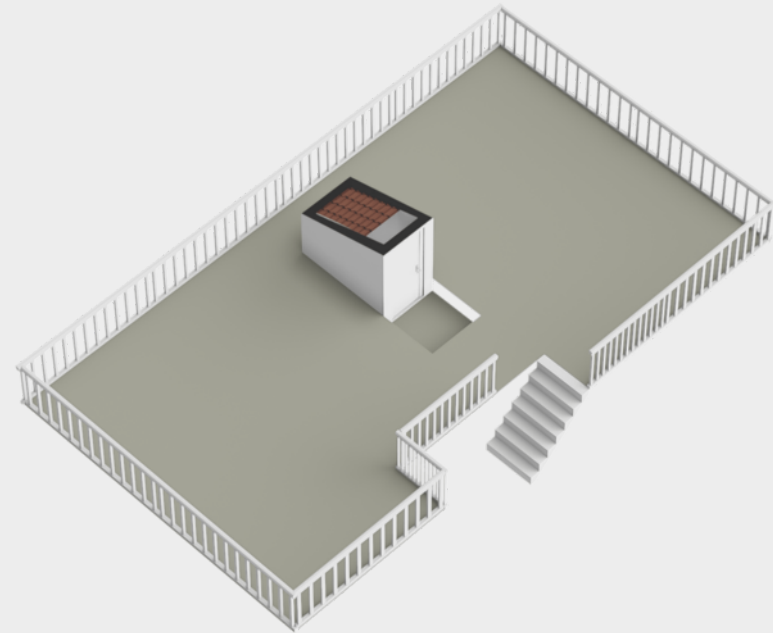
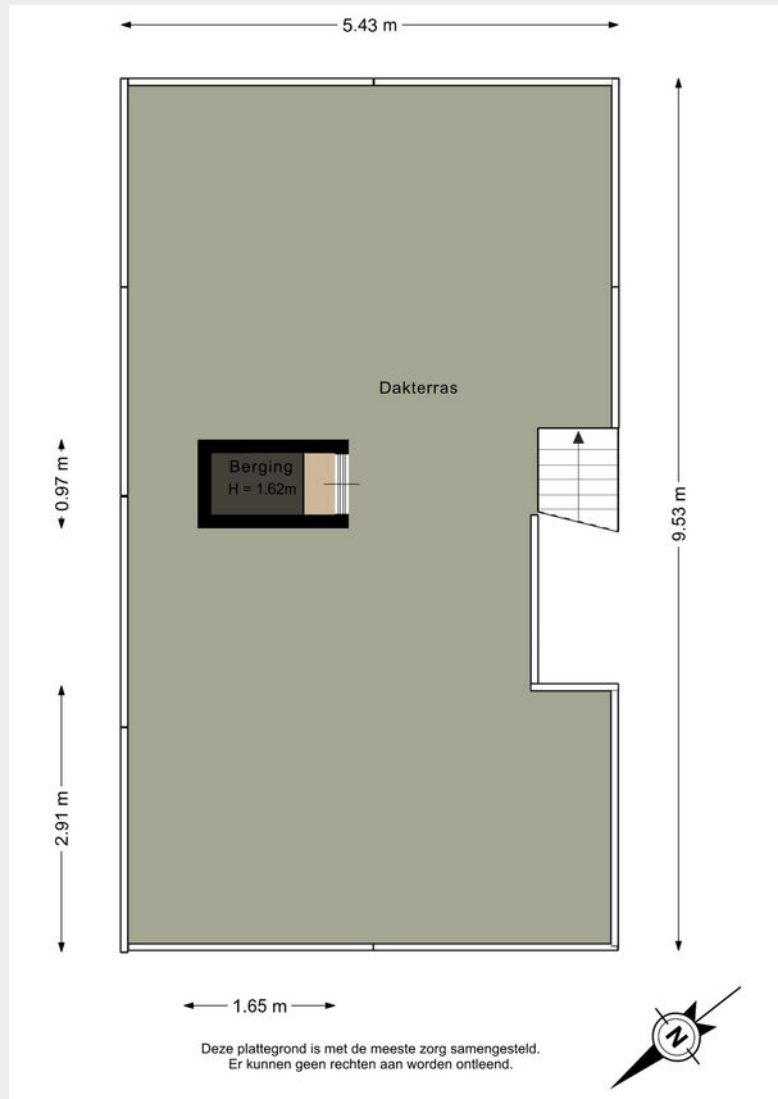
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte kast woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		

Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

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



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

