

TE KOOP

Baan 36 A

Rotterdam



Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	7
Kenmerken	9
Zakenlijst	13
Algemene informatie	15
Informatie voor kopers	16



Woningbrochure: Baan 36 A, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



UNIEKE WORK LOFT | DOWNTOWN | TWEELAAGS |
VIDE | 104 M²

Wonen én werken op toplocatie in het hart van Rotterdam — dit is geen gewoon appartement. Baan 36-A is een van de zeldzame tweelaagse work lofts in de iconische woontoren Downtown, gelegen aan de Baan in het bruisende Baankwartier. Met 104 m² woonoppervlak, een indrukwekkende vide, hoge plafonds, een ruim buitenterras en een uitzonderlijk afgewerkte keuken combineert deze loft alles wat urban living te bieden heeft: ruimte, karakter én een onverslaanbare ligging.

De loft

Binnenkomst is een statement op zich. De vide die zich over beide verdiepingen uitstrekt geeft de ruimte een onmiskenbaar loft-karakter — hoog, licht en open. De grote raampartijen laten het daglicht stromen en creëren een gevoel van vrijheid dat je in een standaard appartement simpelweg niet vindt.

De woonlaag biedt ruimte voor een royale leef- en



Woningbrochure: Baan 36 A, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

werkzone — flexibel in te richten als thuishkantoor, atelier, creatieve studio of ruime woonkamer. De scheiding tussen wonen en werken zit letterlijk in het ontwerp ingebakken.

De tweede verdieping herbergt de slaapkamer(s) — rustig, afgezonderd van de leefruimte, bereikbaar via de interne trap. Via het terras geniet je van buitenlucht midden in de stad.

De keuken — een klasse apart

De splinternieuwe keuken is ronduit uitzonderlijk. Kastjes van mat zwart eikenhout, werkblad van Duktron — een duurzaam, kras- en hittebestendig composiet — en volledig uitgerust met Siemens inbouwapparatuur, allemaal op afstand bedienbaar:

Quooker — kokend, gekoeld én bruisend water direct uit de kraan

Bora afzuigsysteem — geïntegreerd, geen afzuigkap aan het plafond

Wijnklimaatkast

Koel-vriescombinatie, combi-oven/magnetron en vaatwasser

Dit is een keuken die je niet nabestelt — hier is bewust en vakkundig voor gekozen.

Downtown — de toren

Een van de meest kenmerkende nieuwbouwtorens van Rotterdam-centrum. 75 meter hoog, groene balkons, dubbelhoge entreehal. 100% verkocht bij oplevering — dat zegt genoeg.

De locatie

Witte de Withstraat — om de hoek, restaurants, bars en cultuur

Meent & Lijnbaan — de winkels zijn je persoonlijke inloopkast

Museumpark & Maritiem Museum — beschouw het als je achtertuin

Leuvehaven, Erasmusbrug, Wijnhaven — de skyline als dagelijks decor

Uitstekend bereikbaar per OV, fiets en auto

Bijzonderheden

Tweelaagse work loft met vide — uniek type binnen Downtown

Woonoppervlak 104 m²

Hoge plafonds en grote raampartijen

Aparte slaapkamer(s) op de tweede verdieping

Ruim buitenterras

Splinternieuwe designkeuken: Siemens inbouwapparatuur (app-gestuurd), Quooker, Bora afzuiging, wijnklimaatkast, Duktron werkblad, mat zwart eikenhouten kastjes

Energie label A++

Stadsverwarming, vloerverwarming én vloerkoeling Inpandige berging

Parkeerabonnement beschikbaar bij Apcoa tegen gereduceerd tarief (€170/mnd)

Gemeenschappelijke fietsenstalling op begane grond

Daktuin exclusief voor bewoners

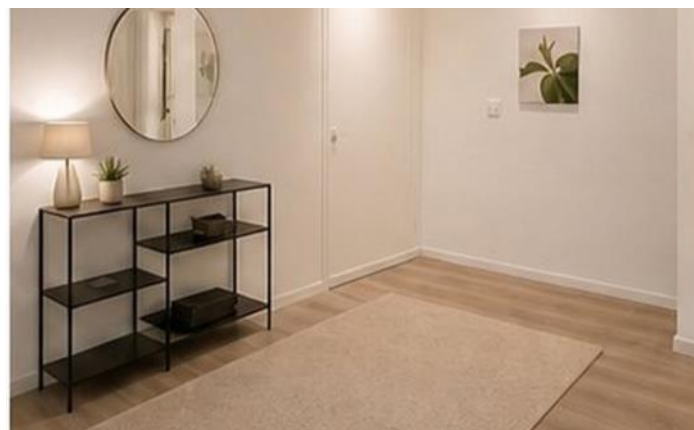
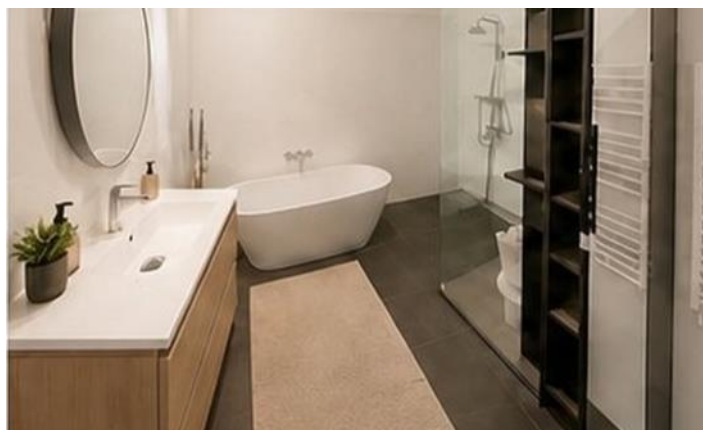
Actieve VvE — bijdrage €260,05 per maand

Eigen grond / volle eigendom

Bouwjaar 2025

Wil je weten hoe het voelt om hier te wonen? Plan een bezichtiging.

Alle verstrekte informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woningomschrijving.





PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2025
Keurmerken	GIW Waarborgcertificaat, Woningborgcertificaat
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	293 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	88 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Zitbad, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Betaald parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 260 per maand

Kadastrale gegevens

Rotterdam AG 2396 8

Eigendomssituatie

Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam

Datum in werking 13-09-2021 Afkomstig uit stuk Hyp4 82133/160

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 15-09-2021

Ingeschreven op 15-09-2021 om 09:00 Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam

Datum in werking 02-10-2023

Afkomstig uit stuk Hyp4 87302/136

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 05-10-2023

Ingeschreven op 03-10-2023 om 09:48

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is vanuit de VvE de beschikking over een gemeenschappelijke fietsenstalling en daktuin

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Laminaat		●	
Boiler		●	
Close-in boiler		●	
(Klok)thermostaat		●	
Kookplaat		●	
Koelkast		●	
Oven		●	
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap		●	
Vrieskast		●	
Vaatwasser		●	
Quooker		●	
Overige inbouwapparatuur		●	
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)			●
Plavuizen			●
Radiatorafwerking			●
Keukenblok (met bovenkasten)			●
Koel-vriescombinatie		●	
Wastafelmeubel		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
Warmwatervoorziening, te weten: geiser		●	
Mechanische ventilatie		●	



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.