

Rotterdam

Mathenesserdijk 281 E



te>koop>

Vraagprijs
€ 275.000,- 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.



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl

Omschrijving >

Stijlvol gerenoveerd 3-kamerappartement met luxe afwerking, moderne open keuken met kookeiland, volledig vernieuwde voorzieningen én een fantastische ligging nabij Historisch Delfshaven. Hier woon je instapklaar, comfortabel én verrassend rustig midden in de stad met vrij uitzicht over groen en vaarwater vanaf je eigen balkon.

SLIM VERBOUWD EN HELEMAAL VAN NU

De huidige eigenaar heeft de woning de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor je hier zonder klussen direct kunt genieten. In 2024 zijn zowel de keuken als badkamer vernieuwd en ook de CV-ketel is recent vervangen. Daarnaast is begin 2025 de meterkast vernieuwd en zijn eind 2025 nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ beglazing geplaatst. Dankzij de ventilatioeroosters in de ramen, de geïsoleerde wanden en het geïsoleerde dak woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuiniger en stiller. De gemiddelde gas en elektrakosten bedragen momenteel slechts circa € 80,- per maand.

De gehele vloer is opgebouwd uit meerdere isolerende lagen voor warmte én geluidsreductie, wat zorgt voor een aangename rustige woonbeleving. Ook aan moderne gemakken is gedacht: de woning beschikt over een Google Nest thermostaat die op afstand bedienbaar is via domotica. Daarnaast is de woning alvast voorbereid op het plaatsen van airconditioning in zowel de woon als slaapkamer. De benodigde bekabeling en aparte groepen zijn hiervoor al aangelegd in de meterkast.

LICHT, MODERN EN SFEERVOL WONEN

De woonkamer aan de voorzijde voelt direct ruim en sfeervol aan door de fijne lichtinval en de moderne open indeling. De luxe keuken uit 2024 vormt het hart van

de woning en is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland. Hier komen koken, borrelen en gezellig samenzijn moeiteloos samen. De afwerking is strak, modern en helemaal van deze tijd.

Ook de badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en toilet. De combinatie van moderne materialen en rustige kleuren geeft het geheel een stijlvolle uitstraling.

Aan de achterzijde bevinden zich twee fijne slaapkamers. Ideaal als hoofdslaapkamer, kinderkamer of comfortabele thuiswerkplek.

INSTAPKLAAR MET EXTRA COMFORT

Het appartement is met veel aandacht aangepakt en dat merk je in alles. Van de vernieuwde installaties tot de hoogwaardige isolatie en moderne afwerking: hier hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten. Diverse meubels kunnen bovendien in overleg worden overgenomen, net als de was droogcombinatie.

Naast de woonoppervlakte beschikt de woning over een inpandigte zolderruimte die momenteel volledig in gebruik is bij de eigenaar, met toestemming van de burens. Hierdoor beschik je over opvallend veel extra bergruimte, ideaal voor koffers, seizoensspullen of hobby opslag.

LEVENDIG WONEN NABIJ HISTORISCH DELFSHAVEN

De ligging combineert het beste van twee werelden: levendig stads wonen én volop karakter en sfeer. Je woont hier op korte afstand van Historisch Delfshaven, de Nieuwe Binnenweg, het Dakpark en de Schiedamseweg. Gezellige cafés, restaurants, winkels en supermarkten bevinden zich allemaal in de directe omgeving.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Metro, tram en bus liggen op loopafstand en binnen enkele minuten bereik je de A20. Daarnaast woon je vlakbij recreatie en groen, zoals de Delfshavense Schie en het Dakpark.

Omschrijving

VERKOPER AAN HET WOORD

"Sinds dag één hebben we ons hier ontzettend thuis gevoeld. Wat dit appartement voor ons zo fijn maakt, is de combinatie van gezelligheid, comfort en de ligging. We vinden het heerlijk dat je midden in de stad woont, maar thuis toch echt een rustige plek hebt om te ontspannen.

De woonkamer en keuken zijn voor ons altijd de plekken geweest waar we de meeste tijd doorbrachten. Of het nu ging om uitgebreid koken, een avondje met vrienden of gewoon rustig op de bank zitten, het voelt altijd warm en gezellig aan. Door de slimme indeling voelt het appartement bovendien ruimeraan dan je misschien zou verwachten.

Wat we ook heel bijzonder vinden, is het uitzicht en de sfeer rondom de woning gedurende de seizoenen. In de zomer kijk je prachtig uit op het groen van de bomen, wat een heel rustig en sfeervol gevoel geeft. In de winter, wanneer de bomen kaal zijn, ontstaat juist een mooi uitzicht op het water van de Schie. Langs het water kun je heerlijk wandelen of hardlopen, iets waar we vaak van hebben genoten.

Ook de buurt gaan we zeker missen. Alles wat je nodig hebt ligt dichtbij: fijne koffietentjes, winkels, openbaar vervoer en leuke plekken om even buiten te zijn. Vooral de sfeer rondom Delfshaven geeft de omgeving veel karakter.

We hebben hier met veel plezier gewoond en hopen dat de volgende bewoners zich hier net zo snel thuis zullen voelen als wij destijds deden."

KENMERKEN

- Bouwjaar 1924

- Woonoppervlakte ca. 53 m²
- Gelegen op eigen grond
- Volledig gemoderniseerd en instapklaar
- Nieuwe keuken geplaatst in 2024
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Kunststof kozijnen geplaatst eind 2025 met HR+++ beglazing
- Geïsoleerde vloer, wanden en dak
- Nieuwe CV-ketel geplaatst in 2024
- Meterkast vernieuwd in 2025
- Open keuken met stijlvol kookeiland
- Google Nest thermostaat op afstand bedienbaar
- Twee slaapkamers
- Actieve VvE, bijdrage ca. 121,25 per maand
- Meubels eventueel ter overname
- Oplevering eind juli/begin augustus

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuw huis altijd uw eigen NVM makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

53 m²



Bouwjaar

1924



Slaapkamers

2

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	53 m ²
Inhoud	169 m ³
Bouwjaar	1924
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas





















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Mathenesserdijk 281 E

Postcode/plaats

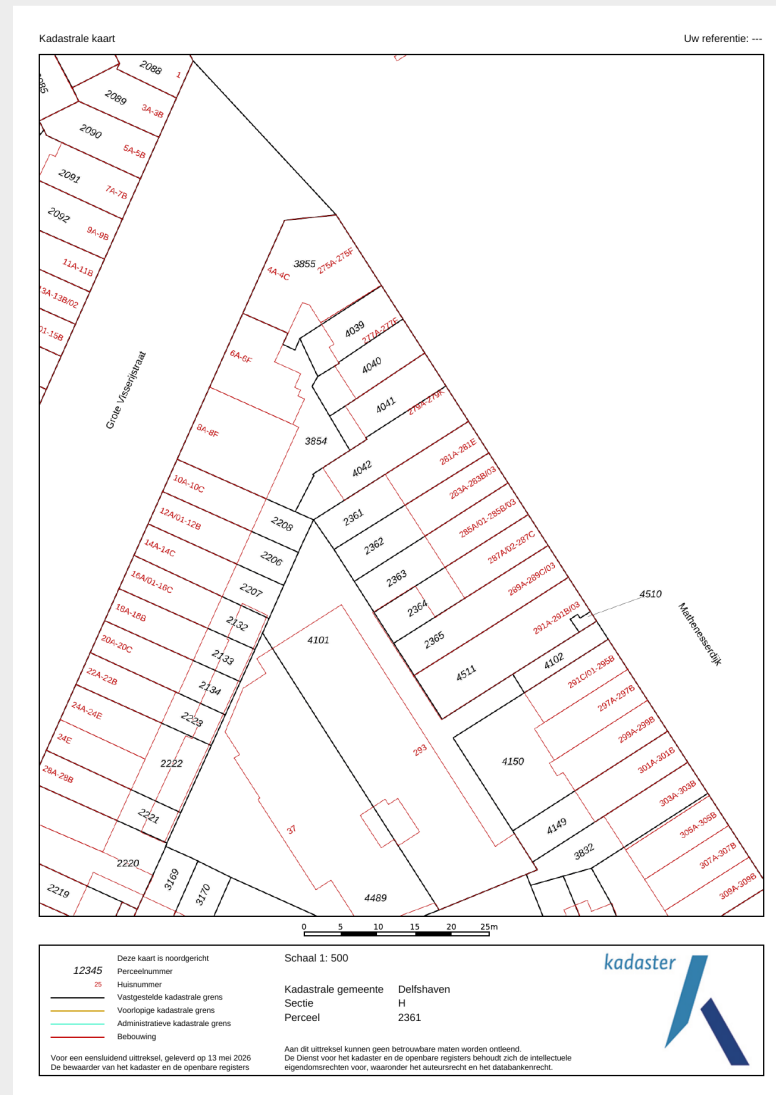
3026 GA Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie H, nummer 5259

Kadastraal eigendom

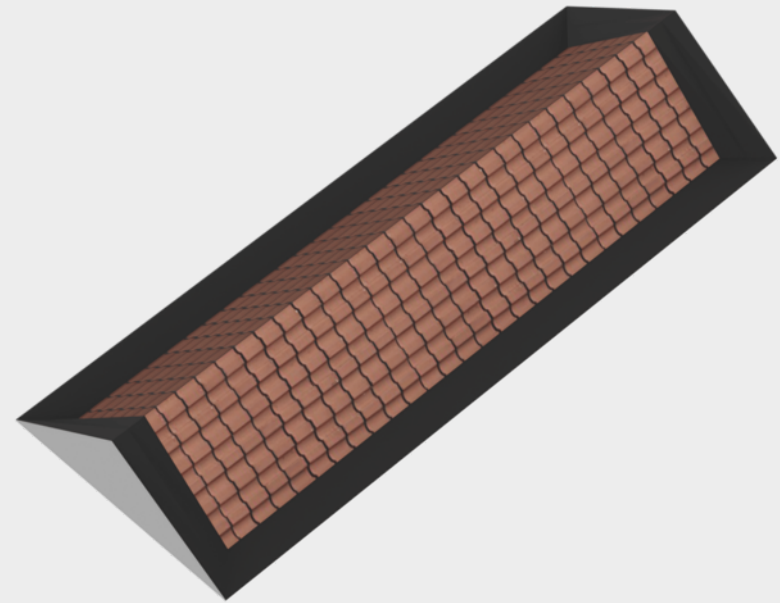
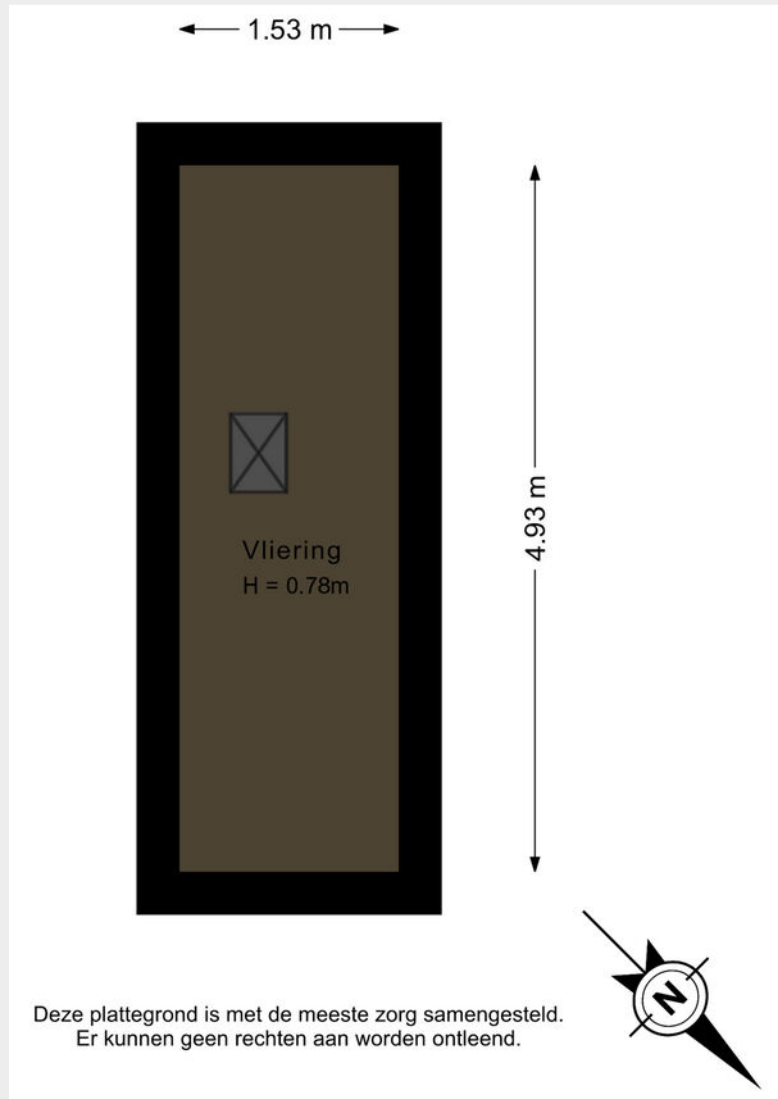
Volle eigendom



Plattegrond



Plattegrond



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 NRVV 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 NRVV 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

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

