

Rotterdam
Mauritsweg 53 A



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.275.000,- 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.



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl

Omschrijving

Een zeldzame kans in hartje Rotterdam: ruim 320 m² woonoppervlakte verdeeld over drie indrukwekkende verdiepingen, een statig pand uit 1874 vol authentieke details, twee balkons, een dakterras, zeven kamers, drie badkamers én ongekende mogelijkheden voor wonen, werken of investeren. Dit is zo'n pand waar je direct voelt dat het bijzonder is.

EEN STATIG HERENHUIS MET KARAKTER EN ALLURE

Aan de geliefde Mauritsweg, op steenworp afstand van Rotterdam Centraal Station en het bruisende stadscentrum, bevindt zich deze uitzonderlijke bovenwoning. Gevestigd in een prachtig historisch pand uit 1874, waar de grandeur van vroeger nog volop aanwezig is.

Vanaf het moment dat je binnenkomt, word je verwelkomd door de sfeer die alleen een pand als dit kan bieden. De royale entree met marmeren vloer vormt een indrukwekkende eerste kennismaking. Hoge plafonds, originele ornamenten, karakteristieke schouwen, prachtige houten vloeren, authentieke ensuite deuren en zichtbare balkconstructies zorgen ervoor dat vrijwel iedere ruimte een eigen verhaal vertelt. Tegelijkertijd biedt het pand alle ruimte om het verder naar eigen smaak te moderniseren en toekomstbestendig te maken. Juist die combinatie van karakter, ruimte en mogelijkheden maakt dit een object dat zelden beschikbaar komt.

WONEN, WERKEN OF COMBINEREN

Wat dit pand extra bijzonder maakt, is de veelzijdigheid. De eerste verdieping beschikt momenteel over een eigen indeling met twee royale kamers, een keuken, badkamer en separate toiletruimte. Hierdoor leent deze verdieping zich uitstekend als kantoor aan huis, praktijkruimte, gastenverblijf of zelfstandige woonlaag. De tweede en derde verdieping vormen samen een royale woning met meerdere slaapkamers, badkamers en leefruimtes. Hierdoor ontstaat een unieke combinatie van wonen en werken onder één dak, zonder concessies te doen aan privacy of ruimte.

Voor ondernemers biedt dit de kans om wonen en werken op een prestigieuze locatie te combineren. Voor gezinnen biedt het juist ongekend veel leefruimte midden in de stad.



Omschrijving

RUIMTE IN OVERVLOED

Met circa 320 m² woonoppervlakte beschikt dit pand over afmetingen die je in het centrum van Rotterdam maar zelden tegenkomt.

De verschillende woonlagen bieden ruimte aan meerdere slaapkamers, werkkamers, hobbyruimtes of logeerkamers. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het gevoel van ruimte.

Op de bovenste verdieping ontstaat een bijzonder sfeervolle leefomgeving door de zichtbare houten balken, de dakramen en de gezellige houtkachel. Hier komen karakter en wooncomfort op een prachtige manier samen.

Bovendien is vanuit deze verdieping de bergzolder bereikbaar, waardoor er ook aan praktische bergruimte geen gebrek is.

BUITENRUIMTE OP ELK NIVEAU

In totaal beschikt het pand over circa 38 m² aan buitenruimte, verdeeld over meerdere balkons, aangevuld met een heerlijk dakterras van circa 10 m².

Aan de achterzijde geniet je van royale balkons met uitzicht op de gezamenlijke binnentuin. Hier ervaar je verrassend veel rust en privacy midden in de stad. Het balkon op de eerste verdieping kan bovendien worden afgesloten, waardoor deze ruimte vrijwel het hele jaar door bruikbaar is.

Het dakterras is heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten, midden tussen de Rotterdamse skyline.

EEN FANTASTISCHE BASIS VOOR DE TOEKOMST

Het pand verkeert in een nette en goed onderhouden staat. In 2021 is de voorgevel professioneel hersteld en zijn tegelijkertijd de kozijnen aan de voorzijde vernieuwd. Ook het dak is recent gedeeltelijk hersteld.

Hoewel het object direct bruikbaar is, biedt het tegelijkertijd alle mogelijkheden om

het verder naar eigen smaak te moderniseren. Hierdoor kun je hier werkelijk jouw droomwoning realiseren, volledig afgestemd op jouw wensen.

Ook voor beleggers en ontwikkelaars biedt het pand interessante perspectieven.

Door de omvang, de bestaande functionele scheiding tussen de eerste verdieping en de bovenliggende woonlagen en de centrale ligging ontstaan er diverse toekomstscenario's die nader onderzocht kunnen worden.

WONEN OP EEN VAN DE MOOISTE PLEKKEN VAN ROTTERDAM

De Mauritsweg behoort al jarenlang tot de meest geliefde straten van Rotterdam.

Hier woon je op loopafstand van Rotterdam Centraal Station, de Kruiskade, de Westersingel en het Museumpark.

Restaurants, terrassen, winkels, cultuur, openbaar vervoer en dagelijkse voorzieningen bevinden zich letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd biedt de statige uitstraling van de straat een rust en kwaliteit die je niet direct verwacht midden in de stad.

Deze locatie combineert het beste van twee werelden: de levendigheid van het centrum én de uitstraling van een klassieke stadswoning met allure.

KENMERKEN

- Bouwjaar ca. 1874
- Woonoppervlakte ca. 320 m²
- Gelegen in een karakteristiek en statig pand
- Authentieke details zoals ornamentenplafonds, schouwen, houten vloeren en ensuite deuren
- Twee balkons en een dakterras
- Drie badkamers aanwezig
- Twee keukens aanwezig



Kenmerken



Woonoppervlakte
320 m²



Bouwjaar
1874

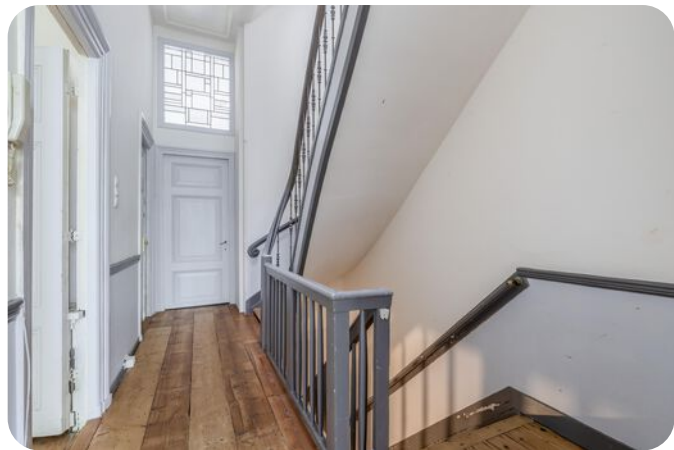


Slaapkamers
5

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	320 m ²
Inhoud	1349 m ³
Bouwjaar	1874
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas









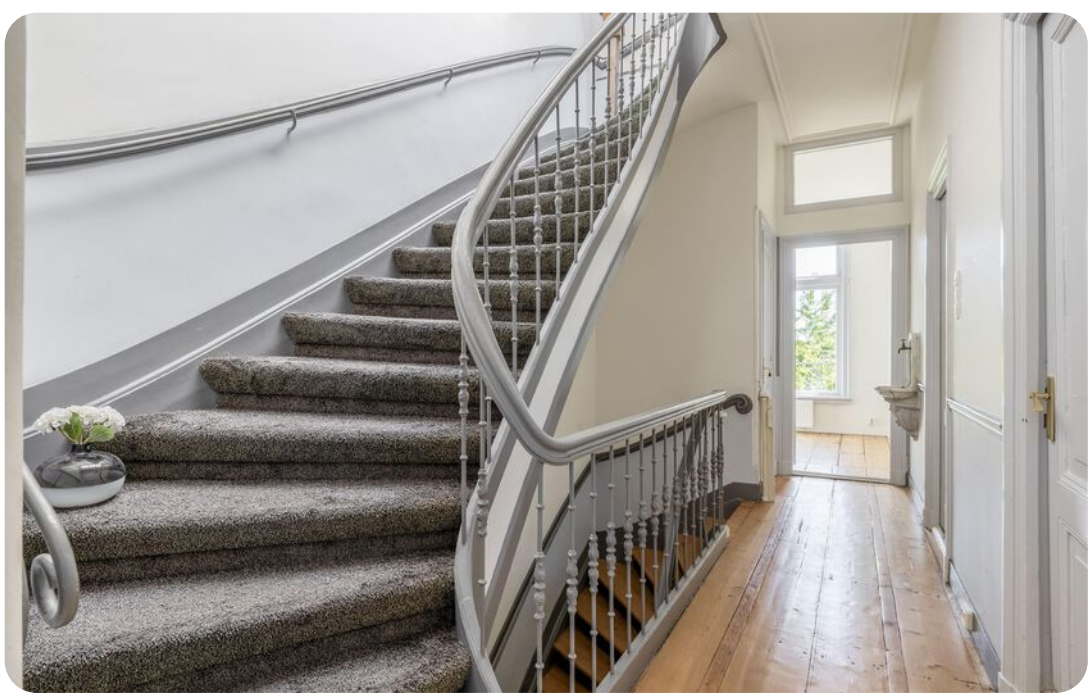


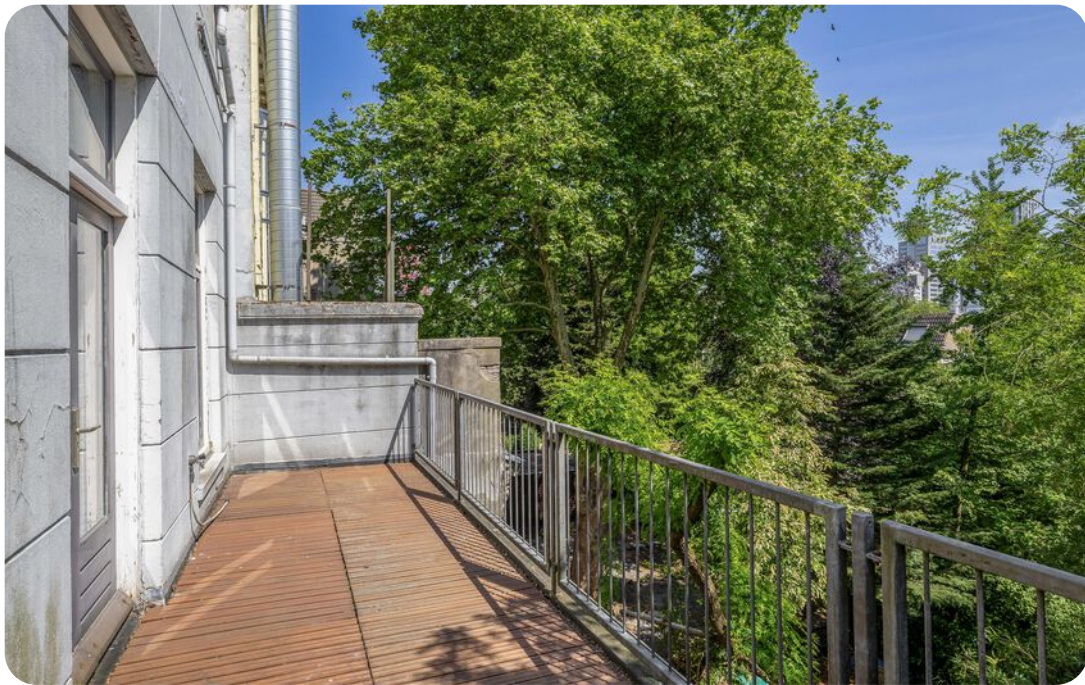


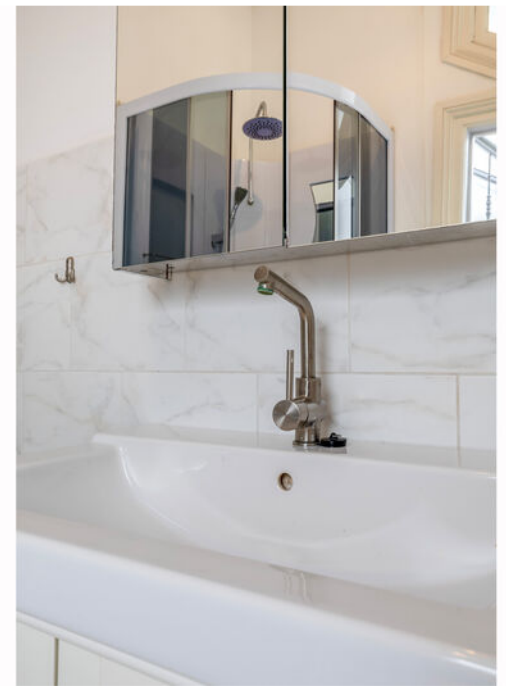






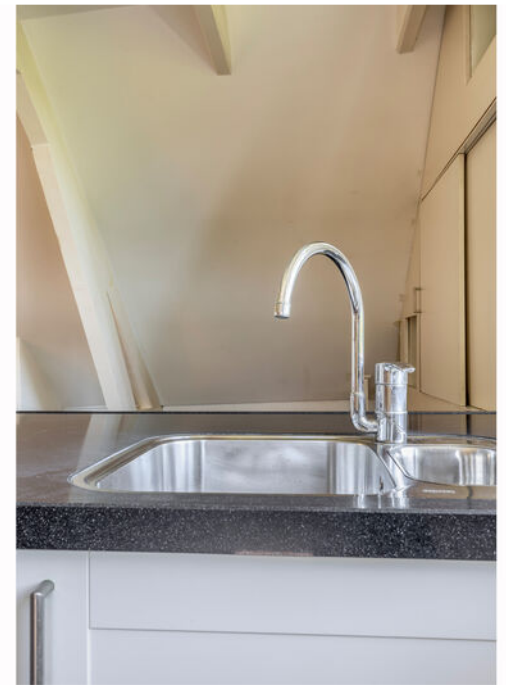




















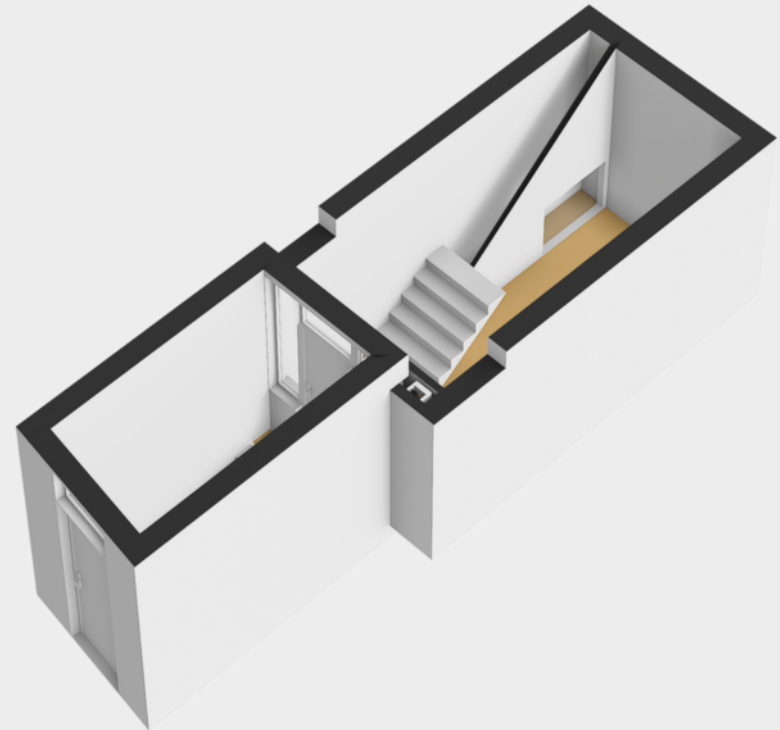
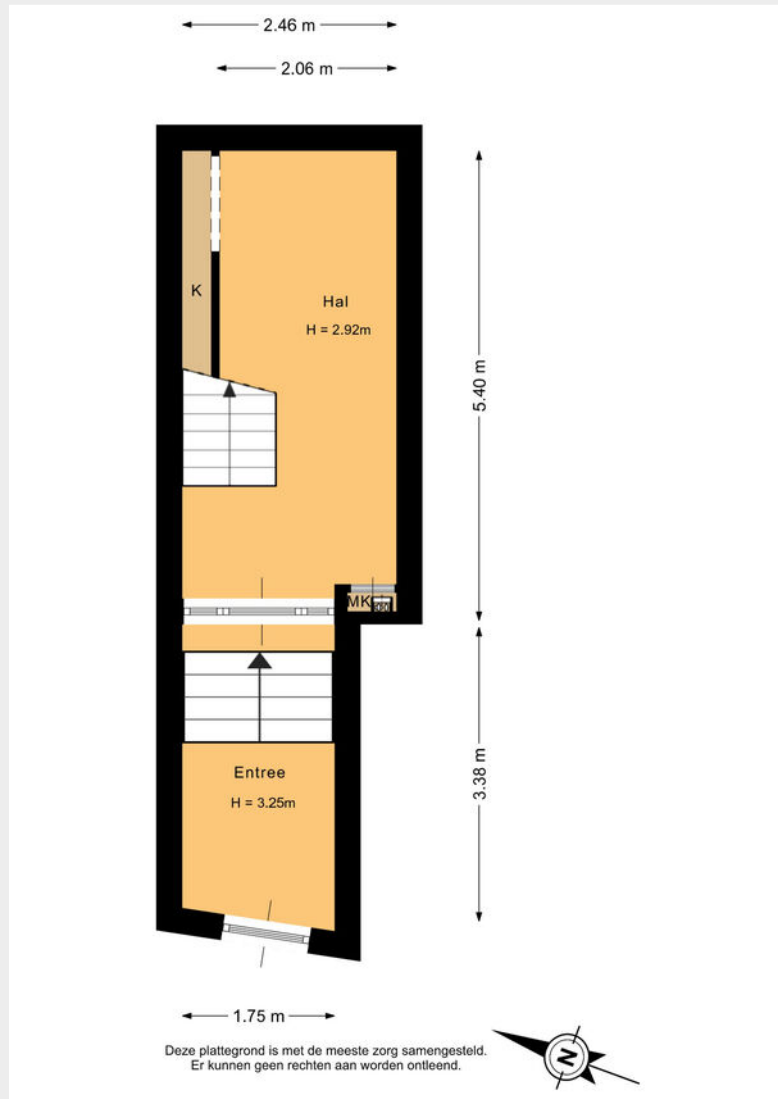


Virtueel > bezichtigen >

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



Plattegrond



Plattegrond



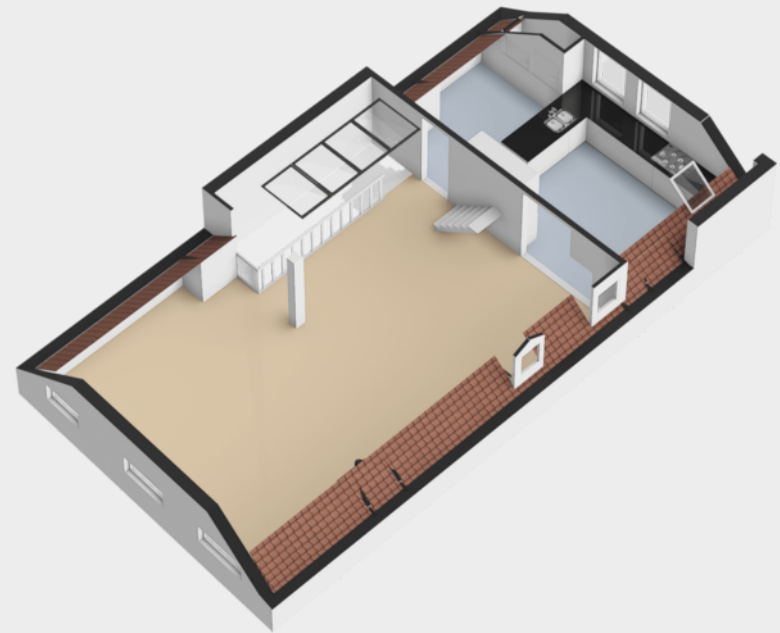
Plattegrond



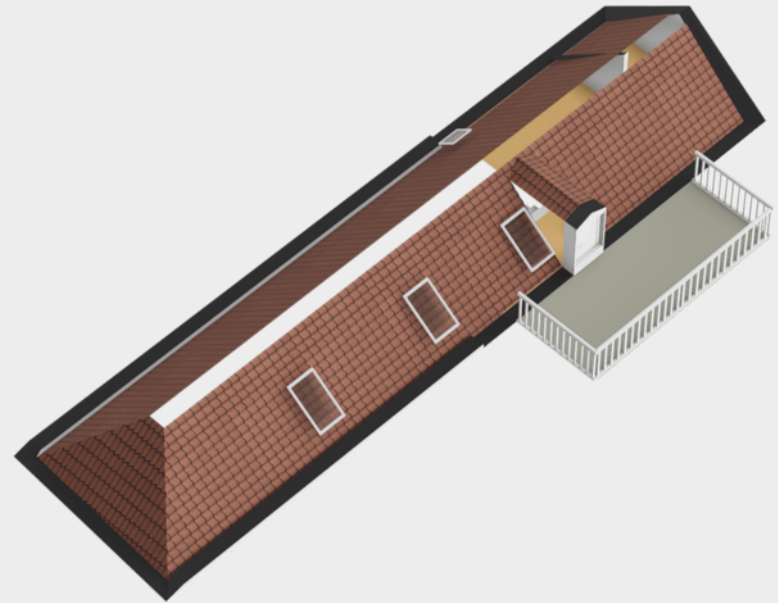
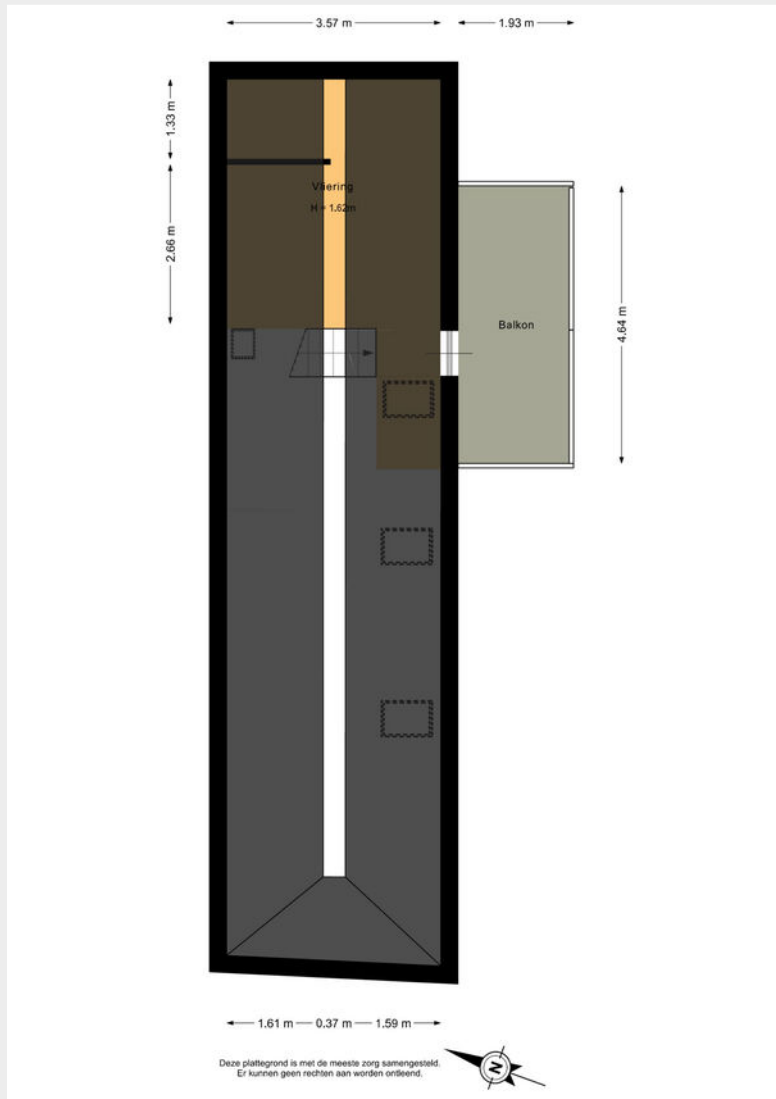
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Houtkachel	X			- oven	X		
Radiatorafwerking	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
Verlichting, te weten				- koelkast	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vriezer	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- losse (hang)lampen	X			- vaatwasser	X		
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- houten vloer(delen)	X			- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherm)	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilet	X		
- (gas)fornuis	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- afzuigkap	X						
- magnetron	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X						
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Beplanting	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



Daan>
de Neve>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
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

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

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

