

TE KOOP

Eendrachtsstraat 139 D

Rotterdam



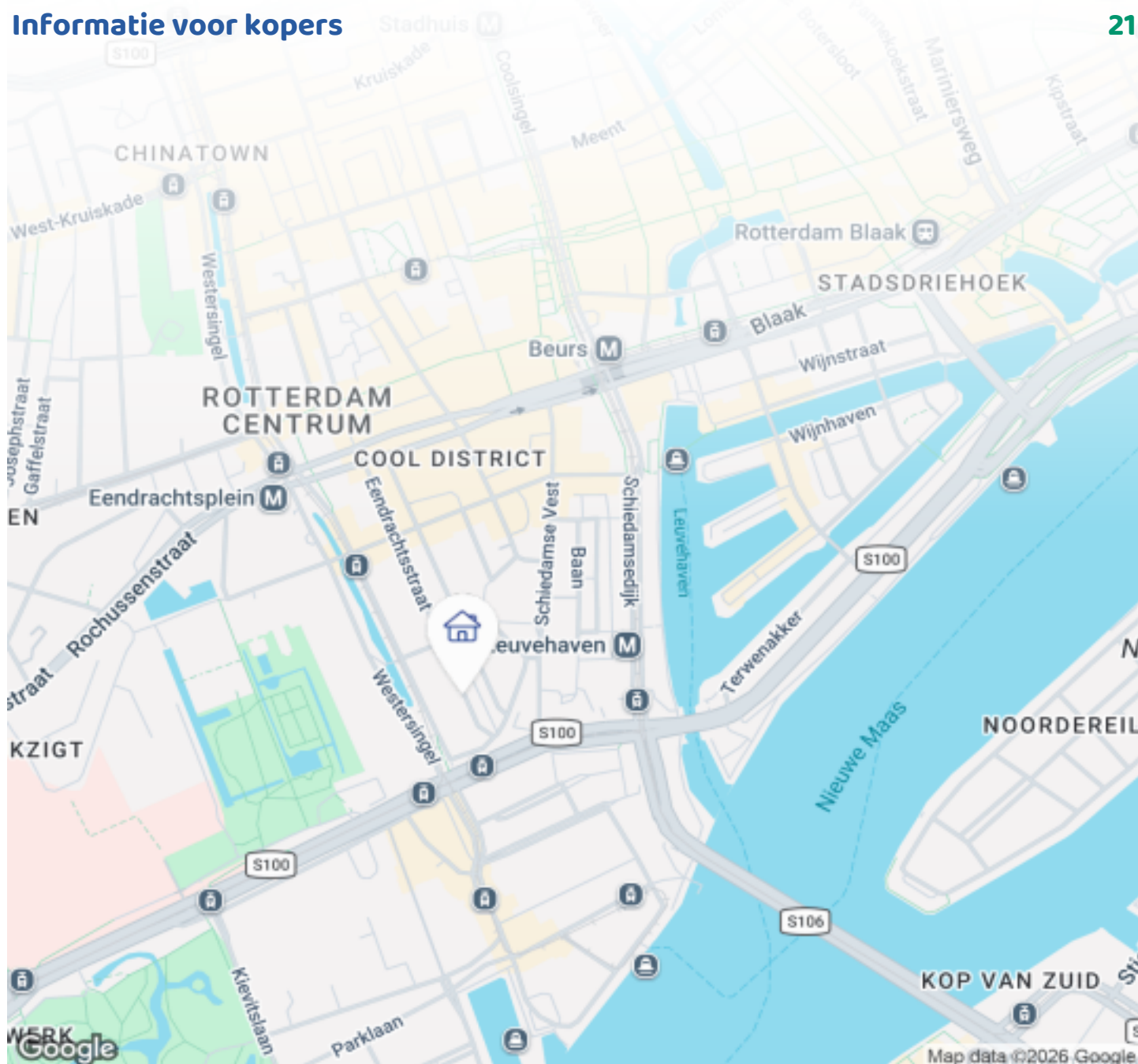
Vraagprijs

€ 569.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

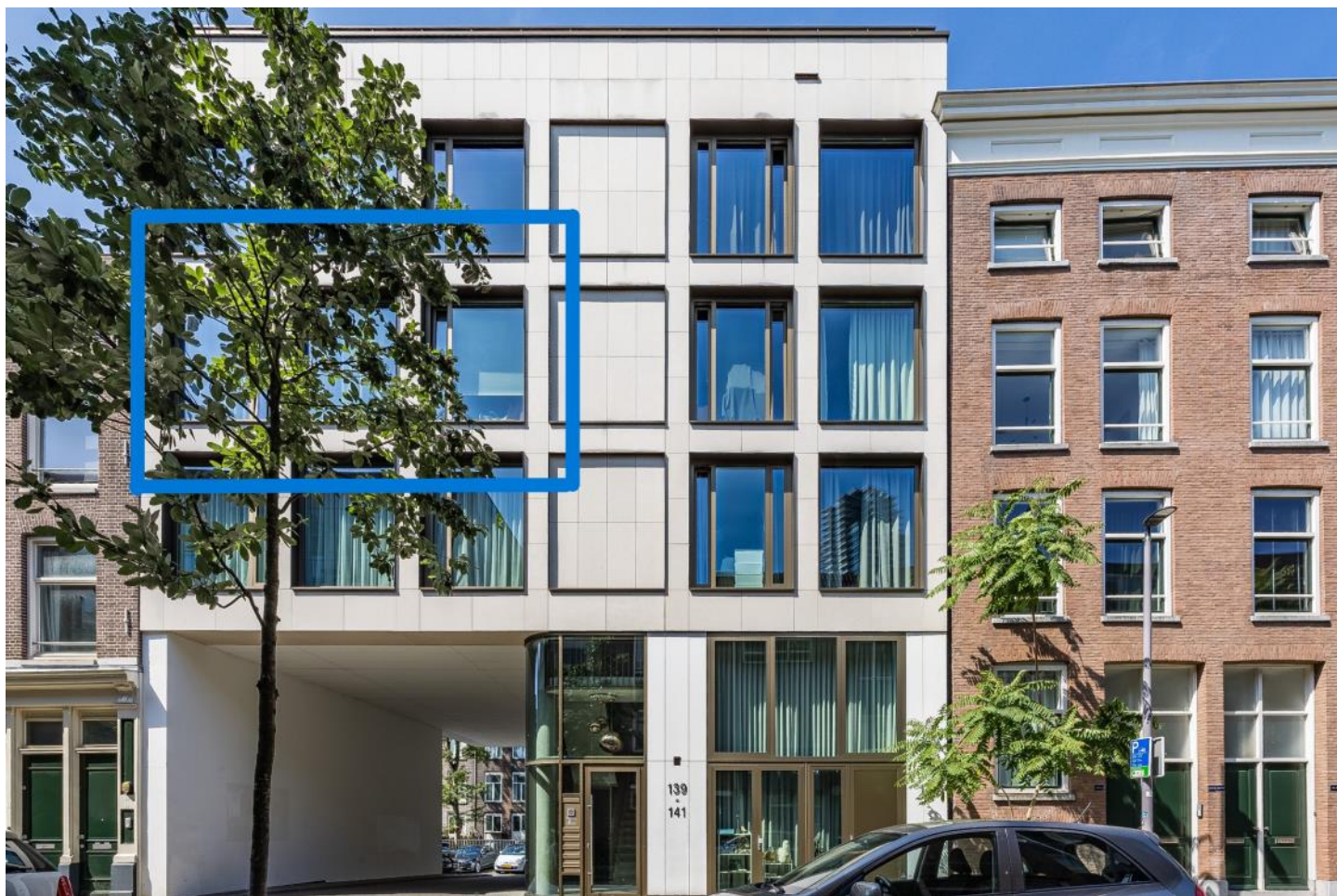
Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Eendrachtsstraat 139 D, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een instapklaar appartement waar comfort, duurzaamheid en een levendige stadsomgeving samenkomen?

Dan is dit moderne appartement van bijna 90m² met twee slaapkamers, een zonnig terras en energielabel A+ in het centrum van Rotterdam absoluut jouw droomwoning.

Dit uitstekend onderhouden appartement uit 2019 is gelegen op de tweede verdieping van het kleinschalige complex 'House of Cool' (voorzien van een lift) en beschikt over twee slaapkamers, een stijlvolle badkamer, een ruime woonkamer en een moderne open woonkeuken welke o.a. is voorzien van luxe apparatuur zoals een Bora en Quooker. Het zonnige terras van ca.9m² op het zuidwesten vormt een heerlijke plek om van de middag en avondzon te genieten.

De ligging is uitstekend. Op loopafstand bevinden zich de gezellige Witte de Withstraat, diverse restaurants,



Woningbrochure: Eendachtsstraat 139 D, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

cafés en winkels. Ook voor ontspanning in het groen zit je hier perfect: de Eendrachtstuin, Westersingel, het prachtige Museumpark, en Het Park bij de Euromast liggen op korte afstand en bieden volop ruimte om te wandelen, sporten of te ontspannen. Daarnaast liggen het Binnenwegplein, de Coolsingel en de Koopgoot om de hoek, wat zorgt voor een unieke combinatie van levendigheid en gemak.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Tramhaltes bevinden zich voor de deur en metrostation Leuvehaven ligt op korte loopafstand. Rotterdam Centraal Station is binnen circa 10 minuten bereikbaar.

Kortom: Een instapklaar appartement met een hoog afwerkingsniveau, een zonnig terras op een fantastische locatie waar stadsleven en groen perfect samenkomen. Zie jij jezelf hier wonen? Grijp dan deze kans en plan snel een bezichtiging! Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

Indeling

Begane grond:

Via de stijlvolle, afgesloten entree met intercominstallatie en brievenbussen bereik je zowel het trappenhuis als de lift.

2e verdieping:

Vanuit de hal heb je toegang tot alle vertrekken. De inpandige berging is zeker het benoemen waard. Deze ruimte is o.a. uitgerust met aansluitingen voor de wasmachine, de WTW-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de waterontharder. Een mooie combinatie van comfort en duurzaamheid. Daarnaast biedt deze ruimte volop extra opbergmogelijkheden, ideaal voor het netjes opbergen van voorraden en huishoudelijke benodigdheden.

Twee ruime, lichte slaapkamers aan de voorzijde: Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee ruime slaapkamers, één van ca.8m² en één van maar liefst ca.18m² groot. Beide kamers zijn prettig in te delen en dankzij de grote raampartijen genieten ze van veel natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een lichte en

aangename sfeer. Perfect als comfortabele slaapkamers en ook ideaal in te richten als werk- en/of hobbyruimte.

Luxe badkamer en separaat toilet met hoogwaardige afwerking:

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met regendouche, een comfortabel ligbad, designradiator en een maatwerk wastafelmeubel. De combinatie van donkere vloertegels en lichte wandtegels geeft de ruimte een luxe en tijdloze uitstraling.

Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, uitgevoerd in dezelfde verzorgde stijl.

Riante woonkamer met luxe keuken en uitzonderlijk terras:

Door de slimme indeling, de royale raampartijen en de aangrenzende buitenruimte voelt de living uitzonderlijk ruim en licht aan. De open keuken met kookeiland vormt het hart van de woning en sluit naadloos aan op de woonkamer.. ideaal voor gezellige avonden met familie of vrienden.

De keuken is compleet uitgerust met een vaatwasser, combi-oven, 4 pits Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker en koel-vriescombinatie, aangevuld met voldoende kastruimte.

Via de schuifpui bereik je het royale balkon/terras. Een buitenruimte van dit formaat is zeldzaam in het centrum van Rotterdam! Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier optimaal van de middag en avondzon. Een heerlijke plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De gehele woning (met uitzondering van de badkamer en het toilet) is afgewerkt met een strakke lichtgrijze PU gietvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming, welke bijdraagt aan de hoogwaardige en moderne uitstraling.

Gemeenschappelijke fietsenstalling en berging:

Aan de achterzijde van het complex bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenstalling, voorzien van een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

eigen bergkast. Ideaal voor het veilig stallen van fietsen en het netjes opbergen van extra spullen. Deze praktische ruimte is bovendien eenvoudig bereikbaar via de buitenzijde van het gebouw.

Parkeren is mogelijk in de directe omgeving (o.a. achter het complex) via betaald parkeren. Daarnaast kunnen er parkeervergunningen worden aangevraagd bij de gemeente Rotterdam, inclusief een bezoekersvergunning.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2019
- Woonoppervlakte ca.87m²
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht!)
- Verwarming en warm water middels CV-Combiketel (Intergas Kompakt Hre, bouwjaar 2019), in combinatie met een WTW-installatie en een elektrische boiler.
- Geheel voorzien kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Luxe faciliteiten: o.a. waterontharder, Quooker, Bora en vloerverwarming
- Energielabel: A+ en 4 eigen zonnepanelen op het dak
- Ruim balkon/terras van ca.9m², gelegen op het Zuidwesten
- Goed functionerende kleinschalige, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage ca. €214,- per maand (inclusief gemeenschappelijke fietsenberging, met bergkast)
- Centrum, A-locatie en dus zijn in de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, (basis-)scholen, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg









FOTO'S





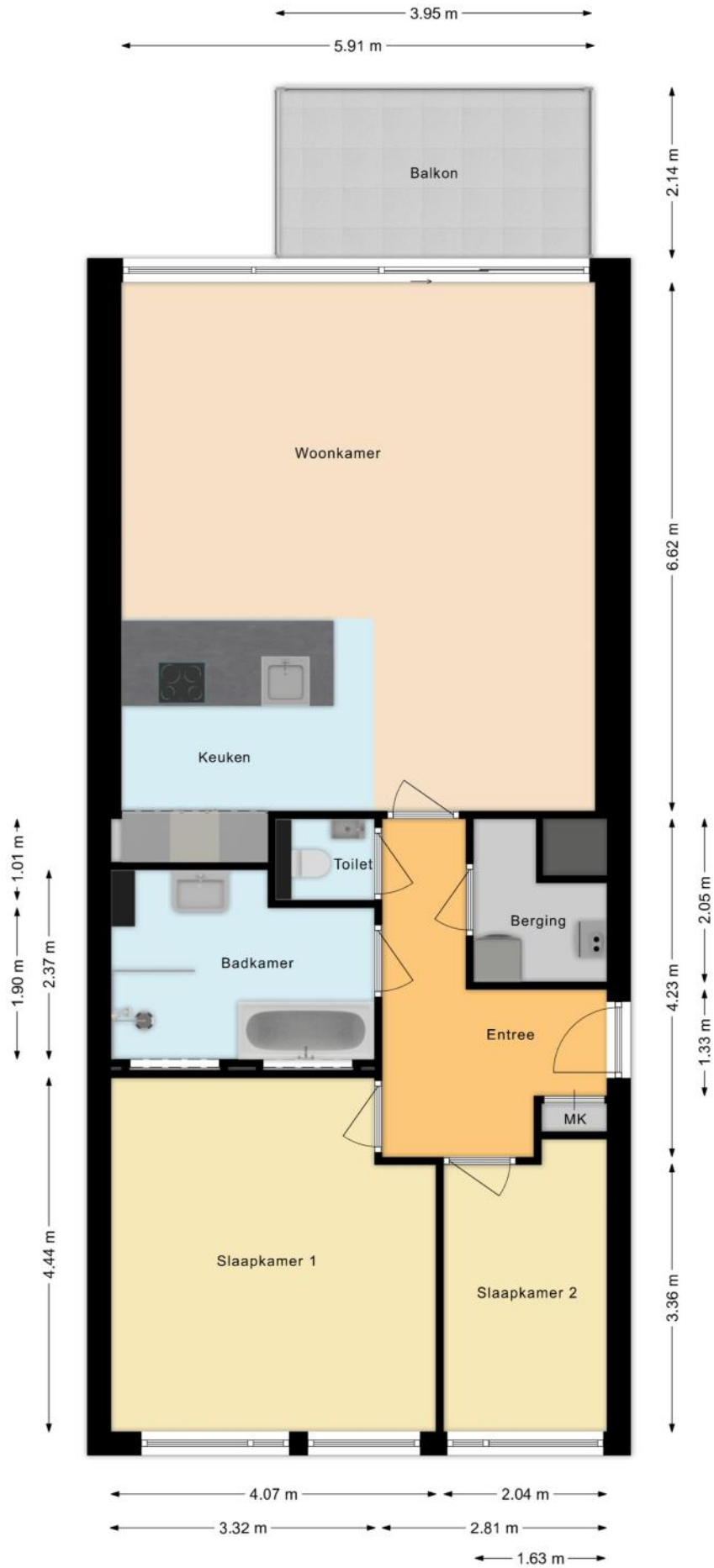


FOTO'S





PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	290 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	87 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m²

* 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 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Schuifpui, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompakt Hre
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Betaald parkeren,
Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 214 per maand

Kadastrale gegevens

Rotterdam AG 2291 4

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Vanuit de VvE is er beschikking over een gemeenschappelijke fietsenberging

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Ter overname:

- woonkamer: TV console gemaakt van walnoten hout
- werkkamer: boekenplank
- overal: gordijnen
- 3x Tado slimme e-thermostaat

Blijft achter:

- slaapkamer: boekenplanken
- slaapkamer: kledingkast
- badkamer: houten badkamermeubel
- CAT6 bekabeling in huis incl. hub in meterkast



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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.