

TE KOOP

Beverstraat 198

Rotterdam



Vraagprijs

€ 385.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Beverstraat 198, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



(T)HUISGELUK IN FEIJENOORD!

Ben je op zoek naar een royale gezinswoning met volop leefruimte én mogelijkheden om mee te groeien met jouw woonwensen? Dan is deze verrassend ruime 3-laagse woning aan de Beverstraat 198 absoluut een bezichtiging waard!

Met circa 122 m² woonoppervlakte, een heerlijke tuin, veranda, balkon, drie ruime slaapkamers, 8 zonnepanelen en energielabel A woon je hier comfortabel en energiezuinig. Extra bijzonder: de royale eerste verdieping biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer én badkamer te realiseren, waardoor er zelfs vier ruime slaapkamers en twee badkamers kunnen ontstaan. Ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of wie toekomstbestendig wil wonen.

Gelegen in het levendige Feijenoord woon je hier centraal, met winkels, openbaar vervoer, horeca en diverse hotspots binnen handbereik.



Woningbrochure: Beverstraat 198, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond: Via een speels trappetje bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast en een ruime toiletruimte met fontein. Aan de voorzijde bevindt zich de nette, witte keuken met een stijlvol granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, koelkast en gaskookplaat.

De uitgebouwde woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de royale afmetingen en de grote schuifpui geniet je hier van veel licht en een prettige verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer stap je direct de afgesloten veranda binnen; een heerlijke extra leefruimte waar je vrijwel het hele jaar door kunt ontspannen.

De achtertuin beschikt over een ruime berging over de volledige breedte van de tuin, voorzien van elektra en een praktisch keukenblok met wasbak. Ideaal als hobbyruimte, werkplek of extra opslag.

Eerste verdieping: Deze verdieping biedt een unieke kans voor wie extra woonruimte wenst. Op de overloop kom je uit in een royale multifunctionele ruimte aan de voorzijde, momenteel perfect als werk-, speel- of hobbykamer. Het Franse balkon zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met grote schuifpuien naar het balkon over de volledige breedte van de woning.

Dankzij de royale opzet van deze verdieping bestaat hier de mogelijkheid om een extra slaapkamer en/of een tweede badkamer te realiseren. Hierdoor kan de woning worden uitgebreid naar maar liefst vier volwaardige slaapkamers, met de optie voor twee badkamers. Een aantrekkelijke meerwaarde voor gezinnen en woningzoekers die graag vooruitdenken.

Tweede verdieping: De bovenste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers van goed formaat. Daarnaast bevindt zich hier de complete badkamer, voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en radiator.

Wonen in Feijenoord

Feijenoord ontwikkelt zich razendsnel tot een van de meest dynamische woongebieden van Rotterdam. De wijk combineert een rijke historie met moderne ontwikkelingen, gezellige horeca, culturele hotspots en uitstekende voorzieningen.

Voor dagelijkse boodschappen, sportvoorzieningen en scholen hoef je nooit ver te reizen. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld, waardoor het stadscentrum en andere delen van Rotterdam snel bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

Bouwjaar 1997

Woonoppervlakte circa 122 m²

Perceeloppervlakte 102 m²

Eigen grond

Energielabel A

8 zonnepanelen

CV-ketel (Remeha Calenta, 2013)

Royale veranda en balkon

Ruime tuin met berging

Mogelijkheid tot realiseren van een extra slaapkamer en/of tweede badkamer op de eerste verdieping

Potentie voor maar liefst 4 ruime slaapkamers

Oplevering in overleg

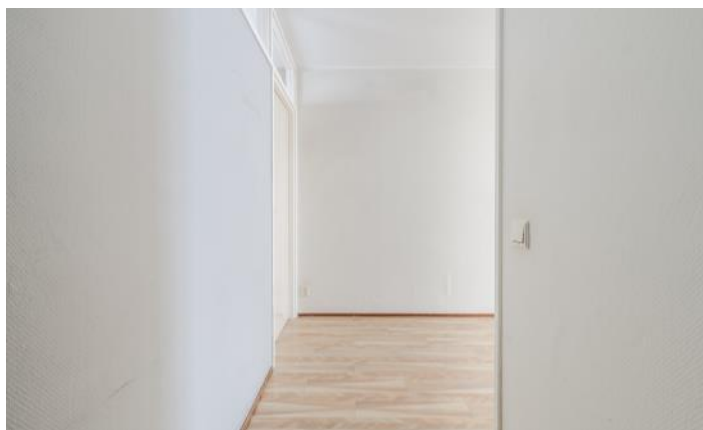
Een woning die niet alleen veel ruimte biedt, maar ook de flexibiliteit om mee te groeien met jouw toekomst.

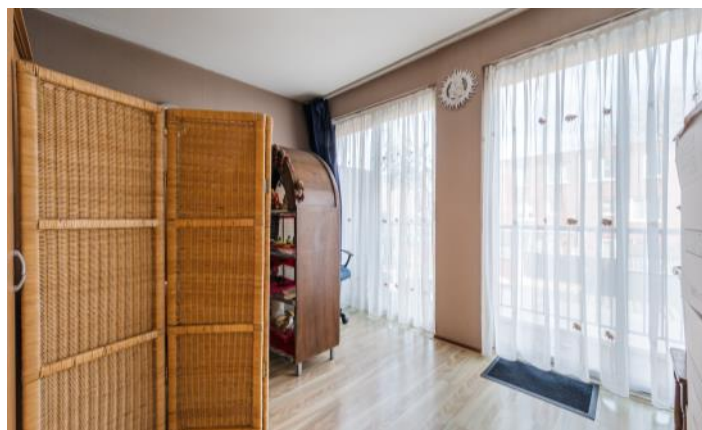
Maak snel een afspraak en ontdek zelf de mogelijkheden van Beverstraat 198!



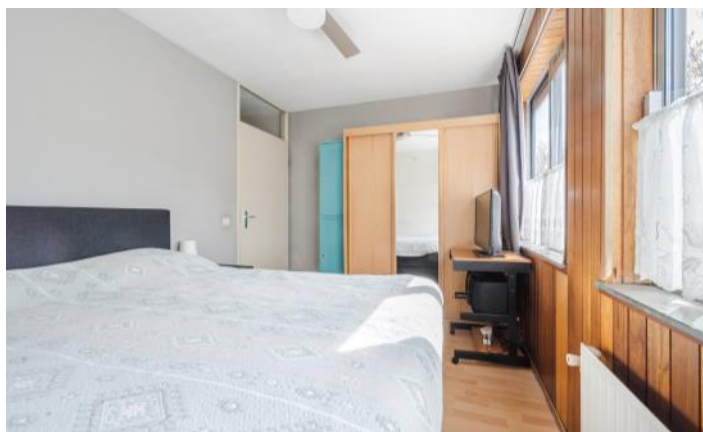












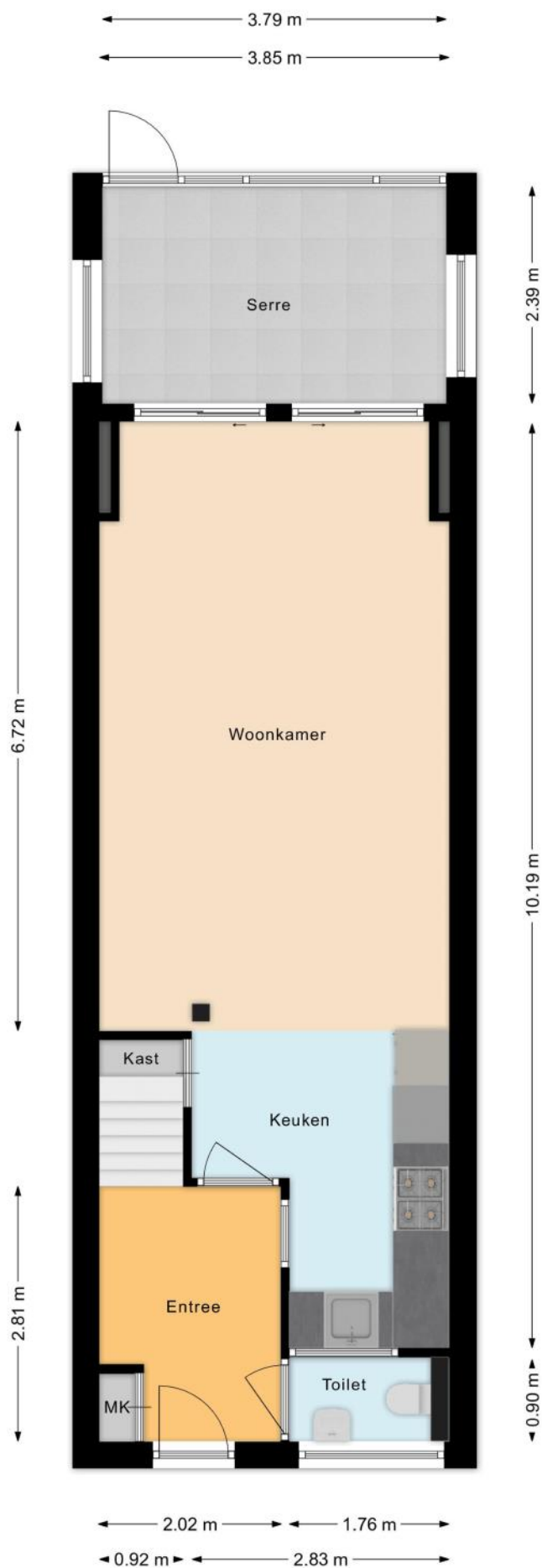




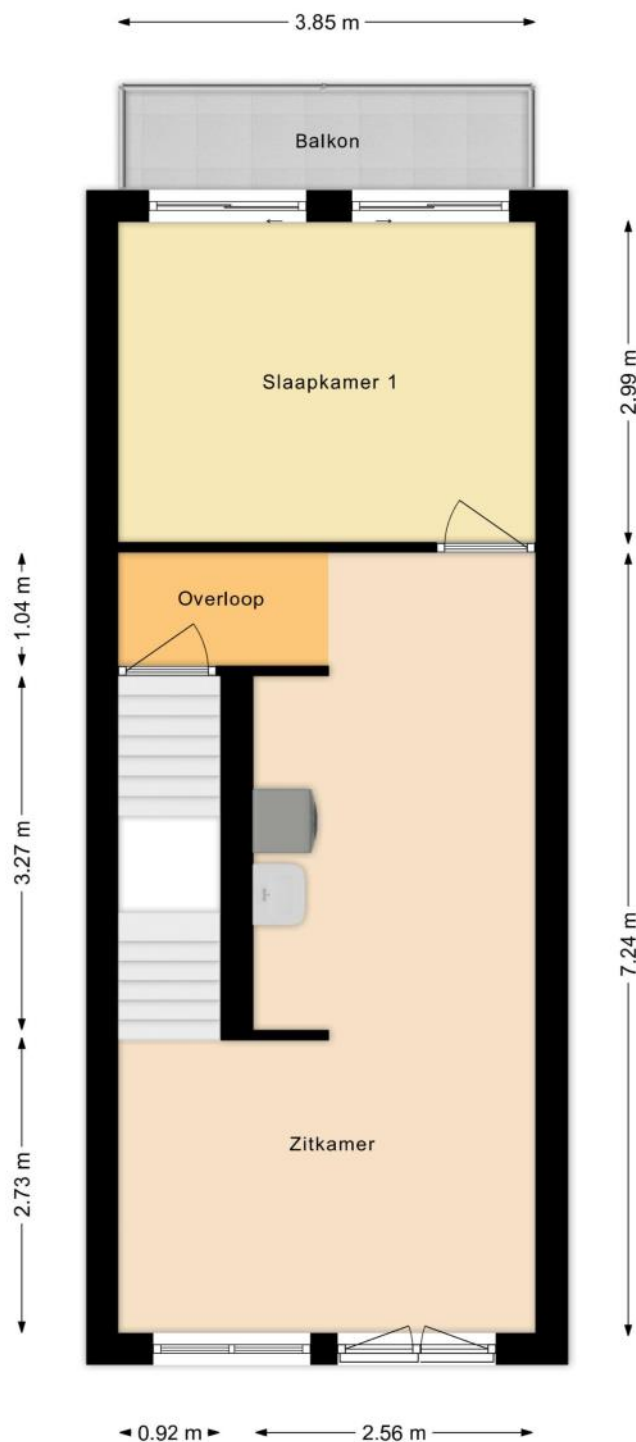




PLATTEGRONDEN



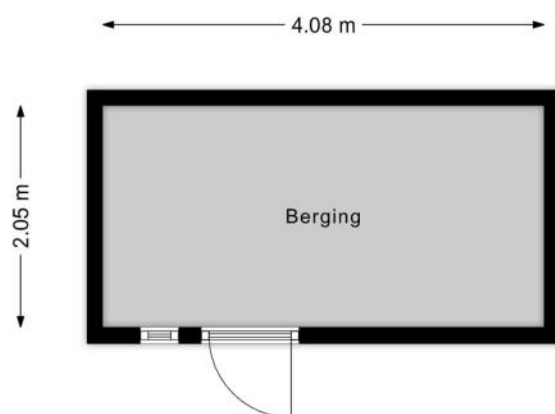
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1997
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	102 m ²
Inhoud	438 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	122 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	18 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	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Frans balkon, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Calenta
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	17 m² (4,2m diep en 4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Rotterdam V 3898

Oppervlakte	102 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Vanuit de Gemeente Rotterdam geldt voor de woonwijk een Opkoopbescherming (Hillesluis is 1 van de 16 aangewezen woonwijken in Rotterdam)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

hanglamp boven eettafel, de lampen op eerste verdieping en plafondventilator in slaapkamer gaan mee. De rest blijft achter.

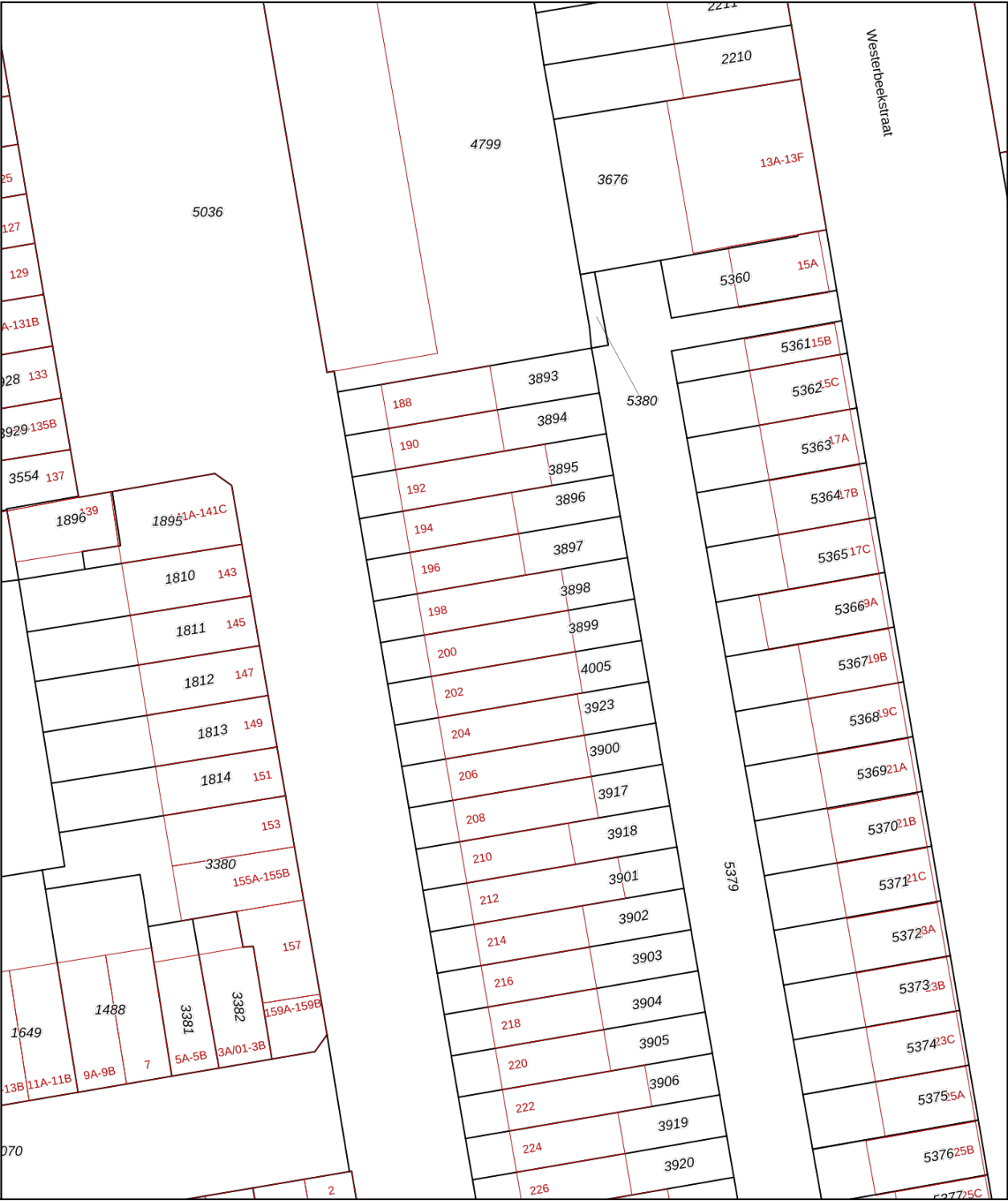


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie V

Perceel 3898

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

Ouderdomsclausule

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

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

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.