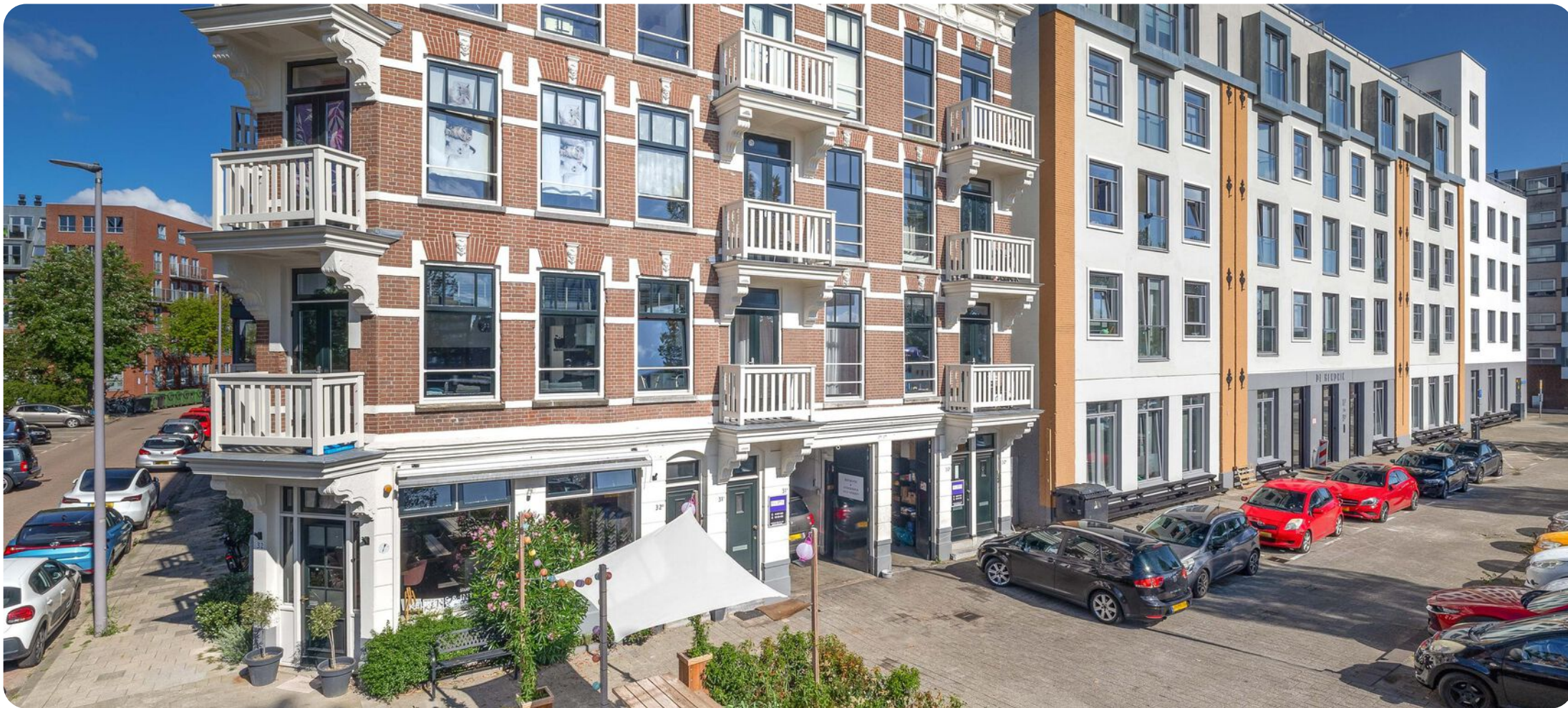


Rotterdam

Prins Hendrikkade 31 B 02



te>koop>

Vraagprijs
€ 319.000,- 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

Turn key wonen in een karakteristiek pand, met luxe afwerking (2026) en uitzicht op de Hef!

Wonen in een karakteristiek Rotterdams pand, met alles splinternieuw, een heerlijke loftachtige sfeer en uitzicht over het water? Aan de Prins Hendrikkade 31 B2 komt alles samen. Dit volledig gerenoveerde appartement van ca. 48 m² is in 2026 van top tot teen aangepakt en is daardoor écht instapklaar. Je hoeft hier alleen nog je meubels neer te zetten en je thuis te voelen. En dat met de Koningshaven en de iconische De Hef letterlijk in je uitzicht!

EEN COMPLETE MAKE OVER IN 2026

Dit appartement is in 2026 volledig gerenoveerd. Werkelijk alles is aangepakt: van de elektra, meterkast en het leidingwerk tot de keuken, badkamer en het toilet. Ook het plafond en de vloer zijn extra geïsoleerd, waardoor niet alleen de uitstraling, maar ook het wooncomfort naar een hoger niveau is gebracht. De prachtige visgraatvloer vormt de stijlvolle basis van het appartement en sluit perfect aan bij het karakter van het pand. De combinatie van authentieke elementen buiten en een eigentijdse afwerking binnen zorgt voor een bijzonder sfeervol geheel.

KOKEN, WONEN EN GENIETEN

De open keuken is een echte eyecatcher en sluit naadloos aan op de leefruimte. De moderne keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combioven. Alles wat je nodig hebt voor een uitgebreid diner of een snelle maaltijd is binnen handbereik. De open opzet zorgt voor een fijne verbinding tussen koken, eten en wonen. Dankzij de praktische indeling voelt de woning bovendien verrassend ruim aan voor zijn oppervlakte.

LUXE BADKAMER MET VLOERVERWARMING

Ook de badkamer is volledig vernieuwd en heeft een moderne, luxe uitstraling. Je beschikt hier over een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en vloerverwarming. Een heerlijke plek om je dag te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.



Omschrijving

Het separate toilet is eveneens volledig vernieuwd en sluit qua afwerking mooi aan op de rest van de woning.

WAKKER WORDEN MET WATERZICHT

Een van de absolute pluspunten is het balkon. Vanuit hier kijk je heerlijk weg over het water en heb je zicht op de Koningshaven en De Hef. Zet op een zonnige ochtend de balkondeuren open met een kop koffie erbij, of geniet hier aan het einde van de dag van het uitzicht. Dit is typisch zo'n plek waarvan je iedere dag opnieuw blij wordt.

KARAKTERISTIEK ROTTERDAMS WONEN

Het pand zelf is minstens zo bijzonder. De karakteristieke gevel, het bouwjaar uit 1894 en de authentieke uitstraling geven het geheel een prachtige Rotterdamse sfeer. De voorgevel is bovendien onlangs opgeknapt, waardoor het pand er ook aan de buitenzijde weer verzorgd bijstaat.

Tegelijkertijd woon je hier volledig comfortabel dankzij de grondige renovatie in 2026. De nieuwe CV-ketel zorgt voor de verwarming en warmwatervoorziening en biedt tevens een praktische plek voor de wasmachine. Ook de dubbele beglazing draagt bij aan het wooncomfort. Daarnaast is er een zeer ruime, eigen berging aanwezig in de bovenbouw.

DE STAD AAN JE VOETEN

De Prins Hendrikkade ligt op een fantastische plek in Rotterdam. Je woont hier tussen het water, de karakteristieke Rotterdamse architectuur en de levendigheid van de stad. De Kop van Zuid, Katendrecht en het centrum zijn allemaal eenvoudig bereikbaar. Voor een drankje, diner of avondje uit hoef je dus nooit ver. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik en dankzij het openbaar vervoer en de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen ben je snel

onderweg. Hier ervaar je het beste van twee werelden: de sfeer en het karakter van een rustige, historische omgeving én de dynamiek van de grote stad.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 48 m²
- Bouwjaar ca. 1894
- Gelegen op eigen grond
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2026
- Turn key en direct te betrekken
- Heerlijk balkon met uitzicht over het water en De Hef
- Luxe open keuken en moderne badkamer
- Nieuwe elektra, meterkast, leidingwerk en extra isolatie van plafond en vloer
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2026)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Voorgevel recent opgeknapt
- Energielabel B
- Actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage ca. € 179,- per maand
- Afzonderlijke zolderberging van ca. 10 M²
- Ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis jouw eigen NVM-makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

48 m²



Bouwjaar

1894



Slaapkamers

1

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	2
Woonoppervlakte	48 m ²
Inhoud	172 m ³
Bouwjaar	1894
Verwarming	c.v.-ketel (2026)
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

B



















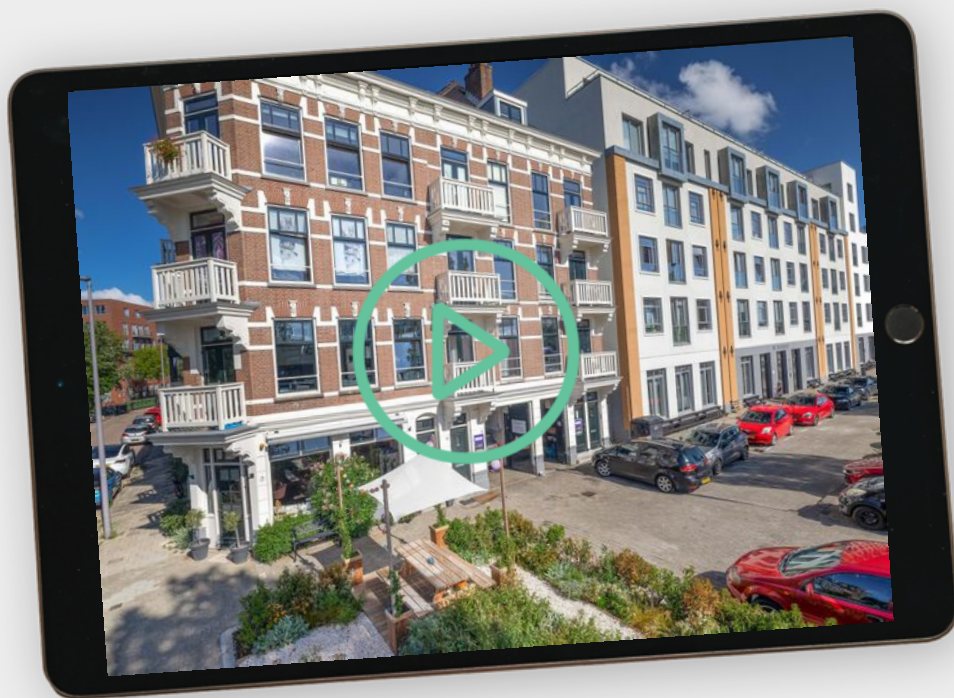






Virtueel>bezichtigen>

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



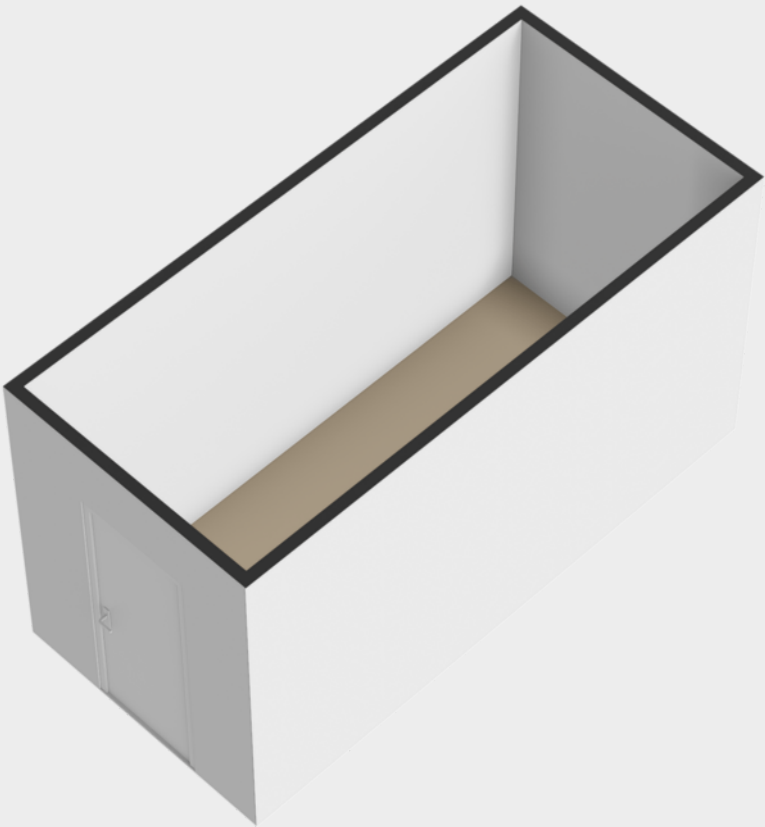
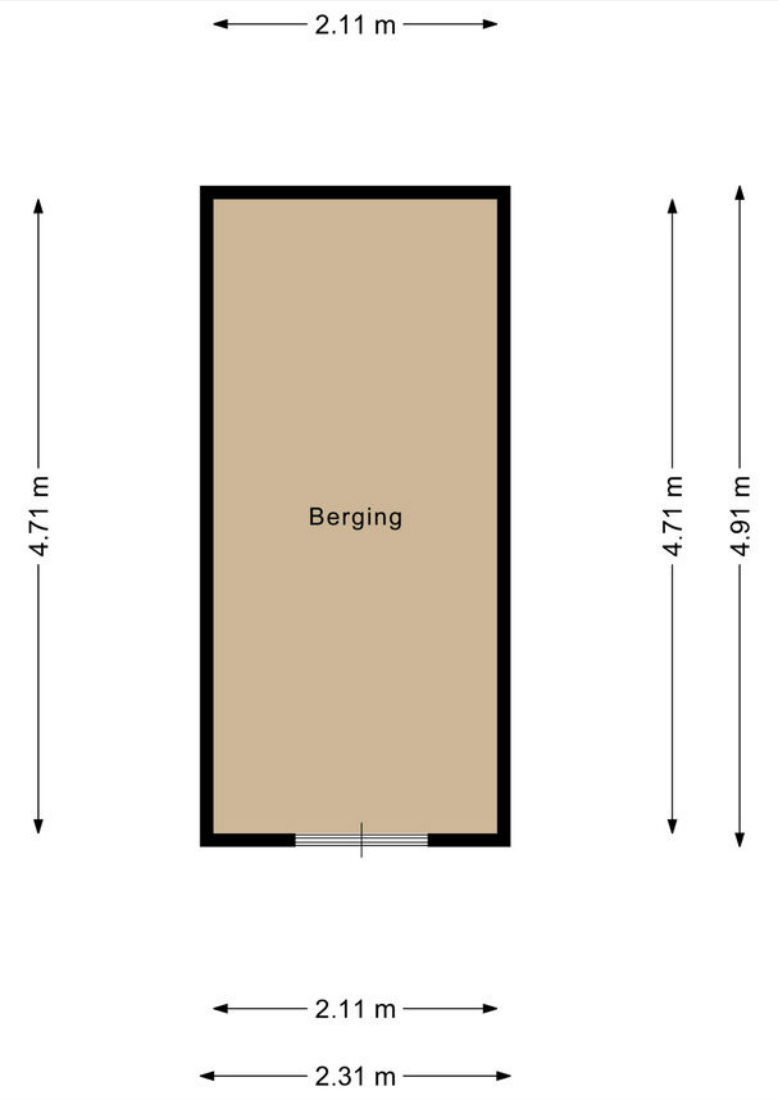
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vriezer	X		
Verlichting, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- Quooker	X		
- losse (hang)lampen	X						
				Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- toilet	X		
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- spiegelwanden	X			- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		
Woning - Keuken				- wastafelmeubel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletkast	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilet	X		
- kookplaat			X				
- (gas)fornuis	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- afzuigkap	X			(Klok)thermostaat			X
- magnetron	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- oven	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X			- CV-installatie	X		
- koelkast	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 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



Daan>
de Neve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
010 414 7600
rotterdam@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



Dirk>
Mostert>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@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 ontlenen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

