

TE KOOP

Hudsonstraat 133

Rotterdam



Vraagprijs

€ 775.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	24
Zakenlijst	28
Algemene informatie	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Hudsonstraat 133, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Uniek wonen aan het Dakpark: stadse energie, groen, vrij uitzicht en volop ruimte!

Met 158 m² woonoppervlak en circa 60 m² buitenruimte is er volop plek om te leven, werken en genieten. Grote raampartijen, hoge plafonds en een stijlvolle afwerking zorgen voor een warme, lichte en eigentijdse sfeer.

Deze stadswoning is gebouwd in 2022, is volledig gasloos, heeft energielabel A+ en beschikt over vloerverwarming door de hele woning. Verwarming en warm water worden geleverd via stadsverwarming. De woning beschikt over een eigen overdekte parkeerplaats. Vanuit de inpandige berging is er directe toegang tot de afgesloten parkeergarage. De groene daktuin en het zonnige dakterras bieden volop ruimte om buiten te zijn.

De ligging is bijzonder. Direct aan het Dakpark, op de eerste rij, woon je op een plek waar stad en groen letterlijk samenkomen. Vanaf hier loop je zo het groen



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

van het Dakpark in voor een wandeling, om te spelen bij de watertrap of om te genieten van een mooie zonsondergang. De markt op het Visserijplein, historisch Delfshaven en het Merwe-Vierhavensgebied liggen op korte loopafstand. Het centrum van Rotterdam bereik je in circa 10 minuten fietsen; ook met de metro of tram ben je er snel.

INDELING

Begane grond

Via de ruime entree bereik je de tweede woonkamer met openslaande deuren. Een fijne plek om te ontspannen, films te kijken of kinderen hun eigen plek te geven. De ruimte is ook uitstekend geschikt als speelkamer, hobbyruimte of werkkamer. Verder bevinden zich op deze verdieping een ruime inpandige berging met wasruimte en toegang tot de parkeergarage, de meterkast en extra bergruimte onder de trap. Het toilet heeft een eigen karakter dankzij de bijzondere wandtegels en ton-sur-ton kleurstelling.

Eerste verdieping

De woonkamer biedt volop plek voor een comfortabele zithoek en eettafel. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en aan de voorzijde heb je vrij uitzicht over het Dakpark.

De open keuken vormt een sfeervol geheel met de leefruimte. Het handgemaakte terrazzo werkblad en de betegelde spoelbak geven de keuken karakter. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven met zelfreinigende functie, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Via de schuifpui stap je de groene daktuin in. Zo wordt buitenleven hier vanzelf een verlengstuk van de woonkamer. De daktuin is ook te betreden via de (afgesloten) parkeergarage.

Tweede verdieping

Aan de voorzijde bevindt zich een riante slaapkamer met Frans balkon. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met uitzicht over het groen.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is momenteel met kasten, een bureau en een wand ingedeeld in twee zones. De ruimte kan eenvoudig weer als één royale kamer worden gebruikt. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met twee kranen en een designradiator.

Derde verdieping

Op de bovenste woonlaag bevindt zich aan de achterzijde een royale slaapkamer met uitzicht op de skyline van Rotterdam. Aan de voorzijde ligt de vierde slaapkamer, momenteel in gebruik als kinderkamer, maar ook uitstekend geschikt als werk-, kleed- of slaapkamer.

Vanuit de overloop stap je het dakterras op, waar je geniet van de zon en het uitzicht over het Dakpark. Met ruimte voor een loungehoek en groen is dit een heerlijke plek voor lange zomeravonden.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2022
- 158 m² woonoppervlak
- circa 60 m² buitenruimte
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A+
- Volledig gasloos
- Vier woonlagen
- Vier slaapkamers
- Twee woonkamers
- Groene daktuin
- Zonnig dakterras
- Vrij uitzicht over het Dakpark
- Grote raampartijen
- Hoge plafonds
- Royale inpandige berging
- Overdekte parkeerplaats
- VvE met meerjarenonderhoudsplan
- VvE-bijdrage € 117,36 per maand, inclusief parkeerplaats
- Zonnepanelen voor de gemeenschappelijke ruimtes
- Oplevering in overleg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Juridische informatie

De woning betreft een appartementsrecht en is gelegen op eigen grond. De woning is vanwege de aard en indeling als woonhuis aangemeld.

Stads wonen in Rotterdam, met het groen van het Dakpark letterlijk voor de deur? In deze stadswoning komt het allemaal samen!

Benieuwd hoe deze plek in het echt is? We nodigen je graag uit voor een bezichtiging.







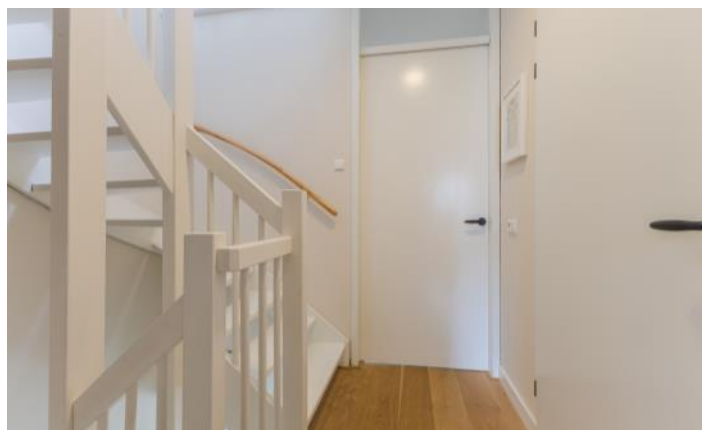


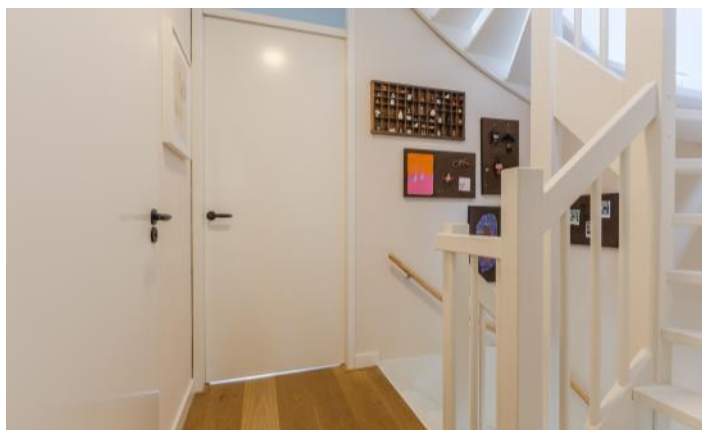
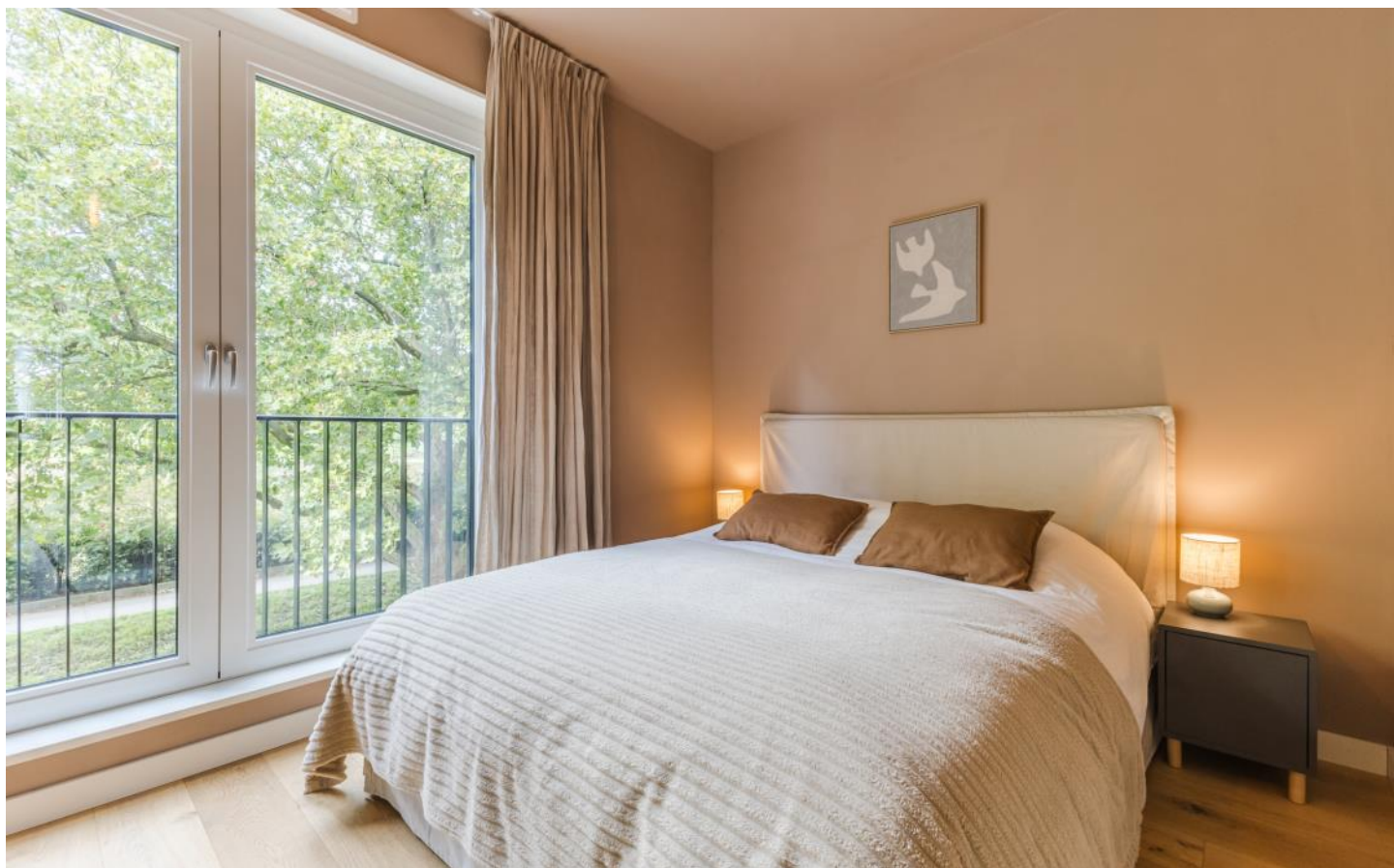


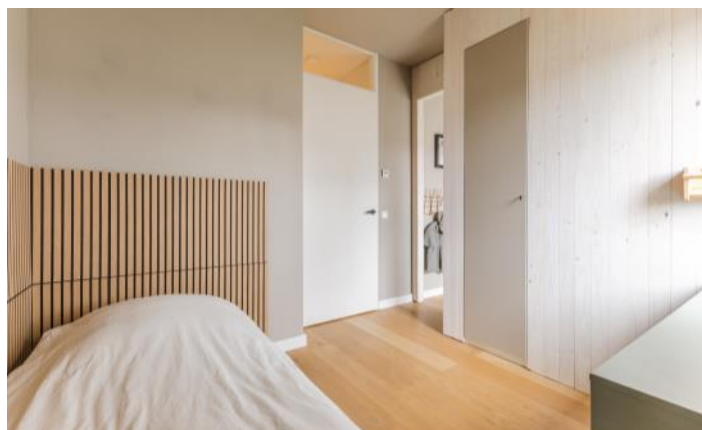


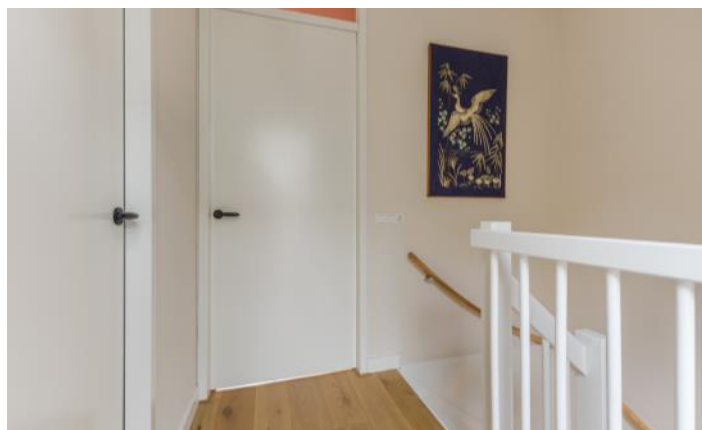




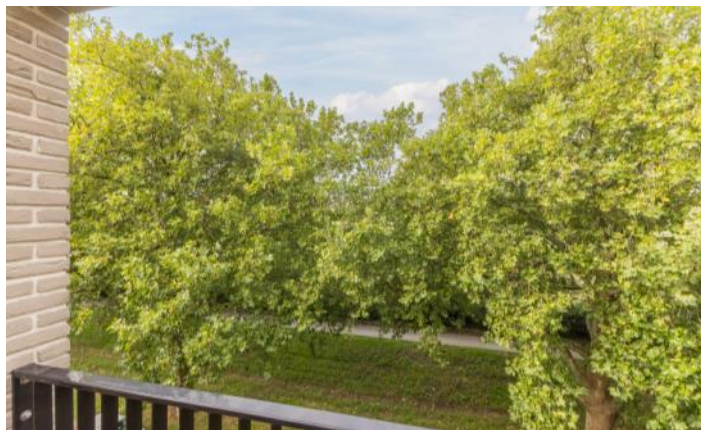
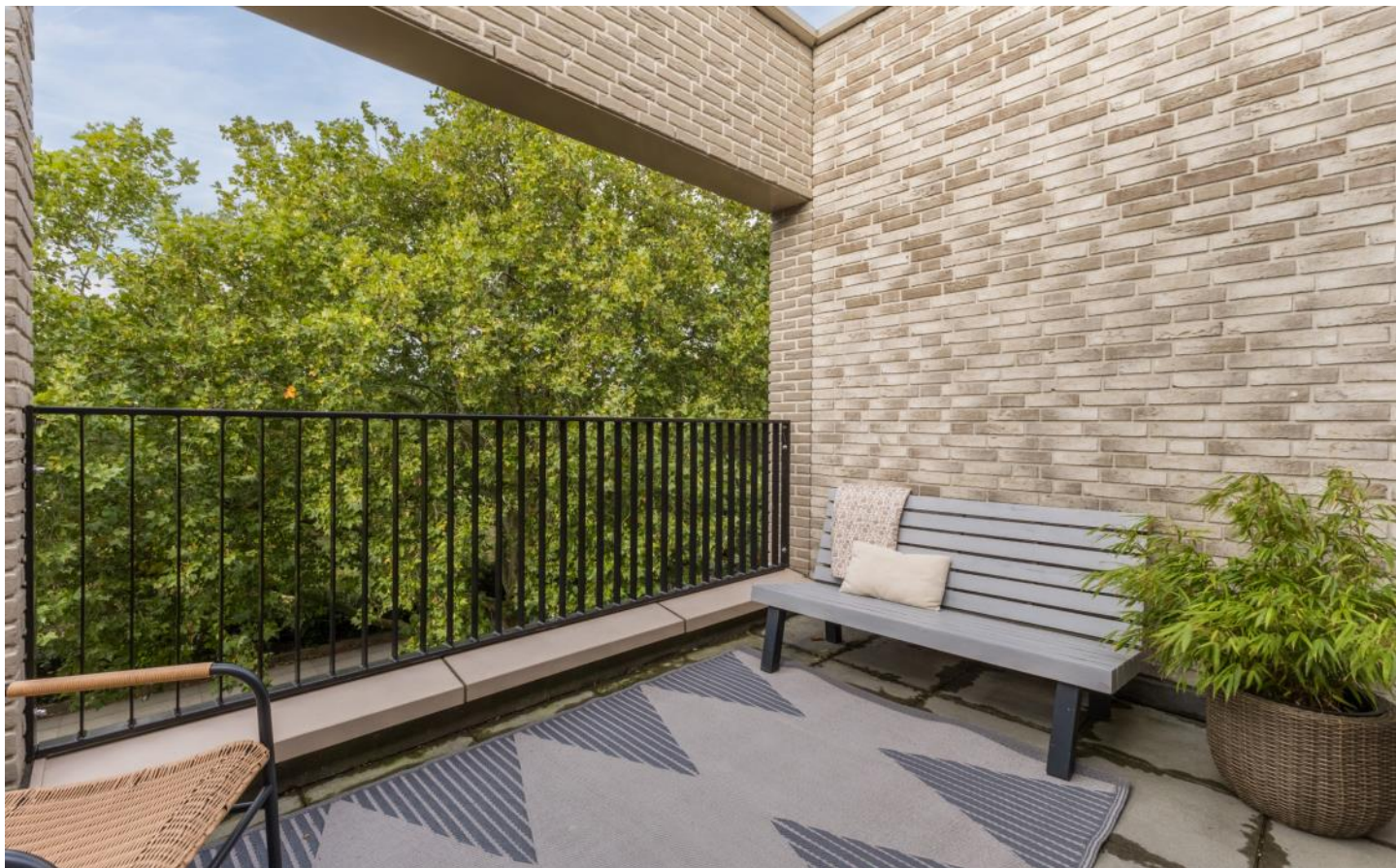




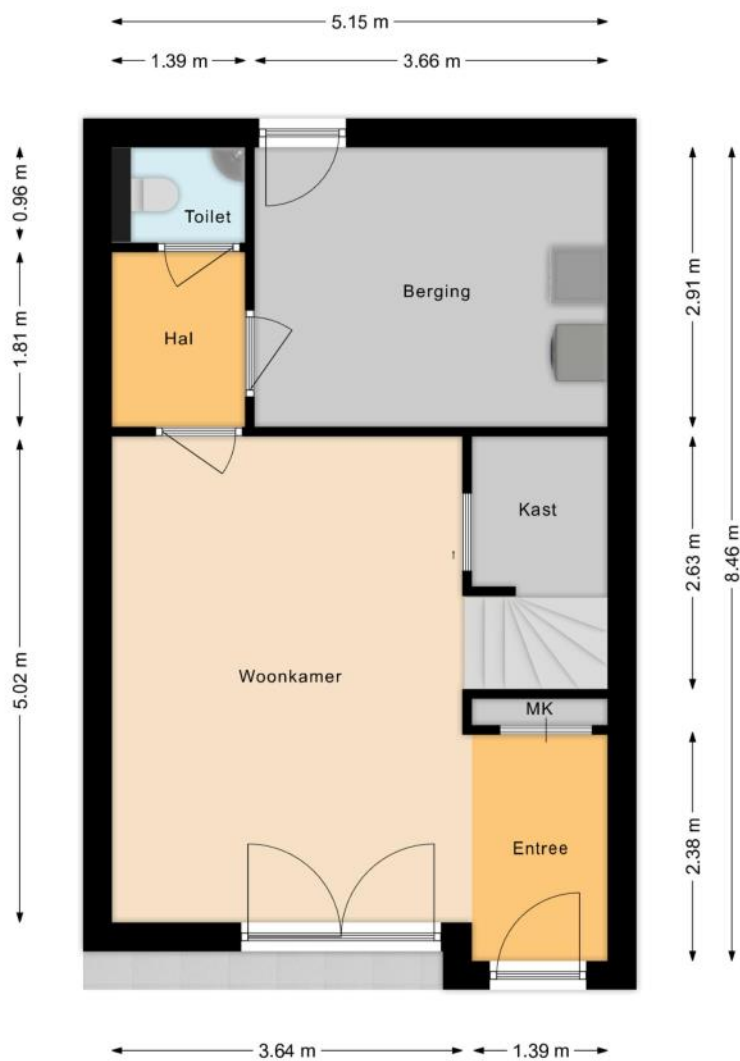




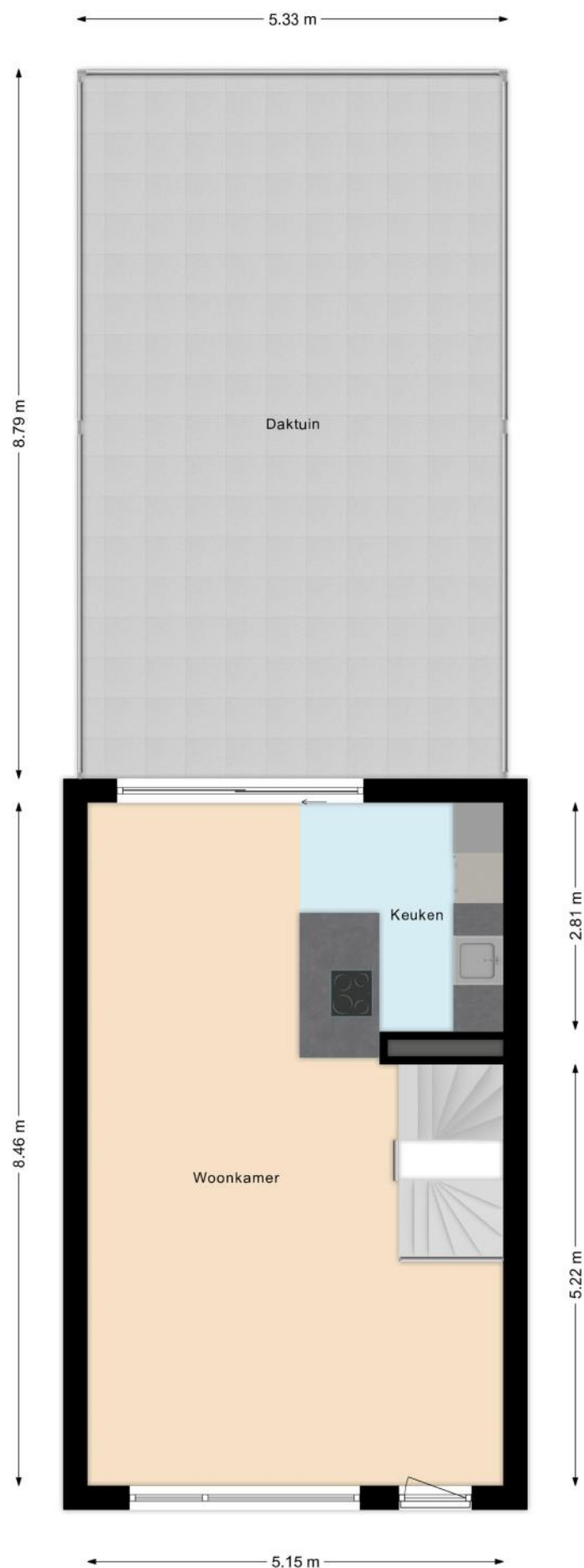




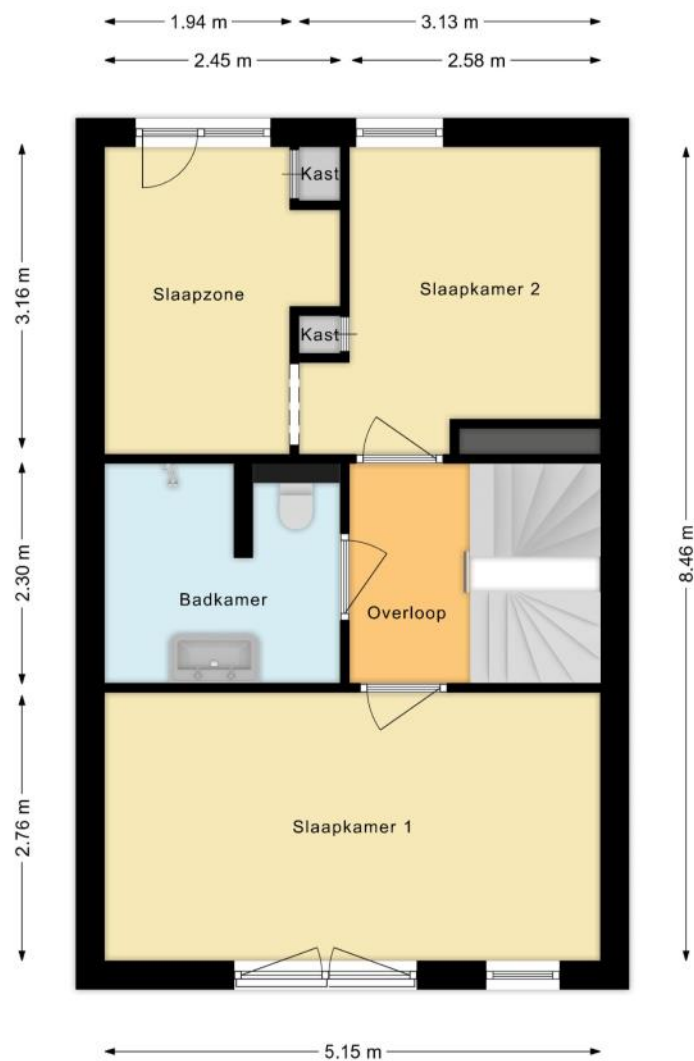
PLATTEGRONDEN



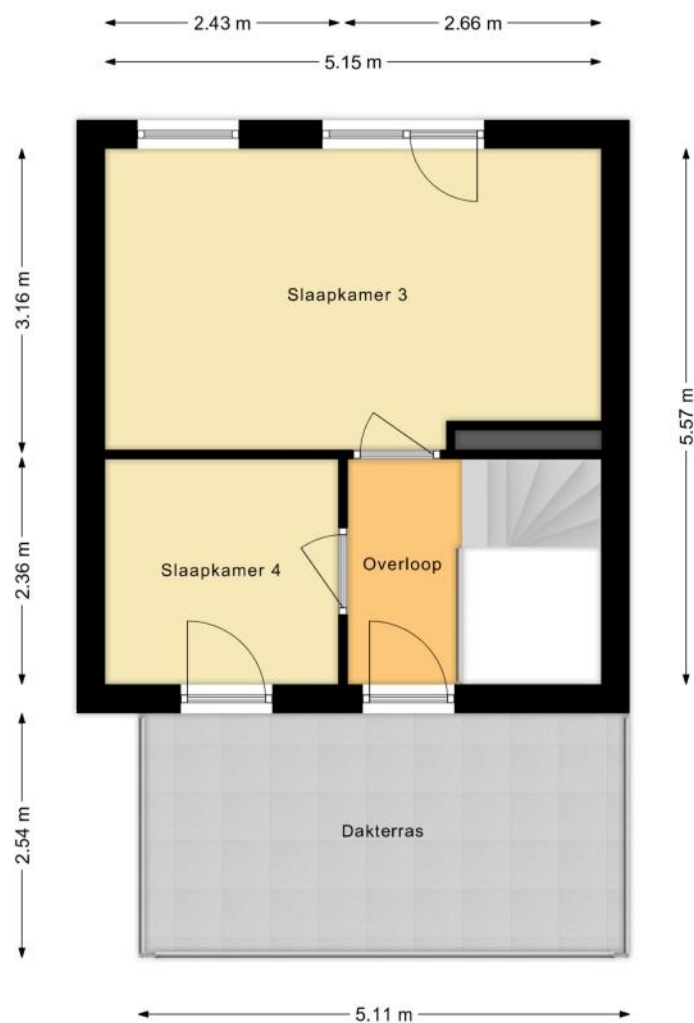
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	573 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	158 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	60 m ²
Externe bergruimte	12 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Zonneterras
Achtertuint	48 m ² (8,9m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water

Garage

Soort	Parkeerkelder, Parkeerplaats
Voorzieningen	Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeergarage
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Delfshaven H 5207 75

Oppervlakte	0 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Delfshaven H 5207 121

Oppervlakte	0 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam

Datum in werking 19-05-2004

Afkomstig uit stuk Hyp4 78651/110

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 19-05-2004

Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12

Publiekrechtelijke beperking in
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam

Datum in werking 25-07-2005

Afkomstig uit stuk Hyp4 78648/34

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 25-07-2005

Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12

Publiekrechtelijke beperking in
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Voor volledige omschrijving zie kadastrale bericht.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Vereniging van Eigenaren van toepassing voor o.a. gemeenschappelijke parkeergarage en onderhoud rondom met een maandelijkse bijdrage van: € 117,36

- Gezien de woningen gebouwd zijn op de garage, is er sprake van een appartementsrecht

- In de koopsom is een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, nummer: 27 inbegrepen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		



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

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.