



BREITNERSTRAAT 90 A

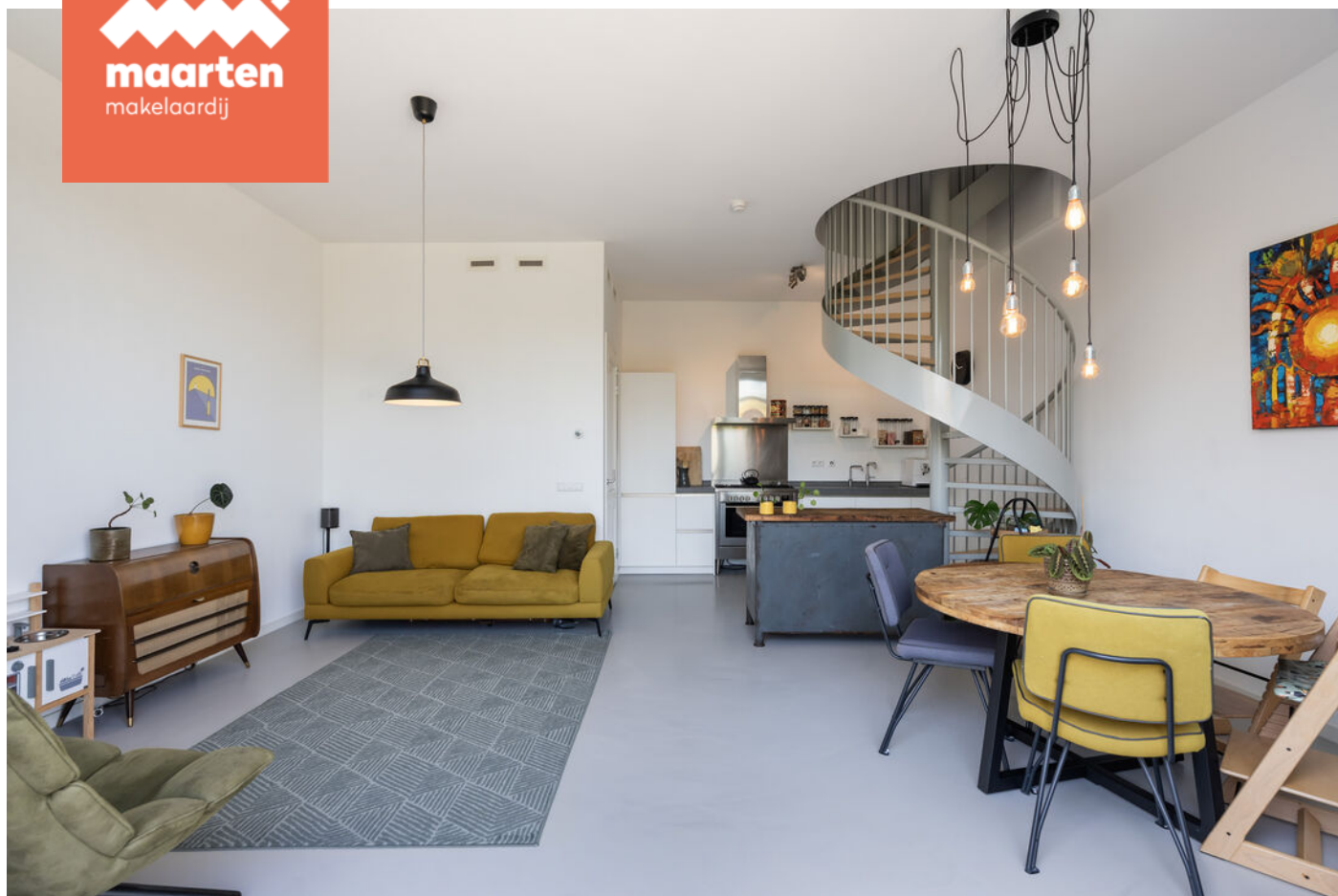
3015 XJ ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 625.000,- K.K.

010 - 81 81 487

vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	320 m ³
Bouwjaar	1932
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Terras
Isolatie	Muurisolatie, hr glas
Verwarming	Cv ketel, warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Aan de Breitnerstraat 90 A woon je in het bijzondere monumentale gebouw 'De Rotterdamsche School'. Dit charmante 4-kamerappartement is verdeeld over twee woonlagen en combineert karakteristieke details met het comfort van nu. Met circa 91 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een royale living en een heerlijk terras op het zuidoosten is dit een fijne plek midden in de stad. Dankzij energielabel A en de goede isolatie woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

De ligging in het Oude Westen is centraal en levendig. Je woont midden in Rotterdam, maar toch verrassend rustig, met cultuur, horeca en verschillende hotspots op loopafstand. De Nieuwe Binnenweg, een van de leukste winkelstraten van de stad, ligt om de hoek en staat bekend om haar gezellige koffietentjes, goede restaurants en diverse winkels. Ook de Witte de Withstraat bereik je binnen enkele minuten.

Ook op cultureel vlak zit je hier goed. Het Museumpark, de Kunsthal en Depot Boijmans Van Beuningen liggen allemaal op loopafstand. Voor een wandeling richting Het Park of langs de Maas hoef je eveneens niet ver. Metro en tram bevinden zich vrijwel voor de deur en ook Rotterdam Centraal en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Alle dagelijkse voorzieningen vind je in de directe omgeving. Hier geniet je volop van het Rotterdamse stadsleven!

Indeling

Begane grond
Statige gezamenlijke entree met originele elementen, lift en trappenhuis naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Je stapt de woning binnen via de hal en komt direct in de lichte en royale living. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel natuurlijk licht en geven de ruimte een open en ruimtelijk karakter.

De open keuken is modern uitgevoerd in wit met een antraciet werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. Een fijne plek waar koken en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen.

Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot het ruime terras op het zuidoosten. Een heerlijke plek waar je rustig zit, uitkijkt over de binnenplaats en volop van het buitenleven kunt genieten.

Via de karakteristieke wenteltrap in de living bereik je de bovenliggende verdieping. Op deze woonlaag bevindt zich tevens een separaat toilet.

Derde verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, die naar eigen wens kunnen worden ingericht.

De badkamer is netjes en modern uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een designradiator.

Daarnaast is er een inpandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Parkeerplaats

Bij de woning wordt separaat een parkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein aangeboden voor € 35.000,-.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling verwijzen wij naar onze gedetailleerde plattegrond.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1932
- Totale vloeroppervlakte 94 m², woonoppervlakte 91 m²
- Inhoud circa 320 m³
- Eigen grond
- Monumentaal pand
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel en WTW-systeem
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR)
- Goed functionerende en actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage circa € 218,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen, waaronder openbaar vervoer, winkels, horeca, recreatiemogelijkheden en goede verbindingen met de uitvalswegen
- Oplevering in overleg

Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

Plan je bezichtiging direct online via onze website! Ga naar de aanbodpagina, kies het moment dat het uitkomt en leg direct je plek vast. Binnen 1 minuut eenvoudig geregeld.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

*** ENGLISH ***

Welcome to Breitnerstraat 90 A, a charming and characterful apartment situated in the monumental building 'De Rotterdamsche School'. This unique 4-room apartment is spread over two floors and offers approximately 91 m² of living space, three bedrooms, a spacious and bright living room and a generous southeast-facing terrace overlooking the courtyard.

The modern open-plan kitchen is equipped with various built-in appliances, while the upper floor features three well-sized bedrooms, a modern bathroom with walk-in shower and double washbasin, and a practical storage room with connections for a washing machine and dryer. With energy label A, the apartment combines historic character with comfortable and energy-efficient living.

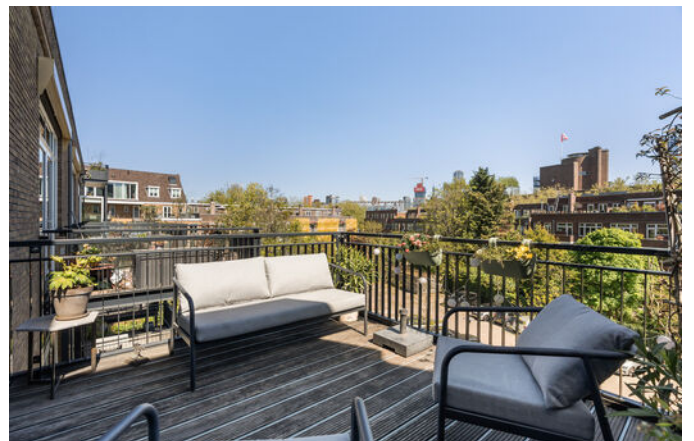
Located in Rotterdam's lively Oude Westen district, you will have everything the city has to offer within easy reach. The Nieuwe Binnenweg, Witte de Withstraat, Museumpark, Kunsthal and Depot Boijmans Van Beuningen are all within walking distance. Public transport, Rotterdam Central Station, shops, restaurants and other daily amenities are also conveniently nearby.

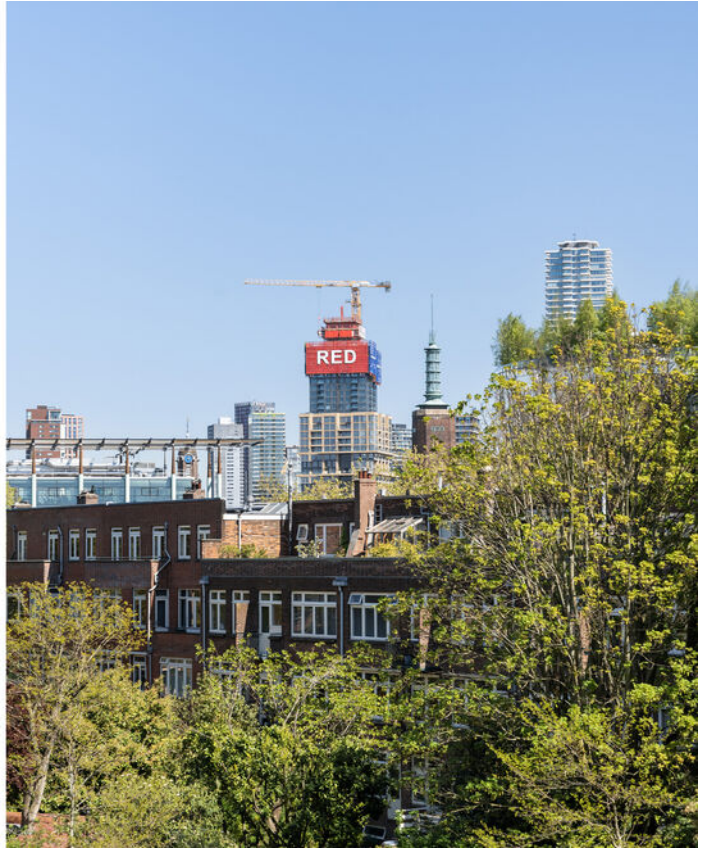
A separate parking space on a secured parking lot is available for €35,000.

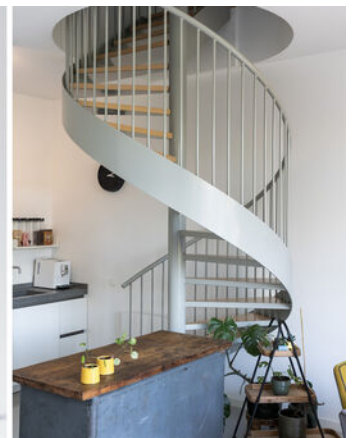
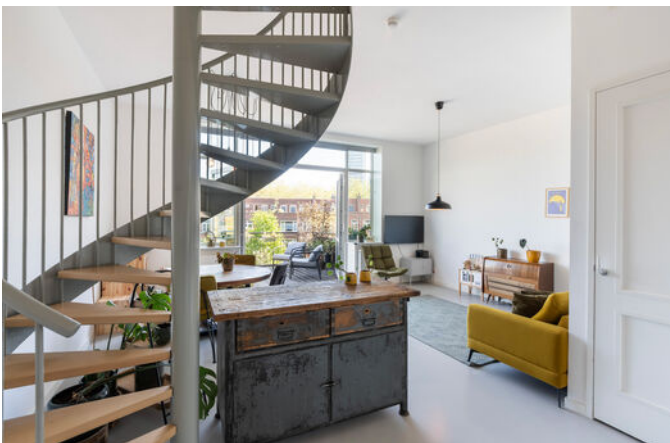
A unique opportunity to enjoy spacious and comfortable living in a monumental building, right in the heart of Rotterdam!



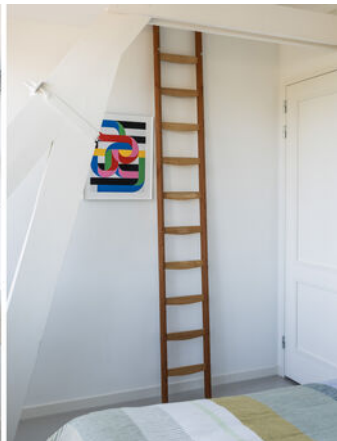


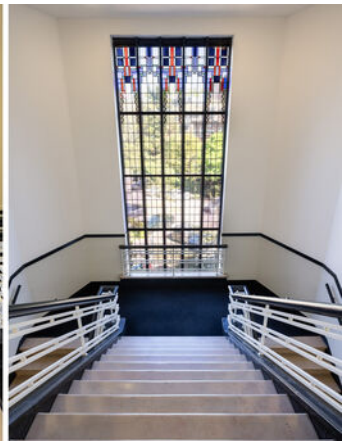




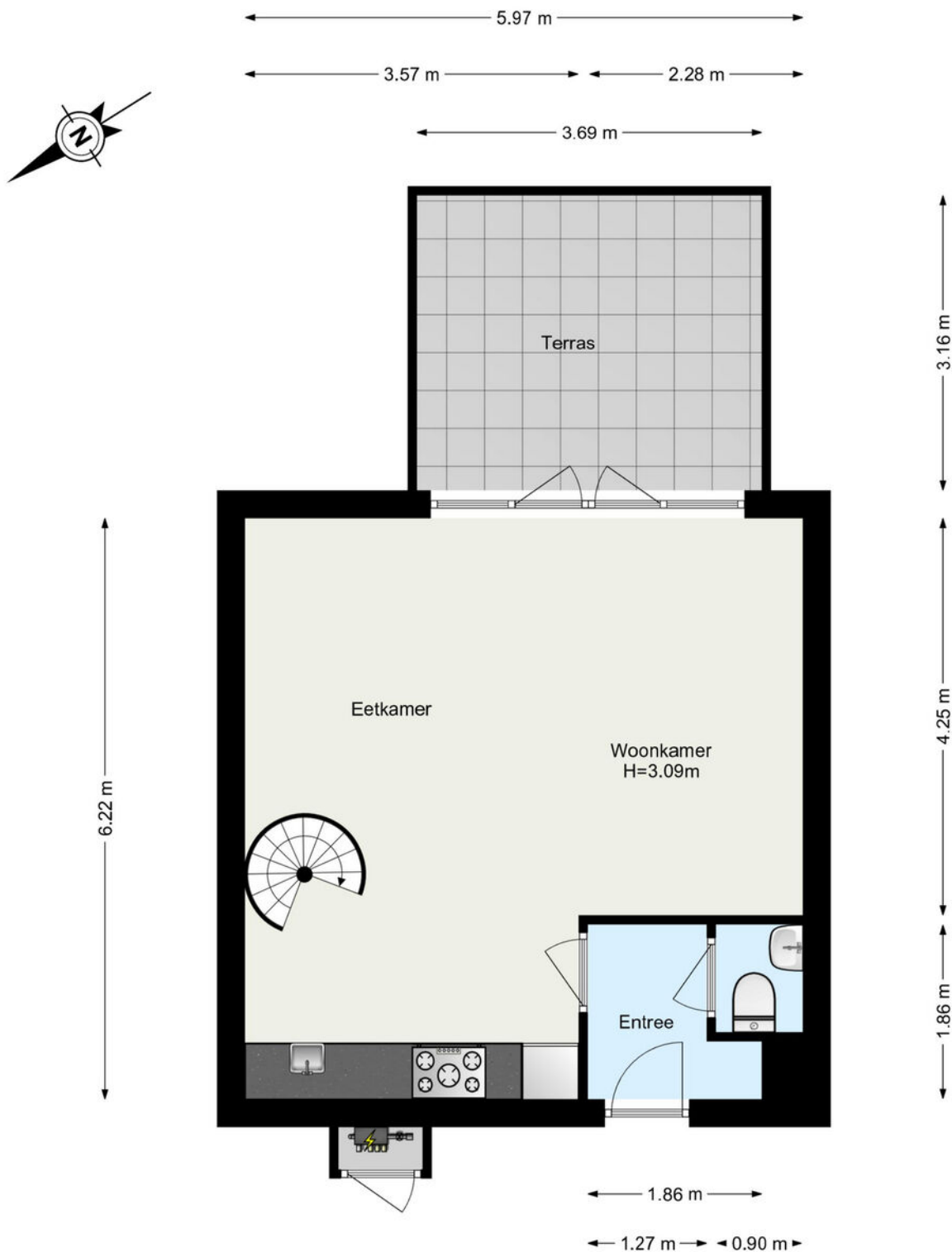




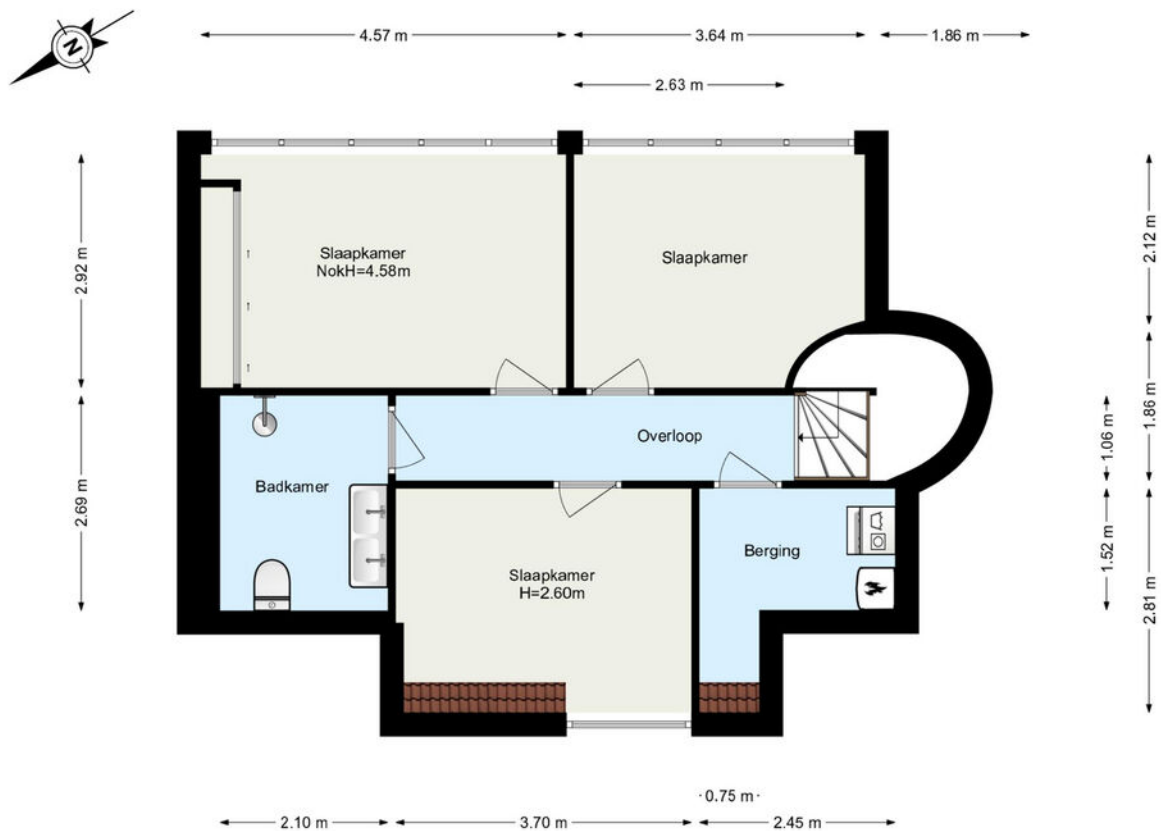




PLATTEGROND

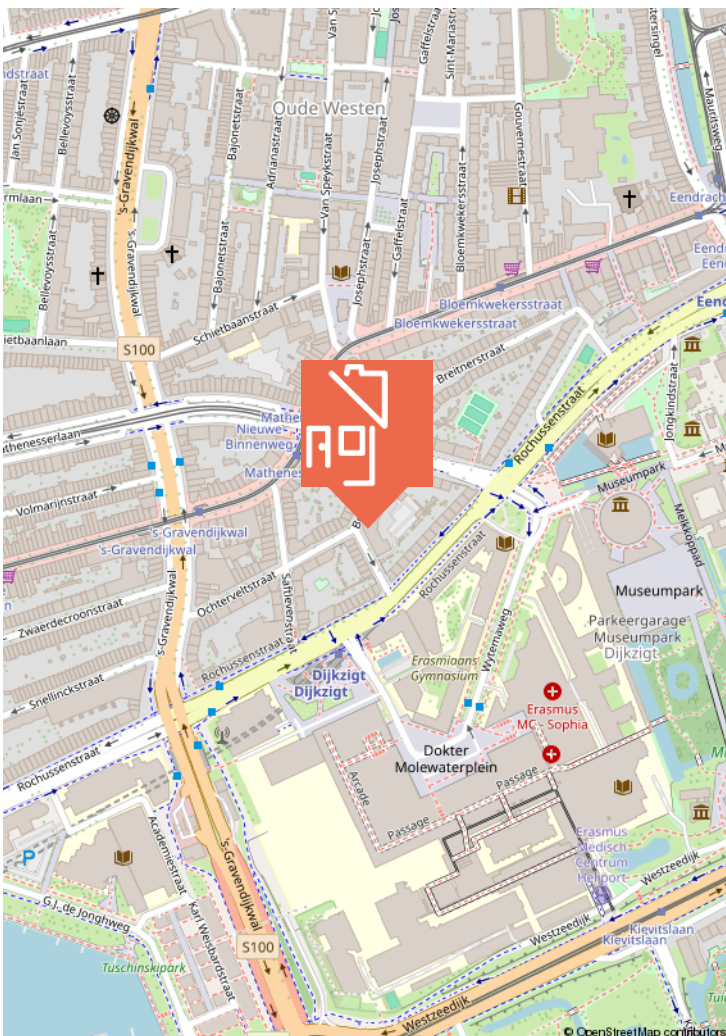
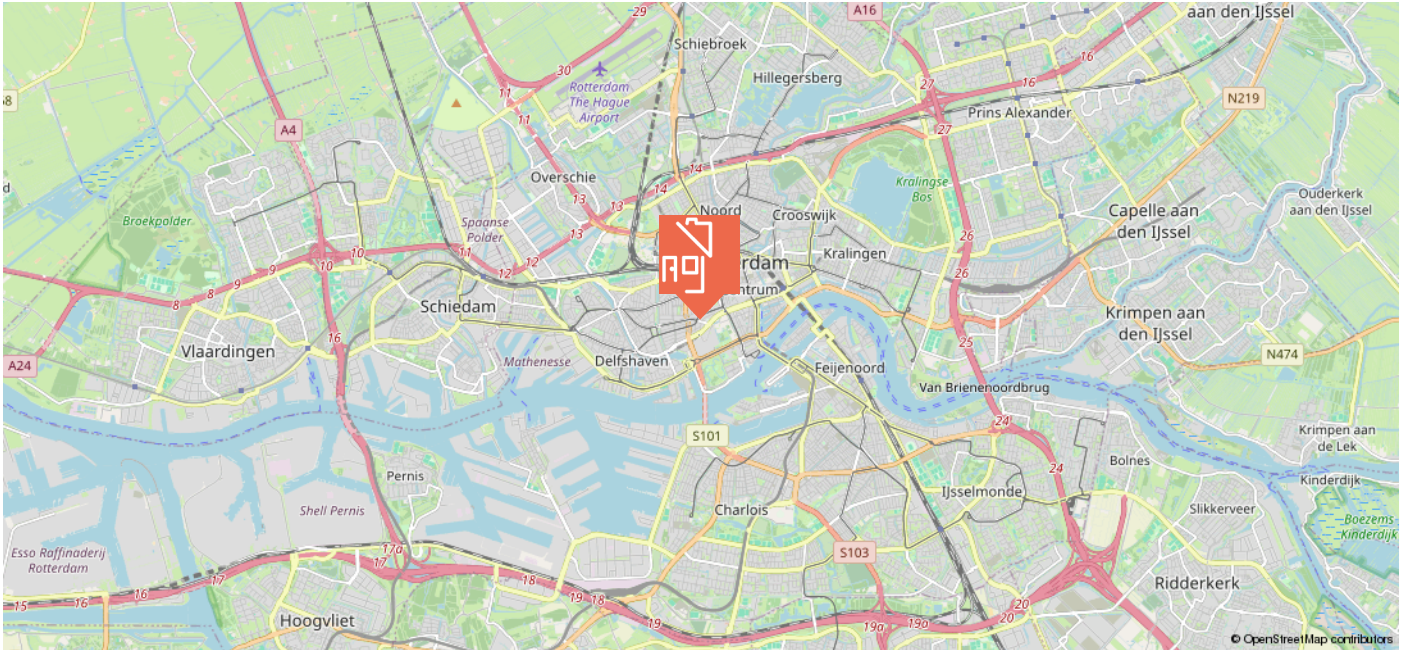


PLATTEGROND



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



Oude Westen

Het Oude Westen is dynamisch, divers en levendig. Deze wijk, gelegen op een ideale locatie, heeft zijn eigen unieke identiteit. Het Oude Westen bruist van de leuke restaurants en creatieve winkels. Zo vind je op de Nieuwe Binnenweg Koekela en de Spaghetteria en kan je op de West-Kruiskade terecht voor producten van over de hele wereld. Ook op cultureel vlak is hier genoeg te beleven met bioscoop Kino en het Museumpark met het recent geopende Depot Boijmans Van Beuningen. Een dagje weg? Het Centraal Station is vanaf hier op loopafstand.



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan direct je bezichtiging online in!
kies het moment dat het uitkomt en leg direct je
plek vast

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed
 Ned.

010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie