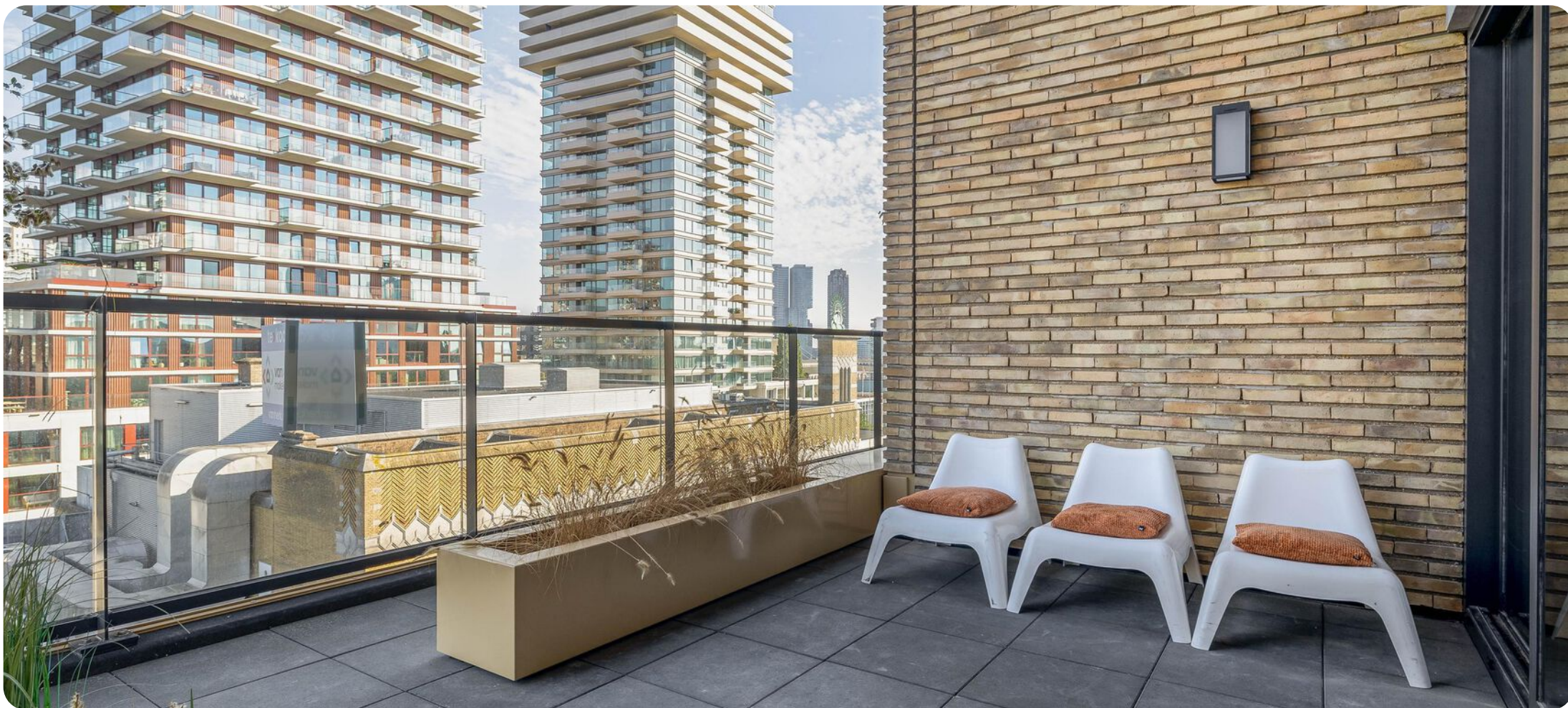


Rotterdam

William Boothlaan 100



te>koop>

Vraagprijs
€ 825.000,- 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.



Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Omschrijving

Van koffie op het terras tot ontspannen boven de stad: Welkom in de Maasbode, waar je woont in een energiezuinig huis, verdeeld over 3 woonlagen!

Midden in Rotterdam wonen, maar thuis beschikken over 137 m² woonoppervlakte, drie volwaardige woonlagen en een royaal terras? Aan de William Boothlaan 100 komt dat op een bijzondere manier samen. Dit in 2026 opgeleverde huis maakt deel uit van De Maasbode en combineert het comfort van nieuwbouw met een indeling die je midden in de stad niet vaak tegenkomt. Het huis is modern en rustig afgewerkt, met een lichte visgraatvloer die de verschillende woonlagen met elkaar verbindt. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven op meerdere verdiepingen uitzicht over de omliggende stad. Met de woonkeuken en het terras op de onderste woonlaag, een aparte woonkamer een verdieping hoger en twee slaapkamers op de bovenste woonlaag heeft iedere verdieping een duidelijke eigen functie. De Maasbode zelf maakt het geheel nog bijzonderder. Het circa 70 meter hoge gebouw telt 94 huizen en appartementen en is opgezet als een verticale woonbuurt. Een deel van de huizen ligt aan binnenstraten op hoogte, waardoor het gebouw een heel ander karakter heeft dan een traditionele woontoren. demaasbode.nl

WOONKEUKEN MET EEN GROOT TERRAS

Je komt het huis binnen op de onderste woonlaag. Hier merk je meteen hoeveel ruimte de indeling biedt. De woonkeuken vormt het hart van deze verdieping en is strak en modern uitgevoerd. De rustige kleurstelling past mooi bij de lichte visgraatvloer en het kookeiland vormt een natuurlijke scheiding tussen koken en wonen. De keuken beschikt over diverse Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, magnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Ook is er een Quooker aanwezig. Het kookeiland biedt extra werkruimte en maakt de keuken tegelijkertijd tot een plek waar je gemakkelijk aanschuift. Juist doordat de woonkamer een verdieping hoger ligt, is hier volop ruimte voor een grote eettafel en een gezellige eet- of zithoek.

Aan de achterzijde beslaat de glazen pui vrijwel de volledige breedte van het huis. Via de schuifpui stap je



Omschrijving

het royale terras op. Op basis van de plattegrond is dit terras circa 5,1 meter breed en ruim 4 meter diep: ongeveer 20 m² buitenruimte. De ligging op het oosten betekent dat je hier de ochtendzon meepakt. Door de ligging op hoogte kijk je tussen en over de omliggende bebouwing uit en ervaar je echt dat je midden in Rotterdam woont.

Op deze woonlaag bevinden zich verder het toilet, een praktische kast en de trap naar boven.

DRIE WOONLAGEN GEVEN VEEL RUIMTE

Een verdieping hoger wacht een verrassing: een complete woonkamer die volledig losstaat van de keuken. De ruimte is royaal en dankzij de grote raampartijen aan de stadszijde bijzonder licht. Vanaf de bank kijk je uit over de Rotterdamse bebouwing. De aparte woonkamer maakt het mogelijk om beneden uitgebreid te koken en tafelen, terwijl deze verdieping juist een rustige plek is om je terug te trekken. Op de bovenste woonlaag liggen de twee slaapkamers. Beide kamers zijn ruim van formaat en dankzij de grote ramen ook hier prettig licht. De grootste slaapkamer is circa 16 m², de tweede circa 15 m². Daarmee zijn beide kamers goed bruikbaar als volwaardige slaapkamer, terwijl één kamer natuurlijk ook uitstekend dienst kan doen als werk-, logeer- of kinderkamer. De badkamer is langgerekt en modern uitgevoerd met grote, rustige wandtegels, een ruime inloopdouche en twee aparte wastafels met spiegels. Op dezelfde verdieping vind je een tweede separaat toilet, een berging/technische ruimte met plaats voor de wasmachine en droger.

DE STAD LIGT AAN JE VOETEN

De William Boothlaan ligt in Cool, midden in het centrum van Rotterdam. Vanuit De Maasbode loop je zo richting de Witte de Withstraat, de Coolsingel en het Museumpark. Restaurants, cafés, winkels en culturele voorzieningen liggen daardoor allemaal dichtbij. De officiële projectinformatie noemt eveneens de Witte de Withstraat en Coolsingel als voorzieningen om de hoek. nieuwbouw-demaasbode.nl Juist die ligging maakt William Boothlaan 100 interessant voor wie volop van Rotterdam wil genieten, maar thuis ook ruimte en privacy zoekt. Je woont hier niet in een traditioneel stadsappartement met alle functies op één verdieping. De drie woonlagen geven het gevoel van een stadshuis, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de ligging in een moderne woontoren.

Ook het gebouw zelf draagt daaraan bij. De Maasbode is ontwikkeld als een verticale woonbuurt met verschillende woningtypen en bijzondere binnenstraten. De locatie heeft bovendien een duidelijke link met de geschiedenis van Rotterdam: op deze plek was vroeger het dagblad De Maasbode gevestigd, waaraan het huidige gebouw zijn naam ontleent. nieuwbouw-demaasbode.nl

Omschrijving

KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 2026
- Woonoppervlakte ca. 137 m²
- Energielabel A+++
- Instap klaar
- 3 woonlagen
- 2 slaapkamers
- Centraal gelegen met alle voorzieningen binnen handbereik
- 4 plekken in de fietsenstalling
- Stadsverwarming voor warm water en vloerverwarming i.c.m. vloerkoeling
- balansventilatie i.c.m. WTW
- Actieve VvE met een bijdrage van ca. € 197,28 per maand
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

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

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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.”



Kenmerken



Woonoppervlakte

137 m²



Bouwjaar

2026



Slaapkamers

2

Soort	maisonnette
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	137 m ²
Inhoud	489 m ³
Bouwjaar	2026
Tuin	oost
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

A ++++









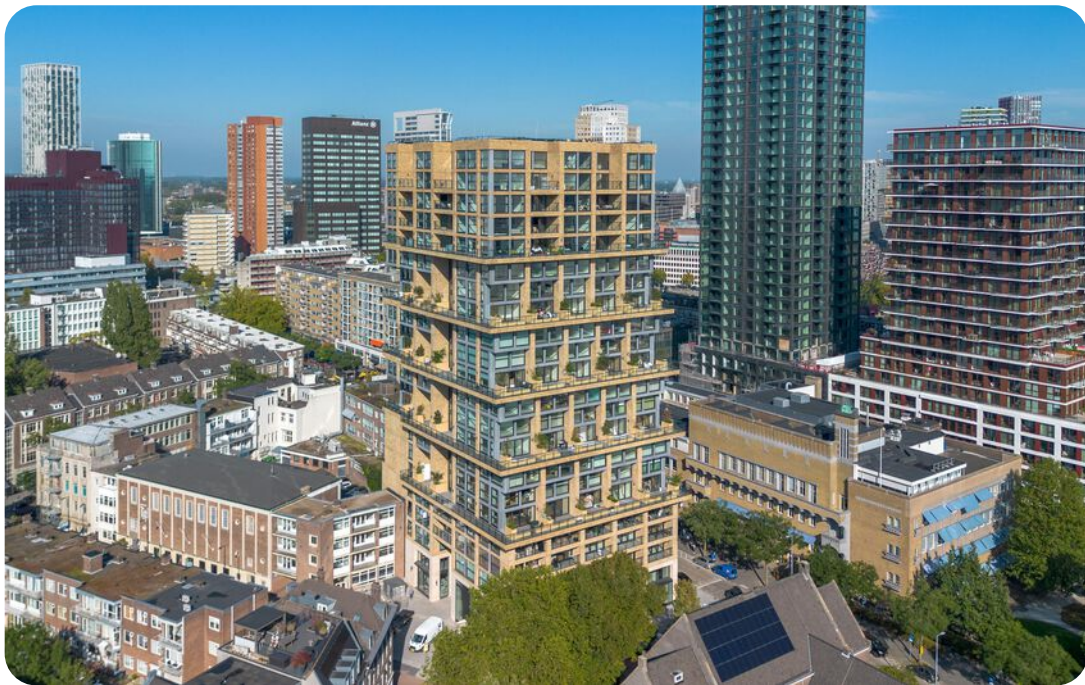


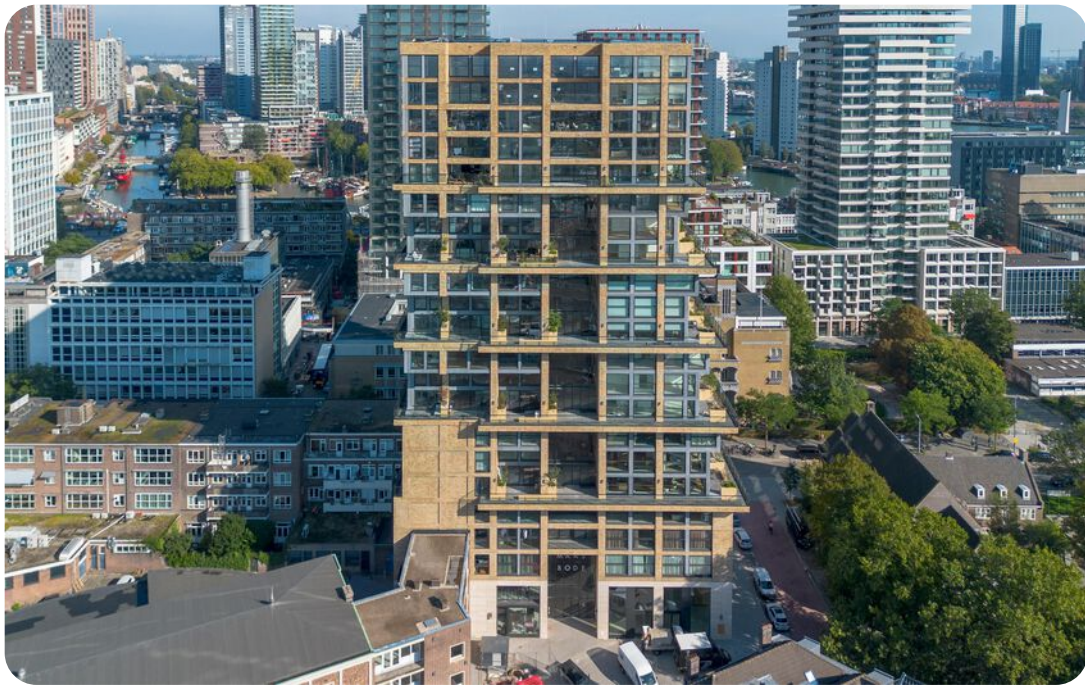












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

William Boothlaan 100

Postcode/plaats

3012 VJ Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie AG, nummer 2388

Kadastraal eigendom

Volle eigendom



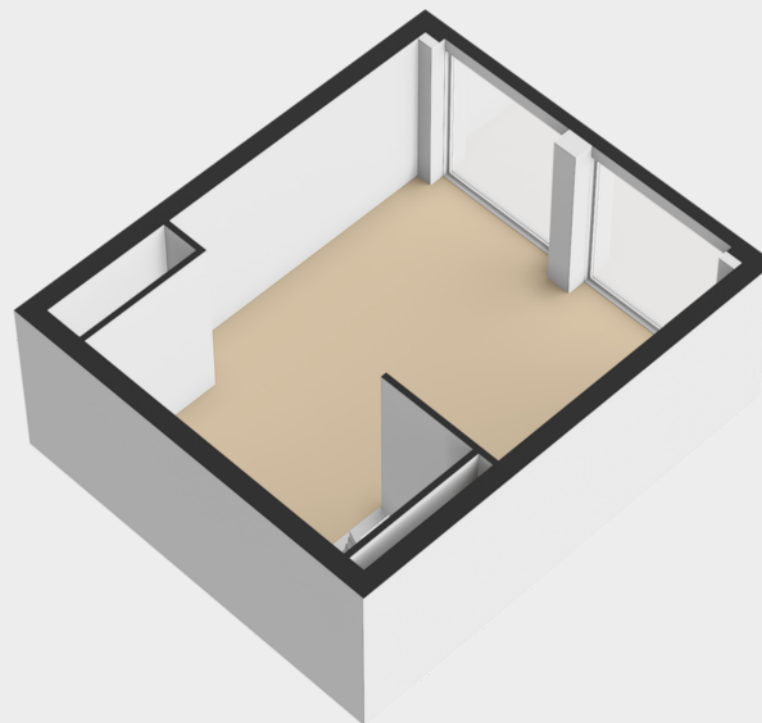
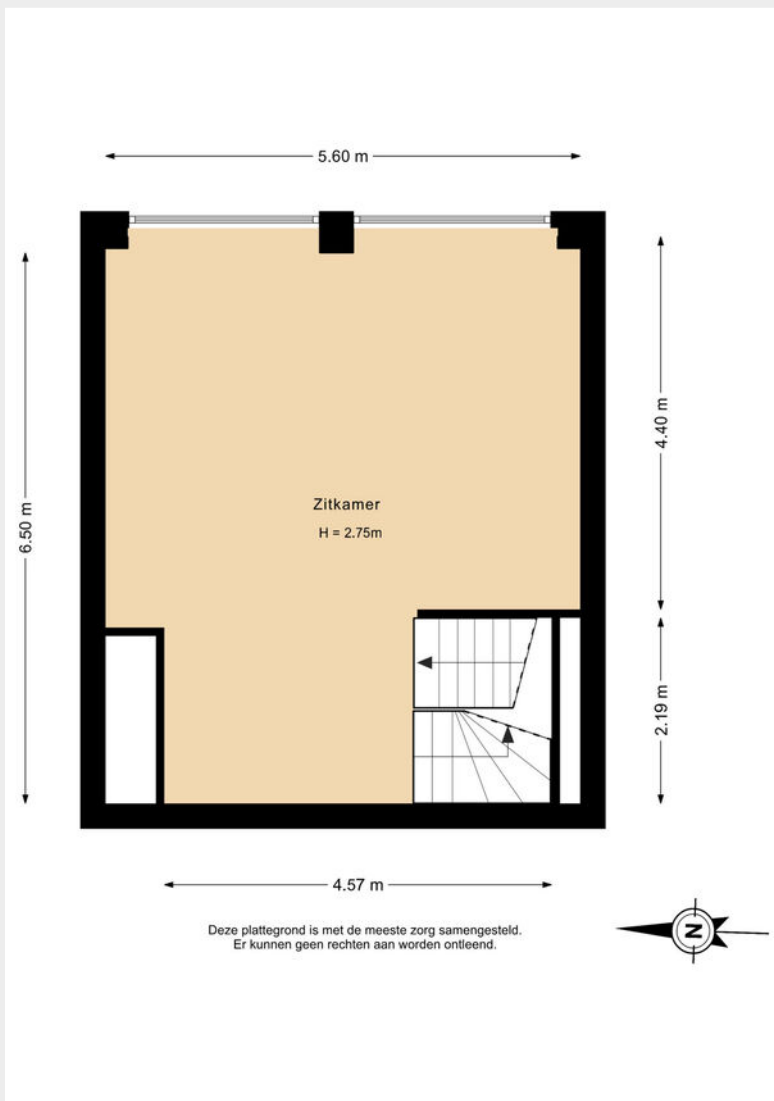
Plattegrond



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



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- magnetron	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- koelkast	X		
- losse (hang)lampen			X	- vriezer	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Alle kasten			X	- Quooker	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
- jaloezieën			X	- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- PVC	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- wastafel	X		
Woning - Keuken				- wastafelmeubel			X
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toilet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- (gas)fornuis	X			Brievenbus	X		
- afzuigkap	X			(Voordeur)bel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	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 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

