

TE KOOP

Witte de Withstraat 17 C

Rotterdam



Vraagprijs

€ 365.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22

Informatie voor kopers	23
------------------------	----



Woningbrochure: Witte de Withstraat 17 C, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

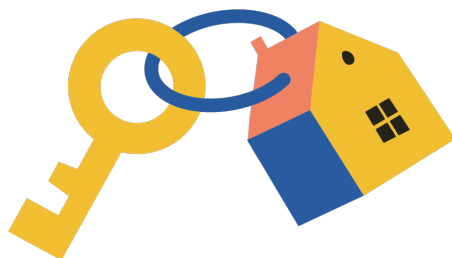


Karaktervol wonen in hartje Rotterdam

Midden in de bruisende Witte de With straat ligt dit karaktervolle appartement in een gemeentelijk monument, waar authentieke details en hedendaags comfort mooi samenkomen.

De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer en suite met glas-in-lood, een karakteristieke schouw en originele stalen raamkozijnen aan de voorzijde. In september 2026 is het appartement bovendien volledig opgefrist. Alle binnenkozijnen, ramen en deuren zijn opnieuw geschilderd, alle wanden zijn opnieuw gesausd en het parket is volledig geschuurd en opnieuw in de olie gezet.

Aan de voorzijde ervaar je het levendige stadsgevoel van de Witte de Withstraat. Aan de achterzijde verandert de sfeer volledig. Hier is het rustig, is er weinig inkijk en kijk je uit op volwassen groen. Het balkon is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als



Woningbrochure: Witte de Withstraat 17 C, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de slaapkamer.

De airconditioning zorgt in de zomer voor aangename verkoeling en kan in de winter meerdere vertrekken comfortabel verwarmen.

De woonkamer en suite vormt een van de meest bijzondere kenmerken van het appartement. Overdag kunnen beide ruimtes samen worden gebruikt als één royale en lichte leefruimte. Op andere momenten kunnen de kamers juist van elkaar worden gescheiden. De kamer aan de achterzijde leent zich uitstekend als comfortabele tv-kamer, terwijl de kamer aan de voorzijde een sfeervolle plek vormt om uitgebreid te dineren met vrienden of familie.

De grote ramen, het glas-in-lood, de schouw en de originele stalen kozijnen zorgen voor een bijzondere combinatie van licht, sfeer en karakter.

Via de centrale hal op de tweede verdieping bereik je de verschillende vertrekken. De woonkamer en suite sluit prettig aan op de moderne keuken. Aan de achterzijde bevindt zich de rustige slaapkamer, met toegang tot het balkon. Verder beschikt deze verdieping over een badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet met fontein en de meterkast.

Op de vierde verdieping bevindt zich een extra lichte kamer met dakkapel. Deze ruimte is uitstekend geschikt als werk- of studeerkamer, logeerkamer, hobbyruimte of studio.

In de onderbouw bevindt zich een royale eigen berging met een opvallend hoge plafonddoorgang. Daarnaast beschikt het appartement over een gezamenlijk dakterras.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd en onderhouden. In september 2026 zijn alle binnenkozijnen, ramen en deuren opnieuw geschilderd, alle wanden opnieuw gesausd en is het parket volledig geschuurd en opnieuw geolied. In dezelfde maand is ook een nieuwe koel-

vriescombinatie geplaatst. In 2024 zijn een nieuwe was-droogcombinatie en een nieuwe doucheset geplaatst.

Aan de voorzijde is monumentenglas toegepast, waardoor het authentieke karakter van het pand behouden blijft en tegelijkertijd het wooncomfort wordt vergroot.

De actieve VvE heeft het voornemen om het gebouw verder te verduurzamen. Hiervoor is een traject gestart in samenwerking met Symbiosis architecten, gefinancierd door de gemeente Rotterdam. Binnen dit traject wordt onderzocht welke maatregelen passend zijn om het gebouw verder te verduurzamen en de energieprestaties te verbeteren.

De Witte de Withstraat behoort tot de bekendste straten van Rotterdam en biedt een bijzondere combinatie van restaurants, cafés, galleries, cultuur en stadsleven. Vanuit het appartement loop je binnen enkele minuten naar onder meer het Museumplein, de Kunsthal, Depot Boijmans Van Beuningen, de Coolingsingel en het Schouwburgplein. Tevens is Centraal Station binnen 15 minuten te bereiken en zelfs Schiphol is slechts op 45 minuten reisafstand.

Ook winkels, supermarkten, sportscholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Rotterdam Centraal is eenvoudig bereikbaar en ook de Maas, Het Park en de Euromast liggen dichtbij.

Een bijzonder appartement voor wie midden in de stad wil wonen, maar thuis ook sfeer, privacy, comfort en karakter zoekt.

Bijzonderheden

Bouwjaar 1951.

Het gaat om een gebouw dat gebouwd is na het bombardement van Rotterdam. Het is dus een wederopbouw pand.

Op de bijgevoegde foto kan je zien dat er stalen sprietten uit de fundering steken. Dat duidt volgens ons op een betonnen fundering.

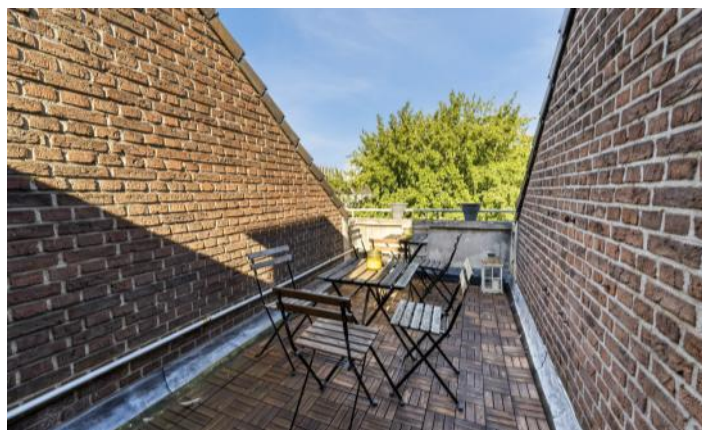
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

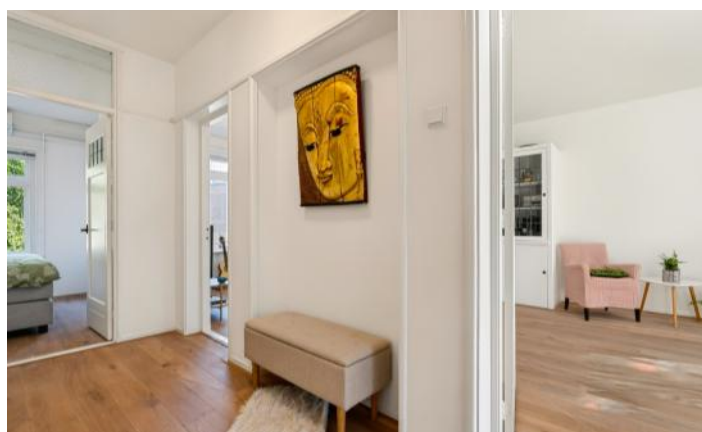
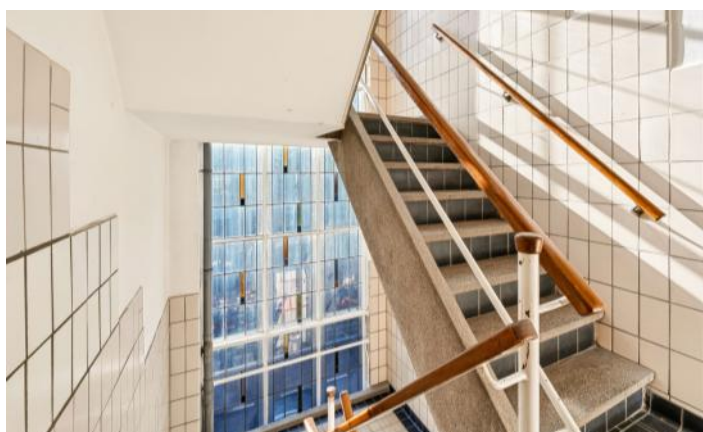
Deze aanname zou kunnen kloppen in relatie tot de pandzakking die wij monitoren. Deze is namelijk bijna nihil. Hieruit concluderen wij dat de fundering op betonnen palen staat en geen risico vormt voor paalrot.

De bouwtekeningen zijn eventueel te raadplegen in het archief. Je kan hiervoor een afspraak maken via de website Stadsarchief Rotterdam.

Gelegen in de populaire wijk Cool. Eigen grond. Gemeentelijk monument. Karakteristieke woonkamer en suite met glas-in-lood. Originele stalen kozijnen aan de voorzijde. Monumentenglas aan de voorzijde. Dubbel glas. Airconditioning voor koelen en verwarmen. Balkon aan de rustige achterzijde. Extra kamer op de vierde verdieping. Royale berging in de onderbouw. Gezamenlijk dakterras. Stadsverwarming. Nieuwe was-droogcombinatie uit 2024. Nieuwe doucheset uit 2024. Nieuwe koel-vriescombinatie uit september 2026. Parket in september 2026 volledig geschuurd en opnieuw geolied. Schilderwerk en sauswerk uitgevoerd in september 2026. Actieve VvE. Verduurzamingstraject gestart in samenwerking met een architectenbureau en gefinancierd door de gemeente Rotterdam. Oplevering in overleg.







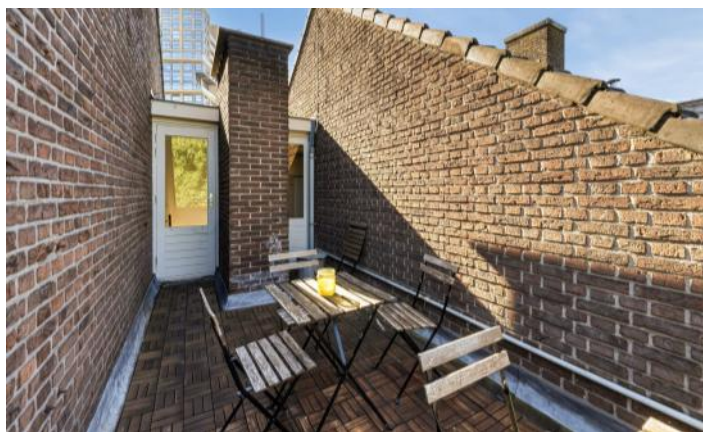










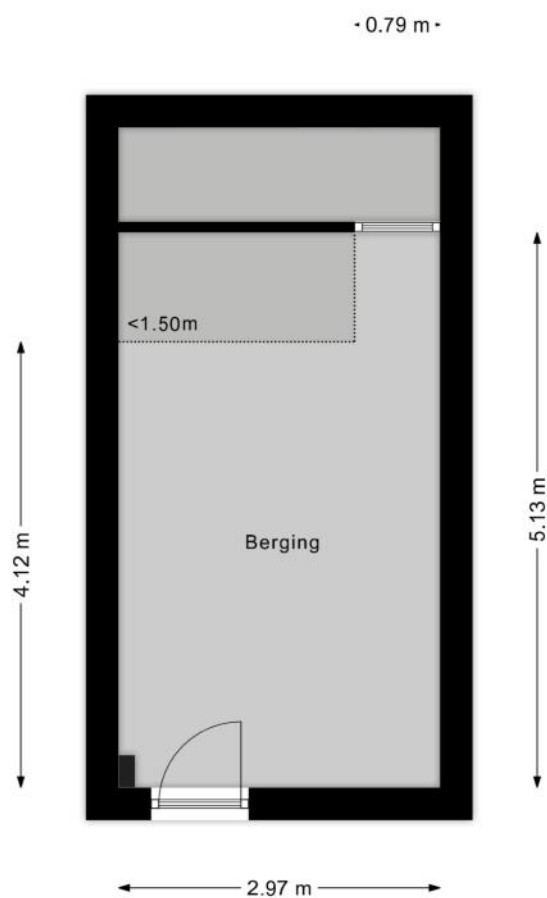




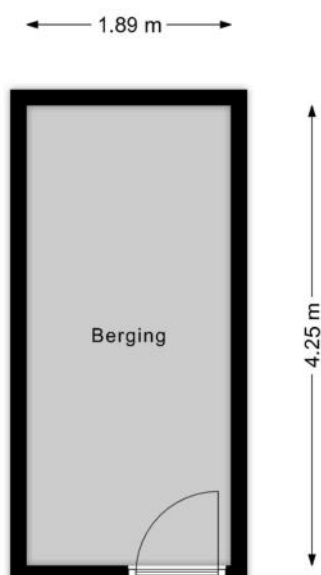
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Tussenverdieping, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1951
Specifiek	Rijksmonument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	214 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	62 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	21 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	1 kamer (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag en een zolder
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas, HR2-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Elektrische verwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 171 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam AG 1708 6

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdoms-, een Asbest- en een Funderingsclausule van toepassing
- Vanuit de VvE is er de beschikking over een gemeenschappelijk dakterras

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Horren			●
Laminaat	●		
Parket	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		

Overige zaken

indien gewenst kunnen meerdere delen van de inboedel worden overgenomen



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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.

Energielabel

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.