ROTTERDAM

Baan 28 B

van herk makelaars

te koop

Vraagprijs

€ 525.000,- 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

Instapklaar 3-kamerappartement midden in het centrum van Rotterdam met energielabel A+!

Modern, energiezuinig en helemaal klaar om te betrekken! Dit stijlvolle 3-kamerappartement van ca. 74 m² ligt op de eerste verdieping van een nieuwbouwcomplex uit 2025, midden in het centrum van Rotterdam. Met twee slaapkamers, een luxe keuken, een balkon op het oosten, twee inpandige bergingen en energielabel A+ is dit een heerlijk appartement voor wie comfortabel en centraal wil wonen. Hier hoef je niet meer te klussen, maar kun je direct genieten van je nieuwe thuis!

EEN LICHTE WOONKAMER MET LUXE KEUKEN
Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De lichte visgraatvloer, strak afgewerkte wanden en rustige kleuren geven het appartement een warme en eigentijdse uitstraling. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een eettafel. Dankzij de grote raampartij komt er prettig daglicht binnen.

De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met strakke, greeploze kastfronten en een mooi werkblad. De keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven/magnetron en een inductiekookplaat. Daarnaast beschikt de keuken over een geïntegreerd BORA-afzuigsysteem, waardoor een traditionele afzuigkap boven de kookplaat niet nodig is. De aanwezige Quooker maakt het geheel compleet. Een stijlvolle en praktische keuken waar kookgemak en design mooi samenkomen.

COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG WONEN IN NIEUWBOUW
Het appartement is gebouwd in 2025 en helemaal instapklaar. Alles heeft een frisse, moderne uitstraling en is netjes afgewerkt. Dankzij energielabel A+, de goede isolatie, stadsverwarming en het WTW-balansventilatiesysteem met warmteterugwinning geniet je het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De goede isolatie draagt bovendien bij aan een comfortabele woonomgeving, midden in de levendige binnenstad van Rotterdam.

Omschrijving

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer, thuiswerkplek of extra slaapkamer. Verder zijn er een moderne badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet en twee praktische inpandige bergingen aanwezig. Ideaal voor het opbergen van spullen en het netjes houden van de woonruimtes. Ook buiten is het goed vertoeven. Het balkon ligt op het oosten, waardoor je hier heerlijk van de ochtendzon kunt genieten. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier bovendien van veel privacy, zonder directe hinder van de buren. Er is voldoende ruimte voor een gezellig zitje waar je rustig je eerste kop koffie van de dag drinkt. Daarnaast beschikt het complex over een gezamenlijke stadstuin op de zevende verdieping. Een heerlijke extra buitenruimte waar bewoners kunnen ontspannen en genieten van een stukje groen midden in de stad. Ook is er een gezamenlijke fietsenstalling aanwezig.

ALLE GEMAKKEN VAN ROTTERDAM OM DE HOEK
De ligging aan de Baan is ideaal voor wie graag midden in de stad woont. Je bevindt je in het Baankwartier, op korte afstand van de gezellige Witte de Withstraat, de Coolsingel en het sfeervolle Scheepvaartkwartier. Van gezellige cafés en goede restaurants tot culturele hotspots, winkels en dagelijkse voorzieningen: alles ligt binnen handbereik. Ook voor de dagelijkse boodschappen, een bezoek aan de sportschool of een avondje uit hoef je niet ver. Metrostation Leuvehaven ligt op loopafstand, waardoor je gemakkelijk door de stad en daarbuiten reist. Zin in een wandeling? De Leuvehaven, de Maas en het Museumpark zijn eveneens goed bereikbaar.

Ook met de auto zijn er mogelijkheden. In de omgeving worden diverse parkeerabonnementen aangeboden, waarvan sommige tegen een gereduceerd tarief. De kosten bedragen indicatief circa € 170,- per maand, afhankelijk van de aanbieder en beschikbaarheid. Hier geniet je volop van het Rotterdamse stadsleven, terwijl je thuis heerlijk tot rust komt. Een fijne combinatie van modern wooncomfort, energiezuinigheid en een centrale ligging!

KENMERKEN
- Eigen grond
- Bouwjaar 2025
- Woonoppervlakte ca. 74 m²
- Energielabel A+
- 2 slaapkamers
- Instapklaar nieuwbouwappartement
- Gelegen op een rustige locatie midden in het centrum van Rotterdam
- Luxe keuken met Siemens apparatuur, BORA-afzuigsysteem en Quooker
- Balkon op het oosten met veel privacy
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Vloerverwarming en WTW-balansventilatie met warmteterugwinning
- Actieve VvE met een bijdrage van ca. € 184,- per maand
- 2 inpandige bergingen aanwezig
- Gezamenlijke fietsenstalling
- Gezamenlijke stadstuin op de zevende verdieping
- Parkeerabonnementen in de omgeving mogelijk (indicatief ca. € 170,- per maand, afhankelijk van beschikbaarheid)
- Meubels en overige inventaris eventueel ter overname, waardoor de woning desgewenst volledig ingericht kan worden betrokken
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, mogelijk vanaf december 2026

van herk makelaars

Kenmerken

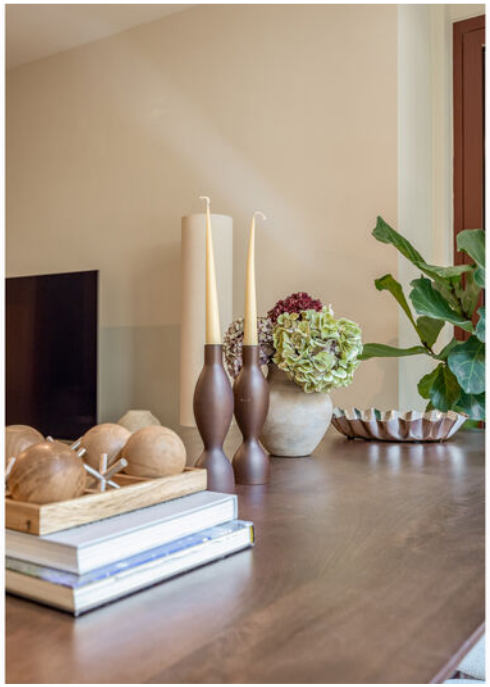
Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers
74 m²	2025	2

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	74 m²
Inhoud	251 m³
Bouwjaar	2025
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd

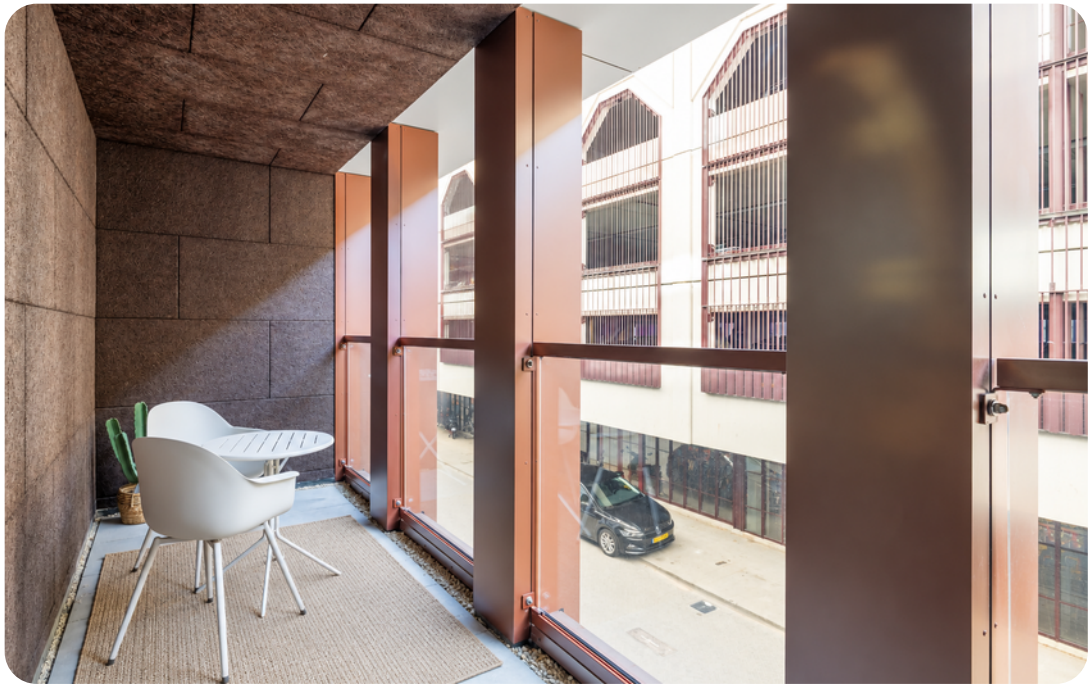
van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars



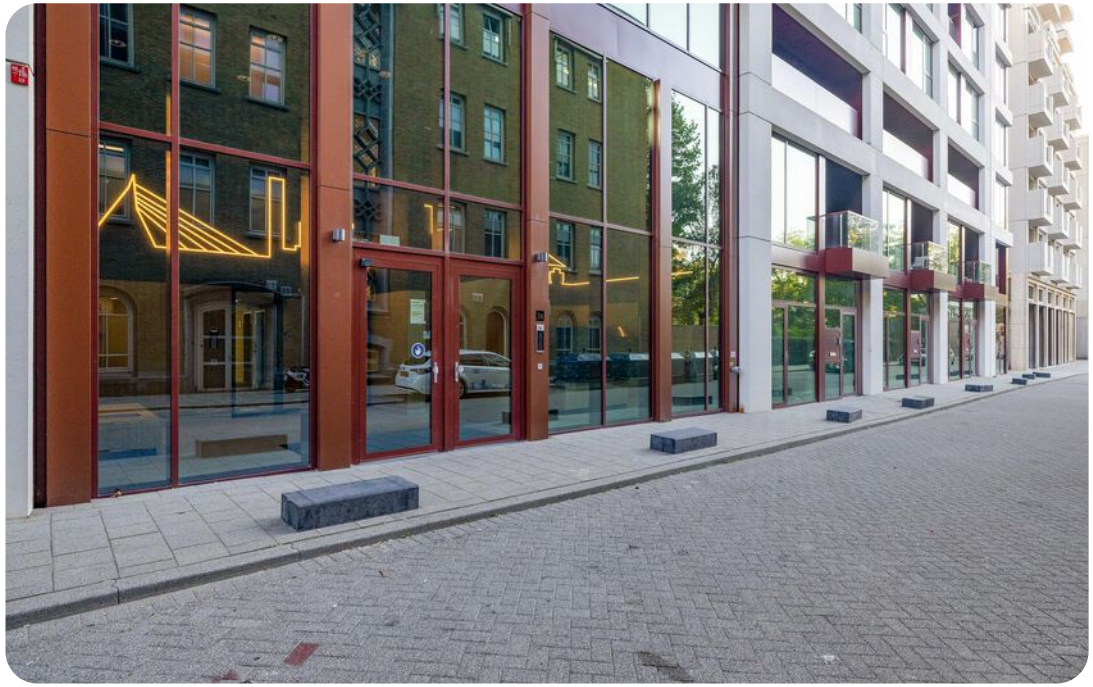
van herk makelaars



van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars



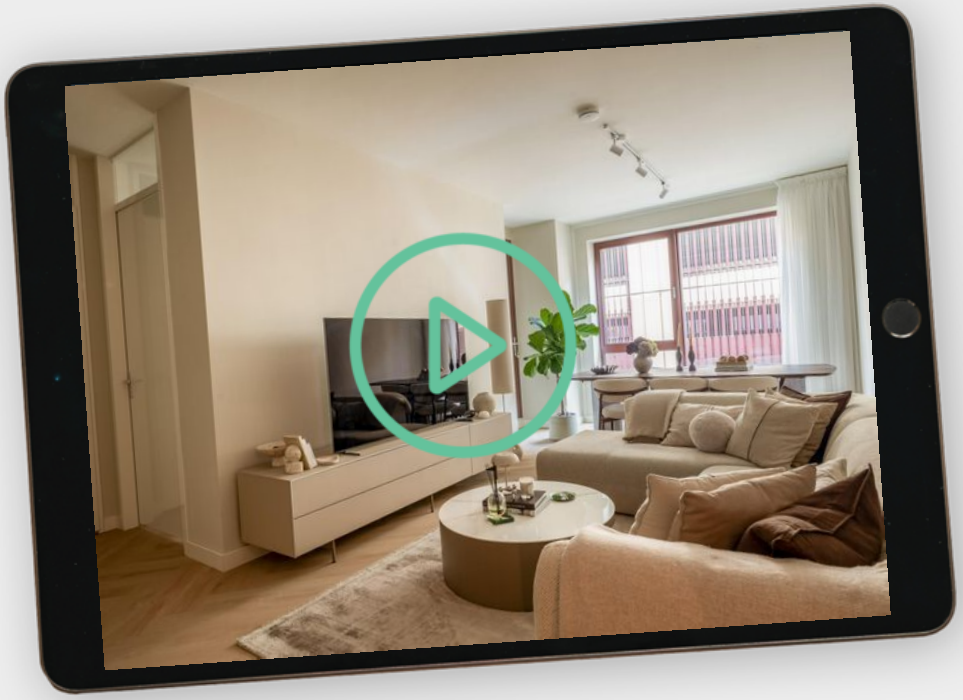
van herk makelaars

van herk makelaars

van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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



van›herk›
makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Baan 28 B

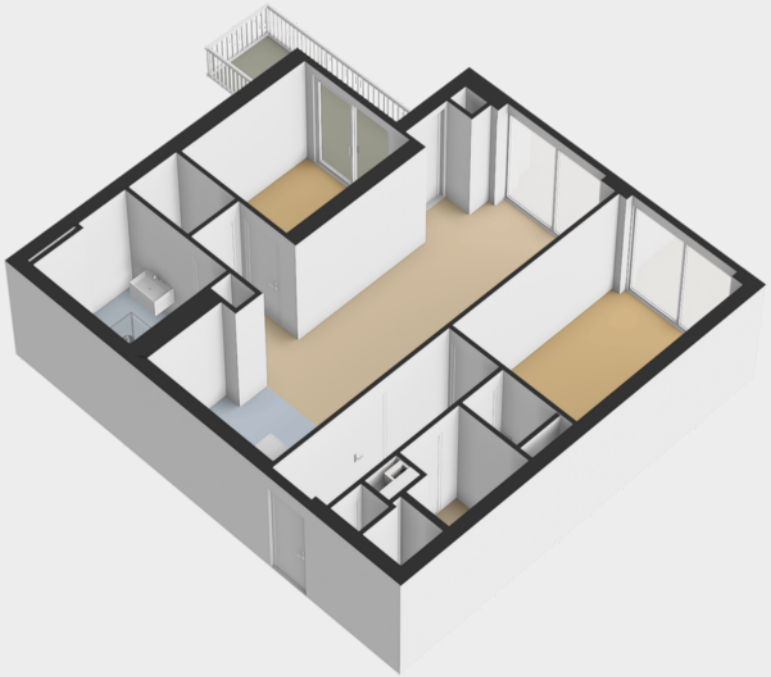
Postcode/plaats
3011 CB ROTTERDAM

Sectie/perceel
Sectie AG, nummer 2396

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

van›herk› makelaars›

Plattegrond



van herk makelaars

Lijst›van›zaken›

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer			X
- Bed en kasten bij bed, buro,			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

van›herk› makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

van herk makelaars

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 hypotheken, 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.

van herk makelaars

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.

van herk makelaars

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

van herk makelaars

Contactgegevens

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

NVM