

TE KOOP

Rozenlaan 23 B

Rotterdam



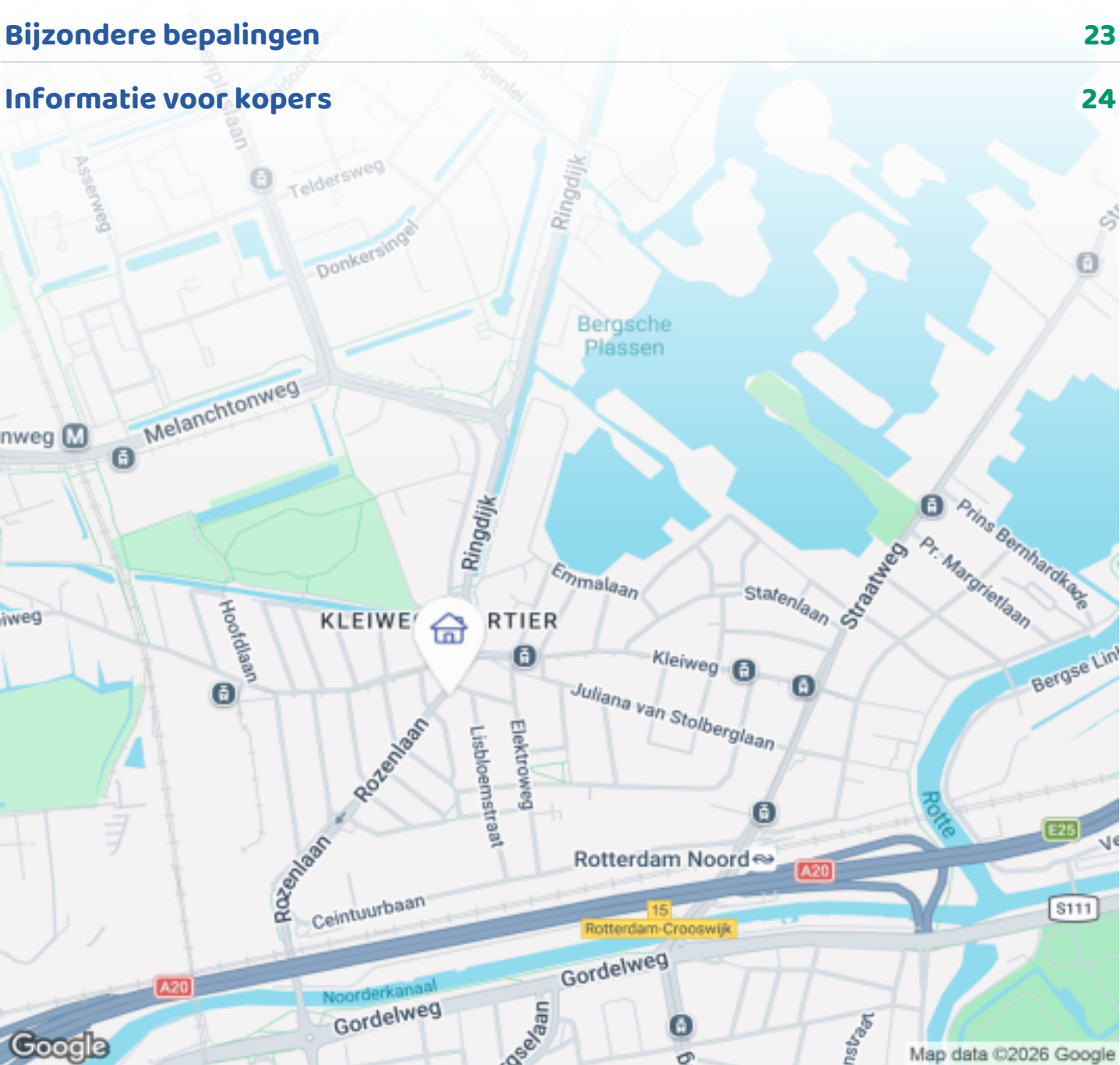
Vraagprijs

€ 470.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Rozenlaan 23 B, Rotterdam

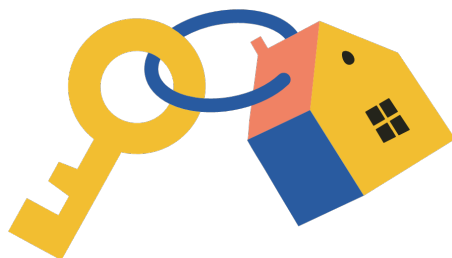
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een ruime gerenoveerde jaren '30 bovenwoning met karakter? Wil je genieten van een heerlijk dakterras met uitzicht over de skyline van Rotterdam?

Kom dan zeker kijken naar deze charmante en verrassend ruime bovenwoning aan de Rozenlaan! Met maar liefst vier slaapkamers, meerdere buitenruimtes en een fijne combinatie van authentieke details en moderne voorzieningen, is dit een woning klaar voor de toekomst.

Op een geliefde locatie in Rotterdam Kleiwegkwartier bieden wij deze sfeervolle bovenwoning aan, verdeeld over drie woonlagen. De woning beschikt over een eigen entree met trapopgang, een lichte woonkamer, een praktische keuken en diverse karakteristieke details die de sfeer van de jaren '30 uitstraalt. Denk aan originele paneeldeuren, glas-in-loodramen en stijlvolle elementen die de woning een authentieke uitstraling geven.



Woningbrochure: Rozenlaan 23 B, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zijn er belangrijke verbeteringen doorgevoerd. In 2021 en 2022 zijn de bovenste twee verdiepingen volledig gerenoveerd. Zo zijn vrijwel alle ramen voorzien van HR++ dubbel en HR+++ triple glas, is het dak geïsoleerd en zijn er in 2022 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast beschikt de woning over twee airconditioningsystemen en een moderne cv-ketel uit 2024, die bovendien hybride-ready is.

Een absoluut pluspunt is het dakterras, waar je heerlijk kunt ontspannen en genieten van het uitzicht over de skyline van Rotterdam. Het terras is voorzien van een buitenkraan en een stroompunt. Ook zijn de andere twee verdiepingen voorzien van een balkon met groen uitzicht en veel privacy, waardoor je op verschillende momenten van de dag fijn buiten kunt zitten.

De ligging is eveneens ideaal. Openbaar vervoer, supermarkten, sportscholen en groenvoorzieningen bevinden zich op loopafstand. Ook de Bergse Plassen zijn in de nabije omgeving te vinden. Met de auto bereik je binnen circa zes minuten de A20, waardoor je snel onderweg bent.

Indeling

Begane grond / entree

Via de eigen entree kom je in de hal met trapopgang naar de woonverdiepingen. Bij de voordeur bevindt zich een praktische tussendeur. De authentieke uitstraling van de woning komt ook hier meteen naar voren.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer met grote raampartijen. De voorzijde is voorzien van hoogwaardig HR+++ triple glas en aan de achterkant zijn ze voorzien van HR++ dubbel glas, met aanvullende voorzetramen bij de glas-in-looddetails.

De woonkamer biedt volop mogelijkheden om een comfortabele zit- en eethoek te creëren. Tevens bevindt in deze ruimte airconditioning, waar in de zomer mee gekoeld kan worden en in de winter

verwarmd. Dankzij de combinatie van karakteristieke elementen en verbeterde isolatie is het een fijne plek om thuis te komen.

De keuken sluit aan op de leefruimte en biedt een praktische plek om te koken en samen te komen. Op deze verdieping bevindt zich tevens een modern separaat toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers/werkkamer en de badkamer. De slaapkamers en werkkamer zijn voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met horren en ventilatieroosters, gecombineerd met HR+++ triple glas. De kozijnen ramen zijn in 2021 vervangen.

De badkamer is uitgerust met kwaliteitsproducten van bekende merken, waaronder een Villeroy & Boch-toilet en een douchebak. De regendouche van Hansgrohe zorgt voor extra comfort. Ook op deze verdieping is een toilet aanwezig. De vaste kastenwand in beide slaapkamers blijft achter, wat zorgt voor praktische bergruimte.

Derde verdieping / zolder

De zolderverdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en biedt volop mogelijkheden. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, die ook uitstekend kan dienen als werk-, hobby- of logeerkamer. Er is een Velux-dakraam aanwezig en is de gehele verdieping voorzien van HR+++ triple glas, een kunststof glazen pui met rolluik en een kunststof deur naar het dakterras. Daarnaast is er een eigen wastafel aanwezig en is er verrassend veel bergruimte.

Dankzij de aanwezige airconditioning is het hier ook tijdens warmere dagen prettig verblijven. Het dakterras is een heerlijke plek om buiten te zitten, met uitzicht over de skyline van Rotterdam. De aanwezigheid van een buitenkraan en stroompunt maakt het terras extra praktisch.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1931.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

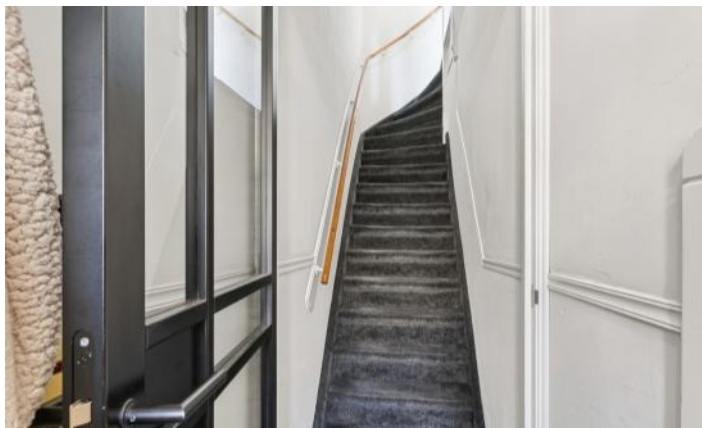
- De woning is gelegen op eigen grond;
- Woonoppervlakte is ca. 97 m²;
- Energielabel C;
- Mogelijkheid tot twee parkeervergunningen;
- Authentieke details behouden, waaronder glas-in-loodramen en originele paneeldeuren;
- Dakisolatie aangebracht in 2021;
- Drie zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Twee airconditioningsystemen, één in de woonkamer en één op zolder;
- Cv-ketel geplaatst in 2024;
- Glasvezel- en Ziggo-internetaansluiting mogelijk;
- Vereniging van Eigenaars met een maandelijkse bijdrage van € 50;
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Aanvaarding in overleg.
- Uit het Funderingsrapport blijkt dat er een laag risico is.

Ook enthousiast geworden? Een woning met zoveel ruimte, karakter, buitenruimte en moderne voorzieningen komt niet iedere dag voorbij. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden!

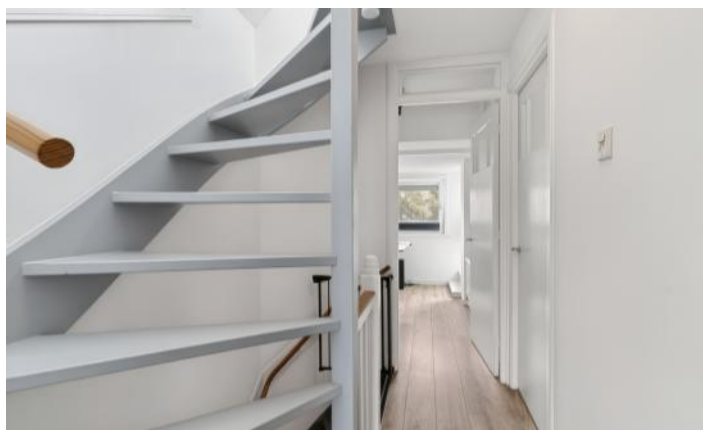
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

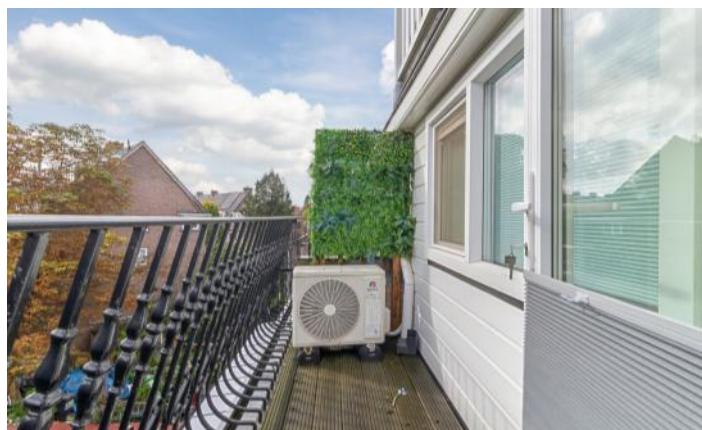
Deze informatie is een uitnodiging tot het doen van een bod. Aan bovenstaande informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

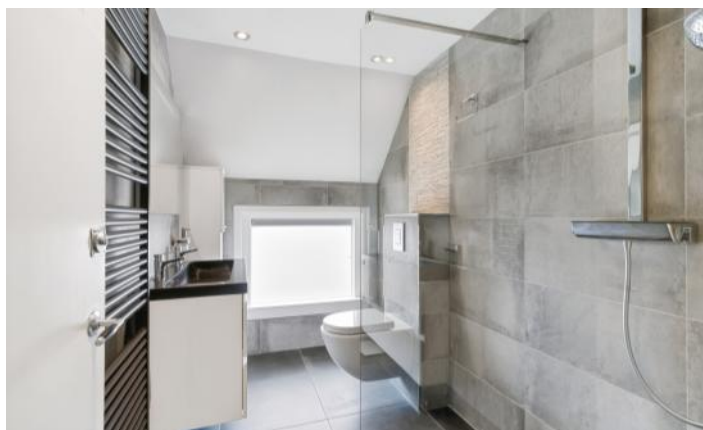
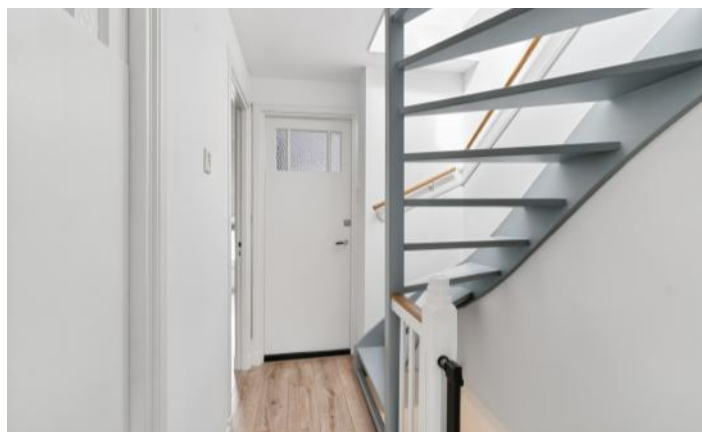
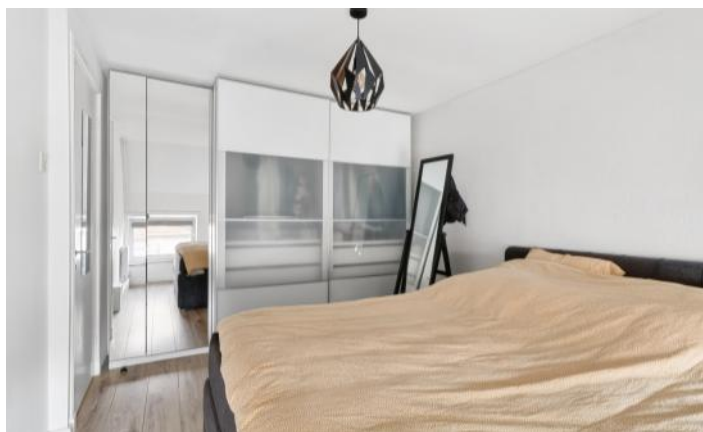


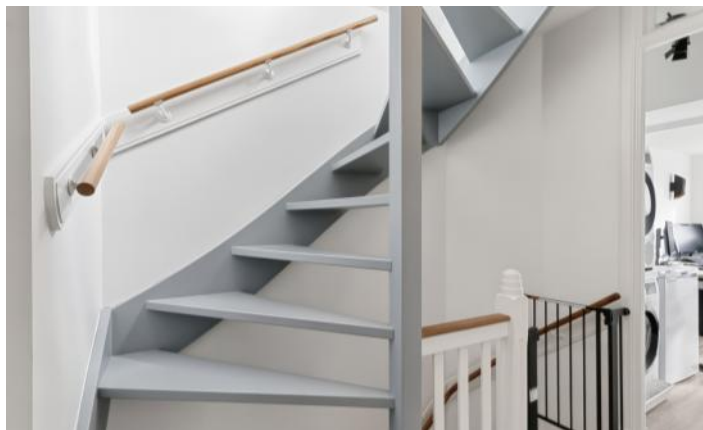




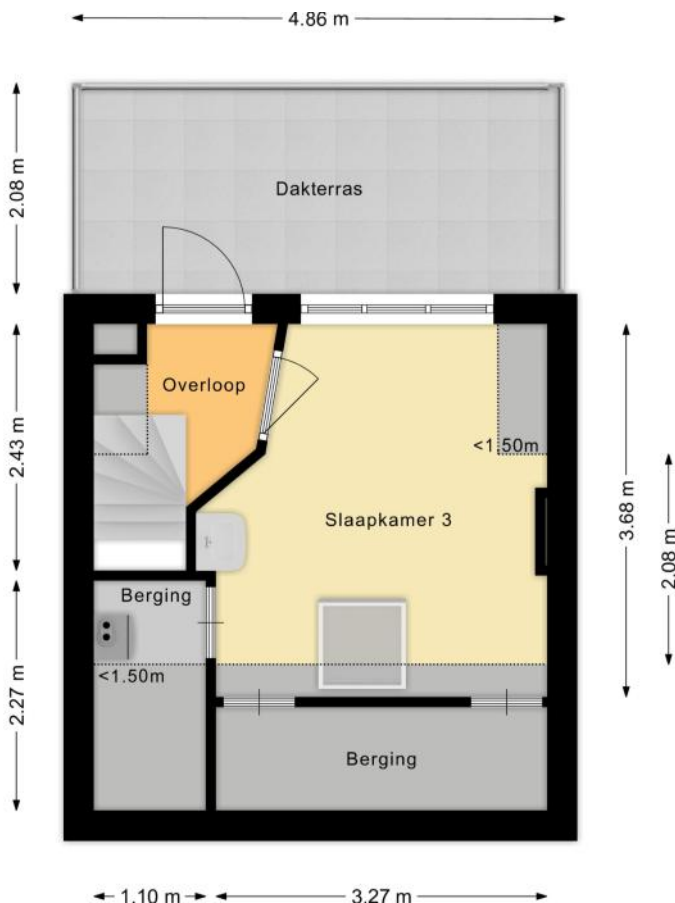
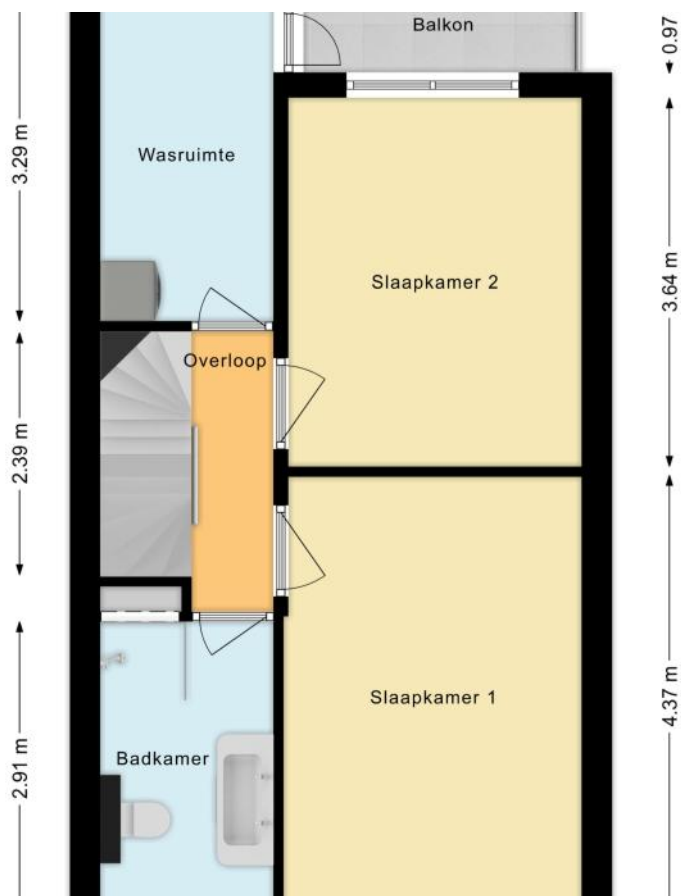
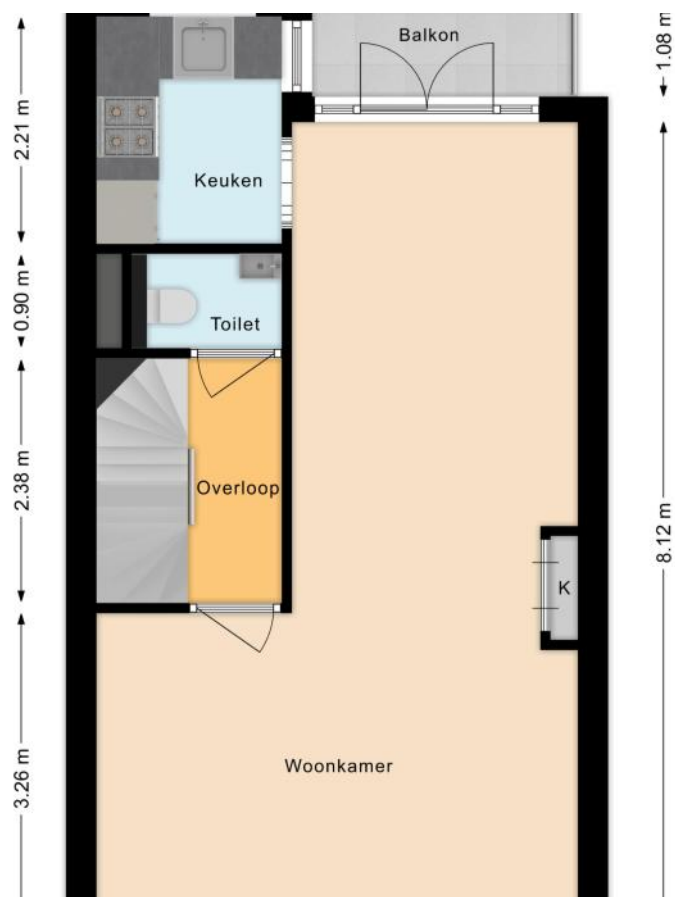
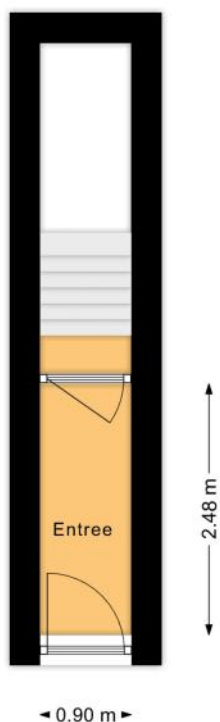




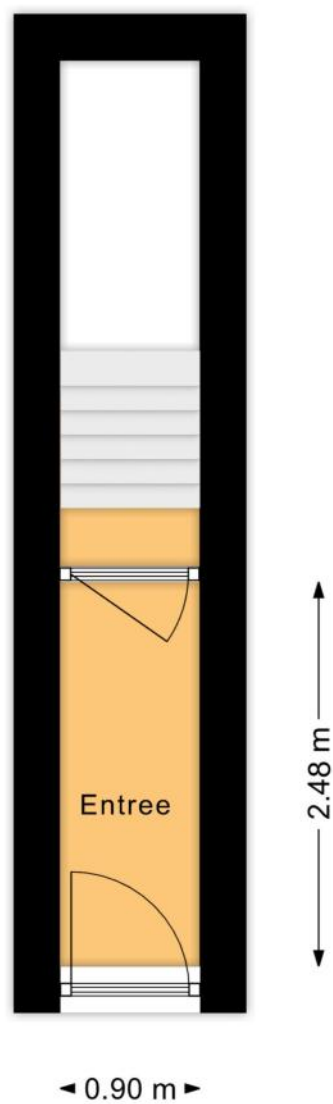




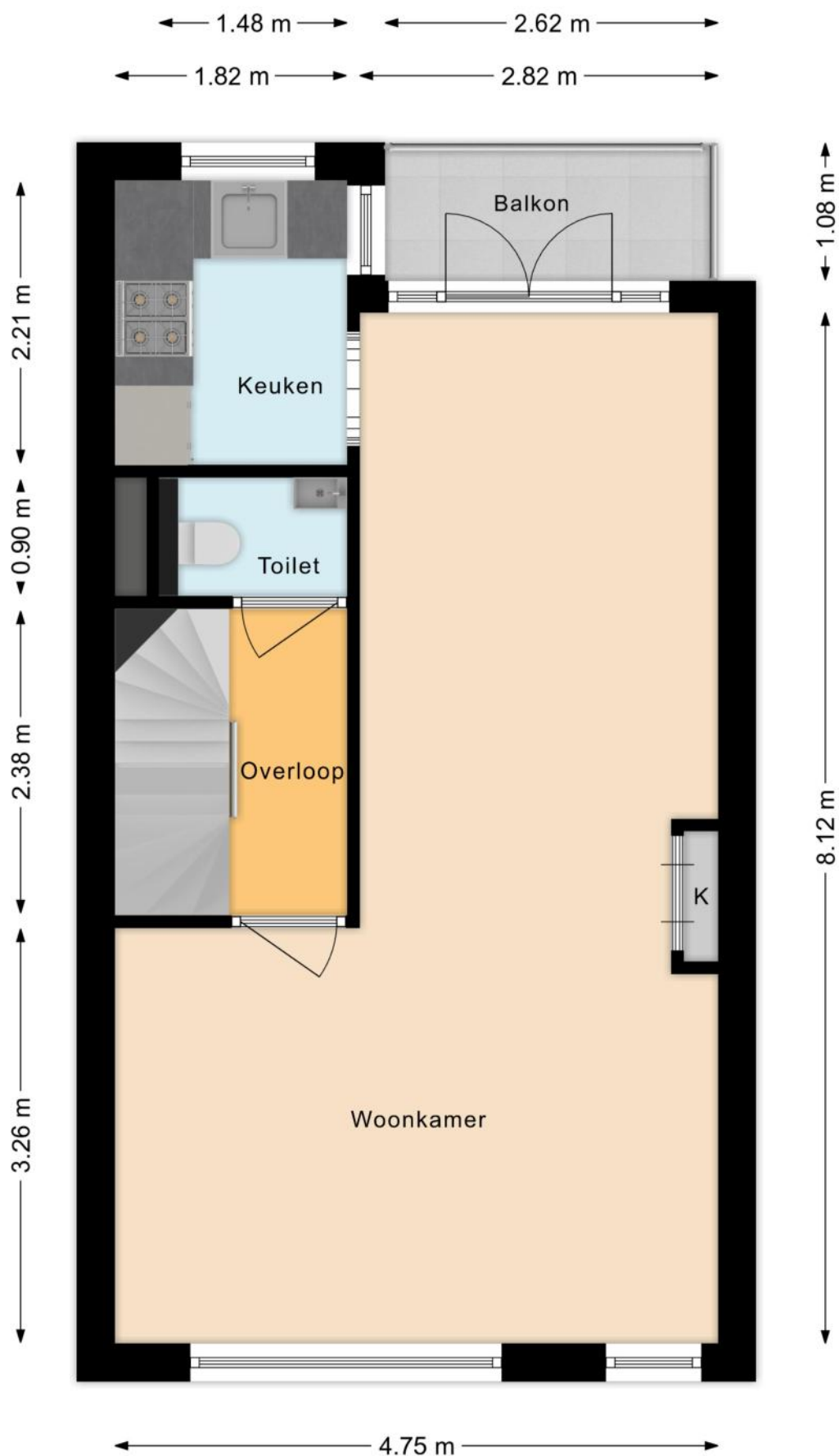




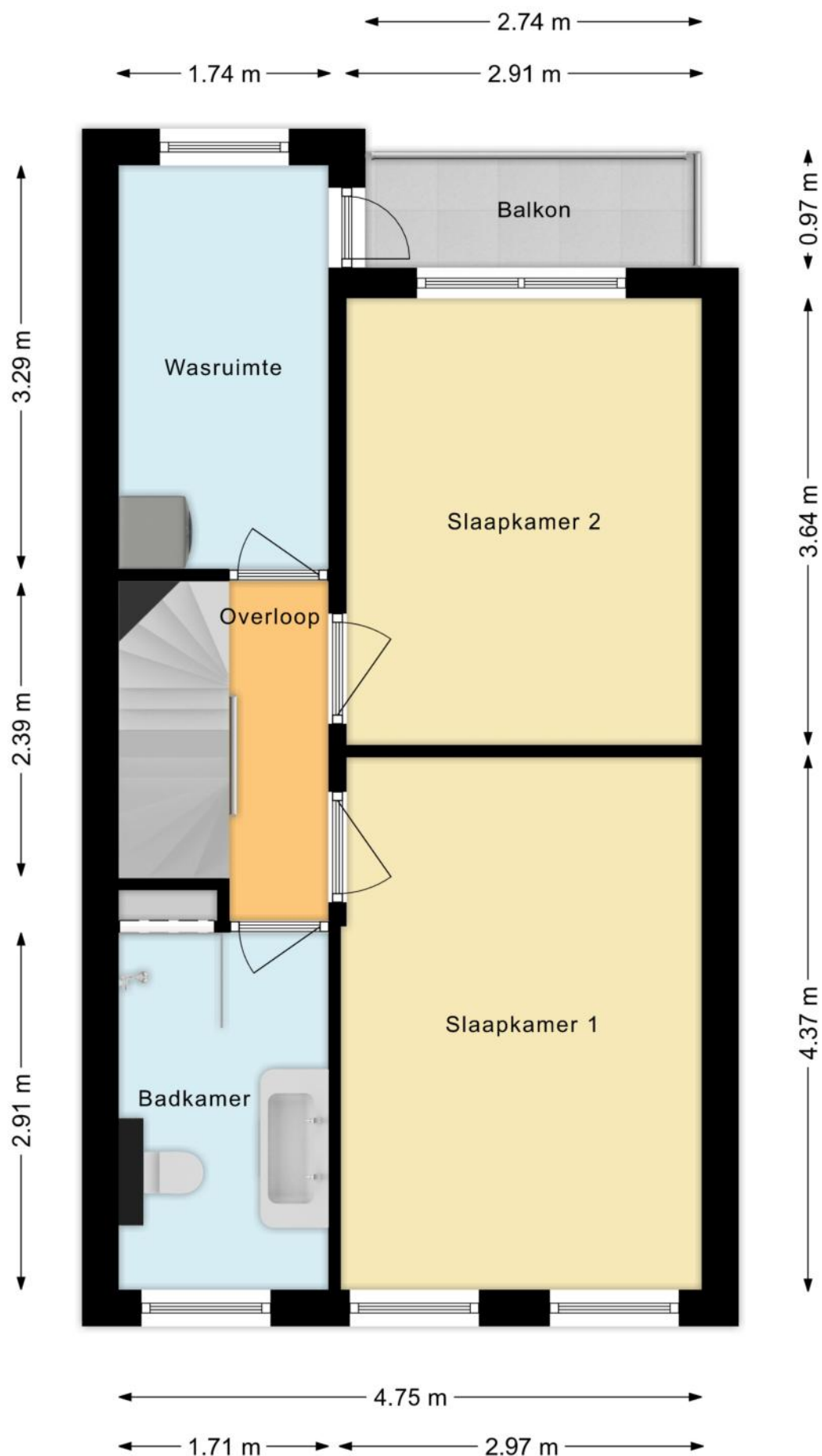
PLATTEGRONDEN



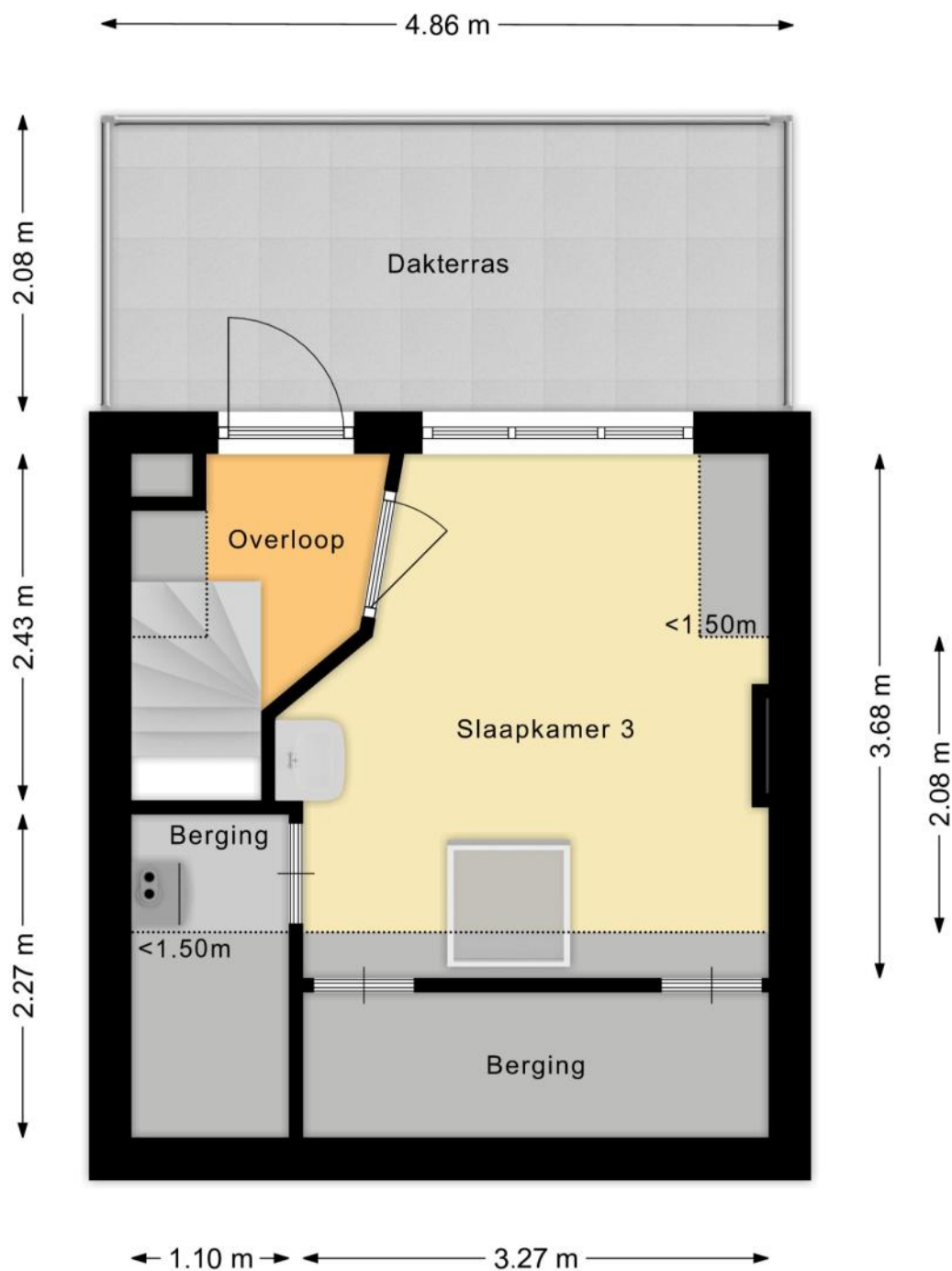
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	336 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	97 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	nefit pro line
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 50 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Hillegersberg H 1009 2

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Kastwanden slaapkamers blijven achter.

Bank woonkamer ter overname.

Wasmachine en droger ter overname.



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.

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.