TE KOOP

Waterwerk 48

Rotterdam



Vraagprijs

€ 415.000

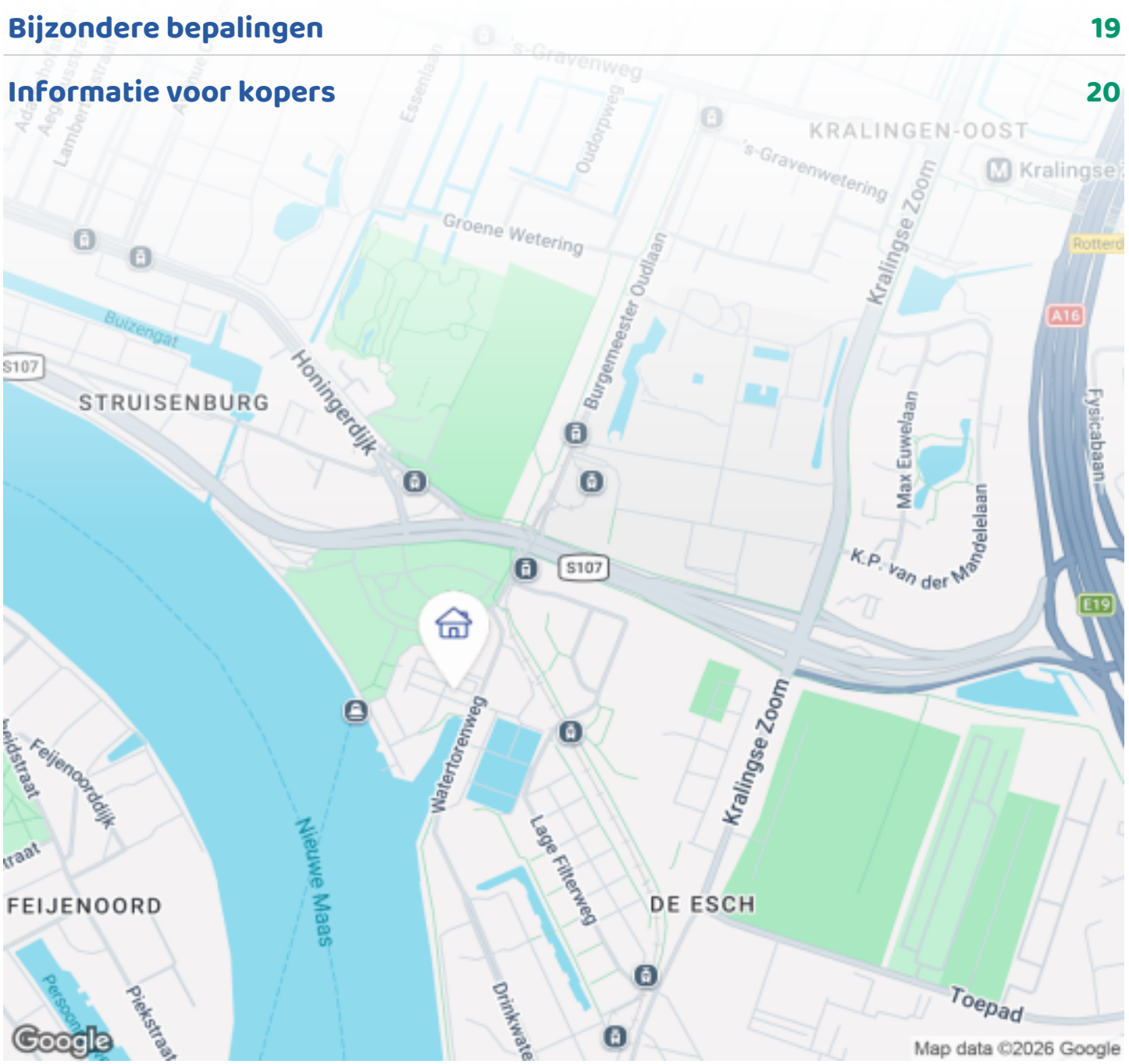
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



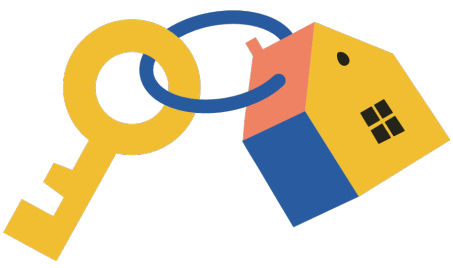
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Jouw eerste koopwoning in Rotterdam?
Groen wonen, de stad dichtbij én lage VvE-kosten!

Licht, sfeervol en verrassend ruim wonen op een groene locatie in Rotterdam, met een zonnige tuin op het zuiden en slechts € 85,- VvE-bijdrage per maand! Ben jij starter en op zoek naar een fijne plek om jouw woonavontuur te beginnen?
Dan is deze leuke woning in het bijzondere woonproject Het Waterwerk absoluut een bezichtiging waard.
Te midden van het stedelijk groen, in de geliefde wijk De Esch, vind je hier een heerlijke combinatie van rust, ruimte en stedelijke levendigheid. Zodra je de deur uitstapt, geniet je van het steeds veranderende uitzicht op de Nieuwe Maas. En wil je de gezelligheid van de stad opzoeken? Het bruisende centrum van Rotterdam is eenvoudig bereikbaar per fiets, openbaar vervoer of watertaxi.

Een huis met ruimte om te groeien



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de entreehal met toilet kom je in de lichte woonkamer, die direct toegang biedt tot de zonnige achtertuin op het zuiden. Een heerlijke plek om na een drukke dag te ontspannen, vrienden uit te nodigen of op zonnige dagen buiten te genieten.
De halfopen keuken sluit prettig aan op de woonkamer en maakt de begane grond tot een fijne leefruimte.
Aan de voorzijde beschik je bovendien over een ruime berging, ideaal voor fietsen en extra spullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een overloop en de badkamer met douche, wastafel en tweede toilet. De tweede verdieping verrast met een zeer ruime en lichte derde slaap-/werkkamer. Perfect als extra slaapkamer, thuiskantoor of hobbyruimte. Zo groeit deze woning gemakkelijk mee met jouw woonwensen.

Betaalbaar wonen met lage maandelijkse lasten
Een groot pluspunt voor starters is de lage VvE-bijdrage voor deelname aan een actieve en professioneel georganiseerde Vereniging van Eigenaars. Dat betekent prettig wonen met relatief lage vaste lasten.
Daarnaast zijn er in 2024 vier zonnepanelen geplaatst. De woning beschikt over energielabel D. De grond betreft erfpacht, waarbij de canon is afgekocht tot het einde van de looptijd in maart 2059.

Bijzonder wonen in Het Waterwerk
Het Waterwerk heeft een bijzonder verhaal. In 1982 schreef de gemeente Rotterdam een ontwerpwedstrijd uit voor energiezuinige woningen op de voormalige reinwaterkelders. Het ontwerp van architectenbureau Jacob van Ringen werd gekozen en resulteerde in 66 woningen, die in 1984 werden voltooid. Een uniek stukje Rotterdamse architectuur!

De groene omgeving maakt deze locatie extra aantrekkelijk. Je woont vlak bij De Oude Plantage, "De Maaskantine", het haventje van De Esch en de monumentale Watertoren.
Ook voor natuurliefhebbers is er volop keuze, met de Eschpolder, het Arboretum Trompenburg en het Kralingse Bos op loopafstand.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt een klein winkelcentrum in de buurt en ook een basisschool is dichtbij. De Erasmus Universiteit is op loopafstand en sportliefhebbers kunnen terecht bij onder meer roeivereniging Nautilus, golfbaan Kralingen, Excelsior en diverse hockeyvelden. Dankzij tramlijnen 1 en 11 en de overige vervoersmogelijkheden ben je bovendien snel in het centrum en bij Rotterdam Centraal.

Kortom: een fijne kans voor starters die betaalbaar willen wonen, graag groen om zich heen hebben en toch dicht bij alles willen zitten wat Rotterdam te bieden heeft.
Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Je bent van harte welkom om de sfeer zelf te komen ervaren. Bezichtigingen vinden plaats op afspraak en zijn vaak mogelijk op alle dagen van de week vanaf 12.00 uur.

Vijf kenmerken van deze woning
Lage VvE-bijdrage: slechts € 85,- per maand.
Zonnige achtertuin: gunstig gelegen op het zuiden.
Ruimte voor jouw woonwensen: drie slaap-/werkkamers
verdeeld over drie woonlagen.
Duurzame aanvulling: vier zonnepanelen geplaatst in 2024.
Groene én centrale ligging: nabij de Nieuwe Maas, natuurgebieden,
de Erasmus Universiteit en het centrum van Rotterdam.

Bijzonderheden: energielabel D, erfpachtcanon afgekocht tot maart 2059 en ouderdoms- en materialenclausule van toepassing. Het taxatierapport van 10 november 2025 is ter inzage.

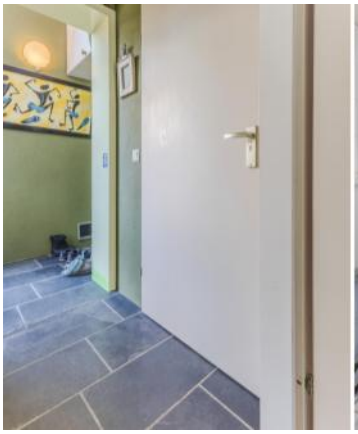
FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



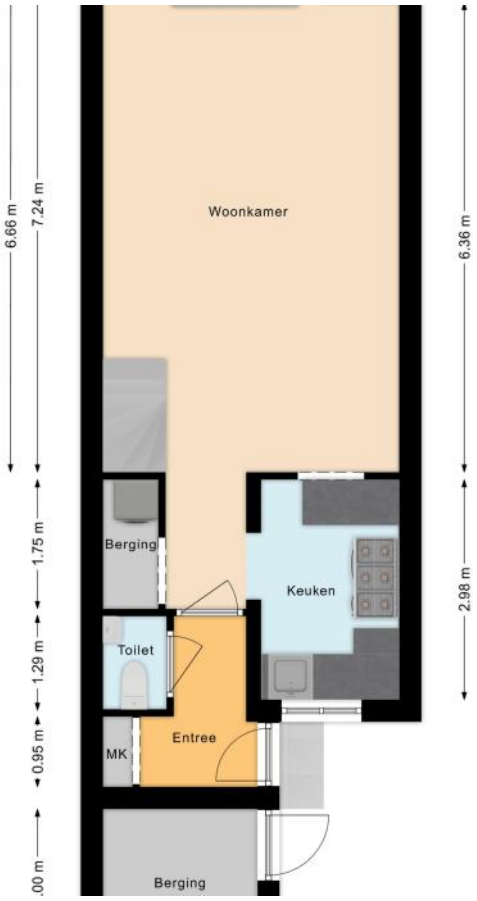


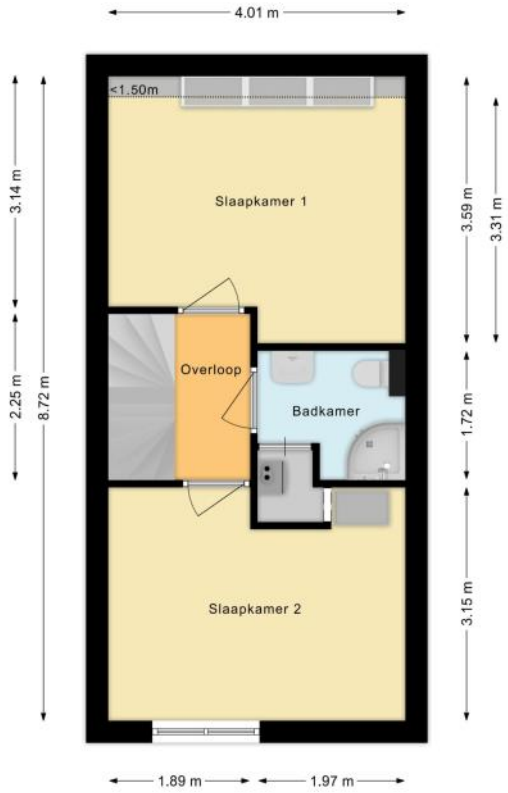


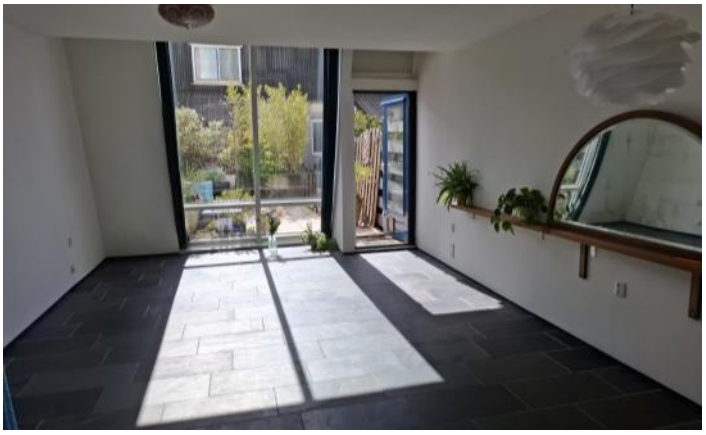


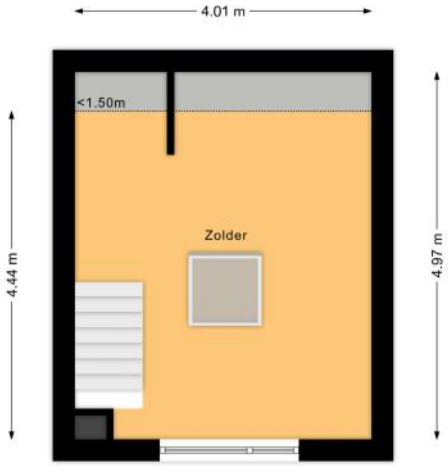


FOTO'S


6.66 m
7.24 m
Woonkamer
6.36 m
Berging
Keuken
1.75 m
Toilet
2.98 m
1.29 m
Entree
0.95 m
MK
.00 m
Berging


4.01 m
<1.50m
3.14 m
Slaapkamer 1
3.59 m
3.31 m
Overloop
Badkamer
2.25 m
8.72 m
1.72 m
Slaapkamer 2
3.15 m
1.89 m
1.97 m




4.01 m
<1.50m
Zolder
4.44 m
4.97 m



FOTO'S

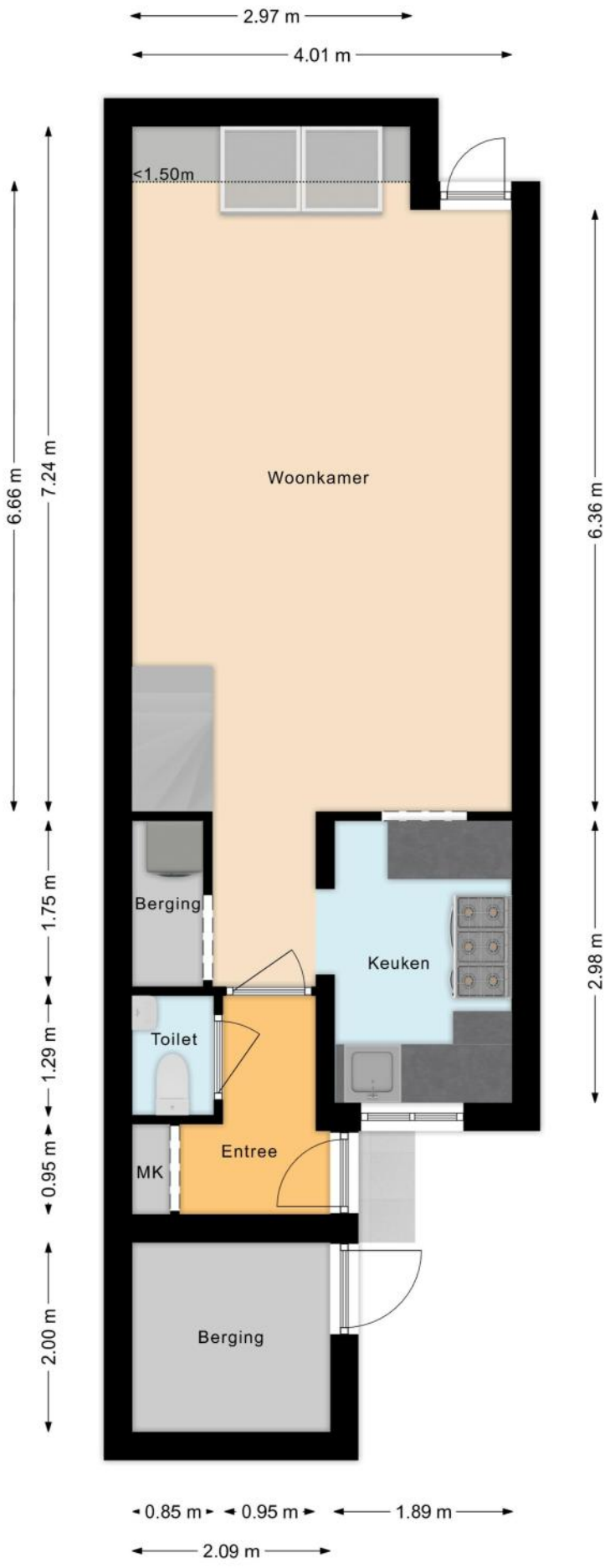




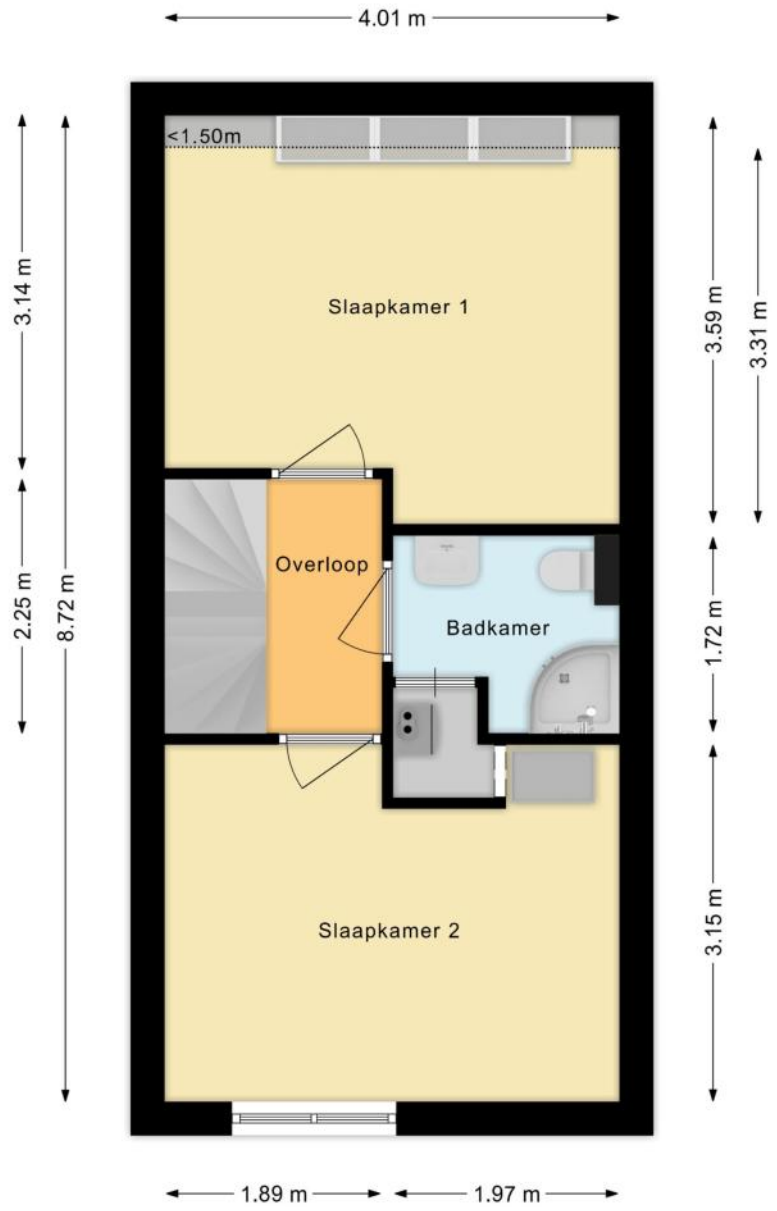




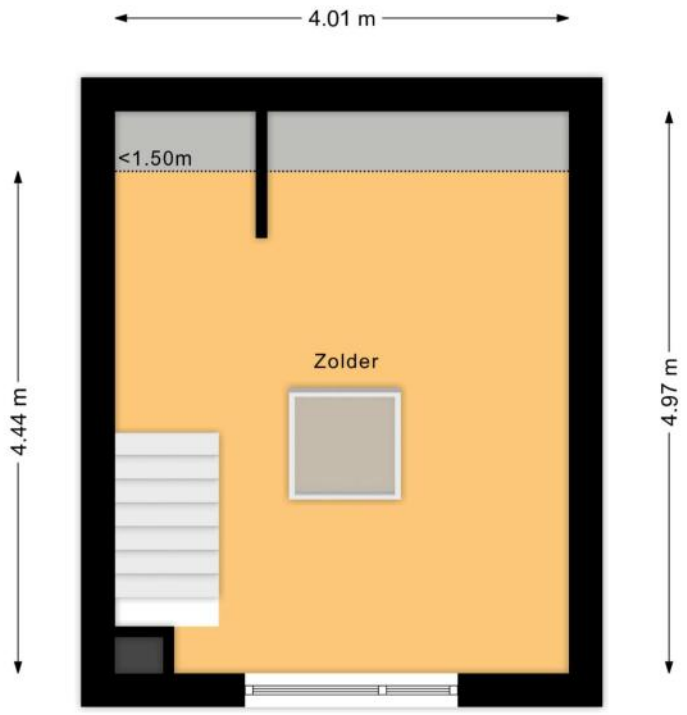
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1984**
Soort dak	**Lessenaarsdak**
Materiaal dak	**Kunststof, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**1 m²**
Inhoud	**292 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**93 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**1 m²**
Externe bergruimte	**4 m²**

*** 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**D**
Isolatie	**Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Hete lucht verwarming**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Aan vaarwater**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**2500 m² (5,7m diep en 4,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Kadastrale gegevens

Kralingen I 503 14

Oppervlakte	**1 m²**
Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.
> - Gelegen op tijdelijke erfpachtgrond, afgekocht t/m 31 maart 2059

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - De woning is een appartementsrecht. Er is een Vereniging van Eigenaren van toepassing (actief), met een maandelijkse bijdrage van: € 257,- per kwartaal = € 86,- per maand (zal t.z.t weer terug worden gebracht naar ca. 175,- per kwartaal)
- Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De verven die voor de buitenafwerking door de VvE worden geleverd blijven achter.



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 welover-wogen 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

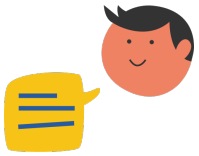
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.