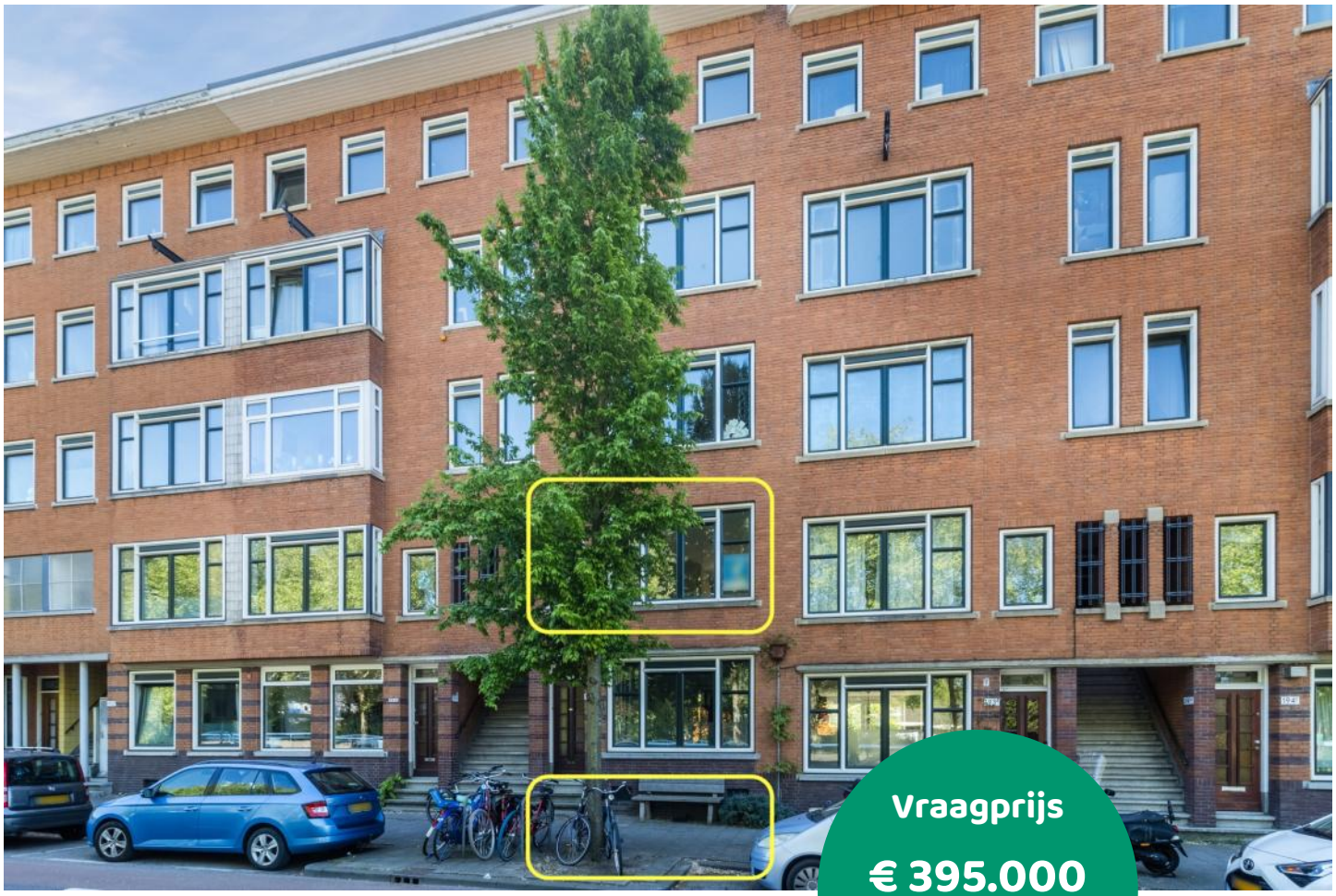
TE KOOP

Gordelweg 192 B

Rotterdam



Vraagprijs

€ 395.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	17
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



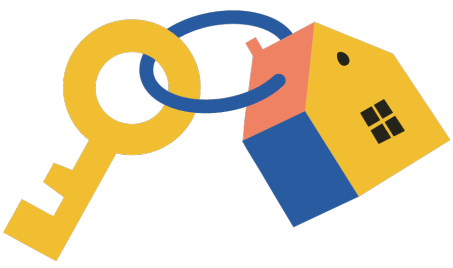
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar wonen in Rotterdam, met het comfort van nieuw en de charme van originele details

Aan de Gordelweg 192B in Rotterdam komt dit ruime en volledig gerenoveerde 3-kamerappartement van circa 85 m² beschikbaar. De woning is het afgelopen half jaar grondig gerenoveerd door een professioneel verbouwteam en na de recente afronding van de verbouwing nog niet bewoond. Dat betekent: fris, modern en direct klaar voor de volgende bewoner.

Het appartement heeft een fijne en praktische indeling met een lichte woonkamer, twee slaapkamers, een aparte keuken met toegang tot het balkon, een nieuwe badkamer en een nieuw toilet. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eethoek. De twee slaapkamers maken de woning flexibel in gebruik: ideaal als hoofdslaapkamer met werkkamer, logeerkamer of toekomstige kinderkamer.



De nieuwe, lichte keuken is voorzien van moderne

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

AEG-inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat en een afzuigkap met afvoer naar buiten. Ook de badkamer is volledig vernieuwd en voorzien van een ruime douche, modern badmeubel en verwarmde spiegel. Het toilet is uitgevoerd als modern hangend toilet.

Bij de renovatie is gekozen voor het wooncomfort van nu, met behoud van karaktervolle details. De originele glas-in-looddetails tussen de deuren zijn bewaard gebleven en geven het appartement een charmante, authentieke uitstraling.

Ook technisch is de woning grondig aangepakt. De water-, gas- en elektraleidingen zijn vernieuwd en netjes weggewerkt in de muren. Er is een nieuwe stoppenkast met meerdere groepen geplaatst, de plafonds zijn vernieuwd en gestuct, en het appartement is volledig gestuct en geschilderd. De vloeren zijn voorzien van een nieuwe dempende onderlaag, laminaatvloer en plinten. Ook de trap is opnieuw gestoffeerd.

Het wooncomfort is helemaal van nu: er is een nieuwe cv-installatie geplaatst, de radiatoren zijn vernieuwd en de oude moedergashaard is verwijderd en vervangen door centrale verwarming.

De ligging aan de Gordelweg biedt een praktische basis in Rotterdam. Dagelijkse voorzieningen, openbaar vervoer en de levendigheid van de stad zijn goed bereikbaar. Daarmee is dit appartement aantrekkelijk voor wie comfortabel wil wonen met de stad dichtbij.

Pluspunten van deze woning

* Ca. 85 m² woonoppervlakte
* Grondig gerenoveerd door een professioneel verbouwteam
* Na de recente afronding van de verbouwing niet bewoond
* Turn-key en instapklaar
* Twee slaapkamers
* Aparte keuken met toegang tot balkon
* Nieuwe lichte keuken met AEG-inbouwapparatuur
* Vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap met afvoer naar buiten
* Nieuwe badkamer met douche, modern badmeubel en verwarmde spiegel
* Nieuw hangend toilet
* Nieuwe cv-installatie en nieuwe radiatoren
* Nieuwe stoppenkast met meerdere groepen
* Water-, gas- en elektraleidingen vernieuwd en netjes weggewerkt
* Plafonds vernieuwd en gestuct
* Nieuwe dempende onderlaag, laminaatvloer en plinten
* Trap opnieuw gestoffeerd
* Volledig gestuct en geschilderd
* Originele glas-in-looddetails behouden
* Oude moedergashaard verwijderd en vervangen door cv

Kortom: een ruim, fris en grondig gerenoveerd appartement waar je direct in kunt trekken. Zonder verbouwen, zonder klussen en met het comfort van een woning die na de renovatie nog niet bewoond is geweest. Ideaal voor wie modern en zorgeloos wil wonen in Rotterdam, met genoeg ruimte om samen te wonen, thuis te werken of een volgende stap te maken.



FOTO'S









FOTO'S









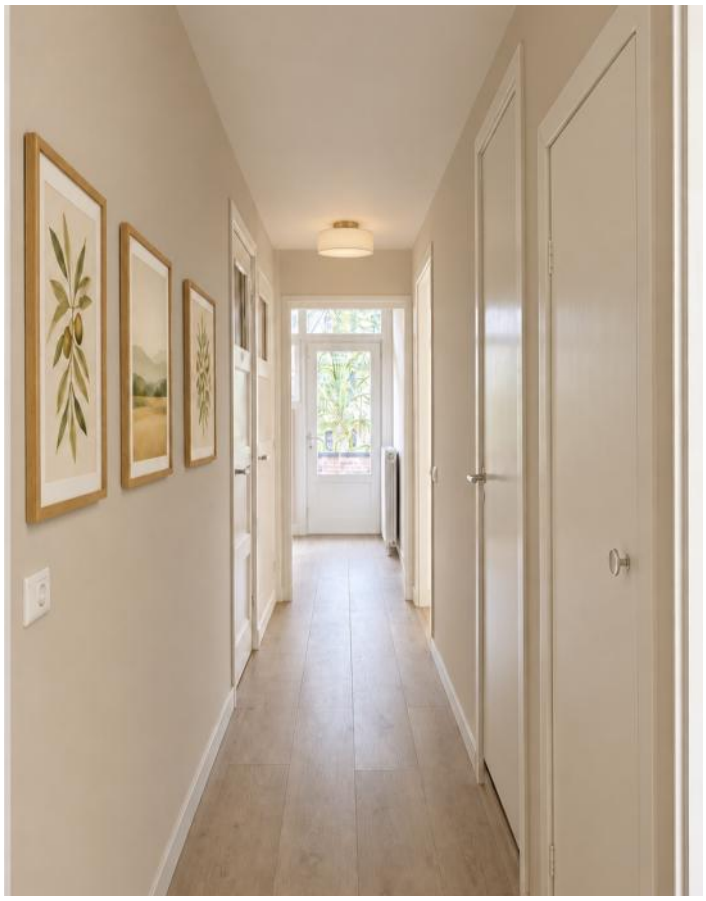
FOTO'S

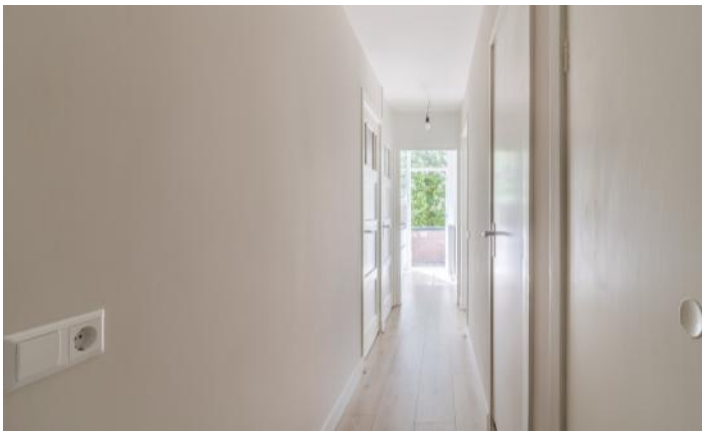






FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S



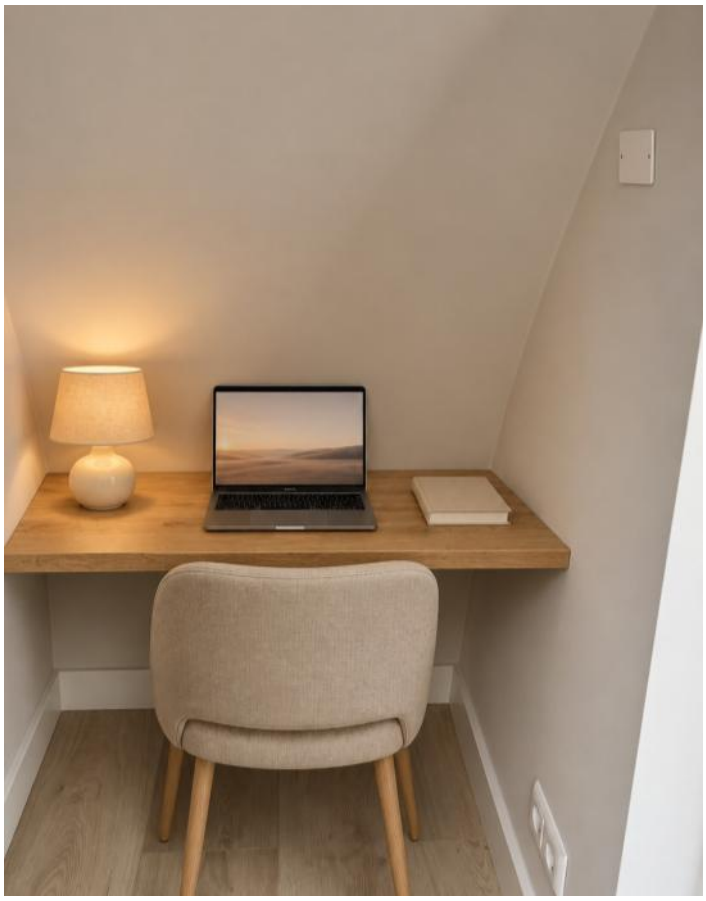








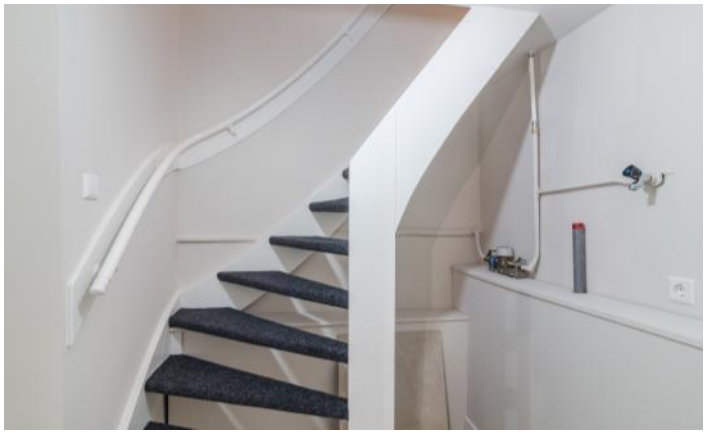
FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S

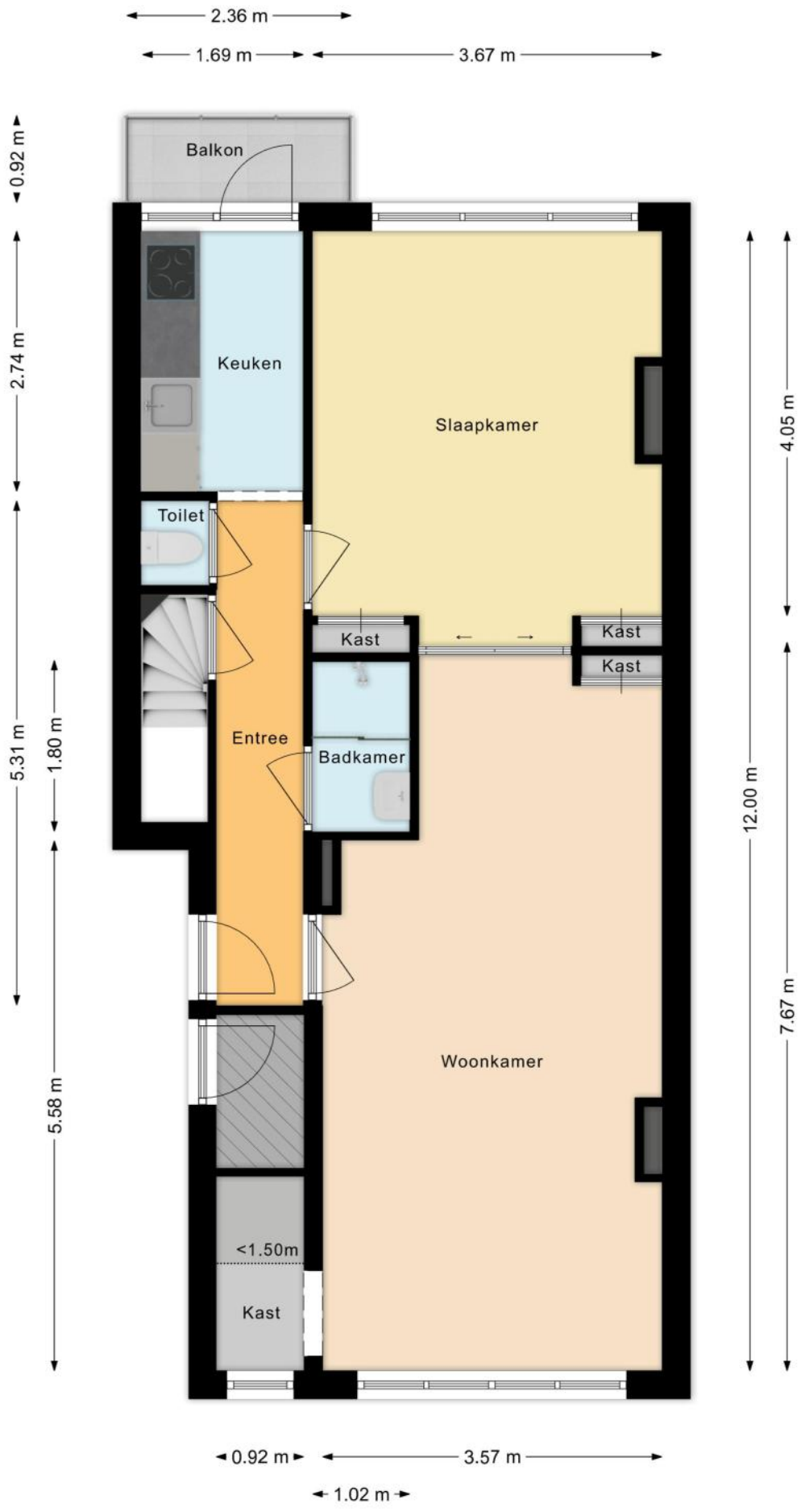




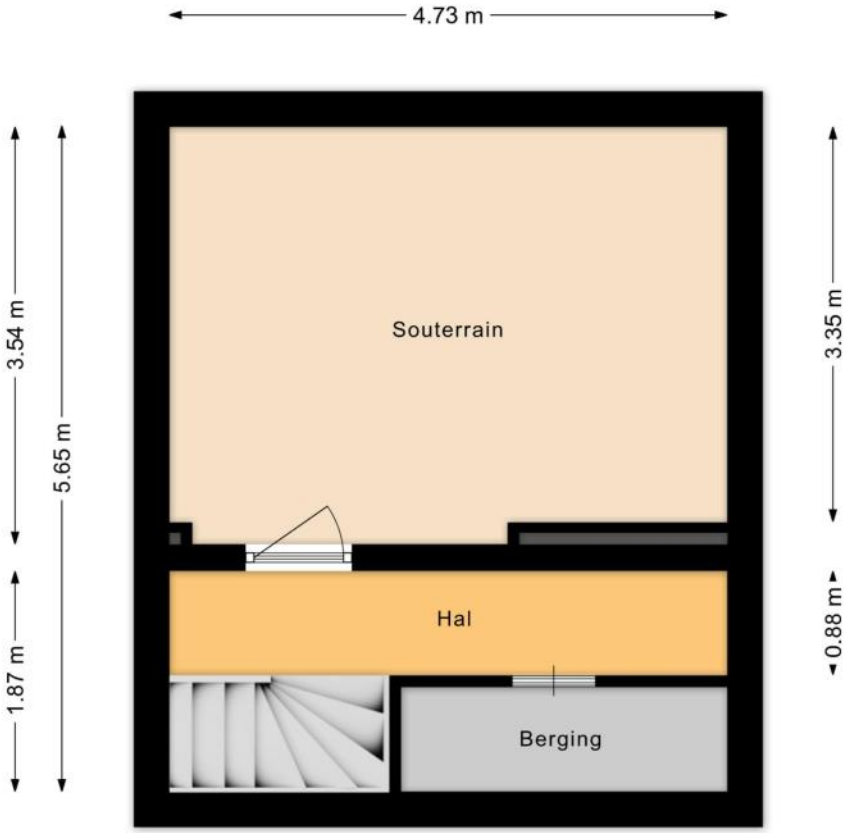




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Portiekwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1934**
Specifiek	**Besch. stads- of dorpsgezicht**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**318 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**85 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**2 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	**3 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag en een kelder**
Gelegen op woonlaag	**2**
Voorzieningen	**TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas Kompakt Hre**
Bouwjaar cv-ketel	**2025**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan drukke weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 110 per maand**

Kadastrale gegevens

Rotterdam AB 2841 6

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.
> - Vanuit de Gemeente Rotterdam geldt voor de woonwijk een Opkoopbescherming (Bergpolder is 1 van de 16 aangewezen woonwijken in Rotterdam)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - Er is een Ouderdoms-, een Funderings- en een Niet zelfbewoningsclausule (komt vanuit nalatenschap, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing
- Het appartement is in 2025/2026 geheel gerenoveerd
- Vanuit de VvE de beschkking over een gemeenschappelijke afgesloten berging aan de achterzijde

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

n.v.t.



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

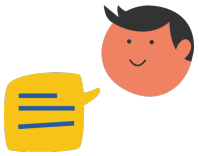
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.