ROTTERDAM

Mathenesserlaan 401 A

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 825.000,- 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.



Lindsey Motz

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl

van herk makelaars

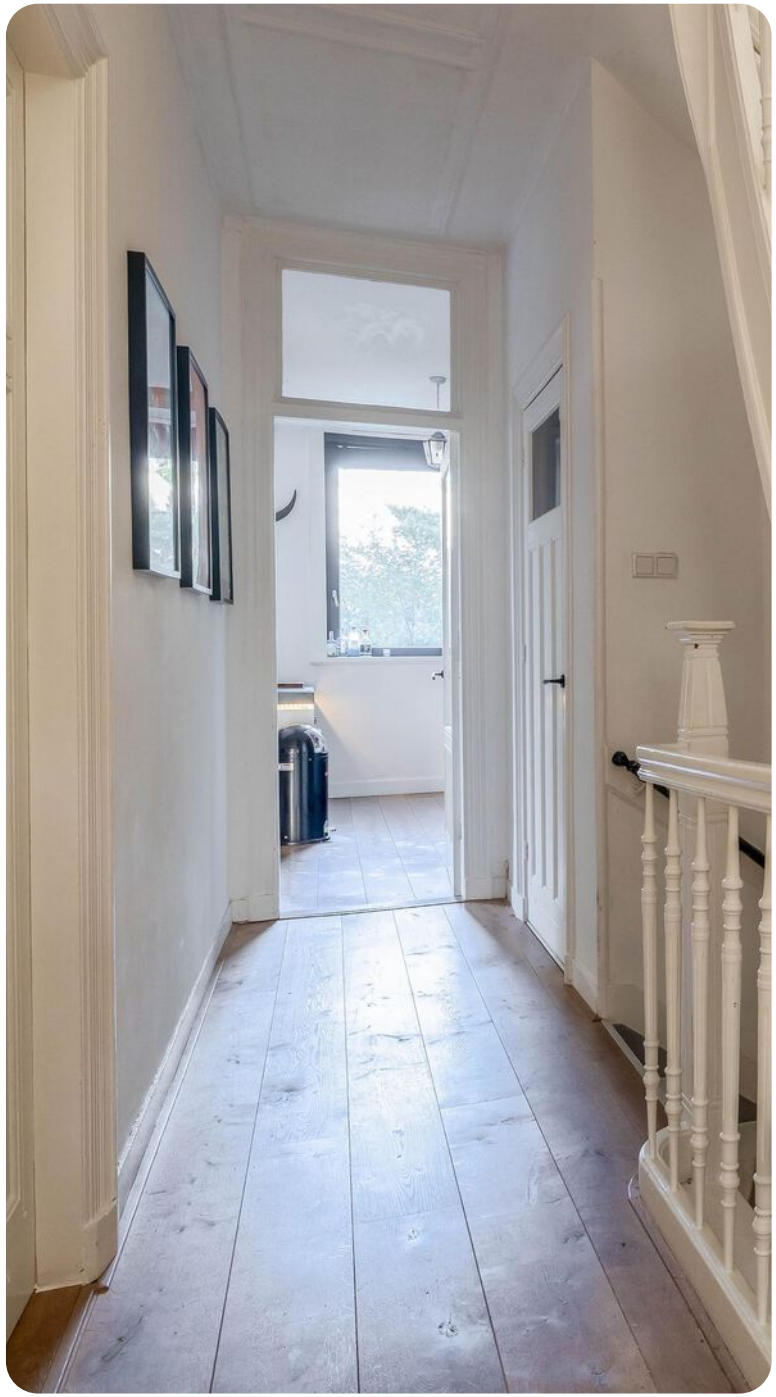
Omschrijving›

Karaktervolle dubbele bovenwoning met spectaculair dakterras!

Wonen aan een prachtige, lommerrijke laan in Rotterdam, met maar liefst 194 m² woonoppervlakte, een indrukwekkend dakterras van circa 94 m² en een interieur waarin karakter en modern wooncomfort samenkomen. Aan de Mathenesserlaan 401 A vind je deze royale dubbele bovenwoning uit 1910, waar authentieke details zoals sierlijke plafondornamenten, de originele en suite, glas-in-loodaccenten en karakteristieke bakstenen muren prachtig samengaan met een eigentijdse afwerking. De vernieuwde keuken uit 2017, de luxe badkamer uit 2026 en de warme houten vloeren maken het plaatje compleet. En dan hebben we het nog niet eens gehad over het fantastische dakterras, waar je de hele dag van de zon en het vrije uitzicht kunt genieten. Een bijzonder fijn huis voor wie graag ruim woont, zonder de levendigheid van de stad te hoeven missen.

SFEERVOL WONEN MET ALLE RUIMTE
De lichte en royale woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Grote ramen bieden uitzicht op de lommerrijke laan, terwijl de authentieke details zorgen voor een warme sfeer. De woon- en eetkamer worden praktisch gescheiden door de originele en suite, die de ruimte tevens dat extra karakter meegeeft. De ruime eetkamer staat in open verbinding met de in 2017 vernieuwde keuken. Hier kook je op een stoer 6-pits gasfornuis met oven en beschik je over een vaatwasser en ingebouwde kokendwaterkraan. De bakstenen muren en houten vloeren geven het geheel een unieke uitstraling.

Met drie slaapkamers in totaal biedt het huis volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer. De masterbedroom is voorzien van een royale walk-in-closet, een fijn stukje luxe! Een absolute blikvanger is de in 2026 volledig vernieuwde badkamer. Hier is gekozen voor een eigentijdse uitstraling met opvallende blauwgroene wandtegels, een ruime inloopdouche met zonnedouche, een vrijstaand ligbad en een dubbele wastafel. De combinatie van de warme houten wastafelombouw, donkere kranen en stijlvolle materialen geeft de badkamer een luxe, maar tegelijkertijd uitnodigende sfeer.



Omschrijving

SPECTACULAIR DAKTERRAS MET VRIJ UITZICHT EN VOLOP ZON
Een buitenruimte als deze kom je niet vaak tegen in Rotterdam! Met maar liefst 94 m² is dit dakterras een fantastische plek om te ontspannen, uitgebreid te tafelen of gezellig samen te komen met vrienden en familie. Het terras strekt zich uit over het gehele dak en biedt een waanzinnig vrij uitzicht over de groene boomtoppen en karakteristieke bebouwing van de omgeving. Vanwege de ligging van het terras wordt de zon nergens door geblokkeerd kun je hier genieten van de vroege ochtendzon tot de laatste zonnestralen van de dag.

Het dakterras is circa drie jaar geleden opgeknapt en sfeervol ingericht met een vlondervloer. Er is volop ruimte voor een royale loungeset, een grote eettafel en gezellige zithoekjes. Of je nu rustig wakker wordt met een kop koffie, geniet van een zomerse barbecue of met een goed glas wijn de dag afsluit: hier ervaar je een heerlijk gevoel van vrijheid, midden in de stad. Een buitenruimte die het woonplezier van dit huis écht compleet maakt!

WONEN AAN EEN VAN ROTTERDAMS MOOISTE LANEN
De Mathenesserlaan is een van die karakteristieke Rotterdamse lanen waar je direct de charme van de stad ervaart. Brede straten, volwassen bomen en prachtige vooroorlogse panden bepalen hier het straatbeeld. Je woont in het geliefde Nieuwe Westen, een levendige stadswijk waar historische architectuur, gezellige horeca en het stadse leven samenkomen. De ligging in een beschermd stadsgezicht onderstreept het bijzondere karakter van deze omgeving.

Wat deze plek zo aantrekkelijk maakt, is de combinatie van het groene straatbeeld en alles wat de stad te bieden heeft. Voor een goede kop koffie, bijzondere winkeltjes, lokale toko's en gezellige restaurants wandel je naar de bruisende Nieuwe Binnenweg. De grote boodschappen doe je gemakkelijk bij het Mathenesserplein. Zin om even de drukte achter je te laten? De prachtige, groene Heemraadssingel ligt om de hoek en ook de Schie bereik je zo voor een ontspannen wandeling of een heerlijk rondje hardlopen langs het water.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het centrum van Rotterdam en ook Rotterdam Centraal, het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Een heerlijke plek voor wie houdt van de energie en gezelligheid van de stad, maar ook graag geniet van groen, ruimte en karakter. Hier heb je het beste van beide werelden!

Omschrijving

KENMERKEN:
- Bouwjaar: 1910
- Woonoppervlakte: ca. 194 m²
- Dakterras: ca. 94 m², circa 3 jaar geleden opgeknapt; hier geniet je de hele dag van de zon!
- Gelegen op eigen grond
- Volledig instapklaar
- Keuken vernieuwd en geopend in 2017
- Houten vloeren en authentieke details
- Luxe badkamer vernieuwd in 2026
- Energielabel: ...
- Voorzien van HR++ beglazing
- Dak grotendeels geïsoleerd
- Ligging: aan de lommerrijke Mathenesserlaan in het Nieuwe Westen, binnen beschermd stadsgezicht
- VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, met gezamenlijke opstalverzekering, maandelijkse bijdrage is € 62,-
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing
- Oplevering: in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580
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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers
194 m²	1910	3

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	194 m²
Inhoud	723 m³
Bouwjaar	1910
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



van herk makelaars













van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars







van herk makelaars









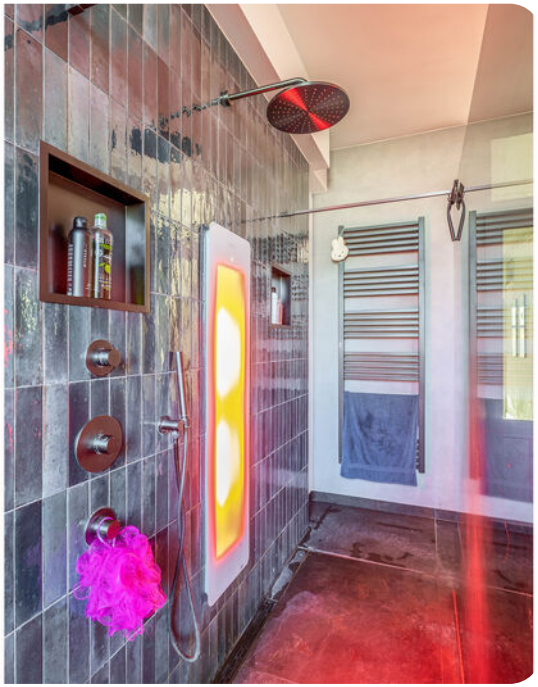




van herk makelaars





















van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars



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
Mathenesserlaan 401 A

Postcode/plaats
3023 GG ROTTERDAM

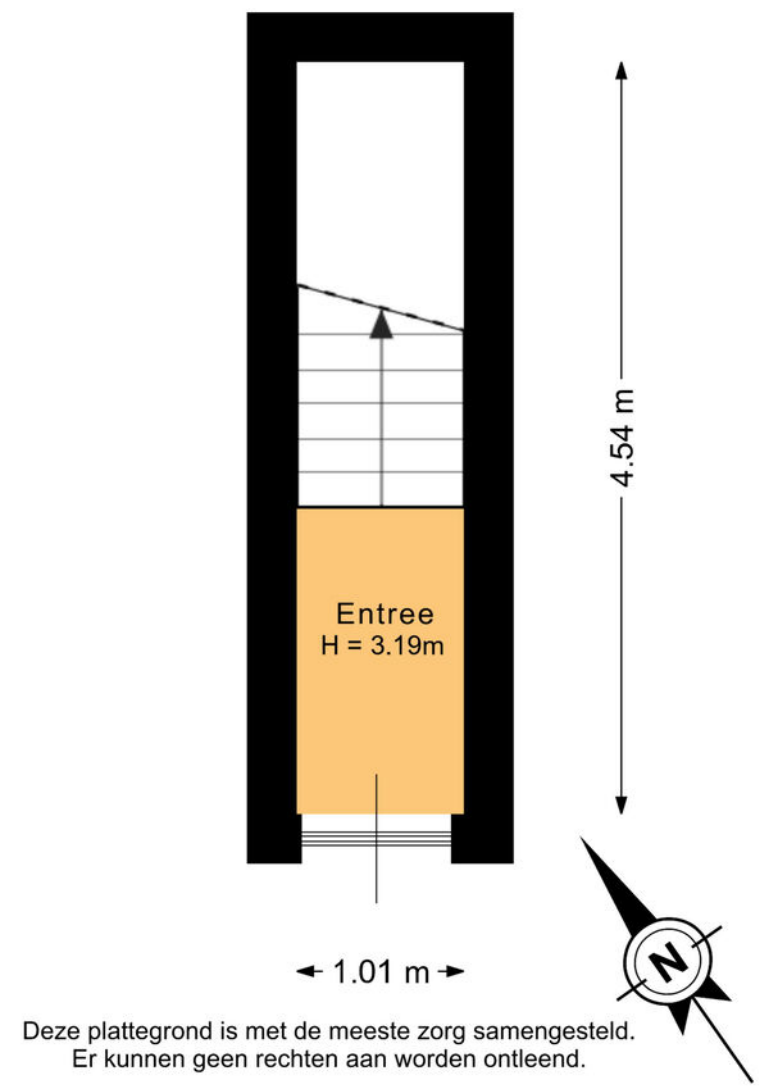
Sectie/perceel
Sectie C, nummer 4965

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

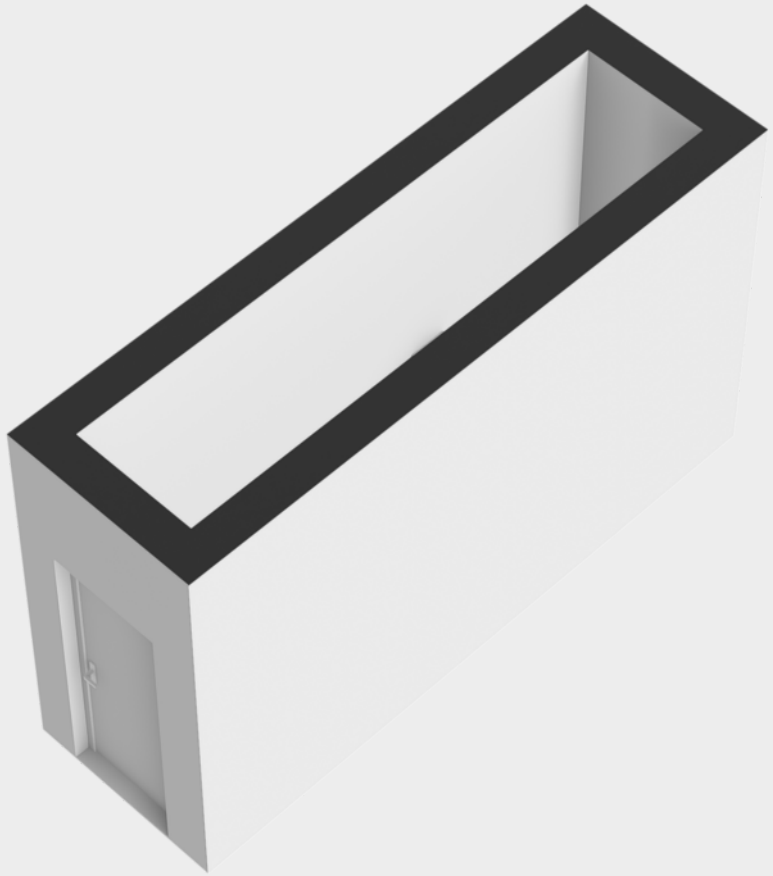


van›herk makelaars›

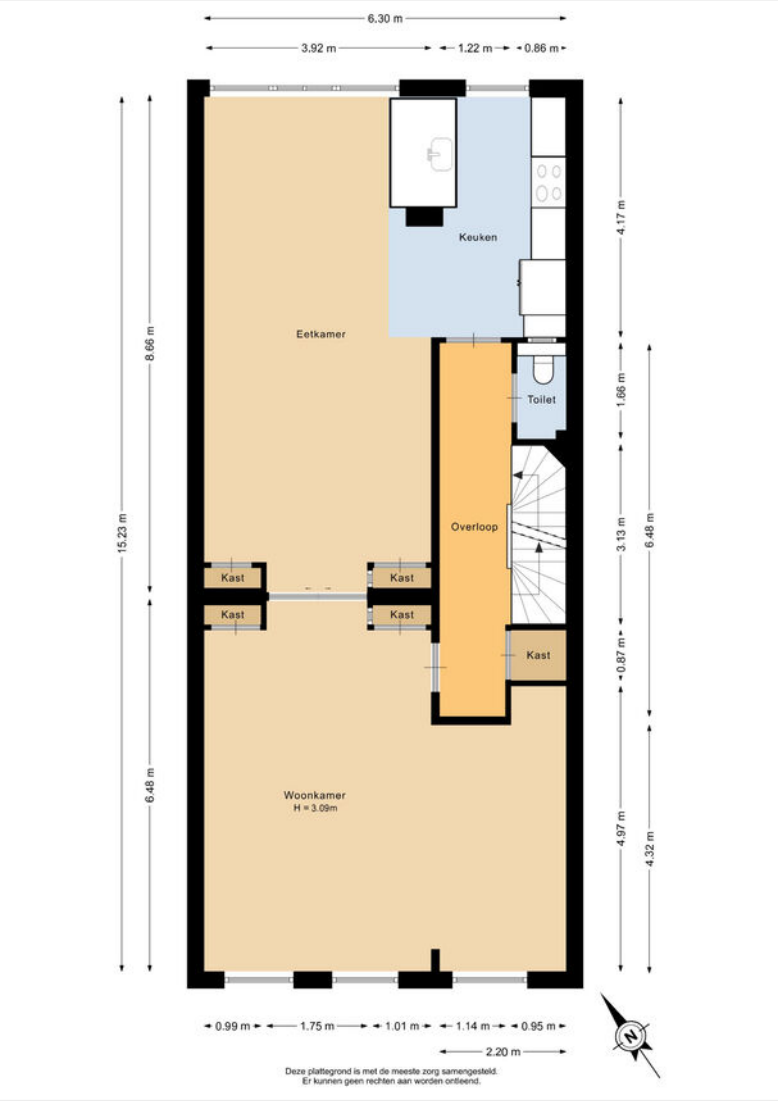
Plattegrond

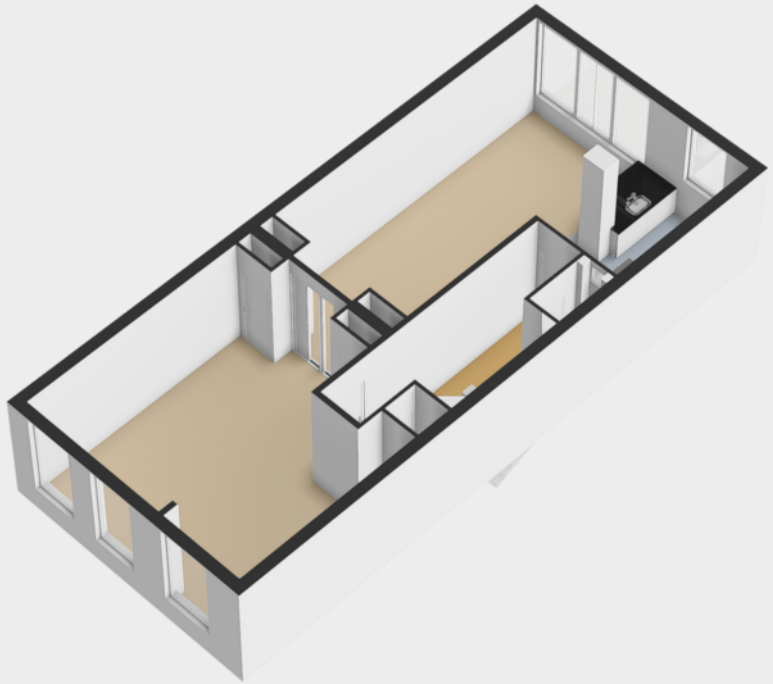


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

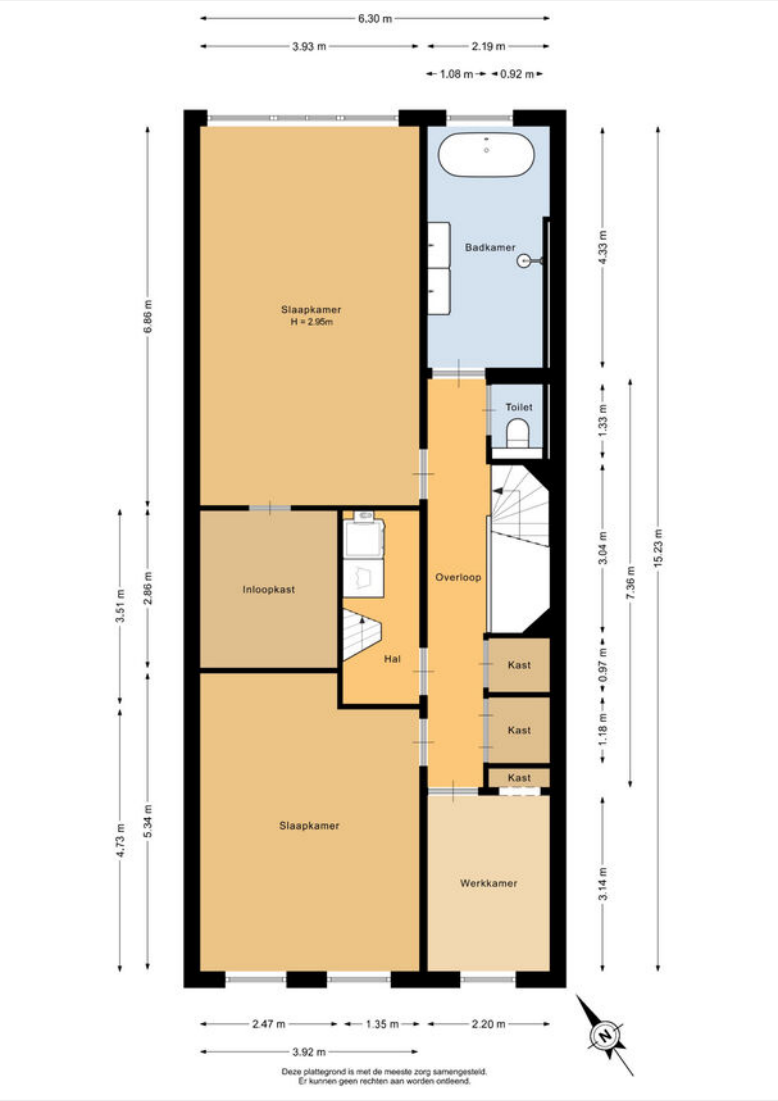


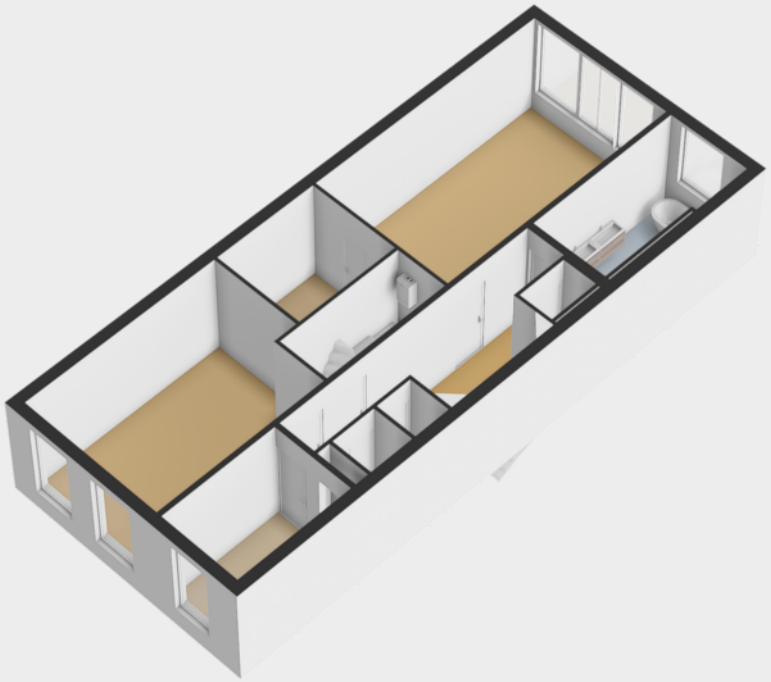
Plattegrond



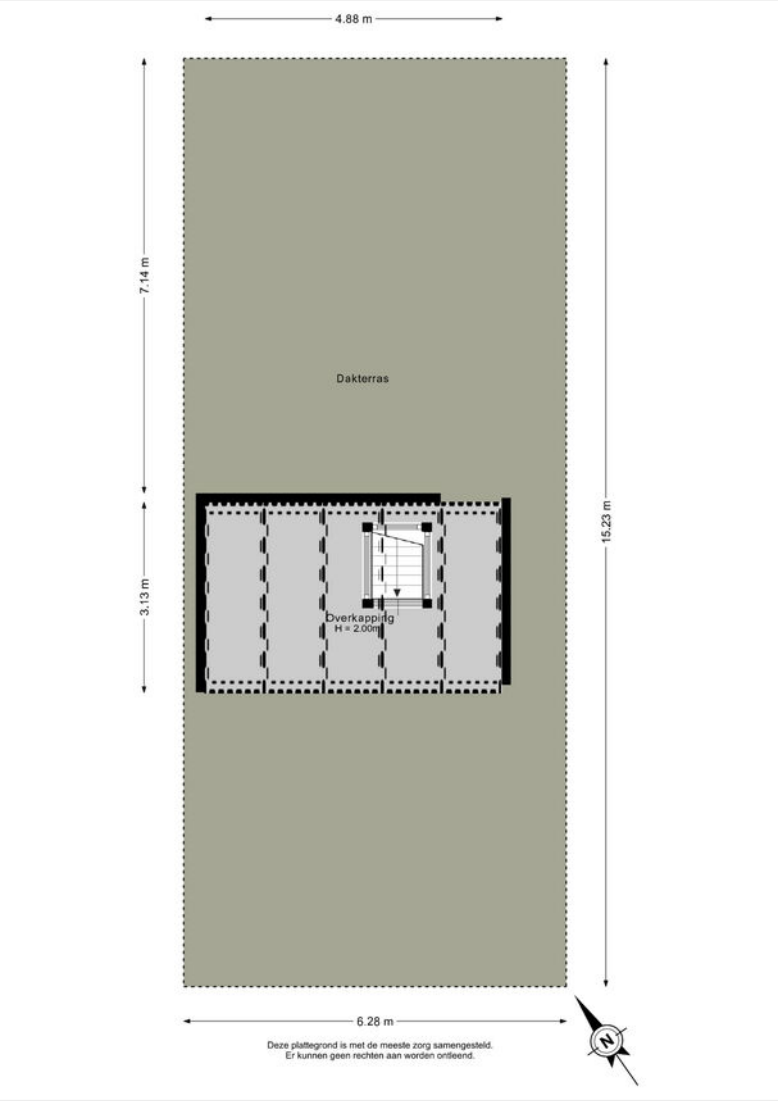


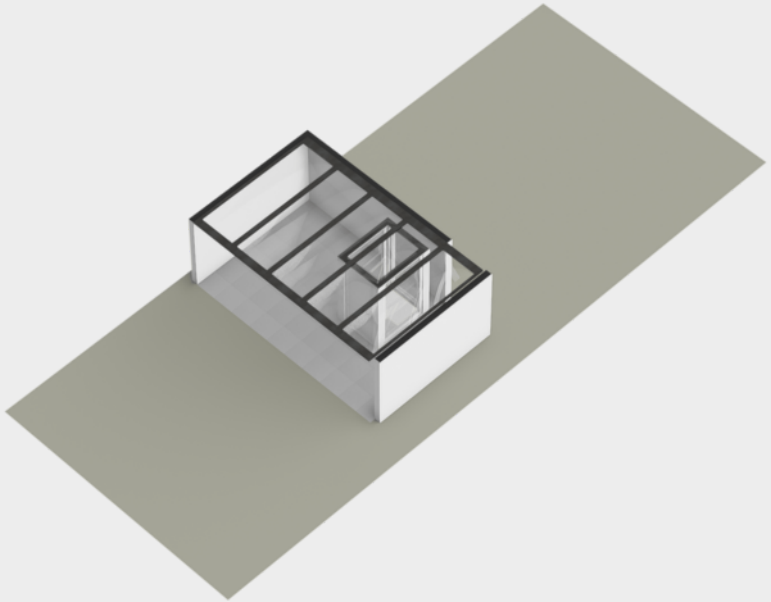
Plattegrond





Plattegrond›





van›herk makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |

van herk makelaars

Aankoopbegeleiding›

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen
In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:
- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



van›herk makelaars›

Ook verkopen›

Ook jouw huis goed verkopen?
Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat
Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis
Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra›informatie›

Hypotheekadvies
Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren
Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.



van›herk› makelaars›

Ons team



Lucas van der Knaap

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey Motz

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Rachid Akalai

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin Hofman

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal Babel

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

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

van herk makelaars

Ons team



Stijn Meijer

Vastgoedadviseur

06 22 33 96 92
smeijer@vanherk.nl



Daan de Neve

Vastgoedadviseur / Commercieel Binnendienst Medewerker
010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Gabrielle van der Weel

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy Poot

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Dirk Mostert

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

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

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