

Schiedamsedijk 62 E, 3011 EH Rotterdam

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Omschrijving

Een havenpanorama vanuit je woonkamer, de Rotterdamse binnenstad om de hoek en een royaal terras boven!

Aan de Schiedamsedijk 62E woon je met Rotterdam op de eerste rang. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de historische schepen in de Leuvehaven, met de moderne skyline als achtergrond. Een uitzicht dat bij ieder weertype en op elk moment van de dag iets nieuws laat zien.

Dit verrassend ruime appartement op de 4e en 5e etage biedt een royale woonkamer met open haard, een separate keuken, drie slaapkamers en meerdere buitenruimtes. Het grote dakterras op de bovenste verdieping is daarbij een bijzonder pluspunt. Hier heb je alle ruimte voor een fijne loungehoek, een grote tafel en groen in potten. Binnen biedt de woning volop mogelijkheden om de afwerking naar eigen smaak te vernieuwen en er jouw eigen stadswoning van te maken.

Omgeving

Een rondje langs het water, een middag winkelen of spontaan een terrasje pakken: vanaf de Schiedamsedijk begint het zodra je de deur uitstapt. De historische schepen van de Leuvehaven geven de buurt een bijzonder decor, terwijl de Witte de Withstraat op loopafstand voor gezelligheid zorgt. Spreek af bij het Nieuw Rotterdams Café of drink een drankje bij De Witte Aap. Voor een middag winkelen wandel je naar de Bijenkorf aan de Coolsingel, de Koopgoot en de Lijnbaan.

Ook cultuur hoort hier bij het dagelijks leven. Het Maritiem Museum ligt vrijwel om de hoek en de Kunsthal in het Museumpark is eveneens te voet bereikbaar. Onderweg naar huis nog even langs het water wandelen maakt een vrije middag compleet. Met metrostation Leuvehaven en tramhaltes dichtbij is ook de rest van Rotterdam gemakkelijk bereikbaar. Zo combineer je het gemak van de binnenstad met een eigen plek hoog boven het stadsleven.

Indeling

Begane grond:
Centrale entree met toegang tot het trappenhuis en de bergingen in de onderbouw.

4e etage:
Binnenkomst in de gang, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich diverse vaste kasten, een separaat toilet en een compacte badkamer met douche.

De royale woonkamer heeft een speelse indeling en grote ramen die het daglicht volop binnenlaten. Het uitzicht over de Leuvehaven trekt direct de aandacht. Historische schepen, het water en de omliggende hoogbouw vormen hier samen een levendig stadsbeeld. De woonkamer is voorzien van lichte plavuizen en een open haard met een markante schouw. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer stap je bovendien het balkon aan de havenzijde op.

Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer, die via een brede schuifdeur in verbinding staat met de woonkamer. Deze kamer biedt ook mogelijkheden als eetkamer, werkruimte of een combinatie daarvan, afhankelijk van jouw woonwensen.

De dichte keuken is bereikbaar vanuit de gang en uitgevoerd met een wit keukenblok, boven- en onderkasten en een

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

donkere betegelde achterwand. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een elektrisch fornuis met oven, een vaatwasser en een koelkast. Aansluitend bevindt zich de loggia, een praktische extra ruimte aan de achterzijde.

5e etage:
Via de interne trap bereik je de overloop met een vaste kast en toegang tot twee slaapkamers en het royale terras.

De grootste slaapkamer heeft een fijne plafondhoogte en biedt volop ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is voorzien van een wastafel en is ook goed te gebruiken als werk-, hobby- of logeerkamer. Aan deze zijde van de verdieping bevindt zich een breed balkon.

Het ruime terras vormt een heerlijke aanvulling op de woning. Hier kun je uitgebreid buiten tafelen, ontspannen met een boek of met vrienden genieten van een lange zomeravond. Met ruimte voor zowel een zit- als eethoek maak je hier een fijne buitenplek, midden in Rotterdam.

Zoek je een ruime stadswoning met karakter, een bijzonder havenuitzicht en de mogelijkheid om jouw eigen woonideeën tot leven te brengen? Dan laten we je Schiedamsedijk 62E graag zien!

Bijzonderheden

- Gelegen op de 4e en 5e etage;
- Fraai uitzicht over de Leuvehaven en de stad;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Dakterras op het zuidwesten;
- Dakbedekking hoge gedeelte recent vervangen;
- Winkels, horeca, cultuur en openbaar vervoer binnen handbereik.
- eigen grond
- verwarming en warm water: via stadsverwarming
- isolatie: de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing, in kunststof
- V.v.E.: de V.v.E. is actief, de bijdrage is volgens opgave € 375,13 per maand
- Verkoper heeft de woning niet bewoond
- Keuze notaris aan verkoper

In de koopakte zal er een ouderdoms- en niet bewoond clausule worden opgenomen.
Na het zien van de woning kunt u bij interesse via Move een bod uitbrengen. Dit is een tool om u als kijker een handje te helpen om een bod te formuleren (uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars).

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow).
Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.
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.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 339 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 93 m^2
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1953
Ligging	: Aan water, in centrum, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Lift, Airconditioning, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Schiedamsedijk 62 E
3011 EH ROTTERDAM



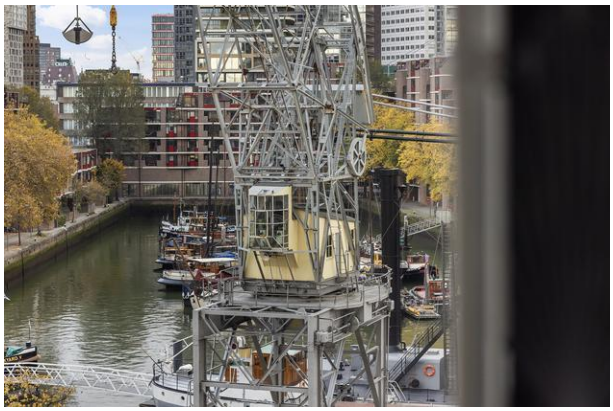
Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's













Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's













Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's













Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's













Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's













Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's













Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's

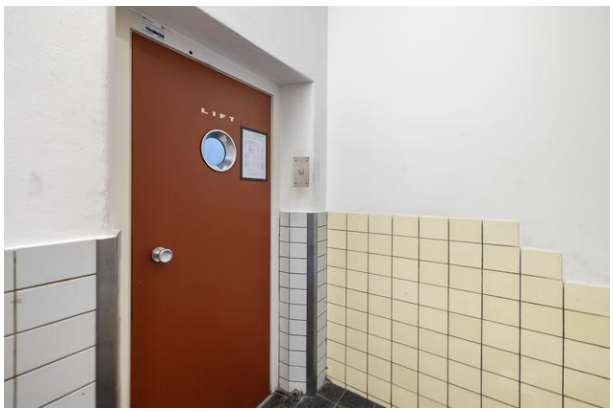












Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Foto's



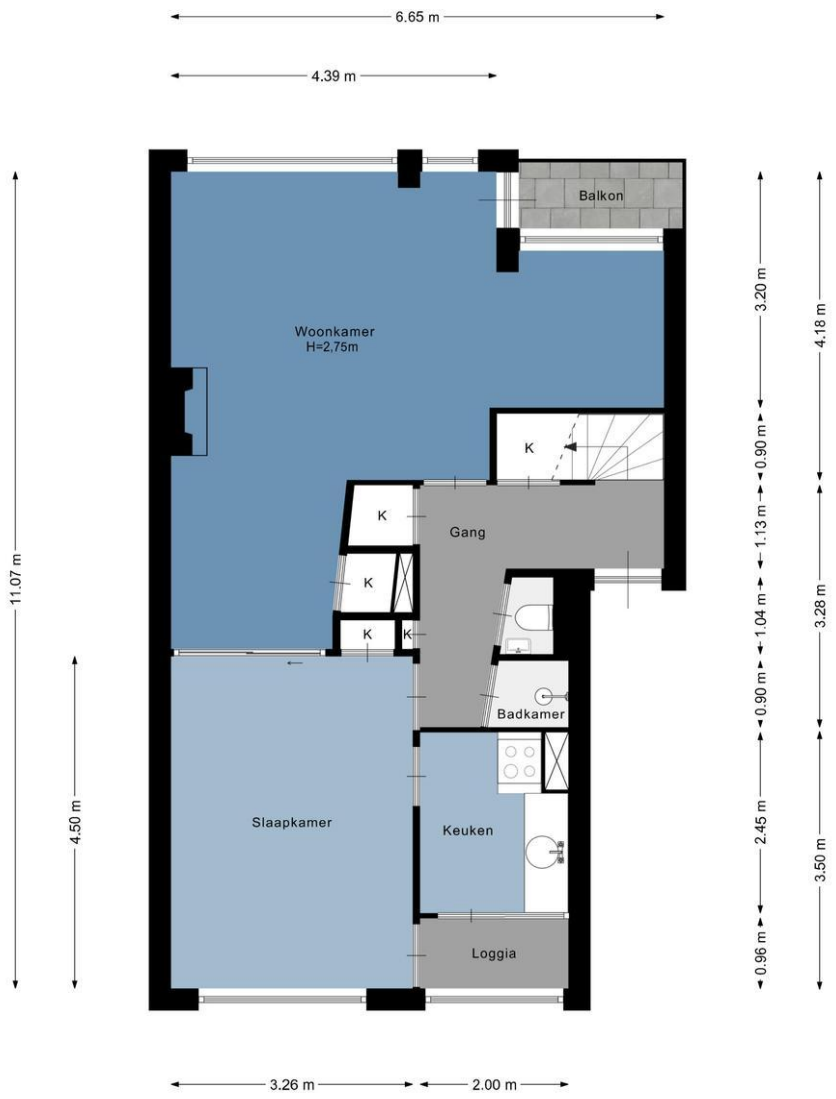






Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Plattegrond



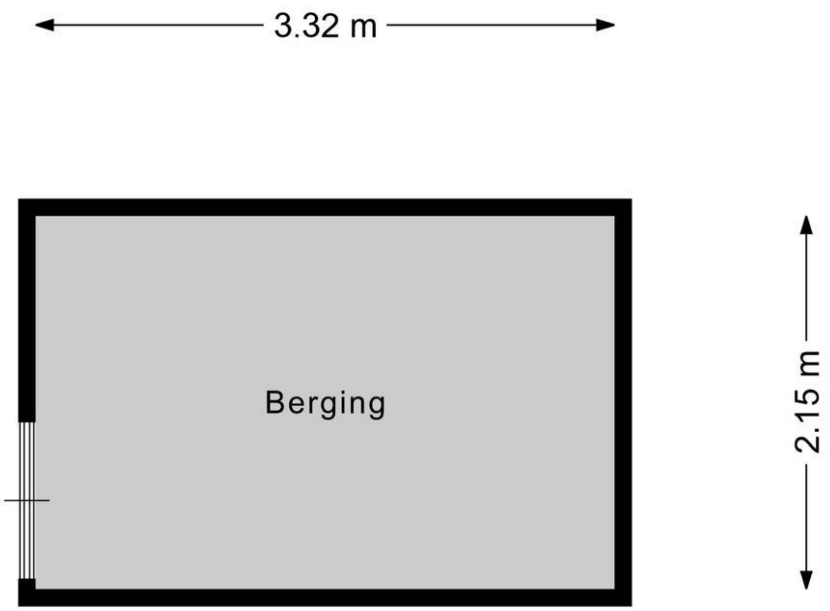
Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Plattegrond



Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Plattegrond



Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft!
Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning.
Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,--** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website www.vankleefmakelaars.nl.

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen?
Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebepaling.
Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies**!

Tel 06-27008850 of mail naar info@vankleefmakelaars.nl

Verkoopinformatie

Koopakte
Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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'.

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens is per 1 januari 2026 naar € 470.000,--, de NHG-premie blijft 0,4%.

Waarborgsom/bankgarantie
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling
Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk

aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 555.000,-- per 1 januari 2026.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofdverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 8% van toepassing. Voor niet woningen geldt een tarief van 10,4%.

Opkoopbescherming
In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 470.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

Woonvergunning
Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

Voorbehouden
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.

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.

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), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen

etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

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 beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Uitnodiging
Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Bijzondere bepalingen

Ouderdomsclausule
Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Asbest
In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 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 zaken kan voortvloeien.

Funderingsonderzoek
Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u
dit zien. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een vierkantje op de kaart. Indien u op het vierkant klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig
is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval
moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren.
Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

Disclaimer funderingscode
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.

Niet bewoners-clausule
Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan
de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet
melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

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.