WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



MATHENESSERDIJK 25 B • ROTTERDAM

Vraagprijs
€ 295.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

RUIM DUBBEL BENEDENHUIS | EIGEN ENTREE | DRIE SLAAPKAMERS | BALKON | GROENE TUIN

Altijd al willen wonen in een ruim en sfeervol dubbel benedenhuis met een EIGEN ENTREE, drie slaapkamers en een heerlijke groene tuin? Deze fijne woning biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en privacy. Dankzij de praktische indeling over twee woonlagen, de lichte woonkamer met open keuken en de verschillende buitenruimtes is dit een ideale plek om thuis te komen.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Appartement

Soort	Dubbel benedenhuis
Type	Appartement
Bouwjaar	1926
Balkon	Zuidoost
Verwarming	Cv ketel (Nefit, 2024)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte
92 m²

inhoud
304 m³

aantal woonlagen
2

slaapkamers
3

overige inpandige ruimte
-

gebouwgebonden buitenruimte
4 m²

externe bergruimte
-









Omschrijving

Bij binnenkomst via de eigen entree betreedt u de hal op de begane grond. Vanuit hier heeft u toegang tot twee slaapkamers, de badkamer voorzien van een ligbad en een separaat toilet. Daarnaast biedt deze verdieping direct toegang tot de ruime, groene tuin, waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.

Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open keuken sluit hier mooi op aan en zorgt voor een aangename, open leefruimte. Vanuit deze verdieping heeft u tevens toegang tot het balkon, een fijne plek om even van de buitenlucht te genieten.






LEGEND







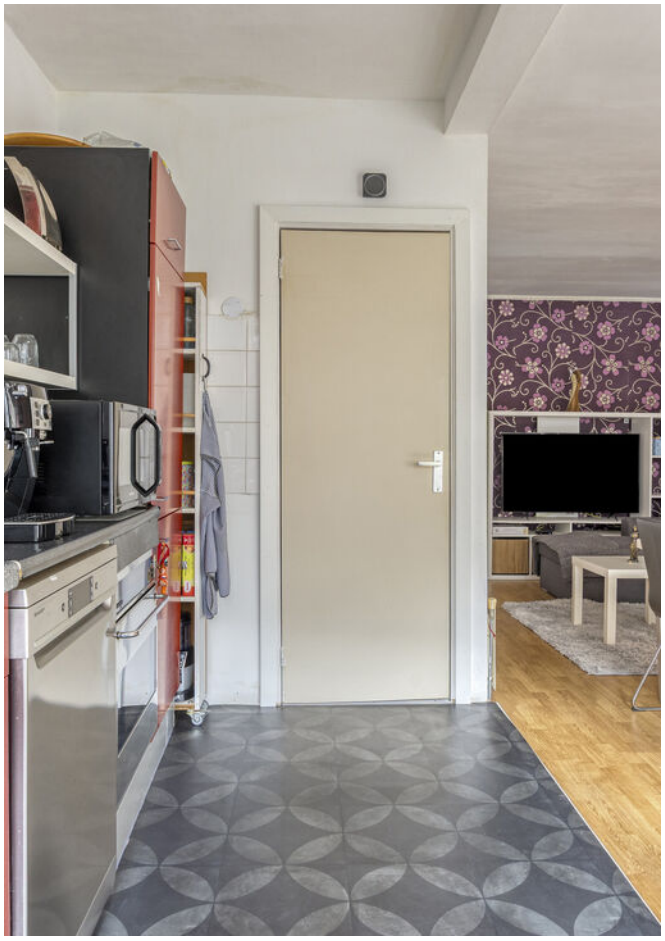


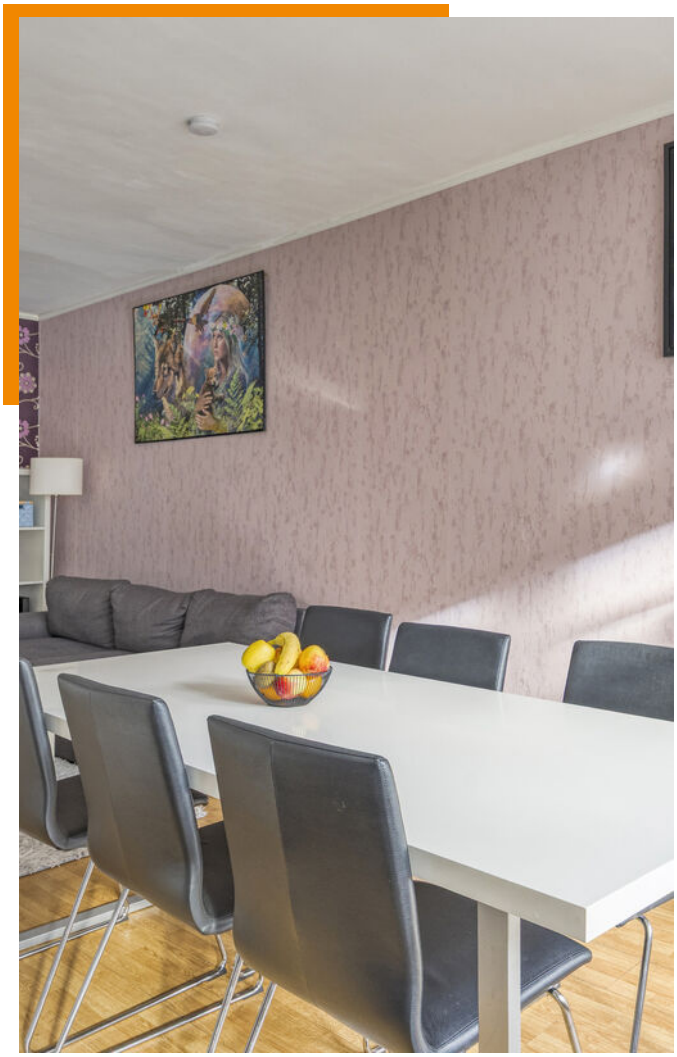


Omschrijving

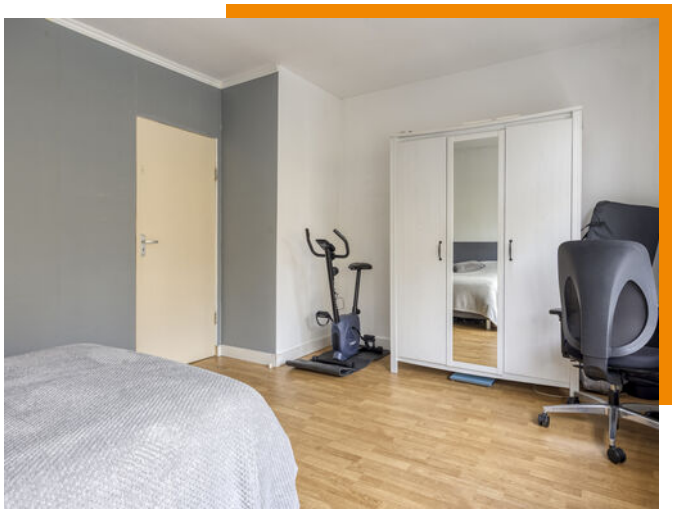
Aan de voorzijde van de eerste verdieping bevindt zich de derde slaapkamer, die uitstekend dienstdoet als royale hoofdslaapkamer.

De verdeling van de slaapkamers over beide woonlagen zorgt voor extra privacy en maakt de woning bijzonder geschikt voor verschillende woonwensen. Met maar liefst drie slaapkamers, een balkon en een ruime groene tuin biedt dit dubbele benedenhuis een fijne combinatie van ruimte, functionaliteit en comfortabel wonen.









Omgeving

Delfshaven is een karakteristieke en levendige wijk in het westen van Rotterdam, waar historische charme en het moderne stadsleven samenkomen. De wijk staat bekend om haar sfeervolle straten, authentieke bebouwing en de historische haven met gezellige horecagelegenheden. Dankzij de gunstige ligging zijn het bruisende centrum van Rotterdam en andere delen van de stad eenvoudig bereikbaar met de fiets of het openbaar vervoer. Zo bevindt de metro- en tramhalte Marconiplein zich op 1 minuut lopen. Delfshaven biedt een aantrekkelijke combinatie van stedelijke gezelligheid, culturele diversiteit en historische uitstraling.

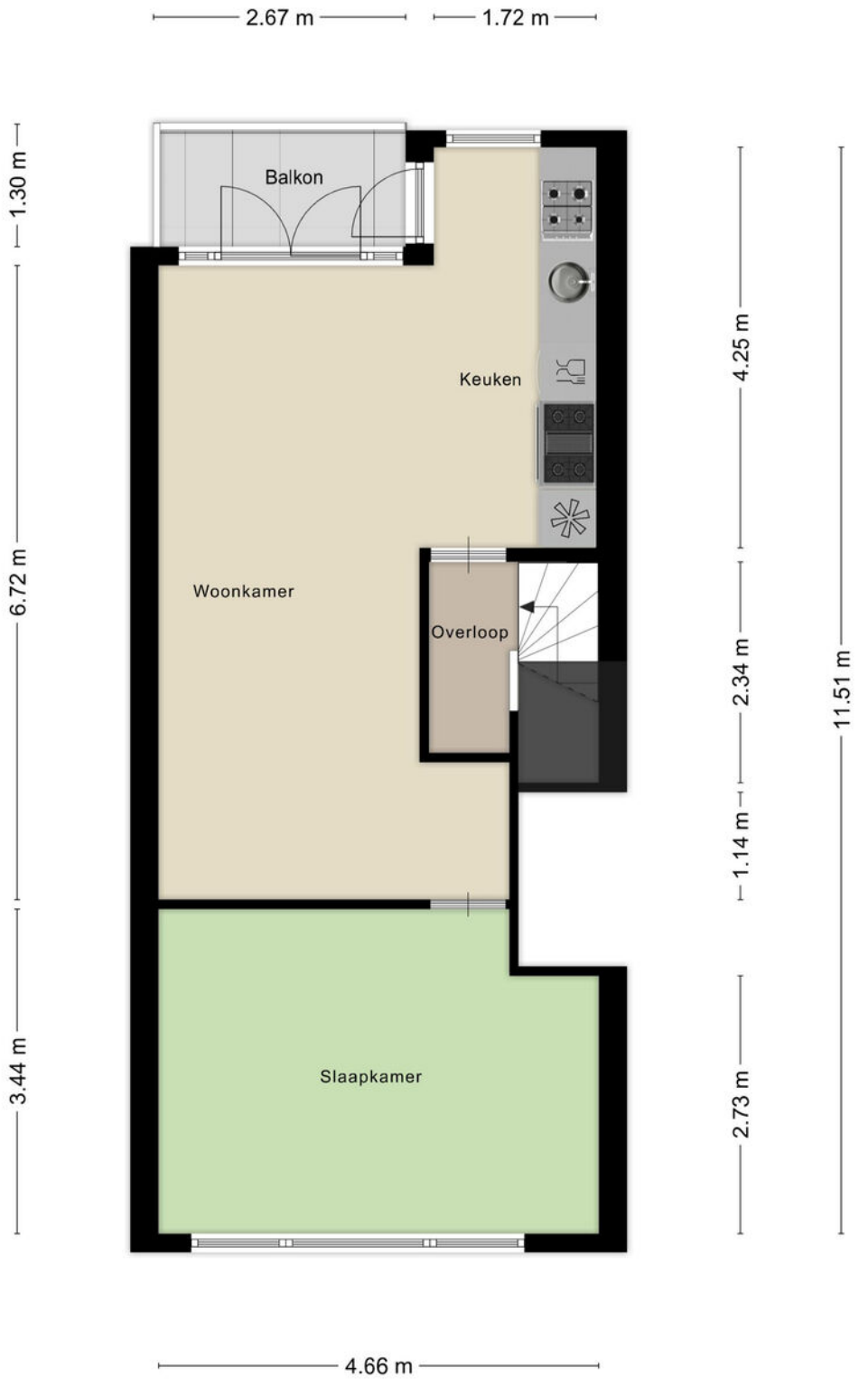






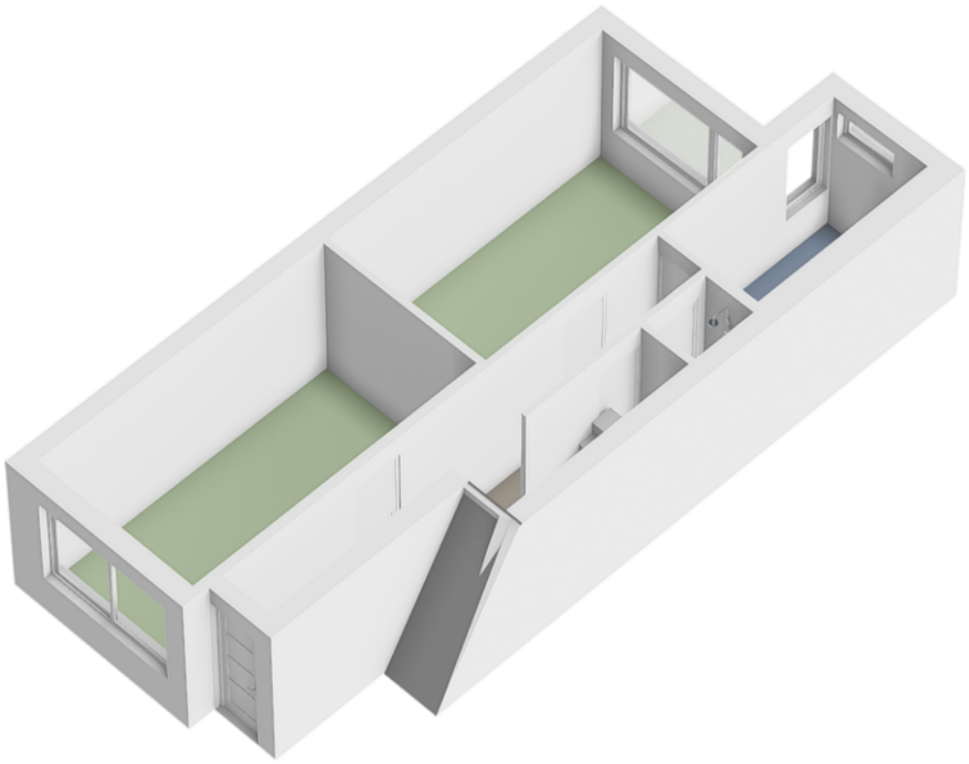
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

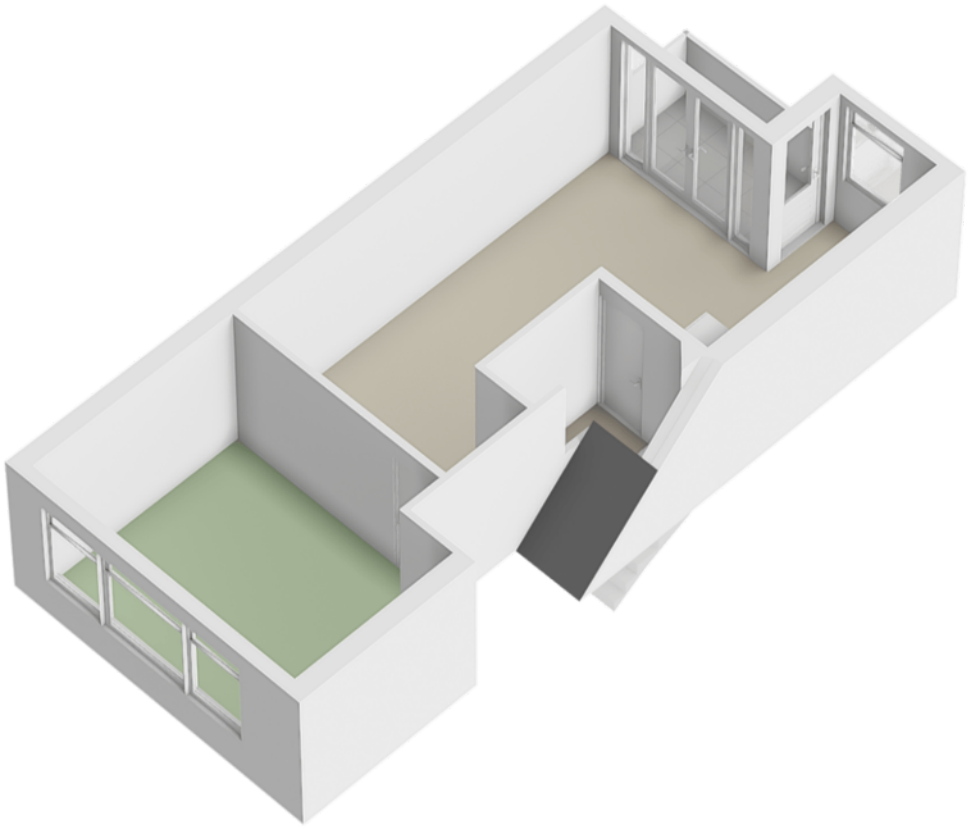


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

RUIM DUBBEL BENEDENHUIS | EIGEN ENTREE | DRIE SLAAPKAMERS | BALKON | GROENE TUIN

Altijd al willen wonen in een ruim en sfeervol dubbel benedenhuis met een EIGEN ENTREE, drie slaapkamers en een heerlijke groene tuin? Deze fijne woning biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en privacy. Dankzij de praktische indeling over twee woonlagen, de lichte woonkamer met open keuken en de verschillende buitenruimtes is dit een ideale plek om thuis te komen.

Indeling

Begane grond:
Bij binnenkomst via de eigen entree betreedt u de hal op de begane grond. Vanuit hier heeft u toegang tot twee slaapkamers, de badkamer voorzien van een ligbad en een separaat toilet. Daarnaast biedt deze verdieping direct toegang tot de ruime, groene tuin, waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.

1e verdieping:
Via de trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open keuken sluit hier mooi op aan en zorgt voor een aangename, open leefruimte. Vanuit deze verdieping heeft u tevens toegang tot het balkon, een fijne plek om even van de buitenlucht te genieten.
Aan de voorzijde van de eerste verdieping bevindt zich de derde slaapkamer, die uitstekend dienstdoet als royale hoofdslaapkamer.

De verdeling van de slaapkamers over beide woonlagen zorgt voor extra privacy en maakt de woning bijzonder geschikt voor verschillende woonwensen. Met maar liefst drie slaapkamers, een balkon en een ruime groene tuin biedt dit dubbele benedenhuis een fijne combinatie van ruimte, functionaliteit en comfortabel wonen.

DELFSHAVEN
Delfshaven is een karakteristieke en levendige wijk in het westen van Rotterdam, waar historische charme en het moderne stadsleven samenkomen. De wijk staat bekend om haar sfeervolle straten, authentieke bebouwing en de historische haven met gezellige horecagelegenheden. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en andere dagelijkse voorzieningen.

Dankzij de gunstige ligging zijn het bruisende centrum van Rotterdam en andere delen van de stad eenvoudig

bereikbaar met de fiets of het openbaar vervoer. Zo bevind de metro en tram halte Marconiplein zich op 1 minuut lopen. Delfshaven biedt een aantrekkelijke combinatie van stedelijke gezelligheid, culturele diversiteit en historische uitstraling. Een fijne woonomgeving voor wie graag alle gemakken van de stad binnen handbereik heeft.

Interesse gekregen? Plan nu je bezichtiging in.

- bouwjaar 1926;
- energielabel B;
- woonoppervlakte 92m ;
- gelegen op eigen grond;
- actieve VvE, maandelijkse bijdrage ca. €210,53
- oplevering in overleg.

KOOPOVEREENKOMST
Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. In de koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen/clausules/voorwaarden worden opgenomen:
- Ouderdomsclausule en asbestclausule (vanwege bouwjaar).

DISCLAIMER
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



OVERIGE DIENSTEN

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Youness Daief
Assistent Makelaar

088 - 424 0292 | y.daief@ooms.com



Stephanie Schaaij - de Raadt
NVM Register Makelaar

06-45635203
088-4240174 | s.de.raadt@ooms.com



Esmee Waaijer
NVM Makelaar

06-13217548
088-4240193 | e.waaijer@ooms.com



Ton Beije
NVM Makelaar

088-4240281 | t.beije@ooms.com



Christian de Loor
Assistent Makelaar

06-82670215 | c.de.loor@ooms.com



Vail Hoff
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 176 | v.hoff@ooms.com



Alexandra de Gier
Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com



Richendrick Balentina
Assistent Makelaar

088 - 4240250 | r.balentina@ooms.com

Myrthe Janssen
Commercieel medewerker wonen

088 - 424 0289 | m.janssen@ooms.com

OOMS MAKELAARS

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE



Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarsrotterdam

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88

NVM funda DYNAMIS OOMS