



## **Rodenrijselaan 43 b02, 3037 XD Rotterdam**

**Vraagprijs € 550.000,- k.k.**

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.  
Sint-Jobsweg 30 k  
3024 EJ, ROTTERDAM  
Tel: 010-8208555  
E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)  
[www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)**

## Omschrijving

Wat een heerlijk huis. Zoek je flink wat ruimte met veel lichtinval? In een leuke buurt, waar alles bij de hand is? Dan is deze woning iets voor u!

Deze ruime dubbele bovenwoning gelegen op de tweede en derde verdieping met een optioneel dakterras. De woning is voorzien van veel kamers en heeft veel indelingsmogelijkheden.

De locatie is heel fijn, op 10 minuten fietsen van het centraal station, alle winkels om de hoek van supermarkt, tot toko en delicatessenzaak. Voor de sportievelingen: ook sportscholen, dansschool, martial artstudio en zelfs een 'jeu de boul'-baan behoren tot de directe omgeving. Alle denkbare wereldkeukens zijn om de hoek, van gezellige koffietent 'Man met Bril' en 'Coppi' tot Italiaans restaurant 'Angelo Betti', 'Garde du Nord', 'Blij', 'Bird' en 'Sahlan' zijn zomaar een greep uit het grote aanbod. Uiteraard zijn tram, bus en treinstations op loopafstand. Verder zijn de uitvalswegen (A20 en A13) op korte afstand te bereiken. Hoe ideaal wil je het hebben?

### Indeling

#### Begane grond:

- entree, gedeelde trapopgang naar de hal;

#### Tweede etage:

- royale woonkamer en-suite van 10.79 x 3.71/2.63 m. Door de de hoekligging van het pand heeft de woonkamer veel ramen waardoor een fijne en royale lichtinval wordt verkregen.
- de dichte keuken van 3.07 x 2.97, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een eenvoudig keukenblok;
- eerste ruime slaapkamer van 3.57 x 2.37/3.07 m aan de voorzijde met de meterkast;
- terug in de hal vindt men een toilet gecombineerd met een douche;
- tweede slaapkamer aan de achterzijde van 2.04 x 3.72 m.

#### Derde etage:

- overloop en trap naar het dakterras
- royale woonkamer van 6.19 x 3.72/2.76m.
- de dichte keuken van 3.29 x 2.32, gelegen aan de voorzijde van de woning, is voorzien van een eenvoudige keukenblok.;
- de dichte keuken 3.07 x 2.89, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een eenvoudige keukenblok.;
- eerste hoofdslaapkamer van 4.59 x 3.72m
- tweede ruime slaapkamer van 3.61 x 2.04 m aan de achterzijde;
- terug in de hal vindt men een toilet en aparte douche.
- aan de voorzijde is nog een douche en toilet.
- Vaste trap naar een optioneel dakterras

#### Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Verwarming door middel van gaskachels en en warm water via een geiser;
- Er is een optie tot het creëren van een dakterras
- Isolatie: de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing;
- De vve is in oprichting. De bijdrage zal marktconform worden vastgesteld.
- Niet bewonersclausule van toepassing;
- Keuze notaris aan verkoper

Na het zien van de woning kunt u bij interesse via de woningpagina op onze site 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.

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 550.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	580 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	167 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1910
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	G
Verwarming	Gaskachels
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas

## Locatie

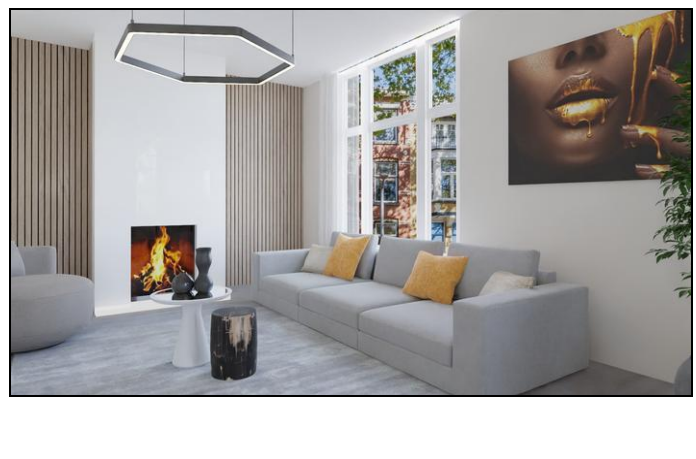
Rodenrijselaan 43 b02  
3037 XD ROTTERDAM



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

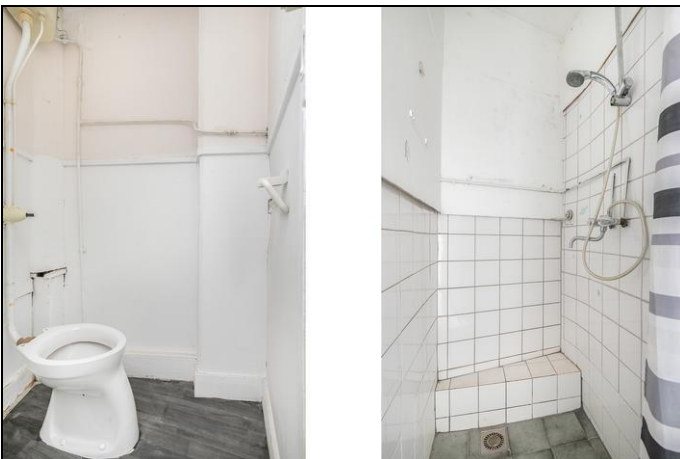




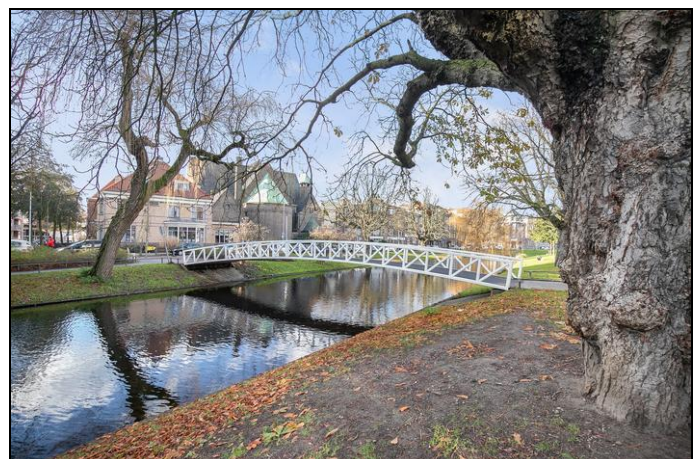
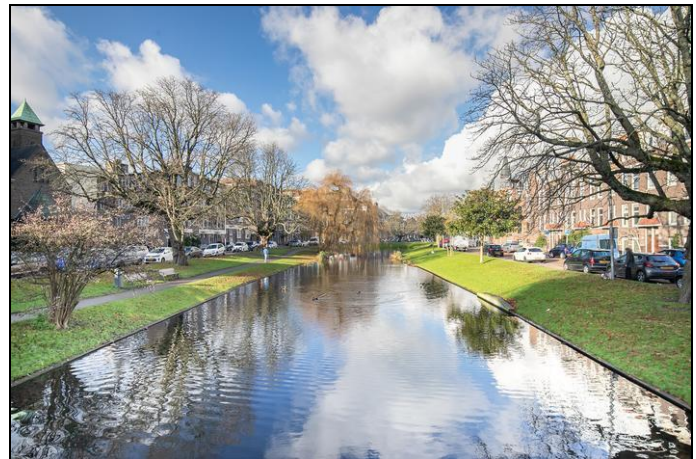
## Foto's



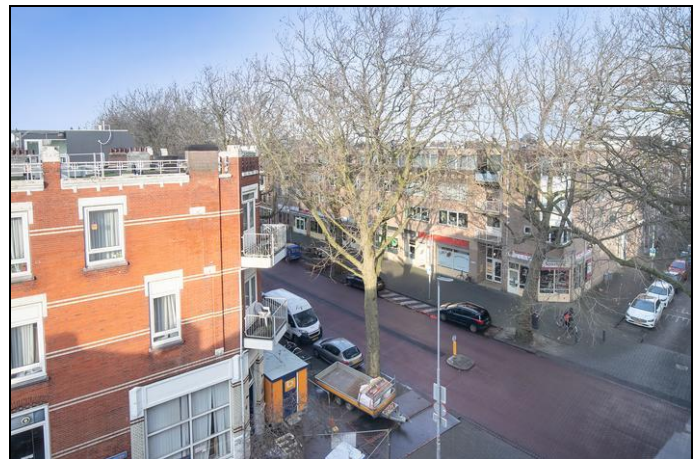
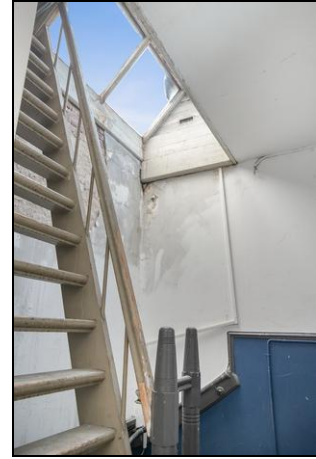
## Foto's



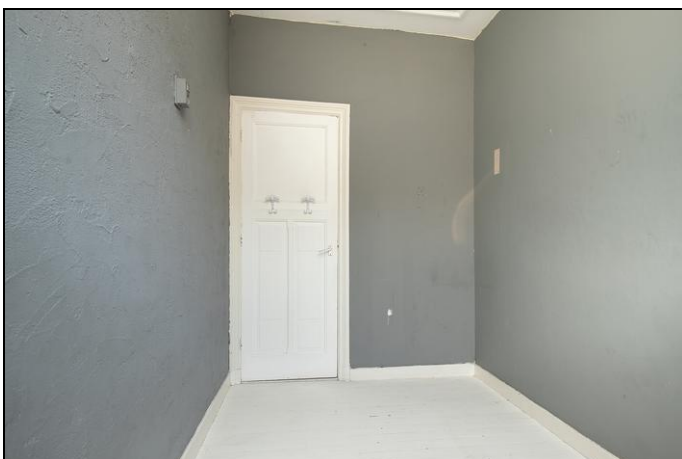
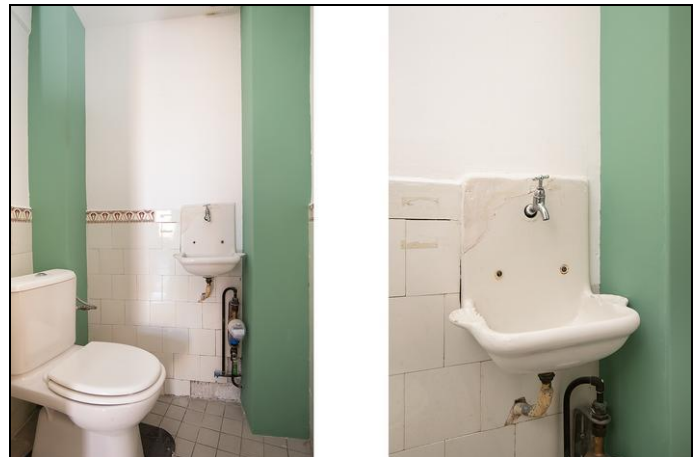
## Foto's



## Foto's



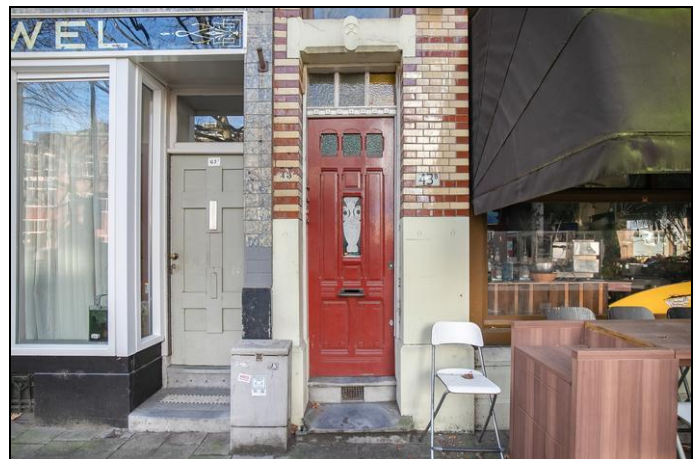
## Foto's



## Foto's



## Foto's

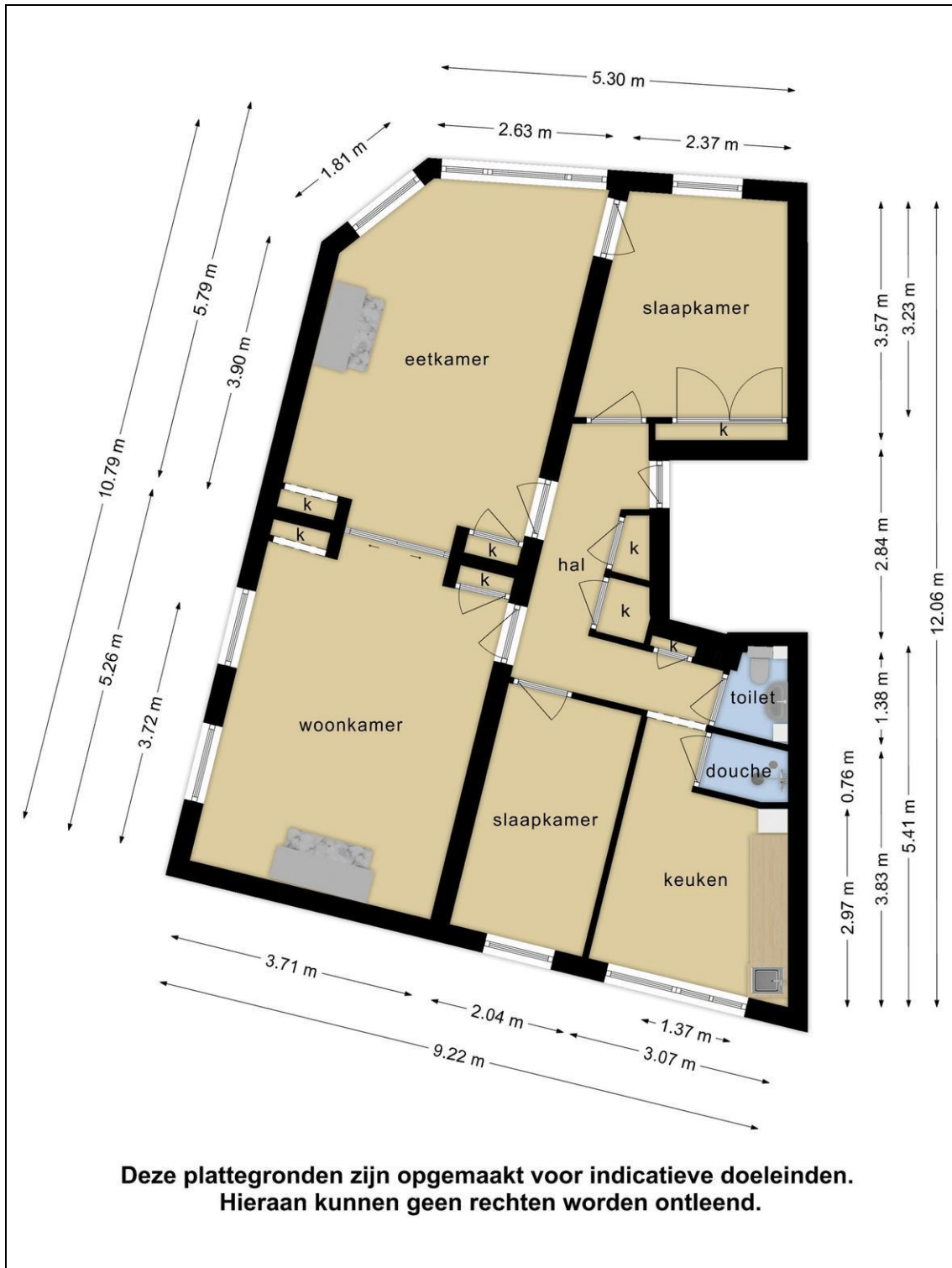


## Foto's

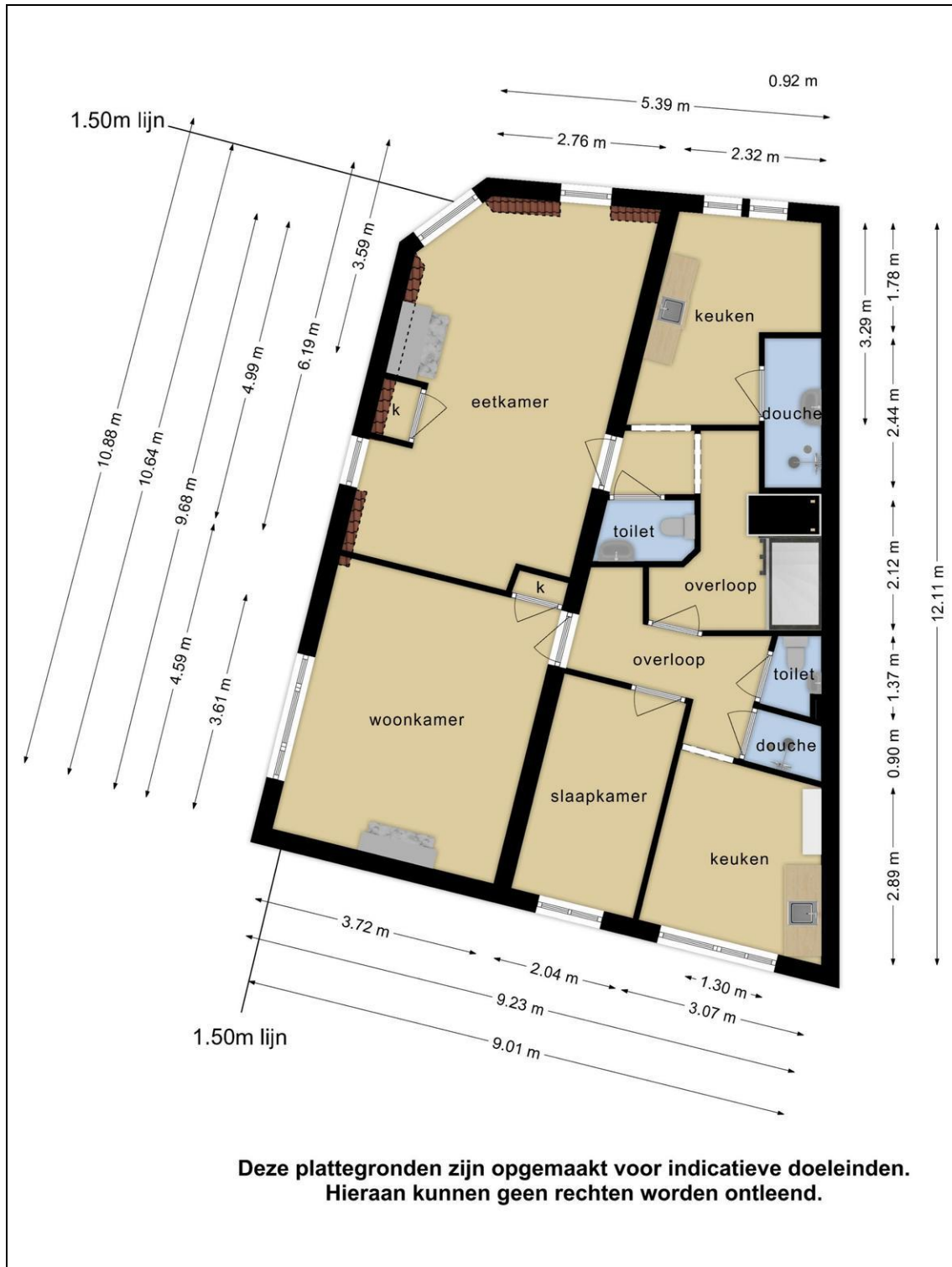




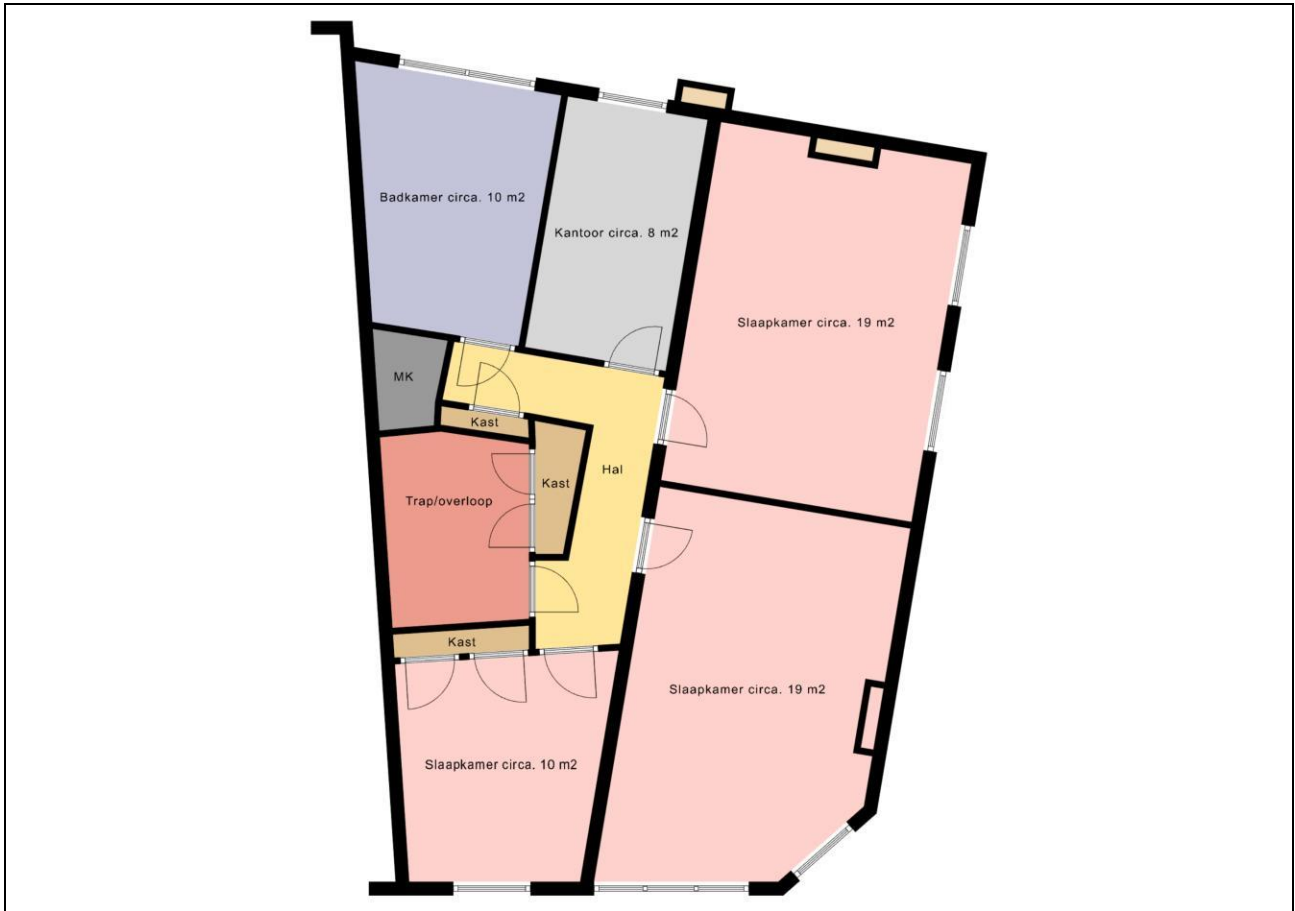
# Plattegrond



# Plattegrond



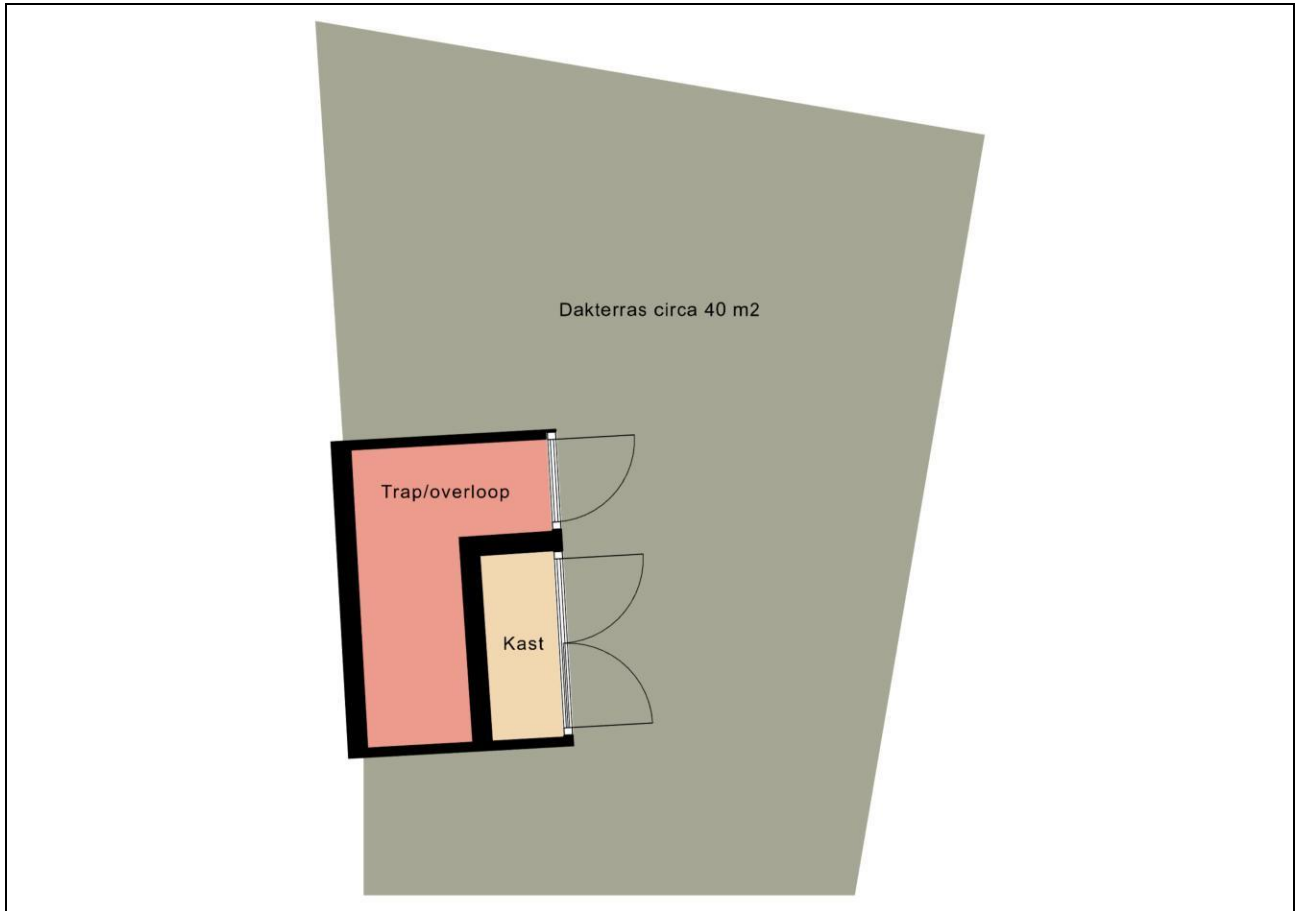
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Rodenrijselaan 43 b02
Postcode / Plaats	3037 XD Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Sectie / Perceel	AB / 457
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom





# 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](http://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** waardebeoordeling.

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](mailto: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 stijgt 1 januari 2024 naar € 435.000,-, de NHG-premie blijft 0,6%.

### 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 € 510.000,- per 1 januari 2024.

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 10,4% van toepassing.

### **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 € 405.000.

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 zien of dit in een roze, lila of paars gebied staat, waarbij er een inschatting is gemaakt van de funderingsproblemen. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een dikgedrukte zwarte omlijning. Indien u op de dikgedrukte omlijning 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.

#### **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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.