



## **Van Cittersstraat 5 a2 - Rotterdam**

**Vraagprijs € 400.000 k.k.**



**Van Kleef NVM Makelaars B.V.  
Heemraadssingel 196  
3021 DM Rotterdam  
Tel: 010-8208555  
Fax: 010-8208579**

**E-mail: [info@vankleefmakelaars.nl](mailto:info@vankleefmakelaars.nl)  
Website: [www.vankleefmakelaars.nl](http://www.vankleefmakelaars.nl)**



The ultimate Living Experience! Deze 5-kamer dubbele bovenwoning is in 2017 volledig gerenoveerd met hoogwaardige afwerking. De luxe keuken en badkamer zijn echte eyecatchers! Vanaf het waanzinnige dakterras van ca. 33m<sup>2</sup> ervaar je het échte Rotterdamse stadsgevoel. Kortom; een ontspannen thuisgevoel bij binnenkomst.

De locatie: gelegen in het historisch hart van Rotterdam. Op fietsafstand bevindt zich Centraal Station, Diergaarde Blijdorp, diverse winkels, restaurants en goede scholen. De woning ligt daarbij perfect om het stadscentrum te bereiken. Het openbaar vervoer ligt om de hoek en aan het eind van de straat zijn de uitvalswegen naar de A13/A20.

#### Indeling

Begane grond: gemeenschappelijke opgang naar de tweede en derde etage.

#### Tweede etage:

We starten op de tweede etage, aangezien dit de woonverdieping is met toegang tot de living, toilet met fonteintje en trap richting derde etage.

De adembenemende living van 14.50 x 4.88 met open luxe keuken voelt dankzij de hoogte zeer groot aan. De luxe keuken 4.74 x 1.92 ligt aan de achterzijde. De keuken is L-vormig en is uitgevoerd in hoogglans wit. Deze is voorzien van Siemens apparatuur oa een vaatwasser, koelkast, kookplaat met RVS afzuigkap en combioven, genoeg opbergruimte en spoelbak. De gehele ruimte is voorzien van houten vloer en strakke wandafwerking. Ruim balkon aan de achterzijde.

#### Derde etage:

De overloop biedt toegang tot drie slaapvertrekken, twee badkamers, toilet met fonteintje, was/stookruimte en trap richting het dakterras. Slaapkamer 1 (6.19 x 2.40) is aan de achterzijde gesitueerd, net als slaapkamer 2 (6.19 x 2.38). Hoofdslaapkamer 2 (5.65/2.90 x 4.88) ligt aan de voorzijde van de woning. De hoofdslaapkamer is voorzien van een eigen badkamer met een douche en wastafel.

De moderne badkamer 2.90 x 2.38 biedt een oase aan rust. De betegelde wanden geeft een robuuste, maar ontspannen look. Verder is deze voorzien van een luxueus bad, inloopdouche, zwevend wastafelmeubel met twee wasbakken, toilet en handdoekradiator.

Via de vaste trap met dakopbouw kom je op het dakterras van circa 33m<sup>2</sup> met spectaculair uitzicht over de prachtige stad Rotterdam.

#### Bijzonderheden

- Turn key gerenoveerde woning
- Verwarming middels C.V.-ketel
- Eigen grond
- De juridische overdracht vindt plaats bij de projectnotaris Ligthelm & Dekker Notarissen te Rotterdam
- De Vereniging van Eigenaren is actief. De bijdrage is Euro 93,39 per maand
- De woning is voorzien van dubbel glas



## Kenmerken

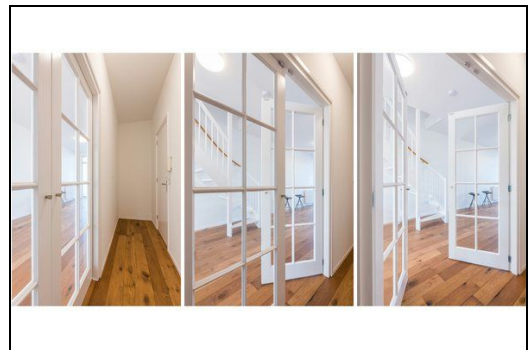
Vraagprijs	€ 400.000 k.k.
Soort	Appartement
Type	Bovenwoning
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	440 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1923
Ligging	n.v.t.
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel

## Locatie

Adres gegevens	
Van Cittersstraat 5 a2 3022 LE Rotterdam	A Google Map showing the location of the property in Spangen, Rotterdam. A blue location pin is placed on Van Cittersstraat. The map includes labels for RFC-Weg, Essenburgsingel, Aelbrechtskade, Spangesekade, Vierambachtsstraat, and Heemraadssingel. Road shields for S115 are visible. The area is labeled 'SPANGEN' and 'Google'. Map data is dated ©2018 Google.



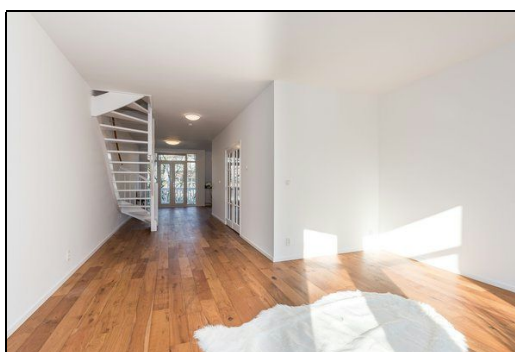
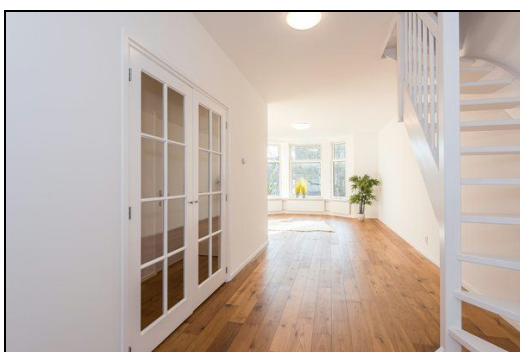
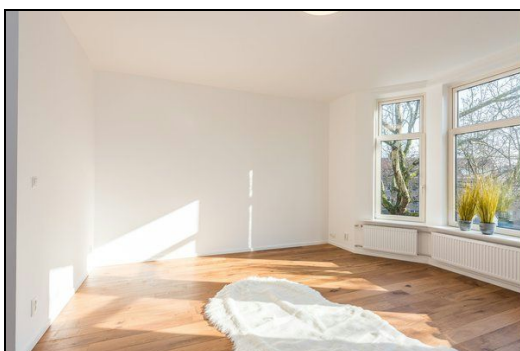
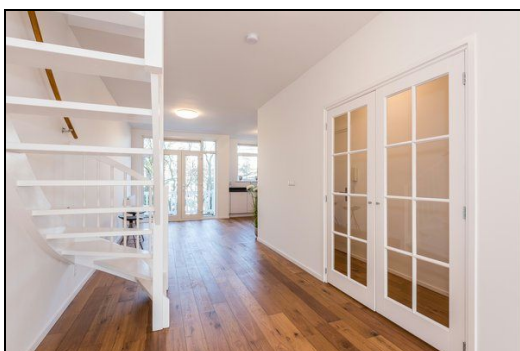
## Foto's







## Foto's



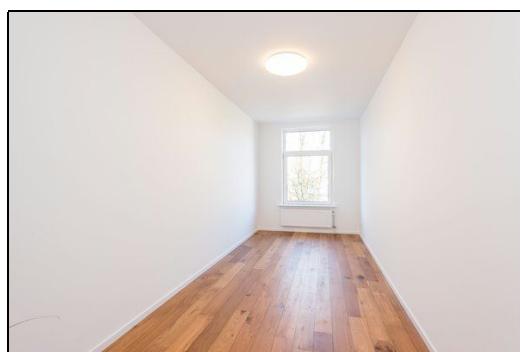
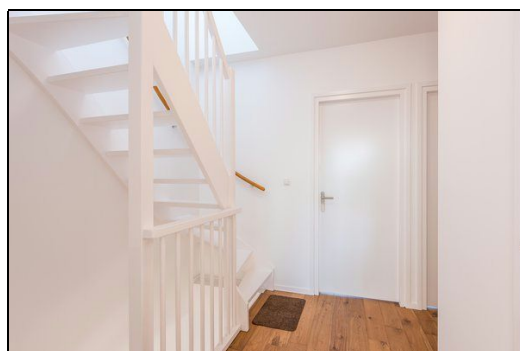
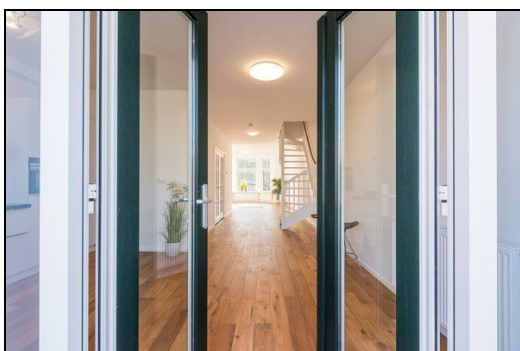


# Foto's





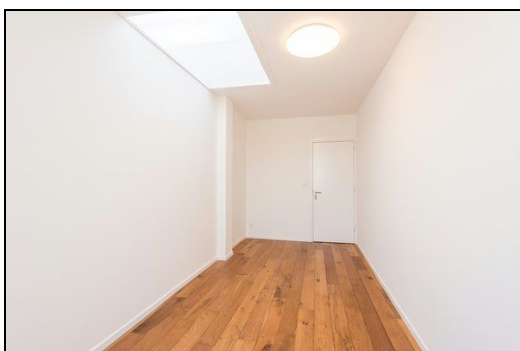
## Foto's







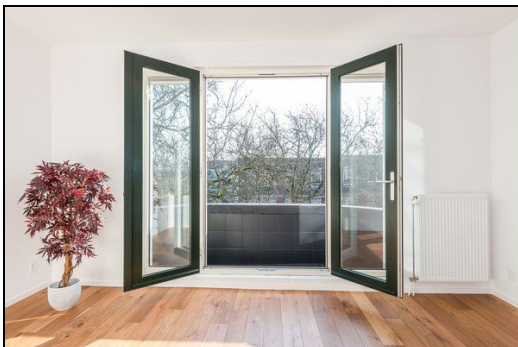
## Foto's







## Foto's





## Foto's



Leuk huis  
gezien?

Schakel uw  
NVM-aankoopmakelaar in

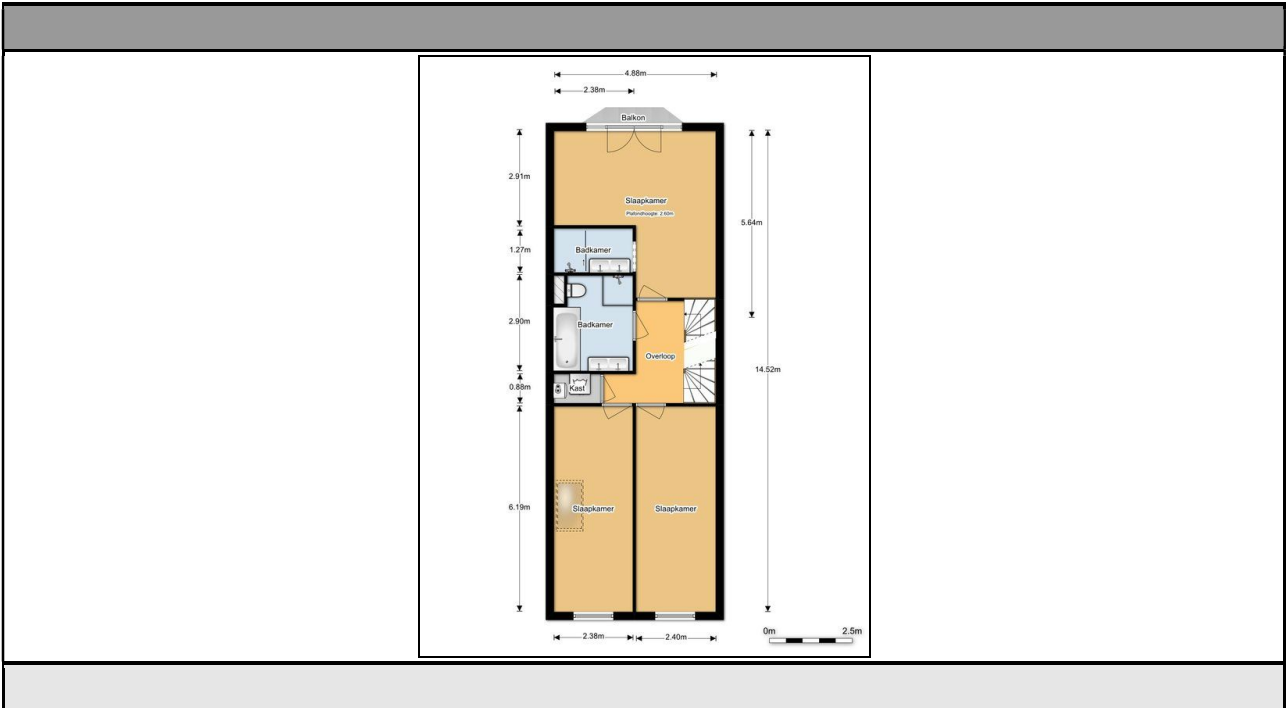
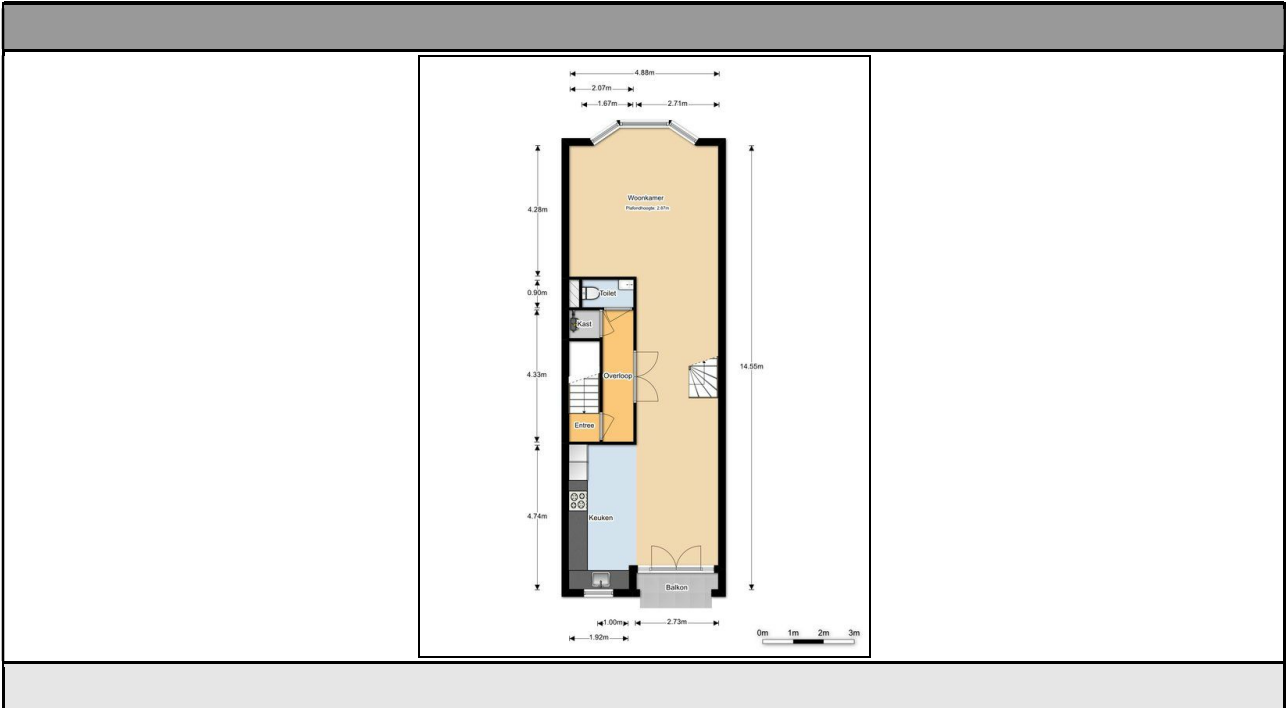


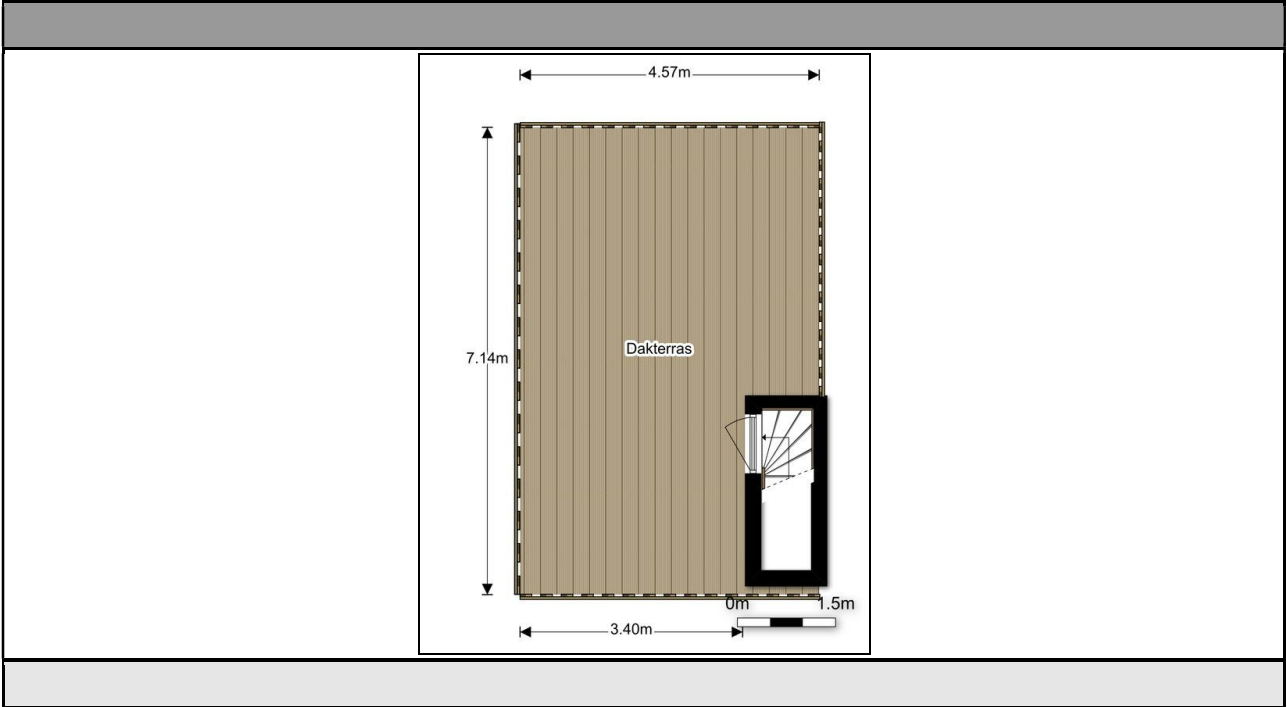


## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Van Cittersstraat 5 a2
Postcode / plaats	3022 LE Rotterdam
Gemeente	Delfshaven
Sectie / Perceel	I 4370
Index	3
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 **€ 795,--** exclusief 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).

#### Wanneer ontstaat de koop?

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

#### 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 5 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 5 weken om dit te regelen.

### **Verrekenen overdrachtsbelasting**

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 van 2% rekening dient te houden.

### **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**

Indien de woning ouder is dan 15 jaar, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Hij verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

### **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.

### **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.