



# ROCHUSSENSTRAAT 437

## 3023 DL ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 490.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl  
www.maartenmakelaardij.nl





## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Type woning        | appartement        |
| Woonoppervlakte    | 99 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 300 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 2006               |
| Aantal kamers      | 3                  |
| Aantal slaapkamers | 2                  |
| Buitenruimte       | geen tuin          |
| Isolatie           | dubbel glas        |
| Verwarming         | c.v.-ketel         |
| Warm water         | c.v.-ketel         |
| Energielabel       | A+                 |



## OMSCHRIJVING

Op de vijfde verdieping van een verzorgd complex wacht dit lichte en verrassend ruime appartement op zijn nieuwe bewoners. De royale woonkamer met grote raampartijen biedt een prachtig uitzicht over de skyline van Rotterdam. De halfopen keuken is praktisch, hier gaan koken en samenzijn moeiteloos samen. Er zijn twee slaapkamers, waarvan de grootste directe toegang heeft tot het overdekte balkon, een heerlijke plek om te genieten van de avondzon en het uitzicht over de stad. Ook bij minder weer zit je hier beschermd en comfortabel buiten. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van zowel een ligbad als een aparte douche. Tot slot beschikt het appartement over een eigen berging.

Het Nieuwe Westen heeft een bijzondere mix van wonen met grootstedelijke allure én typische volksbuurten. De buurt is een echte stadswijk met mooie singels, interessante winkelstraten en ruime pleinen. Dit maakt het Nieuwe Westen divers en erg leuk wonen! De Vierambachtsstraat en de Nieuwe Binnenweg zijn de belangrijkste winkelstraten en er is voor ieder wat wils op het gebied van horeca en fashion. Snel boodschappen doen? Geen probleem. Diverse supermarkten, avondwinkels en toko's liggen in de directe omgeving. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad, het openbaar vervoer en de uitvalswegen (A13/A20). Behoeft een groen uitstapje en ontsnapping? Bezoek het Roel Langerakpark, het Vroesepark of neem een kijkje bij één van de vele musea die de stad rijk is. Altijd leuk! Voor kinderen zijn er diverse speeltuinen in het Heemraadspark en bereik je binnen no time Diergaarde Blijdorp. Verdere voorzieningen zoals sportverenigingen en scholen zijn in de buurt te vinden. Er valt hier ontzettend veel te ontdekken waardoor je vol verrassingen komt te staan!

Indeling  
Begane grond  
Centrale entree met liften en trapopgang naar de verdiepingen.

### Vijfde verdieping

Zodra je binnenkomt, voel je het: dit appartement ademt ruimte. De royale woonkamer strekt zich uit over de volle breedte van de woning en heeft grote raampartijen die zorgen voor een zee van licht en een wijds uitzicht over de skyline van Rotterdam. Er is meer dan genoeg plek voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel, perfect voor gezellige etentjes met vrienden.

De woonkamer staat in verbinding met de halfopen keuken waardoor koken en samenzijn hier moeiteloos samengaan. De keuken is praktisch ingedeeld met veel kastruimte en een prettig zicht richting de woonkamer. Er is plaats voor alle moderne apparatuur, waaronder een inbouwoven, kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De woning beschikt over twee slaapkamers, waarvan de grootste direct toegang biedt tot het overdekte balkon. Een heerlijke buitenruimte waar je het hele jaar door van kunt genieten. Dankzij de ligging aan de westzijde is dit de ideale plek om aan het einde van de dag nog even neer te strijken met een goed glas wijn, terwijl de zon langzaam achter de stad zakt.

Het balkon biedt voldoende plek voor een gezellig zitje of kleine eettafel, waardoor je hier moeiteloos een knusse buitenplek kunt creëren. De overkapping zorgt ervoor dat je ook bij een spatje regen comfortabel buiten kunt zitten. De tweede slaapkamer is ideaal als logeer- of werkkamer — de perfecte thuiswerkplek met veel daglicht. De badkamer is praktisch ingedeeld en verrassend ruim van opzet. Hier vind je alles wat je nodig hebt voor een comfortabel begin en einde van de dag: een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een design radiator



### Berging

Bij het appartement hoort een eigen berging gelegen op de eerste verdieping.

### Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2006
- Woonoppervlakte circa 99m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 300m<sup>3</sup>
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel: A+
- Verwarming en warm water via cv-ketel
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 249,04 per maand
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om dit appartement in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.











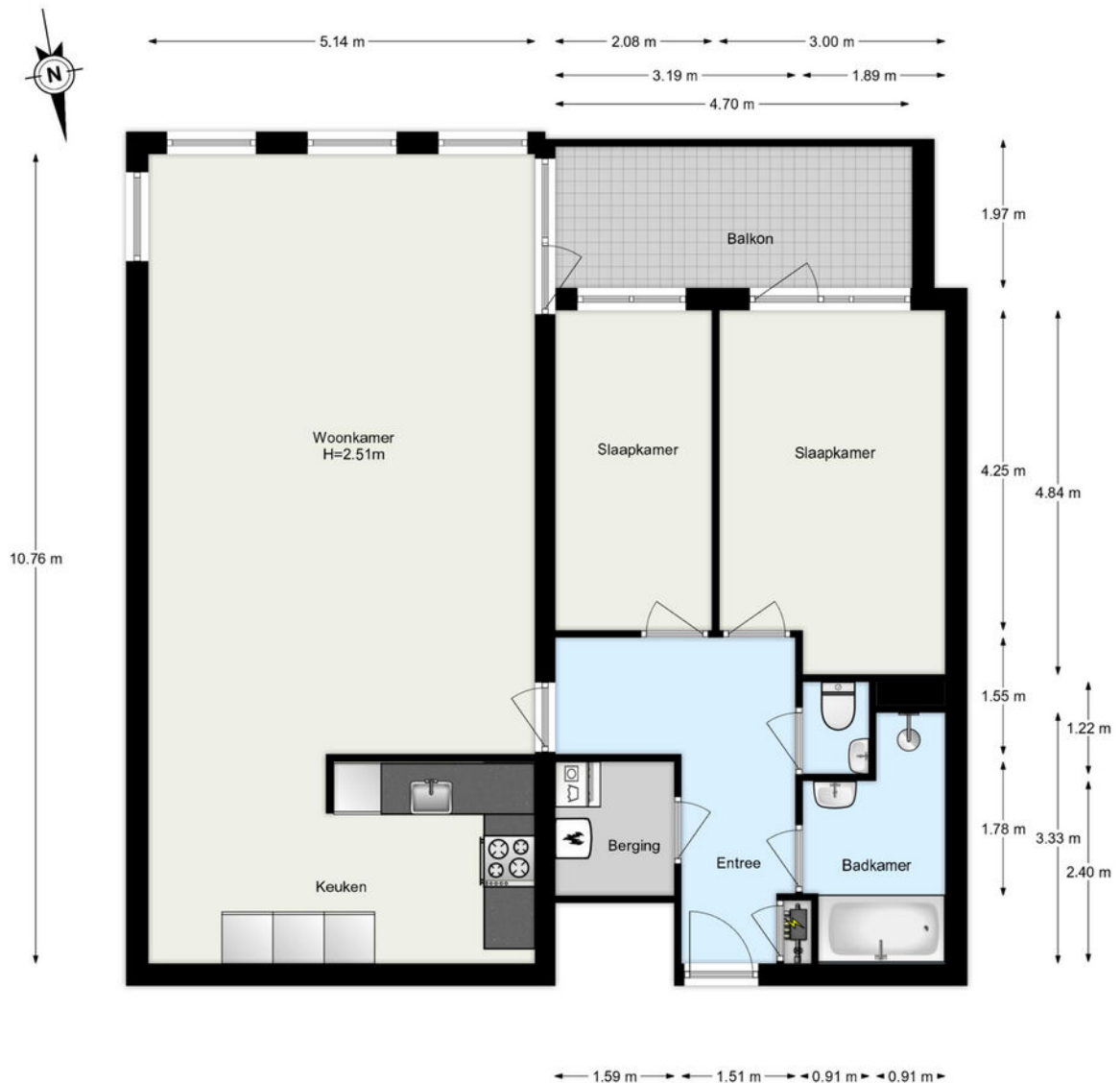






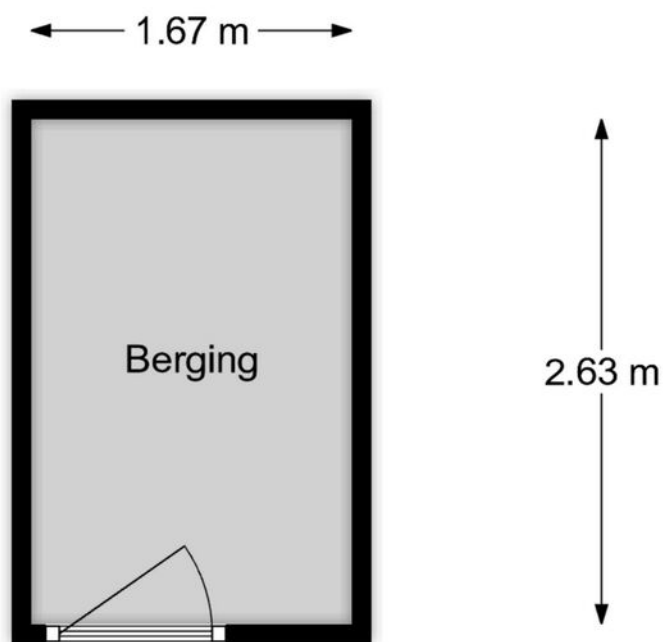


# PLATTEGROND



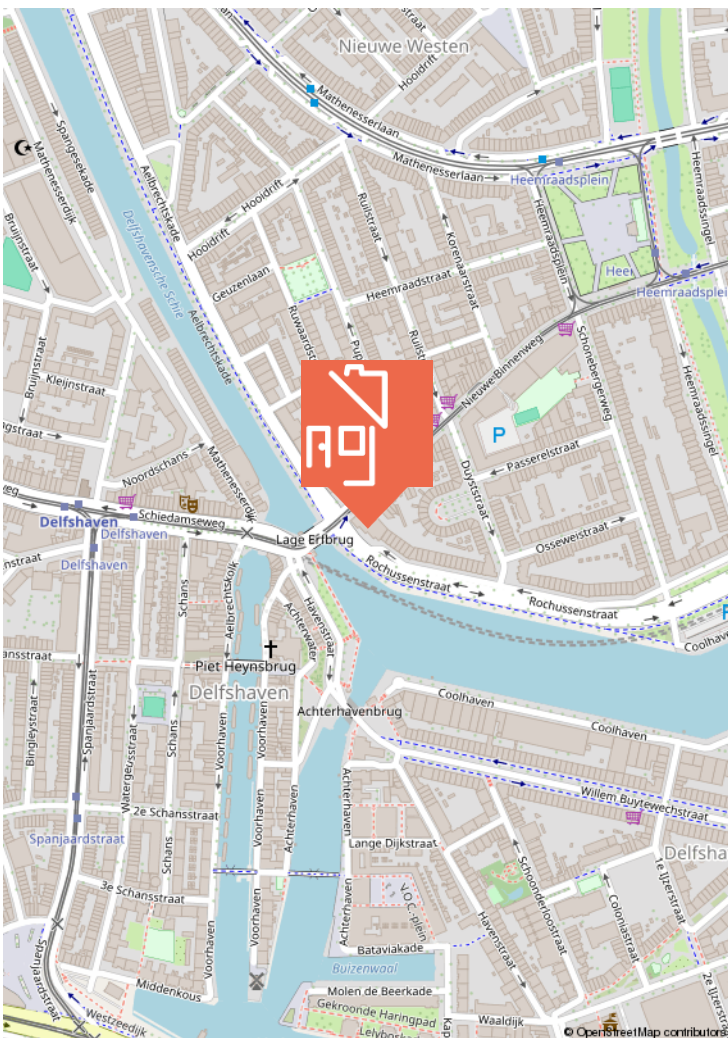
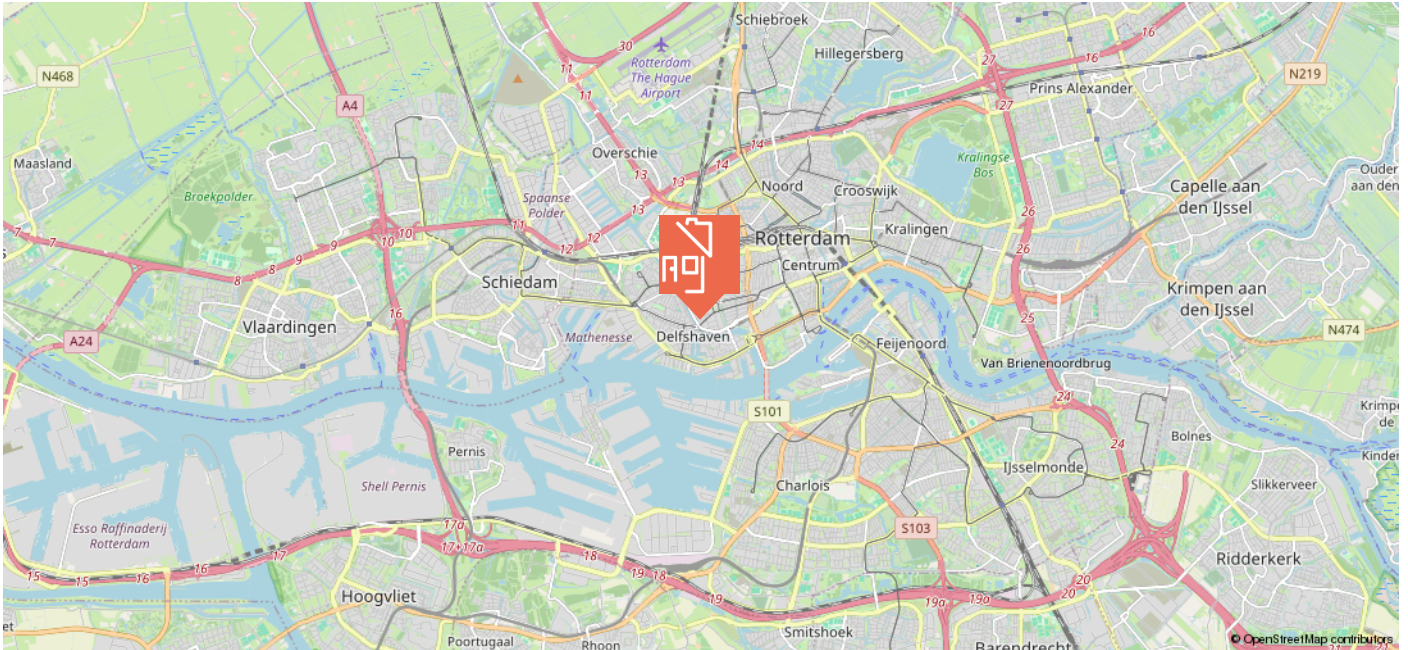
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

## PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

## LOCATIE



## Nieuwe Westen

Het Nieuwe Westen is een wijk die typische volksbuurten combineert met een stadse sfeer en uitstraling. Deze wijk heeft mooie singels, leuke pleinen en gezellige winkelstraten. Zo is de Nieuwe Binnenweg er daar een van, met een diversiteit aan food- en fashionwinkels. Ook voor groen en natuur kan je terecht in het Nieuwe Westen met het Heemraadspark of het naastgelegen Roel Langerakpark. Dit is werkelijk een wijk vol diversiteit en verrassingen.



ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



## WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als  
woningzoekende? Schrijf je nu  
in en ontvang gratis als eerste  
al ons aanbod dat voldoet aan  
jouw woonwensen.**

**SCAN DE QR-CODE!**



**Volg jij ons al?**  
Klikbaar



## VERDERE INFORMATIE

### ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

### PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

### VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

### BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring  
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

### FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

### OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

## VERDERE INFORMATIE

### OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

### NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

### HANDIGE WEBSITES

[www.bouwtechnokeuring.nl](http://www.bouwtechnokeuring.nl)  
[www.perfectkeur.nl](http://www.perfectkeur.nl)  
[www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen](http://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen)  
[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)  
[www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)  
[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)  
[www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)  
[www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)  
[www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl](http://www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl)

**NOG VRAGEN?  
SCAN DE QR  
CODE VOOR  
ONZE FAQ!**





ieder  
huis,  
eigen  
verhaal



### Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via  
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

### Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging  
Maaskade 121  
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed  
 Ned.

010 - 81 81 487 • [rotterdam@maartenmakelaardij.nl](mailto:rotterdam@maartenmakelaardij.nl) • [www.maartenmakelaardij.nl](http://www.maartenmakelaardij.nl)  
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie