



ROCHUSSENSTRAAT 265 A

3021 NX ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 750.000,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  Ned. rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	157 m ²
Inhoud	578 m ³
Bouwjaar	1907
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	Zonneterras
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	A



OMSCHRIJVING

Modern, charmant én sfeervol wonen aan de Rochussenstraat! Deze prachtige dubbele bovenwoning combineert authentiek karakter met comfort en biedt maar liefst ca. 157 m² woonplezier. Met een energielabel A, een strakke open keuken uit 2023 inclusief kookeiland, vijf slaapkamers én een geweldig dakterras, is dit een plek waar je direct verliefd op wordt. Authentieke details geven de woning charme, terwijl moderne elementen en hoogwaardige afwerking zorgen voor optimaal woongenot. De warme, uitnodigende sfeer zorgt ervoor dat het een feestje is om thuis te komen!

Middelland heeft een centrale ligging waardoor het prettig stads wonen is. Het is een bijzondere buurt die vanaf het ontstaan tot op de dag van vandaag een statige sfeer combineert met creatieve bewoners zoals muzikanten, schrijvers en kunstenaars. Kenmerkend zijn de lanen en singels met statige architectuur en daardoor een rustieke uitstraling. Geen andere buurt heeft als Middelland twee gezichten; de drukte van de stad en tegelijkertijd een gezellige woonomgeving. Door de diversiteit vind je er van alles op het gebied van food, delicatessenwinkels en toko's, maar ook diverse restaurants en ambachtelijke winkeltjes. Verder is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A13 en A20) en het openbaar vervoer (trams en Centraal Station). Tot slot is het stadscentrum zeer makkelijk en snel te bereiken. Kortom, een ideale combinatie!

Indeling

Begane grond:

Afgesloten entree met trapopgang naar de woning op de tweede etage. Tevens bereik je vanaf de begane grond onder de trap de berging van circa 3 m². Daaronder bevindt zich een tweede berging met een stahoogte van 1.75 meter.

Tweede etage:

Stap binnen in de entree, vanwaar je toegang hebt tot de verschillende vertrekken.

Vanuit hier wandel je zo het leefgedeelte binnen – een ruimte die direct indruk maakt. Denk aan plafonds van ruim drie meter hoog versierd met originele ornamenten, grote raampartijen aan beide zijden, een prachtige schouw en originele en suite deuren met kleurrijk glas-in-lood. De en suite deuren bieden niet alleen veel bergruimte, maar ook privacy wanneer je dat wilt. Zet je ze open, dan vloeien woonkamer en eethoek moeiteloos in elkaar over en ontstaat er één royale leefruimte waar alles klopt.

Aan de achterzijde draait het om koken, tafelen en gezellig samenzijn. De robuuste houten vloer brengt warmte, terwijl de open keuken met kookeiland zorgt voor een moderne, stijlvolle touch. Er is plek genoeg voor een lange eettafel, perfect voor gezellige diners met vrienden of familie. De keuken is bovendien van alle gemakken voorzien: een kookplaat met afzuiging, Quooker, koelkast, vriezer en vaatwasser. De uitstraling? Helemaal van nu – donker blauwe fronten, een marmerlook composiet blad en stijlvolle wandlampjes maken dit een echte droomkeuken. Aan deze zijde vind je ook de eerste buitenruimte gelegen aan de groene binnentuin, ideaal om op zonnige avonden je dag af te sluiten onder het genot van een lekker drankje.

Aan de voorzijde is het tijd voor ontspanning. De authentieke details zoals de ornamenten en het glas-in-lood brengen het karakter van het pand prachtig tot leven. Creëer hier een fijne zithoek met een royale bank en geniet van het uitzicht op de Euromast terwijl je helemaal tot rust komt. Terug in de entree bereik je de eerste slaapkamer – momenteel ingericht als werkkamer – en het separate toilet.



Derde etage:

De overloop verbindt de vier slaapkamers, de badkamer en het separate toilet met elkaar. De twee hoofdslaapkamers bieden volop ruimte en comfort, waardoor je ze geheel naar eigen wens kunt inrichten. Ook op deze etage komen de originele details prachtig tot hun recht. De warme houten vloer vormt een perfecte combinatie met het glas-in-lood, terwijl de schouwen de kamers extra karakter geven.

De slaapkamer (voorzien van een airco) aan de achterzijde beschikt over voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed én heeft directe toegang tot een heerlijke buitenruimte op het noordwesten, bereikbaar via openslaande deuren – een ideale plek om nog even te genieten van de avondzon. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is eveneens royaal en veelzijdig. Gebruik hem als volwaardige slaapkamer, inspirerende werkkamer of juist als knusse hobbyruimte – de keuze is aan jou.

Daarnaast zijn er nog twee extra slaapkamers, die zich ook uitstekend lenen voor bijvoorbeeld een inloopkast, logeerkamer of thuiskantoor. Aan ruimte geen gebrek!

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is keurig afgewerkt. Hier vind je een wastafel met meubel, een inloopdouche en een heerlijk ligbad om na een lange dag helemaal te ontspannen. Tot slot is er op deze verdieping nog een handige inpanning met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Dakterras:

Bovenop dit karakteristieke pand ligt een heerlijk dakterras met een adembenemend uitzicht over de skyline van Rotterdam. Zodra de zon verschijnt, wil je hier niets liever dan tijd doorbrengen—genietend van een hapje en een drankje in het gezelschap van vrienden en familie. Wie zou hier nu niet van dromen?

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1907
- Woonoppervlakte circa 157 m² + een waanzinnig dakterras van circa 28 m²
- Inhoud circa 578 m³
- Eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2024)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++)
- Voorzien van volledige dakisolatie en zonnepanelen (2024)
- Voorgevel volledig gereinigd, voegen vervangen en kozijnen geschilderd (2024)
- Meterkast vernieuwd (2023)
- Nieuwe trapopgang met dakluik naar ruim dakterras (2024)
- Moderne keuken van Next125 (2023)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €100,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

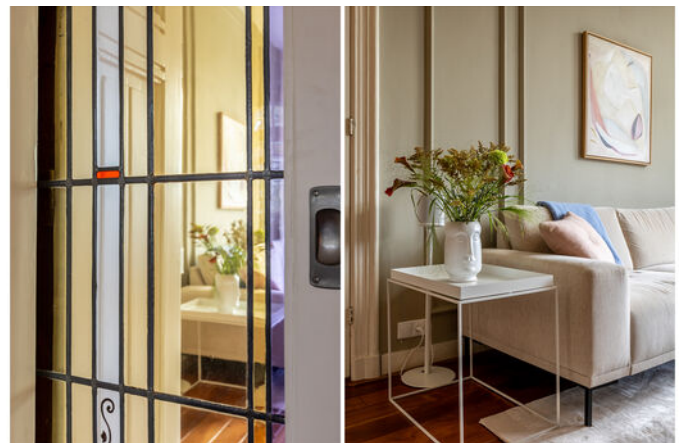
Wij nodigen je van harte uit om deze dubbele bovenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

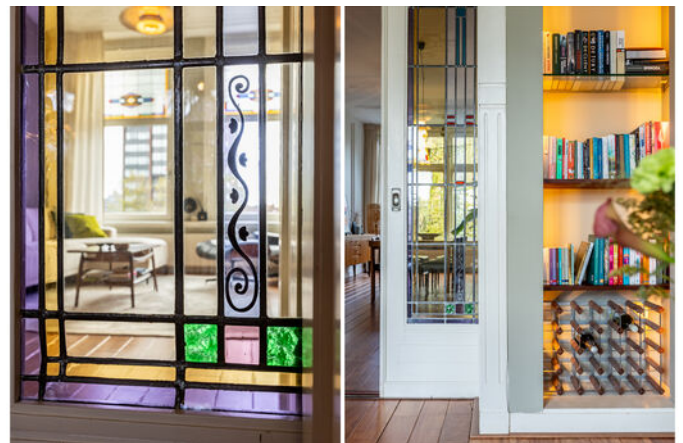
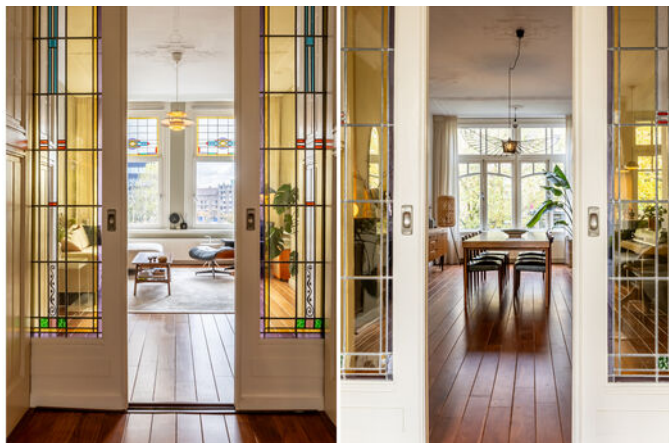
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.

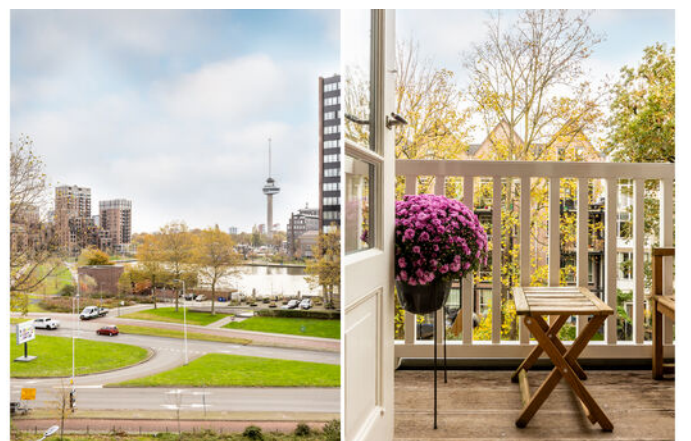




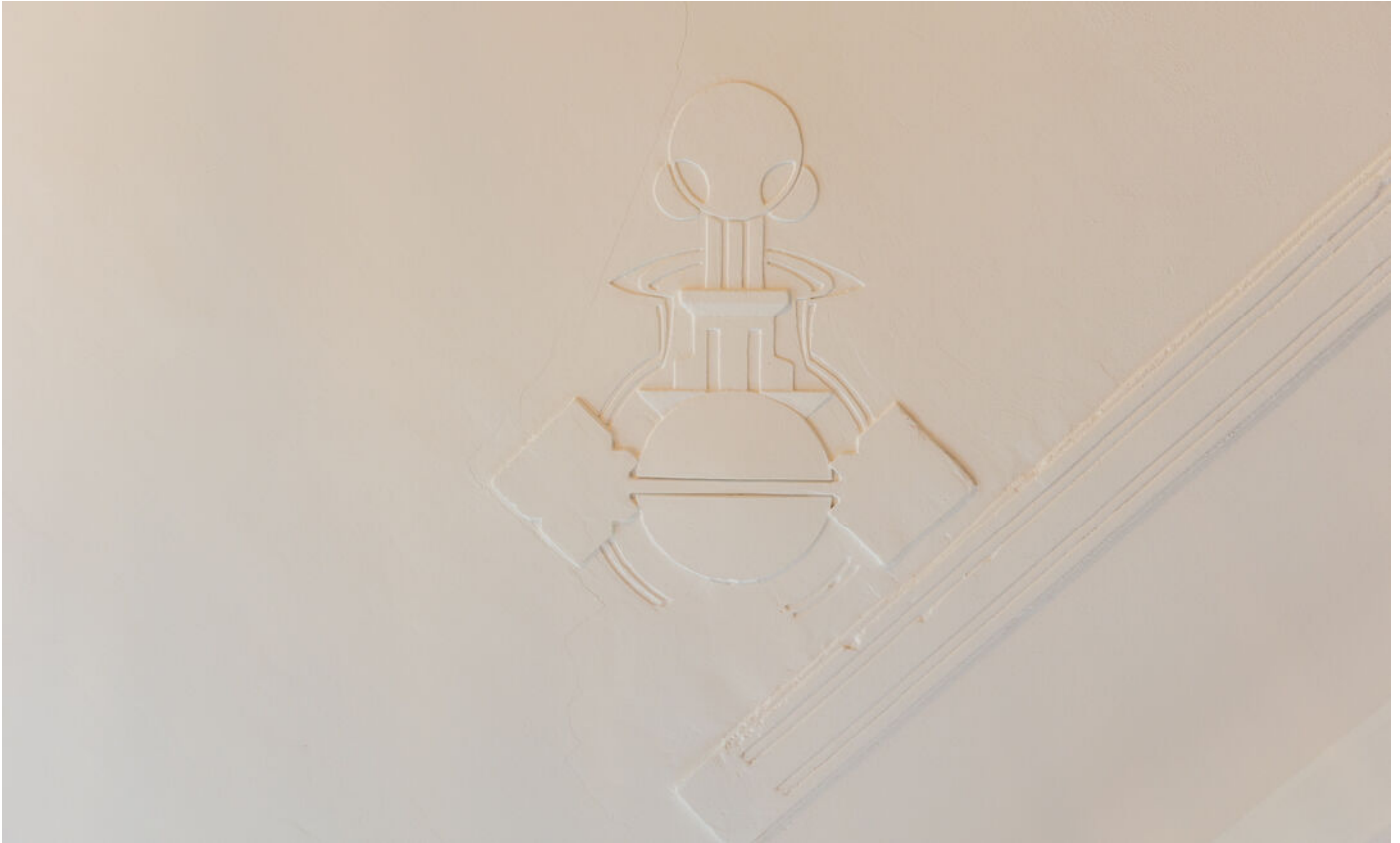




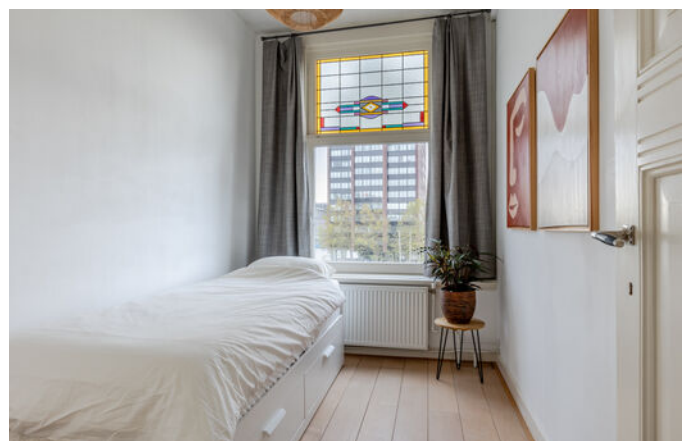


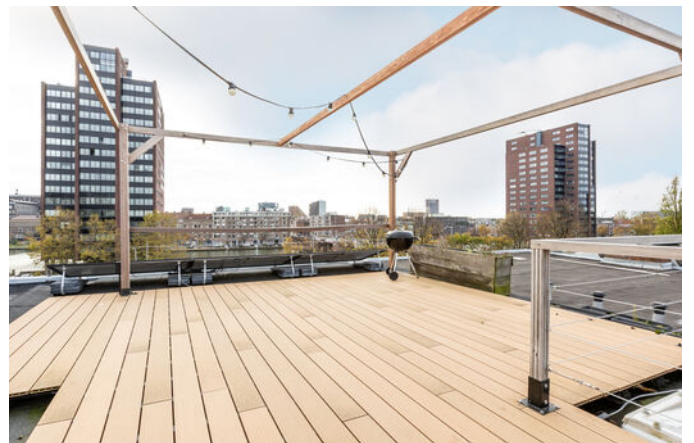












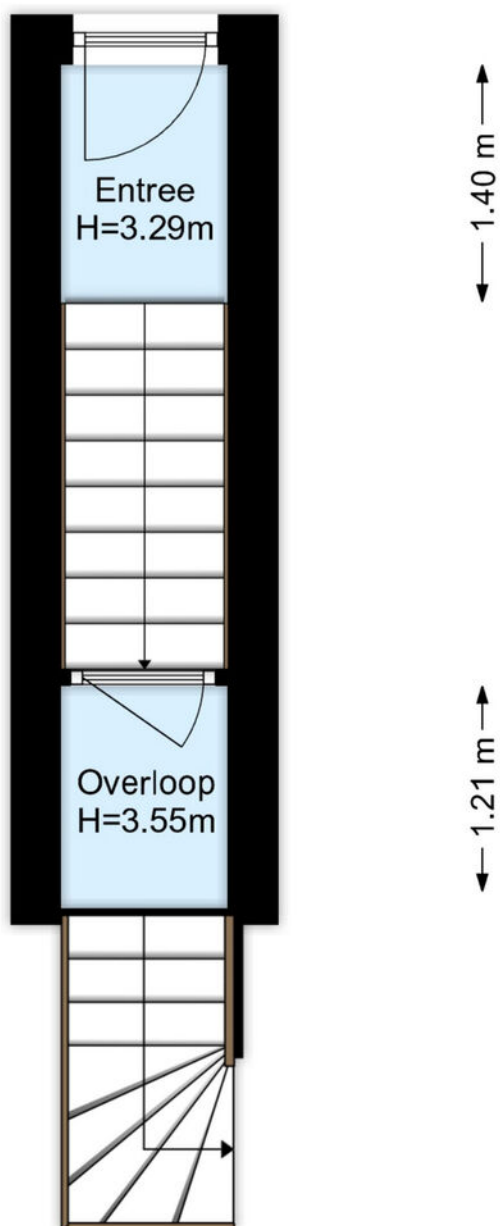




PLATTEGROND



← 0.98 m →



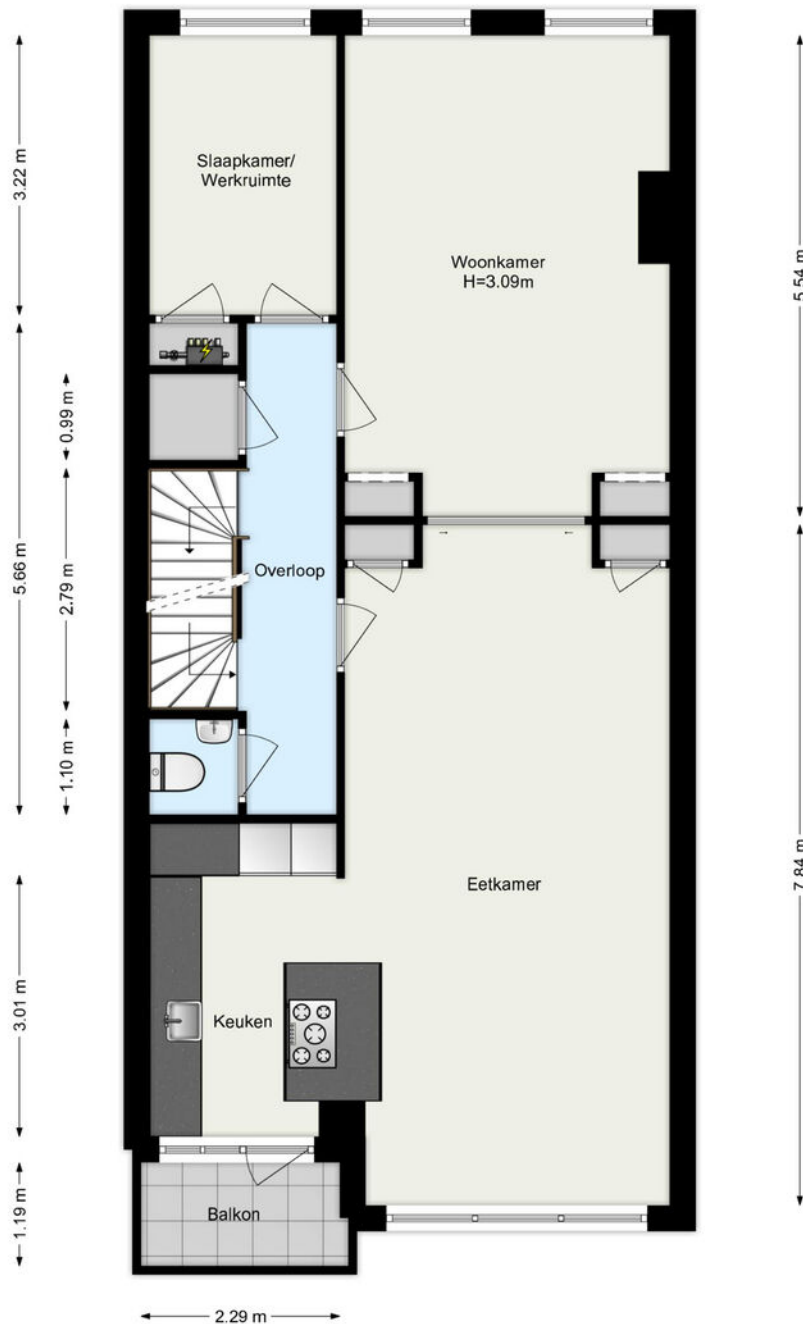
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

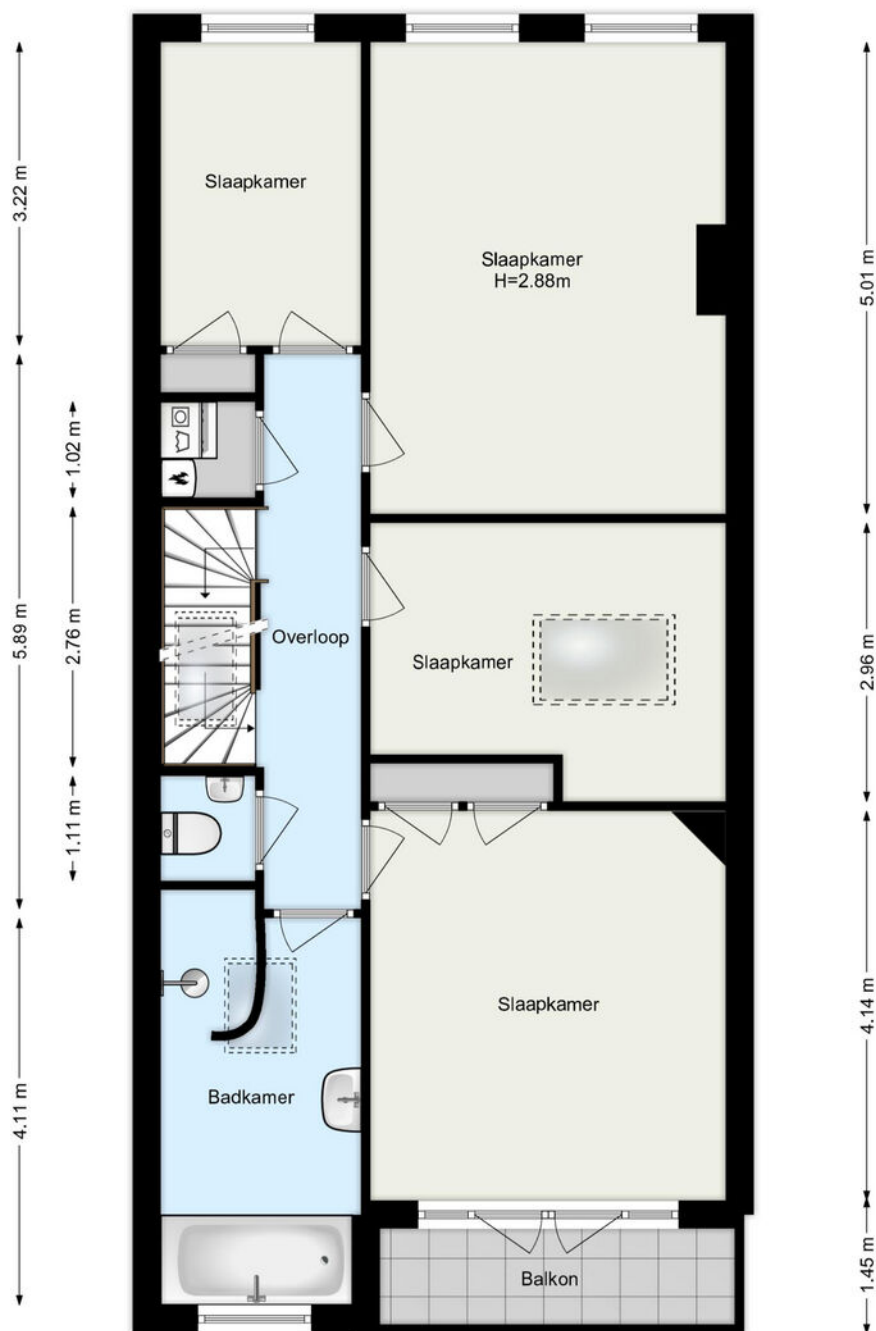
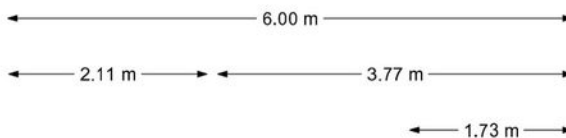
PLATTEGROND



5.99 m
2.12 m 3.74 m



PLATTEGROND

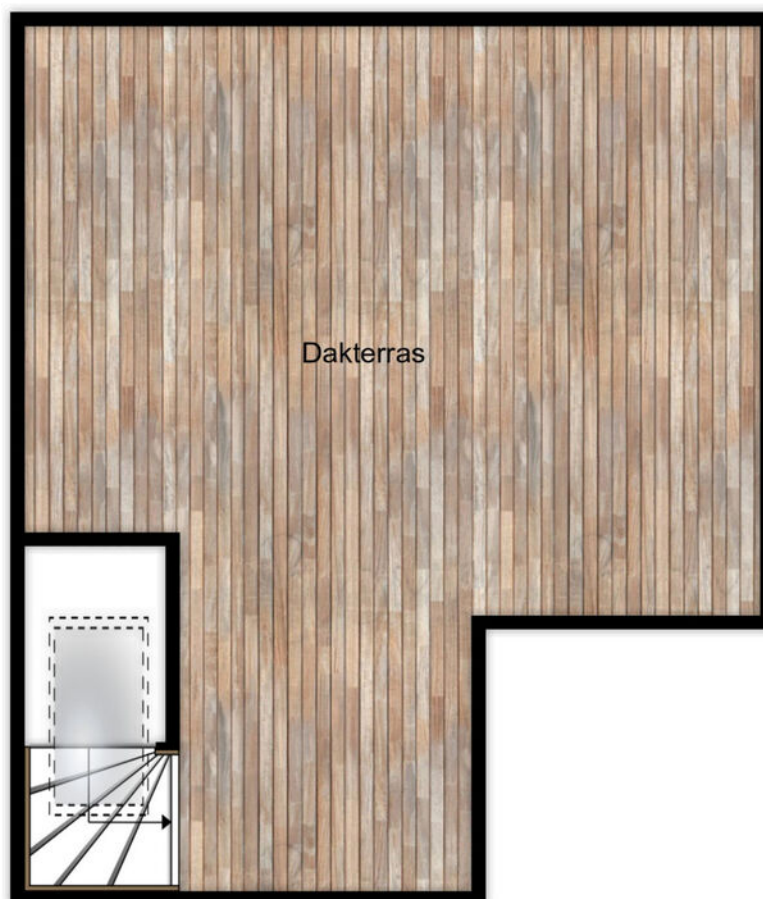


PLATTEGROND



5.22 m

6.14 m



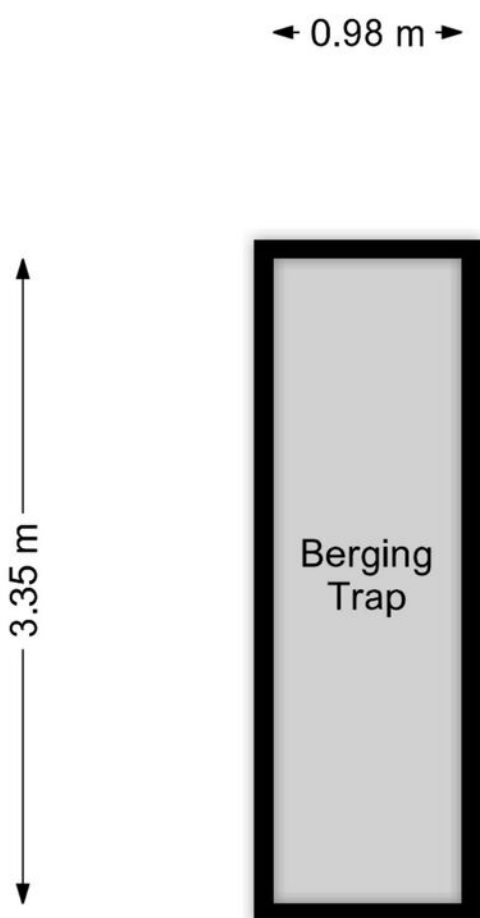
4.18 m

3.17 m

www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

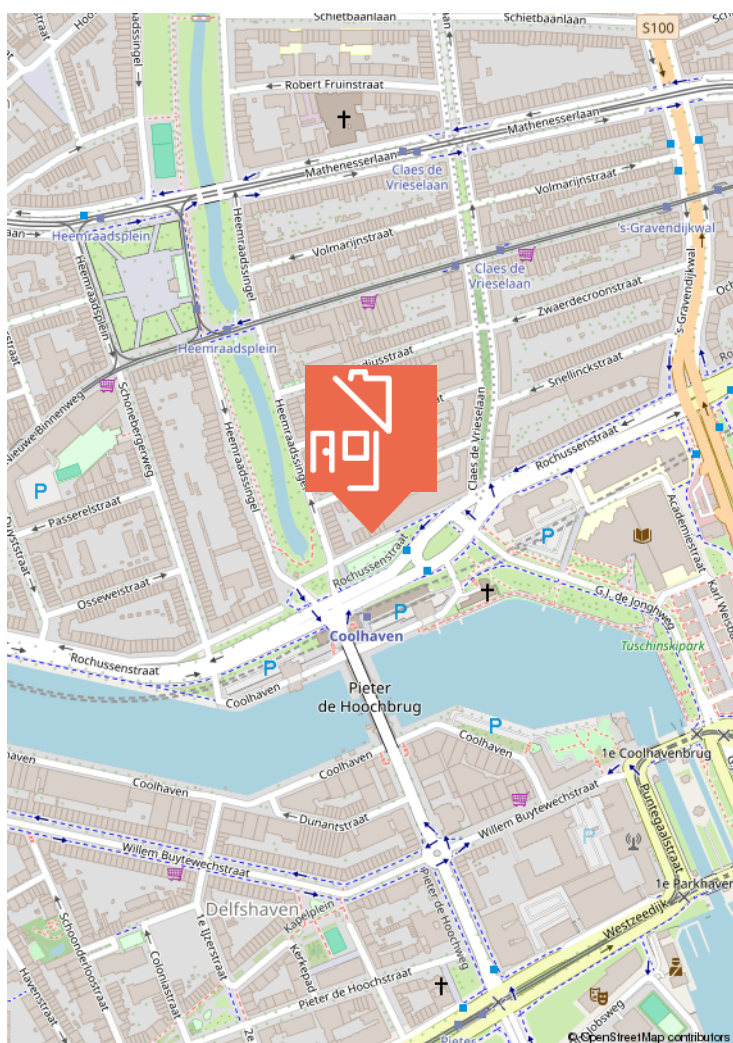
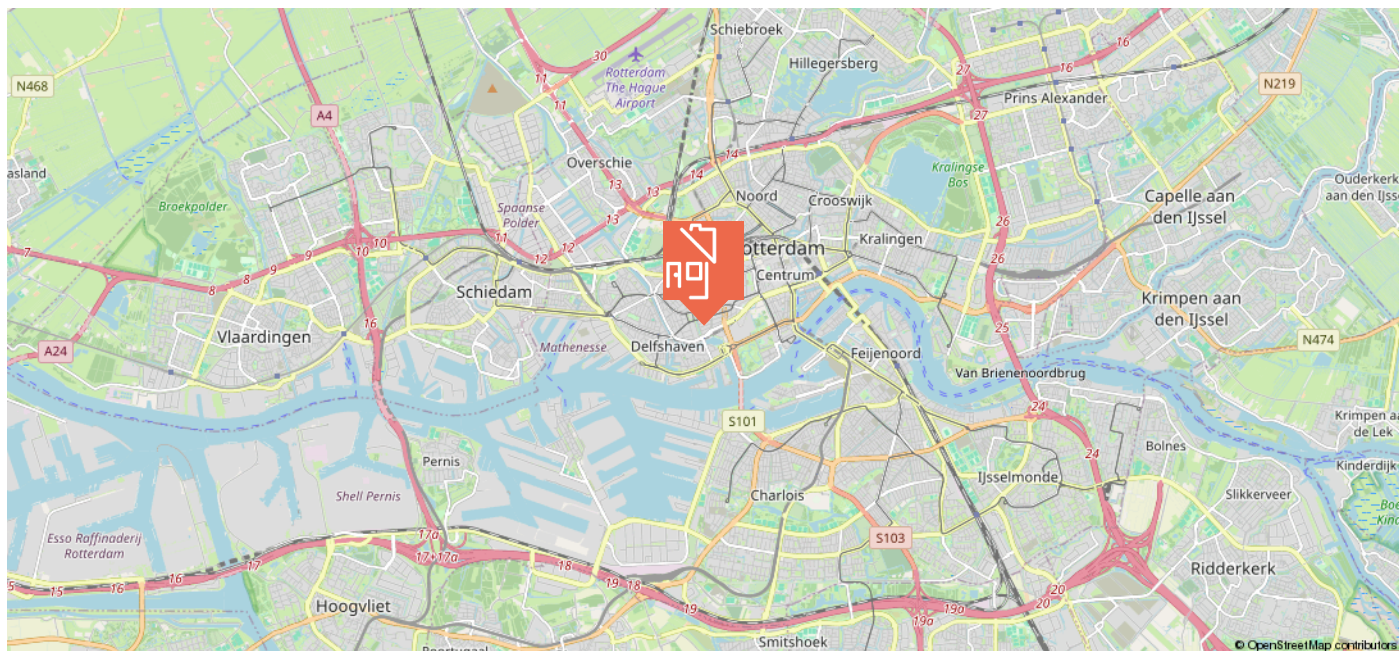
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE



Middelland

In Middelland woon je prettig en stads met om je heen statige huizen en creatieve bewoners. Elke dag kan je hier weer genieten van de prachtige lanen en singels, zoals de Heemraadssingel en Mathenesserlaan. Ook is er een enorme diversiteit aan horecagelegenheden, dus voor ieder wat wils. Drink een lekkere wijn bij wijnbar FOU of ga voor een brunch naar Arzu. Bij recreatiecentrum Oostervant kan je terecht om te zwemmen, bowlen en te sporten. De centrale ligging van Middelland zorgt ervoor dat je zo in een van de andere gezellige wijken van de stad bent.



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
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
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 • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie