

TE KOOP

Atjehstraat 2 D

Rotterdam



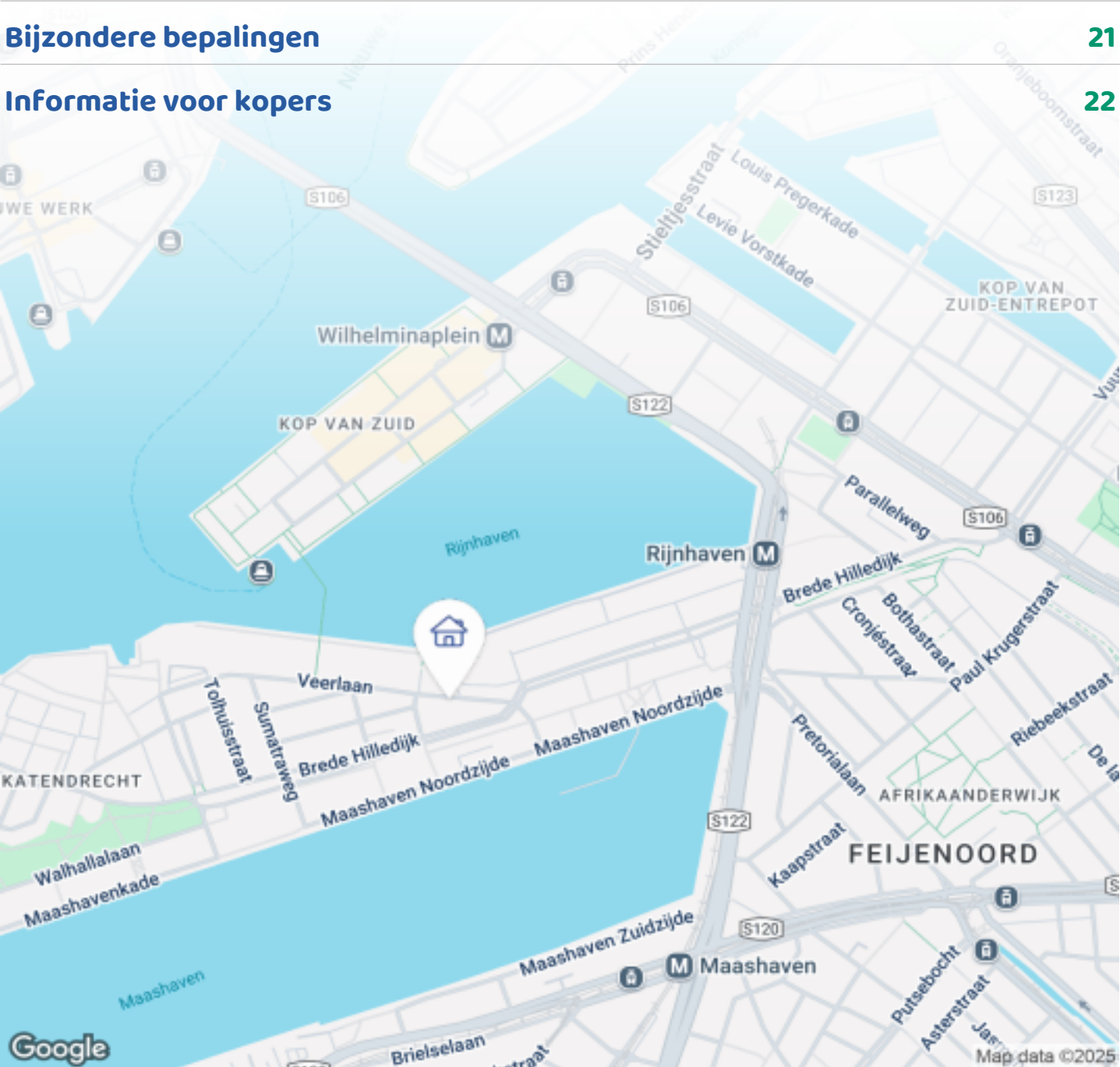
Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Atjehstraat 2 D, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een mooi appartement met twee slaapkamers en een balkon? Deze moderne woning op Katendrecht, is mogelijk precies wat je zoekt!!

Op de bovenste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex ligt dit goed ingedeelde 3-kamerappartement met twee slaapkamers, een ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer, en een zonnig balkon op het zuiden. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de Rijnhaven en Wilhelminapier.. een uitzicht dat blijft verrassen! Het appartement ligt in de Groene Kaap, een markant en eigentijds woongebied op Katendrecht. De wijk is volop in ontwikkeling, met onder meer het project Rijnhaven: een mix van groen, water, een openbaar strand en nieuwe wegen over de kades. Een comfortabele plek om te wonen in een van de meest sfeervolle delen van de stad.

Katendrecht, ooit bekend als Chinatown en zeemanskwartier met een rauwe rand, is nu een trendy en culinaire hotspot die zijn authentieke



Woningbrochure: Atjehstraat 2 D, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

charme heeft behouden. Dit schiereiland is uitgegroeid tot een van de levendigste gebieden van Rotterdam. Rond het gezellige Deliplein vind je diverse restaurants en terrassen waar je kunt genieten van wereldse gerechten, terwijl de Fenix Food Factory ambachtelijke lekkernijen biedt met uitzicht op de Maas. Het pronkstuk van de wijk is het stoomschip (SS) Rotterdam, een historisch cruiseschip dat nu dienstdoet als unieke bezienswaardigheid. Daarnaast wordt Rijnhaven een nieuw centrum aan de zuidzijde van de stad, met alle faciliteiten van Rotterdam binnen handbereik en uitstekende verbindingen met openbaar vervoer, waterbus en watertaxi. Kortom, dit is een plek waar je iedere dag met plezier thuiskomt!

Zie jij jezelf hier inmiddels wonen? Dat kunnen we ons goed voorstellen. Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

Indeling

Begane grond:

Gezamenlijke afgesloten centrale entree met brievenbussen, bellentableau en trapopgang naar de verdiepingen.

Derde verdieping:

Bij binnenkomst stap je in een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken, wat het geheel erg praktisch maakt. In de hal bevindt zich de garderoberuimte, de meterkast en een mooi separaat toilet met zwevend closet en fonteintje. Hiernaast bevindt zich de stookruimte met de cv-installatie.

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de ruime en lichte woonkamer van ca.28m². Dankzij de vele grote raampartijen geniet je hier van een overvloed aan natuurlijk licht, wat de ruimte een extra uitnodigende sfeer geeft. Hadden we niet al iets geschreven over het fantastisch uitzicht vanuit deze woonkamer?

De moderne keuken, geplaatst in 2022, bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en is compleet

uitgerust met alle benodigde apparatuur: een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven en een koel-/vriescombinatie. Dankzij de ruime hoeveelheid kast- en werkruimte is deze keuken ideaal voor zowel de dagelijkse maaltijden als voor de enthousiaste hobbykok. Vanuit de keuken heb je directe toegang tot het balkon. Dit balkon ligt op het zuiden, is ca. 6 m² groot en biedt voldoende ruimte om heerlijk van de zon te genieten of gezellig buiten te dinen.

De moderne badkamer is strak afgewerkt en beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafel met bijpassend meubel, een designradiator en aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruimte is volledig betegeld in grijsstenen, wat zorgt voor een verzorgde en frisse uitstraling.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers: de grootste is ca.12m² en de tweede slaapkamer is ca.8m² groot. Beide kamers zijn praktisch van formaat en bieden volop mogelijkheden om ze volledig naar eigen smaak en behoefte in te richten.

Daarnaast is het appartement geheel voorzien van een nette laminaatvloer en strak spuitwerk op zowel wanden als plafonds. En niet onbelangrijk, de woning is goed geïsoleerd wat bijdraagt aan een gunstig energieverbruik.

Berging:

De woning beschikt over een ruime eigen berging van ca.5m², gelegen op de begane grond.

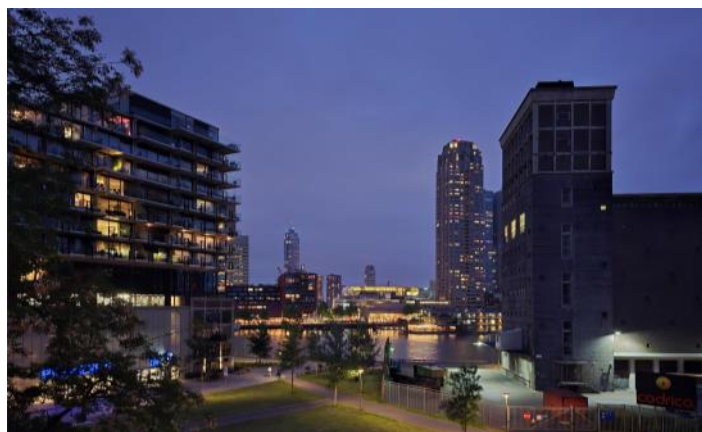
Bijzonderheden:

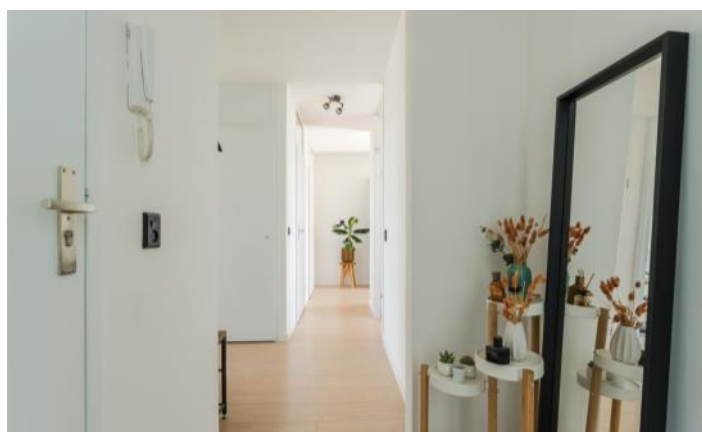
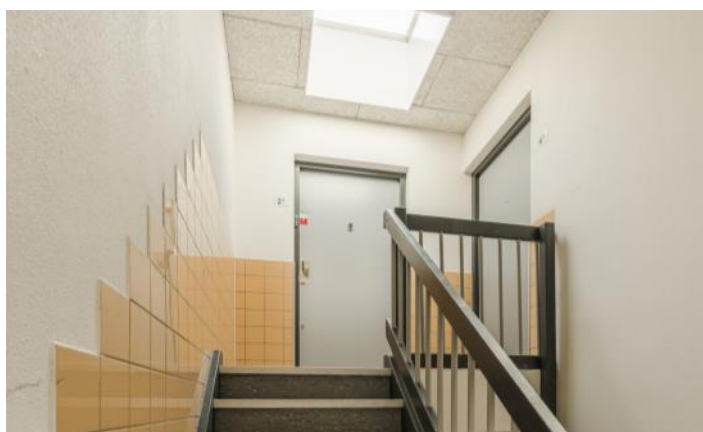
- Bouwjaar: 1897, volledige renovatie van het complex in 1996
- Woonoppervlakte ca.72m²
- Gelegen op erfpachtgrond eindigend 31 december 2093 en afgekocht tot 1 januari 2056
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel: C
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel (Intergas Hre - 2021)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €154,- per maand
- Een ruime privé berging

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Voor deze woning geldt een zelfbewoningsplicht (eeuwigdurend, kettingbeding)
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.



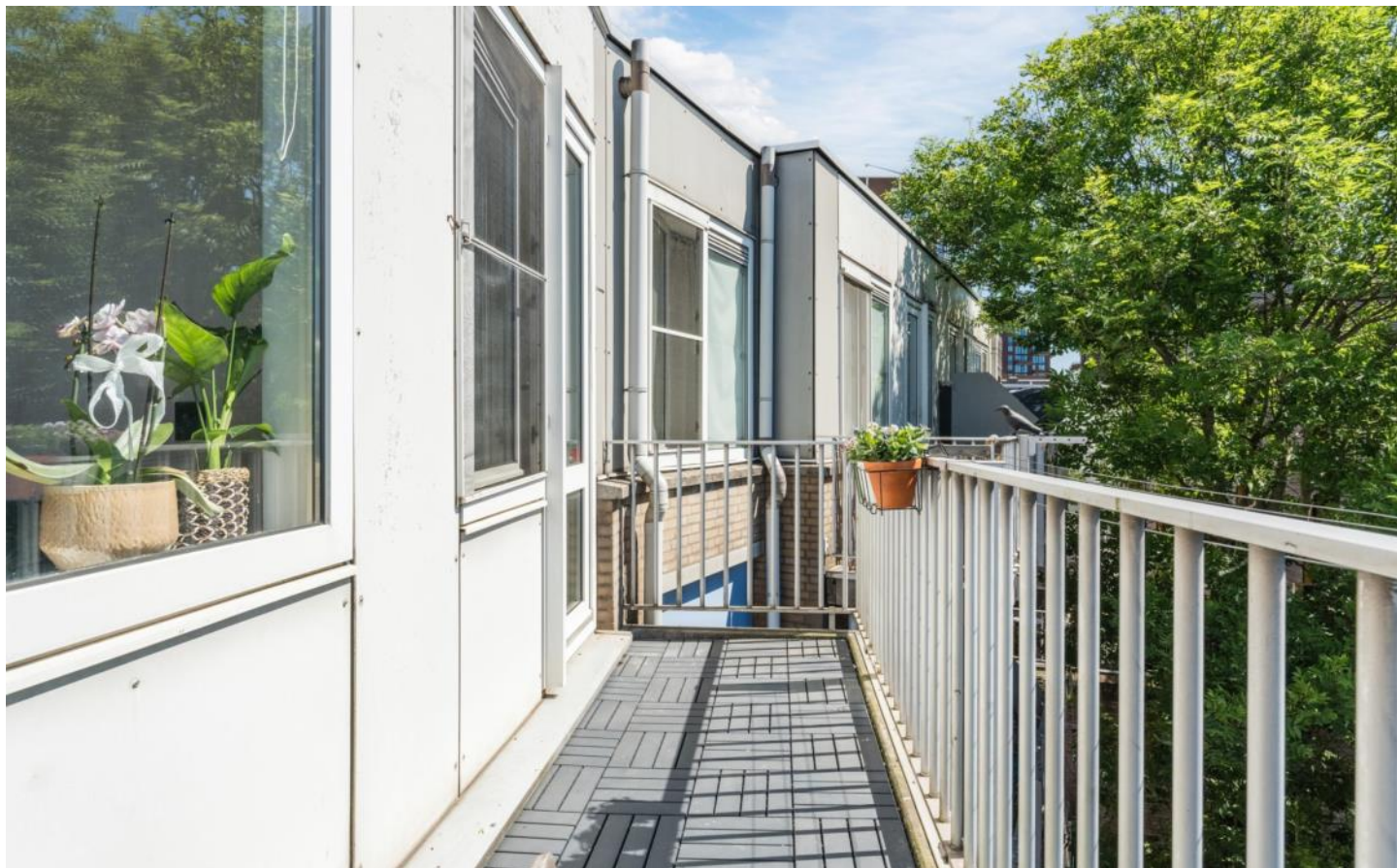


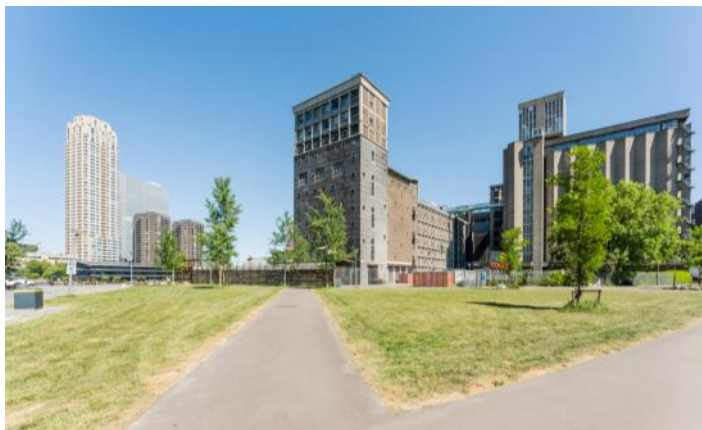










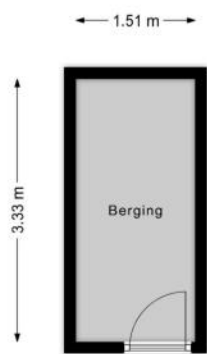




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1897
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	230 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	72 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Hre
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 154 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam P 2373 15

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

- > - Gelegen op Erfpachtgrond, eindigend 31 december 2093 en afgekocht t/m 31 december 2055
- Zelfbewoningsplicht vanuit de Gemeente Rotterdam (Woonstad) van toepassing, kettingbeding

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, 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 zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

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) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

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 behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.