

TE KOOP

Rodenrijsestraat 31 B, Rotterdam

€ 435.000,-

Kenmerken



Woonoppervlakte
98 m²



Buitenruimte
6 m²



Inhoud
336 m³



Aantal kamers
3



Energielabel
B



Omschrijving

Een stijlvolle dubbele bovenwoning gelegen in het levendige Liskwartier. De woning is gelegen op de eerste en tweede verdieping, heeft een sfeervolle woonkamer en leefkeuken, twee ruime slaapkamers en een badkamer met ligbad en douche. De authentieke details zoals deuren en suite met glas in loodramen en originele hardstenen schouwen zijn een lust voor het oog. Nieuwsgierig? Plan snel een bezichtiging in.

Bijzonderheden:

- Woning is recent gedeeltelijk gerenoveerd
- Ruime woonkeuken
- Grote raampartijen
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1911
- Compleet voorzien van houten kozijnen en dubbele beglazing
- Verwarming en warm water via Intergas ketel 2020
- Gezien het bouwjaar zal er een ouderdoms- en funderingsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst
- Vereniging van eigenaren met onderburen.
- Oplevering in overleg.



Eerste verdieping:

Via de recent vernieuwde trapopgang met tapijt betreed je de gang. Wat direct opvalt bij binnenkomst, is de aangename plafondhoogte, de mooie ensuite deuren en de authentieke schouwen. De verdieping is door middel van ensuite deuren opgedeeld in drie ruimten, te weten woonkamer, werkkamer en woonkeuken. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en oogt sfeervol en licht door de grote raampartijen met prachtig glas-in-lood. De keuken staat in hoek opstelling en voorziet je van alle gemakken. Er is een vaatwasser, 5 pits gasfornuis met oven, afzuigkap en losse koel-vries combinatie. De woning is voorzien van een zwarte houten vloer en houten kozijnen met dubbelglas.

Tweede verdieping:

De brede, lichte overloop, bevindt zich in een dakkapel. De dakkapel is voorzien van een elektrisch bedienbaar screen. De overloop biedt toegang tot de badkamer en alle slaapkamers op deze verdieping. Hier vind je ook een washok met de opstelplaats van de cv-ketel en de wasmachineaansluiting. De slaapkamer aan de achterzijde betreed je zonder deur. De slaapkamer is voorzien van laminaat vloer en heeft een vaste open kledingkast over de gehele lengte van de kamer. De slaapkamer toegang tot een gezellig balkon op het westen. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim en voorzien van laminaat vloer. Door een vaste kast en bedstede is de kamer uiterst praktisch. De moderne badkamer beschikt over een dakraam, ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en mechanische afzuiging.

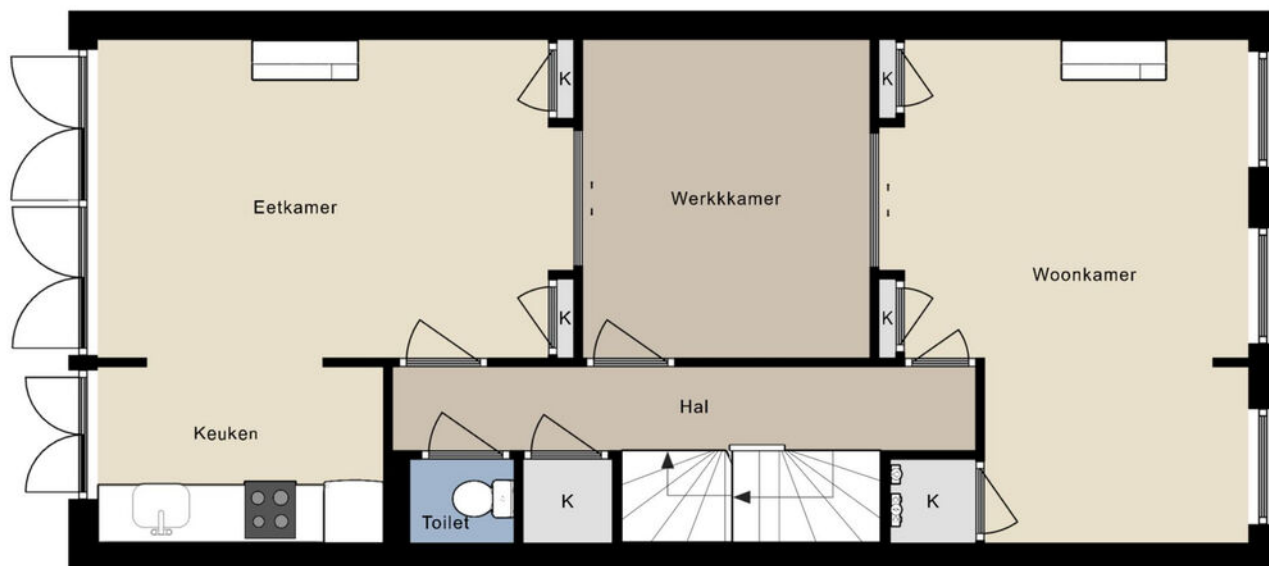








Plattegrond



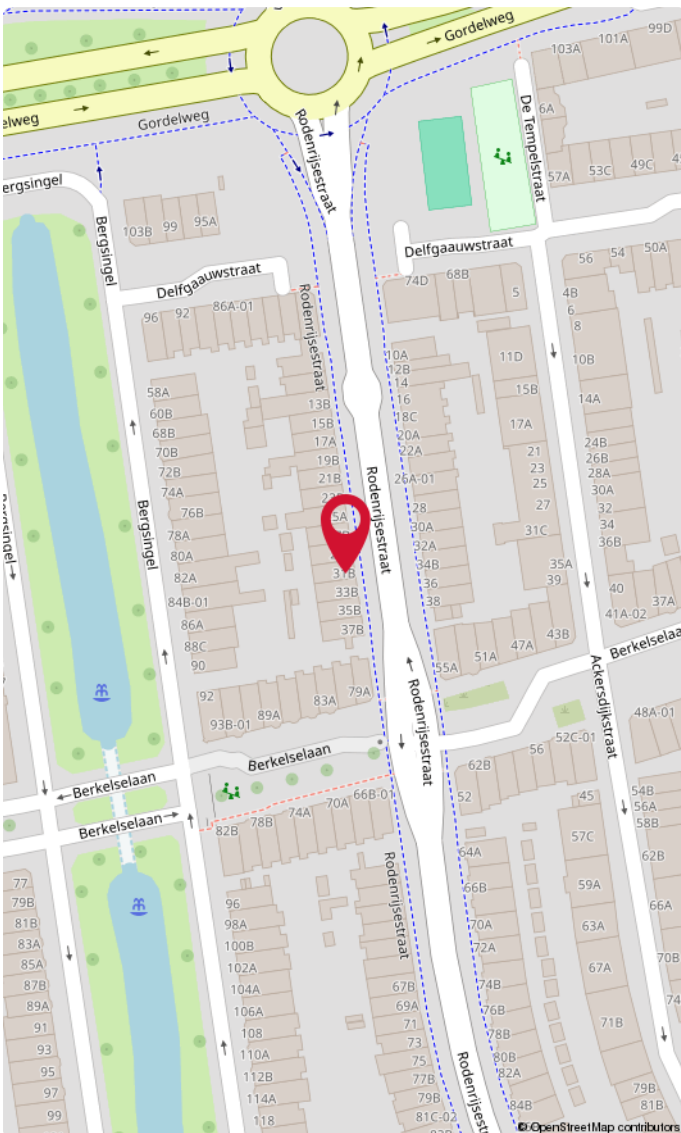
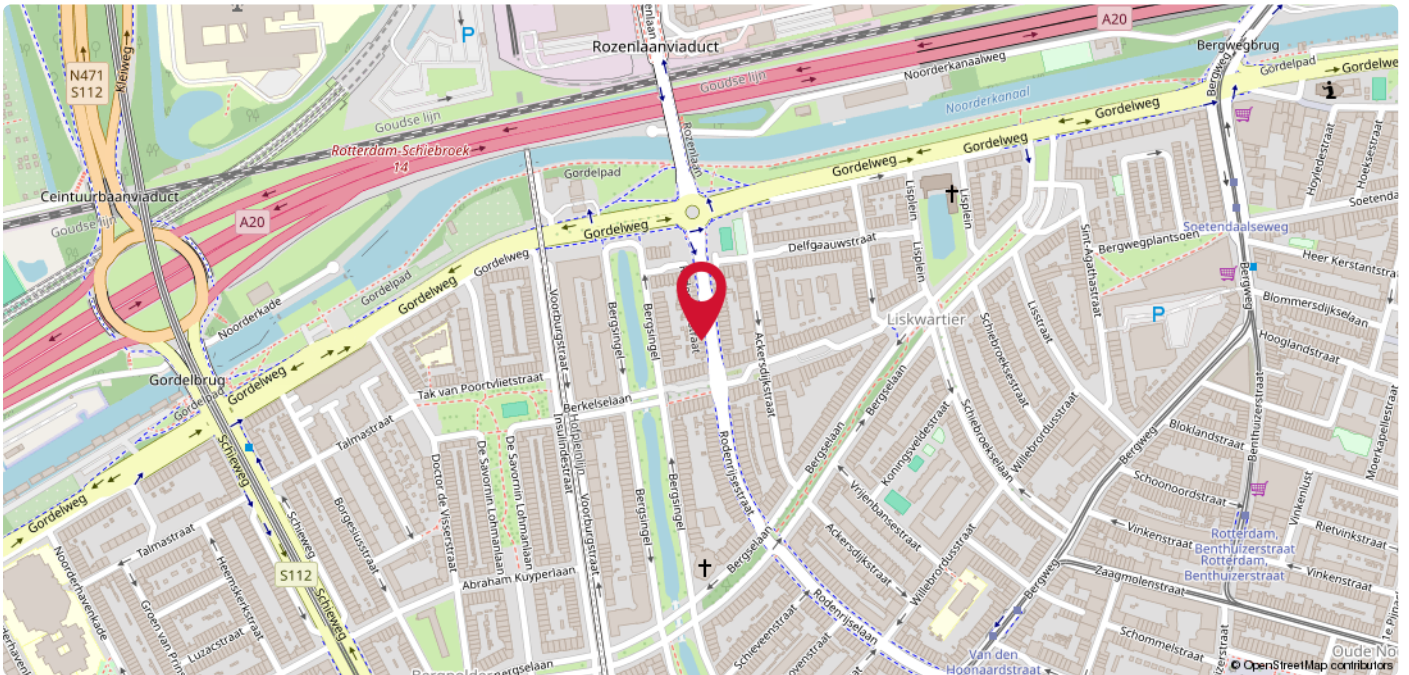
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Locatie



Rotterdam

Het Liskwartier is een geliefde, kindvriendelijke wijk en kenmerkt zich door vele lanen, singels en karakteristieke oude panden. Het is er rustig en fijn wonen en de stedelijke voorzieningen zijn makkelijk te bereiken.

Zo bevinden zich diverse supermarkten, speciaalzaken en avondwinkels in de directe omgeving. Je hoeft niet per se naar het stadscentrum om de gezelligheid op te zoeken want in het Liskwartier bruist het van de gezellige horecaondernemingen zoals Osteria Liz en Pompette. Binnen no time begeef jij je op de Zwaanshals, Zaagmolenkade en het Noordplein met diverse horecaspots en unieke winkeltjes. Behoeftte aan groen? Geen probleem, het Vroesenpark en het Kralingse bos en de Plas zijn in de buurt gelegen voor een gezellige picknick, wandeling of sportieve activiteiten. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen A13 en A20 en ook het centraal station is op een kleine 10 fietsminuten afstand. Kortom een wijk voor de echte stadsmens!

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange roof icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall. The building has white window frames and a clear sky in the background.

DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

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 de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

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 kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
[www.energielabel.nl/woningen/
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

