



Walenburgerweg 131 A

Rotterdam

€ 515.000 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
107 m²



Buitenruimte
6 m²



Inhoud
344 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
D



Omschrijving

Benedenwoning gelegen in één van de leukste wijken van Rotterdam. De woning beschikt over een fijne ruime living vol karakteristieke details. De woning heeft drie slaapkamers, een moderne badkamer en een diepe achtertuin gelegen op het zonnige westen.

Blijdorp, een charmante jaren '30-buurt die staat bekend om zijn centrale ligging en de prettige balans tussen stadsleven en rust. De wijk is omgeven door groen en biedt een veelzijdige leefomgeving met alles binnen handbereik: van supermarkten en speciaalzaken tot knusse restaurants, gezellige cafés en tal van sportfaciliteiten en scholen. Op zoek naar rust, geen probleem het geliefde Vroesepark is op loopafstand te bereiken. Met het bruisende stadscentrum op slechts 10 minuten fietsen, uitstekende verbindingen via Centraal Station en metrostation Blijdorp, en snelle toegang tot de A13 en A20, combineert Blijdorp moeiteloos de voordelen van stad en natuur.



Begane grond:

Bij binnenkomst betreed je een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken. De royale, lichte woonkamer bestaat uit een voor- en achterkamer, gescheiden door originele schuifdeuren en voorzien van ingebouwde kasten. De ruimte wordt gekarakteriseerd door de fraaie houten vloer, de sfeervolle schouw en heeft prachtige lichtinval. Vanuit de achterkamer is er direct toegang tot de veranda en de zonnige achtertuin op het westen. De tuin is mooi aangelegd met borders, tegels en een charmante houten blokhut met voldoende opbergruimte. De woonkeuken is voorzien van een linoleum vloer en bevindt zich ook aan de achterzijde van het huis, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt eveneens toegang tot de veranda en tuin. Aan de voorzijde van de woning is een extra kamer die momenteel als werkkamer wordt gebruikt. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, handdoekradiator en een wastafelmeubel met spiegel. Het aparte toilet heeft een hangend closet.

Slaapverdieping:

Op de slaapverdieping bevindt zich een ruimte die toegang biedt tot twee slaapkamers, bergingen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Beide slaapkamers liggen aan de rustige achterzijde van de woning en zijn voorzien van een stijlvolle houten plankenvloer en paneeldeuren.

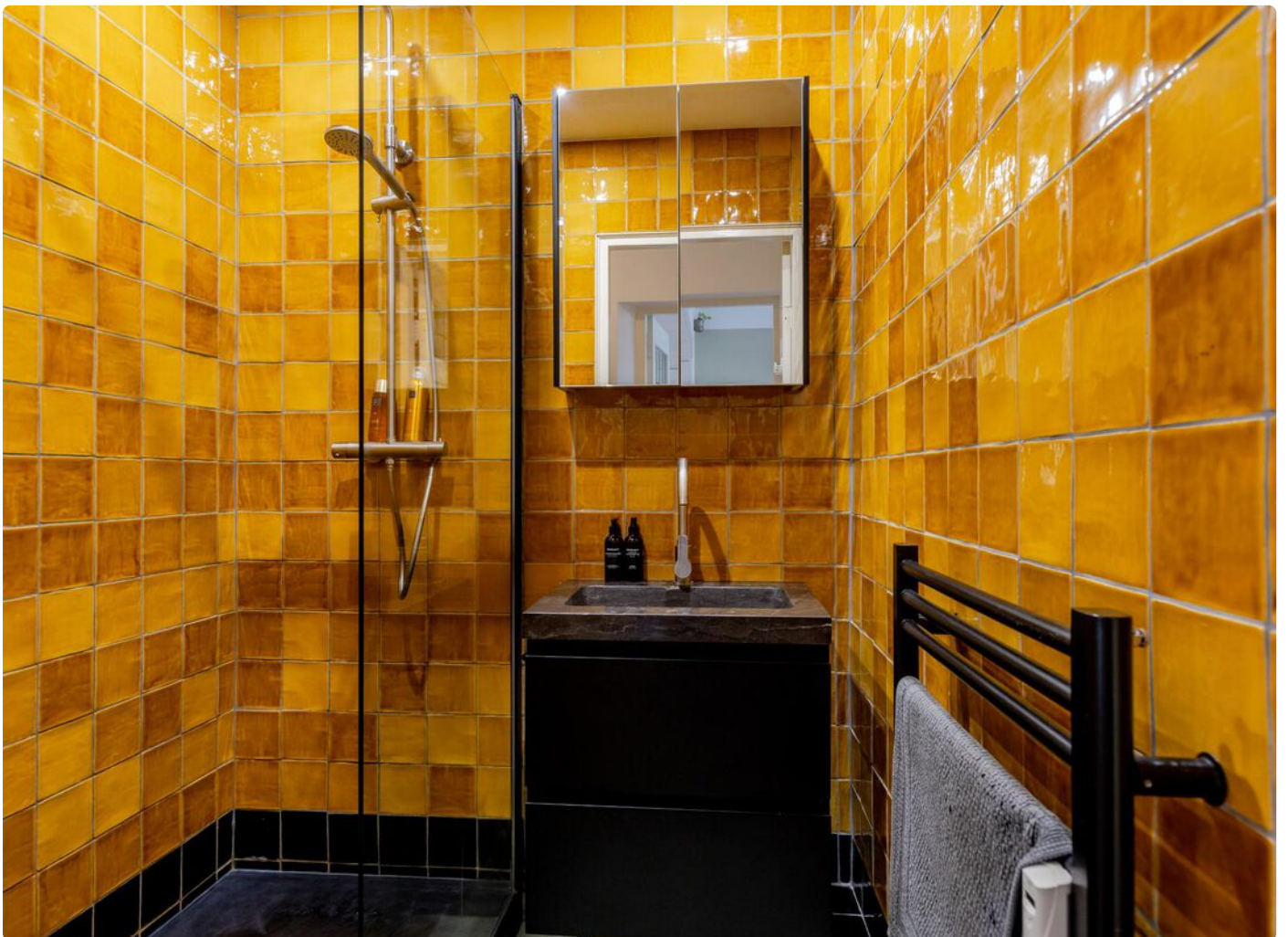










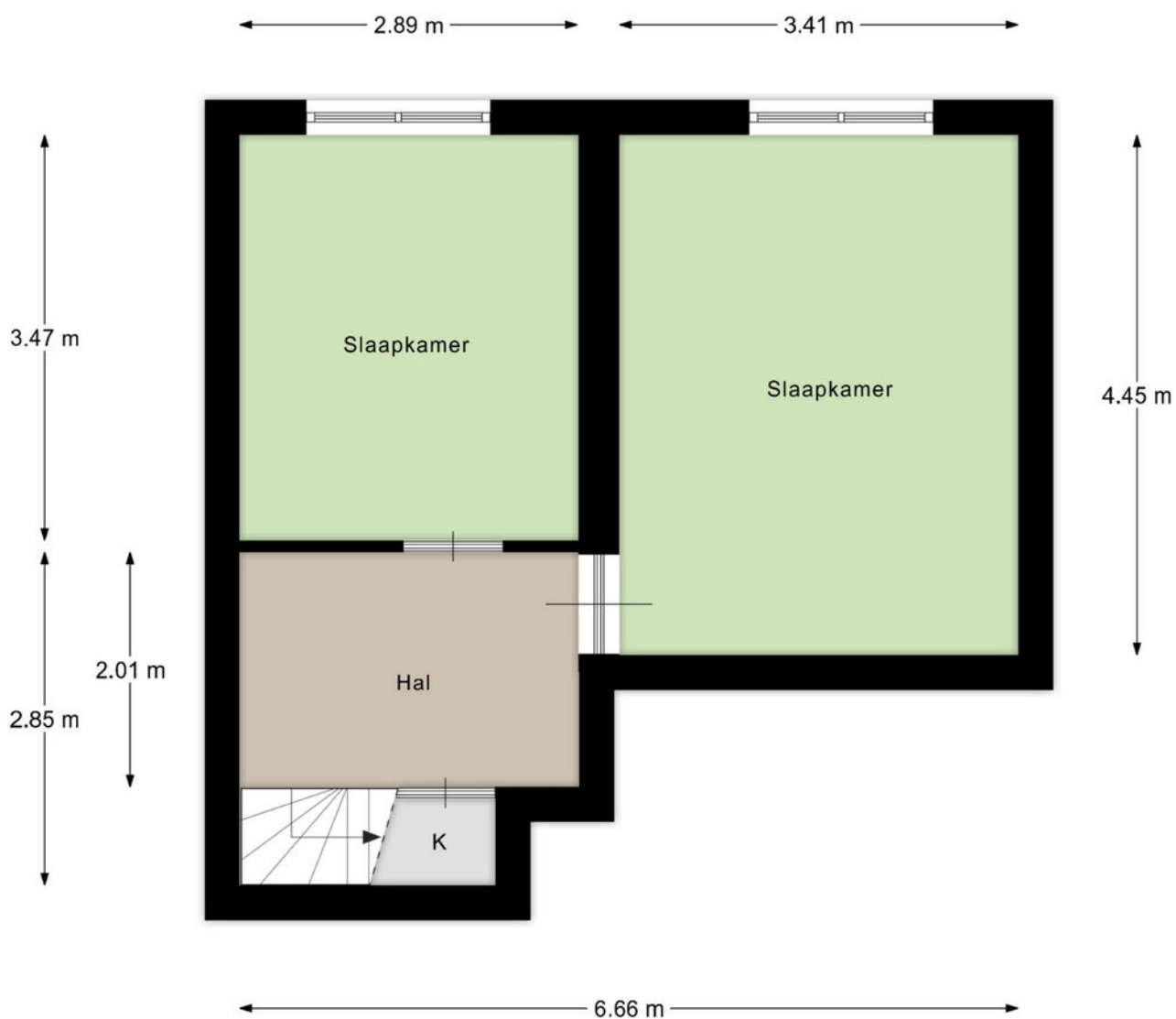


Plattegrond



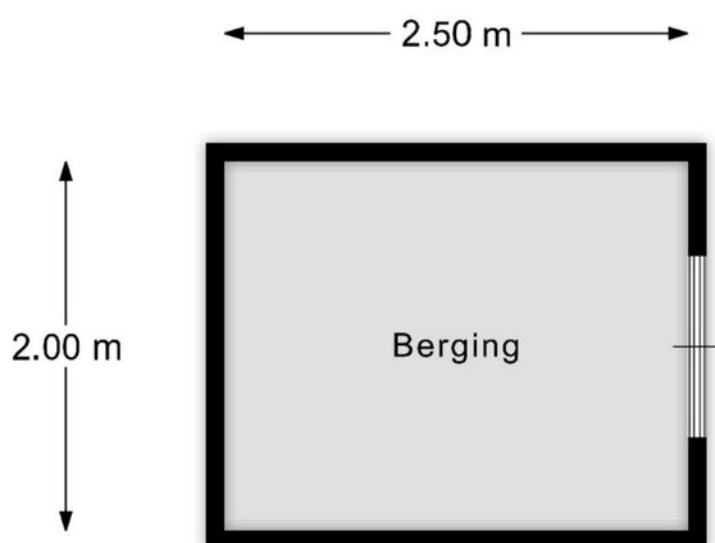
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noorderhavenkade 85C



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rotterdam
Sectie Z
Perceel 3347

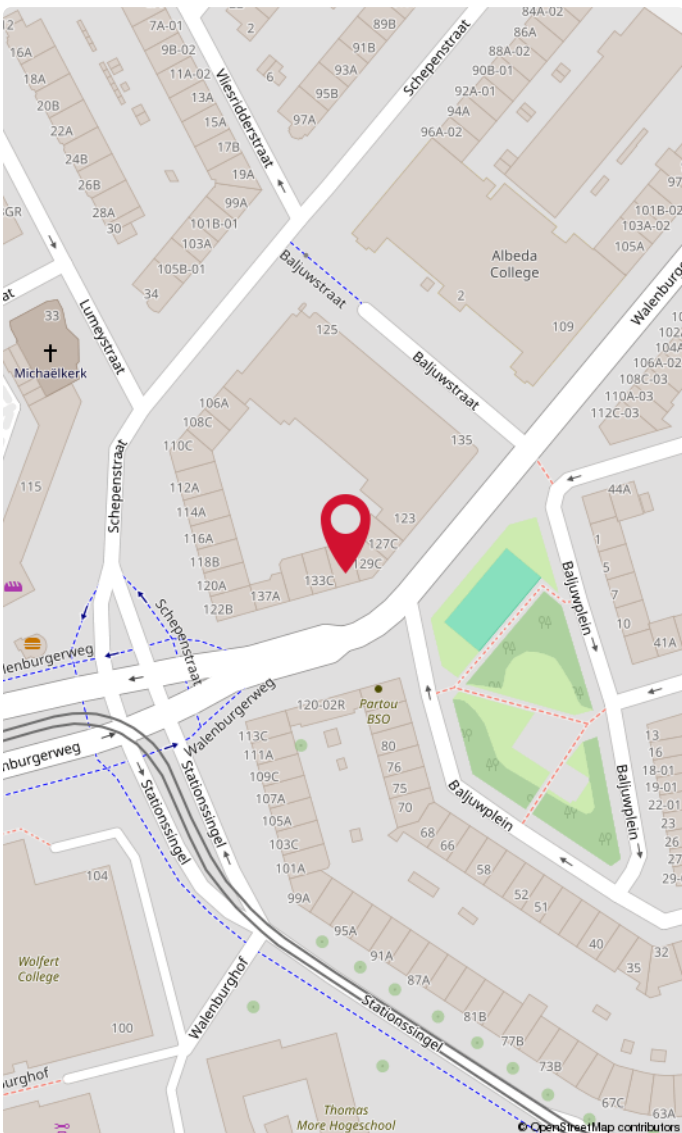
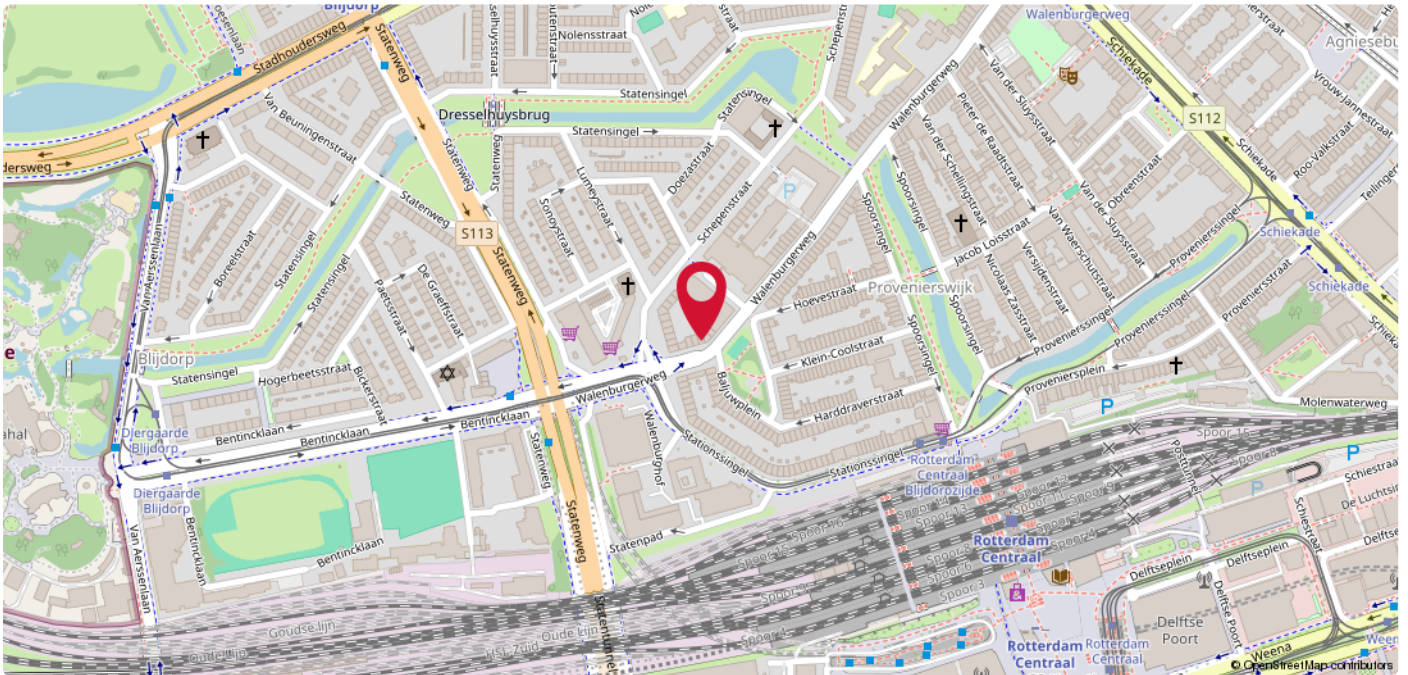
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Blijdorp

De populaire jaren '30 buurt Blijdorp is zeer centraal gelegen en staat garant voor plezierig wonen. Hier wonen betekent groen en rust om je heen gecombineerd met alle dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving. Denk hierbij aan supermarkten, speciaalzaken, restaurants, cafés, scholen en sportfaciliteiten. In de buurt bevindt zich het bekende Vroesenpark, de (tweede) favoriete achtertuin van menig Rotterdammer. Zodra de zon schijnt, verandert dit stadspark in een 'hangout spot' en heerst er een erg gezellige vibe. Plus: barbecueën mag gewoon én er vinden regelmatig leuke (food)events plaats. Sportievelingen kunnen zich uitleven in het Roel Langerakpark op de vrij toegankelijke atletiekbaan of discgolf court. Of ontdek de wandelpromenade richting de diertuin waarbij je tegelijkertijd kunt genieten van een gezellig dagje uit in Diergaarde Blijdorp. Het naastgelegen Oude Noorden en de Provenierswijk zijn ook zeker een bezoekje waard. Hier vind je tevens veel op het gebied van food, fashion & design. Aan gezelligheid geen gebrek! Daarnaast bereik je binnen no time het bruisende stadscentrum (10 minuten fietsen), openbaar vervoer (o.a. Centraal Station)

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange house icon above the text. 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 dark roofline.

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?

