



**Rodenrijsestraat 29 A**

Rotterdam

€ 525.000 k.k.

## Kenmerken



Woonoppervlakte  
**114 m<sup>2</sup>**



Buitenruimte  
**14 m<sup>2</sup>**



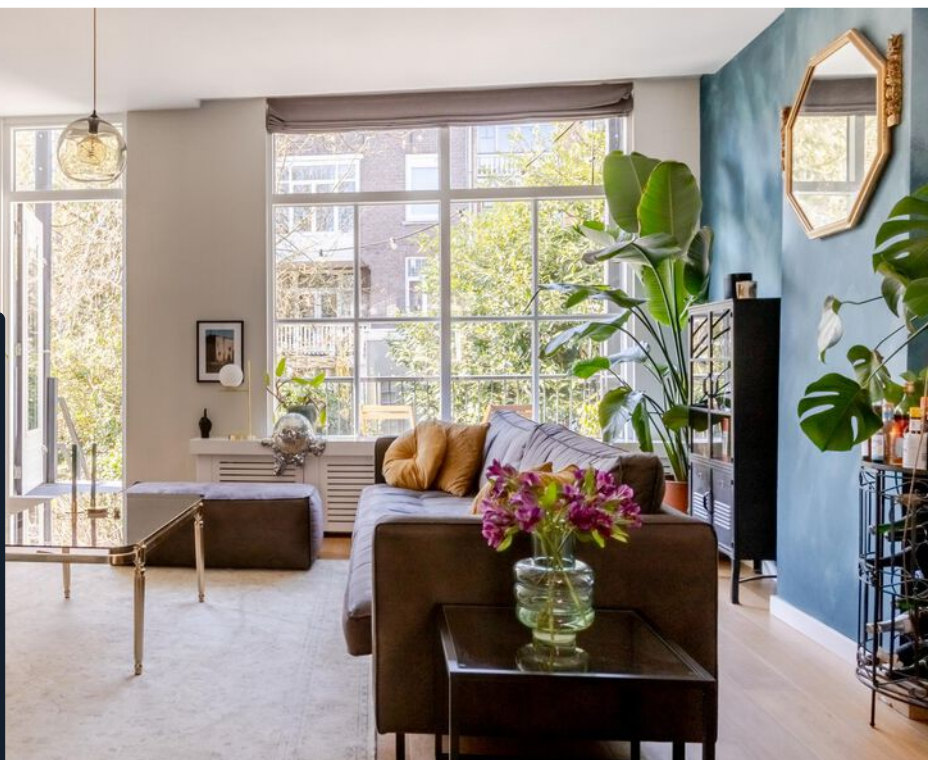
Inhoud  
**388 m<sup>3</sup>**



Aantal kamers  
**5**



Energielabel  
**C**



## Omschrijving

Altijd al willen wonen in het historische Liskwartier? Deze dubbele benedenwoning heeft een ruime, lichte woonkamer met open woonkeuken, drie slaapkamers en moderne badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde achtertuin gelegen op het zuidwesten met zowel de dag als avond zon!

Bijzonderheden:

- Keurig 3-kamer appartement met royale woonkamer en woonkeuken 2023
- Badkamer met vloerverwarming 2021
- Riant terras op het zuidwesten
- Meterkast is vernieuwd in 2023
- Ruime inpandige berging in de onderbouw
- Verwarming en warm water middels Cv-ketel Nefit smartline HR
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel B
- VvE is actief, bijdrage € 175,- per maand
- Woning is gelegen op erfpachtgrond eindigende 08-01-2085, canon is afgekocht tot en met 30-07-2059
- In de koopovereenkomst wordt een asbestclausule opgenomen
- Oplevering in overleg.



### Beletage:

Bij binnenkomst betreed je de hoge entree die middels een aantal treden toegang geven tot de hal met modern toilet. De L-vormige woonkamer is ruim en licht dankzij de hoge raampartijen. Via de achterzijde van de woonkamer betreed je het woningbrede terras die via een trap direct toegang geeft tot de zonnige achtertuin. De open keuken aan de voorzijde is ruim opgezet en voorzien van veel opbergruimte. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, vaatwasser en een 6-pits gasfornuis met elektrische oven. Koel- vrieskast zijn in overleg over te nemen. De gehele etage is voorzien van een eiken houten parketvloer.

### Souterrain:

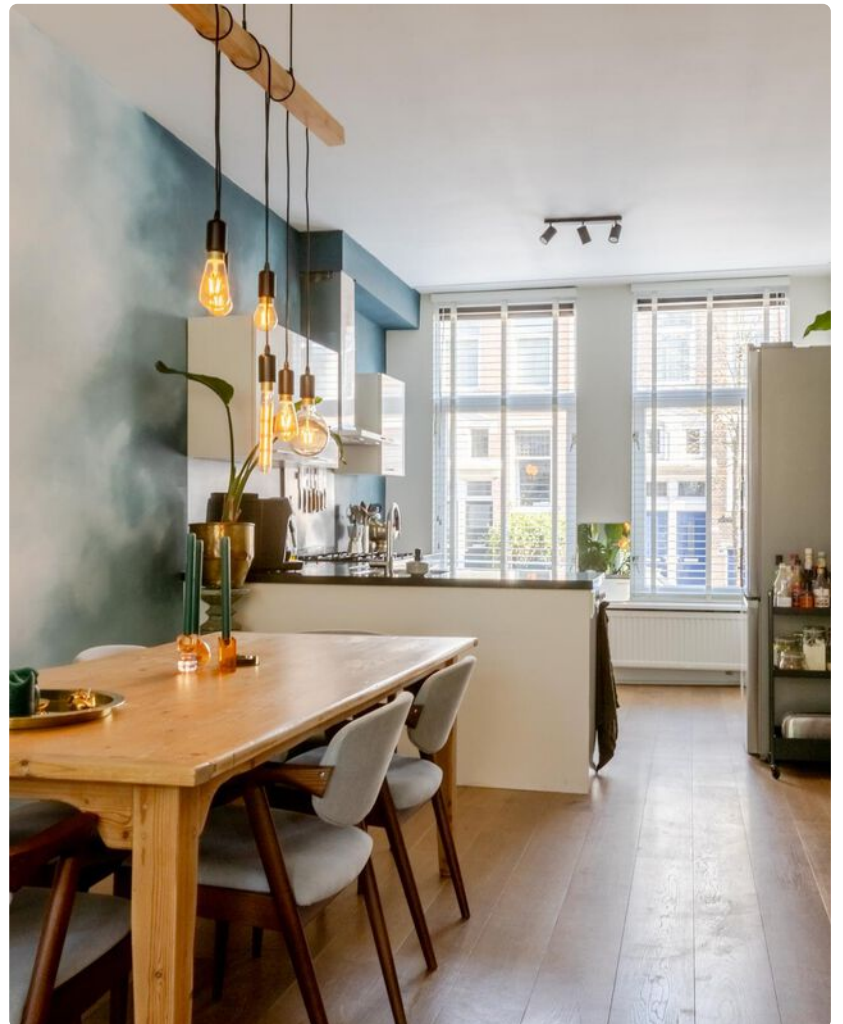
Het ruime souterrain beschikt over 3 royale slaapkamers, een moderne badkamer en tweede toiletruimte met fonteintje, een berging, meterkast en opstelplaats voor wasmachine en droger. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot zonnige achtertuin, de naastgelegen slaapkamer heeft kastruimte met de opstelplaats van de cv-ketel en ook toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning ligt de derde ruime slaapkamer met veel daglicht. In het midden van het souterrain bevindt zich badkamer, uitgerust met een douchehoek, ligbad, dubbel wastafelmeubel en een handdoekradiator.

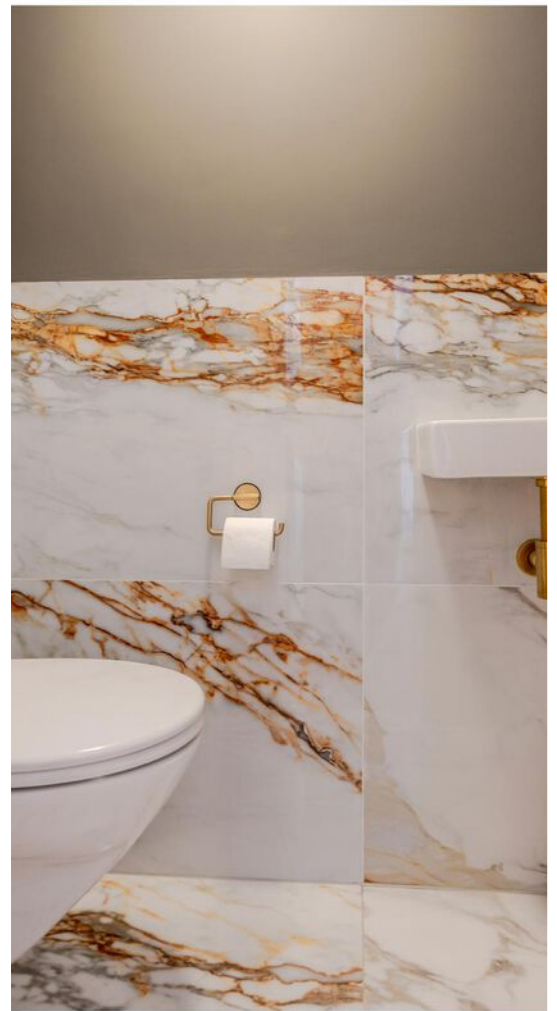
### Tuin en veranda:

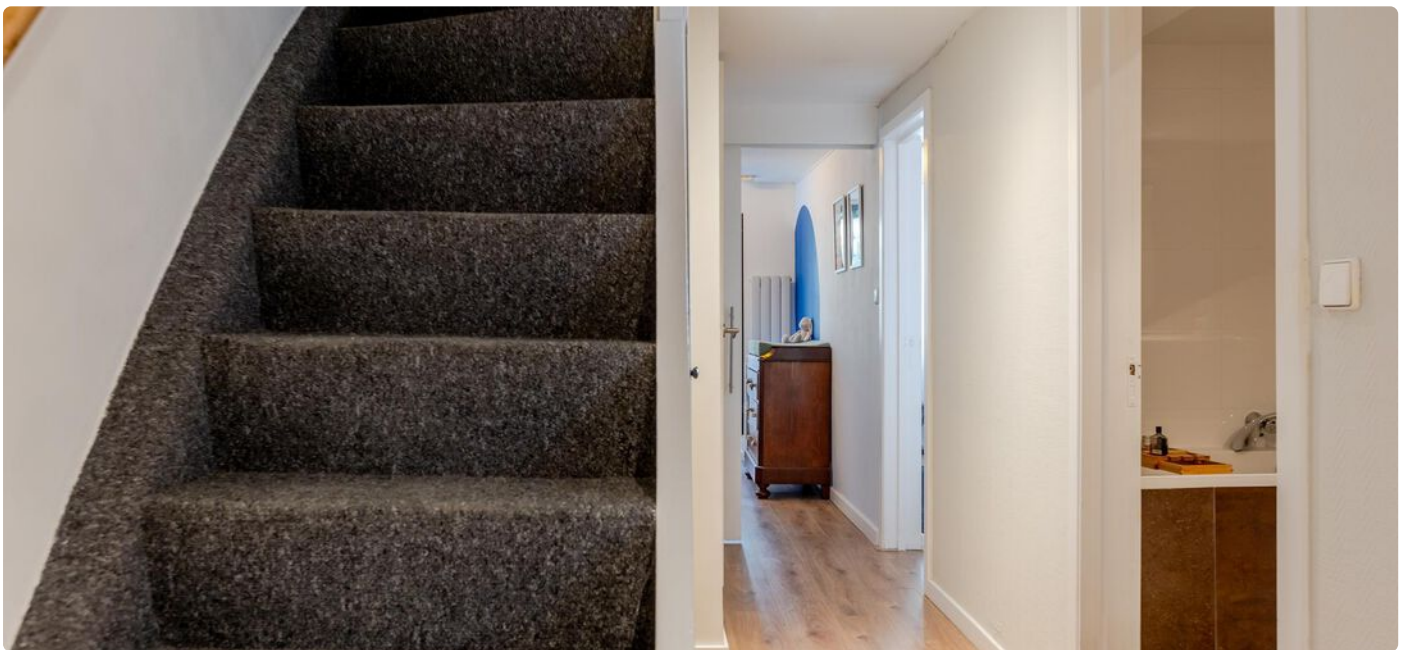
De tuin en veranda zijn ideaal gelegen op het zuidwesten, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is volledig betegeld, beschikt over leuke groenborders



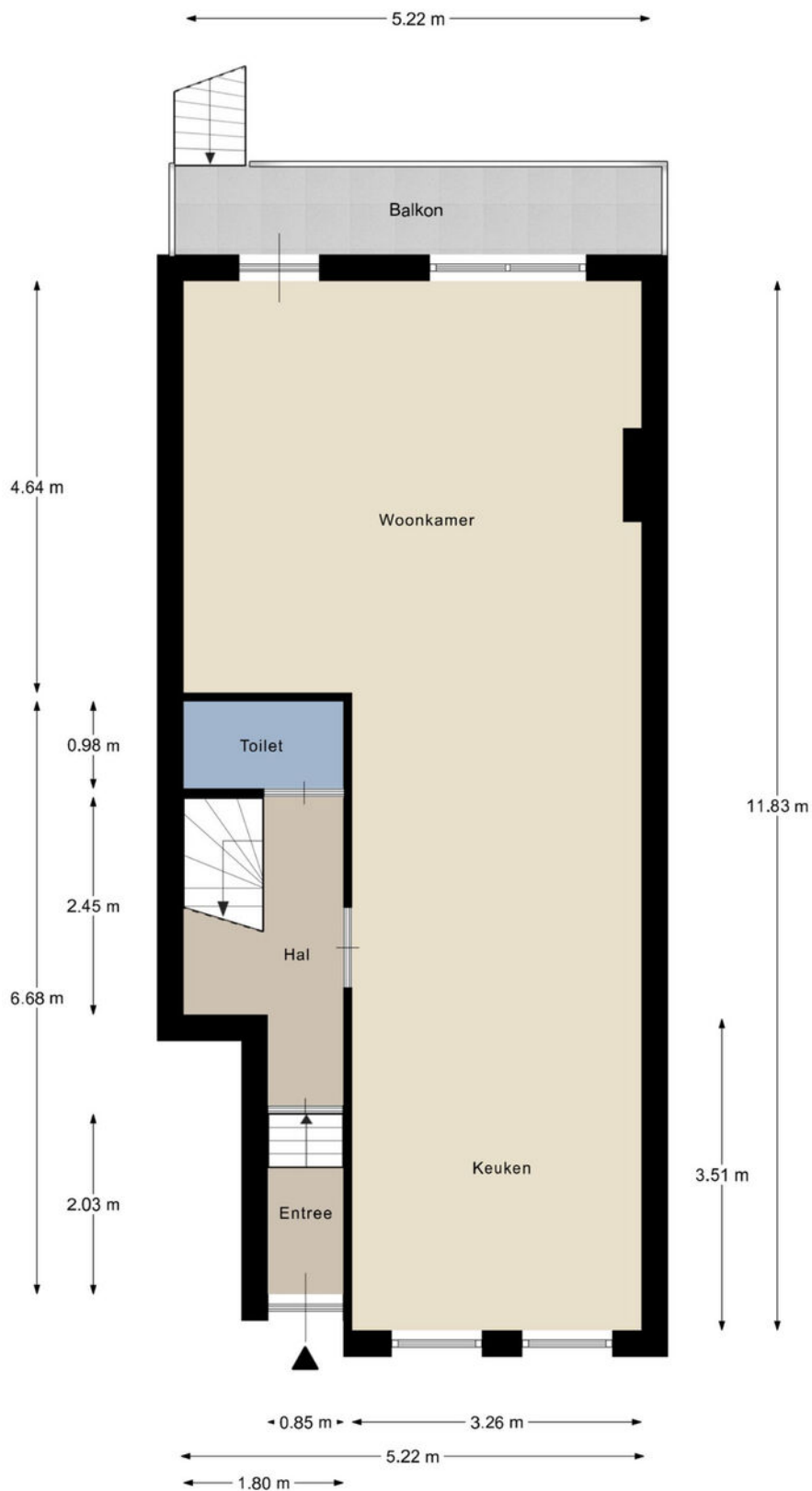








# Plattegrond



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

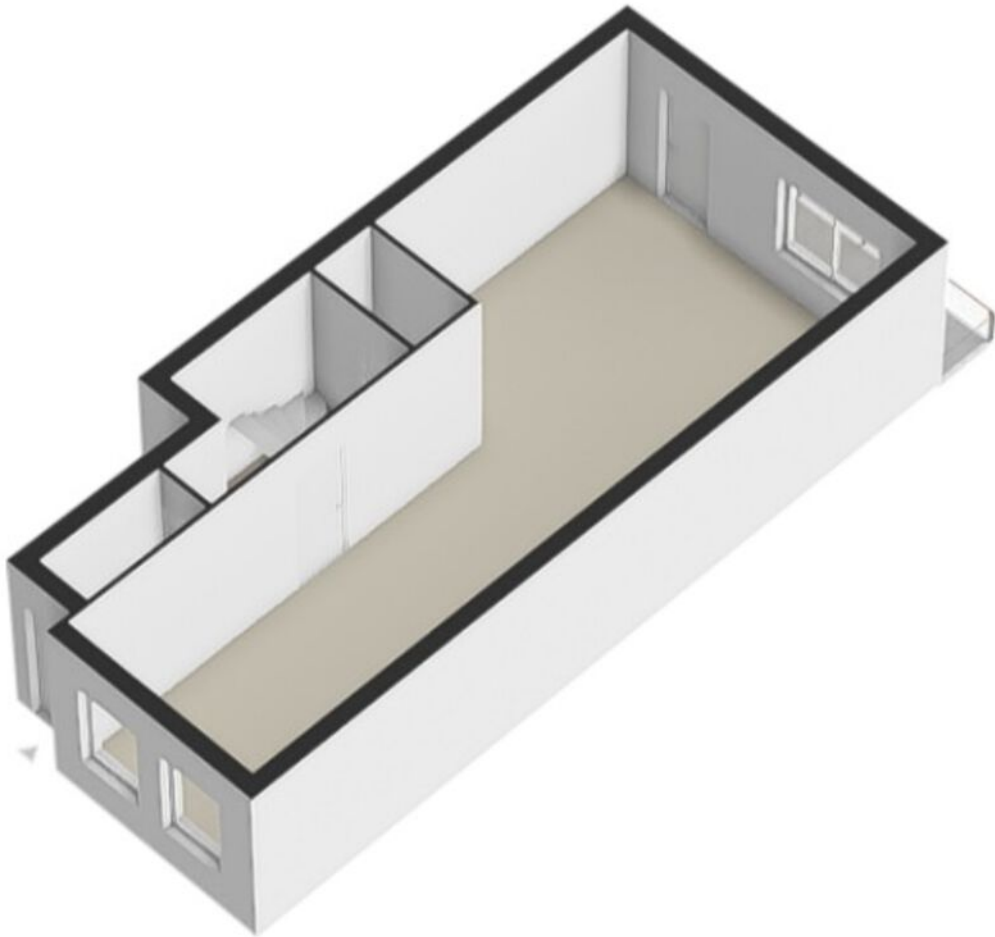


# Plattegrond

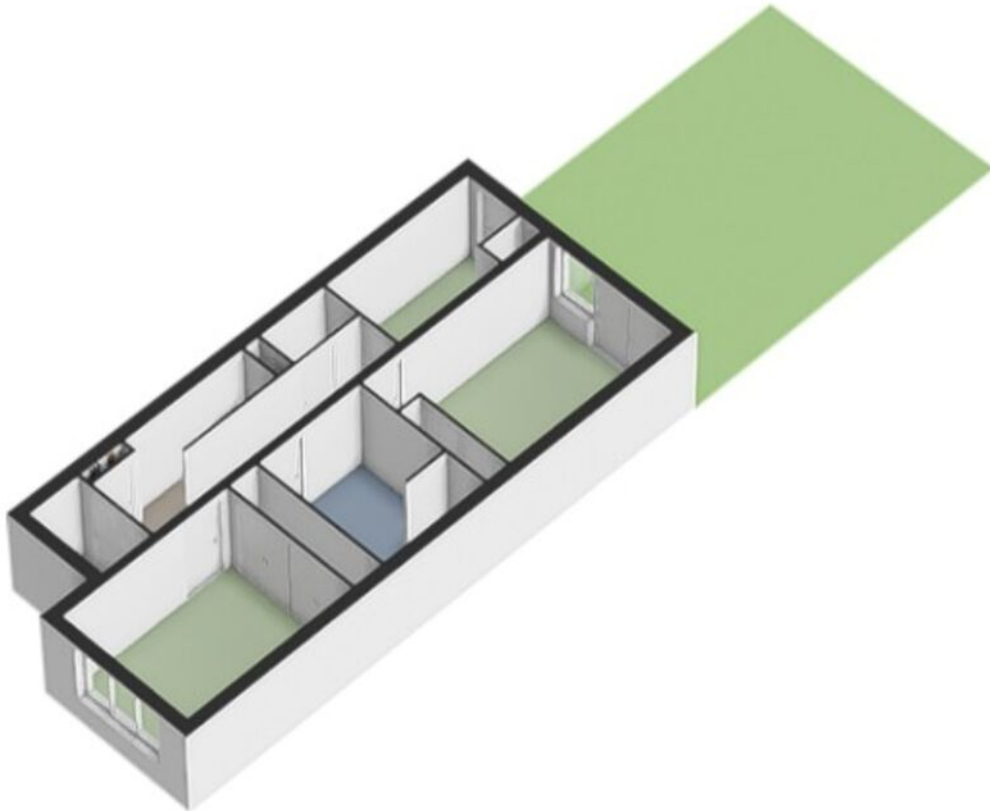


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©LOUK

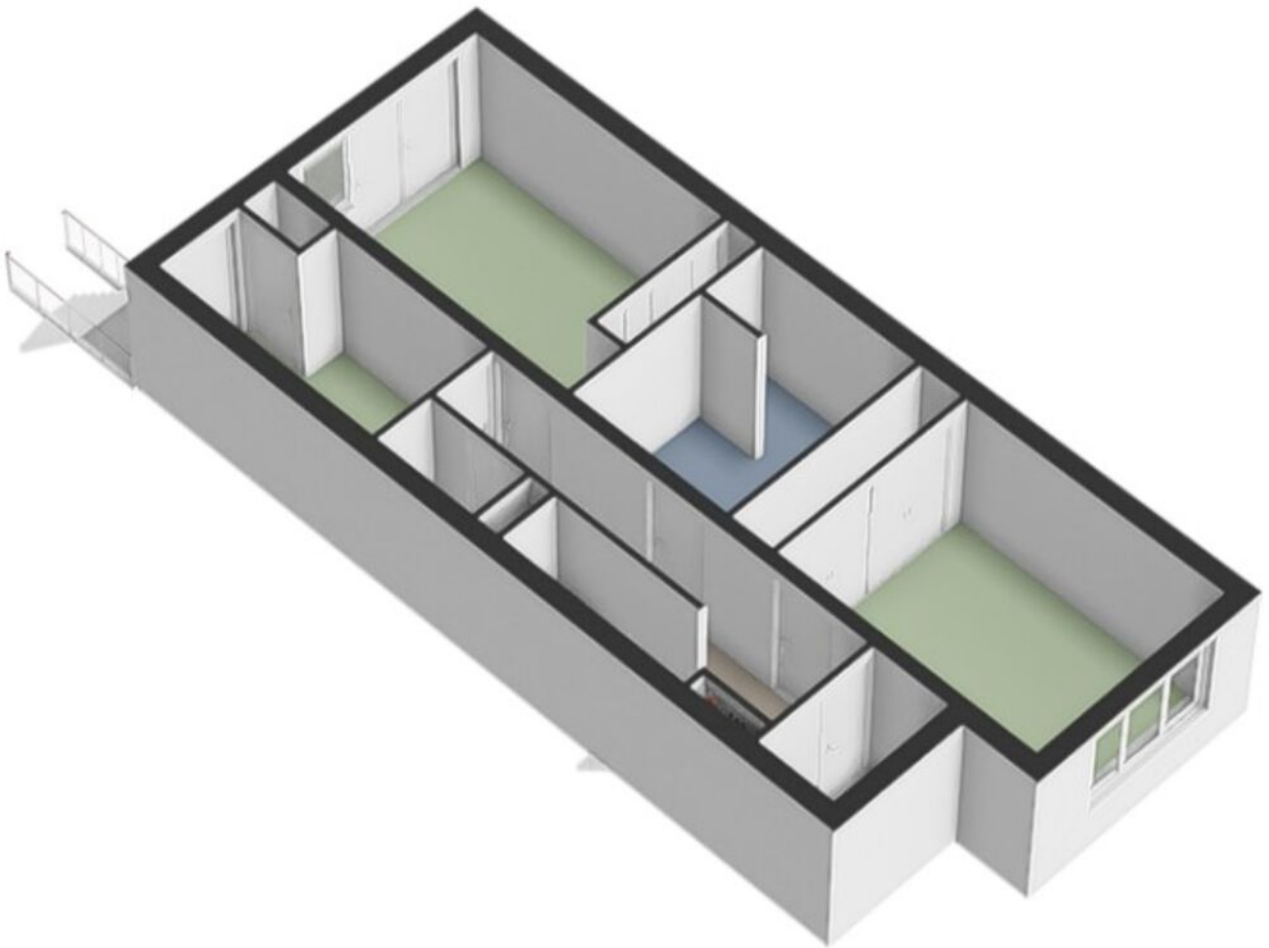
# Plattegrond



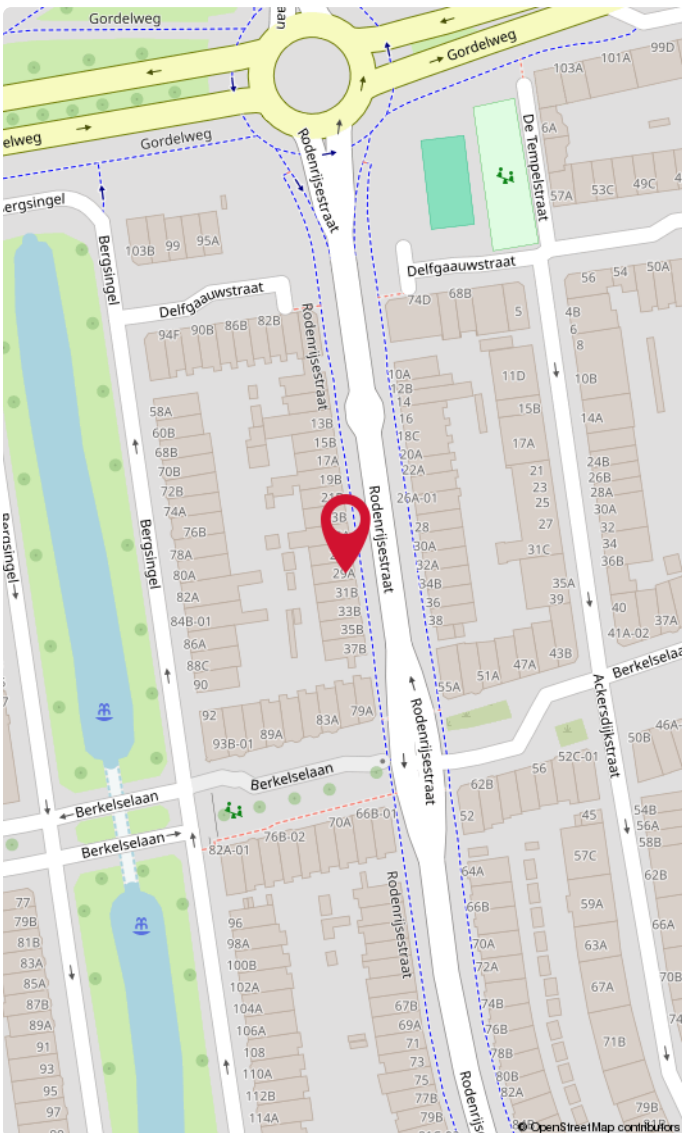
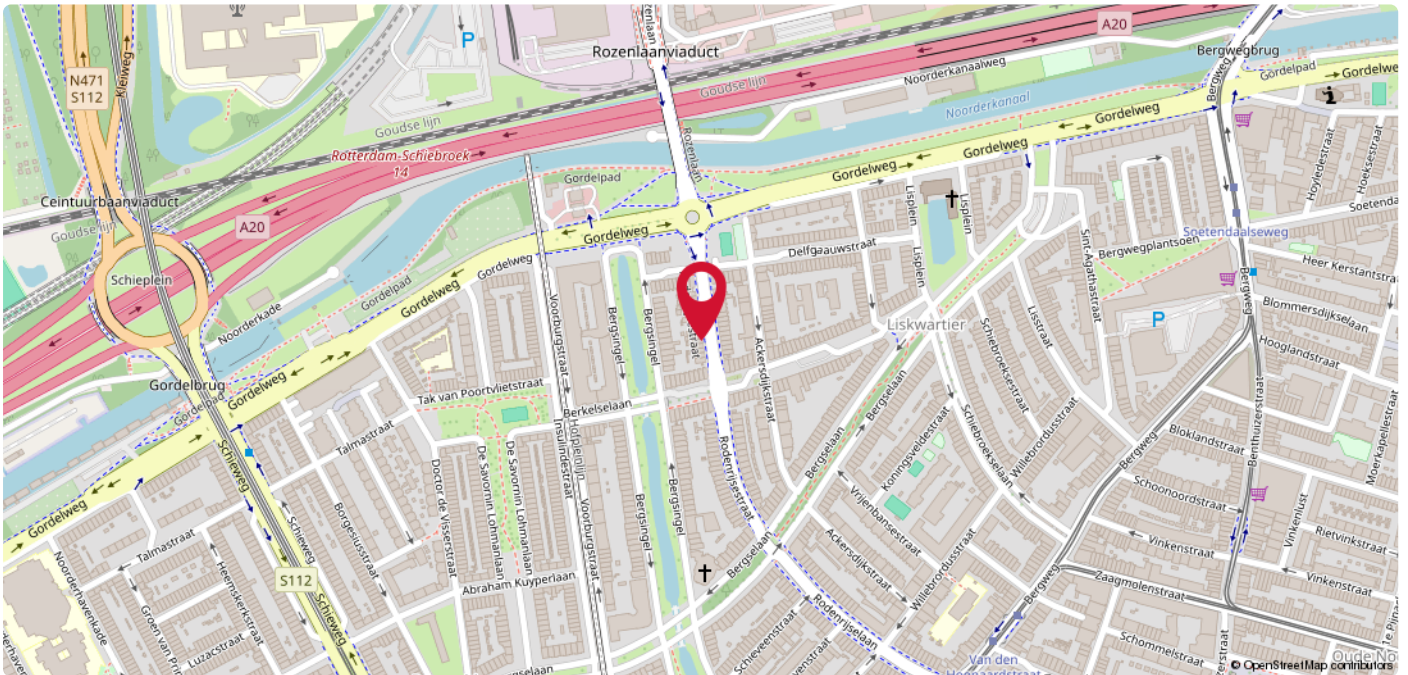
# Plattegrond



# Plattegrond



# Locatie



## Rotterdam

Het Oude Noorden is een hippe wijk vol verrassingen! Straten zoals de Zwaanshals en Zaagmolenkade bieden een gevarieerd aanbod van fashion, food en design, en dankzij de vele horecagelegenheden ontdek je elke keer iets nieuws. Van gezellige koffiezaakjes en bijzondere bistro's tot een eigen bierbrouwerij – er is voor ieder wat wils. De wijk biedt ook meerdere pleinen waar regelmatig evenementen worden georganiseerd. De Hofbogen, vol creatieve ondernemers, ligt op korte afstand. Groen vind je ook in de nabije omgeving, met het Kralingse Bos en de oevers van de Rotte op loopafstand. Verder is de woning uitstekend gelegen ten opzichte van supermarkten, scholen en kinderdagverblijven. Het stadscentrum is slechts 10 minuten fietsen en het openbaar vervoer is vanaf de woning snel bereikbaar. De uitvalswegen A13 en A20 zijn bovendien goed toegankelijk.

A photograph of a brick building with a large sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign is white with black lettering and a red roof icon above the word 'DUPREE'. A smaller, black sign with white lettering and a red roof icon is also visible on the building.

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](http://www.perfectkeur.nl)

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

[www.energielabel.nl/woningen/  
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)

[www.duikinjefundering.nl](http://www.duikinjefundering.nl)

[www.dcmr.gisinternet.nl](http://www.dcmr.gisinternet.nl)





**DUPREE**  
makelaars

Meer weten?

