



# ATJEHSTRAAT 74 B ROTTERDAM



Vraagprijs € 350.000 k.k.

**Katendrecht**  
**Woonoppervlakte 75 m<sup>2</sup>**  
**3 slaapkamers**  
**Balkon op het zuiden**  
**Energie label C**



# WELKOM

## Katendrecht is iets bijzonders!

Schiereiland Katendrecht is onlangs bekroond tot een van de 10 hipste wijken van Europa (Timetomomo, 2022)

Ze slaan met hun verwoording de spijker dan ook volledig op z'n kop: "Voor een Urban en alternatief sfeertje moet je hier zijn. Aan de 'overkant' van de Nieuwe Maas ligt de Kop van Zuid met het imposante gebouw De Rotterdam, het Nieuwe Luxor en het historische Hotel New York. Het doet door de oude pakhuizen en grote wolkenkrabbers de bijnaam 'Manhattan aan de Maas' eer aan. De Rijnhavenbrug ofwel de Hoerenloper verbindt de Kop van Zuid met Katendrecht. Wat ooit de rosse buurt van de havens was, is nu een volkswijk met een stoere, industriële look. Die sfeer komt terug in de Fenix Food Factory, een hippe overdekte streekmarkt. Middelpunt van de wijk is het Deliplein, waar een paar van de gezelligste cafés en restaurants in Rotterdam te vinden zijn."





WOONOPPERVLAKTE

75 m<sup>2</sup>

INHOUD

246 m<sup>3</sup>

OPPERVLAKTE BALKON

6 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1895

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



**TYPE WONING:**

appartement

**BALKONLIGGING:**

zuid

**ENERGIELABEL:**

C

**OPLEVERING:**

in overleg





## OMSCHRIJVING

Dit ruime 4-kamerappartement met balkon op het hippe Katendrecht ligt in een appartementencomplex uit 1895 dat in 1994 volledig is gerenoveerd en daarmee met een C-label lekker comfortabel!

Katendrecht is inmiddels één van de meest bruisende zones van de stad. Het cruiseschip SS-Rotterdam, de terrasjes aan de stoere kades van de Rijnhaven, de Fenixloodsen, de theaters en de hippe restaurants rond het Deliplein bepalen hier de sfeer. De wijk heeft naast culturele- en horecavoorzieningen een supermarkt, een buurthuis en twee basisscholen.

De wijk is met de auto goed te bereiken, maar beschikt ook over een bus- en een metroverbinding. Bus 77 stopt pal voor het appartementencomplex en de route loopt dwars door de wijk naar metrostation Rijnhaven en Zuidplein. De watertaxi heeft 3 verschillende standplaatsen rondom het schiereiland en vaart naar vele plaatsen in Rotterdam. Katendrecht wordt met Wilhelminapier verbonden door de Rijnhavenbrug. Zo sta je in een paar minuten lopen bij de deur van Hotel New York en is het nog geen 10 minuten fietsen naar de 'Koopgoot' in het winkelcentrum van Rotterdam. Op de kop van Katendrecht doe je voorlopig nog boodschappen bij de Jumbo, totdat straks in het Porter House de enorme Jumbo van ca. 3000 m<sup>2</sup> klaar is!

Wat een plek!

Als je de Atjehstraat inrijdt kan je eenvoudig een parkeerplekje vinden en loop je via de centrale hal met het bellentableau en de brievenbussen met de trap naar de tweede verdieping waar we achter de voordeur de hal binnenstappen. De hal geeft ons toegang tot alle ruimtes van het appartement. We lopen eerst aan de voorzijde de ruime woonkamer in van ca. 26 m<sup>2</sup>. Dat is riant genoeg voor een gezellige eethoek en een riante zithoek waar je lekker kunt relaxen! Wanneer we terug de hal in lopen, lopen we rechtdoor naar achteren direct de keuken in. Een hele nette keuken met veel kastruimte aan zowel de linkerzijde als de rechterzijde. De rechterzijde is voorzien van een los geplaatst gasfornuis met oven, een rvs spoelbak met mengkraan en een ingebouwde vaatwasmachine. Aan de linkerzijde is de losse koel-vriescombinatie geplaatst. Een fijne lichte keuken om lekkere maaltijden te bereiden!

Vanuit de keuken hebben we toegang tot het balkon aan de achterzijde. Een lekker breed balkon op het zuiden waar je heerlijk wat kunt eten of wat wat drinkt met een boek of de krant.

Terug in de hal hebben we toegang tot een drietal slaapkamers van respectievelijk 11, 8 en 6 m<sup>2</sup>. Alle drie fijne lichte kamers!

Vanuit de hal hebben we dan nog toegang tot de moderne badkamer. Die is voorzien van een ruime douche, een wastafel met mengkraan, wastafelmeubel en een grote spiegel erboven. In de badkamer is ook plek voor de wasmachine en droger boven elkaar met een mooie grote plank daarboven om je wasmiddelen op te bergen. Aan de radiator kan je je handdoeken te drogen hangen.

Als laatste treffen we het separate toilet, de meterkast en de kast waar de ventilatiebox en de CV-ketel zijn geïnstalleerd. Daar is ook plek voor je stofzuiger.

Wat een fijn, ruim en comfortabel appartement op De Kaap waar de woonbeleving optimaal is!

Ons advies bij het kopen van uw nieuwe woning? Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

RE/MAX, it's the experience!



## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1895
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	C
--------------	---

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	75 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud	246 m <sup>3</sup>

### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1895
- Volledig gerenoveerd in 1994
- Woonoppervlakte: circa 75 m<sup>2</sup>
- Balkon van 6 m<sup>2</sup> op het zuiden
- Aparte berging van 6 m<sup>2</sup>;
- Energielabel C
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel (2023)
- Voorzien van een splinternieuwe MV-box
- Erfpacht afgekocht tot 31-12-2044
- Erfpacht loopt tot 31-12-2093
- Er is kettingbeding van kracht met een aanbiedingsplicht aan Woonstad Rotterdam
- Goed functionerende Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 162,- per maand
- Oplevering in overleg, kan spoedig

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.













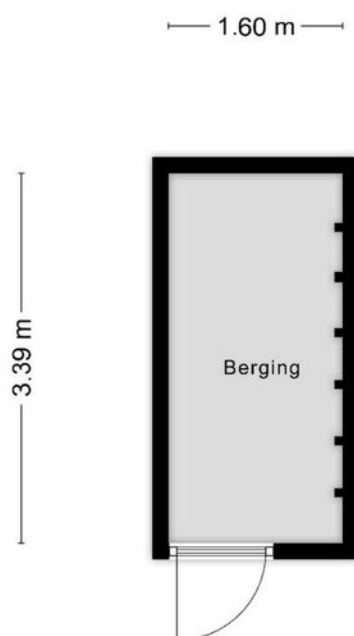


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

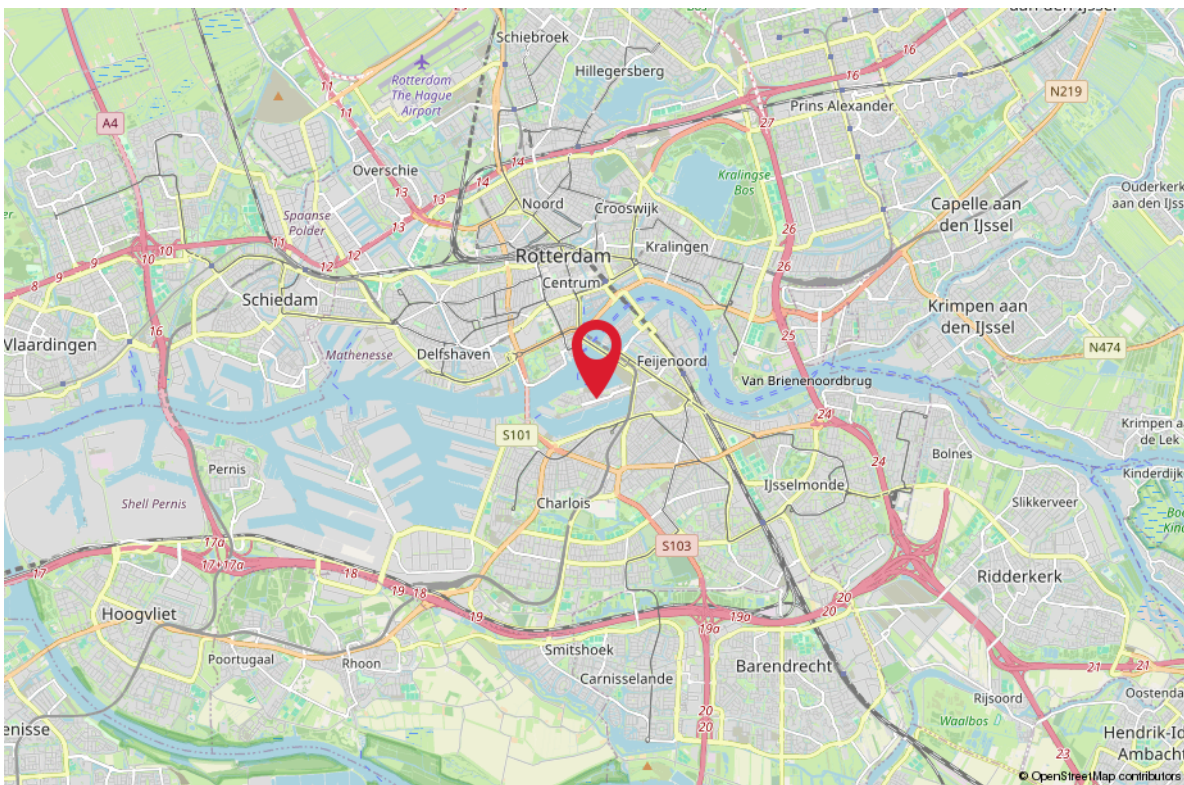
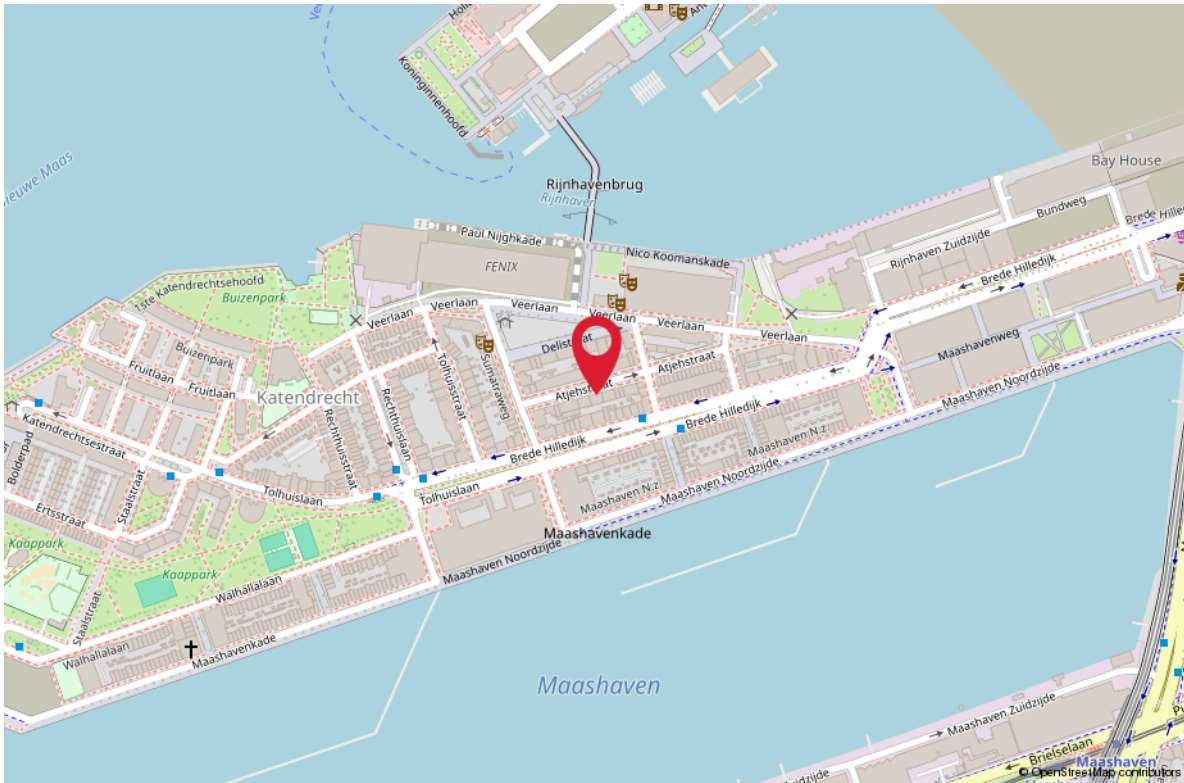
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000  
 Kadastrale gemeente Rotterdam  
 Sectie P  
 Perceel 928



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 OP DE KAART



# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonden of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

## Uw RE/MAX makelaar

### DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store



GET IT ON  
Google Play



**RE/MAX**  
MAKELAARSGROEP

# AANTEKENINGEN



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



micheel@koosrook.nl  
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheektraject
- Afspraak op kantoor RE/MAX
- Second opinion



# GRATIS WAARDEBEPALING

## ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



### Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

## OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.nl

www.remax-mg.nl



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

**RE/MAX**<sup>®</sup>  
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

