



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Herman Robbersstraat 45B
3031 RE Rotterdam
€ 285.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**
Rotterdam

Abraham Tuschinskistraat 9
3015 GK Rotterdam

rotterdam@dhubmakelaardij.nl
0104214889



Kenmerken Herman Robbersstraat 45B



Woonoppervlakte: 59 m²



Aantal kamers: 4



Inhoud: 191 m³



Soort woning: portiekflat



Bouwjaar: 1941



Vraagprijs: € 285.000 k.k.



Omschrijving Herman Robbersstraat 45B

Heerlijk rustig wonen en toch super centraal en in een groene omgeving gelegen ligt dit leuk en goed ingedeelde 4 kamer appartement met 3 balkons. Het complex is overigens onder architectuur van Jan Wils (olympisch Stadion) gebouwd en enkele jaren veertig details zijn nog duidelijk zichtbaar. Rubroek is een gezellige buurt waar het stadsleven en de rust goed op elkaar zijn afgestemd en het grenst direct aan het centrum.

Werkelijk alle stadse gemakken liggen op steenworp afstand, zoals supermarkten, avondwinkels, het openbaar vervoer (tram en metro) en de uitvalswegen (A13 en A20). Diverse horecagelegenheden bevinden zich binnen handbereik en kan je o.a. het Industriegebouw aan de Goudsesingel bezoeken voor leuke hotspots. Ook de Oude Haven, de Meent en de Markthal zijn makkelijk en te voet bereikbaar en hebben een ruim aanbod aan diverse restaurants, barretjes en terrassen. De modeliefhebbers kunnen hun geluk niet op door de diversiteit aan winkels of ontdek diverse musea en/of theatervoorstellingen.

Ondanks dat de woning midden in het centrum ligt, is ook de natuur dichtbij. Zo ben je binnen 10 minuten fietsen bij het Kralingse Bos en Plas. Je vindt hier dus ontspanning én de mogelijkheid om stadse- en culturele activiteiten te ondernemen.

Indeling

Begane grond:

Entree met afgesloten portiek, brievenbussen, toegang tot de bergingen en de trapopgang naar de appartementen.

1e verdieping:

- Entree, hal en toegang tot de vertrekken.
- Woonkamer is lekker licht, heeft twee vaste kasten en een gezellig uitzicht over een plantsoen
- Keuken met keukenblok en toegang naar het balkon dat is gelegen op het westen
- Slaapkamer 1 is ruim en gelegen aan de voorzijde met één vaste kast en een Frans balkon op het zuiden
- Slaapkamer 2 gelegen in het midden met Frans balkon op het oosten en een vaste inbouwkast en wastafel
- Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde en heeft één vaste kast en zicht op het plantsoen
- Badkamer is v.v. een douche en toilet



Omschrijving Herman Robbersstraat 45B

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Verwarming via moederhaard
- Warm water: via geiser
- Berging in de onderbouw
- Actieve Vereniging van Eigenaars
- V.v.E.-bijdrage € 78,50 per maand
- Ca. € 35.000,- in reservefonds
- Ouderdoms-, funderings-, niet zelf bewoningsclausule zijn van toepassing
- Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht) is van toepassing
- Dit appartement koop je als "as is where is"

Afmetingen:

- Zie de plattegronden

DHB Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen VBO-aankoopmakelaar mee.

Wij nodigen je van harte uit om dit waanzinnig leuke appartement met eigen ogen te bewonderen.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag vrijblijvend bij u langs!
DE MOOIESTE HUIZEN (VER)KOOP JE BIJ DHB MAKELAARDIJ ROTTERDAM.
DIT DROOMHUIS BEWIJST HET.

English below:



Omschrijving Herman Robbersstraat 45B

Lovely quiet living and yet super central and in a green area located this nice and well laid out 4 room apartment with 3 balconies. The complex is also under architecture of Jan Wils (Olympic Stadium) built and some forties details are still clearly visible. Rubroek is a cozy neighborhood where city life and tranquility are well matched and it borders directly on the center.

Really all urban conveniences are just steps away, such as supermarkets, night stores, public transport (streetcar and metro) and the arterial roads (A13 and A20). Various catering establishments are within easy reach and you can visit the Industriegebouw on Goudsesingel for fun hotspots, among others. The Oude Haven, the Meent and the Markthal are also easily accessible on foot and have a wide range of various restaurants, bars and terraces. Fashion lovers can't believe their luck with the diversity of stores or discover various museums and/or theater performances.

Despite being located right in the center, nature is also close by. So you are within 10 minutes cycling at the Kralingse Bos and Plas. So you will find relaxation and the opportunity to undertake urban and cultural activities.

Layout

First floor:

Entrance with enclosed porch, mailboxes, access to the storerooms and staircase to the apartments.



Omschrijving Herman Robbersstraat 45B

2nd floor:

- Entrance hall and access to the rooms.
- Living room is nice and bright and has a cozy view over a park
- Kitchen with kitchenette and access to the balcony facing west
- Bedroom 1 is spacious and located at the front with a closet and a French balcony facing south
- Bedroom 2 is located in the middle with French balcony facing east and two closets and sink
- Bedroom 3 is located at the rear and has a closet and view of the park
- Bathroom has a shower and toilet

Details:

- Own property
- Heating via mother fireplace
- Hot water: by geysers
- Storage in the basement
- Active Owners Association
- Living contribution € 78,50 per month
- Approximately € 35.000,- in reserve fund
- Old age, foundation, not self occupancy clause apply
- Buy-out protection (self occupancy obligation) applies
- This apartment is sold "as is where is"

Dimensions:

- See floor plans

DHB Makelaardij represents the interests of the selling party. Bring your own VBO purchase broker.

We cordially invite you to admire this insanely nice apartment with your own eyes.



Omschrijving Herman Robbersstraat 45B

The Measuring Instruction is intended to apply a more uniform way of measuring to give an indication of the usable area. The Measuring Instruction does not completely rule out differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in carrying out the measurement.

The above presentation is no more than an invitation to make an offer, no rights or obligations can be derived from it.

Your own home not yet sold? We will gladly visit you without any obligation!
YOU BUY AND SELL THE MOST BEAUTIFUL HOMES AT DHB MAKELAARDIJ
ROTTERDAM. THIS DREAM HOUSE PROVES IT.



Herman Robbersstraat 45B in beeld



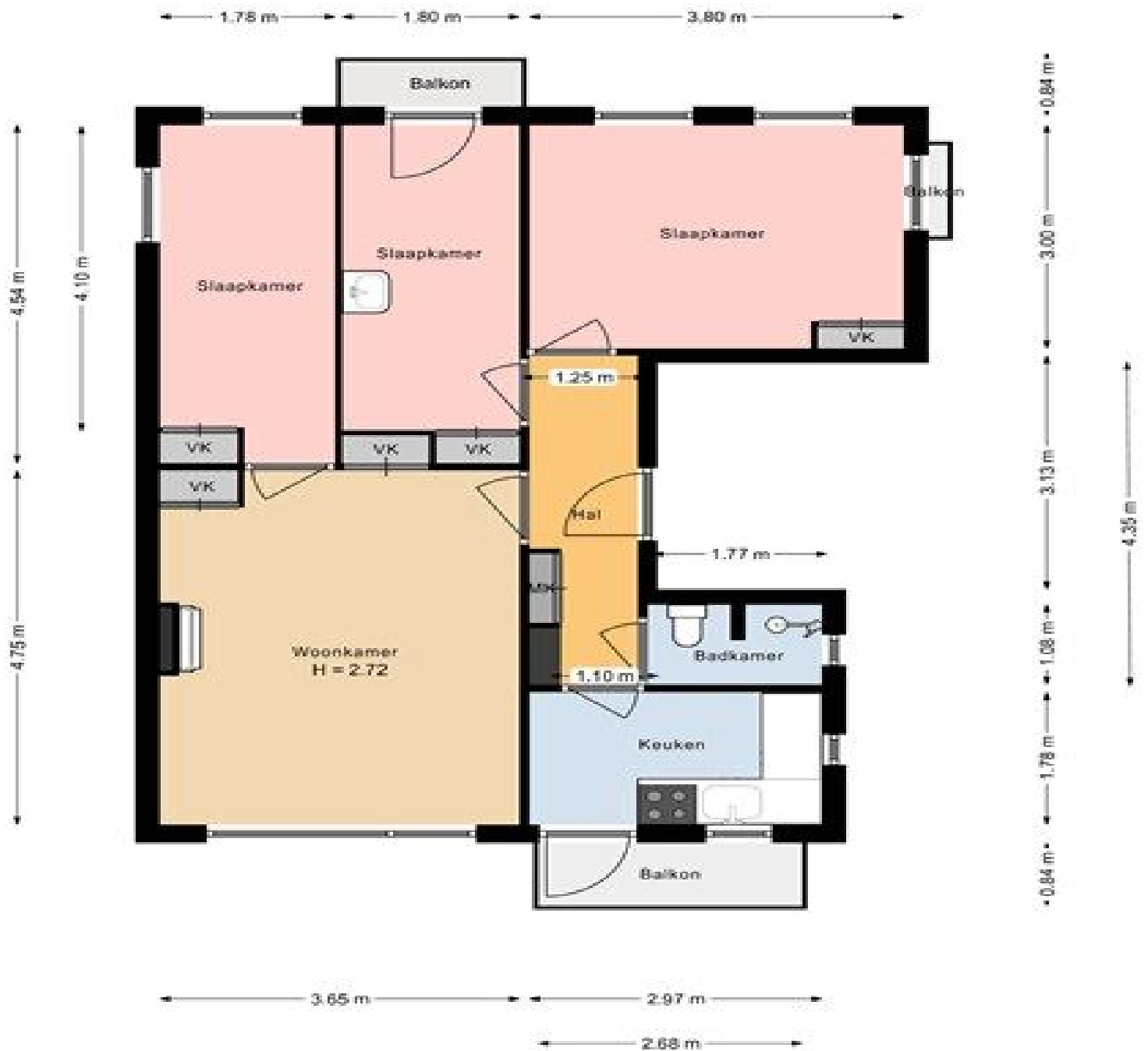




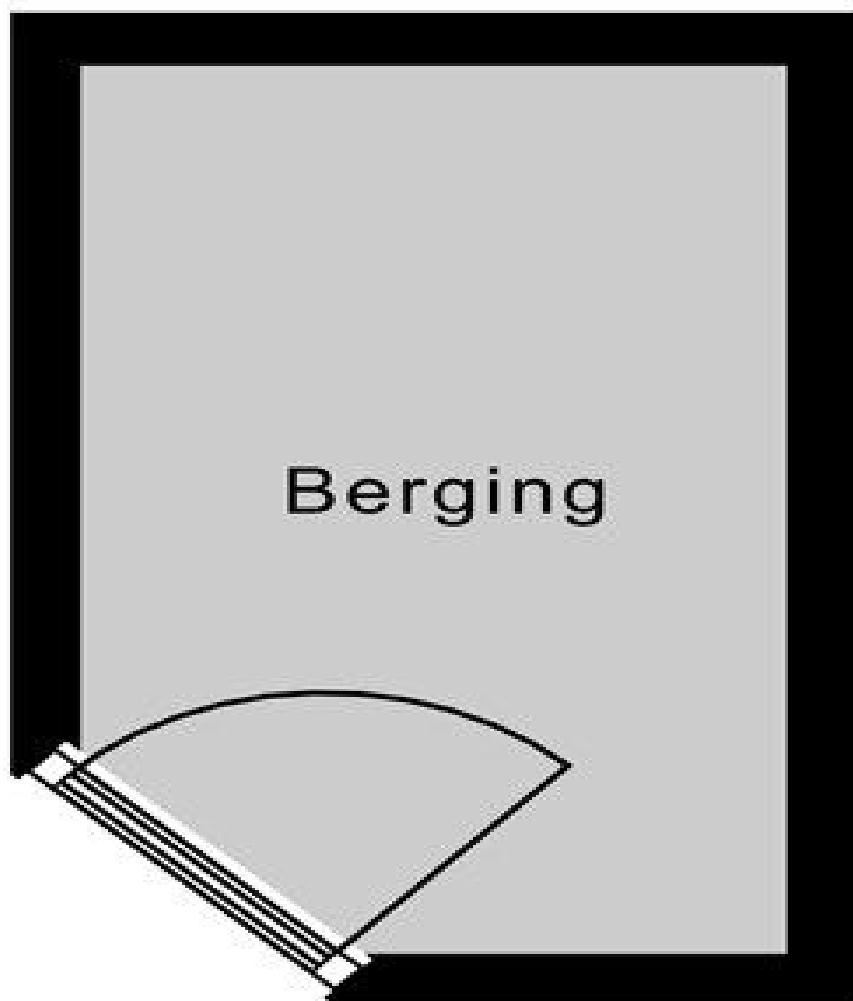








← 1.51 m →



↑ 2.51 m ↓

◀ 0.90 m ▶



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Herman Robbersstraat 45B
Postcode	3031 RE
Plaats	Rotterdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1941
Woonoppervlakte (m ²)	59
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	191
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	gashaard
Energielabel	G, vervaldatum: 10 nov 2034



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

