



## Aagje Dekenstraat 39

3027 RA Rotterdam

---

woonoppervlakte 225 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 79 m<sup>2</sup>

---

4 slaapkamers

---

koopregeling Vrije verkoop

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 635.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Aagje Dekenstraat 39

3027 RA Rotterdam

€ 635.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	tussenwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	225 m <sup>2</sup>
perceelopp.:	79 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1918
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Rotterdam, sectie Z, nummer 860,  
perceelopp. 79 m<sup>2</sup>, type geheel

## Kaart



## Energie

isolatie:	volledig geïsoleerd dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Remeha
bouwjaar CV-Ketel:	2020
energielabel:	A

## Gebouw

verdiepingen:	4
slaapkamers:	4
inhoud:	841 m <sup>3</sup>
balkon, loggia, dakterras:	totaal 12 m <sup>2</sup>

## Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een prachtig herenhuis met dakterras in het mooie Rotterdam? Zoek niet verder, want wij hebben het perfecte pand voor je gevonden! Dit schitterende en royale herenhuis met maar liefst vier etages is nu beschikbaar en bied je een unieke combinatie van ruimte, luxe en veelzijdigheid.

Hoogtepunten van het pand:

- Volledig in- en extern gerenoveerd: Het pand is in 2006 in- en extern volledig gerenoveerd, waardoor het zowel een historisch karakter als moderne gemakken biedt.
- Ruim en veelzijdig: Met zes kamers verdeeld over vier etages biedt dit herenhuis tal van mogelijkheden voor jouw woon- en werkbehoeften.
- Dubbele entree: De twee entrees op de begane grond maken dit pand ideaal voor een combinatie van wonen en werken, of voor gezinnen met inwonende kinderen die hun zelfstandigheid willen ervaren.
- Flexibele indeling: Of je nu een extra woonkamer, een ruime woonkeuken, of een aparte werkruimte nodig hebt, dit huis past zich moeiteloos aan jouw wensen aan.

## Wonen en Werken in Perfecte Harmonie

De dubbele entree van dit pand maakt het mogelijk om werk en privé perfect te scheiden. Richt de begane grond in als een professionele werkruimte, terwijl je de bovenliggende verdiepingen benut voor comfortabel en stijlvol wonen. Of kies ervoor om de begane grond om te toveren tot een gezellige woonkeuken of extra woonkamer – de mogelijkheden zijn eindeloos.

## Je Nieuwe Thuis in Rotterdam

Dit prachtige herenhuis is meer dan alleen een woning; het is een investering in je toekomst. Gelegen in een gewilde wijk van Rotterdam, biedt dit pand niet alleen ruimte en luxe, maar ook de kans om deel uit te maken van een levendige en dynamische stad.

Mis deze unieke kans niet en neem vandaag nog contact met ons op en reageer op deze woning. Je droomhuis wacht op je.

## Bijzonderheden

- Begane grond, entree 1, hal, toilet, inpandige berging, trap naar 1e etage.
- Begane grond, entree 2, toegang tot werk/hobby ruimte.
- Op de 1e verdieping bevindt zich de zeer ruime woonkamer met veel lichtinval. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5 pits gasstel, vaatwasser en afzuigkap.
- Op de 2e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en de badkamer voorzien van douchehoek, ligbad, wastafel en toilet. Ook is op de overloop de opstelplaats HR combiketel te vinden in een interne berging.
- De zolderetage is werkelijk schitterend met een plafonddoorgang van wel 4 meter hoog. In deze ruimte zijn nog veel opties om meer ruimte te creëren d.m.v. het plaatsen van dakkapellen. Het zonnige dakterras is ook te bereiken via de zolder en biedt veel privacy.

## Goed om te weten

- De woning wordt verkocht in de vrije verkoop met een vaste koopsom
- De levering van het pand dient bij voorkeur begin september plaats te vinden. Verkoper geeft voorrang aan partijen die hieraan kunnen voldoen. Bij inschrijving wordt gevraagd om een financieringsverklaring te overleggen.
- Verwarming en warm water via CV ketel Remeha (bouwjaar 2020)
- Erfpacht, canon eeuwigdurend afgekocht
- Deze woning heeft een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht: je mag de woning niet verhuren of in gebruik geven aan iemand anders
- Er geldt een antispeculatiebeding: je moet minimaal twee jaar zelf in het huis wonen vóór je het mag verkopen
- Je tekent de notariële overdracht bij een projectnotaris

Spangen is in de afgelopen jaren flink opgeknapt met veel eengezinswoningen en nieuwbouwappartementen. Het is een open, diverse stadswijk met veel sportmogelijkheden, zorgaanbod en vier basisscholen. Je fietst in 10 tot 15 minuten naar het centrum van Rotterdam. Maar ook bereik je de leuke historische binnenstad van Schiedam in tien minuten. Of je pakt de metro, tram of bus. Station Marconiplein ligt aan de rand van Spangen. Met de auto zit je in 4 tot 6 minuten op de A20. De wijk is dus goed bereikbaar.

In deze wijk vind je veel winkels en supermarkten, bijvoorbeeld op het Marconiplein en Mathenesserplein. De Schiedamseweg zit vol leuke winkeltjes met bijzondere producten: van Portugese stokvis, Kroatische kruiden en

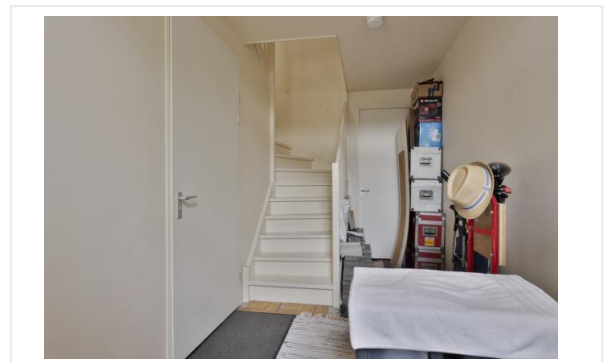


Marokkaanse zoetigheden tot lokale biologische groenten en fruit.

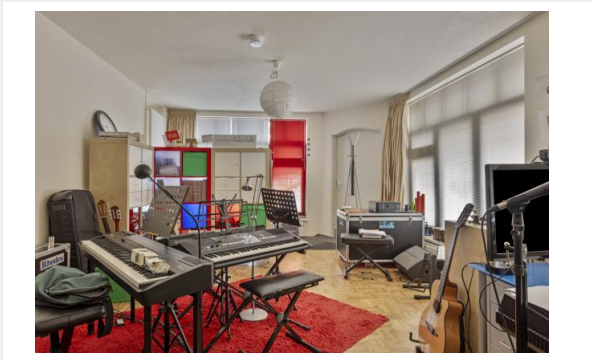
Ook in de buurt: Buitenplaats Spangen, Roel Langerakpark, Diergaarde Blijdorp, een kinderboerderij, een zwembad, speeltuin Oud-Mathenesse en de markt in Bospolder. Het voetbalstadion van Sparta ligt midden in de wijk.

De advertenties op deze website zijn met de grootste zorg opgesteld. Toch kan het onverhoopt voorkomen dat een advertentie niet volledig is of een fout bevat. Derhalve zijn alle advertenties onder voorbehoud van druk-, type- en spelfouten.

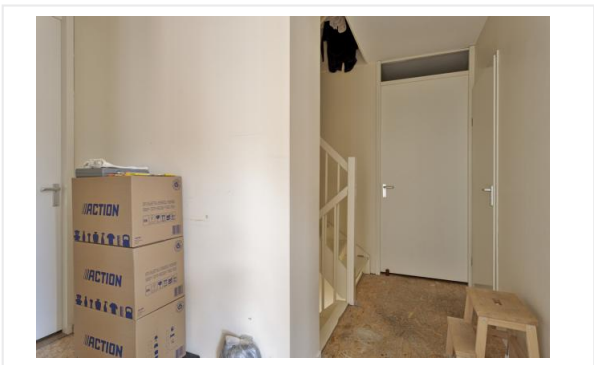
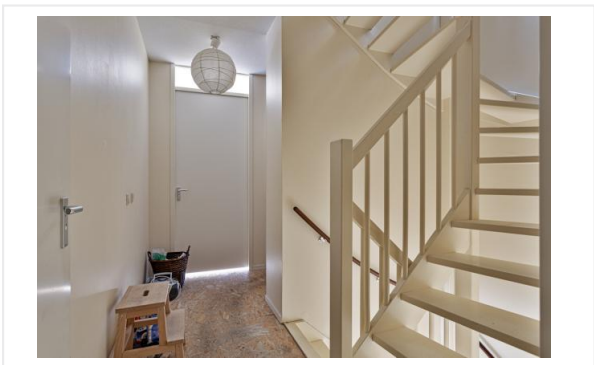
## Foto's



# Foto's

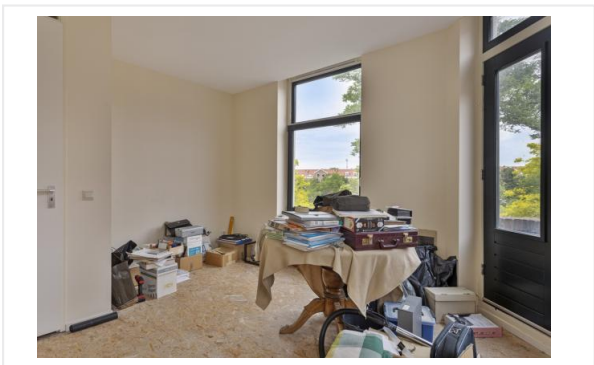
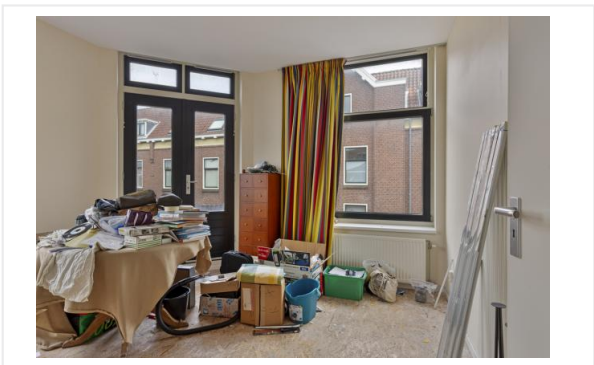


# Foto's





# Foto's



# Foto's






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: provadie



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rotterdam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	Z
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	860
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: provadie



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie Z Perceel 860	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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.	



# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonstad Rotterdam** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonstad Rotterdam** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonstad Rotterdam** op telefoonnummer **010 - 241 54 70** of per mail **verkoop@woonstadrotterdam.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Koper kan ervoor kiezen een bouwkundige inspectie te laten uitvoeren om dit risico te verkleinen.

## Bankgarantie / Waarborgsom

Bij de verkoop van deze woning wordt een bankgarantie of waarborgsom gevraagd. Een bankgarantie is een verklaring die de geldverstrekker afgeeft. Deze bankgarantie dient als zekerheid voor de verkoper dat de koper zijn verplichtingen nakomt. In plaats van een bankgarantie kan een koper ook kiezen voor het storten van een waarborgsom bij de notaris. Het bedrag van de bankgarantie/waarborgsom is gesteld op 10% van de koopsom.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.