



# WONEN

**SCHEPENSTRAAT 103 A** 3039 NE ROTTERDAM

*Dubbele bovenwoning  
in de gezellige en  
populaire wijk Blijdorp!*

*Op korte afstand van  
het Vroesenpark*

*Veel lichtinval en een  
prachtige, grote  
woonkamer*



**RE/MAX**

RE/MAX Totaal Makelaars  
Goudsesingel 113  
3031 EE Rotterdam

010-4535920  
totaal@remax.nl  
remax-totaal.nl



# Wonen in Rotterdam doe je met RE/MAX

# WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Totaal Makelaars** is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

**Volg en like ons online**



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: [rem.ax/reviews010](https://rem.ax/reviews010)

WOONOPPERVLAKTE

119 m<sup>2</sup>

INHOUD

480 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1933

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

3



**STAAT VAN ONDERHOUD:**  
goed

**VERWARMING:**  
c.v.-ketel

**ENERGIELABEL:**  
C

**PARKEREN:**  
openbaar parkeren, betaald  
parkeren

**BERGING:**  
nee



# KOM VERDER

## SCHEPENSTRAAT 103 A

Prachtige zeer goed onderhouden 6-kamer dubbele bovenwoning in de gezellige en populaire wijk Blijdorp!

**VRAAGPRIJS  
€ 485.000 K.K.**

Dit is niet alleen de gezelligste wijk van Rotterdam maar deze woning is ook nog het aan het mooiste stukje van deze straat gelegen. Blijdorp is tegenwoordig een hippe en zeer geliefde wijk. Dat is niet voor niets want het is een gezellige, rustige wijk met alles in de buurt. Op korte afstand ligt het Vroesepark, een heel fijn park voor recreatie en hélemaal leuk om een BBQ te organiseren. In de directe omgeving vind je Diergaarde Blijdorp, diverse leuke restaurantjes, gezellige terrasjes, cafés, winkels en scholen. De veelal jaren 30-bouwstijl maakt de sfeer en geeft nóg meer allure aan deze charmante wijk.

Praktisch gezien woon je hier natuurlijk ook helemaal fantastisch want uitvalswegen, A13 en A20, zijn op korte afstand gelegen en metrohalte Blijdorp is om de hoek. Daarvandaan vertrekt de Randstadrail, waarmee je in enkele minuten in het centrum van Rotterdam bent maar ook snel in het centrum van Den Haag. Bovendien is hartje centrum van Rotterdam op de fiets in minder dan 10 minuten te bereiken en het Centraal station is zelfs in minder dan 10 minuten lopen bereikbaar. Kortom, je hebt hier écht alles bij de hand.

De woning is gelegen op de 2e en halve 3e verdieping, plus: Het recht van gebruik van de bergzolder. Deze is goed te bereiken met een stevige vlizotrap, heeft een zee aan bergruimte, verlichting en ventilatie. De woning is goed onderhouden en ziet er dan ook erg netjes en verzorgd uit. Recent is nog de achterzijde van het hele pand geverfd en in de badkamer is de radiator vervangen en ventilator vernieuwd. Het is echt een heerlijke ruime woning met veel lichtinval en prachtige, grote woonkamer. De woonkamer is een kamer-en-suite type met nog de originele schuifdeuren. In de woonkamer vind je ook nog de authentieke glas in lood ramen en de originele paneeldeuren met originele handgrepen. Door deze details wordt de uitstraling van weleer nóg meer benadrukt. Wanden en plafonds zijn netjes en licht en er liggen mooie houten vloeren.

Er zijn nog diverse authentieke details te vinden in de woning. Daardoor heeft de woning nog steeds de stijl en gezellige sfeer van de jaren dertig. Kortom een heerlijke ruime woning gelegen op een superleuke locatie.

---

Indeling:

Begane grond:

Eigen voordeur en entree, nette trapopgang naar 2e verdieping.

2e verdieping:

Verzorgde hal met toegang tot de gezellige woonkamer-en suite met mooie houten vloer, open, nette keuken met inbouwapparatuur en aansluitend balkon. Vanuit de hal is er ook toegang tot een echt mooie, lichte slaapkamer, een werk-studeerkamer en het keurig toilet, alsmede de trapopgang naar de 3e verdieping:

3e verdieping:

Nette overloop met toegang tot de gezellige ouderslaapkamer en leuke 3e slaapkamer, keurige badkamer met 2e toilet. Vanaf deze hal is ook de toegang tot de ruime bergzolder. Deze zolder is geen eigendom maar heeft het gebruiksrecht verkregen van de VvE.

Bereikbaar met vlizotrap.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1933

Eigen grond

Inhoud ca. 480 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte ca. 119 m<sup>2</sup>

Woonkamer, kamer-en suite ca. 38 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2e verdieping ca. 14 m<sup>2</sup>

Werk/studeerkamer 2e verdieping ca. 4,2 m<sup>2</sup>

Ouderslaapkamer 3e verdieping ca. 11,3 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3e verdieping ca. 9 m<sup>2</sup>

Dubbelglas, met uitzondering van de keukendeur en glas in lood ramen

Verwarming middels CV van 2020

VvE bijdrage ca. € 90,- per maand

Achterzijde pand is recent geveerd

Beschermd stads/dorpsgezicht

Er zijn nog veel meer mooie details maar daarvoor moet je deze woning gewoon zien.

Ik nodig je dan ook van harte uit om deze geweldige woning in Blijdorp te komen bezichtigen.

Aan deze informatie en afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend, het is slechts bedoeld als uitnodiging voor een bezichtiging en het doen van een bod.

Verkopend makelaar

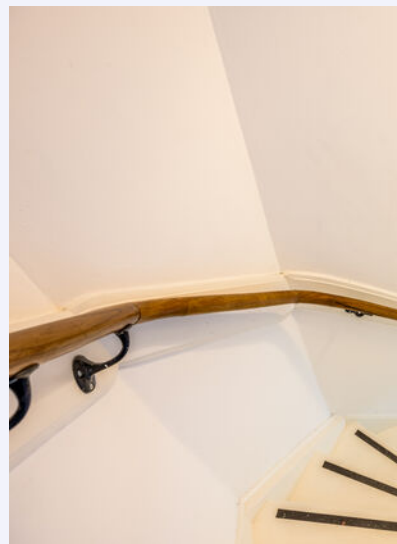
Rieki den Hartogh



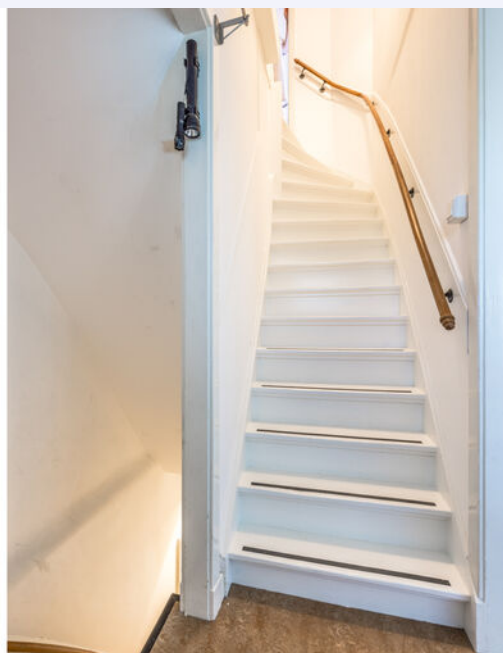








*Mooie lichte  
slaapkamer en  
werk/studeerkamer  
op de  
tweede verdieping*



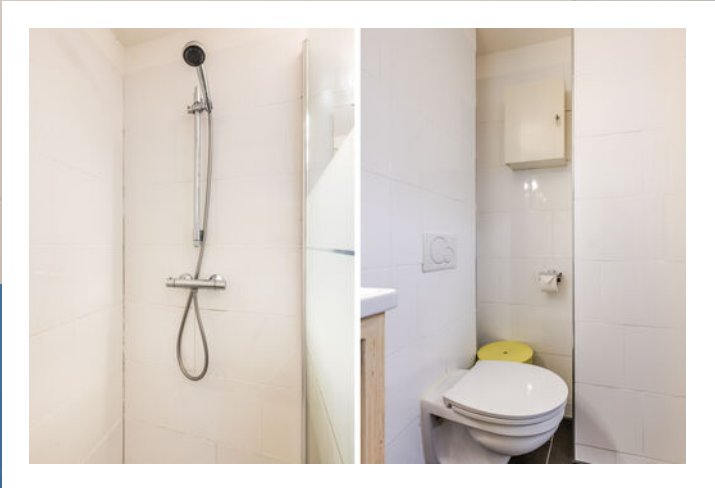


*Gezellige  
(ouder) slaapkamer  
op de  
derde verdieping*



*Leuke 3e slaapkamer op de derde verdieping*





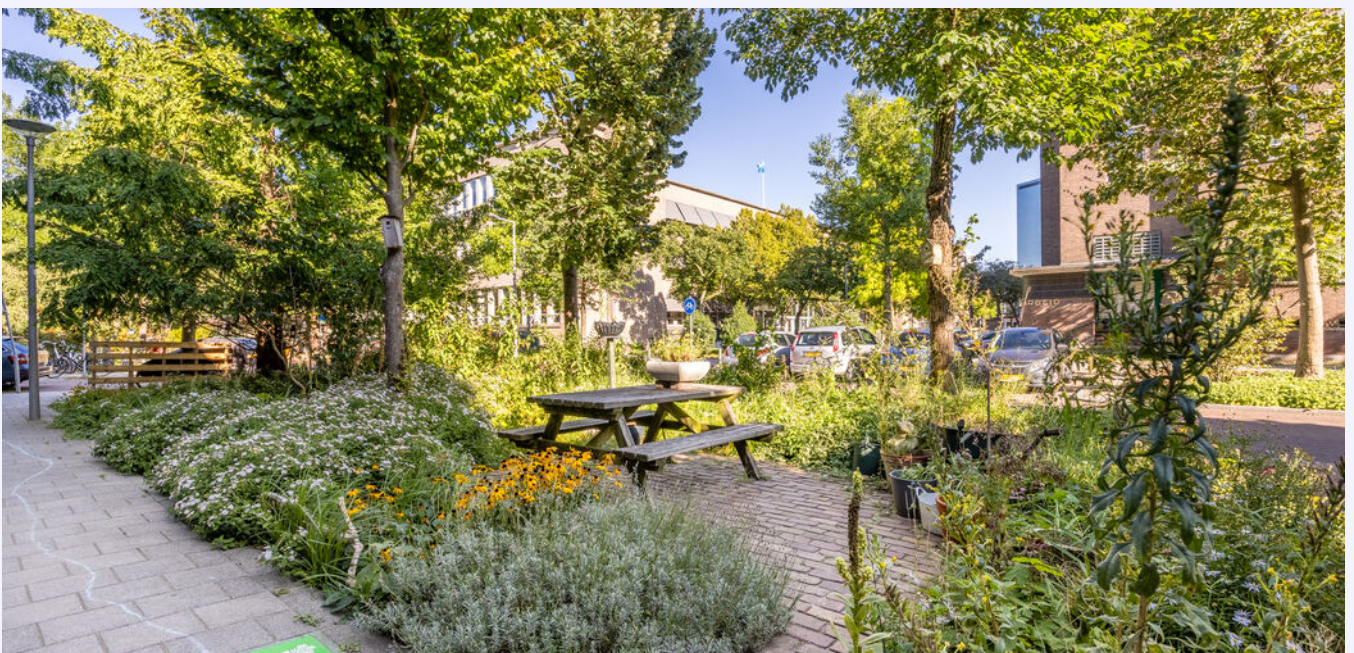
*Keurige badkamer met 2e toilet*



*Balkon  
met  
een  
prachtig  
uitzicht*









---

Beautiful, well-maintained 6-Room Duplex Apartment in friendly and popular Blijdorp!

Not only is this the coziest neighborhood in Rotterdam, but this property is also situated in the most beautiful part of this street. Blijdorp is currently a trendy and highly sought-after neighborhood, and for good reason. It's a friendly, peaceful area with everything you need nearby. The Vroesepark, a wonderful park for recreation and perfect for hosting BBQs, is just a short distance away. In the immediate vicinity, you'll find Blijdorp Zoo, various charming restaurants, cozy terraces, cafes, shops, and schools. The predominantly 1930s architectural style adds to the atmosphere and gives even more allure to this charming neighborhood.

From a practical standpoint, living here is fantastic. Major highways, A13 and A20, are conveniently close, and Blijdorp metro station is just around the corner. From there, you can catch the Randstadrail, which takes you to the center of Rotterdam in minutes and also quickly connects you to The Hague. Moreover, the heart of Rotterdam's city center is less than a 10-minute bike ride away, and Central Station is even reachable in less than a 10-minute walk. In short, you truly have everything at your fingertips here.

The property is located on the 2nd and half of the 3rd floor, with the right to use the attic. The attic is easily accessible via a sturdy loft ladder and offers ample storage space, lighting, and ventilation. The property is well-maintained and looks very neat and tidy. Recently, the entire rear side of the building was painted, and the bathroom had its radiator replaced and the fan upgraded. It's genuinely a spacious property with plenty of natural light and a beautiful, large living room. The living room is of the en-suite type with the original sliding doors still intact. You'll also find authentic stained glass windows and original panel doors with their original handles in the living room. These details emphasize the charm of yesteryear. The walls and ceilings are well-kept and light, and there are beautiful wooden floors.

There are still various authentic details throughout the property, preserving the style and cozy atmosphere of the 1930s. In short, it's a delightful, spacious property located in a superb location.

Layout:

Ground floor:

Private front door and entrance, neat staircase to the 2nd floor.

2nd floor:

Well-kept hallway with access to the cozy living room en-suite with a beautiful wooden floor, open, tidy kitchen with built-in appliances, and an adjacent balcony. From the hallway, there is also access to a truly lovely, bright bedroom, a work/study room, a tidy toilet, and the staircase to the 3rd floor.

3rd floor:

Neat landing with access to the cozy master bedroom and a nice 3rd bedroom, a tidy bathroom with a second toilet. From this hallway, you can also access the spacious attic. This attic is not owned but has acquired the right of use from the Homeowners Association (VvE). Accessible via a loft ladder.

Year of construction: 1933

Freehold property

Volume approx. 480 m<sup>3</sup>

Living area approx. 119 m<sup>2</sup>

Living room, en-suite, approx. 38 m<sup>2</sup>

2nd-floor bedroom approx. 14 m<sup>2</sup>

Work/study room on the 2nd floor approx. 4.2 m<sup>2</sup>

Master bedroom on the 3rd floor approx. 11.3 m<sup>2</sup>

3rd-floor bedroom approx. 9 m<sup>2</sup>

Double glazing, except for the kitchen door and stained glass windows

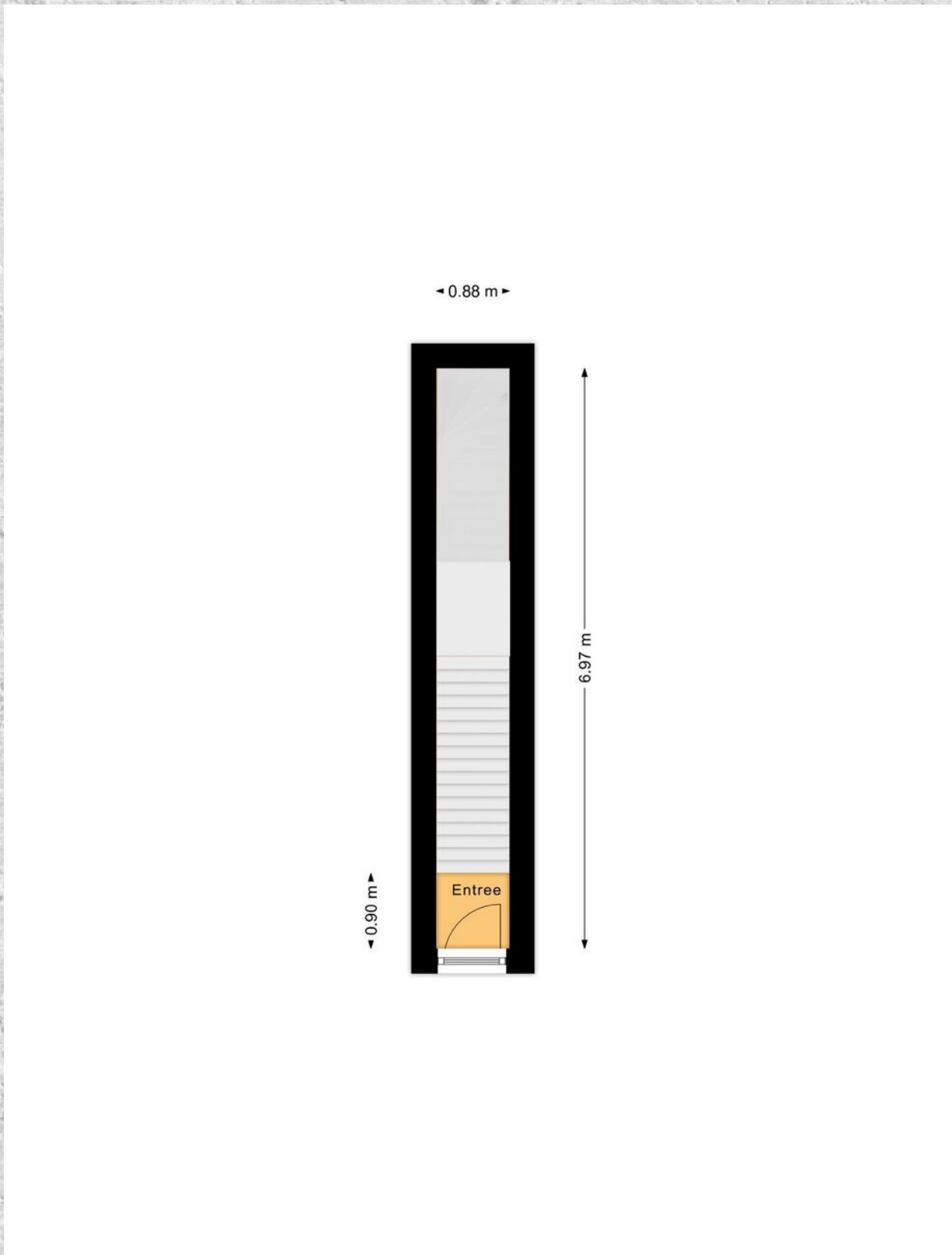
Heating via a 2020 central heating system

VvE (Homeowners Association) contribution approx. €90 per month

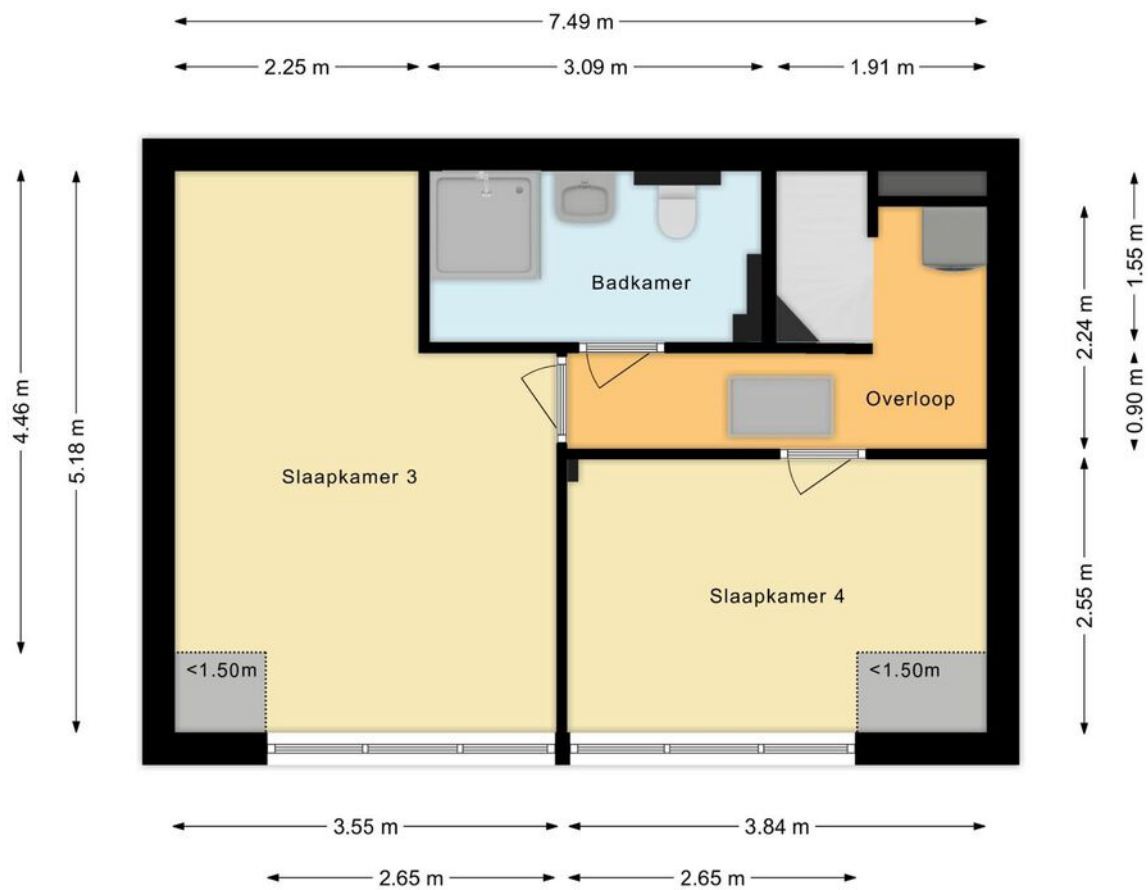
Rear of the building has been recently painted

Protected city/village view

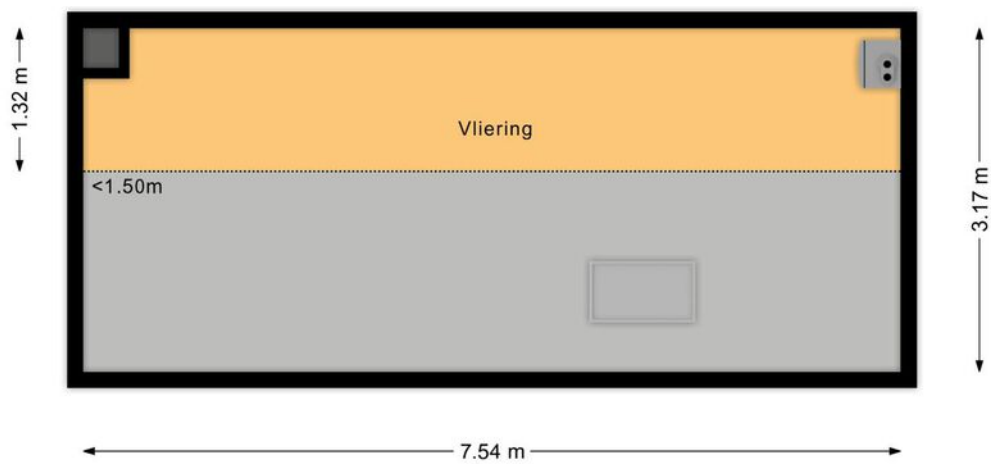
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

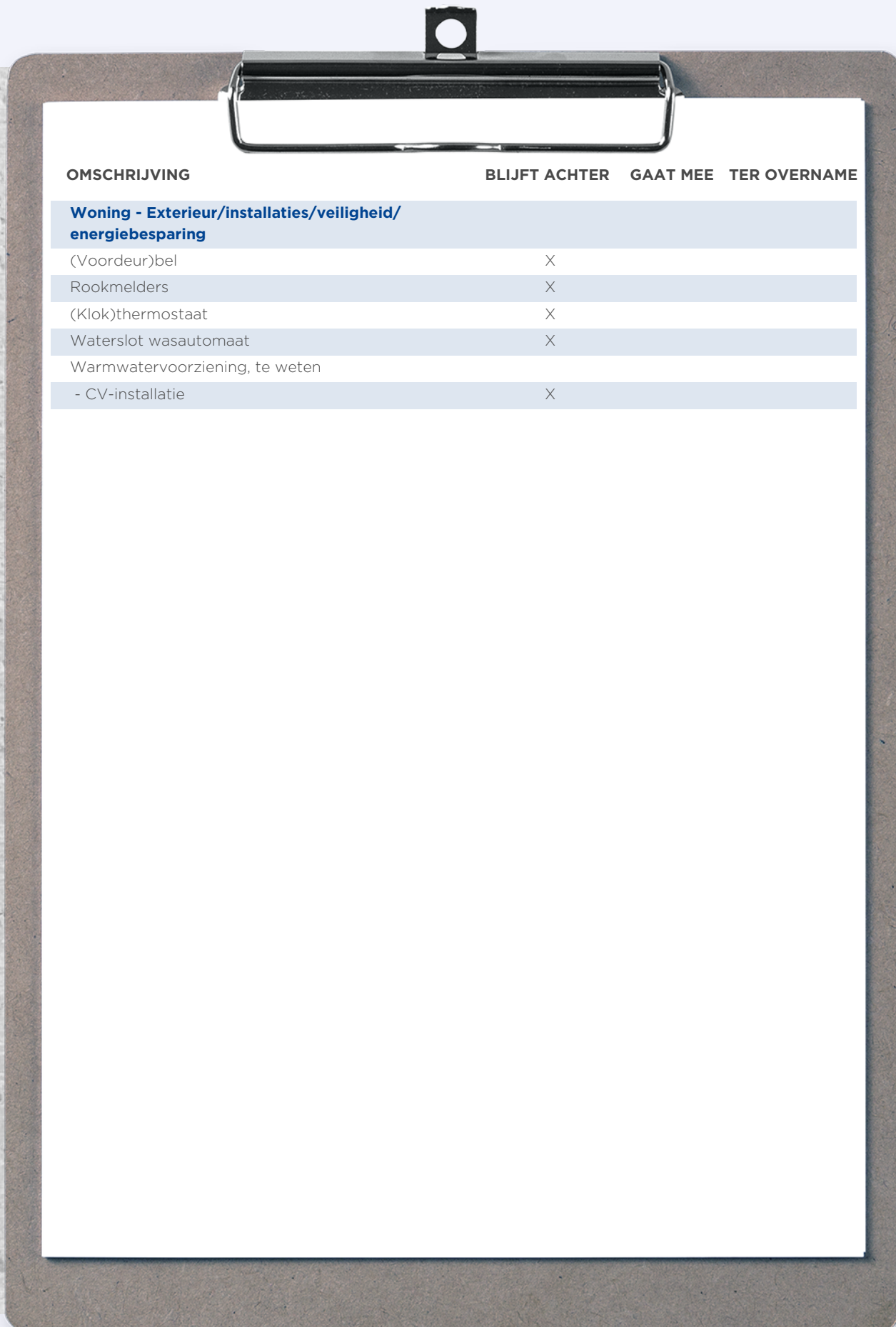


# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 inbouwkledingkasten met boekenkast rechts op slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		



# LIJST VAN ZAKEN



OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

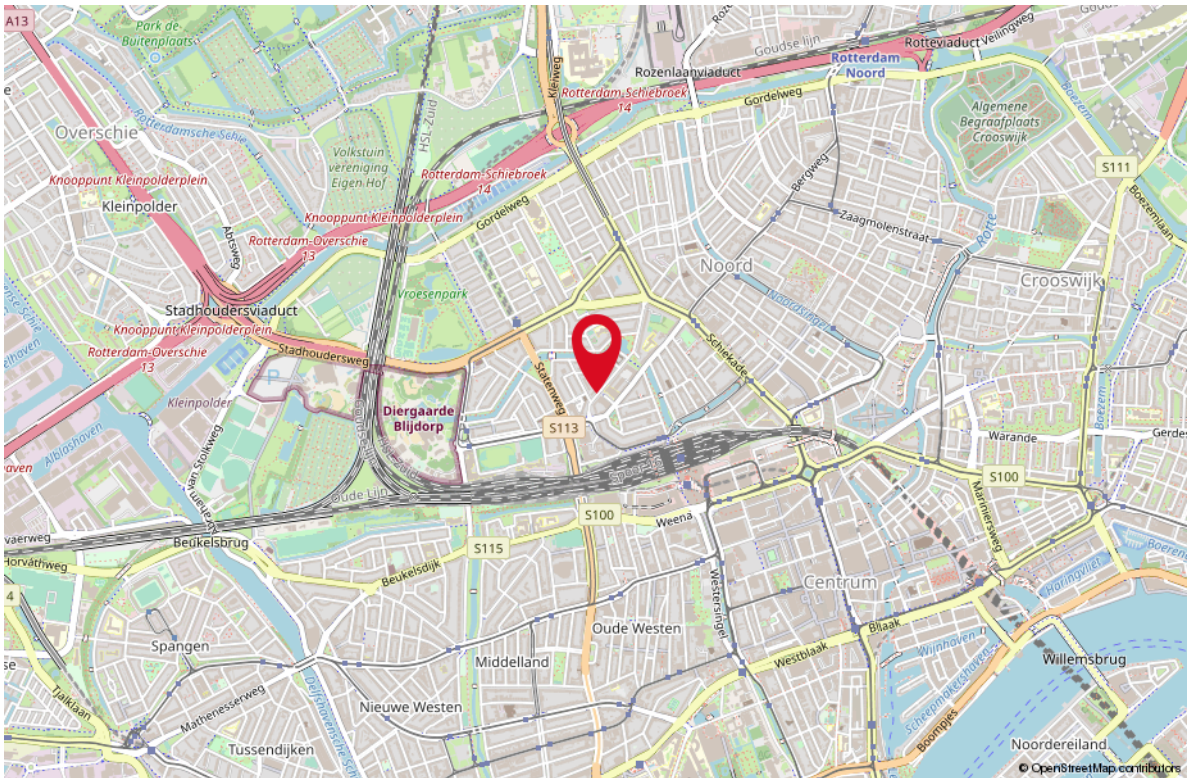
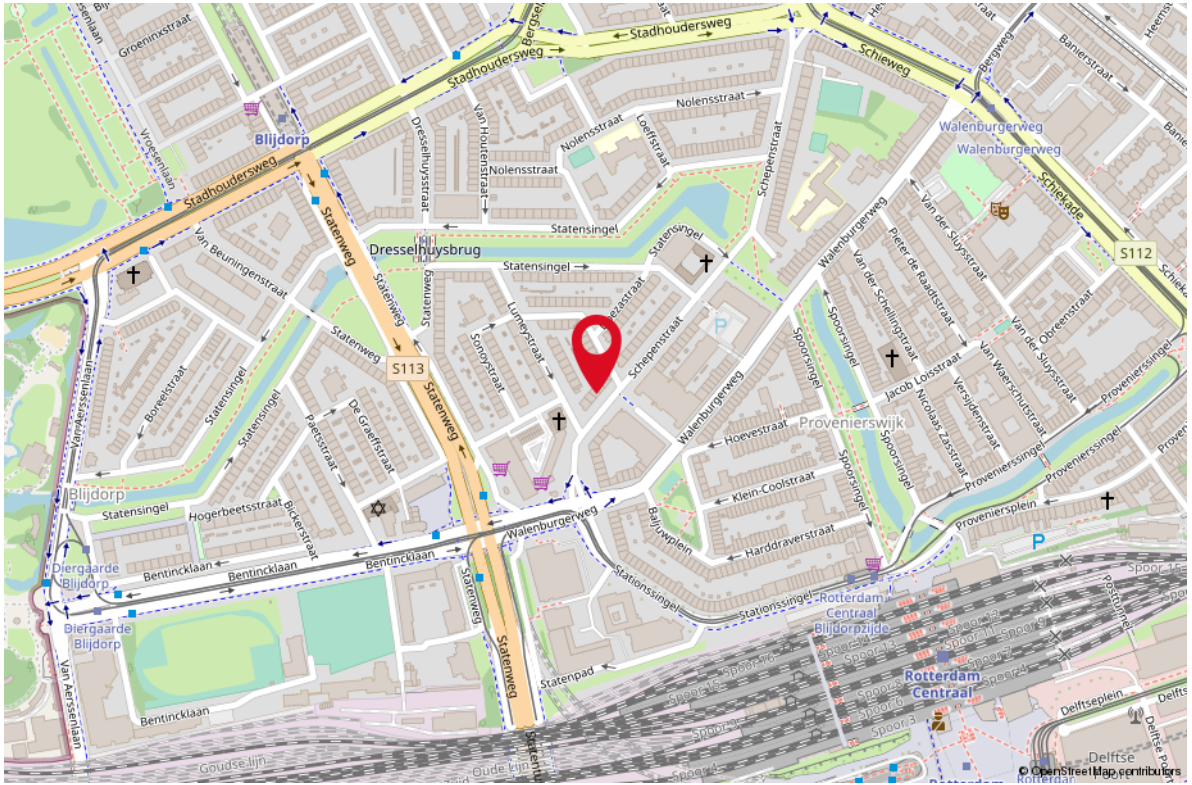
# STAPPENPLAN

## Aankoopproces



# LOCATIE OP DE KAART

## SCHEPENSTRAAT 103 A ROTTERDAM



# MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat uw interesse wordt gewekt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuw huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen wij u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden wij de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar het huis van uw dromen.

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt verkopend makelaar de afspraken vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopsysteem wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een week bedenktijd. Bij het aankopen van nieuwbouw is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Het heeft de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens een onderhandelingsprocedure. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en de verkopend makelaar beslissen samen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?**

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopend makelaar is immers de belangenbe- behartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankoop makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **MEER UITLEG?**

<https://rem.ax/kennis>



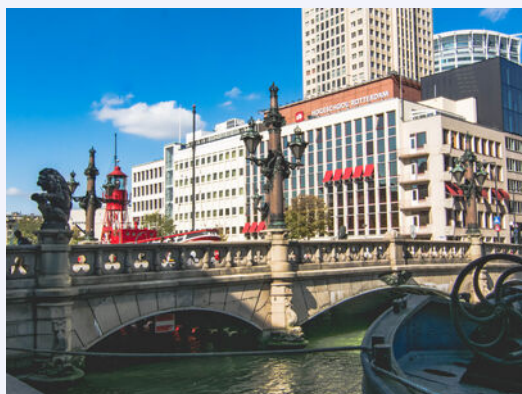
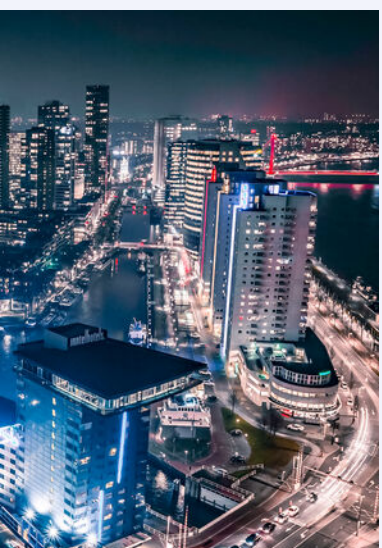
**Ook je hypotheek regel je betrouwbaar, flexibel en goed geïnformeerd via RE/MAX. Vraag mij om een gratis eerste hypotheekgesprek!**

# WONEN IN ROTTERDAM

Rotterdam is een stad met vele gezichten; een stoere havenstad, trendy uitgaansstad, chique winkelstad en hippe kunstenaarsstad. Maar Rotterdam is bovenal de architectuurstad van Nederland, waarin vernieuwen centraal staat en de skyline constant verandert. Tussen de wolkenkrabbers van Rotterdam kunt u alle kanten op. Lekker winkelen, heerlijk eten en volop musea en attracties in en rond het centrum. Rotterdam wordt dankzij de indrukwekkende skyline ook wel 'Manhattan aan de Maas' genoemd. De wereldhaven van Rotterdam is de grootste haven in Europa en staat in de top vijf van grootste havens ter wereld. Rotterdam is een bouwkundige en culturele wereldstad met veel attracties, festivals en musea.



*HAVENSTAD,  
WINKELSTAD,  
ARCHITECTUUR  
& CULINAIRE  
HOTSPOT!*





**Uw makelaar:**

**Rieki den Hartogh**

**Actief in en om Rotterdam**

Makelaar

06-20 62 22 68

riekidenhartogh@remax.nl

www.remax-totaal.nl



## Gratis waardebeoordening; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordening door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordening?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
ROTTERDAM  
DOE JE MET  
RE/MAX**