

Poortugaal

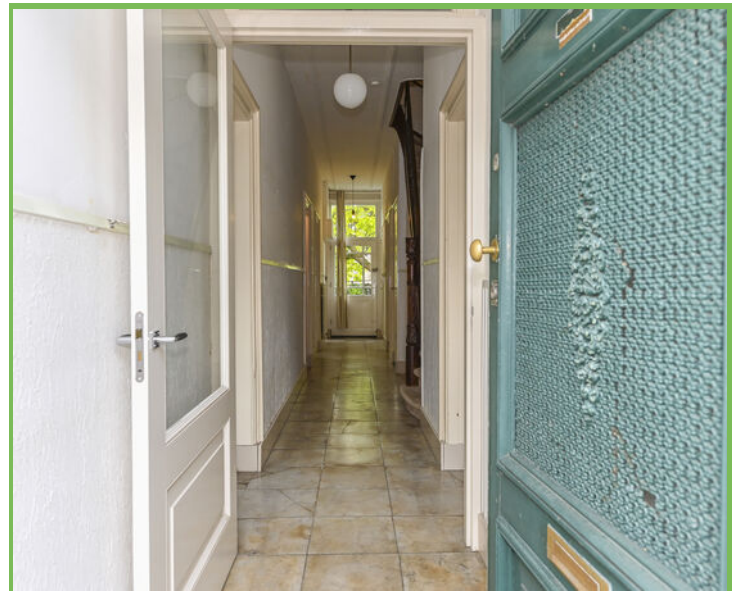
DORPSSTRAAT 25



KENMERKEN

Woonoppervlakte	237 m ²
Perceeloppervlakte	500 m ²
Inhoud	940 m ³
Tuinoppervlakte	335 m ²
Kamers	9
Slaapkamers	6

Bouwjaar	1880
Bouwjaar CV ketel	2009
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Externe bergruimte	35 m ²



OMSCHRIJVING

Karakteristiek en monumentaal vrijstaand woonhuis met bijzonder veel potentie!

Met de juiste renovatie kan deze klassieke woning worden teruggebracht in haar oorspronkelijke pracht en praal. Dankzij het royale formaat en de gunstige ligging leent het pand zich bovendien uitstekend voor een praktijk aan huis, met een eigen entree, kleine badkamer en toegang tot de achtertuin, ideaal voor wie wonen en werken stijlvol wil combineren.

De woning is gelegen in Poortugaal, een charmant en historisch dorp binnen de gemeente Albrandswaard, ten zuidwesten van Rotterdam. De geschiedenis van het dorp gaat terug tot de 12e eeuw en is zichtbaar in onder andere de laatgotische Dorpskerk en het karakteristieke dorpscentrum. Poortugaal biedt een landelijke woonomgeving met uitstekende bereikbaarheid, onder meer dankzij het eigen metrostation en diverse uitvalswegen. Met het nabijgelegen Valckesteynse Bos en de historische sfeer is het een aantrekkelijke plek voor wie rust zoekt, maar de stad toch dichtbij wil houden.

Omschrijving

De statige entree in de klassieke lijstgevel wordt gesierd door een originele houten voordeur met verfijnd paneelwerk, een smeedijzeren sierrooster en een levensboom in het glas-in-lood bovenlicht. De gevel is uitgevoerd in donkerrode baksteen met donkergroene sierbanden, gemetseld in staand verband. De donkerrood gepleisterde plint en grijze waterlijst, tevens onderdorpel van de vensters, zorgen voor fraaie accenten. Boven de ramen bevinden zich licht gebogen strekken van decoratieve gesmoorde baksteen, die ook als sierband is verwerkt.

Ruime ontvangsthall met aan de rechtervoorzijde een kamer die zich uitstekend leent als werkkamer, maar desgewenst ook goed kan functioneren als slaapkamer. Vanuit de hal is er toegang tot de sfeervolle woonkamer en suite en een uitbouw aan de zijgevel met entree aan de zijstraat. Aan de achterzijde bevinden zich de keuken en de aangrenzende bijkeuken.

In de hal bevinden zich ook nog het toilet en de toegang tot de kelder en wijnkelder.

Zowel vanuit de hal als de keuken is er toegang tot de tuin, een verborgen parel midden in het dorp. Deze volledig omsloten, romantische tuin is rijk aan bijzondere planten en bomen, voorzien van weelderig groen, een vijver, bloeiende lissen en een slingerend pad met meerdere terrassen. Achter in de tuin staat een zeer ruime vrijstaande garage/schuur met elektrische deur en

zolderverdieping, ook zeer geschikt als atelierruimte.

Een bijzonder detail is de toegang vanuit de Kikkerstraat, via een charmant gemetseld tuinmuurtje met ezelsrug.

Via de lange hal met marmeren vloertegels en de originele trap met sierlijke spijlen bereikt u de verdieping voorzien van 5 slaapkamers, aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, terwijl aan de achterzijde een ruime kamer ligt met zichtbare balken en een hoog plafond tot in de nok. In een kast is de stookruimte gesitueerd, waar tevens de omvormer voor de zonnepanelen is geplaatst. Centraal op de verdieping bevindt zich een royale badkamer met directe toegang tot een van de slaapkamers. Daarnaast is er nog een extra kamer aan de achterzijde, een tussenkamer en een compacte tweede badkamer met douche.

In de gang bevindt zich een luik naar de zolderruimte, bereikbaar via een vlizotrap.

BIJZONDERHEDEN

- Gemeentelijk monument;
- Gelegen op eigen grond;
- Woning dient gemoderniseerd te worden;
- Aanbouw en garage met eigen groepenkast;
- Vermoedelijk asbest afwerking in stookruimte;
- 7 zonnepanelen op het linker dak;
- Energielabel niet verplicht;
- Woning niet bewoond door de verkoper, derhalve is de niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Gezien het bouwjaar van de woning zullen een ouderdoms- en materialenclausule van toepassing zijn;
- Notariskeuze voorbehouden aan koper doch binnen werkgebied Poortugaal.

















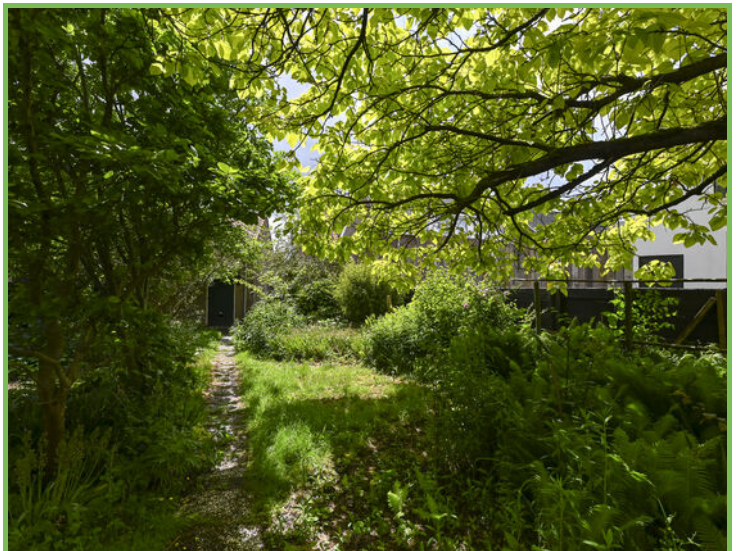






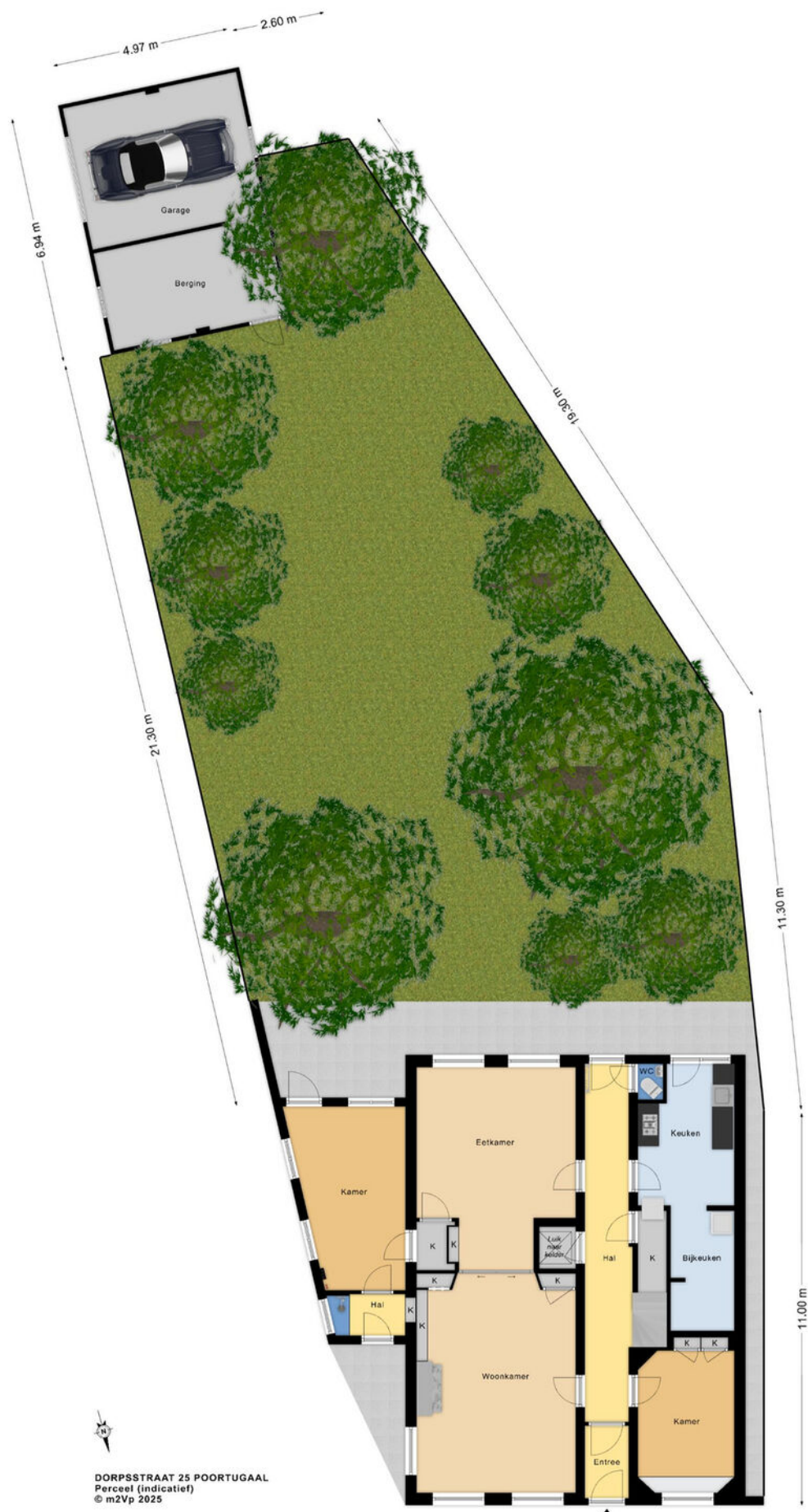








PLATTEGROND



PLATTEGROND



DORPSTRAAT 25 POORTUGAAL
Begane grond | h = 3,25 m
© m2Vp 2025

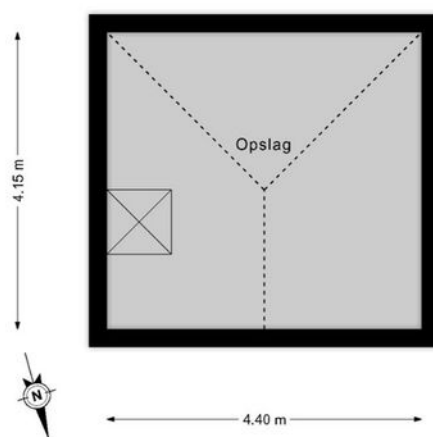


PLATTEGROND



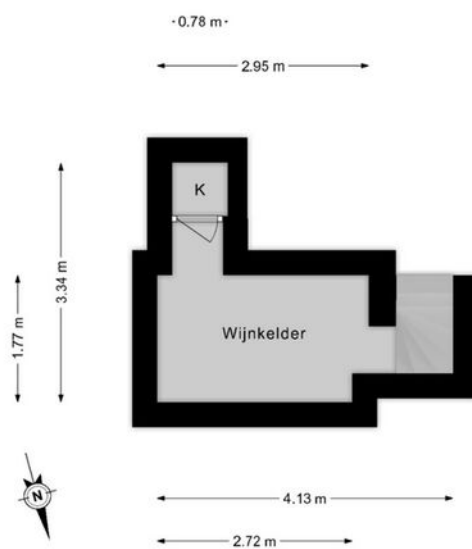
DORPSSTRAAT 25 POORTUGAAL
1e Verdieping | h = 2,50 m
© m2Vp 2025

PLATTEGROND



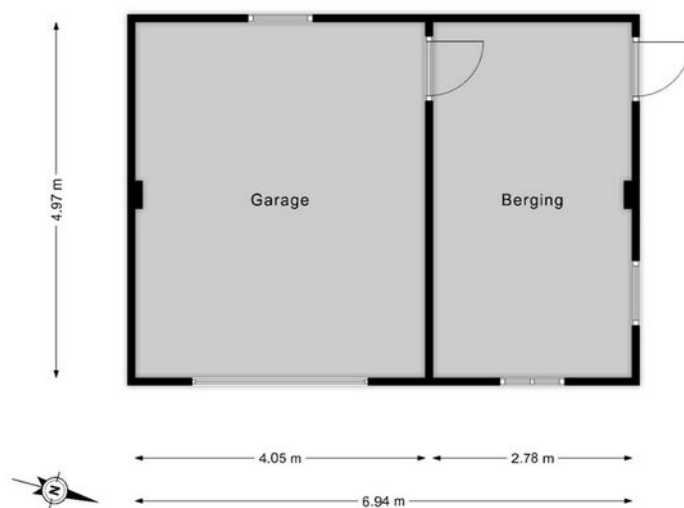
DORPSSTRAAT 25 POORTUGAAL
Vliering | h nok = 1,20 m
© m2Vp 2025

PLATTEGROND



DORPSSTRAAT 25 POORTUGAAL
Kelder | h = 1,65 m
© m2Vp 2025

PLATTEGROND

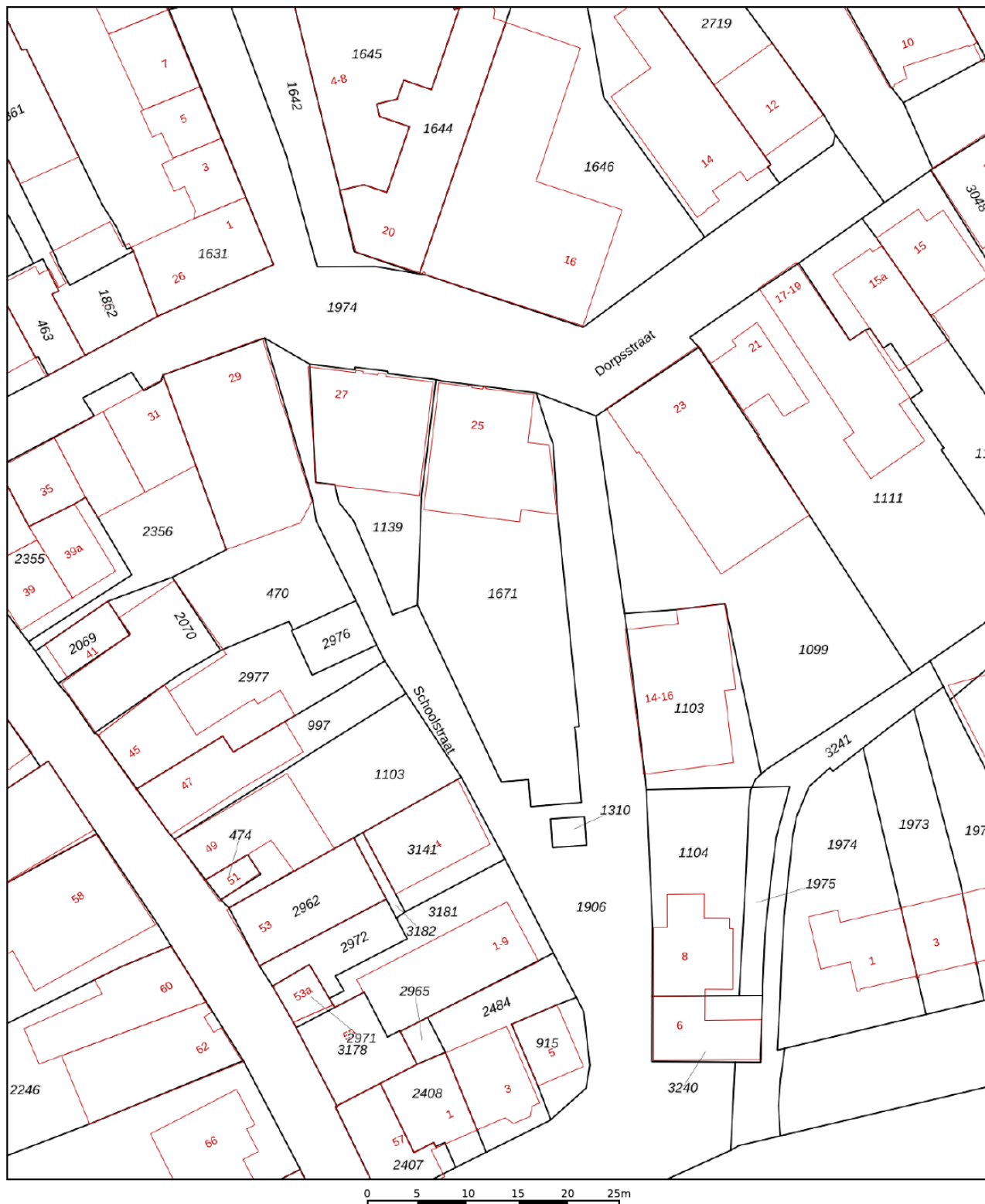


DORPSSTRAAT 25 POORTUGAAL
Garage/berging
© m2Vp 2025

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 25



12345

25

- 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: 500

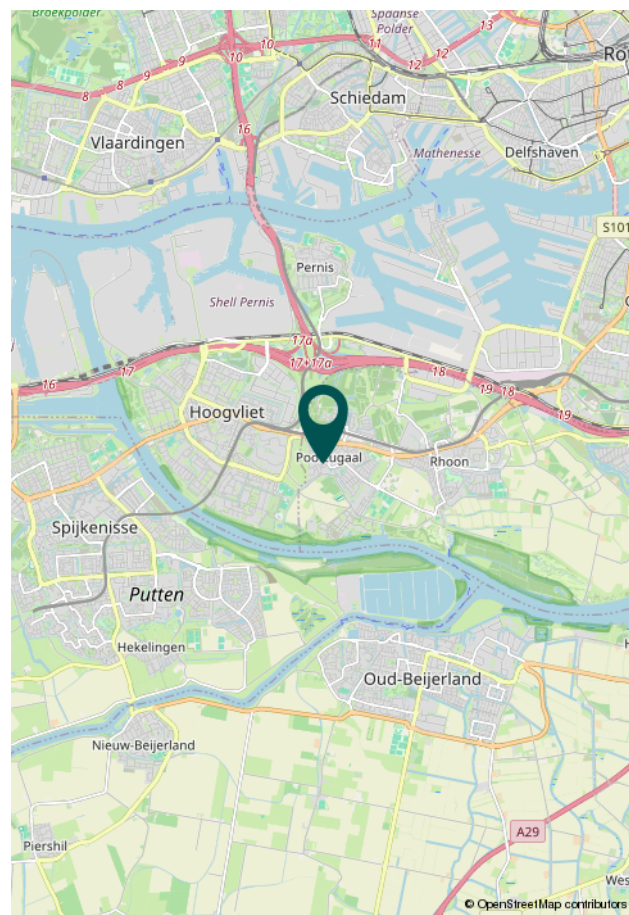
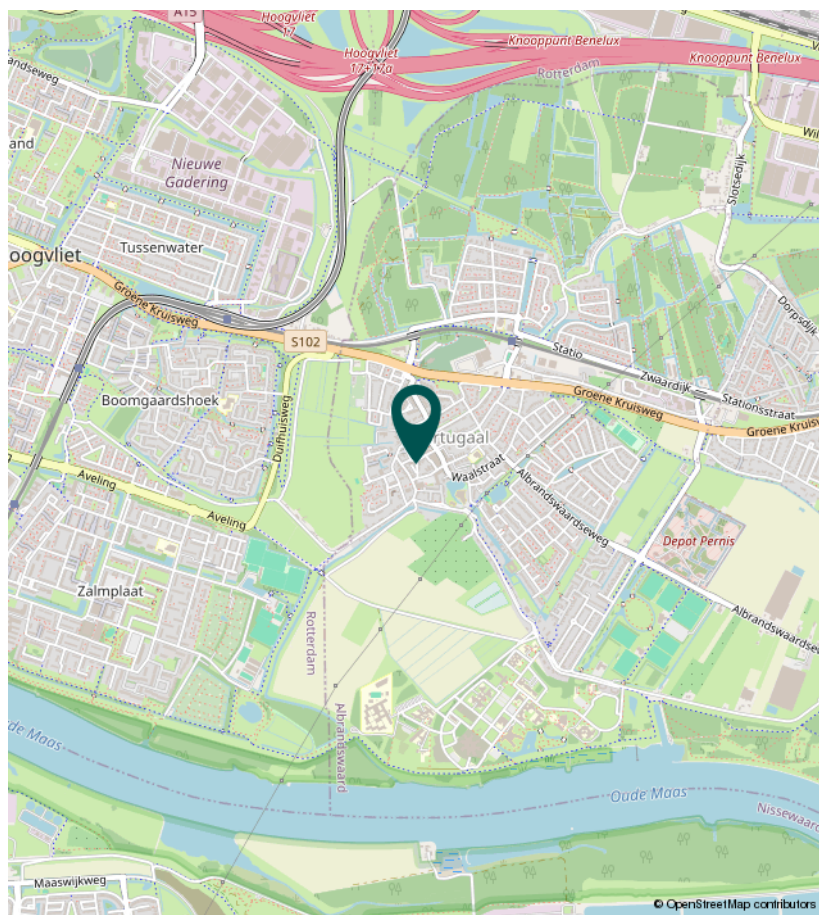
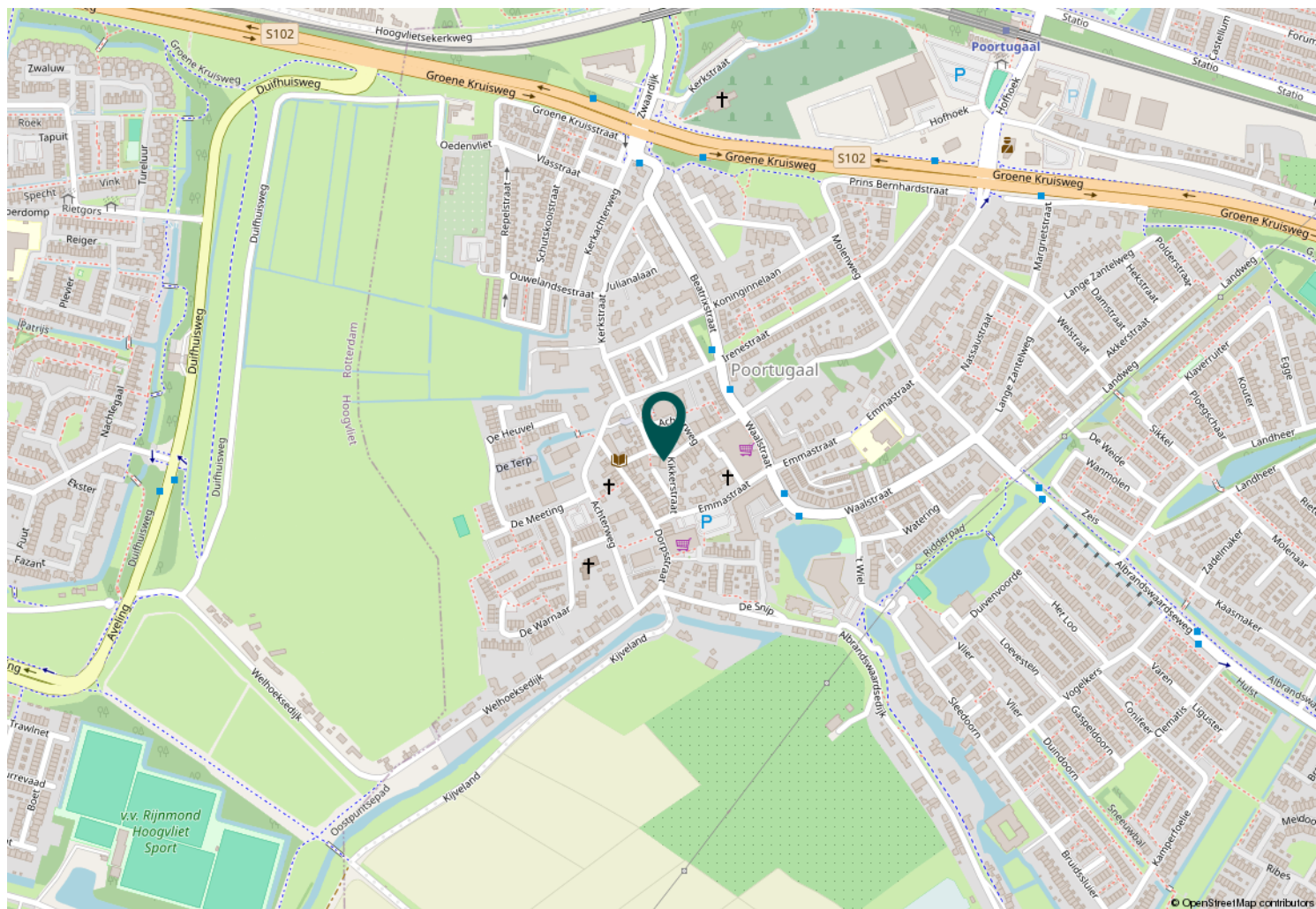
Kadastrale gemeente Poortugaal
Sectie A
Perceel 1671

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



VESTIGINGEN



Vestiging Haaglanden

070-3560412

haaglanden@hwmakelaars.nl

Bezoekadres

Nassauplein 14

2585 EB 's-Gravenhage

Vestiging Rijnmond

010-2889977

rijnmond@hwmakelaars.nl

Bezoekadres

WTC Rotterdam

Beursplein 37

3011 AA Rotterdam

VERKOOPPROCEDURE

Bezichtiging

U maakt een afspraak voor het bezichtigen van de woning. Wij raden u aan een NVM-aankoopmakelaar mee te nemen. Uw NVM-aankoopmakelaar bekijkt het huis met andere ogen. Hij let vooral op het onderhoud van de woning en eventuele gebreken. In sommige gevallen adviseert hij een bouwkundig specialist in te schakelen voor nader onderzoek. Ook hoort u van hem of er al meer bezichtigingen zijn geweest en welke biedingsprocedure wordt gehanteerd. Vergeet niet om bij een bezichtiging ook even door de buurt te lopen.

Bod uitbrengen

U geeft aan H&W Makelaars door dat u interesse heeft in de woning en dat u een bod uit wil brengen. Als u een bepaalde woning wilt kopen, adviseert uw aankoopmakelaar u over de juiste biedingsstrategie en een goed openingsbod. Als taxateur heeft hij veel ervaring met het bepalen van de juiste prijs. Verder helpt uw aankoopmakelaar bij het vaststellen van de ontbindende voorwaarden. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden. Welke biedingsstrategie uiteindelijk gekozen wordt, is afhankelijk van de situatie. Een bod dient schriftelijk te gebeuren. In dit bod moet een aantal zaken, zoals prijs, aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een bouwtechnische keuring) genoemd worden. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Alle onderhandelingen lopen uitsluitend via de verkopende makelaar. In principe gaan wij in onderhandeling met degene die als eerste een (serieus) bod uitbrengt. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

Overeenstemming en koopakte

Accepteert de verkoper uw bod, dan wordt de koopovereenkomst opgesteld. De basis hiervoor is de NVM koopakte. De aankoopmakelaar loopt de koopovereenkomst met u door om te zien of alle gegevens kloppen. Bij de koopakte behoren ook de lijst roerende zaken, de door de verkoper ingevulde vragenlijst, de kadastrale gegevens, een kopie van het eigendomsbewijs en het energielabel. Bij appartementen worden ook de gegevens van de VvE bijgevoegd. Is alles in orde, dan parafieren u en de verkoper de koopovereenkomst. Alleen een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is geldig.

De koopovereenkomst gaat naar de notaris en u heeft vervolgens een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze tijd kunt u alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan vindt op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaats bij de notaris.

Meldings- en onderzoeksplicht

Naast de meldingsplicht van de verkoper (hij dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden) heeft u als koper ook een plicht tot onderzoeken. Indien u dat nodig acht, kunt u uit eigen beweging een aantal zaken nader (laten) onderzoeken, bijvoorbeeld door een eigen adviseur/makelaar of een bouwkundige. Uiteraard kunt u ook zelf informatie inwinnen bij het Kadaster, de gemeente, de nutsbedrijven, eventuele VvE's of bouwkundige bureaus. 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 kunt aantonen, 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.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren kunt u dit uiteraard doen, de kosten hiervan komen voor rekening van koper. 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. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden is 2 weken na het sluiten van de koop.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Financiering

Wanneer uw bod door de verkoper is geaccepteerd, is het voor u zaak de financiering rond te maken. Vaak sluit men hiervoor een hypotheek af. Aan de hand van de koopsom, eventuele verbouwplannen, uw eventuele eigen geld en de zogenaamde kosten koper (de kosten van de kadastrale inschrijving, overdrachtsbelasting en uw notariskosten voor het transport), kan uw hypotheekadviseur precies vaststellen welk bedrag u aan hypotheek nodig hebt.

Een hypotheekadviseur kan u adviseren over een hypotheek die bij u past. Wellicht komt u in aanmerking voor de Nationale Hypotheek Garantie. De koopprijs van uw woning moet dan wel onder de NHG-grens liggen. Meestal is voor de financiering een taxatie nodig.

Hiervoor heeft u vrijwel altijd een taxatierapport van een gecertificeerde taxateur nodig. Uw aankoopmakelaar en uw verkoopmakelaar mogen deze niet opstellen, omdat ze bij het onderhandelingsproces zijn betrokken. Maar ze kunnen u wel helpen met het vinden van een gecertificeerde taxateur.

Kosten koper/vrij op naam

Als u een bestaande woning koopt, krijgt u te maken met kosten koper (k.k.). De koper betaalt deze en ze bestaan uit:

- de overdrachtsbelasting (op dit moment 2%)
- de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in het Kadaster.

Daarnaast komen nog de eventuele kosten voor een financiering voor rekening van de koper. Bij de koop van een nieuwbouwwoning staat vaak de term “vrij op naam” (v.o.n.). Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn begrepen. Echter de kosten van een eventuele financiering zijn nog steeds voor rekening van de koper.

Voorbehoud financiering

Eén 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 aantal 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, een berekening te laten maken door een hypotheekadviseur. Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde, dan dient u dit goed gedocumenteerd te kunnen aantonen met één afwijzing van een erkende geldverstekkende bankinstelling.

Onderhoudstoestand woning

Indien de verkoper niet in de woning heeft gewoond wordt er een clause in de koopakte opgenomen waarin dit wordt vermeld. Deze clause luidt: “Verkoper heeft koper er nadrukkelijk op geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.”

Ouderdomsclausule

Als het een wat oudere woning betreft zal in de koopakte ook de algemene ouderdomsclausule opgenomen worden. In deze clause staat o.a. dat de woning X-jaar oud is en dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Asbestclausule

Als het bouwjaar van vóór 1993 is, is het wel mogelijk dat in de onroerende zaak asbesthoudende materialen zijn verwerkt, hetgeen voor rekening en risico van koper komt. Verkoper verklaart, dat tenminste gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was, voor zover bekend op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende materialen zijn aangebracht, anders dan in die tijd gebruikelijk was.

Waarborgsom

In de koopakte zal worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bank-garantie stelt of een waarborgsom van 10% van de koop-som stort. De waarborgsom wordt gestort op een bank-rekening (derdengelden) van de notaris.

De overdracht bij de notaris

Als een datum is vastgesteld voor overdracht van de woning, adviseert uw aankoopmakelaar u over alles wat moet worden geregeld. Zo vergeet u niets en kan de notaris de eigendomsoverdracht (akte van levering) voorbereiden. Een paar dagen voor de levering krijgt u van de notaris een concept-leveringsakte en een nota van afrekening.

Controleer altijd samen met uw aankoopmakelaar of alle gegevens kloppen. Vlak voor de overdracht inspecteert u samen met uw aankoopmakelaar de woning om te zien of deze nog in de afgesproken staat is. Daarna betaalt u (vrijwel altijd via de hypotheekverstrekker) bij de notaris de koopsom, de overige kosten en zo nodig de prijs van de overgenomen roerende zaken.

Vervolgens tekent u de akte van levering. De woning staat nu op uw naam en wordt door de notaris ingeschreven bij het Kadaster.



H&W Makelaars Haaglanden
070-3560412
haaglanden@hwmakelaars.nl

Nassauplein 14
2585 EB 's-Gravenhage
hwmakelaars.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

