

TE KOOP

Lilian Ngoyiweg 160

Rotterdam



Vraagprijs

€ 900.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Lilian Ngoyiweg 160, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Moderne woning op een royale perceel van 615 m² eigen grond, in de zeer geliefde locatie 's-Gravenland, met ruime tuin en daarnaast 4 parkeerplaatsen op eigen terrein

Gelegen in een autoluw hofje in het verlengde van de 's-Gravenweg, vindt u deze moderne 2-onder-1 kap woning met een hint naar de klassieke jaren 30. In deze ideale gezinswoning vindt u drie woonlagen (en een vliering) met in de woonkamer een vrijstaande keuken op een marmeren vloer, en een glazen serre die zorgt voor uitstekende lichtval.

Op de bovenste etages bevinden zich 5 kamers, al naar gelang in te delen als slaap en /of werkkamer. Airconditioning / warmtepomp is aanwezig in de woonkamer en zolderkamer voor aangename verkoeling / verwarming. De woning beschikt over een uitzonderlijke ruime tuin op het zuiden, waardoor u de gehele dag kan genieten van de zon. Er is en een ruime berging met dubbele



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

overkapping, en tevens zijn er 4 privé parkeerplaatsen aan de voorzijde met het gemak van een eigen laadstation.

De woning heeft een Energielabel "A" en is voorzien is 17 zonnepanelen (2022), dubbele beglazing, CV, en een WTW installatie. Laatst houdt warmte voor 80-90% vast in uw woning en zorgt voor een laag gasverbruik vergelijkbaar met een appartement (bron: Vereniging Eigen Huis, en rapportage energieleverancier 2024).

BEGANEGROND:

- Lichte woonkamer met dubbel deur naar de tuin;
- Keuken voorzien van kookeiland met gemakken, zoals wokbrander, keramische grill, spoelbak, XL afzuigschouw, stoomoven, oven, koel/vries combinatie (2023), Quooker, vaatwasser (2023), en een RVS aanrechtblad
- Toilet met fontein en gehele begane grond voorzien van marmeren vloer;
- Meterkast met groepen en omvormer voor zonnepanelen
- Laadpaal buiten, camera en alarmsysteem, brand/rookmelders en keursloten aanwezig.

1e Verd.: Ruime overloop. Totaal 3 slaapkamers, waarvan 2 met vaste kasten. Fraaie, voll. Betegelde badkamer v.v. whirlpool, zwevend toilet, dubbele wastafel, en vloerverwarming.

2e Verd.: Overloop. 2 slaapkamers. Vaste kast met wma en combiketel.

1E VERDIEPING:

- Ruime overloop naar 3 slaap/werkkamers met alarmsensoren ramen achterzijde en deels vaste kasten
- Badkamer voorzien van douche, dubbele wastafel, toilet en marmeren vloer (verwarmd);

2E VERDIEPING:

- Overloop naar 2 slaap/werkkamers met additionele opbergruimte en Velux ramen
- Washok met aansluitingen voor wasmachine en droger, CV Installatie (2020) en WTW Unit (2022) allen in eigendom

- Toegang tot bergverlating middels een vlioztrap te bereiken

VOOR en ACHTERTUIN;

- Op het zuiden en met vrijstaande berging met 2 overkappingen en elektra
- Schuttingen in 2024 geveerd en gebeitst, en natuurtegels hebben professionele reiniging en vuilafstotende behandeling gekregen (2024). NB: Koper heeft keuze om in samenspraak met verkoper tuinonderhoud te laten uitvoeren voor het (vlonder)terras, snoeien van bomen en verwijderen onkruid, of zo te laten om de tuin zelf in (her) in te richten
- Bestrating en afscherming tbv afvalcontainers en achterom en vrijstaande berging
- Extra waterpunten aan voorzijde en achterzijde

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 2006;
- 2-onder-1 KAPWONING gelegen op 615 M² EIGEN GROND
- Circa 143 m² bruto vloeroppervlakte, 450 m³ inhoud
- Ruime, zonnige tuin op het zuiden en onderheid terras voor eventuele extra uitbouw
- 17 zonnepanelen, circa 5400 kWh per jaar;
- Energielabel: A
- 4 parkeerplaatsen en laadstation

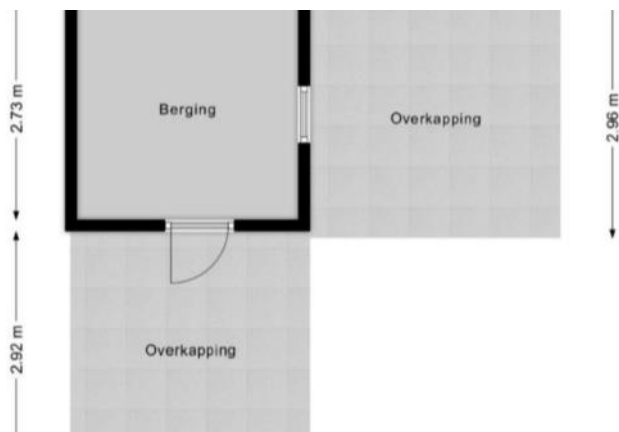
Uitstekende aansluiting op de uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Den Haag. Erasmus Universiteit, Hogeschool Rotterdam, Kralingse Bos, Winkelcentrum Prinsenland en Koperwiek op fietsafstand. Uitstekende sportvoorzieningen in de buurt (fitness, tennis, golf, voetbal en hockeyclubs), en met metrostation Capelsebrug nabij bent u binnen 8 minuten in het stadscentrum.









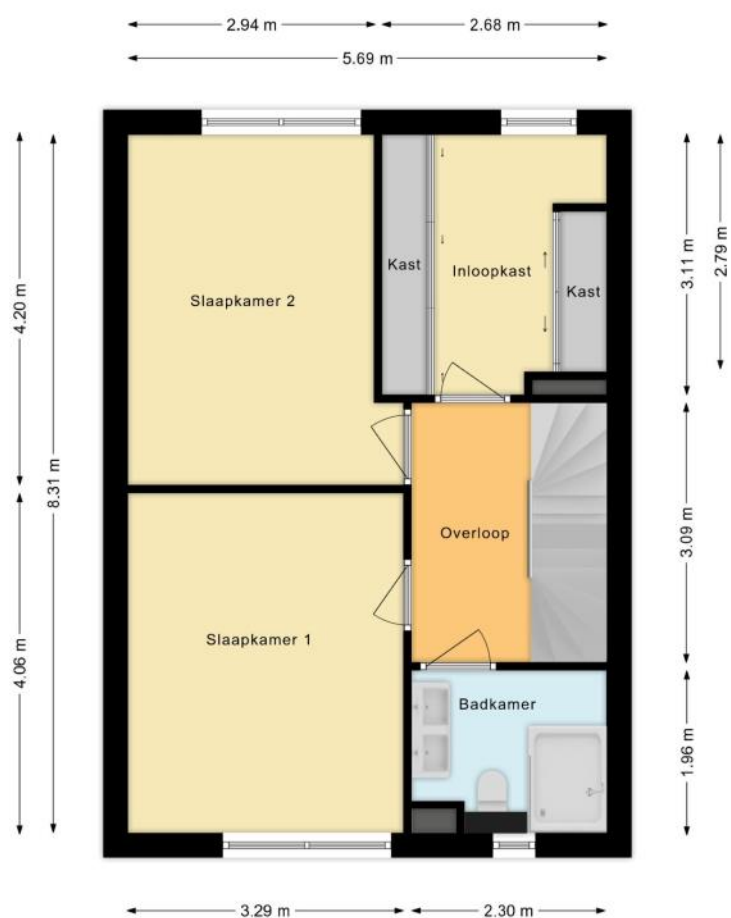




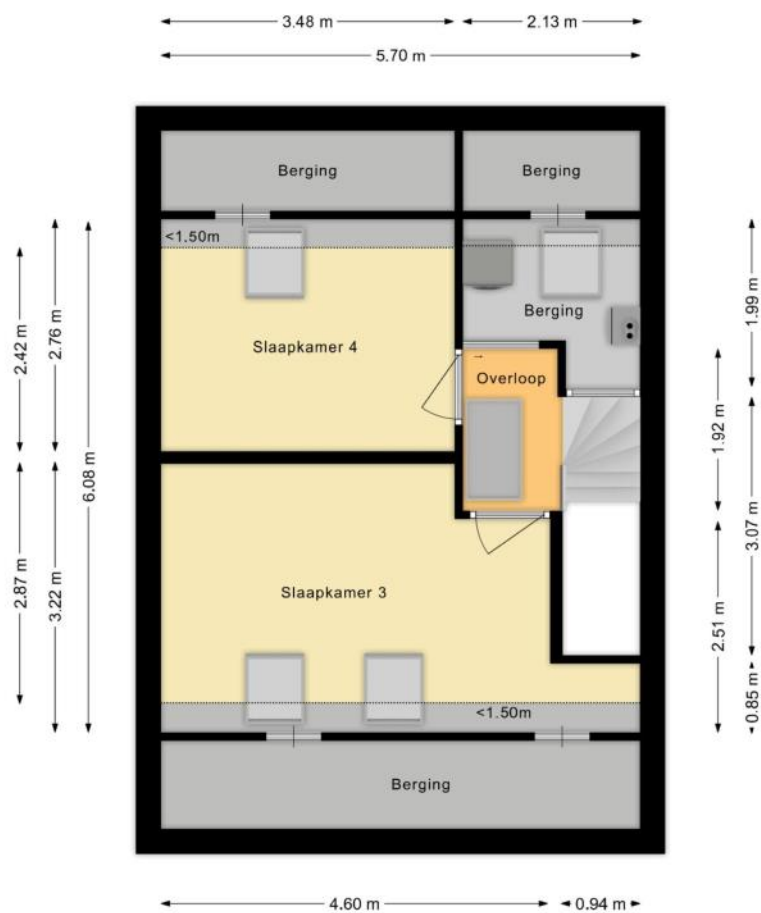
PLATTEGROND



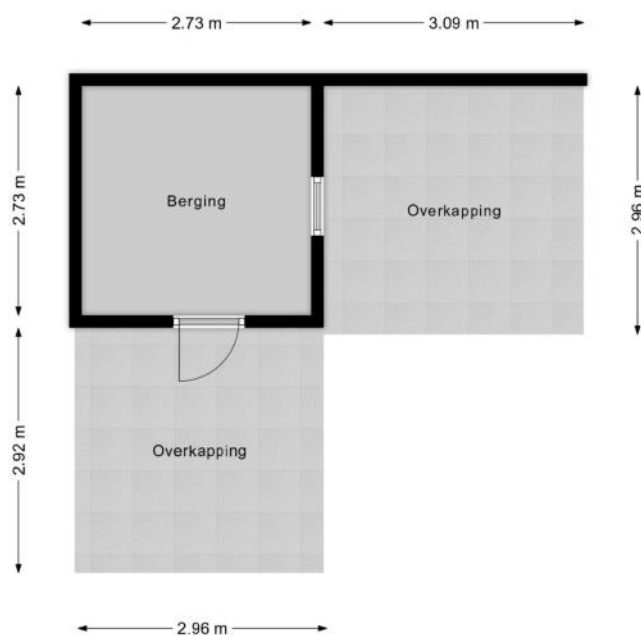
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	615 m ²
Inhoud	528 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Elektrische verwarming, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Zijtuin	260 m ² (20m diep en 13m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam BB 440

Oppervlakte	615 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> Mandelige (1/8e aandeel) brug t.b.v. toegang tot de openbare weg

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Terras grotendeels onderheid

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		

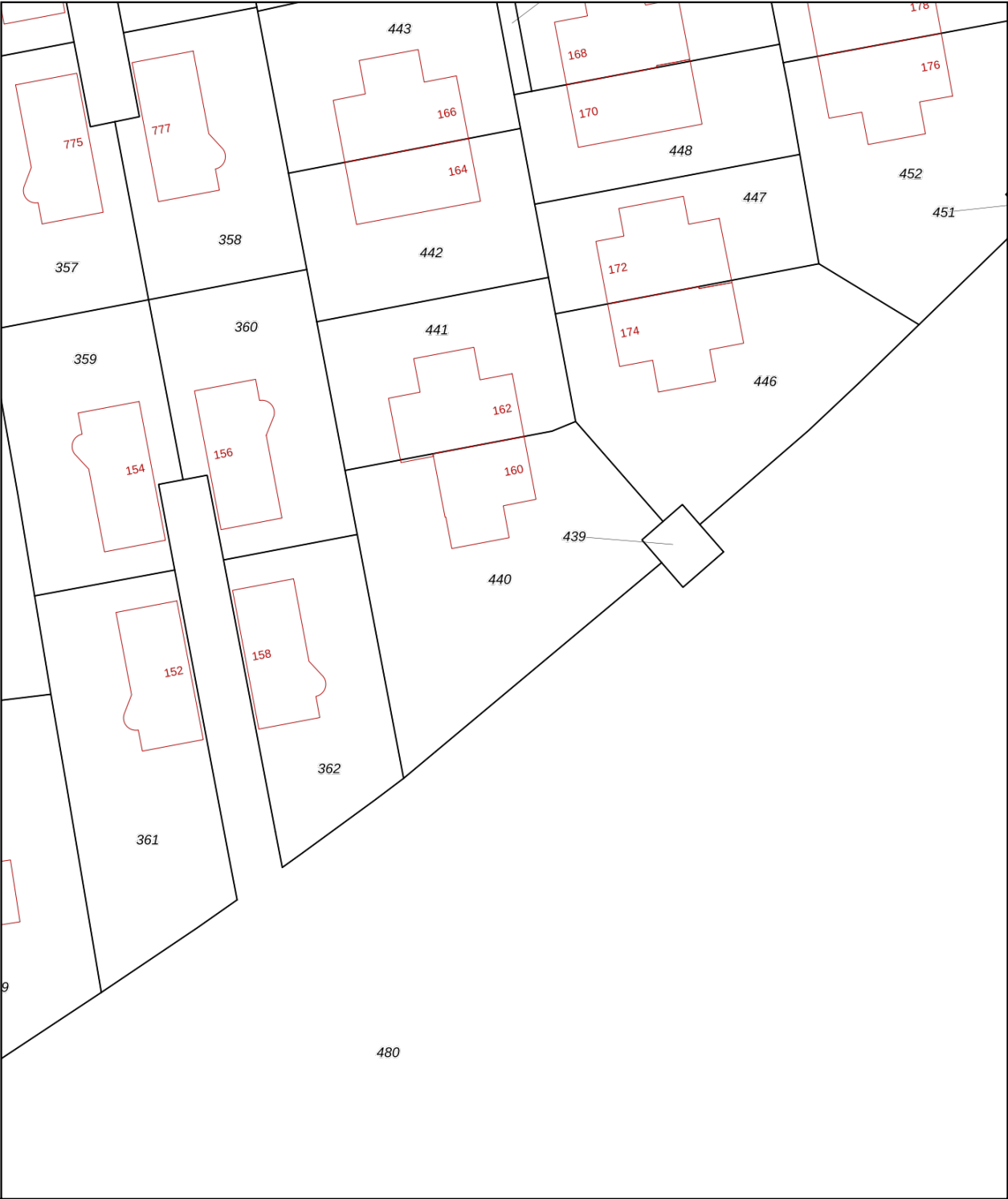
ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rotterdam

BB

440

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.