

Hoogvliet Rotterdam

Bovensim 28



te koop

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

Bovensim 28 Hoogvliet Rotterdam

RUIM GEZINSHUIS MET DIEPE TUIN EN VRIJE LIGGING

Welkom aan de Bovensim 28, een fijne eengezinswoning met veel leefruimte, vier slaapkamers en een diepe zonnige achtertuin met sfeervolle overkapping. Deze goed onderhouden tussenwoning is ideaal voor een jong gezin dat op zoek is naar rust, ruimte én comfort. De ligging aan een autoluw pad zorgt voor extra privacy en rust aan de voorzijde, terwijl je aan de achterzijde geniet van een tuin van maar liefst 17 meter diep op het zuidoosten – perfect voor lange zomerdagen in eigen tuin.

Het huis is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas en beschikt over energielabel B. Bovendien is recent in 2024 het buitenschilderwerk aangepakt, wat zorgt voor een frisse uitstraling. Extra handig zijn de berging aan de achterzijde, een tweede schuur achterin de tuin én de achterom. De woning ligt in de geliefde wijk Zalmplaat, met scholen, winkels, natuur en openbaar vervoer op loopafstand.

LICHTE WOONKAMER EN OPEN KEUKEN

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, waarna je doorloopt naar de royale woonkamer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met prettig vrij uitzicht, en aan de achterzijde vind je het eetgedeelte met directe toegang tot de tuin. De grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht, en de neutrale afwerking maakt het een fijne basis voor verschillende interieurstijlen.

De halfopen keuken in hoekopstelling is uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, oven en spoelbak. Vanuit de keuken loop je door naar de aangebouwde berging, die ook via de tuin toegankelijk is – ideaal voor het stallen van fietsen of als extra opslagruimte.

In de tussenhal, tussen woonkamer en keuken, bevindt zich het keurige toilet met fonteintje en de trapopgang naar boven.



Omschrijving

VIER RUIE SLAAPKAMERS EN ZOLDERVERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers te vinden, allemaal met rechte wanden waardoor de ruimtes optimaal te benutten zijn. Deze verdieping is perfect geschikt voor een gezin met kinderen of voor wie graag een werkkamer of logeerkamer in huis wil. De badkamer is functioneel en voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet.

De tweede verdieping is verrassend ruim en herbergt de vierde slaapkamer. Dankzij het grote Velux dakraam komt hier veel daglicht binnen, wat deze kamer een prettige plek maakt voor bijvoorbeeld een ouderslaapkamer, studio of thuishkantoor. Op de overloop is een vaste kast met daarin de cv-combiketel (Remeha HR, 2017) en de mechanische ventilatie-unit.

GROTE ACHTERTUIN MET OVERKAPPING EN ACHTEROM

De achtertuin is met zijn 17 meter diepte echt een verlengstuk van het huis. De tuin is keurig aangelegd met een combinatie van gazon en bestrating. Achterin de tuin staat een houten schuur met een sfeervolle overkapping – een heerlijke plek om te ontspannen, barbecueën of te loungen op warme dagen. Dankzij de ligging op het zuidoosten profiteer je hier van ochtend- tot laat in de middagzon.

De tuin is tevens bereikbaar via een achterom, wat ideaal is voor het naar binnen rijden van fietsen of het ophalen van tuinafval. De voortuin is eveneens netjes aangelegd en doordat de woning aan een rustig pad ligt, heb je geen inkijk van voorbijgangers of verkeer.

KINDVRIENDELIJK EN VOORZIENINGEN OM DE HOEK

De wijk Zalmplaat staat bekend als rustig en kindvriendelijk. Met basisscholen,

speelvoorzieningen, openbaar vervoer en winkels op loopafstand woon je hier bijzonder praktisch. Binnen vijf minuten wandel je naar metrostation Zalmplaat, waarmee je snel in het centrum van Rotterdam bent. Ook recreatie is dichtbij: het Ruigeplootbos, het park langs de Oude Maas en meerdere sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

De woning is gelegen op erfpachtgrond, waarbij de canon is afgekocht tot 28 augustus 2038. De erfpacht loopt tot 2087. Er geldt een niet-zelfbewoningsclausule.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 117 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 147 m²
- Bouwjaar: 1989
- Energielabel: B
- Achtertuin op het zuidoosten van ca. 17 meter diep
- Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2024
- Cv-combiketel Remeha HR (2017)
- Berging aan de achterzijde én extra schuur met overkapping
- Erfpacht afgekocht tot 28-08-2038 (looptijd tot 2087)
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

Toelichtingsclausule NEN2580;

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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



Kenmerken>



Woonoppervlakte

111 m²



Bouwjaar

1989



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

160 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	415 m ³
Bouwjaar	1989
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

B





















Kadastrale>gegevens>

Adres

Bovensim 28

Postcode/plaats

3192 HA Hoogvliet Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 909

Kadastraal eigendom

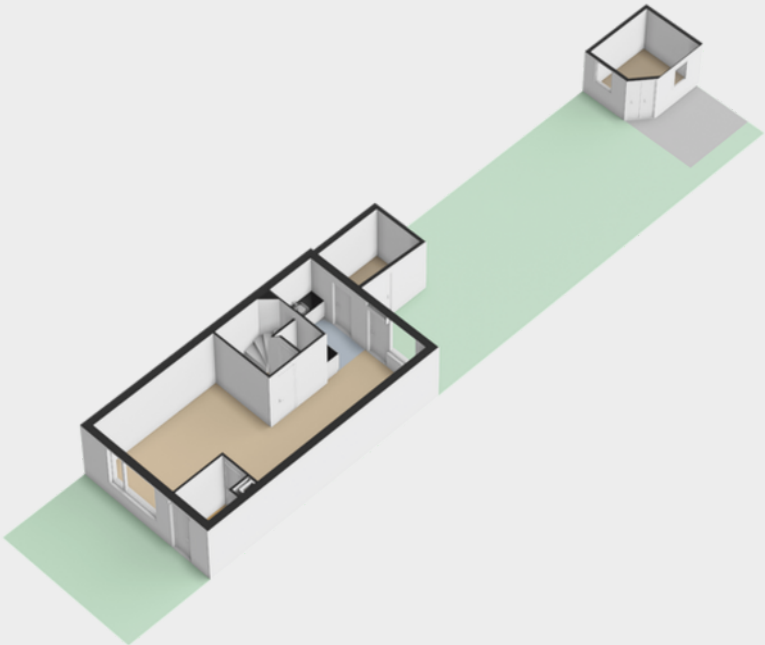
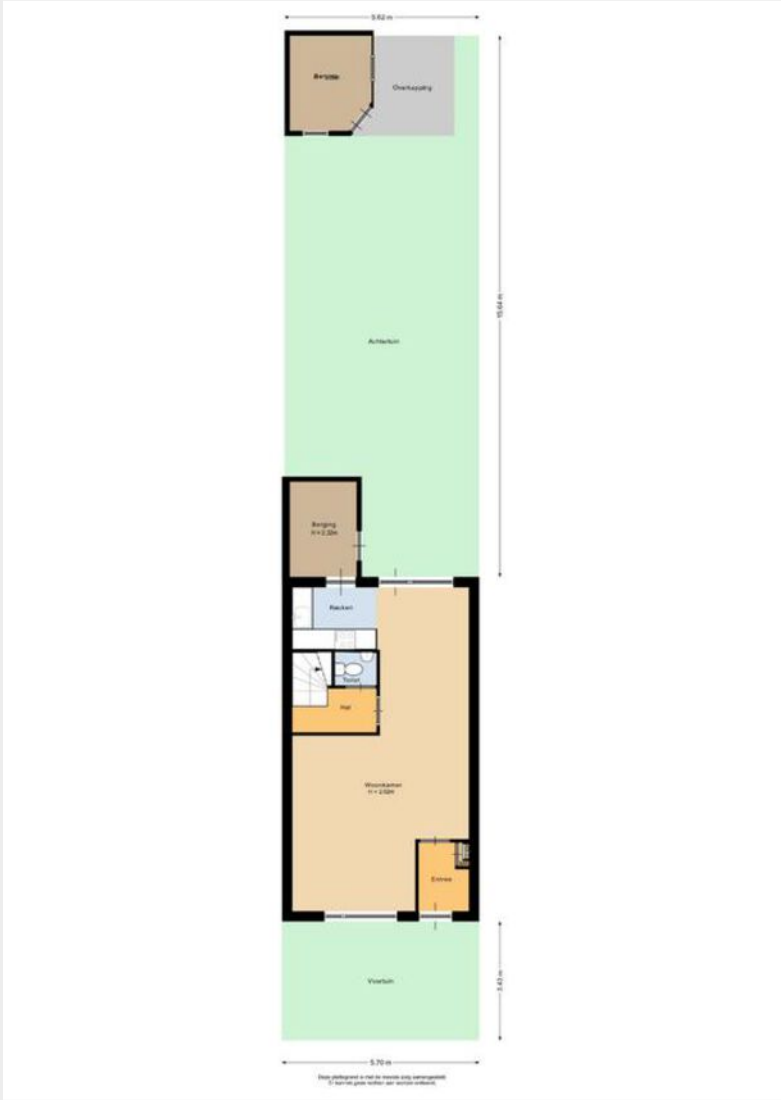
Eigendom belast met erfpacht

Perceelpervlakte

160 m²



Plattegrond



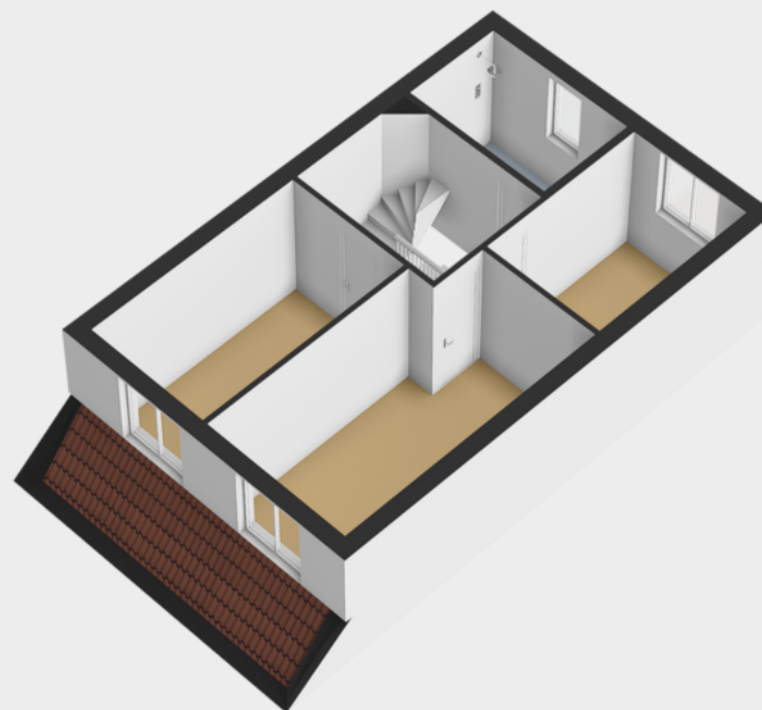
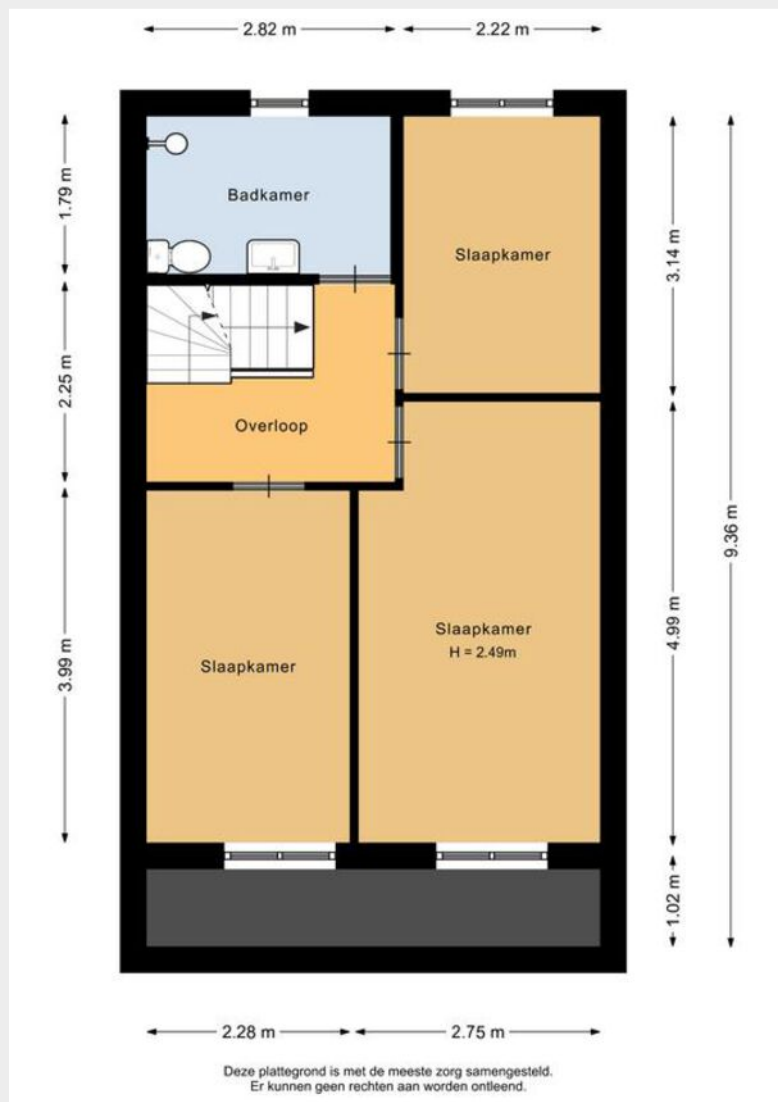
Plattegrond



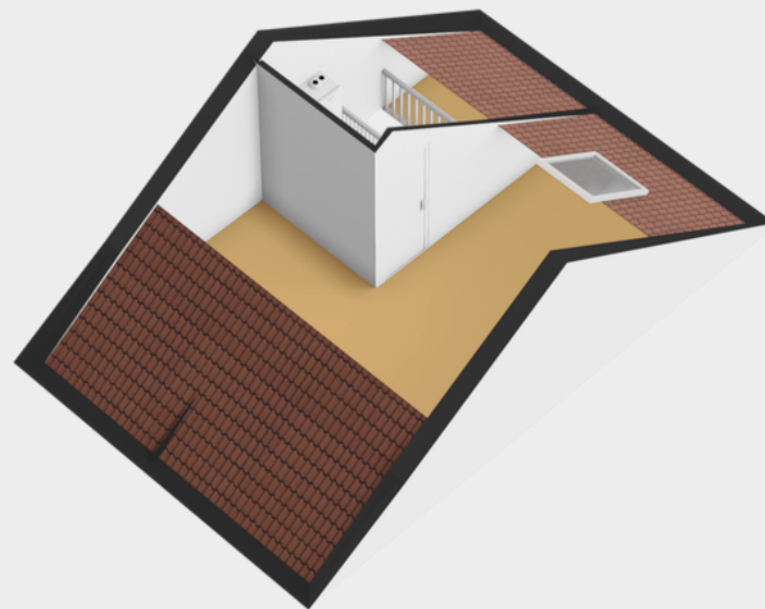
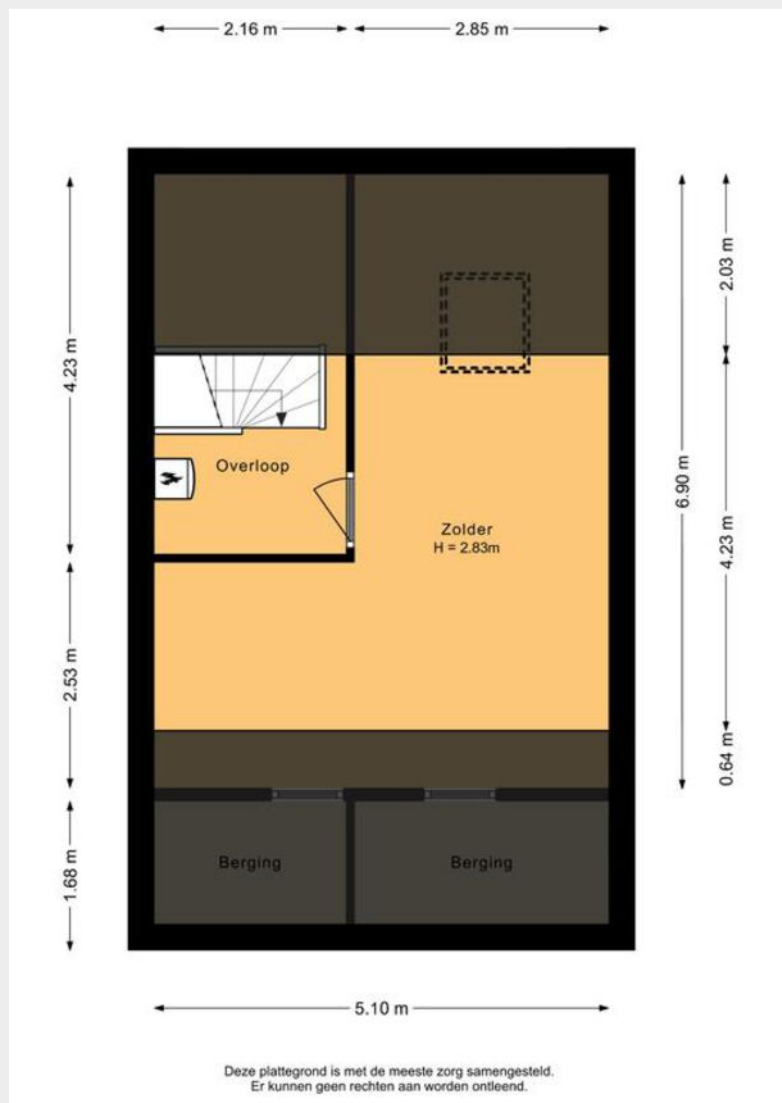
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



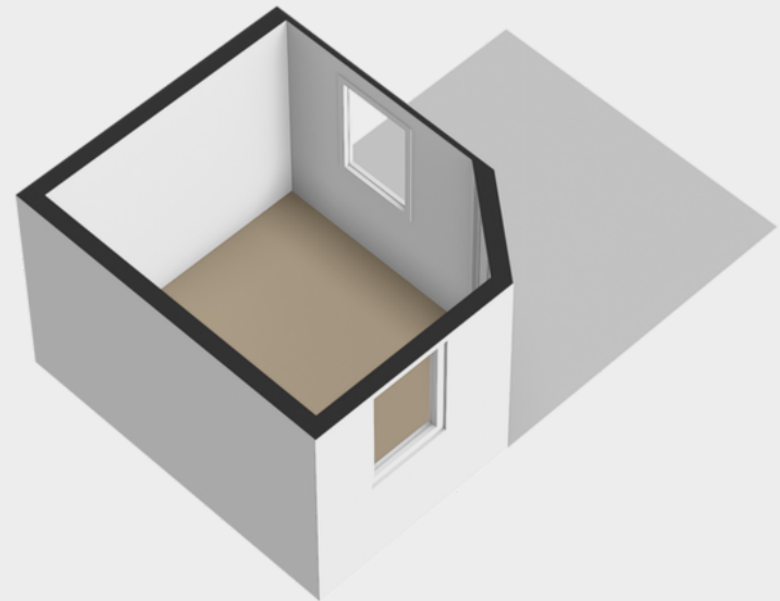
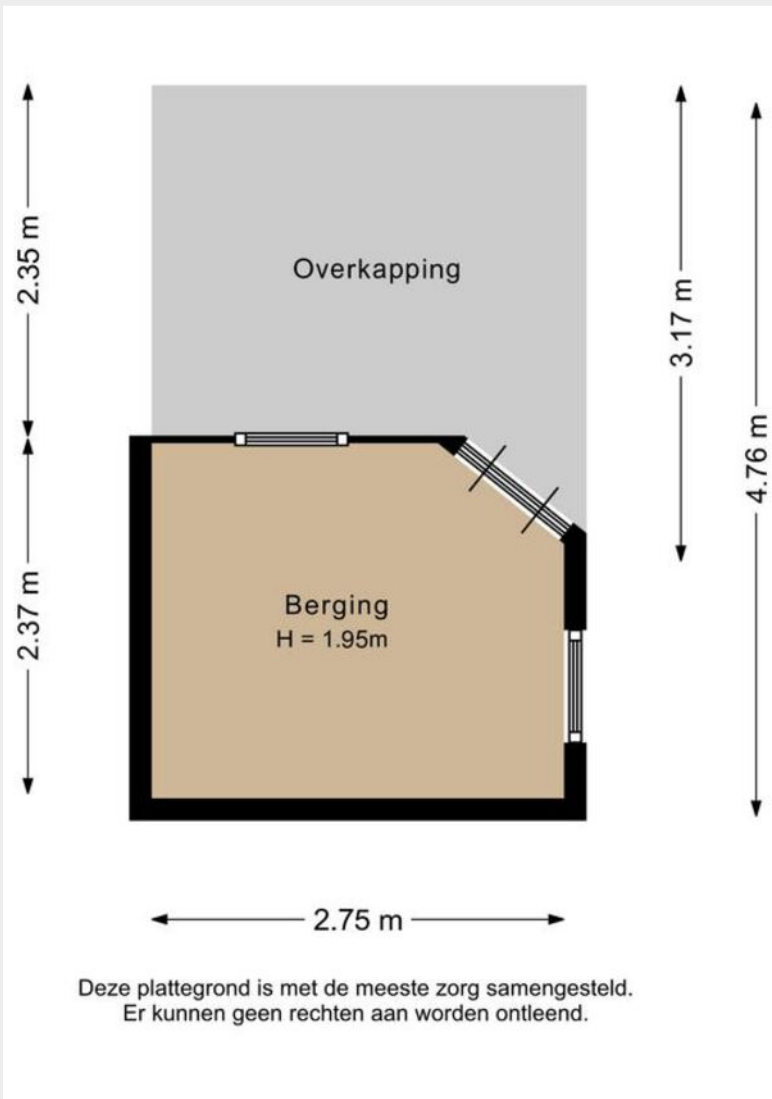
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars
Doctor J.M. Den Uyllaan 17
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheekw.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl



Bas>
Hokke>

Vastgoedadviseur
06 47 40 33 37
bas@denrooijenenvanherk.nl



Ties>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer>

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





den>rooijen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

