

Rotterdam

Violierstraat 24 D



te>koop>

Vraagprijs
€ 350.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

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

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Omschrijving

Ruim en licht 3/4-kamer appartement met vrij uitzicht, eigen parkeerplaats in de rustige woonwijk Bloemhof!

Op zoek naar een instapklaar appartement met twee slaapkamers (mogelijkheid tot een 3e slaapkamer), een ruim balkon op het ZUIDWESTEN én een eigen parkeerplek? Dan zit je goed op de Violierstraat 24 D. Dit lichte 3/4-kamer appartement ligt op de bovenste verdieping van een modern, goed onderhouden complex in Rotterdam-Zuid. Met een royale woonkamer, een fijne keuken, een verzorgde badkamer en een afgesloten binnentuin is dit een geweldige plek voor starters of een klein gezin.

De ligging is gunstig: op fietsafstand van winkelcentrum Zuidplein én metrostation Maashaven. Ook andere voorzieningen, zoals supermarkten, speeltuinen en openbaar vervoer, vind je allemaal in de directe omgeving. Rustig wonen, met de stad binnen handbereik!

LICHTE WOONKAMER MET UITZICHT EN BALKON

Binnenkomen doe je via het afgesloten portiek met lift of trap. Eenmaal op de tweede, tevens bovenste, verdieping stap je binnen in een frisse hal. Hier vind je onder andere het toilet (2022 vernieuwd), de meterkast, twee aparte bergruimtes en een wasruimte met opstelling voor de wasmachine en droger.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele ramen en over de volledige breedte gesitueerd. Vanuit de woonkamer loop je zo het overdekte balkon/terras op. Dankzij de ligging op het zuidwesten zit je hier in de middag en avond lekker in de zon. Het balkon is keurig aangekleed met plantenbakken en een verticale groene wand. Een fijne buitenplek waar je écht iets aan hebt.

MODERNE KEUKEN EN TWEE RUIME SLAAPKAMERS (MOGELIJKHEID TOT EEN 3E SLAAPKAMER)

De open keuken is geplaatst in een rechte opstelling en heeft een strak zwart werkblad. Je hebt hier alles bij de hand: een keramische kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. De opstelling is praktisch en ruim genoeg om ook met meerdere personen tegelijk te koken.

Verder telt het appartement twee slaapkamers, waarvan de grootste ideaal is als master bedroom. De andere kamer kan perfect dienst doen als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Er is een mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer, zodat deze woning ook uitermate geschikt is voor kleine/jonge gezinnen.

De badkamer is fris afgewerkt in lichte kleurstelling en beschikt over een ligbad, douche en wastafelmeubel (2024). Ook hier is de afwerking netjes, waardoor je direct kunt verhuizen zonder te klussen.

COMPLEX MET BINNENTUIN, PARKEERPLAATS EN LIFT

Dit appartement maakt deel uit van een modern complex uit 2007, met een actieve en gezonde VvE. Je beschikt over een eigen overdekte parkeerplaats (#11) in de afgesloten onderbouw, een gezamenlijke fietsenstalling en een nette gemeenschappelijke binnentuin met speeltuin. Door deze gemeenschappelijke binnentuin is een fijne gemeenschap ontstaan met betrokken burens. Dit complex is ideaal voor kleine gezinnen met kinderen waar je voldoende groen om je heen hebt!

Ook fijn: de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht en het appartement heeft energielabel A, dus lage maandlasten én duurzaam wonen. Kortom: een compleet en goed verzorgd appartement op een fijne locatie.

Omschrijving

BLOEMHOF MET ALLE VOORZIENINGEN IN DE BUURT

Violierstraat 24 D ligt in Rotterdam-Zuid, op een rustige locatie nabij winkelcentrum Zuidplein. Dit deel van de stad is volop in ontwikkeling en biedt een mooie mix van stedelijke voorzieningen en rustige woonstraten. Binnen een paar minuten wandelen ben je bij de metro of op de bus, waarmee je in no-time in het centrum van Rotterdam staat.

Zuidplein zelf biedt een breed scala aan winkels, supermarkten, horeca en een modern theater. Ook het recent vernieuwde Zuidpleinplein met veel groen en zitplekken maakt het een prettige plek om te wonen. Voor een wandeling of een rondje hardlopen zit je zo in het Zuiderpark; een van de grootste stadsparken van Nederland.

De wijk is goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Via de Maastunnel ben je snel aan de noordkant van de stad en met meerdere uitvalswegen in de buurt rijd je zo richting de snelweg. Kortom: een fijne, praktische woonomgeving met alles binnen handbereik.

KENMERKEN

- Bouwjaar: 2007
- Oppervlakte 95 m²
- Buitenruimte: balkon/terras op het ZUIDWESTEN
- Energielabel: A
- Voorzien van nieuwe laminaatvloer (2022)
- Nieuw toilet 2022
- Vloerverwarming aanwezig
- Mogelijkheid tot 3e slaapkamer

- Parkeerplaats: eigen parkeerplaats #11 in afgesloten onderbouw
- VvE-bijdrage: ca. € 156,- per maand
- Erfpacht: eeuwigdurend afgekocht
- MVE-D woning: Zelfbewoningsplicht
- Oplevering: in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis altijd jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

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 niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA 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'



Kenmerken



Woonoppervlakte

95 m²



Bouwjaar

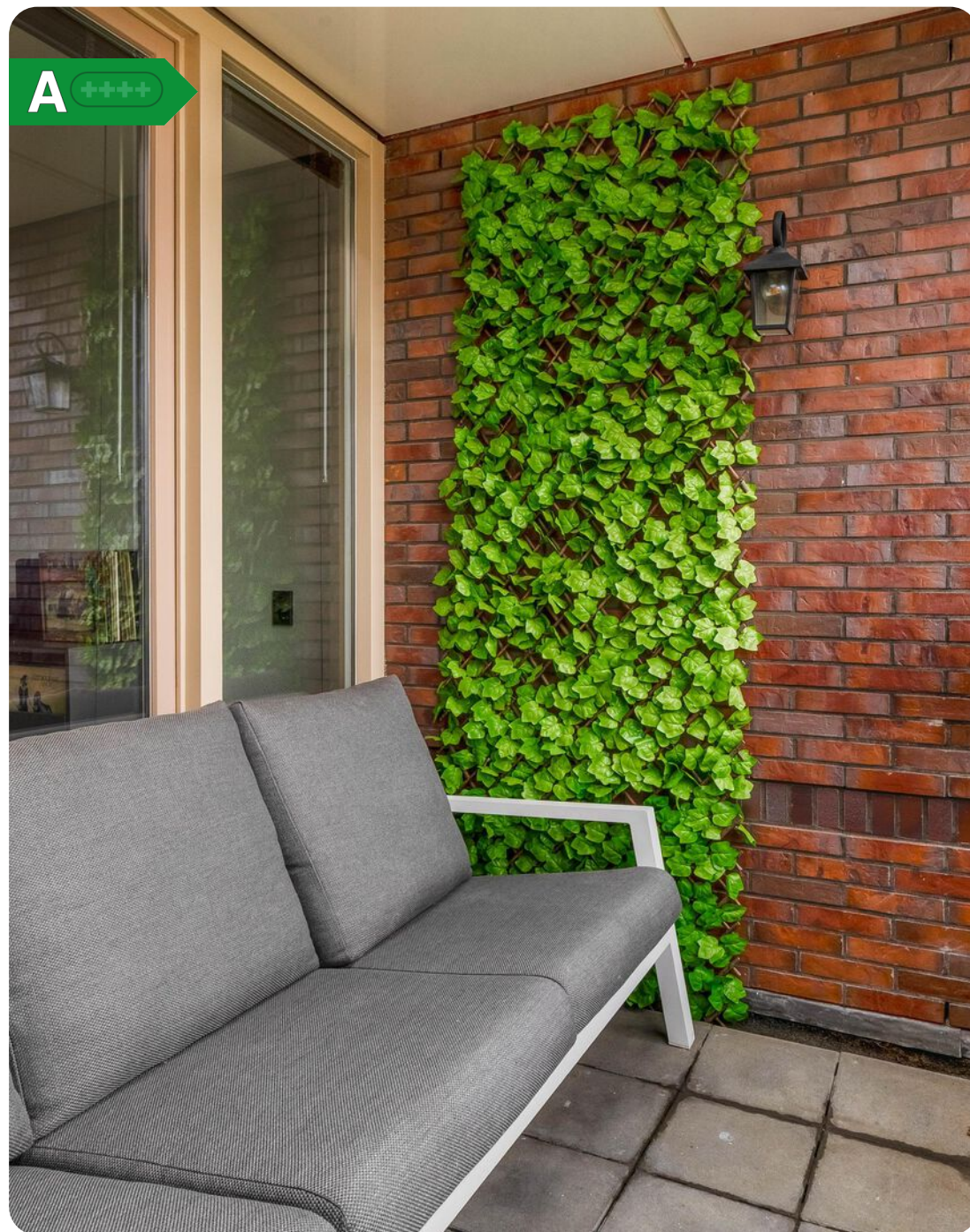
2007



Slaapkamers

2

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	95 m ²
Inhoud	302 m ³
Bouwjaar	2007
Verwarming	c.v.-ketel (2020)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

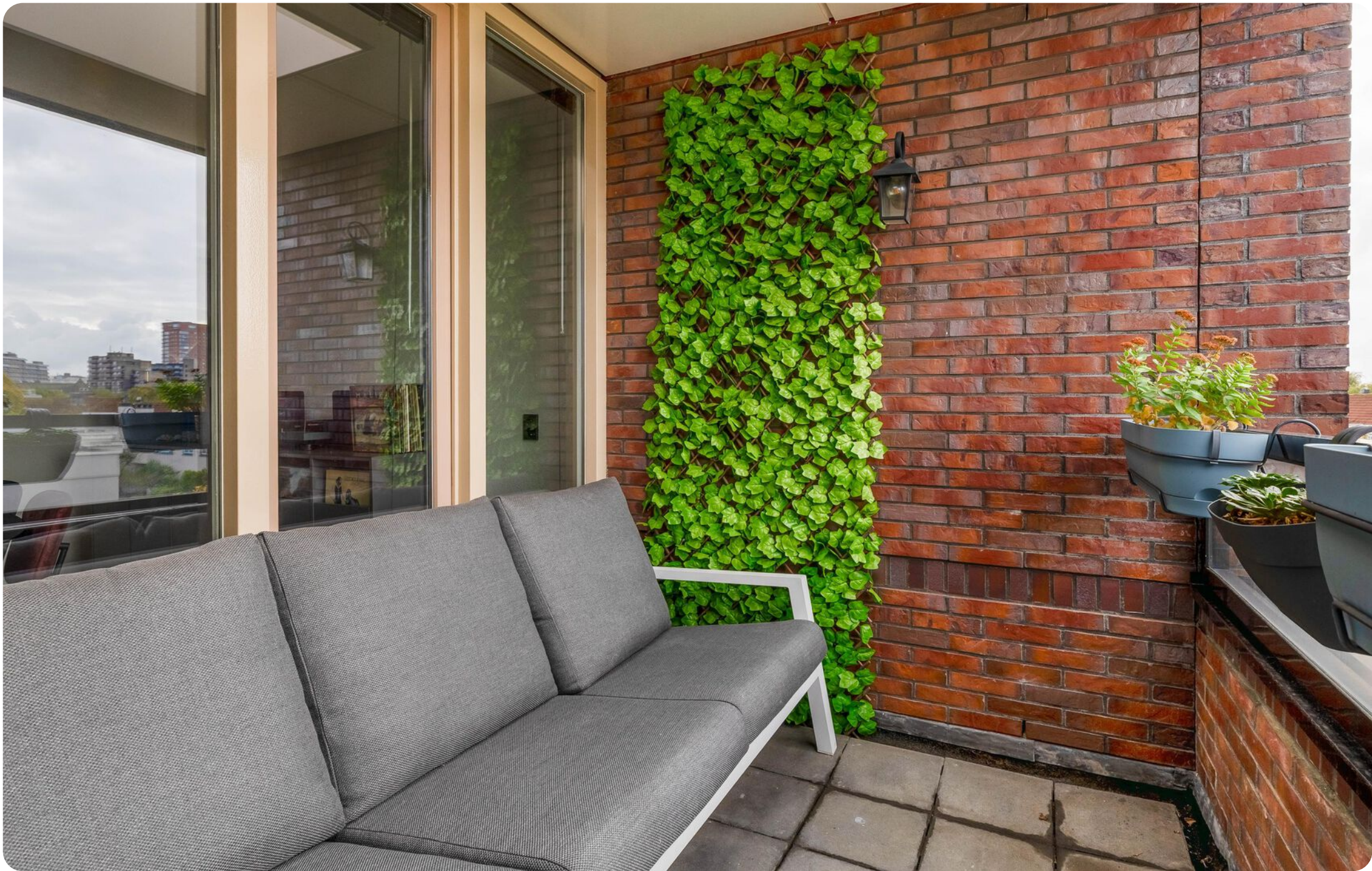










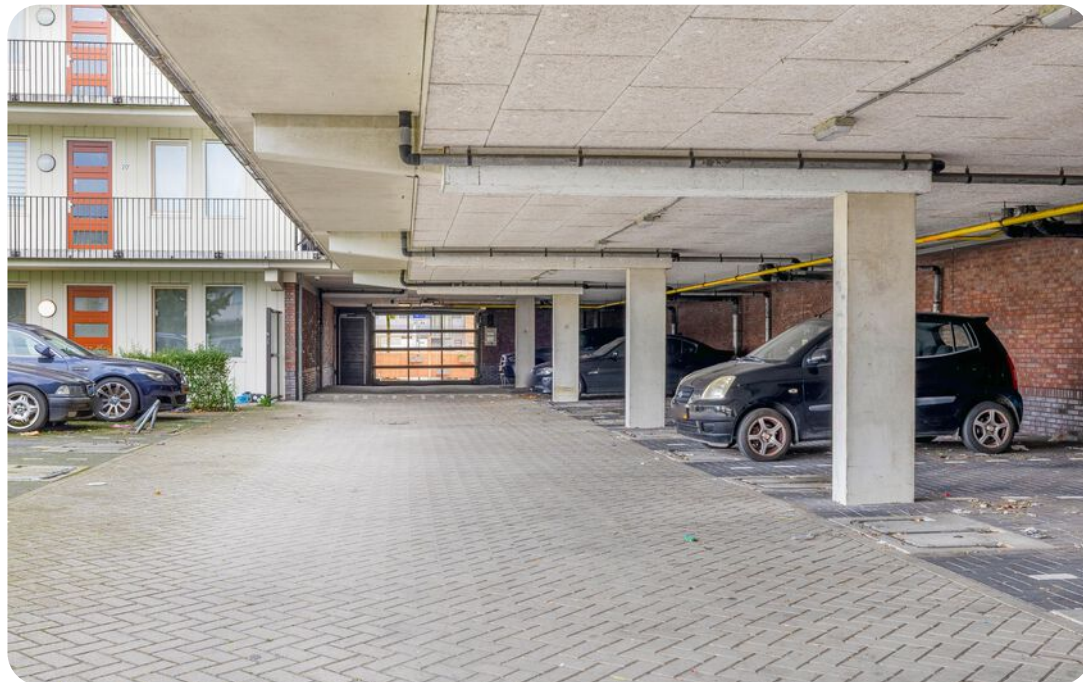




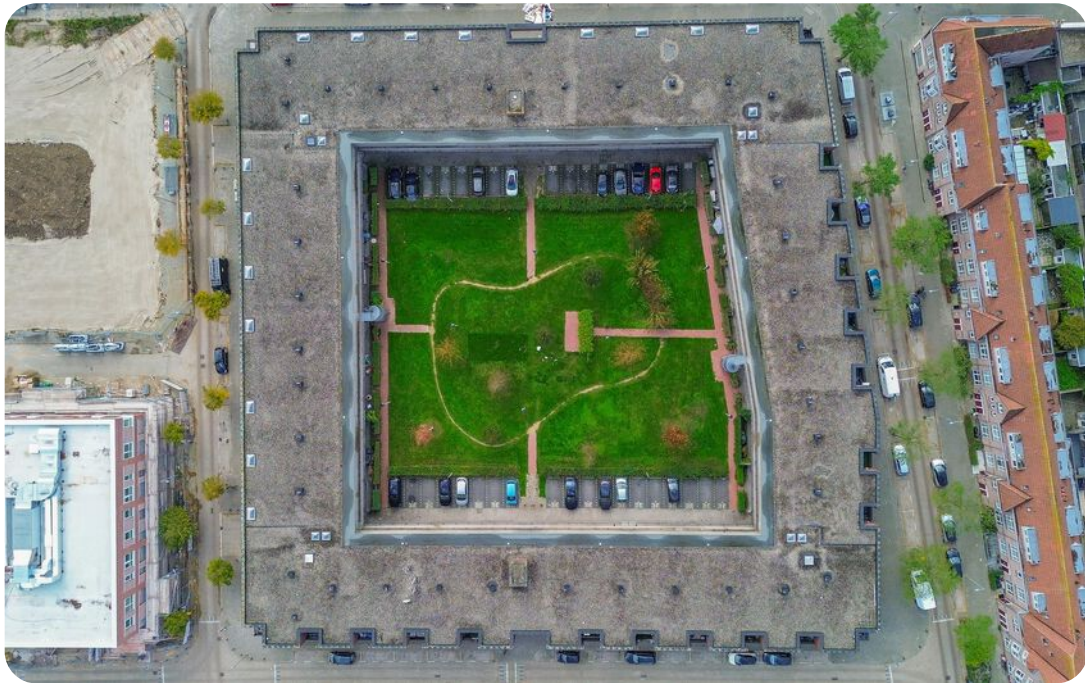
















Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Violierstraat 24 D

Postcode/plaats

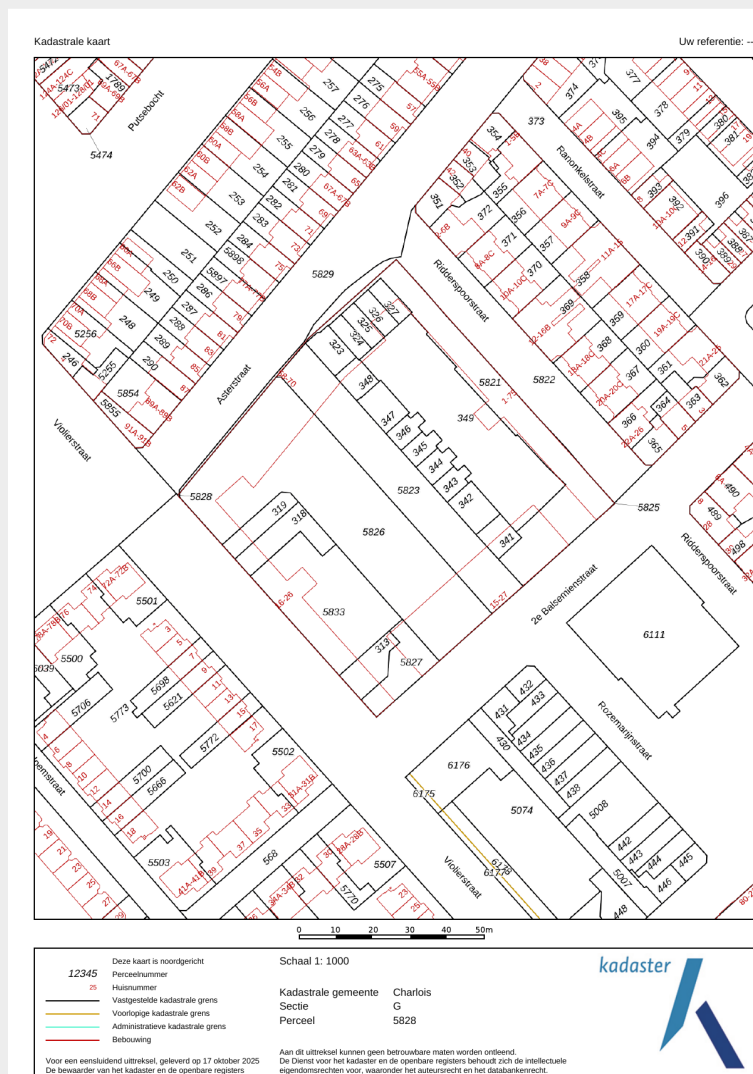
3073 TT Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie G, G, nummer 5834, 5834

Kadastraal eigendom

Eigendom belast met erfpacht, Eigendom belast met erfpacht



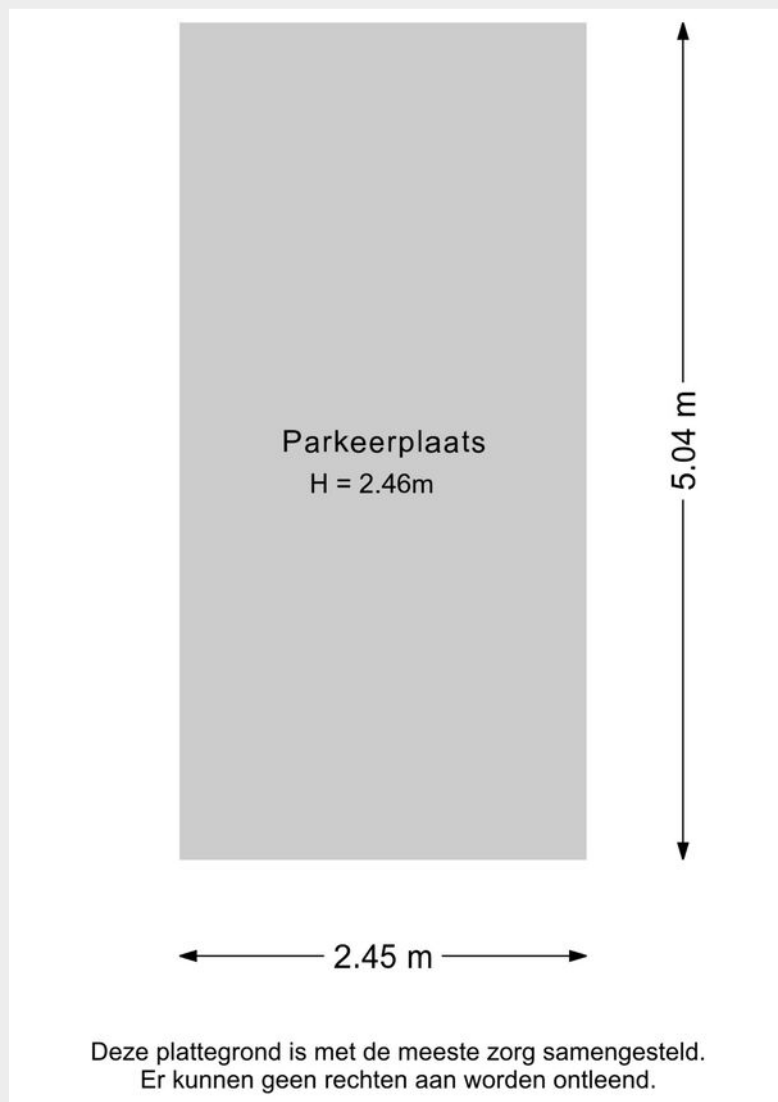
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- kookplaat	X		
- Lamp toilet			X	- (gas)fornuis	X		
- Plafondlampen hal		X		- afzuigkap	X		
				- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koelkast	X		
- Kledingkast			X	- vriezer	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- toilet	X		
- overgordijnen			X	- toilethouder	X		
- vitrages			X	- toiletborstel(houder)	X		
- lamellen			X	- fontein	X		
- jaloezieën			X				
- (losse) horren/rolhorren			X	Badkamer met de volgende toebehoren			
				- ligbad	X		
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- laminaat	X			- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning			X				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
(nep)klimop balkon			X				

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 Rotterdam 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 vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. 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:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.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.

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 ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Nathalie>
Sponselee>

NVM Makelaar

06 17 83 01 49
nsponselee@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Shannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

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

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.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.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

