

Rotterdam

Prinsenlaan 609 A



te>koop>

Vraagprijs
€ 469.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel 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.



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Omschrijving

- NIEUW IN DE VERKOOP -

Dit appartement aan de Prinsenlaan 609a biedt het beste van twee werelden: rustig wonen in het groen én de stad Rotterdam om de hoek.

Het instapklare vierkamer appartement op de tweede verdieping is ruim, licht en biedt genoeg comfort voor veel woonplezier. Bij het appartement hoort een eigen parkeerplek in de inpandige garage.

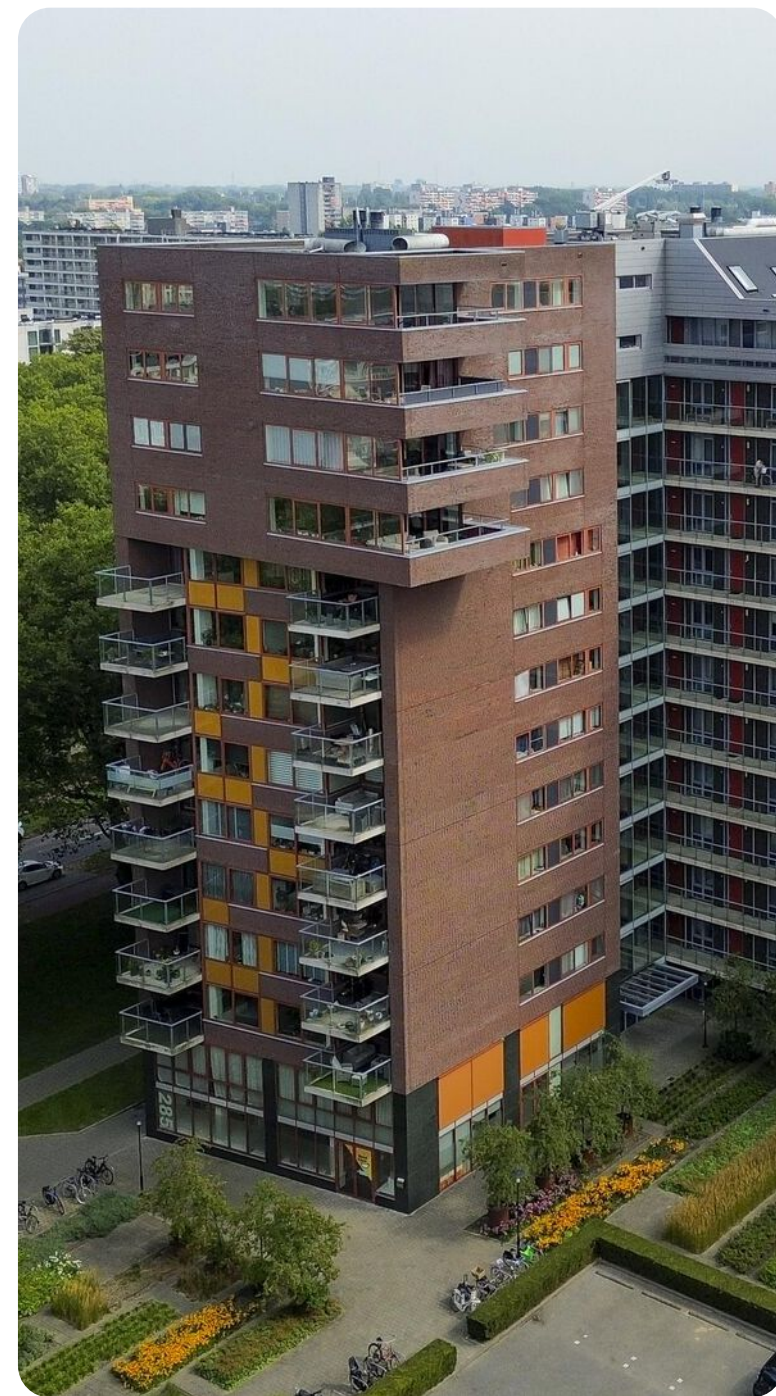
Op deze locatie komt eigenlijk alles samen. Met het Prinsenvpark als verlengstuk van de woonkamer woon je middenin het groen en door de uitstekende OV-verbindingen is de stad nooit ver weg. Zo geniet je binnen no-time van alles wat het bruisende Rotterdam te bieden heeft.

Iets dichterbij huis -in de gezellige en kindvriendelijke wijk Prins Alexander- zijn ook alle faciliteiten ruimschoots aanwezig. Hier vind je naast scholen, speeltuinen en sportverenigingen ook een zwembad, de bibliotheek, winkelcentra Het Lage Land én Alexandrium en zijn er diverse horecagelegenheden. Het naast de deur gelegen Kralingse Bos is bij uitstek de plek voor ontspanning.

INDELING

CENTRALE HAL: Vanuit de stijlvolle entree loop je zo door naar het trappenhuis, de liften en de inpandige parkeergarage; uiteraard afgesloten en alleen toegankelijk voor bewoners. Alles is strak verzorgd en praktisch ingedeeld.

APPARTEMENT: Je komt het appartement binnen in een nette, ruime hal die toegang geeft tot alle ruimtes in huis. De lichte en ruime woonkamer vormt het hart van het appartement. Dankzij de open keuken blijf je altijd in contact met de rest van het gezin of jouw gasten. De moderne keuken is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en compleet ingericht met onder andere een strak elektrisch inductie fornuis met zeer ruime oven van het merk Bertazzoni. De keuken is verder voorzien van een afzuigkap, magnetron, vaatwasser en



Omschrijving

ruime spoelbak. Het composieten aanrechtblad loopt bewust verder door dan de onderliggende kasten zodat er gezellig aan de bar gegeten kan worden. De keuken bevat alles wat je nodig hebt voor dagelijks gemak én sfeervol koken. De huidige bewoners hebben het appartement verduurzaamd en zijn afgestapt van koken op gas. Dit is gerealiseerd door een 3-Fasen aansluiting in de meterkast. De badkamer is modern en ruim; voorzien van een inloofdouche en dubbel wastafelmeubel. Het aparte toilet met fonteintje is praktisch geplaatst in de hal.

Tot slot is er nog een inbandige berging waar je de wasmachine en droger kwijt kunt. Ook de CV-ketel en de warmte-terugwininstallatie zijn hier –handig en uit het zicht– opgesteld. De huidige bewoners hebben bewust twee waterkranen gemonteerd, zodat de wasmachine aangesloten kan blijven op het moment dat de CV-installatie bijgevuld dient te worden.

VERKOPER AAN HET WOORD:

"Het is voor ons tijd voor een nieuwe stap. Maar wat hebben wij hier lang met veel plezier gewoond. We nemen dan ook afscheid met gemengde gevoelens. Deze plek heeft echt alles! Dichtbij de stad –dus die vrijdagmiddagborrel hoef je niet over te slaan– én tegelijkertijd midden in het groen. Het is er ideaal voor kinderen. Zo heeft onze dochter zich meer dan vermaakt in allerlei speeltuinen in de buurt.

Faciliteiten vind je op loopafstand. Denk aan winkels, scholen, kinderopvang, een zwembad, sportverenigingen en de metroverbinding. We hebben vaak genoten van een wandeling in het Kralingse Bos of een hapje gegeten bij een van de gezellige restaurantjes in Kralingen. De stad voelt dichtbij, maar zodra je thuis bent, ervaar je rust en ontspanning. Het appartement is licht, comfortabel en praktisch ingedeeld – een fijne plek waar je je snel thuis voelt. We kijken met veel warme gevoelens terug

op onze tijd hier en hopen dat de nieuwe bewoners er net zo van zullen genieten als wij hebben gedaan."

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 2008;
- 99 m² woonoppervlakte;
- Instapklaar appartement op de 2e verdieping;
- Energielabel A, (geldig tot 14-11-2027);
- Moderne, duurzame keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur;
- Zonnig balkon op het noordwesten;
- Gunstige ligging t.o.v. winkels en alle andere dagelijkse voorzieningen;
- Eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage;
- Fietsenstalling aanwezig;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2008);
- Energiezuinige WTW-unit aanwezig;
- Volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR-glas;
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van circa €245,- per maand. Deze bijdrage is een combinatie van VVE appartementencomplex en VVE parkeren. Het volledige pand wordt 2x per week schoongemaakt door een professioneel bedrijf en tevens vindt er proactief onderhoud plaats om alles netjes en werkbaar te houden;
- Nabij openbaar vervoer (bus, metro) en uitstekende bereikbaarheid richting diverse uitvalswegen;
- Oplevering vanaf medio mei 2026.

Omschrijving

CENTRALE LOCATIE

Het goed onderhouden appartementencomplex bevindt zich op loopafstand van het Kralingse Bos en alle dagelijkse faciliteiten. Het Lage Land staat bekend om zijn groene parken waar kinderen veilig kunnen spelen en jij heerlijk kunt wandelen, fietsen en relaxen. Het Prinsenveld dat voor de deur ligt is daar zo'n voorbeeld van en wordt vaak gebruikt voor een ontspannende wandeling of sportieve activiteit.

Met uitstekende verbindingen naar het stadscentrum van Rotterdam, ben je nooit ver verwijderd van de bruisende stedelijke voorzieningen. Het centrum van Rotterdam, de gezellige straatjes in Kralingen en het winkelcentrum Alexandrium zijn verrassend dichtbij; zowel per fiets als per auto, maar ook met het openbaar vervoer ben je er snel. En natuurlijk zijn er de goede uitvalswegen naar de A16 en A20.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je 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

spraak 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'

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



Kenmerken



Woonoppervlakte

99 m²



Bouwjaar

2008

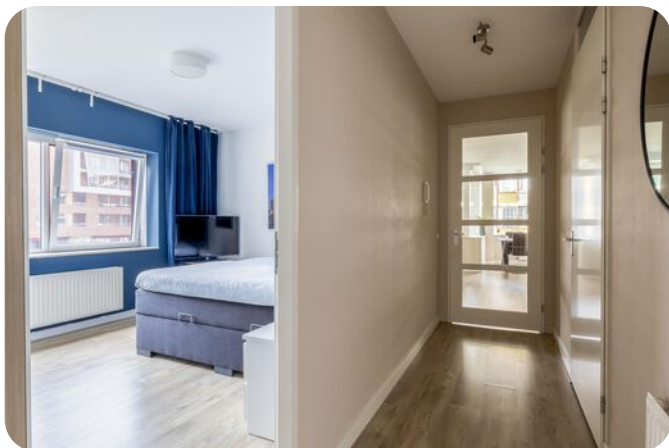


Slaapkamers

3

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	99 m ²
Inhoud	324 m ³
Bouwjaar	2008
Verwarming	c.v.-ketel, warmte terugwininstallatie (2008)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie







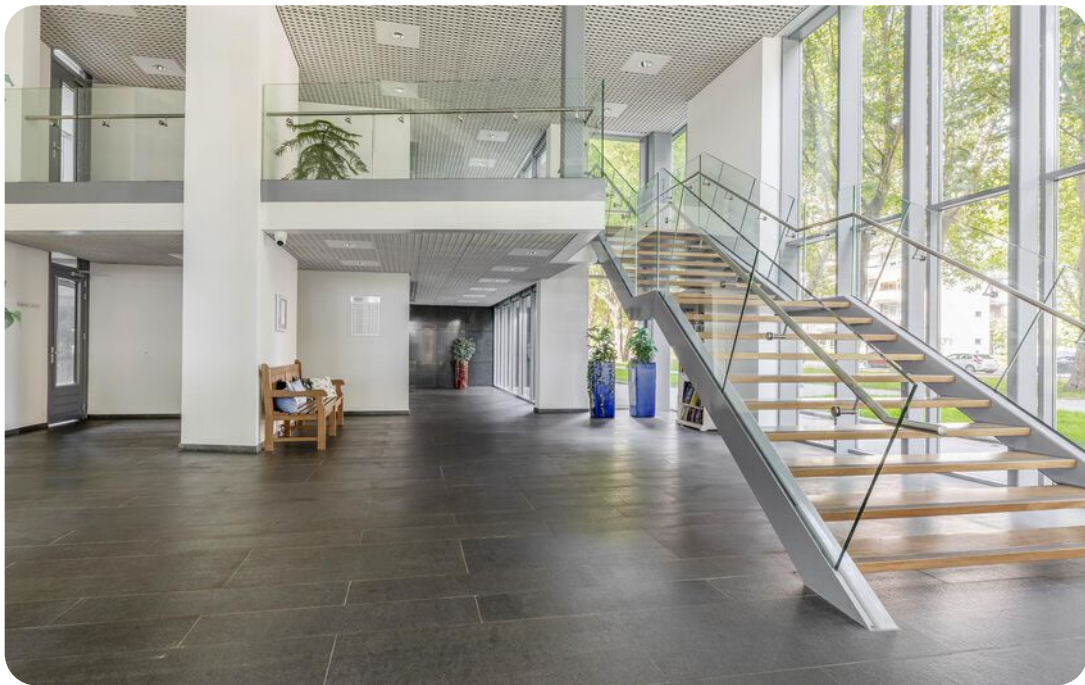
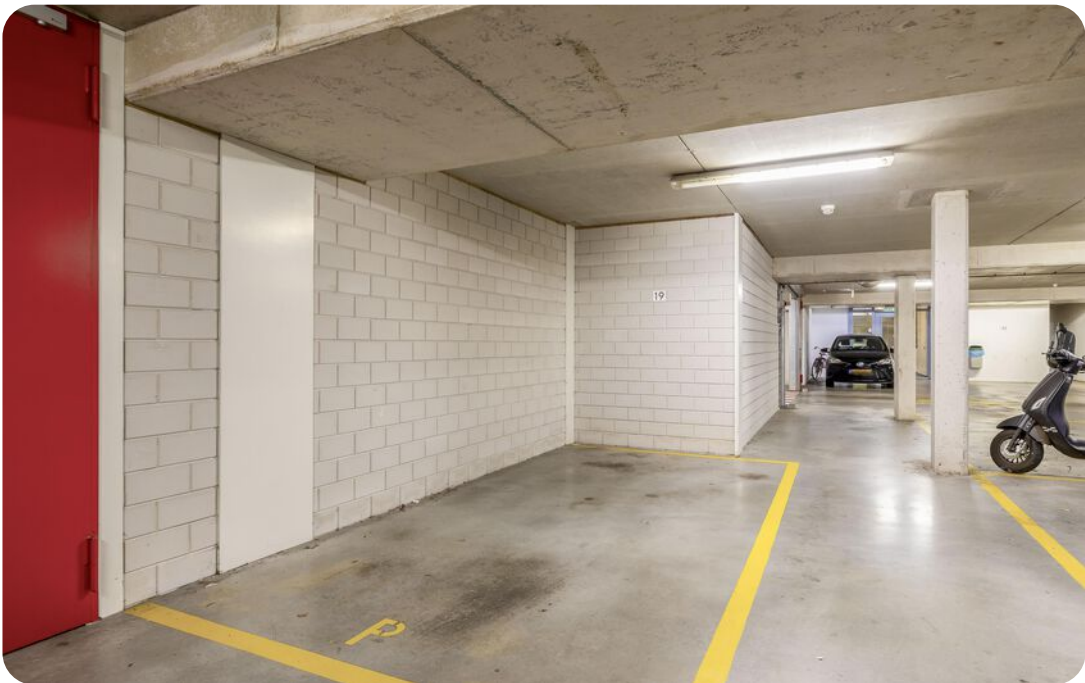




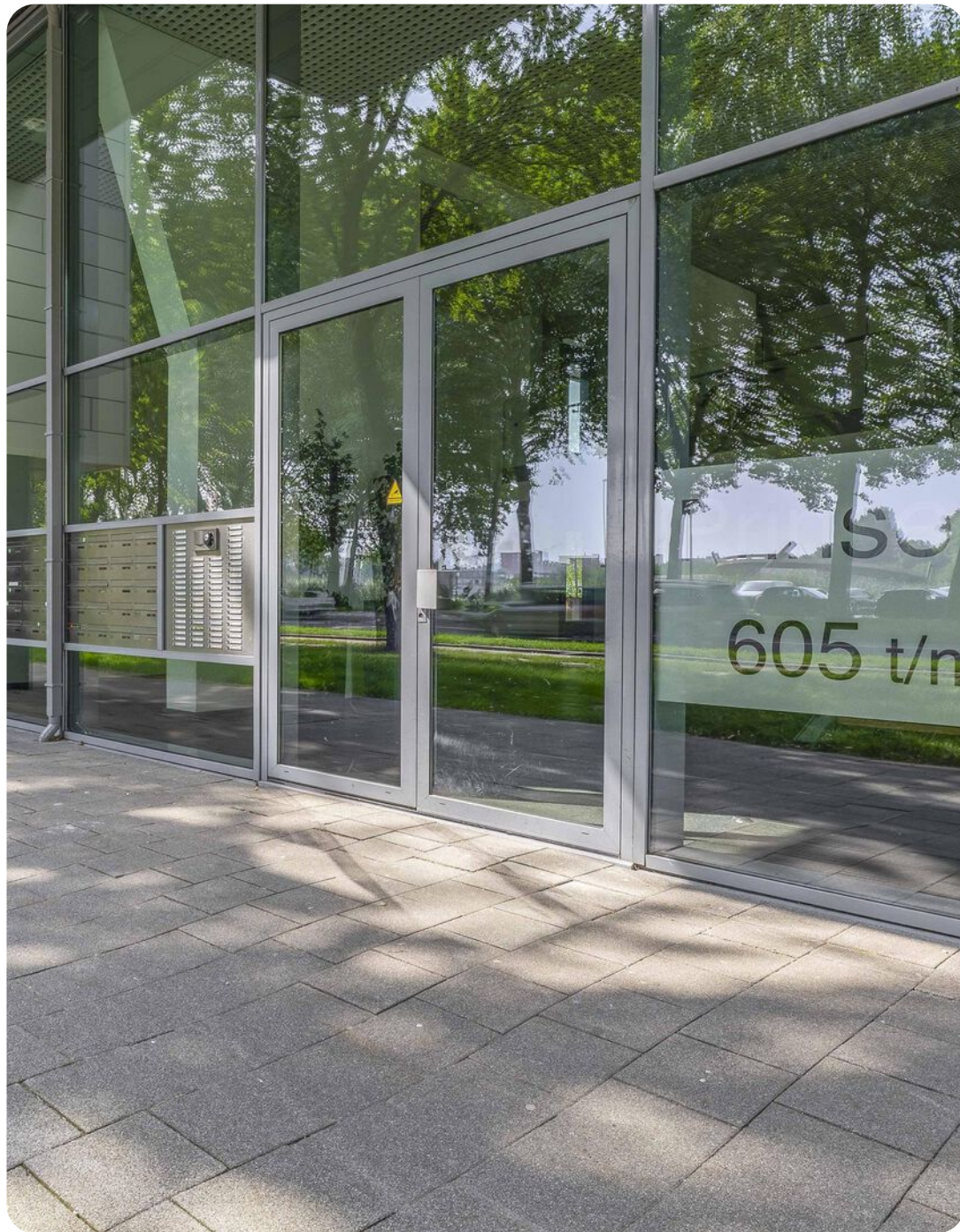












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Prinsenlaan 609 A

Postcode/plaats

3067 TZ Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie K, K, K, nummer 2506, 2506, 2506

Kadastraal eigendom

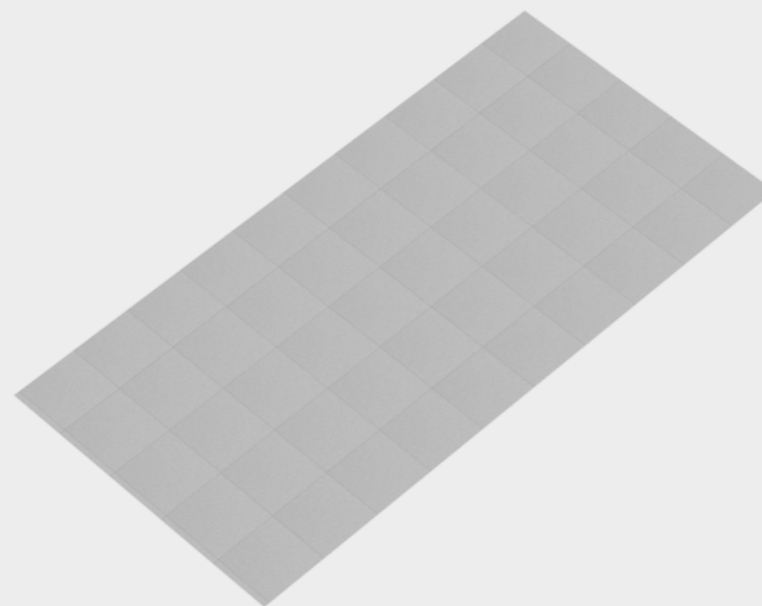
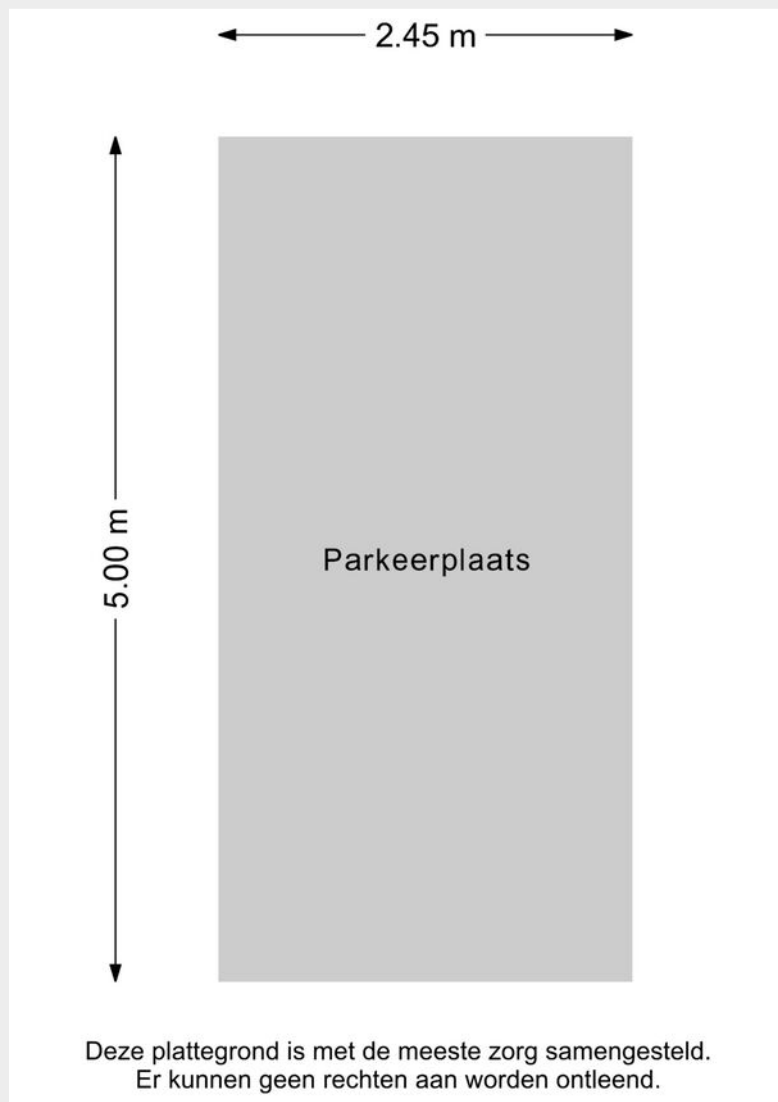
Volle eigendom, Volle eigendom, Volle eigendom



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- Stellingkast berging			X
Verlichting, te weten				- TV Kast en eettafel			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X				
- losse (hang)lampen			X	Woning - Keuken			
				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- PAX Kledingkasten Master Bedroom (eind 2023)			X	- kookplaat	X		
				- (gas)fornuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails			X	- magnetron	X		
- gordijnen			X	- oven	X		
- rolgordijnen			X	- koel-vriescombinatie	X		
- jaloezieën			X	- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X						
- Balkon Hordeur	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	
Overig, te weten				- fontein	X		
- Wandplanken woonkamer	X						
- Bank			X	Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- Handdoekenkast	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
(Klok)thermostaat		X					
3-Fasen Aansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- WTW Installatie	X						
- Toebehoren CV-Installatie (Boilervat)	X						
Tuin - Inrichting							
	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- Balkonmeubilair	X						
- Balkon vloer	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 en vergroten 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. 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
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@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.

Oriëntatiegesprek

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.





Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley>
van Dorp>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirtha>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Iris>
Franken>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Mathijs>
den Ouden>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

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

010 258 29 00
capelle@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 Burgerlijk 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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

