

Rotterdam

Gerrit Rietveldstraat 16



te>koop>



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.



**Mirthe>
Balk>**

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl

Omschrijving

– NIEUW IN DE VERKOOP –

UNIEKE KANS VOOR DEZE VOLUMINEUZE 2-ONDER-1 KAPWONING GELEGEN IN DE KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK NESSELANDE. DE WONING IS UITSTEKEND ONDERHOUDEN EN IS GELEGEN OP EIGEN GROND! ACHTER DE WONING IS NOG EEN RIANTE ACHTERTUIN OP HET ZUIDEN TE VINDEN. KORTOM, ZEKER EEN BEZICHTIGING WAARD!

VOLUMINEUZE 2-ONDER-1 KAPWONING

Laat je verrassen door deze ruime en uitstekend onderhouden 2-onder-1 kapwoning. De woning beschikt over een ruime oprit voor de deur. Vanaf hier is de woning, alsmede de garage toegankelijk. De garage is middels openslaande deuren te betreden en is voorzien van een geïsoleerde vloer met vloerverwarming. Ideaal om te gebruiken voor een kantoor aan huis, of eventueel als een hobbyruimte.

Entree, hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de ruime woonkamer. Aan de voorzijde is een moderne open keuken te vinden. De keuken is geplaatst in 2018 en beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur en vloerverwarming. Zo is er bijvoorbeeld een koelkast, vriezer, stoomoven, vaatwasser, kokend waterkraan en een Bora kookplaat. Hier kom je dus niets tekort. De keuken heeft ook openslaande deuren naar de voortuin. De voortuin is voorzien van een buitenkraan. De woonkamer is gelegen over de volledige breedte van de woning en beschikt ook over vloerverwarming. Tevens is de woonkamer tuingericht en biedt daardoor een fraai uitzicht over de groene achtertuin. De tuin is middels openslaande deuren en een schuifpui bereikbaar en biedt een vakantiegevoel het hele jaar door. Door de zonnige ligging, diverse terrassen en de ligging aan het water ga je hier optimaal genieten. Verder beschikt de tuin over een elektrisch zonnescherm, screens, buitenkraan en de achtertuin is ook aan de zijkant via een afsluitbare poort bereikbaar.

Op de eerste verdieping zijn 2 ruime slaapkamers en 2 badkamers te vinden. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 22 en 29 m² en liggen beide over de volledige breedte van de woning. Vanaf de overloop is separaat het toilet en een badkamer te vinden. De badkamer beschikt over een wastafel en een inloopdouche. De 2e badkamer is toegankelijk vanaf de master bedroom.



Omschrijving

Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel, designradiator, een hoge badkamerkast en als extra comfort elektrische vloerverwarming. Op de tweede verdieping is een ruime overloop met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruime 3e slaapkamer is eenvoudig op te splitsen waardoor er een extra slaapkamer ontstaat. Aan bergruimte ook geen gebrek, dankzij de diverse schotten en 2 inloopkasten.

UITSTEKEND ONDERHOUDEN

De verkopers bezitten de woning sinds 2001 en hebben deze uitstekend onderhouden. In 2018 hebben zij de keuken en in 2016 de badkamer compleet vernieuwd. In 2021 is de mechanische ventilatie unit en de klokthermostaat, voor het Evo Home systeem, vervangen. Daarbij zijn ook alle radiatorknoppen voorzien van slimmere thermostaatknoppen zodat elke ruimte apart kan worden bediend. Tevens is het schilderwerk aan de gehele woning in 2024 nog uitgevoerd.

ENERGIEZUINIG MET LABEL A

De woning is gebouwd in 2001, wat betekent dat deze volledig geïsoleerd is middels dak-, muur en vloerisolatie. Tevens is er extra isolatie toegepast in de garage. De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming wat de woning dus gasloos maakt. Hierdoor ben je volledig voorbereid op de toekomst. In 2020 is het dak uitgerust met 13 zonnepanelen. Mede hierdoor beschikt de woning over een energielabel A, welke geldig is tot 11-07-2030.

CENTRAAL GELEGEN IN DE WIJK NESSELANDE

Nesselande is een moderne, kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Rotterdam. Het middelpunt van de wijk is de Zevenhuizerplas met haar strand en boulevard: een unieke plek om te sporten, ontspannen of gewoon te genieten van het uitzicht. Het winkelcentrum voorziet in dagelijkse boodschappen en meer, terwijl scholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen uitstekend geregeld zijn. Dankzij de metroverbinding ben je bovendien in korte tijd in hartje Rotterdam. Kortom: Nesselande combineert water, groen en stadse voorzieningen tot een ideale woonomgeving.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Als pioniers in de wijk Nesselande, hebben wij genoten van de mooie omgeving die veel wandel en fietsmogelijkheden biedt. Het ruime huis geeft veel woongenot door de gunstige ligging in een rustige straat met een heerlijk zonnige achtertuin. Dit wensen wij de nieuwe bewoners ook toe.

Omschrijving>

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 2001;
- Waanzinnig volumineuze 2-onder-1 kapwoning;
- 215 m² woonoppervlakte;
- Gelegen op 290 m² EIGEN GROND;
- Uitstekend onderhouden door de verkopers;
- Badkamer vernieuwd in 2016;
- Keuken vernieuwd 2018;
- Master bedroom voorzien van airco;
- 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van meer kamers;
- Heerlijke achtertuin gelegen aan het water op het zuiden;
- Garage aanwezig, welke beschikt over extra isolatie en vloerverwarming;
- Oprit voor de deur voor het parkeren van de auto;
- De gehele woning is in 2024 buiten geschilderd (ramen, deuren, kozijnen en boeiborden);
- Ramen en deuren van het huis zijn voorzien van Secustrips (anti inbraak) en er is aan alarminstallatie aanwezig;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- 13 zonnepanelen, geplaatst in 2020 (eigendom);
- Energielabel A, welke geldig is tot 11-07-2030;
- Oplevering in overleg, voorkeur juni/juli 2026 ivm nieuwbouw.

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.

“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.”

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

215 m²



Bouwjaar

2001



Slaapkamers

3

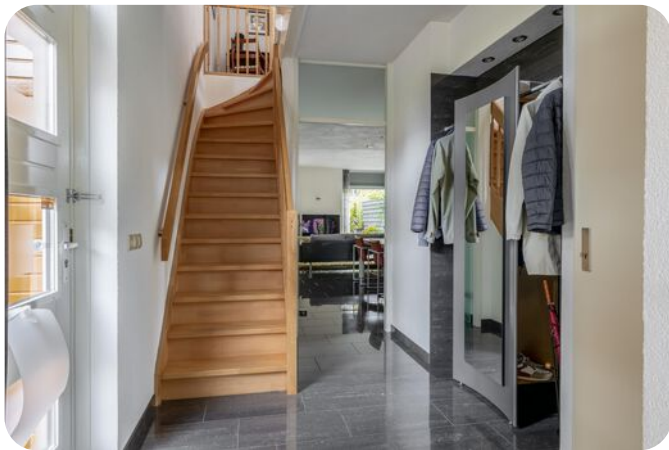


Perceeloppervlakte

290 m²

Soort	herenhuis
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	215 m ²
Perceeloppervlakte	290 m ²
Inhoud	811 m ³
Bouwjaar	2001
Tuin	zuid
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd











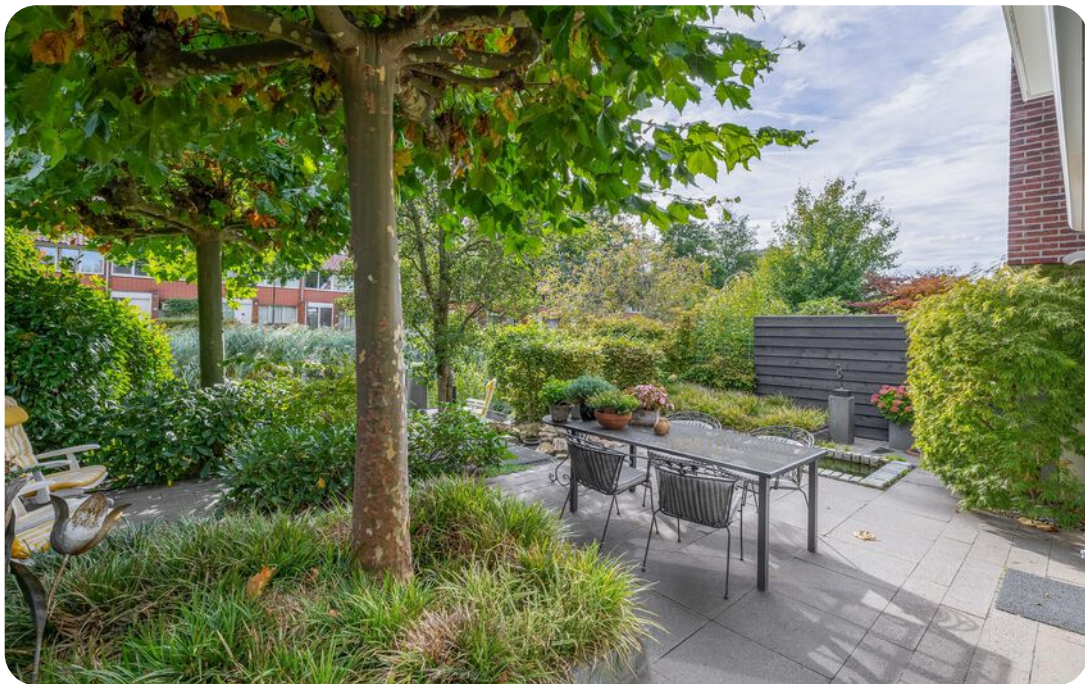






















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Gerrit Rietveldstraat 16

Postcode/plaats

3059 PG Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie BC, nummer 786

Kadastraal eigendom

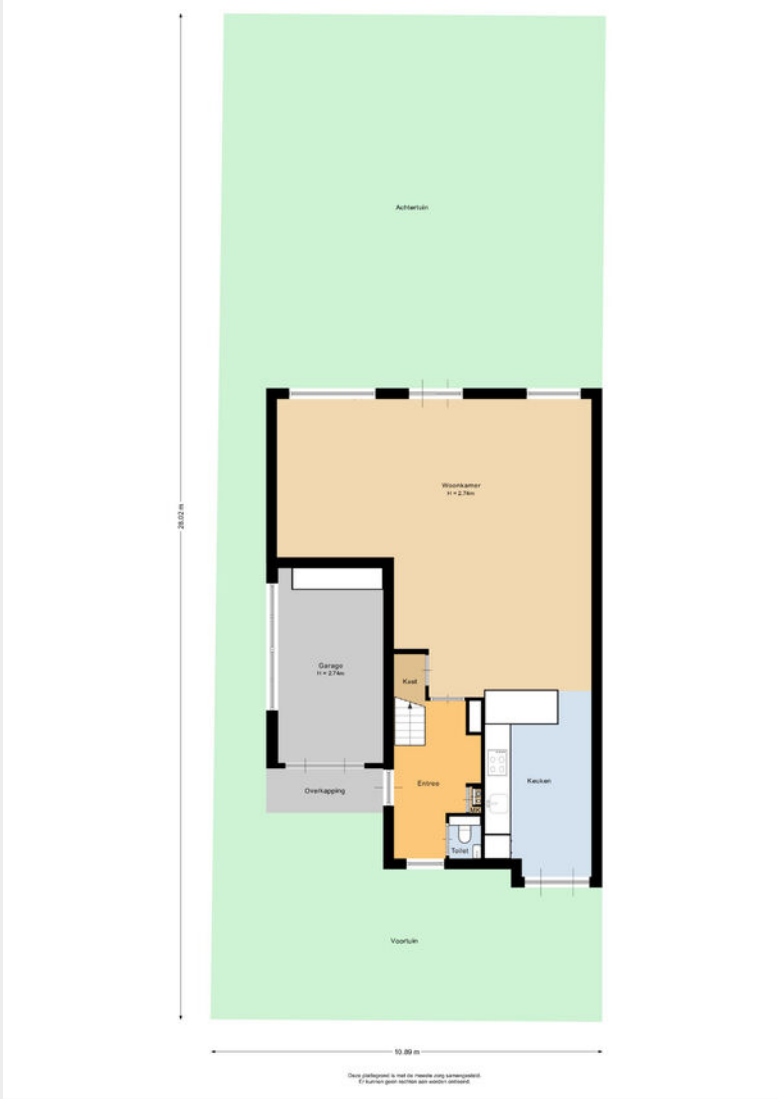
Volle eigendom

Perceelpervlakte

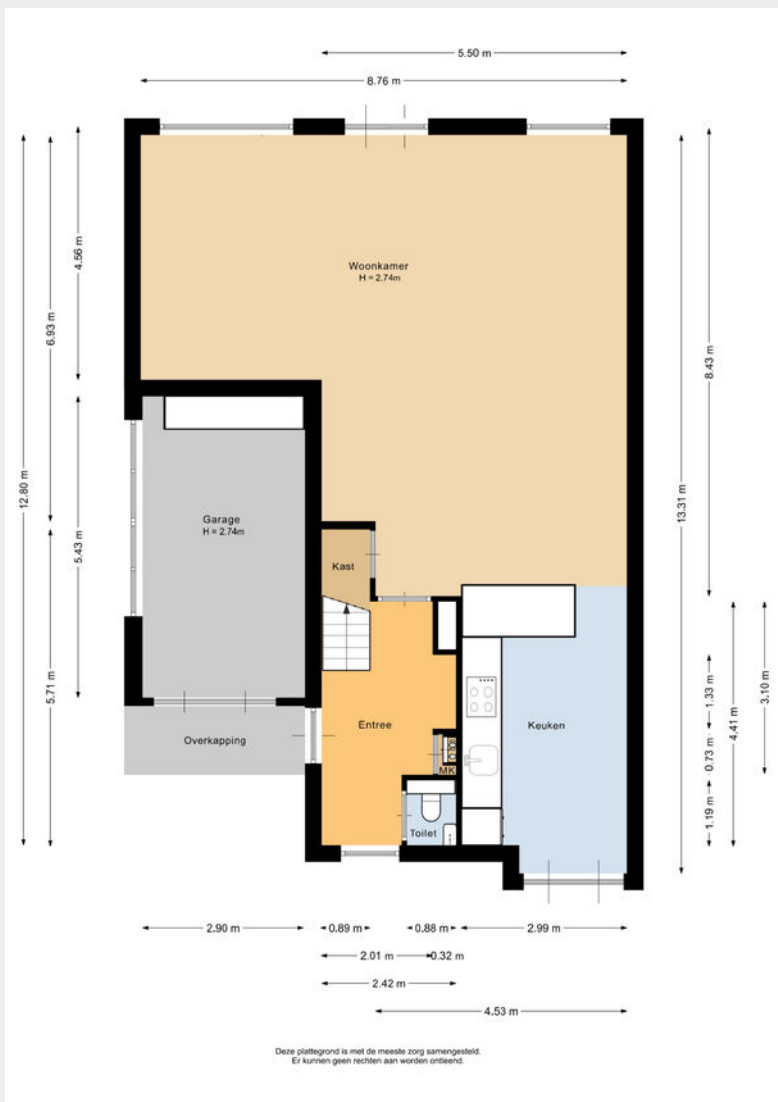
290 m²



Plattegrond



Plattegrond



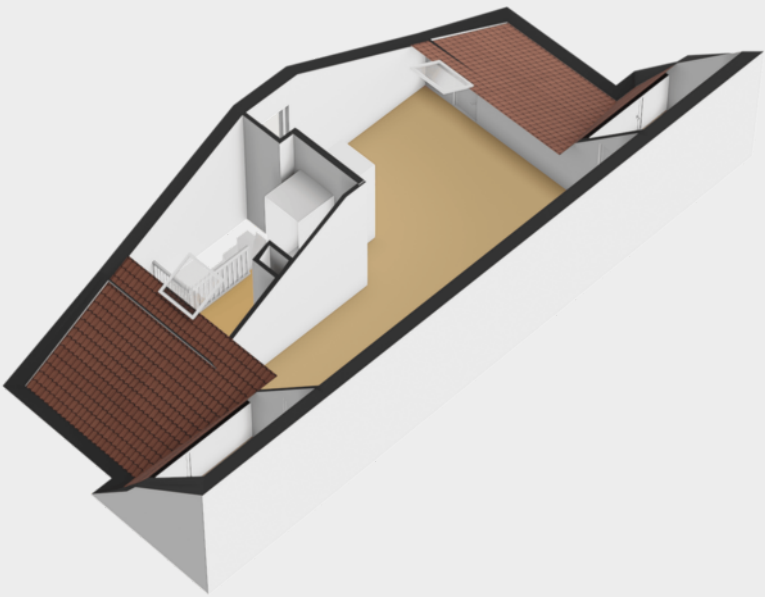
Plattegrond



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				- laminaat	X		
Designradiator(en)	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				- vloerbekleding op zolder	X		
- inbouwspots/dimmers	X						
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Overig, te weten			
- losse (hang)lampen	X			- schilderij ophangstelsel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten							
- slaapkamer kast met schuifdeuren, alsmede TV kast in slaapkamer	X			Woning - Keuken			
- stellingkasten garage + bijkeuken en planken in trapkast en garderobekast in de hal	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails	X			- oven	X		
- gordijnen	X			- koelkast	X		
- vitrages	X			- vriezer	X		
- rolgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- lamellen	X			- Quooker	X		
- jaloezieën	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Keukenaccessoires, te weten			
				- servieskast en ontbijttafel met stoelen	X		
Vloerdecoratie, te weten							
				Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X			Alarminstallatie			X
- toiletrolhouder	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- toiletborstel(houder)	X			Rookmelders	X		
- fontein	X			(Klok)thermostaat	X		
- fonteinkastje	X			Airconditioning	X		
				Screens	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Zonwering buiten	X		
- ligbad	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- douche (cabine/scherf)	X			Waterslot wasautomaat	X		
- wastafelmeubel	X			Zonnepanelen	X		
- planchet	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- toiletkast	X			- warmte en warmwater maakt deel uit van de stadsverwarmingsunit	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Inrichting			
- toiletborstel(houder)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- complete 2e was/douche ruimte	X			Beplanting	X		
- badkamerkast (opmerking: 2e toilet is apart en niet in badkamer)	X						
				Tuin - Verlichting/installaties			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Buitenverlichting	X		
Kluis	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
(Voordeur)bel	X						
				Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						
- vlaggenmast(houder)	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

