

TE KOOP

Dosiohof 8

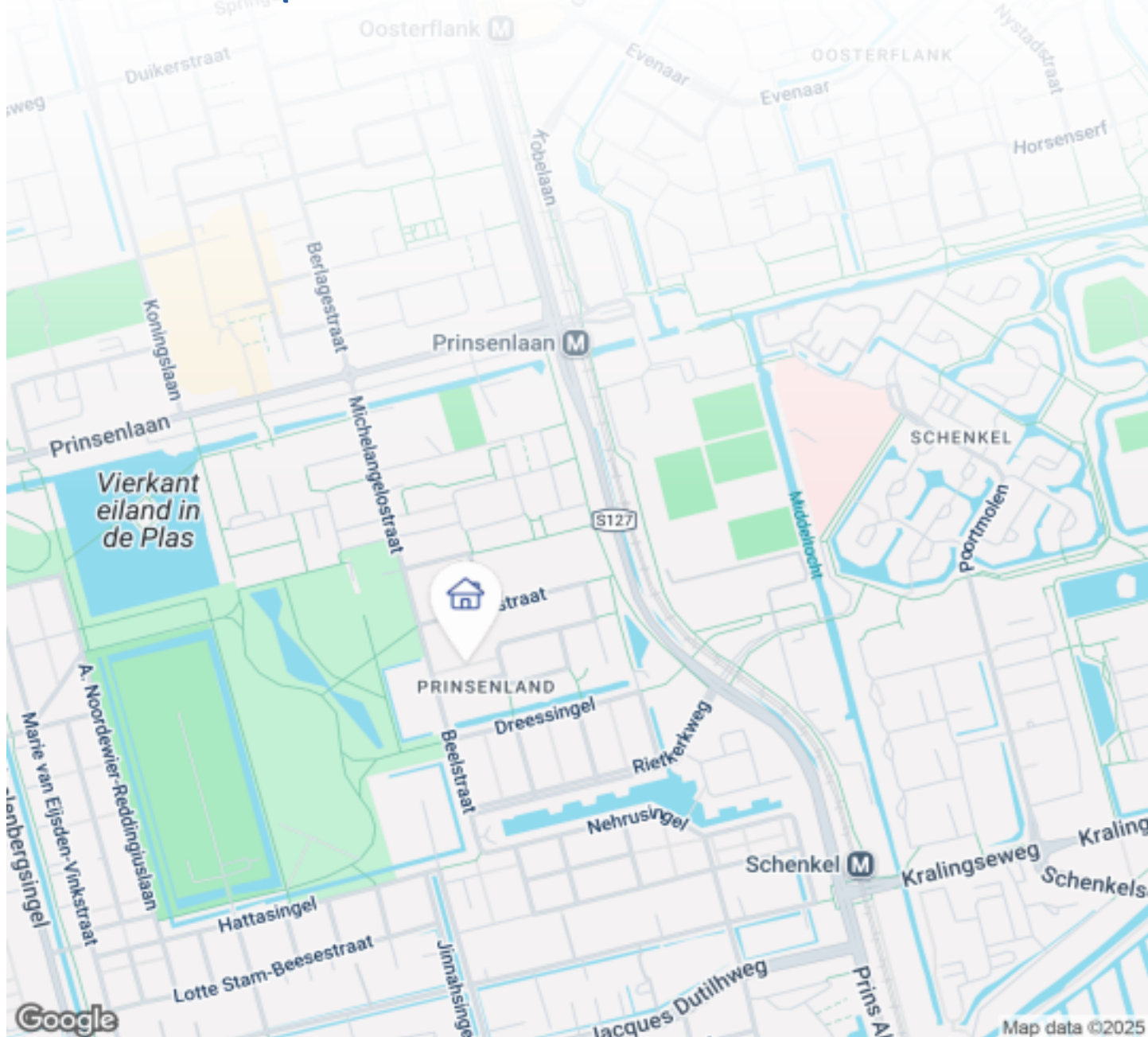
Rotterdam



Vraagprijs
€ 450.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	10
Kenmerken	13
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Dosiohof 8, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

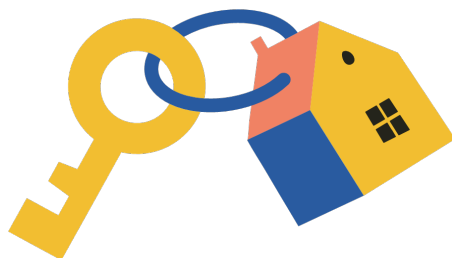


Zoek je een ruime, instapklare woning met buitenruimte, in een gezinsvriendelijke buurt, en alles binnen handbereik? Deze maisonnette biedt een brede living met schuifpui naar het zuidterras, een moderne off-white keuken met 6-pits gasfornuis en groote oven, drie slaapkamers op de bovenverdieping en eigen parkeerplaats. Kinderopvang, park en fitness om de hoek en snelle OV-verbindingen.

Lichte 4-kamer maisonnette met zuidterras en eigen parkeerplaats (Dosiohof 8, Prinsenland)

Pluspunten:

- Zonnig terras op het zuiden met grote schuifpui
- Brede (5.75m lang), lichte woonkamer - houdt het warm in de winter.
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Open keuken met 6-pits gaskookfornuis, RVS afzuigkap, groote oven, magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie
- Drie slaapkamers
- Luxe, volledig betegelde badkamer met inloopdouche,



Woningbrochure: Dosiohof 8, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ligbad en toilet

- Separaat toilet (zwevend, wit/antraciet)
- Eigen berging op de begane grond
- Sfeervolle laminaatvloer door de hele woning
- Kleinschalig portiek met slechts twee bovenwoningen (dit is het grote type)
- Kinderopvang en Prinsenpark met speeltuin om de hoek; Het Alexanderhof sportcentrum met fitnessruimte en zwembad en winkelcentrum LageLand op loopafstand.

Indeling

Begane grond – Verzorgde, gezamenlijke entree (gedeeld met één andere bovenwoning) met trap naar de 2e verdieping. In de hal: meterkast en eigen berging.

2e verdieping – Entree/hal met toegang tot de woonkamer en het separate toilet. Brede, lichte woonkamer met open keuken; samen ca. 39 m². Grote schuifpui naar het zuidterras. De keuken is uitgevoerd in off-white en voorzien van o.a. 6-pits gaskookfornuis met RVS afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Trapopgang naar de 3e verdieping.

3e verdieping – Overloop met drie slaapkamers (ca. 13,5m² / 8m² / 6m²), badkamer en technische/wasruimte met wasmachine-aansluiting en CV-combiketel. De badkamer is luxe afgewerkt (tot plafond betegeld) met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet.

Omgeving:

- Prinsenpark op loopafstand: veel groen, avonturenspeeltuin en sportveldjes (o.a. Cruyff Court)—perfect om te spelen of te picknicken.
- Kinderopvang dichtbij en diverse basisscholen in de wijk.
- OV & bereikbaarheid: metrohaltes Prinsenlaan en Schenkel (lijnen A en B) richting centrum, Nesselande of Hoek van Holland.
- Winkels: buurtwinkelcentrums Prinsenland (Mia van Ijperenplein) of LageLand voor de dagelijkse boodschappen; Alexandrium Shopping Center met 200+ winkels op korte afstand.
- Recreatie: ook het Kralingse Bos & de Kralingse Plas

zijn snel te bereiken voor bos, strandje en sport.

Algemeen:

- Nette wand- en plafondafwerking
 - Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
 - Berging en meterkast op de begane grond
 - Elk portiek ontsluit twee bovenwoningen (groot en klein); bij het kleine type gaat ca. 5 m² portiek van het woonoppervlak af—deze woning is het grote type.
- Toelichting: maten zijn indicatief; aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Omgeving

Prinsenland: groen, kindvriendelijk en super bereikbaar. Prinsenpark met speeltuin, kinderopvang en fitnessruimte om de hoek. Metro A/B (Prinsenlaan & Schenkel) richting centrum/strand op loopafstand. Boodschappen bij twee buurtwinkelcentra; shoppen in Alexandrium (200+ winkels).

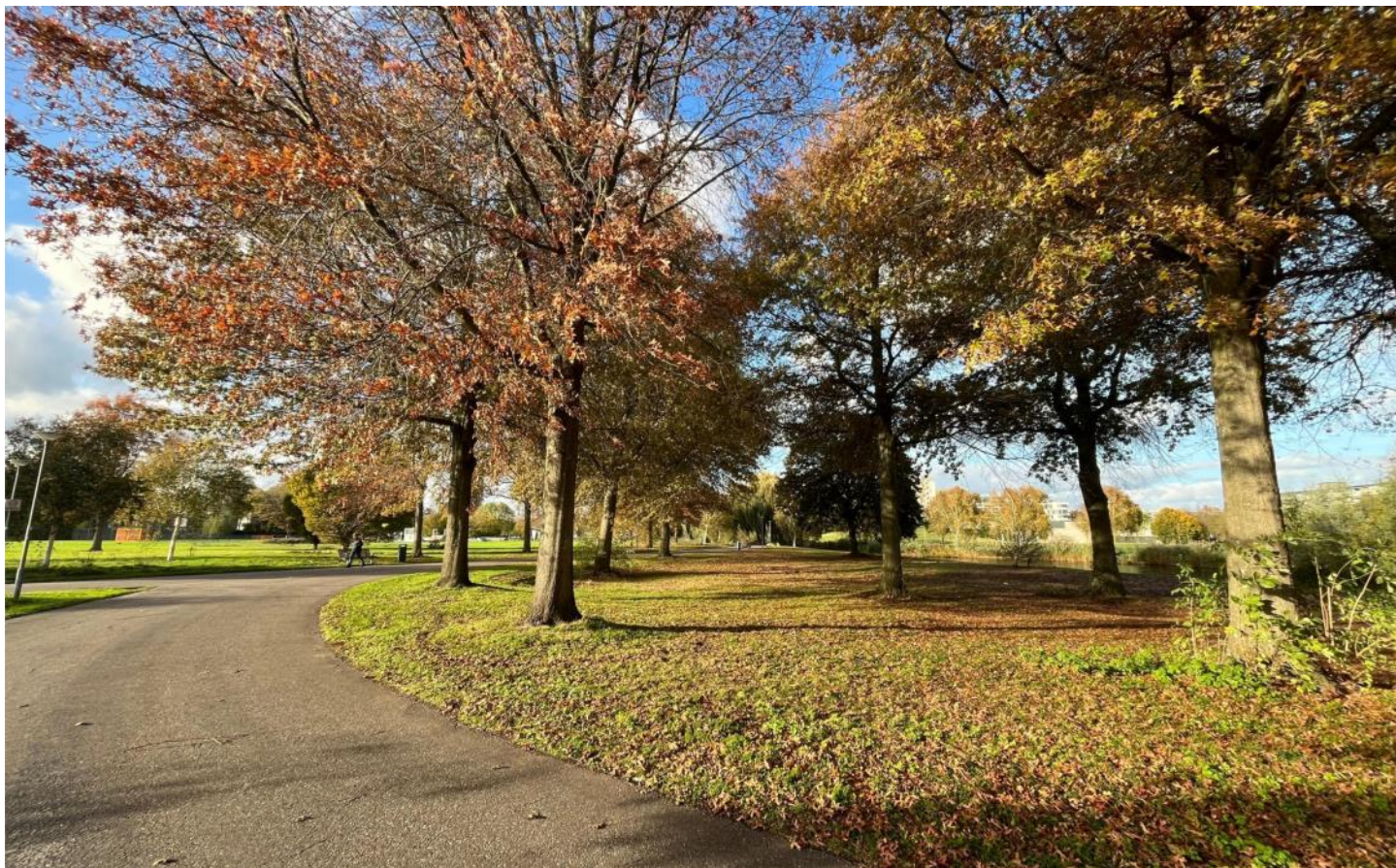




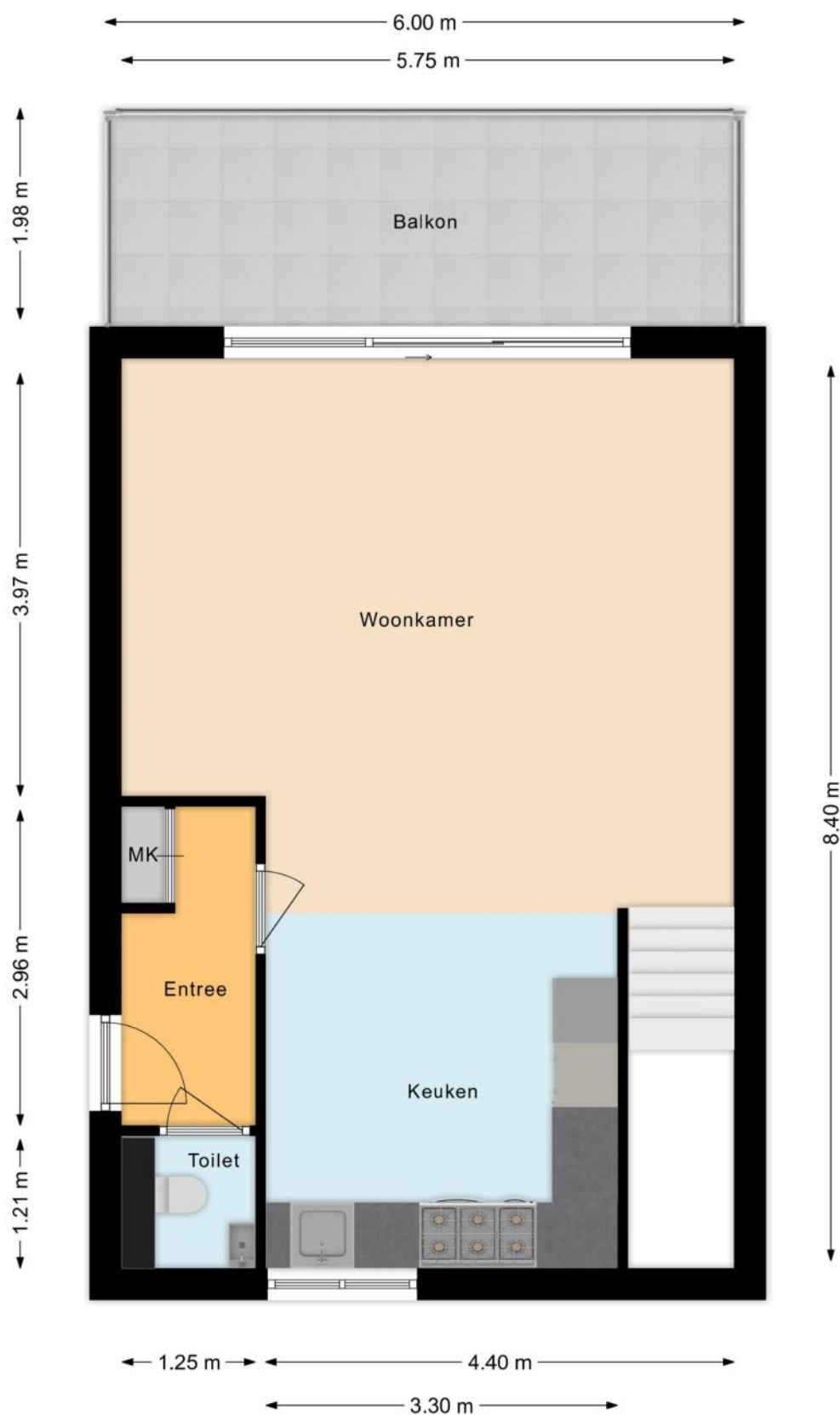




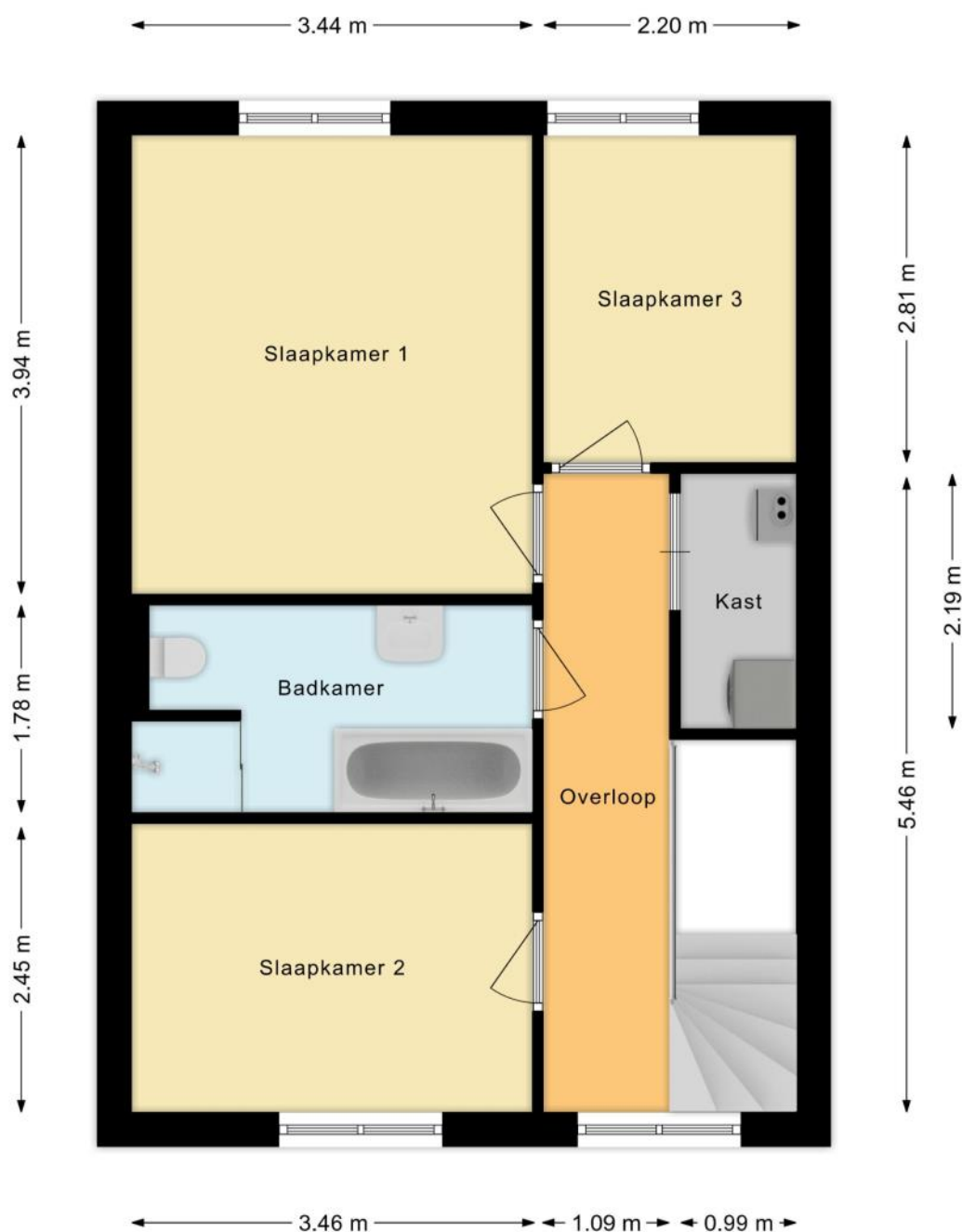




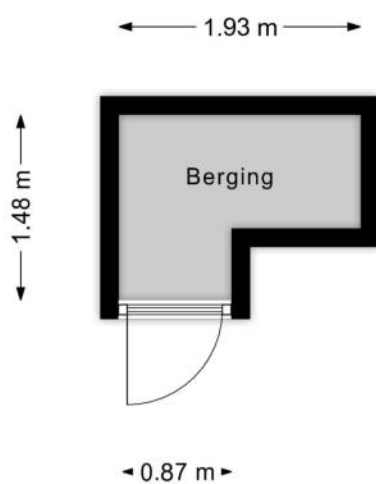
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2011
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	341 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	97 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	2 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompact Hr
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 129 per maand
--------------	-----------------

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Kralingen K 2706 23

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Kralingen K 2706 38

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - De parkeerplaats op het afgesloten terrein (nr. 38) is bij een aankoop inbegrepen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Het wijnrek aan de muur kan achterblijven. De bartafel kan ook achterblijven.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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.