

Rotterdam

Nieuwe Crooswijkseweg 46 C



te>koop>

Vraagprijs
€ 750.000,- 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>

LOFTACHTIGE DUBBELE BENEDENWONING MET TUIN IN CROOSWIJK

Op zoek naar een royaal en instapklaar huis in de stad, zonder concessies te doen aan rust, ruimte of comfort? Dan is deze dubbele benedenwoning aan de Nieuwe Crooswijkseweg 46 C er eentje die je absoluut moet zien. Gelegen in een rustige straat, dichtbij het Kralingse Bos, in het gewilde Crooswijk. Deze stijlvolle en duurzame woning combineert het karakter van een historisch pand met hedendaags gemak, luxe en comfort met moderne afwerking.

INSTAPKLAAR EN DUURZAAM WONEN

Dit pand is een Bluehouse project geweest uit 2016, waarin verschillende appartementen zijn gerealiseerd in wat van origine een bakkerij is geweest. Een pand met een rijke historie dat nieuw leven is in geblazen! Achter de authentieke gevel van een voormalige bakkerij is een moderne, gasloze woning ontstaan die volledig is aangepast aan de woonwensen van nu. De woning is voorzien van een warmtepomp, is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. Alles is strak afgewerkt, met oog voor detail, en je hoeft hier echt niks meer aan te doen. Een comfortabele en zorgeloze plek om thuis te komen.

RIANTE WOONKAMER MET LICHT EN LEEFSPLEZIER

De begane grond biedt een indrukwekkende leefruimte waar alles samenkomt. De hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een enorme ruimtelijke beleving. De woonkamer is ruim opgezet en sfeervol ingericht, met directe toegang tot de tuin via openslaande deuren. De open keuken met kookeiland is niet alleen een lust voor het oog, maar ook bijzonder praktisch ingedeeld. Er is volop kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur aanwezig. Hier kook je met gemak voor vrienden of geniet je juist in alle rust van een doordeweeks diner. De woning heeft een warme en uitnodigende sfeer die je direct bij binnenkomst voelt.

TWEE ROYALE SLAAPKAMERS EN EEN HOBBYKELDER

Boven zijn twee zeer ruime slaapkamers te vinden met een master bedroom waar je met gemak een walk-in-closet bij kan realiseren. De tweede slaapkamer is een multifunctionele ruimte dat naar eigen inzicht is in te richten. De nette badkamer is voorzien van een inloopdouche met 2 regendouchekoppen, dubbele wastafel en modern tegelwerk. Geen gedoe, alles klopt. De woning telt in totaal twee ruime woonlagen, en als verrassing bevindt zich nog in de kelder nog een hobby-/klusruimte van maar liefst 47 m². Ideaal voor werk aan huis, opslag, of het inrichten van een thuisgym. Flexibele extra ruimte waar je alle kanten mee op kunt.

FIJNE STADSTUIN OP HET ZUIDOOSTEN

De tuin aan de achterzijde is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de ligging op het zuidoosten kun je hier van de ochtend tot de namiddag volop van de zon genieten. De houten vlonders en het vele groen zorgen voor een ontspannen sfeer. Zet een loungeset neer, steek de barbecue aan en je hebt je eigen stads-oase binnen handbereik. En dat midden in Rotterdam!

DE BUURT: LEVENDIG EN NATUUR DICHTBIJ

Crooswijk is volop in ontwikkeling en combineert het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad en de rust van het groen. Je zit hier op loopafstand van het Kralingse Bos en de Kralingse Plas, ideaal voor een rondje hardlopen of een wandeling in de natuur. Tegelijkertijd ben je met de fiets in no time in het centrum van Rotterdam. De buurt biedt diverse winkels, supermarkten, gezellige eetgelegenheden, bijvoorbeeld rond de Kralingse Plas als een Brasserie Woodz of The Boathouse, en goede openbaar vervoersverbindingen. Ook uitvalswegen richting de A16 en A20 zijn snel bereikbaar. Hier woon je rustig, maar wel met alles binnen handbereik.

Omschrijving

Ben je op zoek naar een comfortabel, ruim en karaktervol huis waar je zó in kunt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Dit is zo'n woning waar je niet lang over twijfelt.

KENMERKEN

- Bouwjaar 1922, renovatie in 2016
- Woonoppervlakte 144 m² met kelder van 47 m²
- Energielabel: A (gasloos, warmtepomp, volledig geïsoleerd)
- Luxe keuken met kookeiland
- Vloerverwarming aanwezig
- Verzorgde tuin op het zuidoosten
- Rustige ligging nabij Kralingse Bos
- 2 royale slaapkamers
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 108,79; MJOP aanwezig
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning 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'

“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

144 m²



Bouwjaar

1922



Slaapkamers

2

Soort	dubbel benedenhuis
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	144 m²
Inhoud	649 m³
Bouwjaar	1922
Tuin	zuidoost
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd



















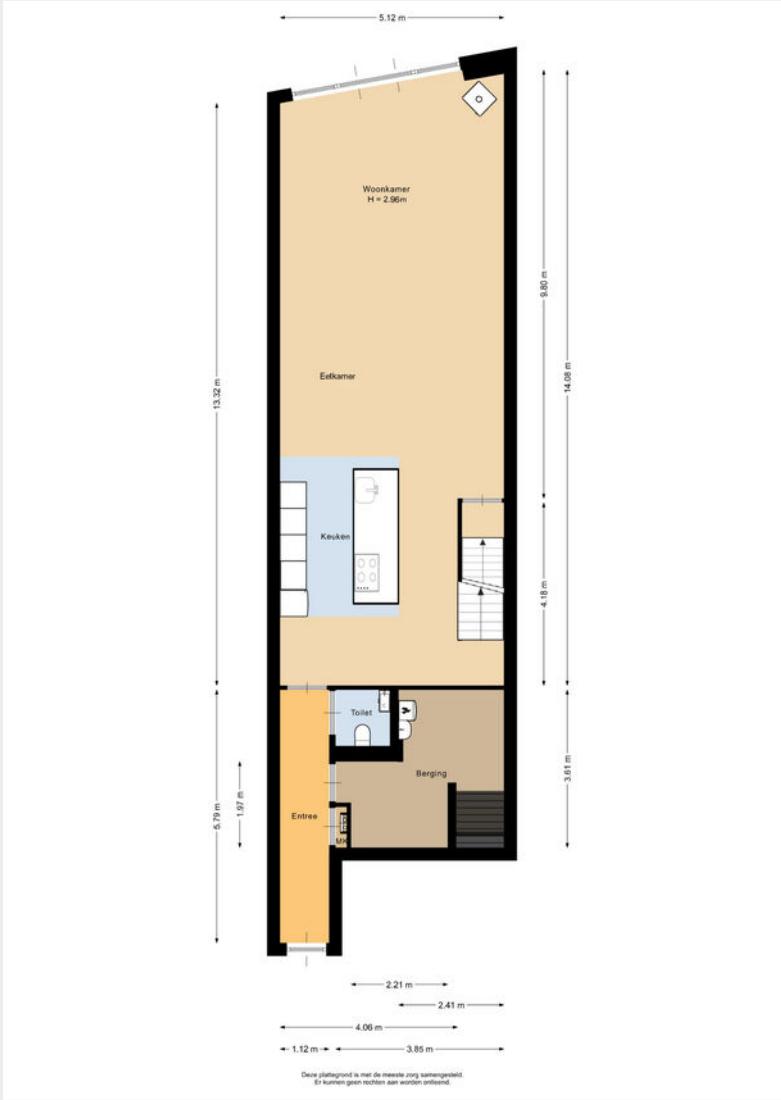


Virtueel>bezichtigen>

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



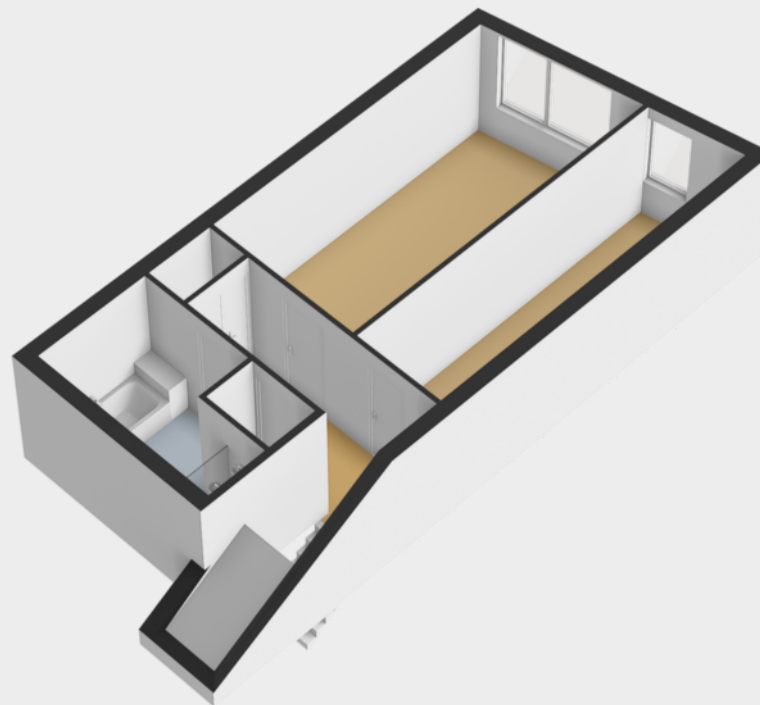
Plattegrond



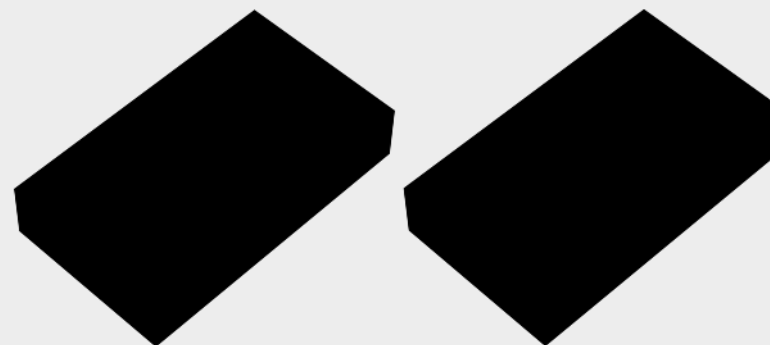
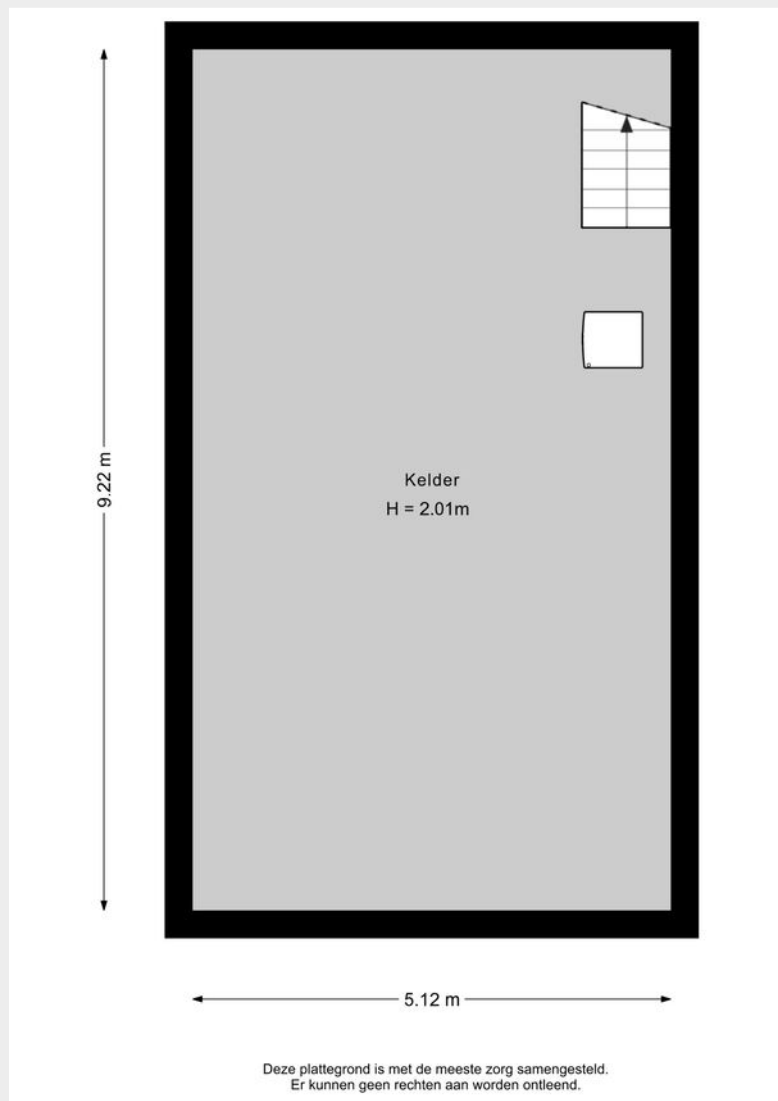
Plattegrond



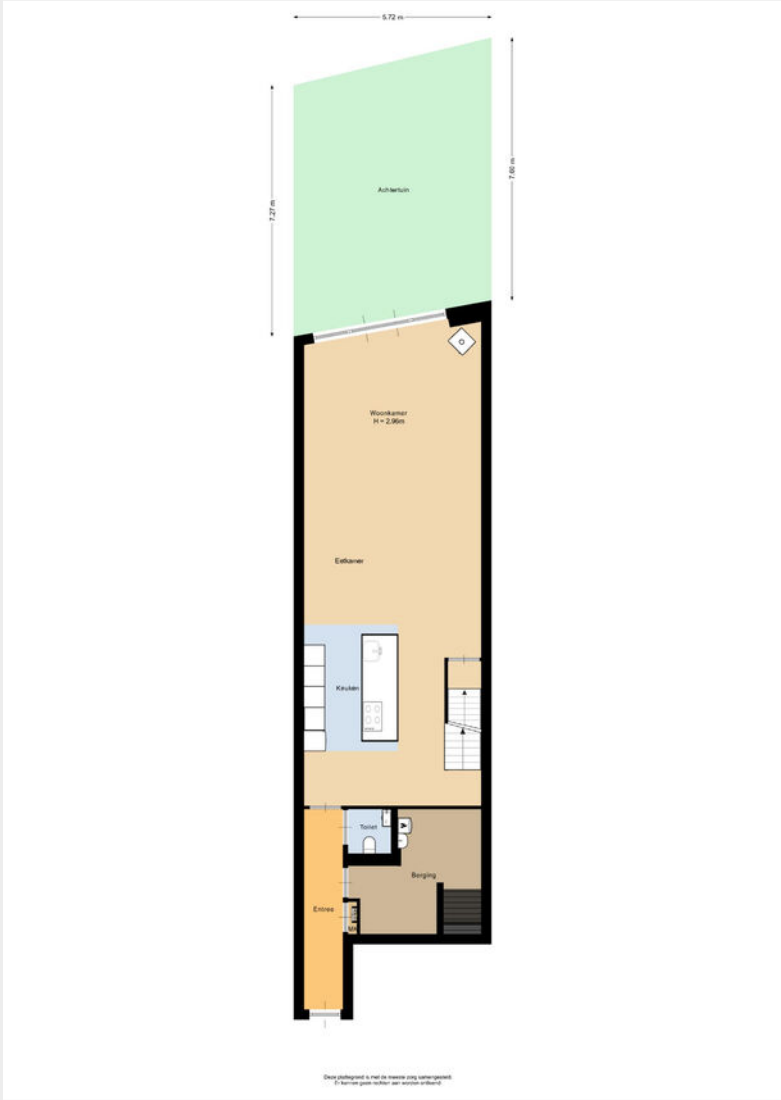
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- kookplaat	X		
(Gas)kachels	X			- (gas)fornuis	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Radiatorafwerking	X			- magnetron			X
Verlichting, te weten				- oven	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koelkast	X		
- losse (hang)lampen			X	- vriezer	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- koffiezetapparaat		X	
- gordijnen			X				
- overgordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren			X	Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
- plavuizen	X			- fontein	X		
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- ligbad	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafelmeubel	X			Buitenverlichting	X		
- planchet	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletkast	X						
- toilet	X			Tuin - Bebouwing			
- toiletrolhouder	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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

