

Moderne 6-kmr gezinswoning!



PALERMOHOF 11 | Rotterdam

Vraagprijs € 575.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl



Woningtype	tussenwoning
Woonoppervlakte	149 m ²
Inhoud	597 m ³
Perceel	193 m ²
Bouwjaar	1980
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Erfpacht	Afgekocht tot 2049
Energieklasse	A+
Verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, airconditioning
Warmwater	stadsverwarming

- ✓ Moderne en goed onderhouden 6-kamer eengezinswoning van maar liefst 149m² woonoppervlak met een zeer ruime inpandige berging, 5 ruime slaapkamers en een moderne keuken en badkamer. De woning is gelegen op 193m² erfpachtgrond welke is afgekocht tot 2049.
- ✓ De woning wordt reeds "gasloos" verwarmd door middel van stadsverwarming en beschikt over 17 zonnepanelen;
- ✓ De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas;

Begane grond:

De ruime voortuin is fraai aangelegd met een pergola voor beschutting en een plek (mogelijk 2) voor je auto. Naast de voordeur is de toegang tot de berging/ garage van 27m². De berging is uitgevoerd met een vaste werkbank, stromend water, een ingang aan de voorzijde en een doorgang naar de achtertuin en een raam voor daglichtinval. Ook is er een handige inbouwkast geplaatst. Deze ruimte is ideaal voor de hobbyklusser en voor het stallen van fietsen of gebruik als bijkeuken. In de entreehal bevinden zich de meterkast, garderobe en de moderne toiletruimte.





De royale woonkamer van 38m² heeft een mooie lichtinval door de loopdeur en de openslaande deuren aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van een fraaie plavuizenvloer met vloerverwarming, airconditioning en de trap naar de eerste etage bevindt zich eveneens in de woonkamer. Tevens is de woonkamer voorzien van een houtkachel voor extra warmte en gezelligheid.





De achtertuin gelegen op het zuidwesten is modern aangelegd met tegels, praktisch kunstgras, houten schuttingen en een achterom. Tevens is er zonwering, kasten voor houtopslag en een regenton.



De keuken aan de voorzijde van de woning heeft een moderne greeploze witte hoekopstelling met lades. Er is diverse inbouwapparatuur zoals; een inductiekookplaat, een vlakschermafzuigkap, een oven, een vaatwasser en een hoog model koelkast.



1e etage:

Op de eerste etage zijn 4 slaapkamers, de inloopkast en de moderne badkamer.

De hoofdslaapkamer ligt aan de zijkant van de woning boven de garage. Deze ruimte van ca. 25m² is opgedeeld in een inloopkast en een ruime slaapkamer. De slaapkamer heeft een dakraam in de schuine kap en is voorzien van airconditioning.

Op deze etage zijn nog 2 slaapkamers van 6m² en een slaapkamer van 13m². Beide slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van een vaste schuifdeurkast.



Op deze etage zijn nog 2 slaapkamers van 6m2 en een slaapkamer van 13m2. Beide slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van een vaste schuifdeurkast.





De moderne badkamer (2024) is uitgevoerd in grijs en voorzien van een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en badkamerkast, een douchecabine met glazen deur, een tweede toilet en een designradiator. Er is mechanische ventilatie, een verlaagd plafond met spots en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichtinval.



2e etage:

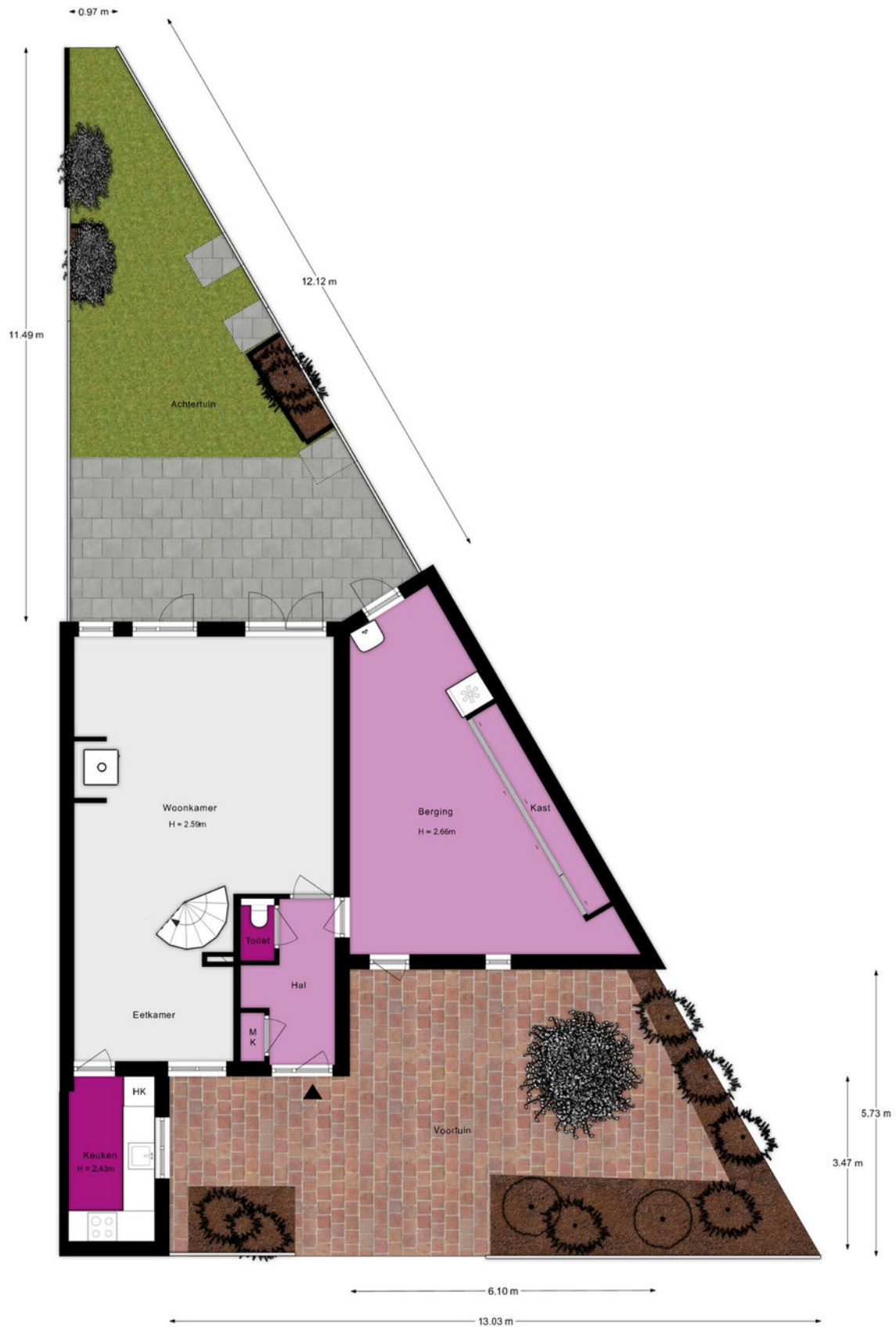
Op de tweede etage bevinden zich de wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een ruime slaapkamer.

De slaapkamer is ca. 20m² en is voorzien van airconditioning, een vaste schuifdeurkast en een dakkapel.

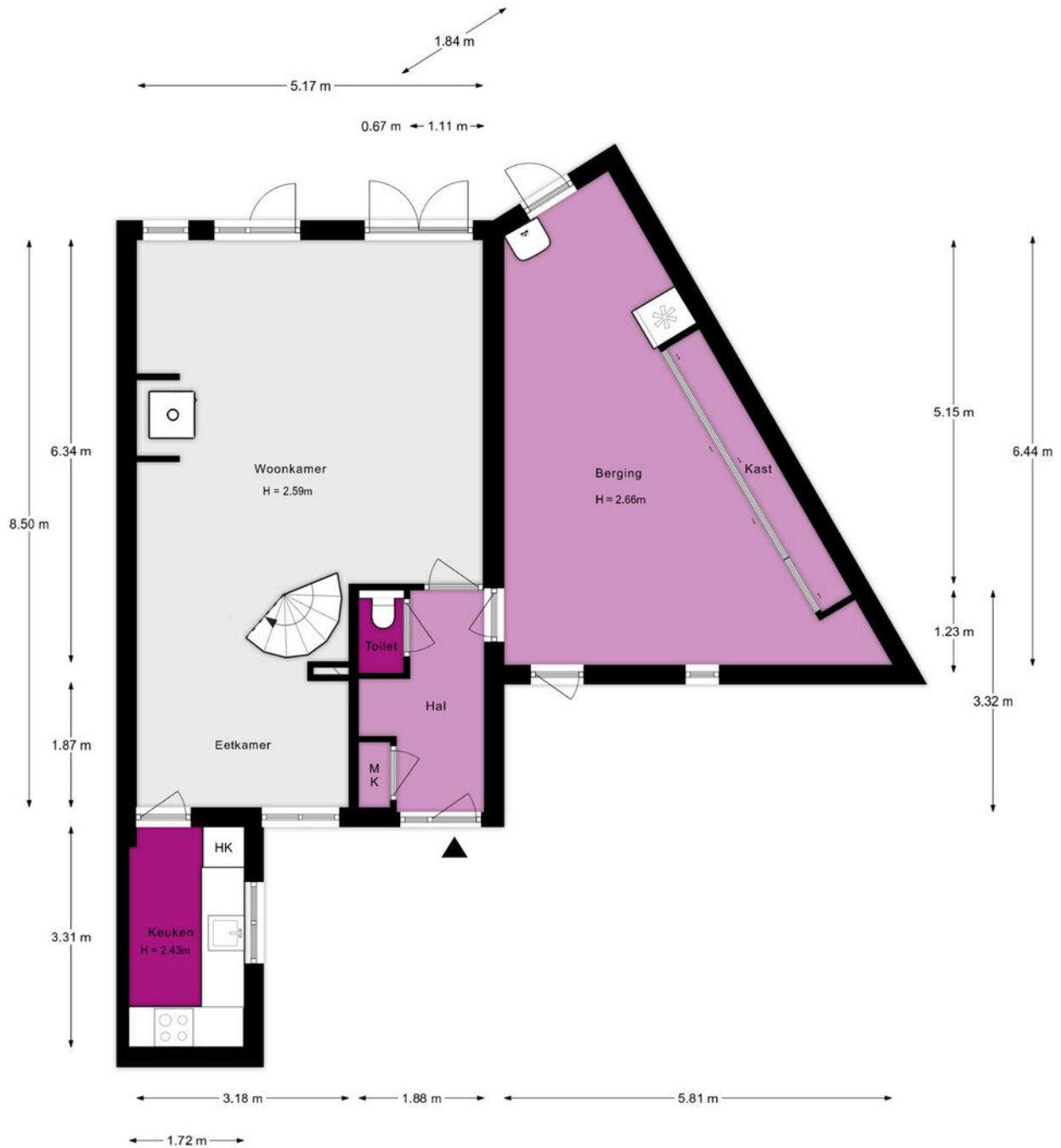




Plattegrond

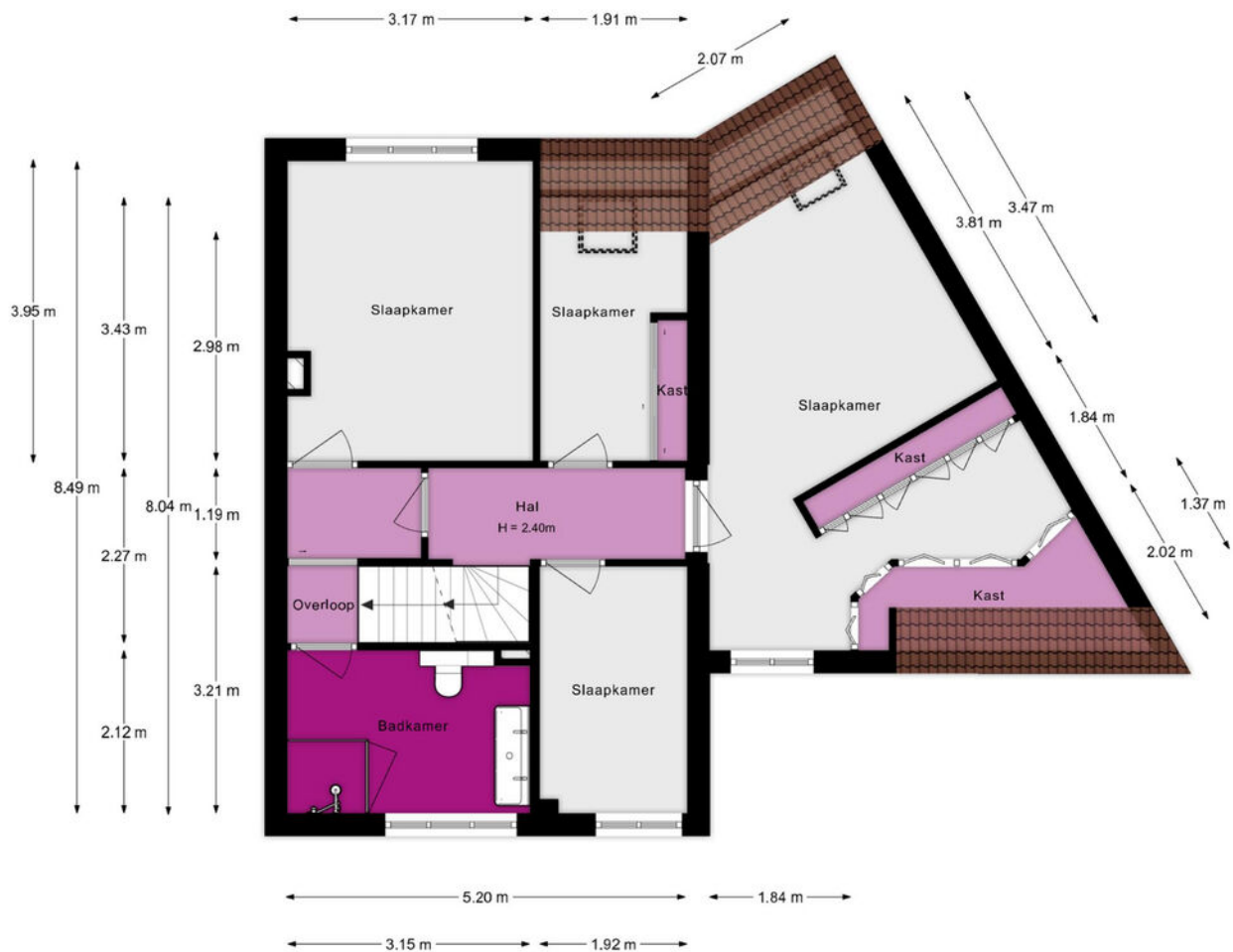


Plattegrond



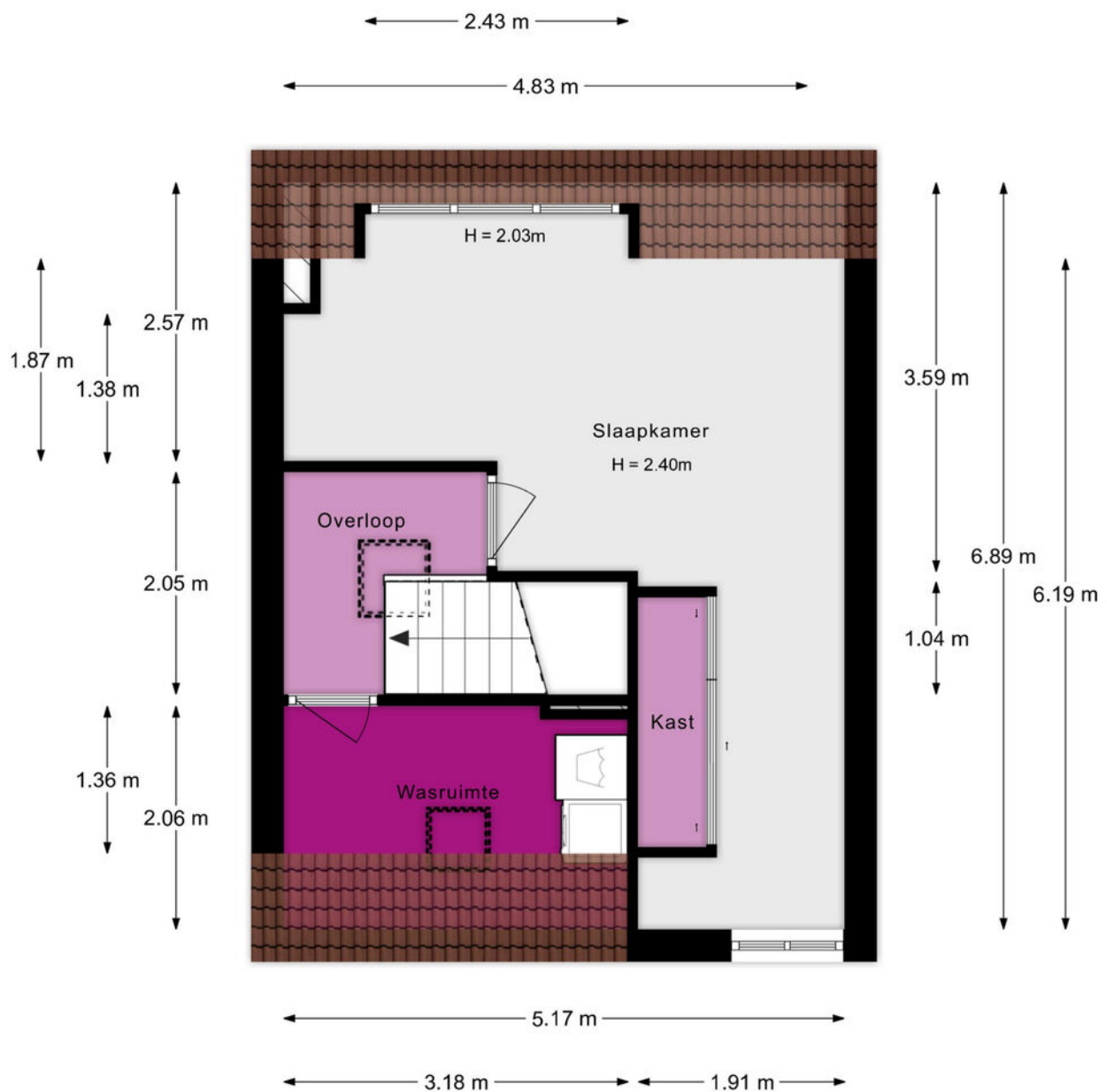
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



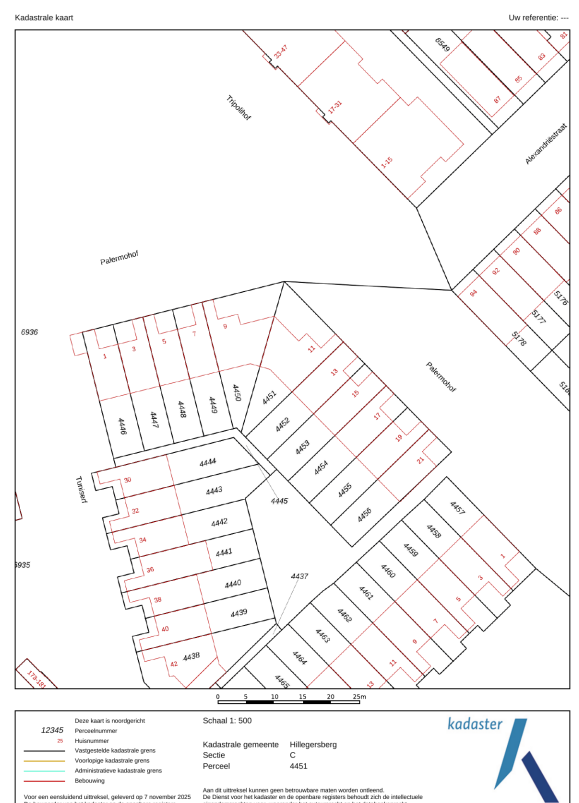
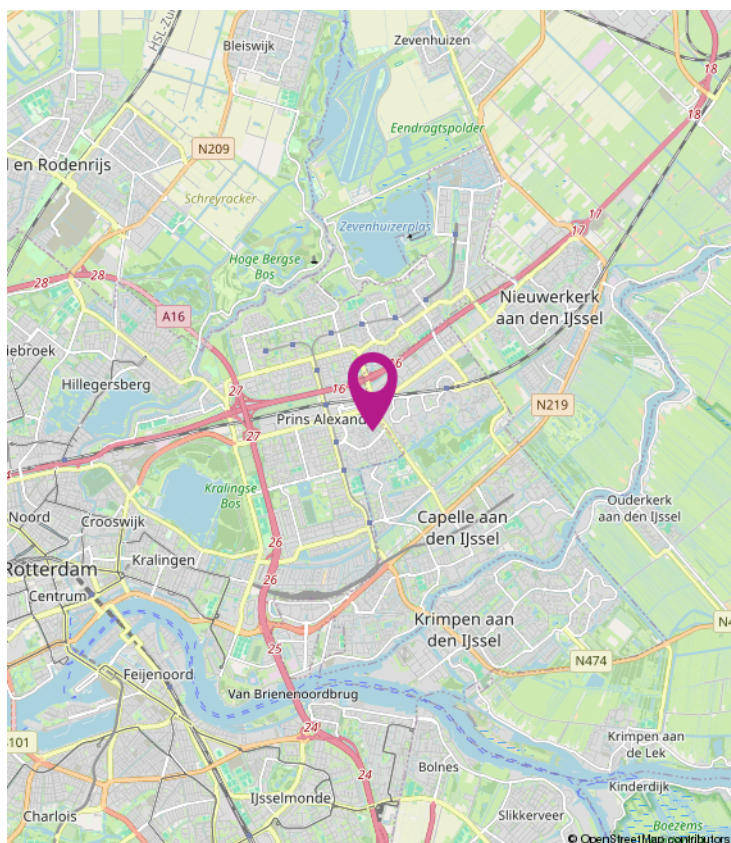
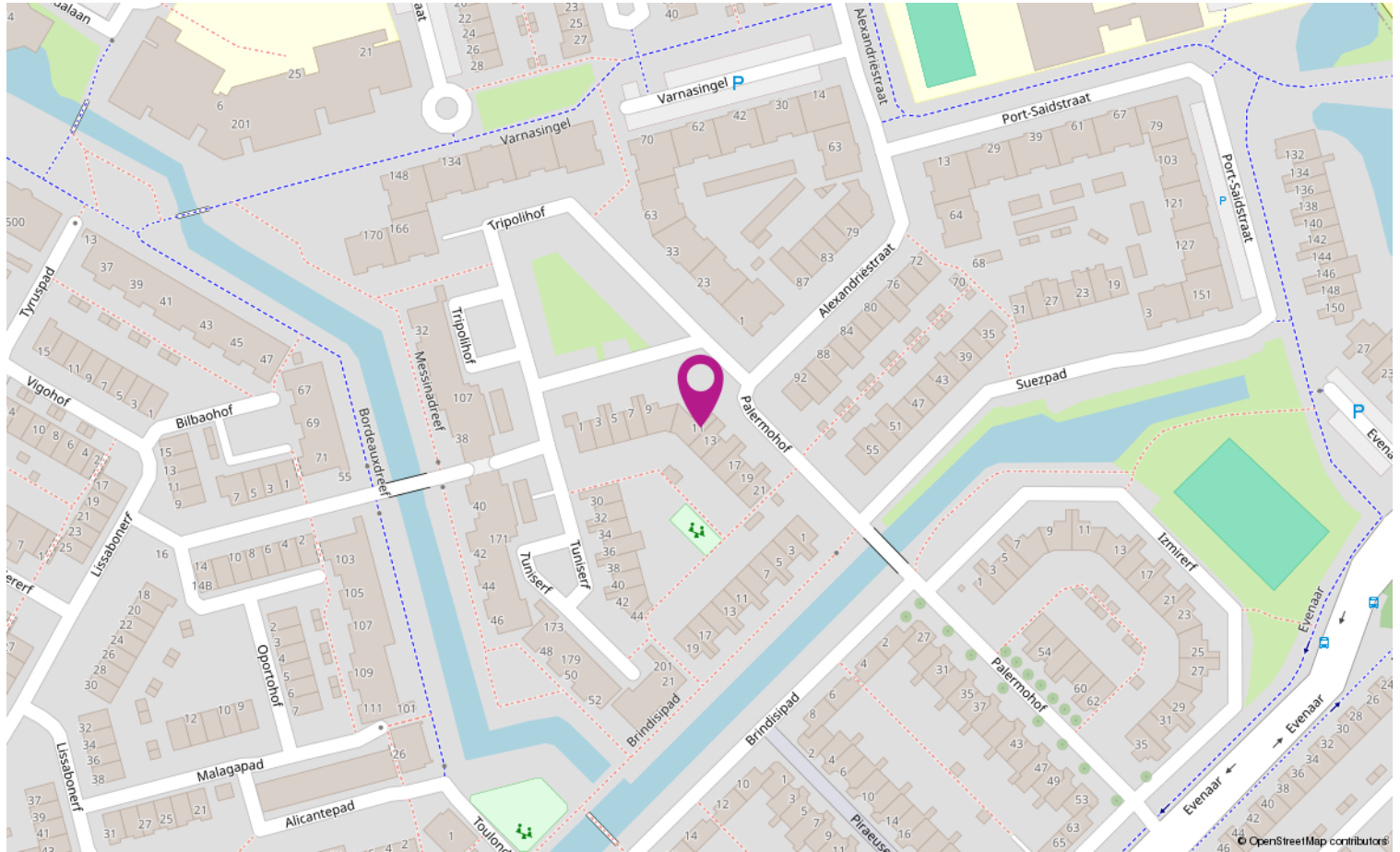
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie



Wonen in Rotterdam

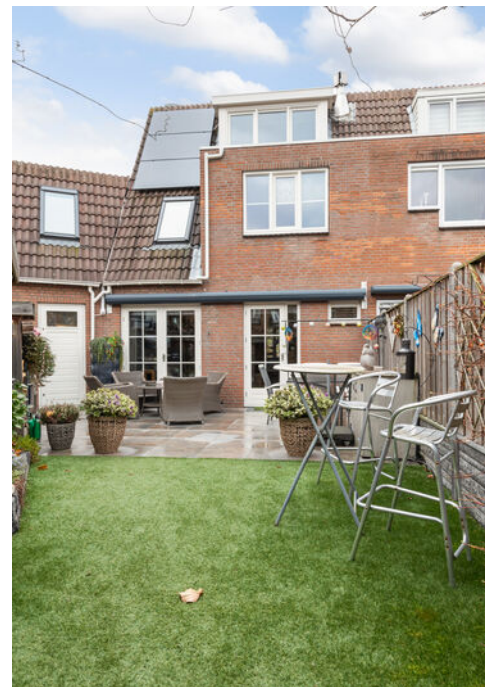
Rotterdam is een stad vol leven en cultuur, en er is altijd wel iets te doen of te zien! Rotterdam is de op één na grootste stad van Nederland met een bevolking van 588.490 inwoners. De stad heeft de grootste haven van Europa en is een belangrijk knooppunt voor internationale handel en transport.

Rotterdam staat bekend om zijn opvallende architectuur, zoals de Erasmusbrug en de Markthal, en heeft een rijke geschiedenis en cultuur. De stad biedt ook veel kunst en cultuur, waaronder het Museum Boijmans Van Beuningen, de Kunsthall en het Nederlands Fotomuseum. Rotterdam is een levendige stad met veel evenementen en festivals, zoals het International Film Festival Rotterdam.

Of je nu een liefhebber bent van architectuur, kunst, muziek, of gewoon lekker eten, in Rotterdam vind je het allemaal. Bezoek de Erasmusbrug en geniet van het prachtige uitzicht over de stad, of ga naar de Markthal en proef de heerlijke lokale gerechten. Ontdek de rijke geschiedenis van de stad in het Museum Boijmans Van Beuningen, of bewonder de nieuwste tentoonstellingen in de Kunsthall.

Als je overweegt om in Rotterdam te wonen, dan biedt de stad voor elk wat wils, of je nu op zoek bent naar een appartement in het centrum of een gezinswoning in een groene buitenwijk.

Kortom, Rotterdam is een stad die je niet mag missen. Kom en ontdek deze bruisende stad vol leven en cultuur!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Een gedeelte van de verlichting werkt op klik aan klik uit.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouw kasten garage, ouder slaapkamer logeerkamer , kantoor en zolderkamer	X		
- lade kastenonder werkbank		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Vrieser en extra koelkast in garage	X		
- magnetron in garage	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- vloerverwarming , aangesloten op stadsverwarming werkt, maar moet handmatig bediend worden	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Heb je interesse?

Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

Aanvullende informatie

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

Informatieplicht verkoper

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

Onderzoeksplicht koper

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bieding

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Kosten koper

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 koopovereenkomst door beide partijen is 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 niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

Onze werkzaamheden

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Ons team

**Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30
sander@vansantenmakelaars.nl

Marieke van Santen

Directeur/ eigenaar
Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58
marieke@vansantenmakelaars.nl

Cees van Santen

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63
cees@vansantenmakelaars.nl

Astrid Stigter-Reinders

Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen

06-28 72 93 07
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl

