

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Oberonhof 42

3194 VM Hoogvliet Rotterdam



Inleiding

Modern & Comfortabel Wonen in Hoogvliet-Noord

In de geliefde wijk Hoogvliet-Noord staat Oberonhof 42: een comfortabele geschakelde eengezinswoning die direct opvalt door het hoge afwerkingsniveau en de energiezuinige voorzieningen. Met een A++ energielabel, volledig gasloos wonen en een moderne uitstraling biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier.



Ligging

De buurt is rustig, groen en zeer kindvriendelijk. Op korte loopafstand vind je een speeltuin, het winkelcentrum Wilhelm Tellplaats, diverse (basis)scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer én handige uitvalswegen.



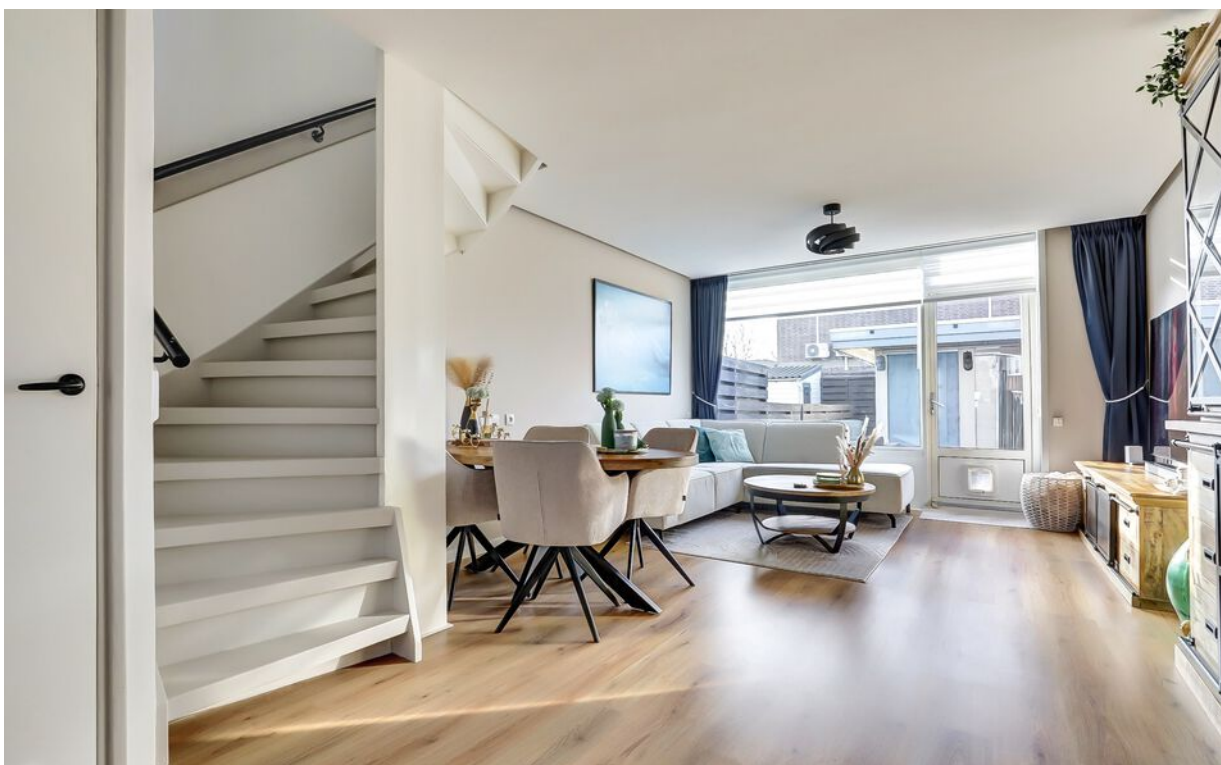
Begane grond

Bij binnenkomst ervaar je direct de fijne en huiselijke sfeer. De woonkamer heeft een prettige indeling met een ruime zithoek en voldoende plek voor een grote eettafel. De keuken (2020) sluit hier mooi op aan en is uitgerust met onder andere een Quooker, stoomoven, vaatwasser en een 4-pits inductiekookplaat. Een ideale ruimte voor wie graag kookt of gasten ontvangt.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





1e etage

Op de eerste verdieping bevindt zich de nieuwe badkamer (2024), voorzien van een moderne douchecabine, stijlvol wastafelmeubel en een fraaie epoxy grindvloer. De twee slaapkamers op deze verdieping zijn ruim en licht, perfect als hoofdslaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek.

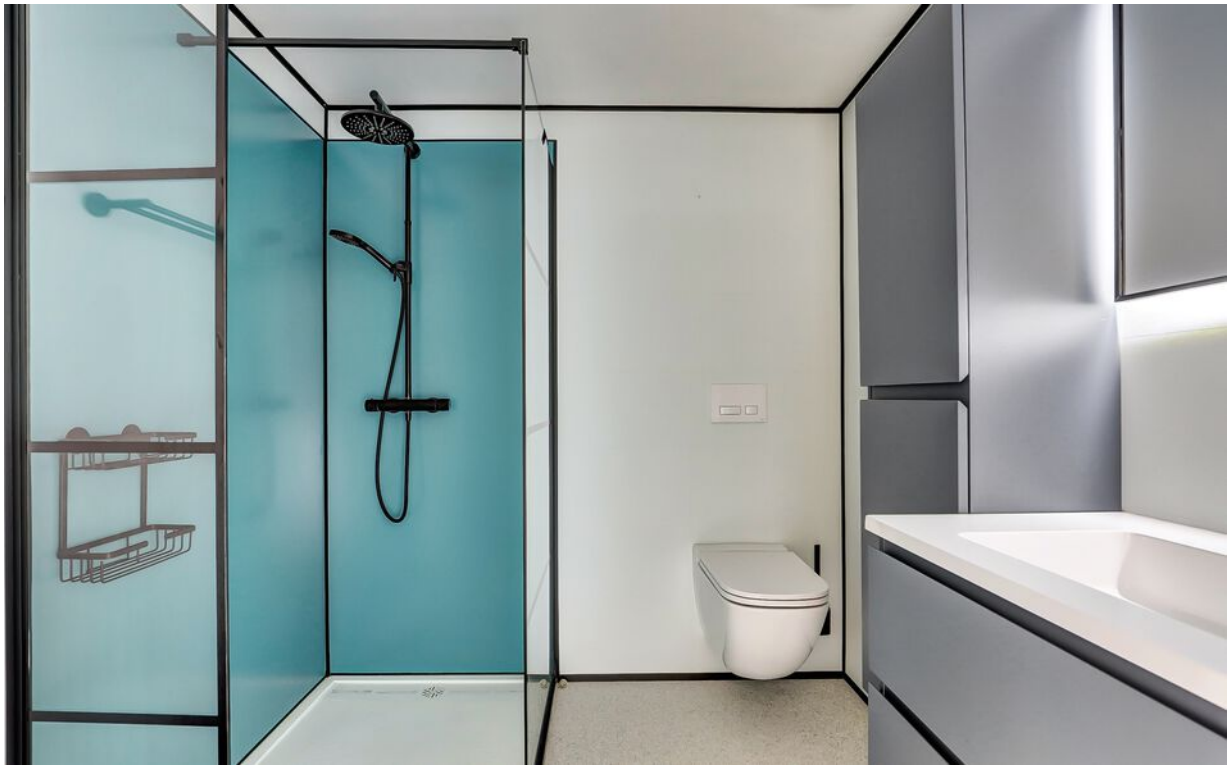
Foto's



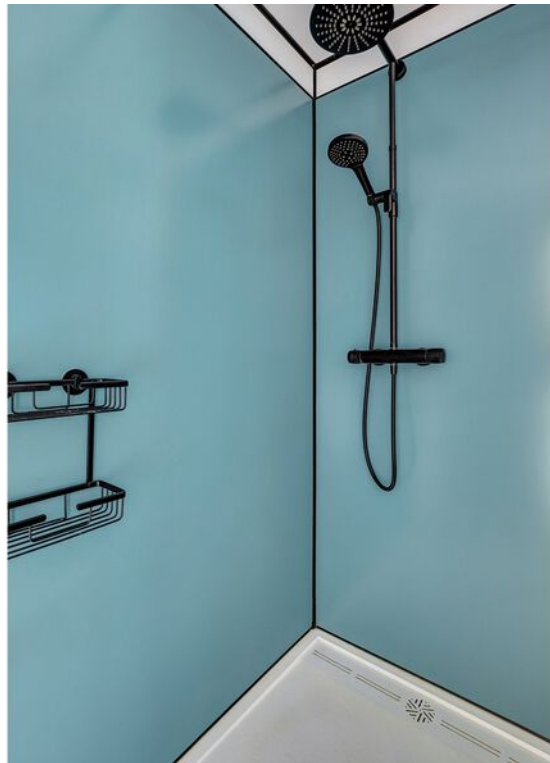
Foto's



Foto's



Foto's





Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, waardoor je op elk moment van de dag een fijn plekje in de zon of schaduw kunt vinden. De achtertuin is voorzien van zonwering en een praktische berging. Via de gedeelde poort aan de achterzijde is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

Foto's





Bijzonderheden

Nieuwe badkamer (2024)
Vernieuwde meterkast (2022)
Moderne keuken (2020)
Kunststof kozijnen
Volledig dubbel glas
Gasloos
Strak gestucte wanden
Verlaagd plafond met geïntegreerde verlichting

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 300.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	117 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	69 m ²
Inhoud	224 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	18,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Type	Voortuin

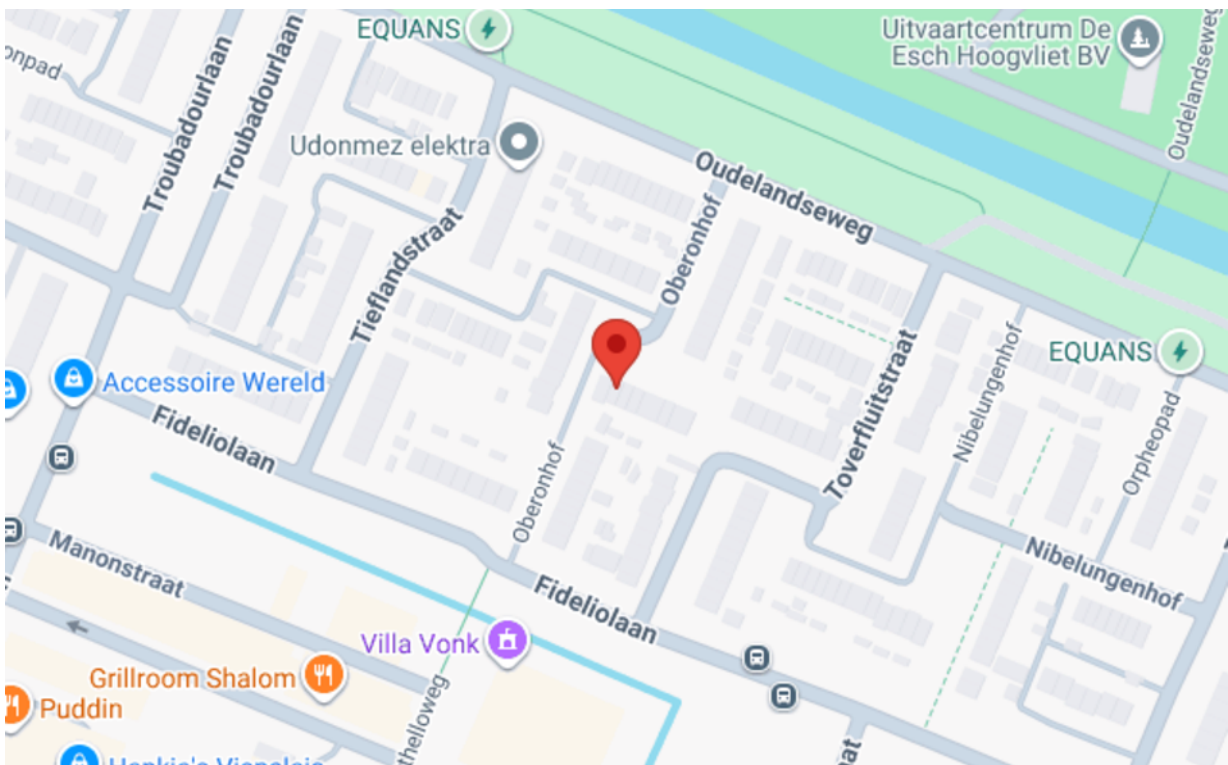
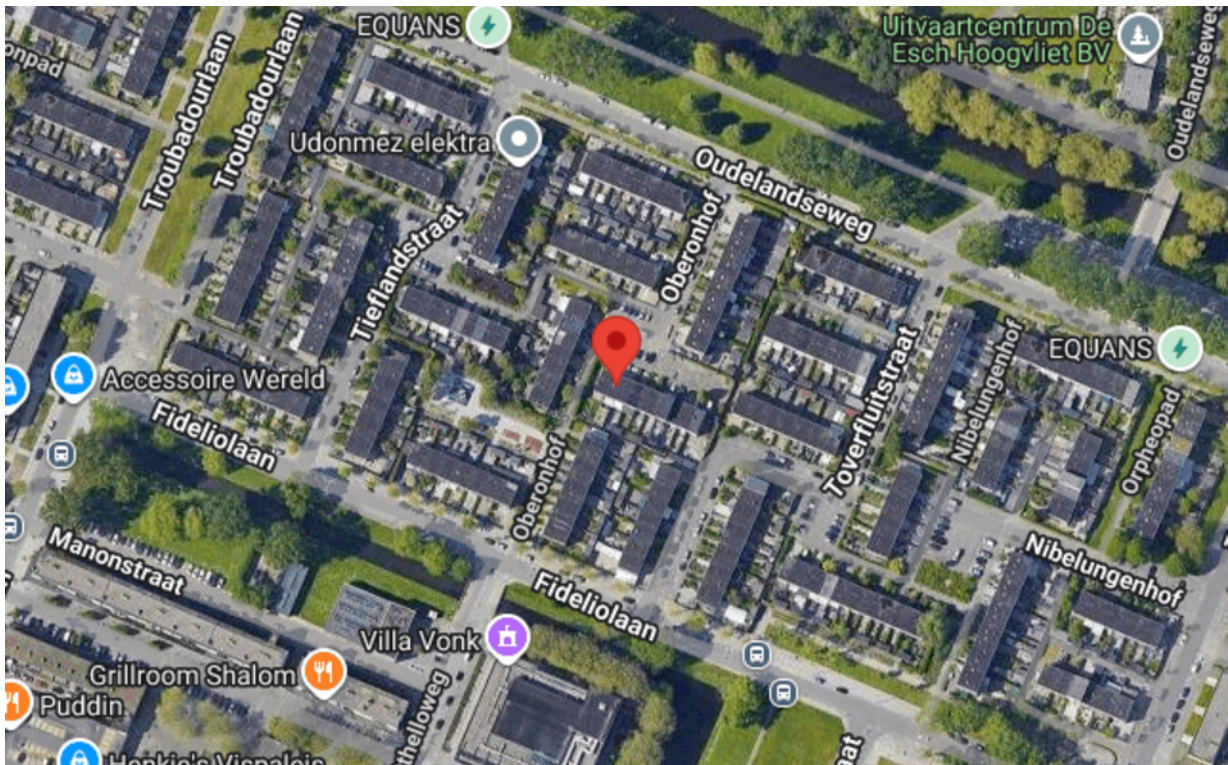
Energieverbruik

Energielabel	A++
--------------	-----

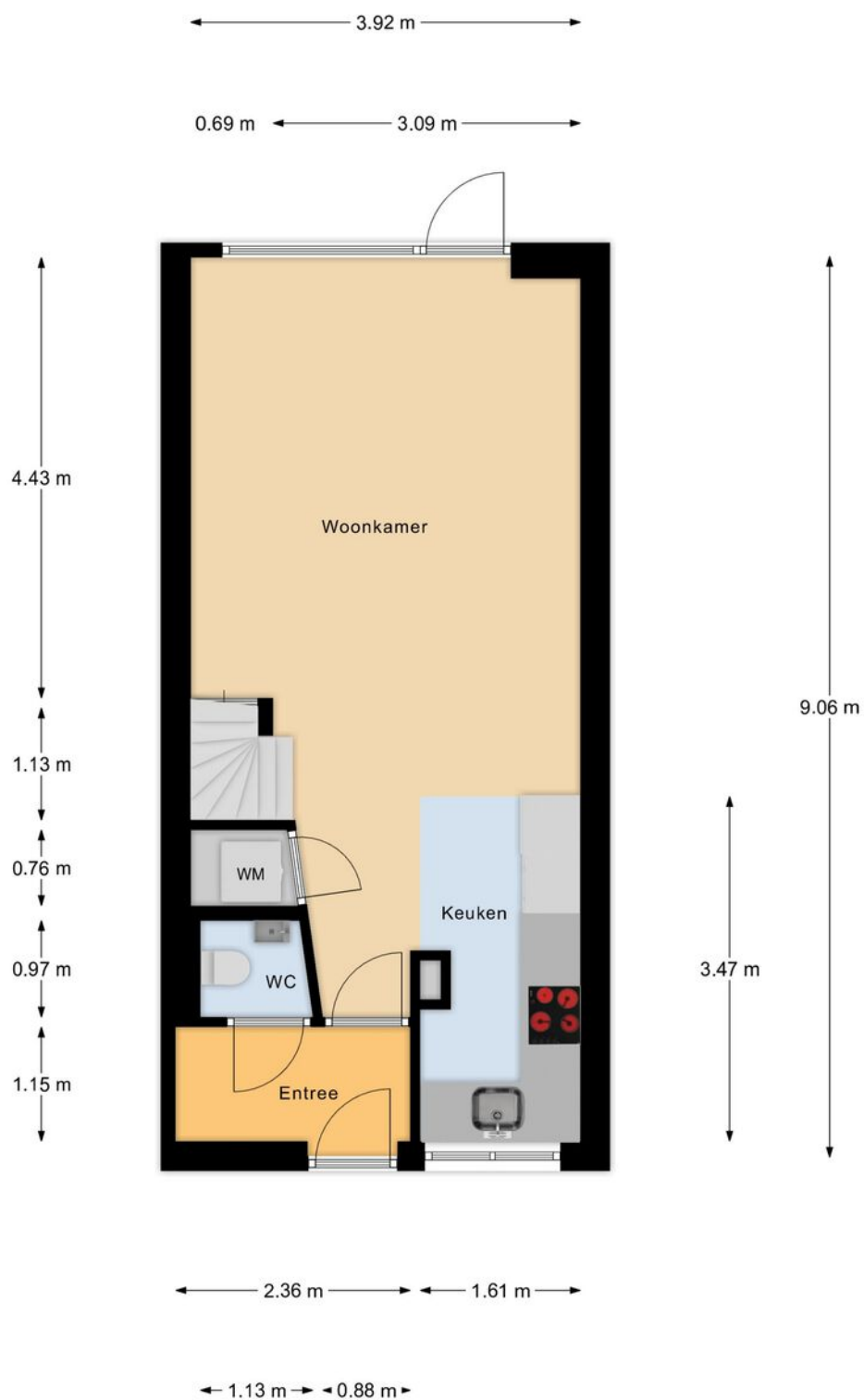
Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning

Google maps

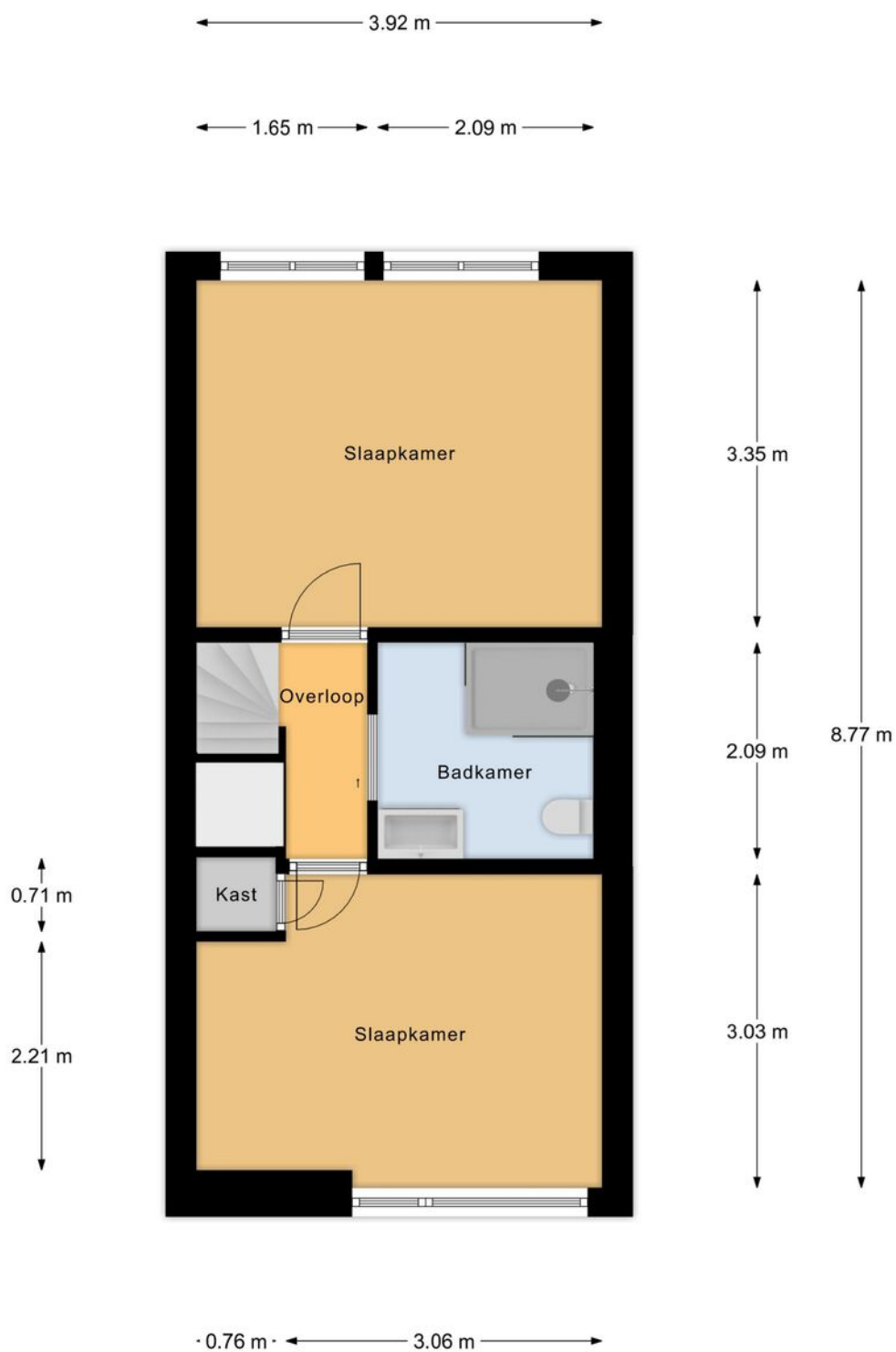


Plattegronden



Begane Grond

Plattegronden



Verdieping



Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl