

Rotterdam
Tristanweg 34



te>koop>

Vraagprijs
€ 475.000,- 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.



Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Omschrijving

Royaal, modern en energiezuinig wonen met zonnige tuin!

Een instapklare eengezinswoning waar comfort, ruimte en licht samenkomen

Deze moderne eengezinswoning biedt u prettig wooncomfort, een praktische en doordachte indeling en een fijne achtertuin op het oosten. De woning staat op eigen grond, beschikt over een woonoppervlakte van circa 127 m², is goed onderhouden en instapklaar. Een woning waarin ruimte, licht en eigentijds wonen op een natuurlijke manier samenkomen.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Onze ervaring betreft het woongenot in deze woning en buurt, is geweldig, fijne burens, omgeving is rustig dichtbij park, kindvriendelijk, gelegenheid tot een lekkere wandeling langs de maas en over het Brienenoordeiland.

COMFORTABEL WONEN MET EEN VERZORGDE UITSTRALING

De woning kenmerkt zich door een verzorgde afwerking en diverse uitgevoerde verbeteringen. De vergrote badkamer is praktisch en stijlvol ingericht met een ligbad met sfeerverlichting, een inloopdouche, een hangend toilet en een modern wastafelmeubel.

De lichte woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en profiteert van extra daglicht dankzij de lichtstraat in de aanbouw, wat zorgt voor een aangename en open sfeer. De open keuken sluit hier naadloos op aan en vormt een uitnodigende plek om samen te koken en te leven. Een leefruimte die comfort en functionaliteit perfect combineert.

RUIMTE, FLEXIBILITEIT EN PRAKTISCH INGEDEELD

Met drie volwaardige slaapkamers en een slimme indeling is deze woning geschikt voor diverse woonwensen. De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een inloopkast.



Omschrijving

De tweede verdieping biedt een volwaardige derde slaapkamer en een ruime overloop met opstelplaats voor de wasmachine. Of het nu gaat om een gezin, thuiswerken of extra bergruimte: deze woning biedt de flexibiliteit om met u mee te bewegen.

FIJN BUITENLEVEN MET FUNCTIONELE EXTRA'S

De circa 10 meter diepe achtertuin op het oosten biedt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de ochtend- en middagzon. In de tuin bevindt zich een stenen berging, afgewerkt met houten betimmering, voorzien van elektra. Daarnaast is er een overkapping met lichtkoepel, wat zorgt voor extra licht en comfort.

De praktische achterom is tevens geschikt voor het stallen van een motor. De aanbouw vergroot het leefgedeelte aanzienlijk en draagt merkbaar bij aan het wooncomfort. Dankzij het energielabel A profiteert u bovendien van lage energielasten en een energiezuinige woning.

WONEN IN HET KARAKTERVOLLE OUD IJSSELMONDE

Oud IJsselmonde is een rustige en groene woonwijk met een dorps karakter, gecombineerd met de voorzieningen van de stad Rotterdam. Basisscholen, sportverenigingen, supermarkten en diverse winkelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Het aanwezige groen, de dijken en het water zorgen voor een aangename en ruimtelijke leefomgeving. Daarnaast zijn de uitvalswegen A15 en A16 snel bereikbaar en zijn er goede openbaar vervoersverbindingen richting het centrum van Rotterdam. Een prettige woonomgeving voor wie rust, ruimte en bereikbaarheid wil combineren.

KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar: 1991
- Woonoppervlakte: ca. 127 m²
- Energielabel A
- Lichtstraat in de aanbouw
- Vloerverwarming op de begane grond
- Verwarming en warm water via CV-ketel (Atag, 2018)
- Diepe tuin op het oosten
- Stenen berging, afgewerkt met hout en voorzien van elektra
- Overkapping met lichtkoepel
- Achterom, geschikt voor motor
- Ouderdomsclausule van toepassing
- 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 gebruiksoverlappende. 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



Kenmerken



Woonoppervlakte

127 m²



Bouwjaar

1991



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

149 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	149 m ²
Inhoud	436 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

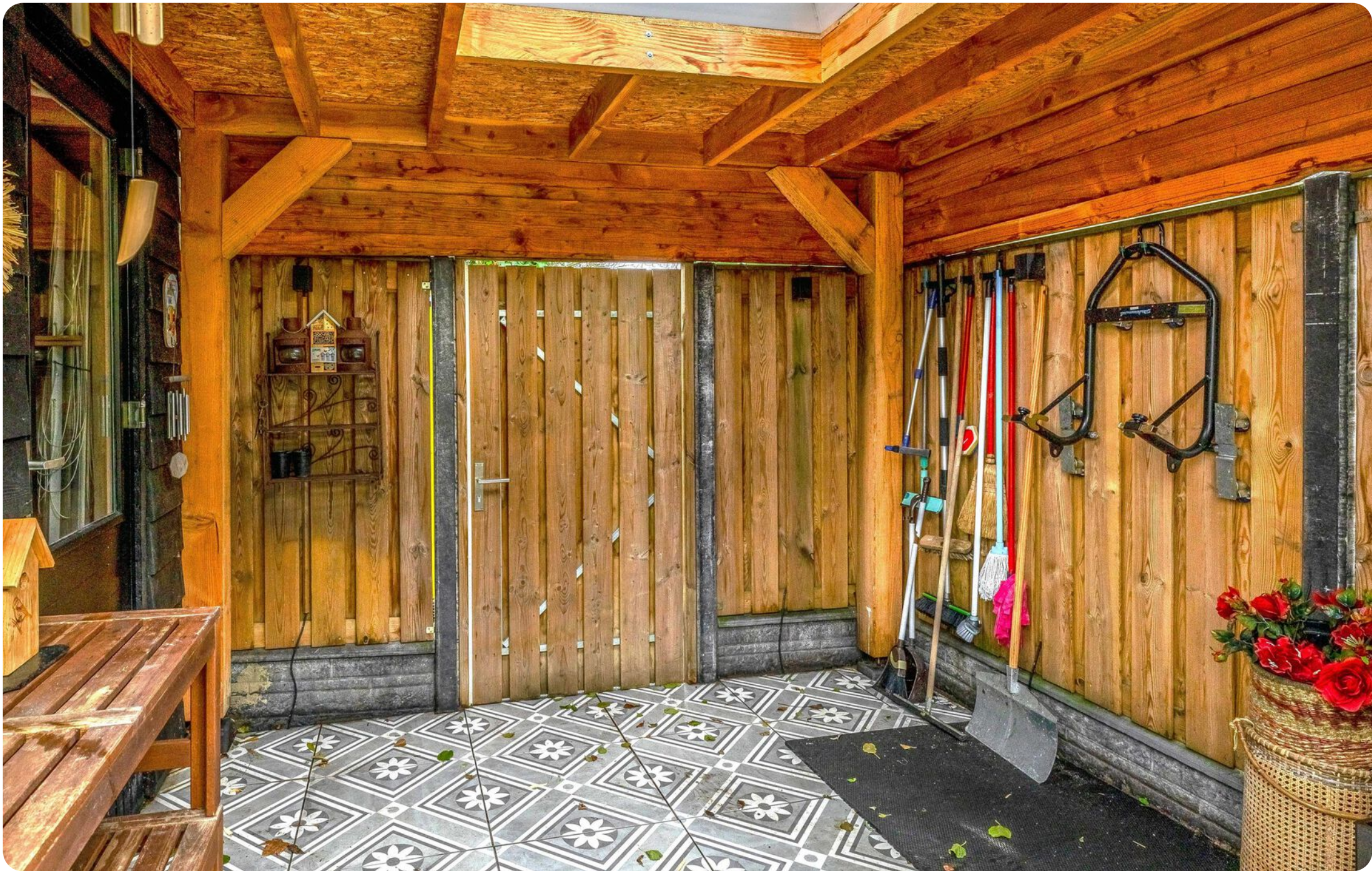














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Tristanweg 34

Postcode/plaats

3077 CR Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 4524

Kadastraal eigendom

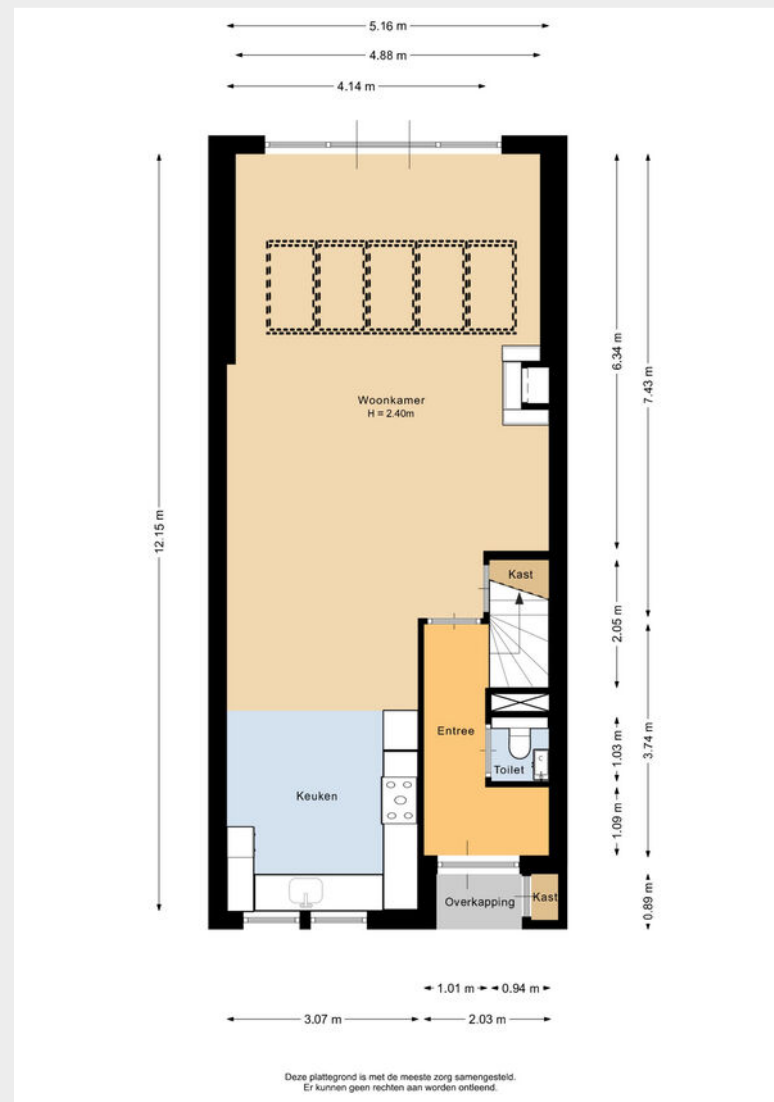
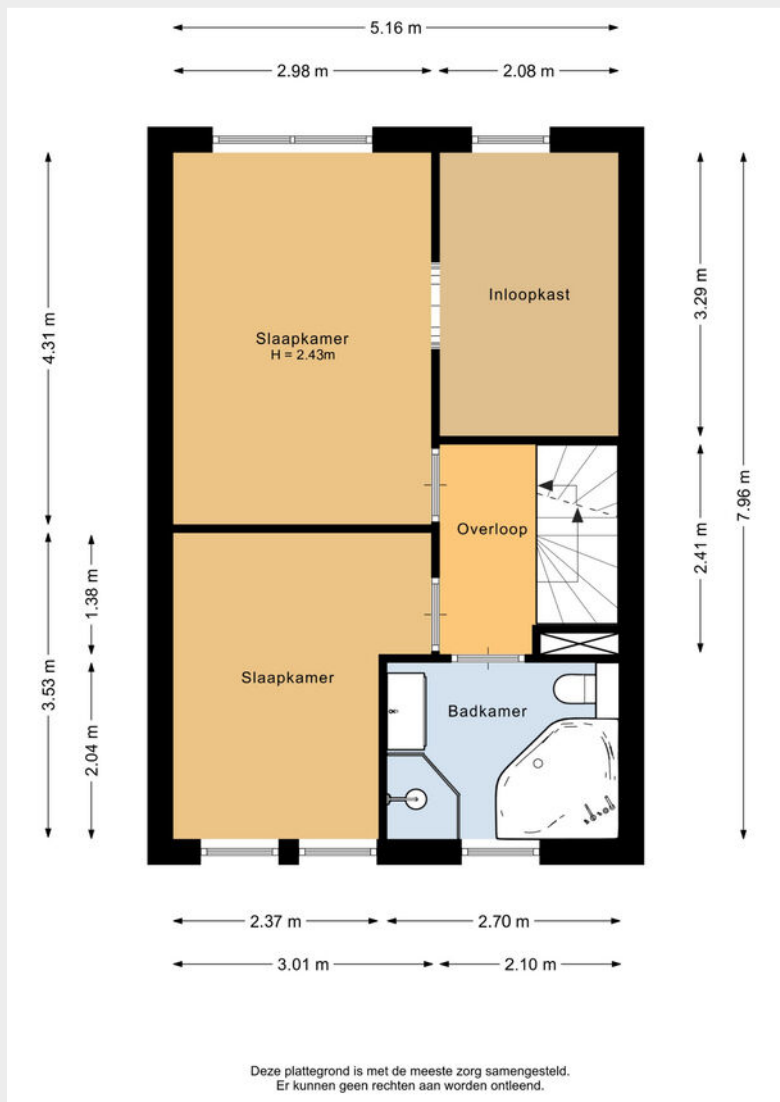
Volle eigendom

Perceelpervlakte

149 m²



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- laminaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- plavuizen	X		
(Gas)kachels	X			- laminaat van toepassing op alle slaapkamers en overloop	X		
Designradiator(en)	X						
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- ronde spiegel in de gang		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- kapstok met bankje in de gang	X		
- losse (hang)lampen		X		- schoenenkastje in de gang	X		
- hanglampen boven aanrechtblad	X						
				Woning - Keuken			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- plank boven aanrechtblad	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kledingkasten inloopkast en masterbedroom, zolder 2	X			- kookplaat	X		
schuifdeurkasten en schuifdeurkast 3e slaapkamer zolder				- afzuigkap	X		
				- combi-oven/combimagnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- Quooker	X		
- overgordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- jaloezieën	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X			Zonnepanelen	X		
- toiletrolhouder	X			aan de voorkant van de woning 2 elektrisch bedienbare markiezen met sensor, aan de achterkant van de woning elektrisch bedienbaar zonnescerm	X		
- toiletborstel(houder)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- fontein	X			- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/schermb)	X			Beplanting	X		
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletborstel(houder)	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- designradiator	X			Tuin - Bebouwing			
- spiegel boven wastafelmeubel	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Brievenbus	X			Tuin - Overig			
(Voordeur)bel	X			Overige tuin, te weten			
Alarminstallatie			X	- (sier)hek	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- tuintafel met stoelen			X
- tuinslang met muur bevestiging	X		
Overig - Contracten			
alarm met meldkamer abonnement ca.400 Euro pjr.	Moet		
	wor den over gen ome n		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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 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



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73
r.babel@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

