

2/1-kapwoning met garage!

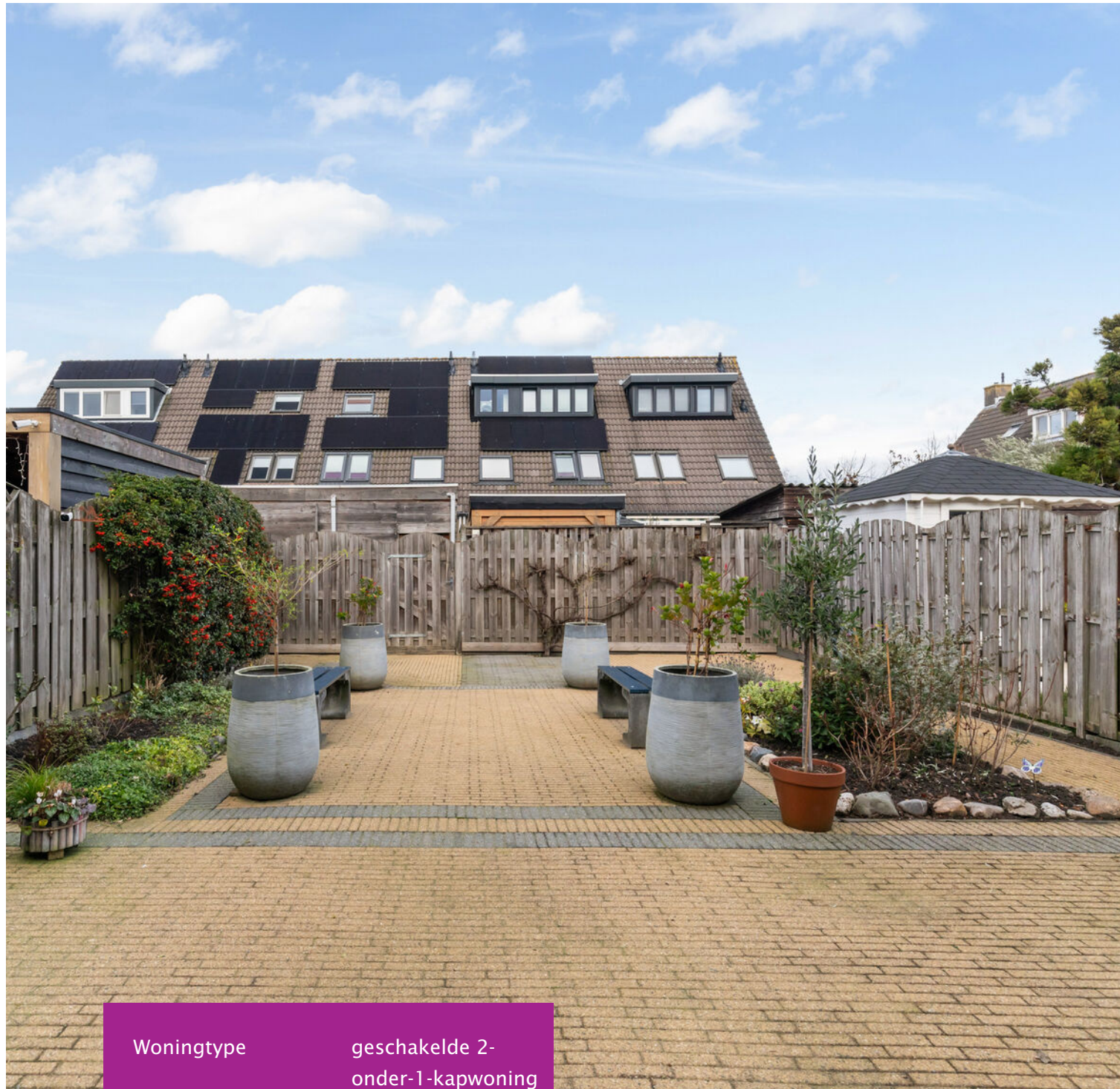


BEVERWAARDESEWEG 277 | Rotterdam

Vraagprijs € 480.000 k.k.



Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl



Woningtype	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	117 m ²
Inhoud	446 m ³
Perceel	216 m ²
Bouwjaar	1993
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Erfpacht	afgekocht t/m 1 juli 2042
Energieklasse	B
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV-ketel	2023

- ✓ Deze 2/1kap woning is centraal gelegen op een heerlijke plek. Op loopafstand van de woning bevinden zich speeltuinen en tram- en bushaltes. In de directe nabijheid treft u verschillende scholen en kinderdagverblijven, winkelcentra, recreatiegebied "Donckse bos" op fiets afstand en diverse uitvalswegen zoals de A16 en A15 op rijafstand. Ook de opstapplaats voor de watertaxi en de waterbus is op korte afstand.

Aan de voorzijde is een ruime voortuin met ruimte om een auto te parkeren op eigen terrein. Toegangsdeur naar de garage. De garage is ca. 18m². De entree van de woning is aan de zijkant onder een overkapping.

Begane grond:

Binnenkomst in een hal met de trapopgang, meterkast, deur naar de woonkamer en het toilet. Het toilet is voorzien van een zwevend closet.



De ruime living heeft een open keuken aan de achterzijde van de woning en is totaal ca. 48m². De living is voorzien van vloerverwarming en een visgraat PVC-vloer en heerlijk licht door de diverse raampartijen. De keuken is uitgevoerd met een ruime U-vormige keuken met veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur.

Via een schuifpui is de ruime tuin bereikbaar. De tuin is strak en onderhoudsarm aangelegd met bestrating en groenborders. De tuin heeft een achterom en een deur naar de garage.







1e Verdieping:

Overloop met de deuren naar de 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een woonoppervlakte van ca. 8, 8.5 en 14.5m². Het gebruiksoppervlakte van de kamers is nog groter door de bergruimte in de punt van de schuine kap.



Badkamer met ruime inloopdouche, wastafel met dubbele kraan en meubel en een zwevend toilet.

2e Verdieping:

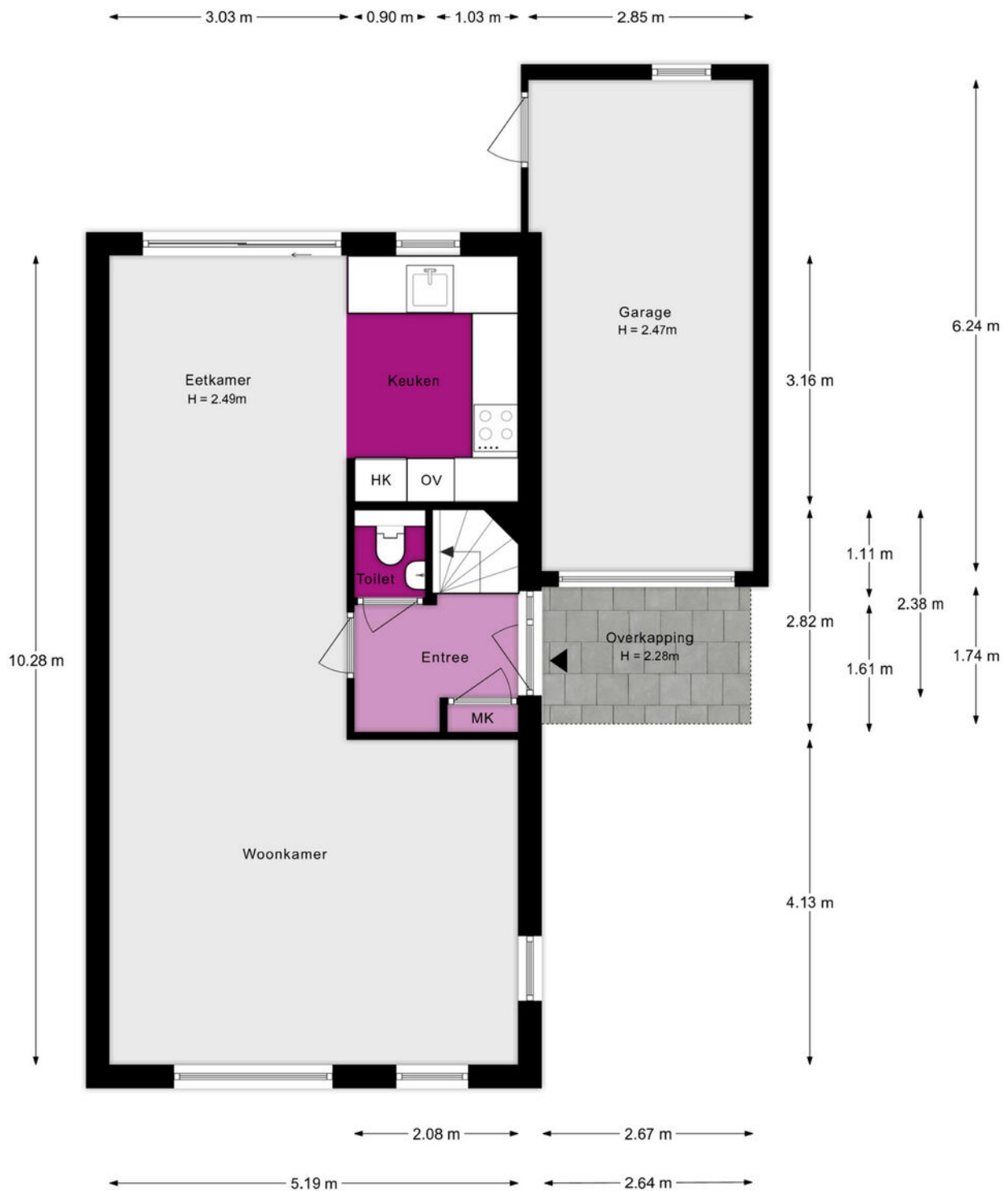
Ruime zolder van ruim 18m² met de CV-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Ook deze ruimte heeft weer veel bergruimte onder de schuine kap.



Plattegrond



Plattegrond



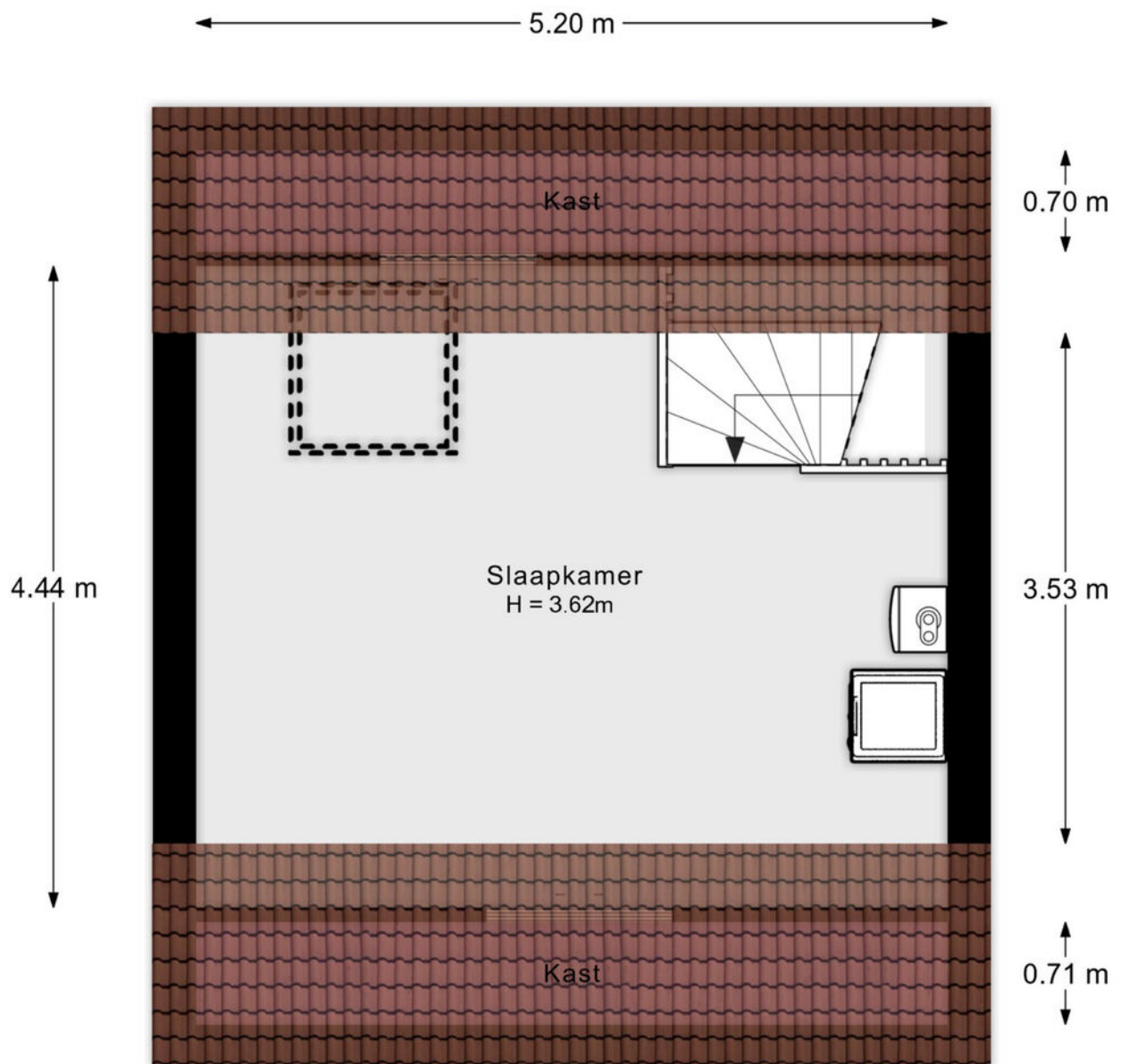
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



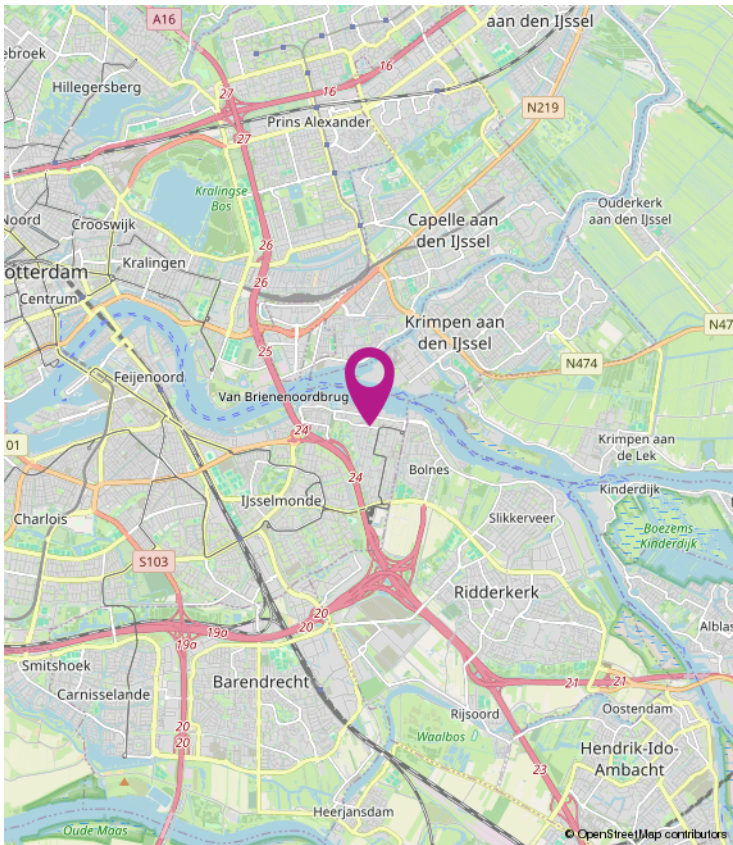
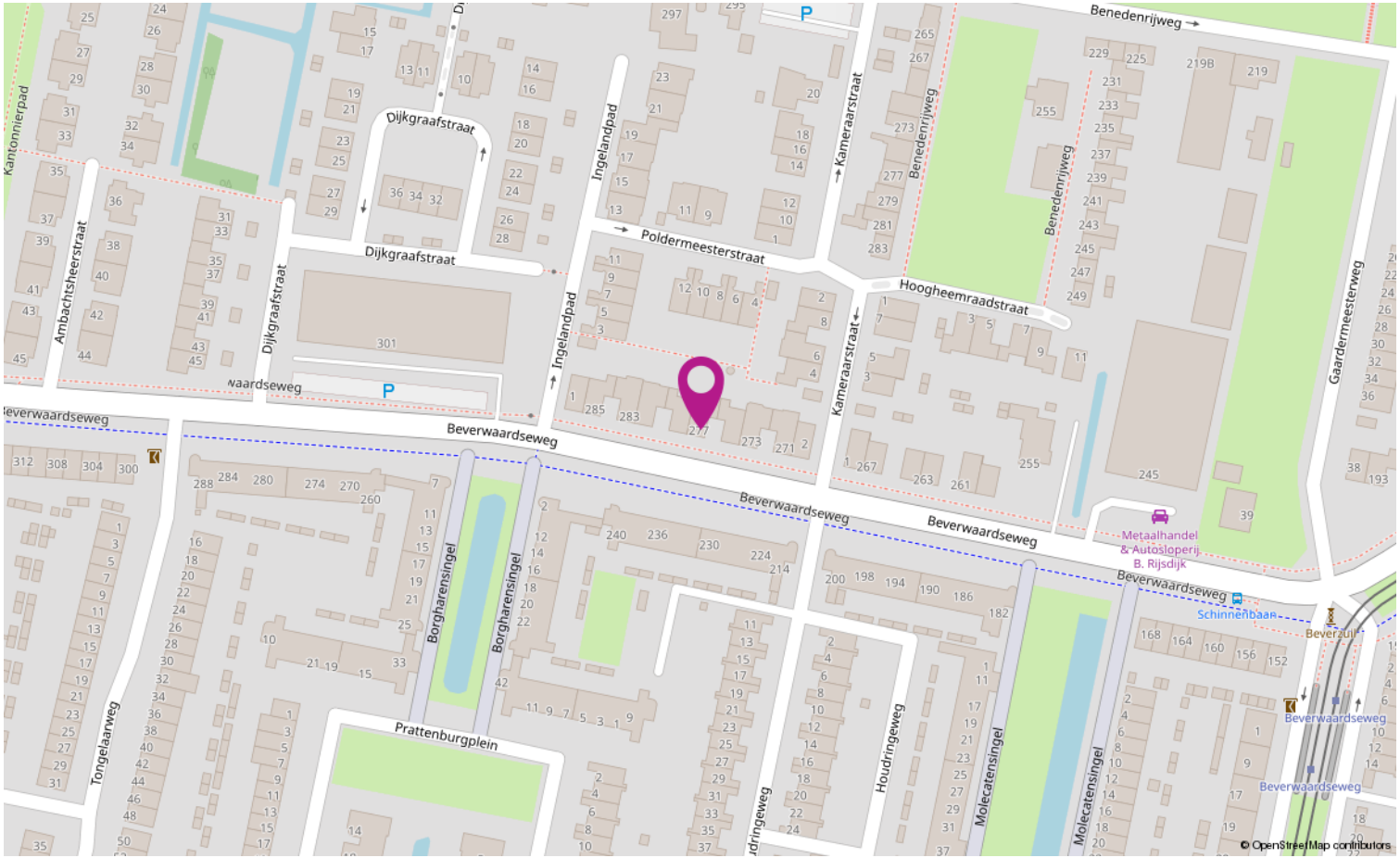
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie



Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gegenereerd. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Open Overheid" licentie. De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. Dit document is gegenereerd op 25-11-2025 14:08.

Wonen in Rotterdam

Rotterdam is ontstaan rond 1250 als een vissersdorp bij de dam in de rivier de Rotte. In 1340 kreeg Rotterdam stadsrechten van Graaf Willem IV. De stad is met 620.348 inwoners (1 september 2014) de op een na grootste stad van Nederland. De haven van Rotterdam behoort tot de grootste en belangrijkste havens ter wereld.

Doordat het centrum van Rotterdam in de Tweede Wereldoorlog grotendeels is verwoest, was er veel ruimte voor nieuwbouw. Rotterdam is dan ook, in tegenstelling tot veel andere oude Nederlandse steden, een moderne stad. De stad profileert zich als internationale architectuurstad en is de enige hoogbouwstad in Nederland met een echte skyline. Rotterdam is goed bereikbaar met de auto. De Ring Rotterdam sluit aan op belangrijke verkeersaders. De stad heeft een luchthaven, een aantal NS-stations en een uitgebreid metro- en tramnetwerk.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
- vloerbedekking trap boven etage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

