

Rotterdam
Kraaiheide 42



te>koop

Vraagprijs
€ 565.000,- k.k.

Omschrijving

LUXE AFGEWERKT FAMILIEHUIS OP RUSTIGE LOCATIE IN ROTTERDAM!

Stap binnen in dit instapklare huis aan de Kraaiheide 42 in Rotterdam en ervaar direct het comfort en de ruimte die dit huis te bieden heeft. Gelegen aan een rustige weg in een groene woonwijk, vind je hier een fijne combinatie van luxe, rust en een kindvriendelijke omgeving. Met vier slaapkamers, een ruime tuin op het zuidoosten en de hoogwaardige afwerking is dit de ideale plek voor huizenzoekers die op zoek zijn naar voldoende leefruimte en comfort. Bovendien is de woning voorzien van 8 zonnepanelen.

WOONCOMFORT MET MODERNE UITSTRALING

De begane grond is een echte eyecatcher: een open leefruimte waarin de moderne keuken en gezellige zithoek naadloos in elkaar overlopen. De stijlvolle zwarte keuken is niet alleen een plaatje om te zien, maar ook praktisch ingericht met volop kastruimte, moderne apparatuur, een royaal marmeren werkblad en gezellig barretje. Ideaal voor wie graag kookt of samenkomt met vrienden en familie. De lichte woonkamer is voorzien van een op maat gemaakte cinewall met ingebouwde sierhaard – een sfeervol middelpunt van de ruimte waar je heerlijk kunt ontspannen.

De achtertuin ligt op het zuidoosten, wat betekent dat je hier vanaf de ochtend tot ver in de middag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een overkapping met gezellige zitplek, een ruime berging en achterom.

VIER SLAAPKAMERS VERDEELD OVER DRIE VERDIEPINGEN

Dit huis biedt volop ruimte voor een groeiend gezin of thuiswerkers. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één ideaal als master bedroom en twee geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De ruime, vernieuwde badkamer, die aanvoelt als een privé-spa, is voorzien van een inloopdouche, ligbad, breed wastafelmeubel, strak tegelwerk en zelfs een ingebouwde tv; een heerlijke plek om tot rust te komen. De zolderverdieping is ideaal als vierde slaapkamer. De aanwezige dakkapel zorgt voor extra licht en ruimte.



Omschrijving

GROEN WONEN IN EEN KINDVRIENDELIJKE BUURT

De ligging aan een rustige straat in een beschutte woonwijk maakt dit huis ideaal voor gezinnen. Kinderen spelen veilig in de buurt en scholen, speeltuinen en sportfaciliteiten zijn allemaal in de directe omgeving te vinden. Winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar, terwijl je toch kunt genieten van een rustige en groene leefomgeving.

Kraaiheide 42 ligt in de deelgemeente Hillegersberg, in de wijk Ommoord, een van de rustigere woonwijken aan de oostkant van Rotterdam. Deze wijk kenmerkt zich door brede lanen, veel groen en een overzichtelijke opzet, waardoor het geliefd is bij gezinnen en jonge doorstromers. Je woont hier dichtbij recreatiegebied Zevenhuizerplas – ideaal voor een wandeling, fietstocht of een dagje strand. Ook het Prins Alexanderplein, met zijn ruime winkelaanbod, ligt op korte afstand. Met station Rotterdam Alexander, metrohaltes zoals Hesseplaats en goede busverbindingen in de buurt, ben je zo in het centrum van Rotterdam of onderweg richting Utrecht of Den Haag. Ook zit je zo op de A20 of A16. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in winkelcentrum Hesseplaats of Zevenkamp. Dankzij de vele scholen, speeltuinen en sportclubs is Zevenkamp een wijk waar je met plezier kunt wonen én opgroeien.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Wat dit huis zo bijzonder maakt, is de kindvriendelijke en veilige buurt: ons kind kon hier zorgeloos buiten spelen en zelfstandig opgroeien. Op zondagochtend genoten we van de rust in de tuin met fluitende vogels, terwijl de zon 's middags heerlijk de woonkamer in stroomt. Alles ligt op loopafstand, van winkels en OV tot scholen en kinderopvang. De Rotte ligt om de hoek: de perfecte mix van

stadsleven en natuur.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1979;
- 130 m² woonoppervlakte;
- 152 m² perceeloppervlakte;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met sfeervolle overkapping;
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping en 1 slaapkamer op zolder;
- Moderne keuken, badkamer en toilet;
- 10 zonnepanelen aanwezig;
- Verwarming en warm water middels C.V.-ketel;
- De woning is gelegen op erfpacht uitgegeven grond, welke is afgekocht tot 31-03-2052;
- Energielabel A, geldig tot 25-06-2035 ;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je 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.

Omschrijving>

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

130 m²



Bouwjaar

1979



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

152 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Inhoud	443 m ³
Bouwjaar	1979
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas























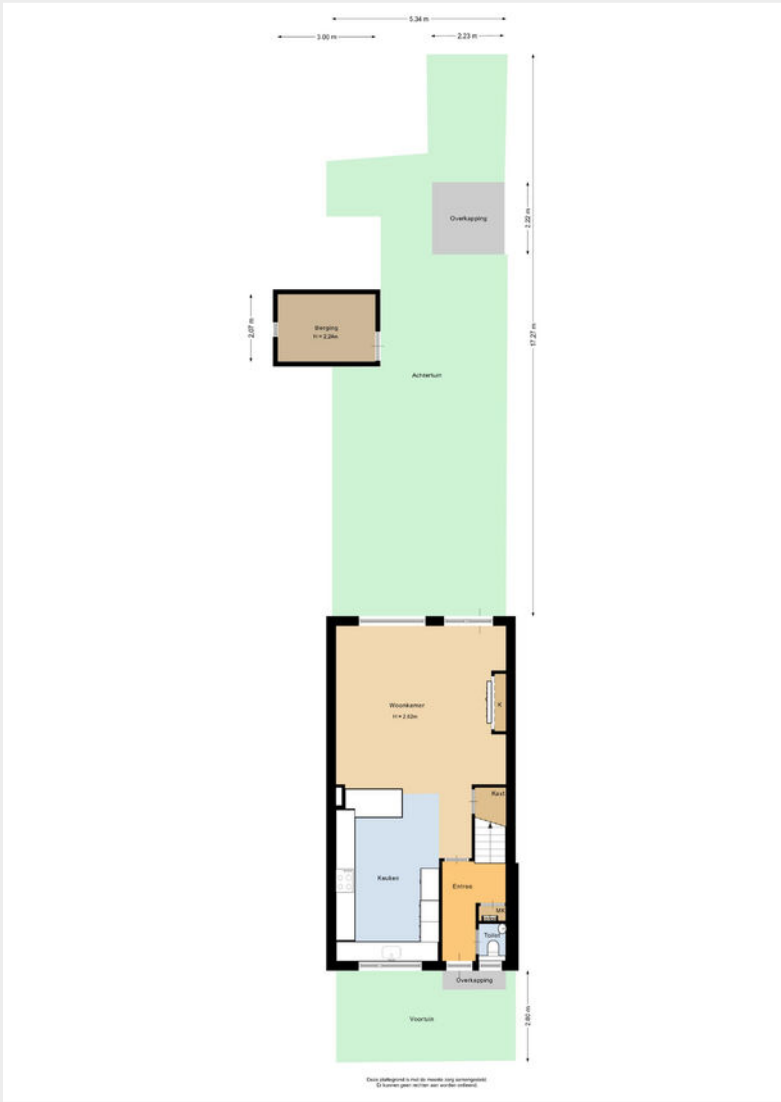


Virtueel>bezichtigen>

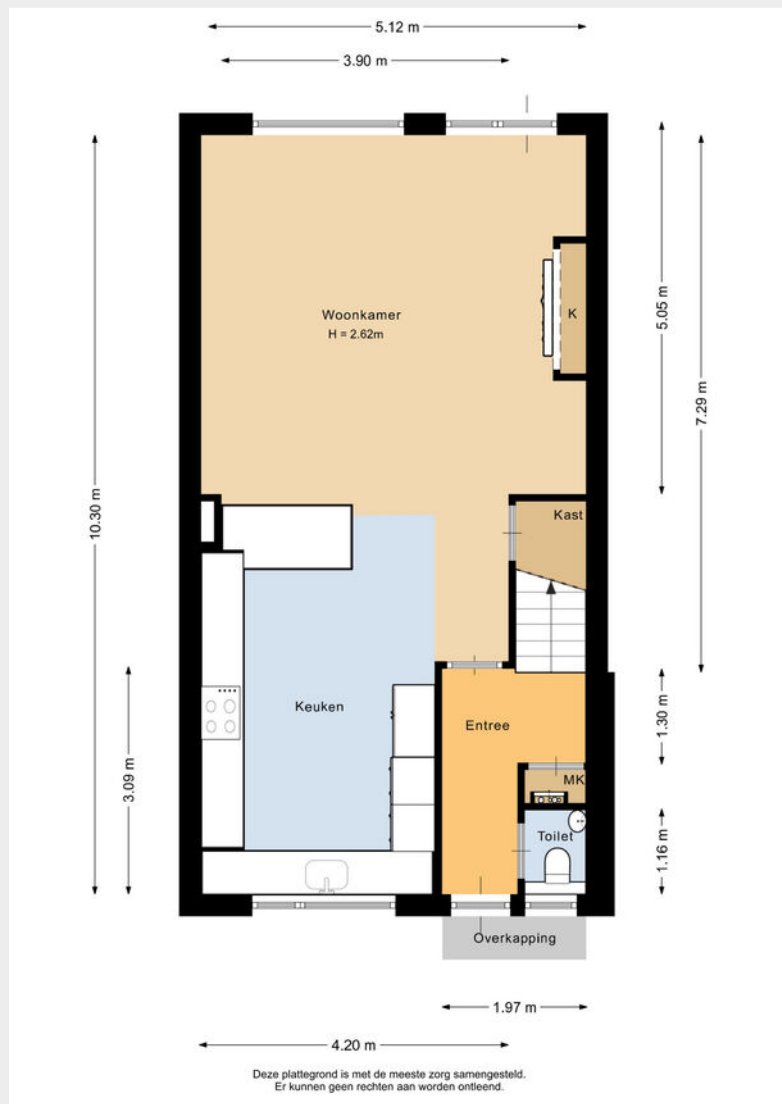
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Plattegrond



Plattegrond



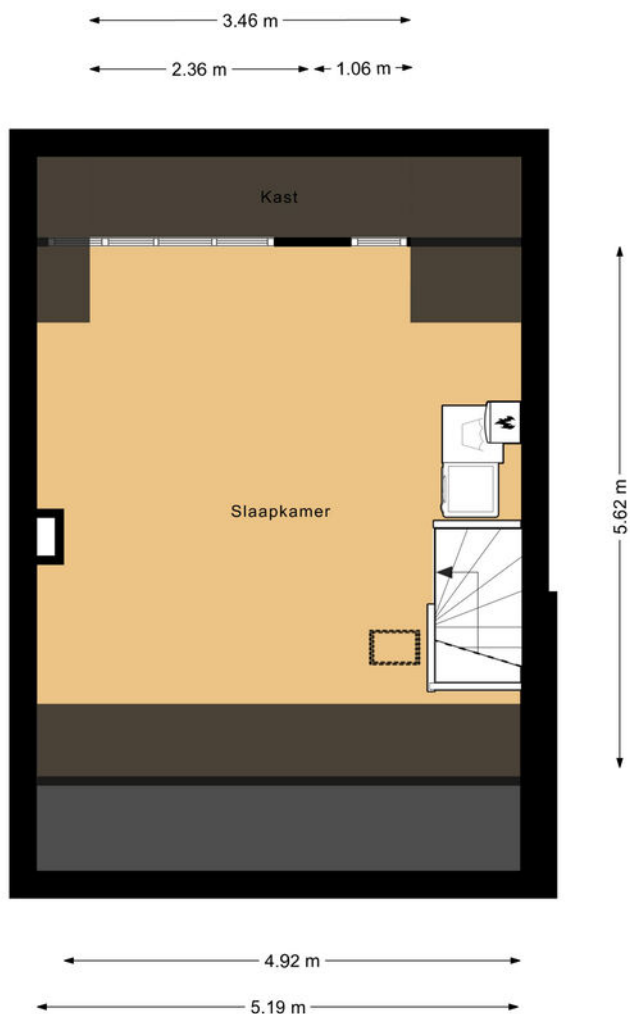
Plattegrond



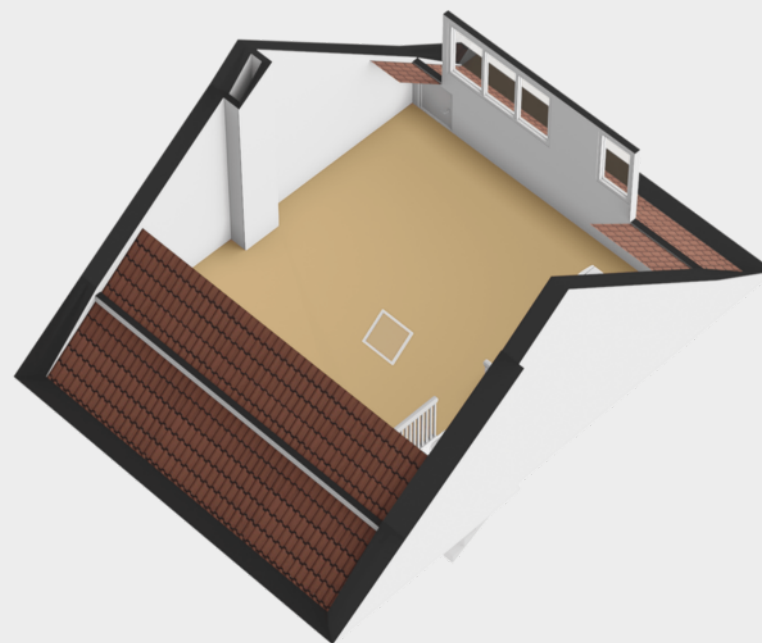
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



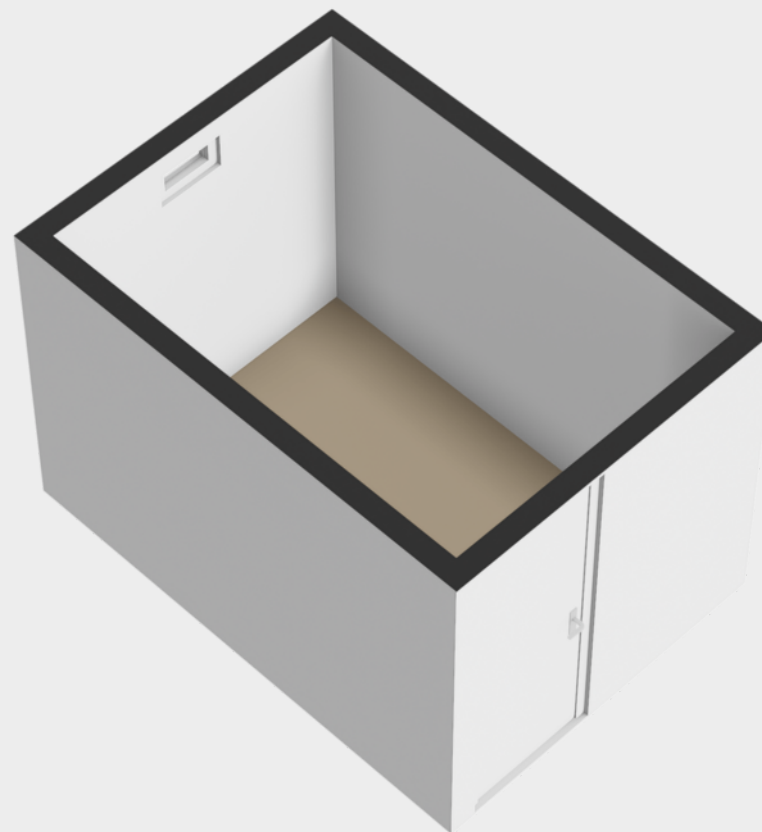
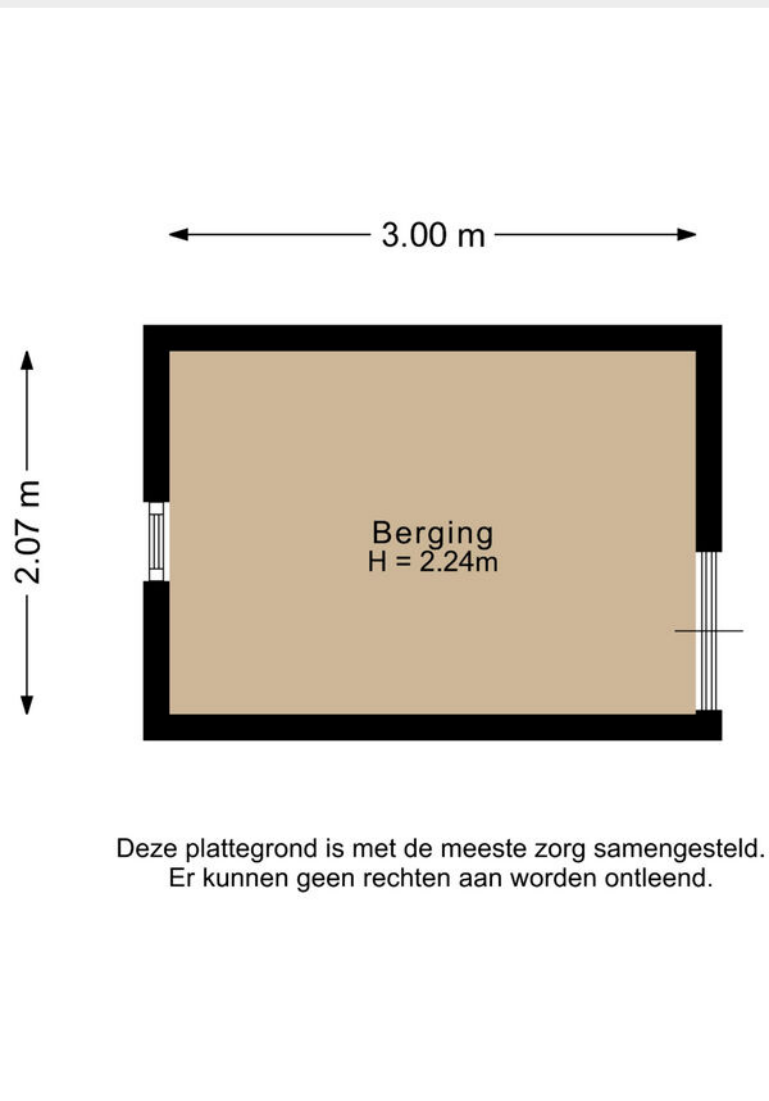
Plattegrond



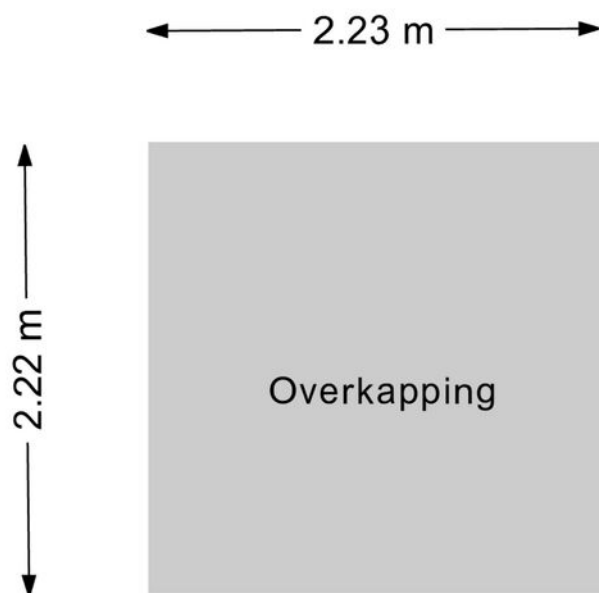
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



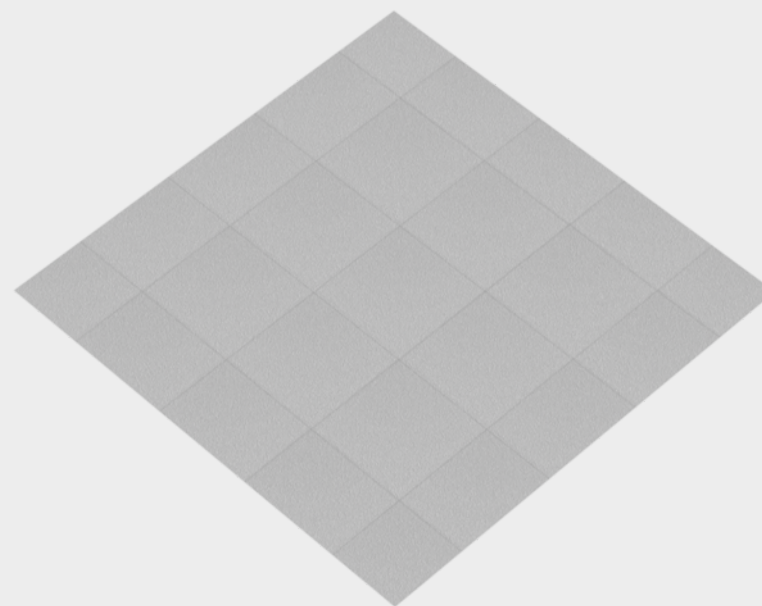
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Vloerdecoratie, te weten			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- parketvloer	X		
Designradiator(en)	X			- houten vloer(delen)	X		
Radiatorafwerking	X			- laminaat	X		
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			Overig, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- spiegelwanden		X	
- losse (hang)lampen	X			- schilderij ophangstelsel	X		
				- Wasmachine		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Droger		X	
- Slaapkamer kasten (losse)		X		- Zolder TV		X	
				- Bedden		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten							
- gordijnrails	X			Woning - Keuken			
- gordijnen	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- overgordijnen	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- vitrages	X			- kookplaat	X		
- rolgordijnen	X			- afzuigkap	X		
- lamellen	X			- oven	X		
- jaloezieën	X			- koel-vriescombinatie		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- vaatwasser		X	
				- Quooker	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat	X			Brievenbus	X		
- Wijnkoeler	X			(Voordeur)bel	X		
				Alarminstallatie	X		
Woning - Sanitair/sauna				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Rookmelders	X		
- toilet	X			(Klok)thermostaat	X		
- toiletrolhouder		X		Screens	X		
- toiletborstel(houder)		X		Zonwering buiten	X		
- fontein	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
				Zonnepanelen			X
Badkamer met de volgende toebehoren				Warmwatervoorziening, te weten			
- jacuzzi/whirlpool	X			- CV-installatie	X		
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X			Tuin - Inrichting			
- wastafelmeubel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletkast	X			Beplanting	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder		X		Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)		X		Buitenverlichting	X		
- Badkamer TV		X					
				Tuin - Bebouwing			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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 en vergroten 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. 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
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@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.

Oriëntatiegesprek

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.





Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley>
van Dorp>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirtha>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Iris>
Franken>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Mathijs>
den Ouden>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 258 29 00
capelle@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 Burgerlijk 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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

