

TE KOOP

Sint-Jobskade 744

Rotterdam



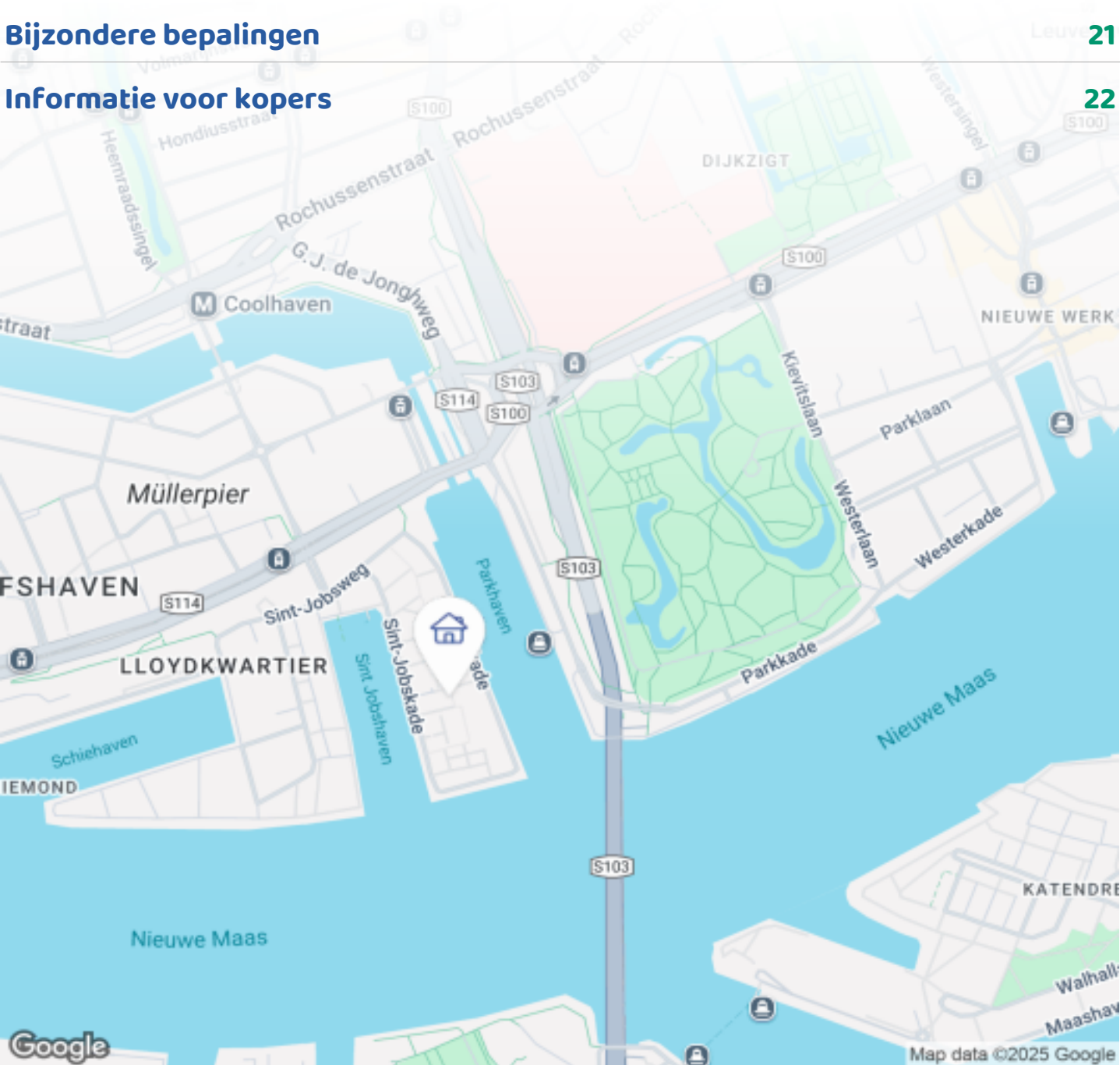
Vraagprijs

€ 830.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gezinswoning met tuin aan het water en park – 3
slaapkamers met vrij uitzicht
Sint-Jobskade 744 – Lloydkwartier Rotterdam

Wonen aan het water én aan het park? Deze ruime gezinswoning (163 m²) op de Müllerpier biedt het allemaal: een eigen tuin (22 m²), drie verdiepingen, drie slaapkamers met uitzicht op de Euromast en Parkhaven, en energielabel A. Geniet van licht, ruimte en een fenomenaal panorama over de Parkhaven van Euromast tot Nieuwe Maas, met een woonkamer van 3,2 meter hoog voor een prachtig ruimtelijk effect. Het centrum, scholen, musea, horeca én een Albert Heijn liggen op loop- of fietsafstand. Binnen enkele minuten sta je bij de watertaxi, waarmee je snel naar Katendrecht of Hotel New York vaart. Dit is comfortabel wonen in het hart van Rotterdam, met rust én stadse dynamiek binnen handbereik.

Waarom wij hier zo graag wonen
“Het uitzicht verveelt nooit: boten die voorbij varen, de



Woningbrochure: Sint-Jobskade 744, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

skyline van Rotterdam en het park dat letterlijk aan onze tuin grenst. Je woont hier rustig, maar toch midden in de stad. Binnen vijf minuten sta je bij de tram of metro en in tien minuten fiets je naar het centrum. De buurt is gezellig, kindvriendelijk en alles is dichtbij: van scholen tot musea en fijne restaurants. Onze kinderen konden autovrij buiten spelen in het park, terwijl wij vanuit de woning een oogje in het zeil hielden. Sporten? Basic-Fit op loopafstand, hardlopen langs de Maas of racefietsen richting de Krimpenerwaard zonder hinder van verkeerslichten – het kan allemaal.”

Indeling & Highlights

Begane grond

Multifunctionele ruimte met badkamer, bureau, bijkeuken en berging. Dankzij de aanwezige keukenaansluitingen ideaal als gastenkamer, zelfstandig mini-appartement, atelier of praktijkruimte. Directe toegang tot de tuin maakt deze verdieping perfect voor werken met een buitengevoel. Ook ideaal als fitness- of hobbyruimte.

Eerste verdieping

Lichte woonkamer en moderne keuken over de volle verdieping. Dankzij de plafondhoogte van 3,2 meter voelt deze ruimte extra ruimtelijk en luxe. Geniet van het panoramische uitzicht op de Euromast, Parkhaven en Nieuwe Maas. Screens zorgen voor comfort op zonnige dagen. De trap is slim langs de achterwand geplaatst, waardoor de indeling praktisch en ruimtelijk is. De renovatie onder architectuur uit 2017 geeft de woning een moderne, stijlvolle uitstraling.

Keuken

De keuken is voorzien van een luxe Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker met koud bruisend en kokend water, een stoomoven, een combi-oven en diverse inbouwapparatuur.

Tweede verdieping

Drie ruime slaapkamers. De master heeft een en-suite badkamer, de andere kamers delen een tweede badkamer en separaat toilet – perfect voor kinderen of gasten.

Badkamers

In totaal drie badkamers, elk met een inloepdouche en vloerverwarming. De hoofdbadkamer beschikt daarnaast over een ligbad, dubbele wastafel en kastjes achter de spiegels.

Praktische pluspunten

Woonoppervlakte: 163 m²

Tuin: 22 m² (aangelegd in 2022), direct aan het park en water, met terras en zitplek

Bouwjaar: 2004

Volledige renovatie: 2017 (ontworpen met architect voor optimale indeling)

Energielabel A

HR++ glas en uitstekende isolatie

Vloerverwarming op begane grond, eerste verdieping, toiletten en badkamers

Screens op eerste verdieping

Verwarming: stadsverwarming

Eigendom: eigen grond

Parkeren: eigen parkeerplaats in naastgelegen gebouw, tweede parkeerplaats optioneel te koop of te huur (gelegen in een ander naastgelegen pand, beide overdekt)

Actieve VvE

o Bijdrage woning: ca. € 207,- per maand

o Bijdrage parkeerplaats: ca. € 26,- per maand

Albert Heijn en andere winkels op loopafstand

Tram en metro op 5 minuten lopen

Alle slaapkamers, de woonkamer en de begane grond zijn voorzien van ethernet- en coax-aansluitingen (ideaal voor snel internet en TV in elke ruimte)

Van de huidige bewoners

Wij hebben met veel plezier en liefde bijna twintig jaar op de Müllerpier gewoond. Eerst tien jaar in een appartement en de laatste acht jaar in deze fantastische woning aan het park. De ligging was ideaal: dicht bij het Erasmus MC, waar mijn vrouw werkte, en met een perfecte ontsluiting via de Maasboulevard, Maastunnel en Spaanse Polder. De Müllerpier bood ons alles wat nodig is om een gezin groot te brengen. Van opvang bij De Kleine Machinist tot een basisschool op vijf minuten lopen en een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

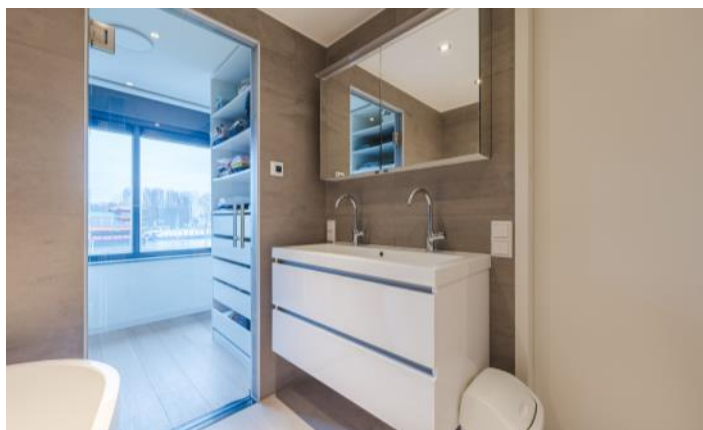
heerlijke pasta bij Sophia om de hoek. Na mijn werk reed ik vaak langs Smidt Zeevis voor een vers visje bij het avondeten.

Onze oudste heeft het park altijd als zijn eigen tuin beschouwd – even snel naar buiten om te spelen. Een nachtlampje was nooit nodig; hij viel in slaap bij de lichtjes van de stad en de schittering van het water. In het weekend wandelden we langs de Maas om kaas te halen bij Kaas aan de Maas en brood bij Bussing. Op de terugweg door het park genoten we van een kop koffie bij Dudok. Het waren jaren vol mooie herinneringen op een plek die alles heeft: rust, ruimte en de stad binnen handbereik.

Dit is jouw kans om te wonen op een van de mooiste plekken van Rotterdam: rustig, groen en toch midden in de stad. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!







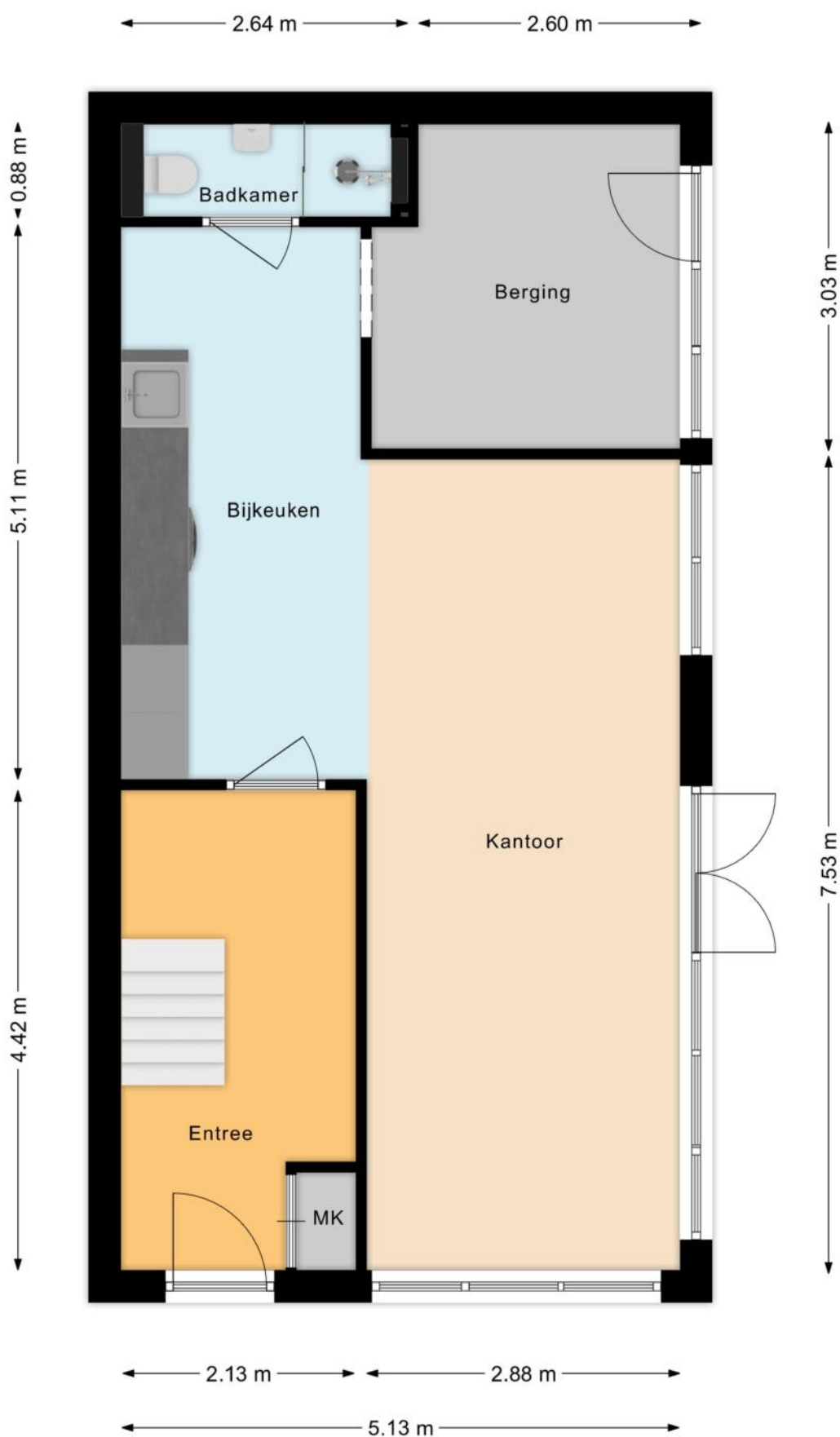




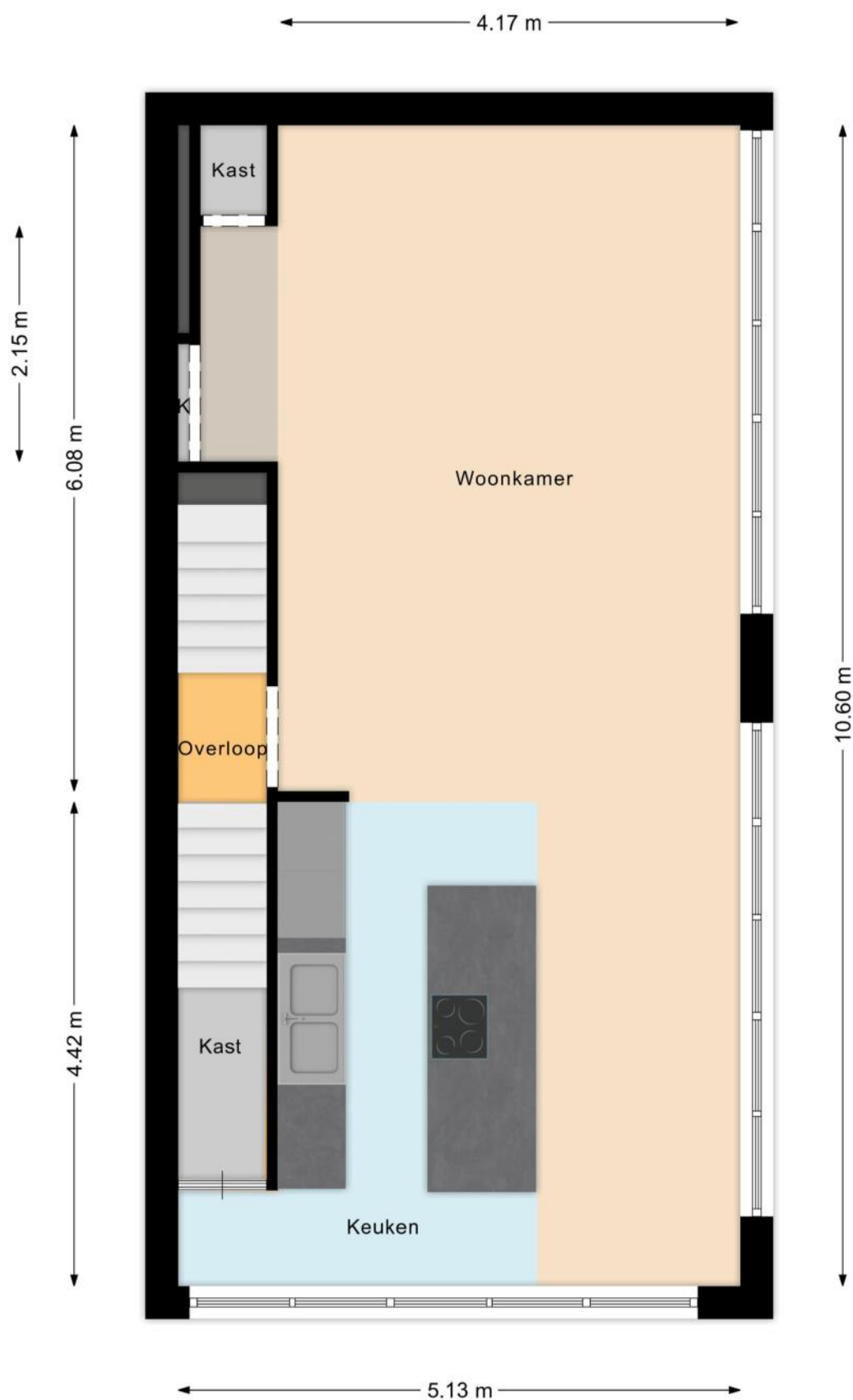




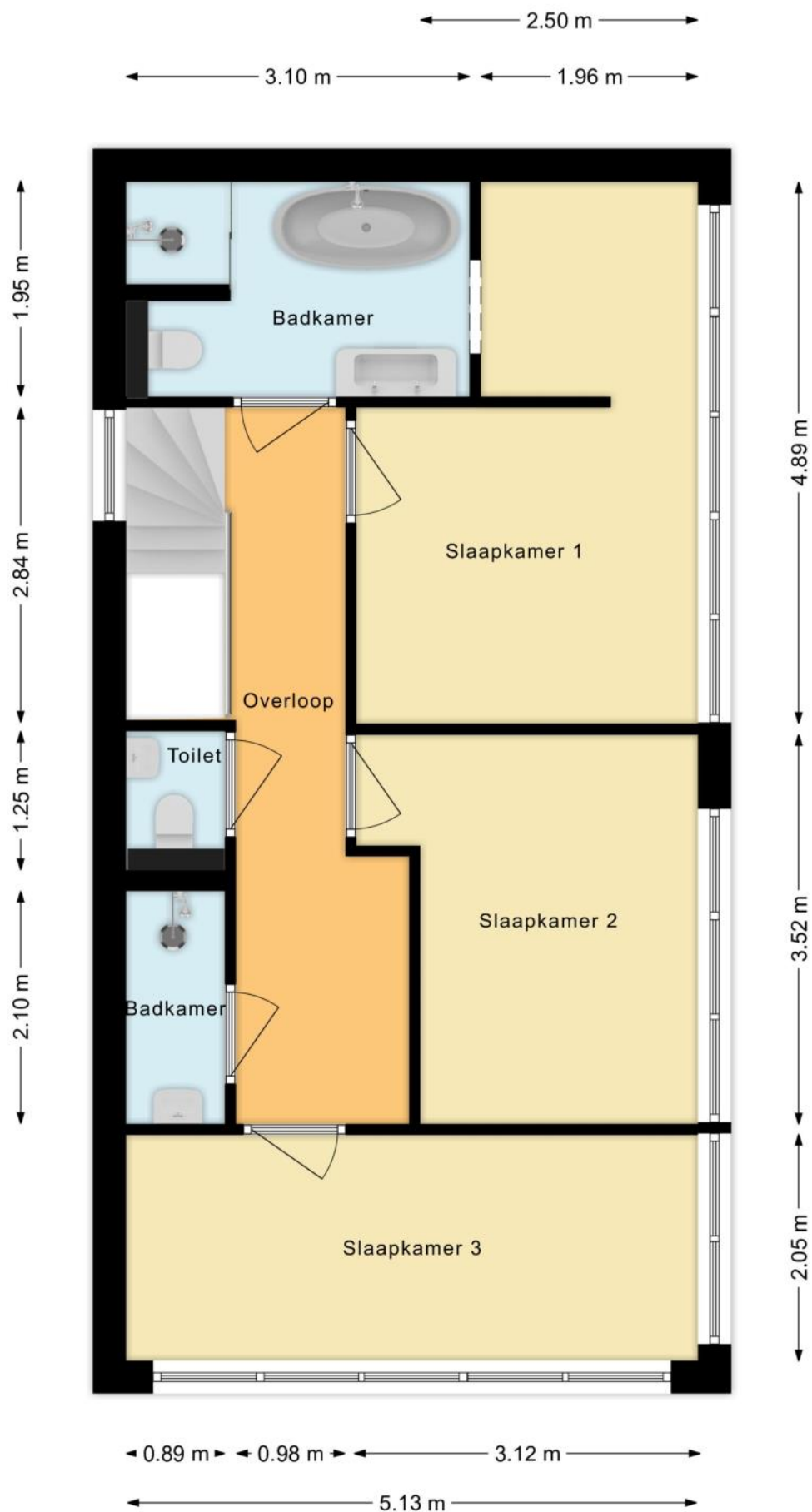
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	24 m ²
Inhoud	598 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	163 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Zitbad, 2 toiletten, dubbele wastafel, 2 wastafels, 3 wastafelmeubels, 3 inloopdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Centrale Voorziening, Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging, Aan vaarwater
Tuin	Zijtuin
Zijtuin	23 m² (10,5m diep en 2,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Parkeerkelder, Parkeerplaats
-------	------------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeergarage
--------------------------	--

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Delfshaven G 506 9

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Delfshaven G 500 85

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Delfshaven G 670

Oppervlakte	22 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - De woning betreft een appartementsrecht. Er is een Vereniging van Eigenaren van toepassing (zeer actief), met een maandelijkse bijdrage van: € 233,- (incl. parkeerplaats á €26,- p.m.)
- Bij de woning zal één parkeerplaats worden meeverkocht, een tweede is optioneel te koop of te huur

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor			●
Zonwering buiten achter			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Parket	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.