

Rotterdam

Bommelerwaard 24



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- 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.



**Robin>
Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Omschrijving

Fijn familiehuis met groei-mogelijkheden in de rustige woonwijk IJsselmonde!

In een rustige straat in Rotterdam IJsselmonde staat deze goed onderhouden eengezinswoning met verrassend veel mogelijkheden. Dit is het soort huis waar je als jong stel zó in kunt trekken, maar ook jaren kunt blijven wonen terwijl je gezin groeit. De woning is door de huidige eigenaren perfect onderhouden! De basis is degelijk, de sfeer is prettig en met wat aanpassingen naar smaak maak je het helemaal eigen. De diepe tuin op het zuidoosten is een heerlijk verlengstuk van de woonkamer, met volop ruimte om buiten te leven. Een grote plus: er is al een serre geplaatst én een bar in de berging, dus de gezelligheid komt je hier letterlijk tegemoet!

Binnen tref je een lichte en ruime doorzonwoonkamer met directe toegang tot de tuin. De open verbinding met de keuken zorgt voor een fijne leefruimte waar je zowel kunt koken als ontspannen met zicht op buiten. De klassieke U-keuken is functioneel en goed onderhouden: de perfecte plek om in te koken, met voldoende werkruimte en lichtinval.

Op de eerste verdieping is nu 1 royale slaapkamer met walk-in-closet en een badkamer. Voorheen bevonden zich 2 slaapkamers op de 1e verdieping. Met kleine aanpassingen kunnen hier weer 2 slaapkamers gerealiseerd worden. Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich het balkon op het zuid-oosten. De zolderverdieping is momenteel ingericht als extra kamer, maar biedt volop ruimte om twee volwaardige (slaap)kamers te creëren. Ideaal voor jonge gezinnen of thuiswerkers die net wat meer ruimte kunnen gebruiken. De wasruimte bevindt zich eveneens op zolder, waar zich tevens de opstelruimte van de CV-ketel bevindt.

DIEPE TUIN OP HET ZUID-OOSTEN

De achtertuin is ruim 12 meter diep, gelegen op het zuidoosten en keurig aangelegd. De huidige bewoners hebben een mooie serre aangebracht met onderheide vlinder met composiet planken, zodat je ook met minder weer lekker buiten kunt zitten. Deze overkapping loopt direct door vanuit de woonkamer en vormt daarmee een mooie overgang tussen binnen en buiten. De aangebouwde berging is omgebouwd tot bar, zodat je in de serre altijd gezellig een feestje kunt vieren! Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich nog een berging en overkapping om scooter of fiets droog weg te kunnen zetten. Dankzij de ligging profiteer je van veel zonlicht, vanaf de ochtend tot ver in de middag.

Ook het balkon op de eerste verdieping is op het zuidoosten georiënteerd en biedt een fijne plek voor een kop koffie in de ochtendzon.

RUIMTE EN POTENTIE VOOR DE TOEKOMST

Wat dit huis extra aantrekkelijk maakt, is de potentie. De indeling zoals die nu is, biedt voldoende ruimte voor een klein gezin, maar door slim te verbouwen kun je hier ook met gemak met z'n vieren of vijven wonen. De zolderverdieping biedt ruimte voor twee extra slaapkamers, en ook een uitbouw aan de achterzijde behoort tot de mogelijkheden. Dit maakt het huis tot een toekomstbestendige investering; je groeit hier moeiteloos in mee.

RUSTIGE STRAAT EN GROENE WIJK MET ALLE GEMAKKEN

De Bommelerwaard ligt in een rustige straat in de wijk Groot-IJsselmonde, een plek waar je de rust van een woonwijk combineert met het gemak van de stad om de hoek. Groot-IJsselmonde is een diverse en groene wijk aan de zuidoostzijde van Rotterdam, geliefd bij jonge gezinnen en stellen dankzij de ruime opzet,

Omschrijving

kindvriendelijke sfeer en uitstekende bereikbaarheid. De wijk kenmerkt zich door rustige woonstraten, veel openbaar groen en een gevarieerd woningaanbod.

Op loopafstand van de woning ligt winkelcentrum Keizerswaard. Dit is het levendige hart van de wijk, waar je terecht kunt voor je dagelijkse boodschappen, een hapje eten of gewoon even rondsnuffelen bij een van de lokale ondernemers. Rondom het winkelcentrum zijn ook verschillende horecazaken, sportvoorzieningen en zorginstellingen te vinden. Voor recreatie wandel je zo naar Park de Twee Heuvels, of iets verder richting het Varkenoordse Park of het stadiongebied.

Qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Met tram, bus en het treinstation Rotterdam Lombardijen in de buurt ben je binnen no-time in het centrum of onderweg naar andere delen van de stad. Ook met de auto zit je binnen een paar minuten op de A15 of A16. Dit maakt het huis perfect voor jonge stellen of gezinnen die stads willen wonen, maar wél met voldoende ruimte en groen om zich heen.

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Bouwjaar 1990
- Woonoppervlakte: 98 m²
- Perceeloppervlakte: 126 m²
- Tuin en balkon op het zuidoosten
- Aantal slaapkamers: 2 met mogelijkheid tot 4 met wat kleine aanpassingen
- Serre aangebouwd met onderheid terras
- Berging is omgebouwd tot eigen bar!
- Houten berging achterin de tuin met overkapping voor scooter/fietsen. Achterom aanwezig
- Goed onderhouden! Schilderwerk is in 2022 uitgevoerd

- Verwarming en warm water middels CV-installatie (Remeha/2019)
- Gelegen aan rustige straat nabij winkelcentrum Keizerswaard, Park de Twee Heuvels en ov-verbindingen
- Gelegen op erfpachtgrond tot 1 november 2089, canon afgekocht tot 31 oktober 2039
- Energielabel: nog onbekend
- 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 gebruiksoppervlakte. 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

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'.



Kenmerken>



Woonoppervlakte

98 m²



Bouwjaar

1990



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

126 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	126 m ²
Inhoud	352 m ³
Bouwjaar	1990
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dubbel glas





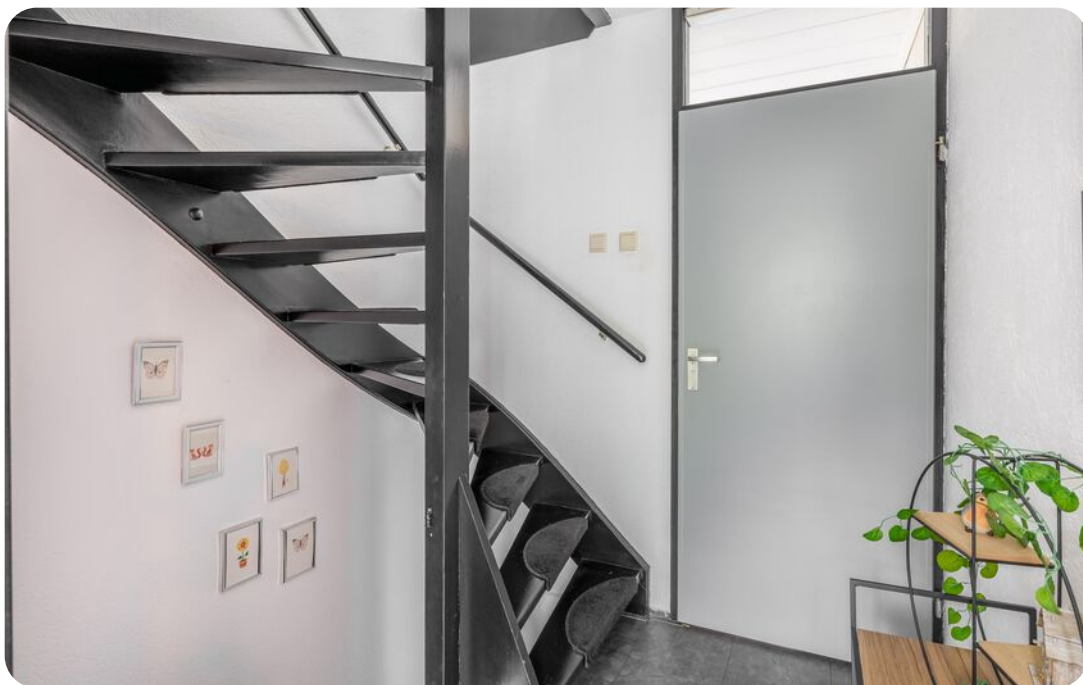














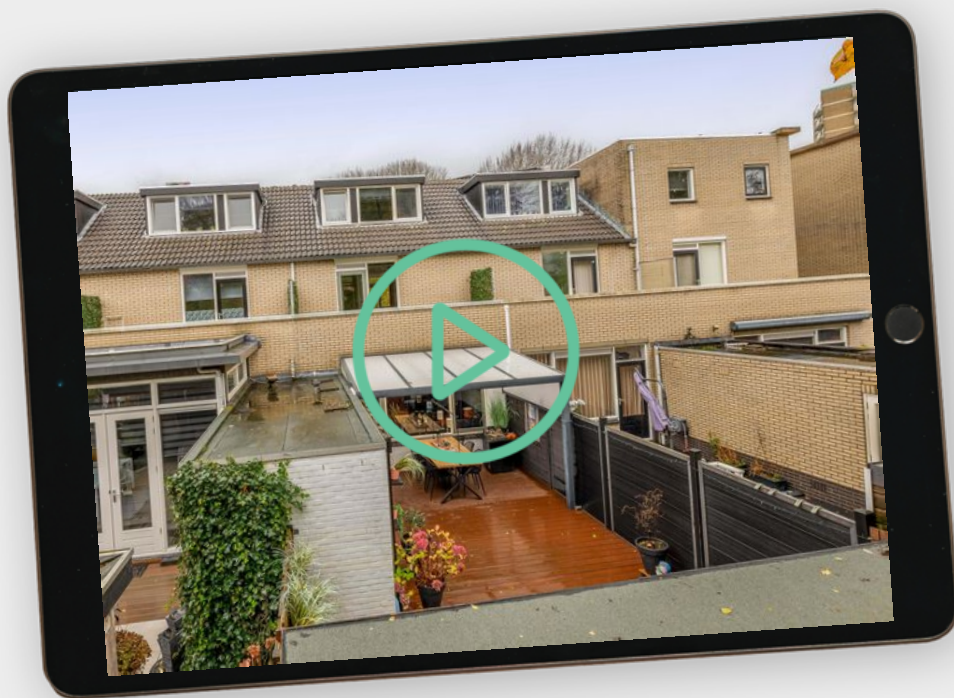






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Bommelerwaard 24

Postcode/plaats

3079 PS Rotterdam

Sectie/perceel

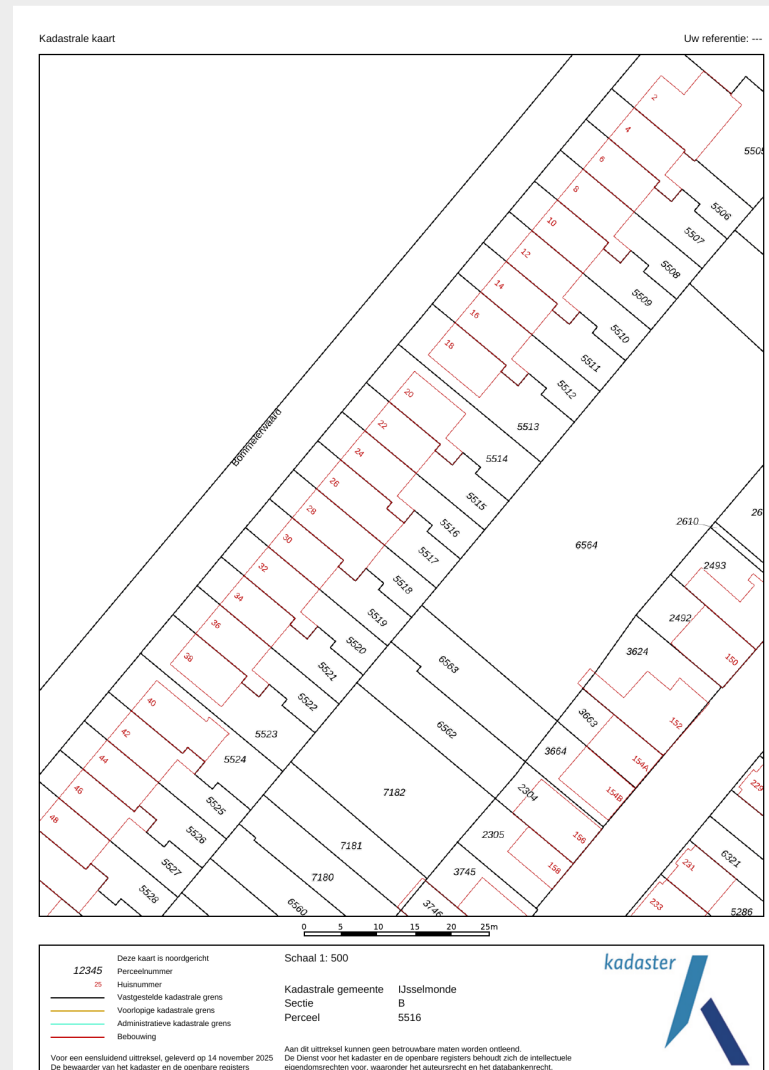
Sectie B, nummer 5516

Kadastraal eigendom

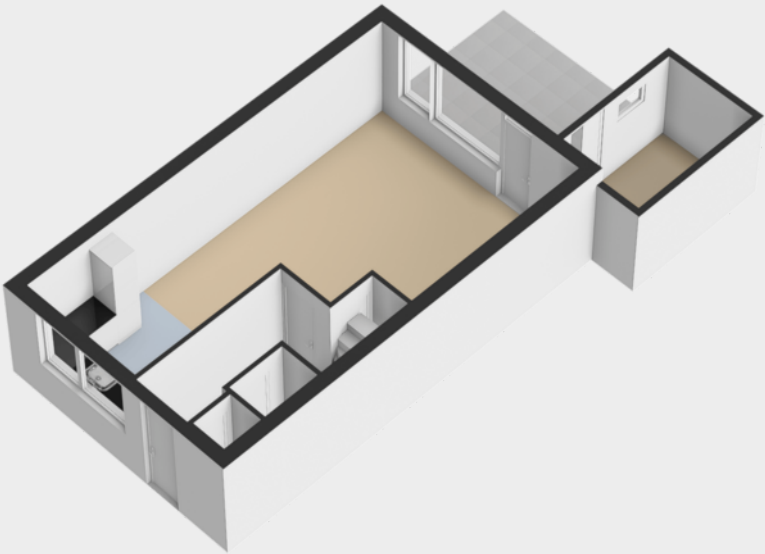
Eigendom belast met erfpacht

Perceelpervlakte

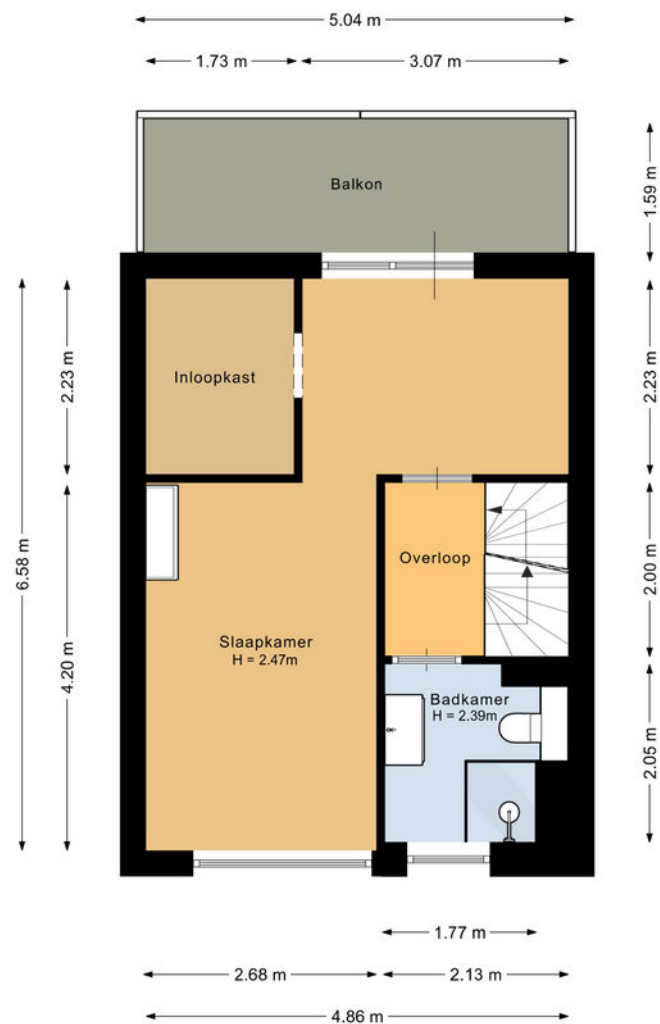
126 m²



Plattegrond



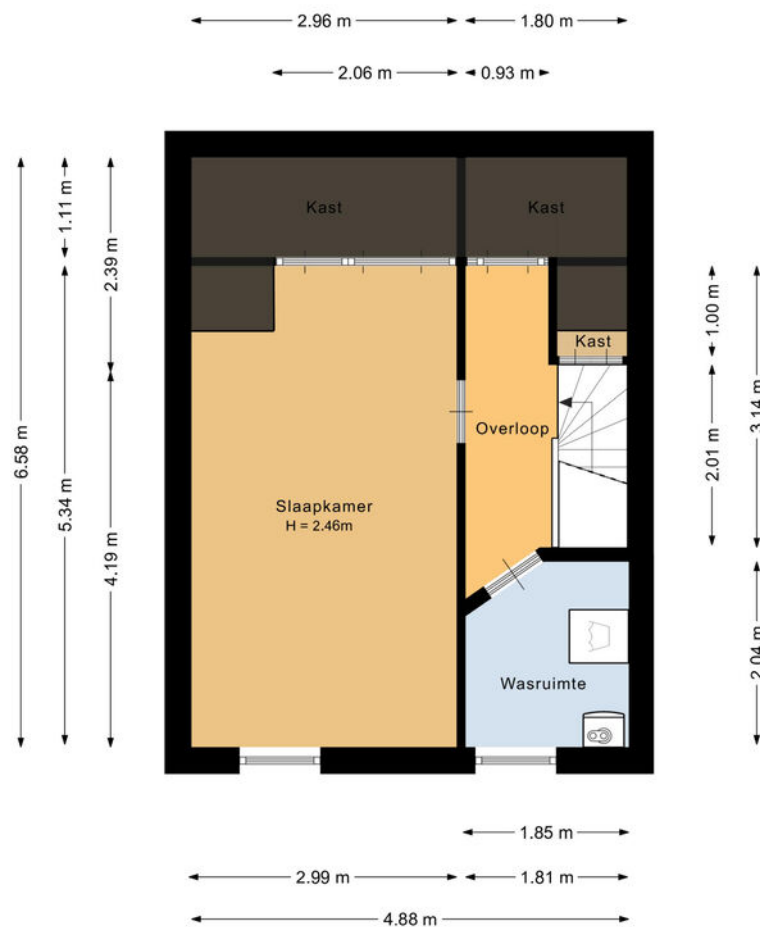
Plattegrond



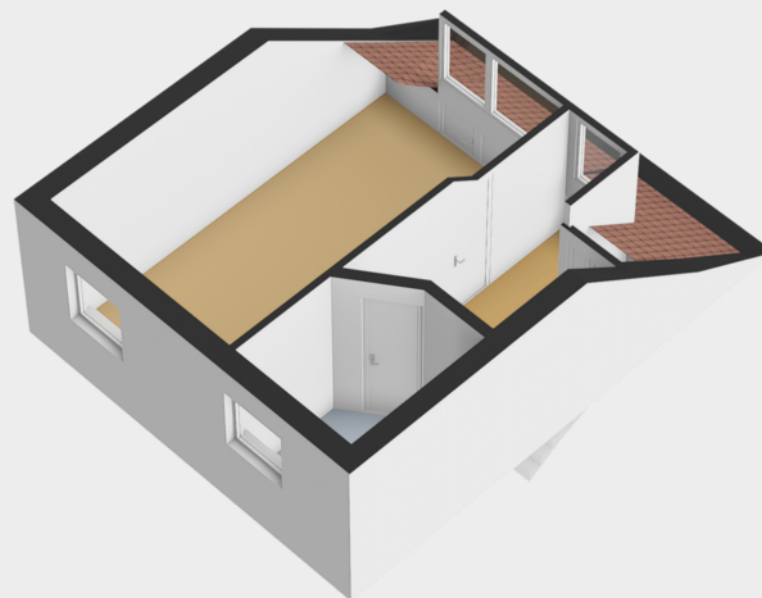
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



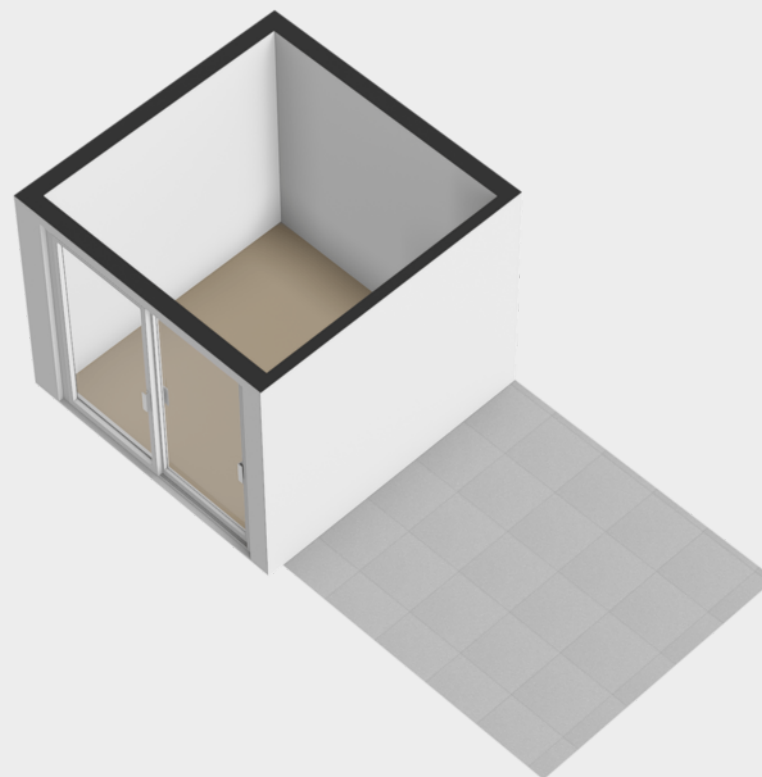
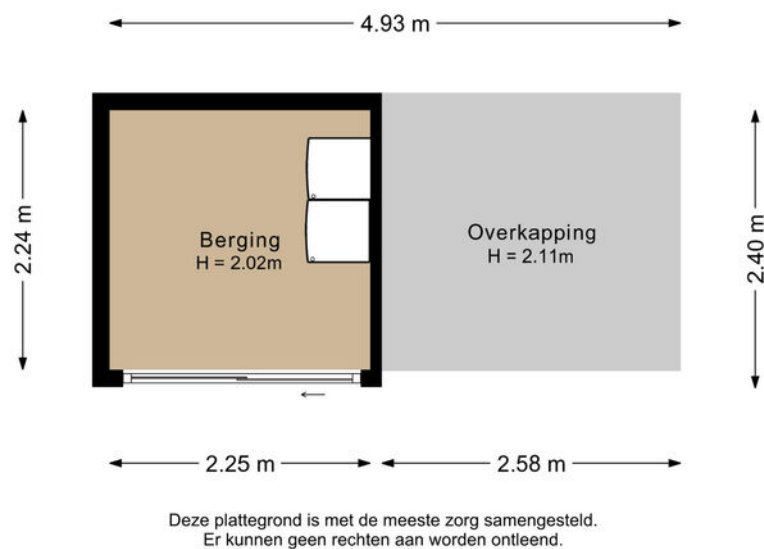
Plattegrond



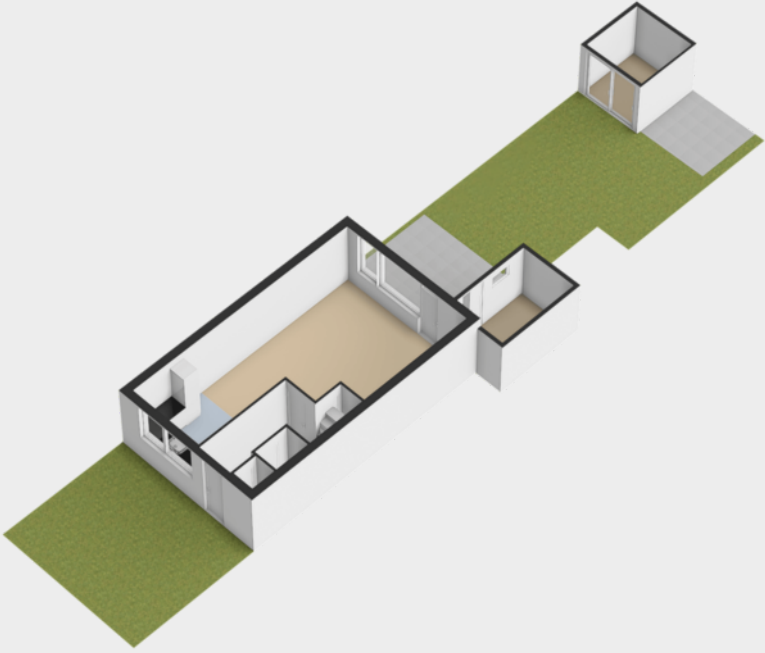
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vriezer	X		
Verlichting, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Woning - Sanitair/sauna			
- losse (hang)lampen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails	X			- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- fontein	X		
- lamellen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- douche (cabine/scherf)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toiletkast	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toilet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toiletrolhouder	X		
- (gas)fornuis	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- afzuigkap	X			(Voordeur)bel	X		
- oven	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- koelkast	X			Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						

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

