

**Rotterdam**  
Nijverheidstraat 22



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 587.500,- 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

## LICHT, LUXE EN UITZICHT OVER HET WATER

Wonen op drie woonlagen met een weids uitzicht over de Maas en een dakterras waar je in de ochtendzon kunt ontbijten? Welkom aan de Nijverheidstraat 22, een verrassend ruim 5-kamer appartement met een woonoppervlakte van maar liefst 143 m². De woning is verzorgd afgewerkt en royaal opgezet met 3 woonlagen en 3 ruime slaapkamers! Echt een woning waar je in kunt groeien als gezin!

De ligging is uniek: je kijkt vrij uit over het water én profiteert van het comfort van een moderne woning (bouwjaar 2008) met energielabel A. De voorgevel is tijdens het project in 2008 in tact gebleven, maar achter de voorgevel is een moderne, hedendaags appartement ontstaan. In 2024 is de keuken nog volledig gerenoveerd en zijn ook extra voorzieningen zoals een Quooker en nieuwe glazen schuifpui geplaatst. Alles voelt ruim, licht en verzorgd aan met meer dan genoeg plek om te wonen, werken en ontspannen.

## DRIE LAGEN COMFORT EN STIJL

Dit appartement voelt als een volwaardig huis, verdeeld over drie lagen. Op de begane grond vind je een fijne entree met ruimte voor garderobe, waarna je via de trap de woonverdieping bereikt. De woonkamer is ruim en licht, met grote raampartijen en een prachtig zicht op het water.

De separate keuken is ruim en geeft voldoende plek aan het keukenblok en plek om te ontbijten. Het keukenblok is in 2024 nieuw geplaatst en van alle gemakken voorzien: een strak werkblad, luxe inbouwapparatuur, inductiekookplaat, combi-oven en Quooker. Perfect voor wie van koken houdt of gewoon houdt van een mooie keuken met gemak.

Verder beschikt de woning over 3 slaapkamers, verdeeld over de bovenste twee verdiepingen. De grootste slaapkamer bevindt zich op de eerste verdieping. Met het plaatsen van vaste kasten, is hier voldoende bergruimte ontstaan voor het opbergen van jouw kleding. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamers en/of werk-/logeerkamer.

De badkamer op de eerste verdieping is keurig afgewerkt en voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en ligbad. Een tweede separaat toilet is aanwezig. Op de zolderverdieping bevindt zich op de overloop voldoende ruimte voor wasmachine en droger en de opstelplaats van de CV-ketel.

## BUITENRUIMTE MET ZON EN UITZICHT

Wat dit huis extra bijzonder maakt is het ruime dakterras op het oosten. Begin je dag met een kop koffie in de ochtendzon, kijkend op de binnentuinen van de wijk. Ondanks de ligging op het oosten, krijg je voldoende zon in de middag, omdat het puntdak de zon niet in de weg staat. Hier kun je heerlijk in alle rust genieten gedurende de lente-/zomermaanden.

## NIJVERHEIDSTRAAT EN OMGEVING

De Nijverheidstraat ligt in een rustig stukje van de stad, maar wel op korte afstand van voorzieningen. Je woont in een rustig deel van de wijk Feijenoord, een buurt die rauwe stadsenergie en karakter combineert met verrassend veel rust en groen. Direct tegenover de straat ligt het Nassauhavenpark, een fijne plek voor een ochtendwandeling, om te joggen of waar kinderen kunnen spelen in de speeltuin. Ondanks de rust, is de woning goed gelegen ten opzichte van de stadse voorzieningen. Met de fiets ben je in ongeveer tien minuten in het centrum van Rotterdam, in de Binnenrotte of bij de Witte de Withstraat. Voor wie geen zin heeft of

# Omschrijving

tijd: er stopt een bus voor de deur, en je hebt opties voor OV dichtbij.

Winkelvoorzieningen, scholen en kinderopvang liggen allemaal binnen korte afstanden. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: supermarkten en buurtwinkels zijn in de buurt aan het Handelsplein, Vuurplaat of Laan op Zuid. Qua sfeer biedt de buurt het beste van beide werelden: stedelijk en levendig, maar niet chaotisch. Je hebt de dynamiek van Feijenoord, met al haar diversiteit, kunst, cultuur en groei, maar je kunt ook genieten van rust en uitzicht, met water in de nabijheid en groen rondom.

## KENMERKEN OP EEN RIJ

- Bouwjaar 2008
- Oppervlakte: ca. 143 m<sup>2</sup>
- Separate berging voor fietsen
- Rustige locatie in Feijenoord met uitzicht op de Maas
- Keuken in 2024 vernieuwd
- Dakterras aanwezig (oost) met veel zon
- 3 royale slaapkamers
- Energielabel: A
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 173 per maand
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (Ferroli/2009)
- 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'

"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

**145 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2008**



Slaapkamers

**3**

Soort maisonnette

Type appartement

Aantal kamers 4

Woonoppervlakte 143 m<sup>2</sup>

Inhoud 523 m<sup>3</sup>

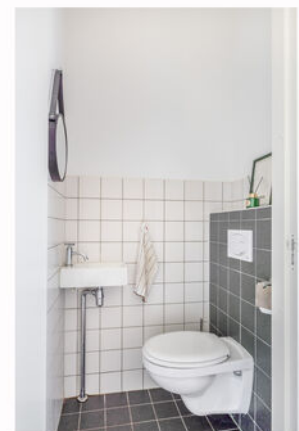
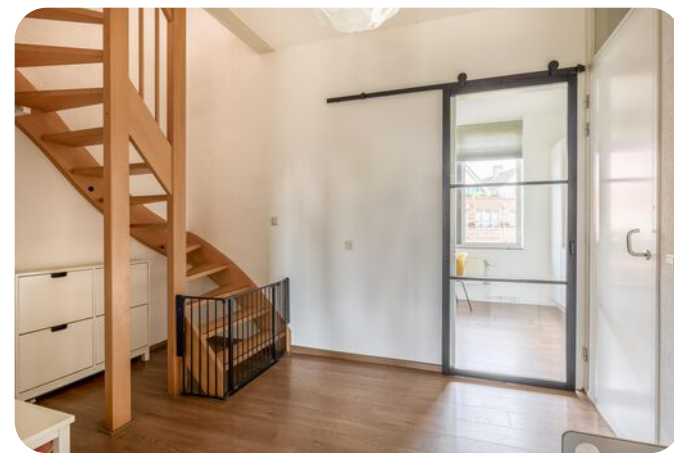
Bouwjaar 2008

Verwarming c.v.-ketel (2009)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas,  
gedeeltelijk dubbel glas, volledig geïsoleerd





























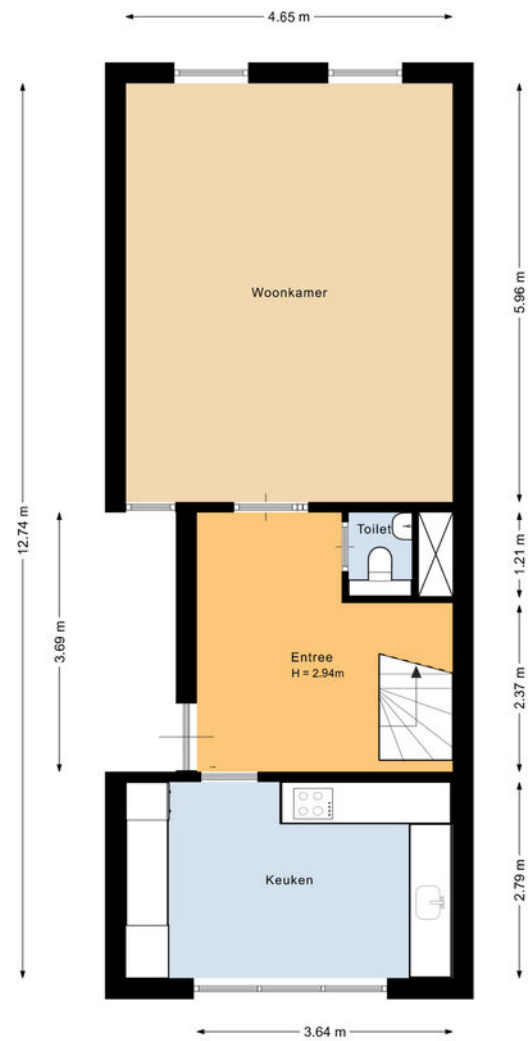
# Virtueel>bezichtigen>

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



## Volle eigendom

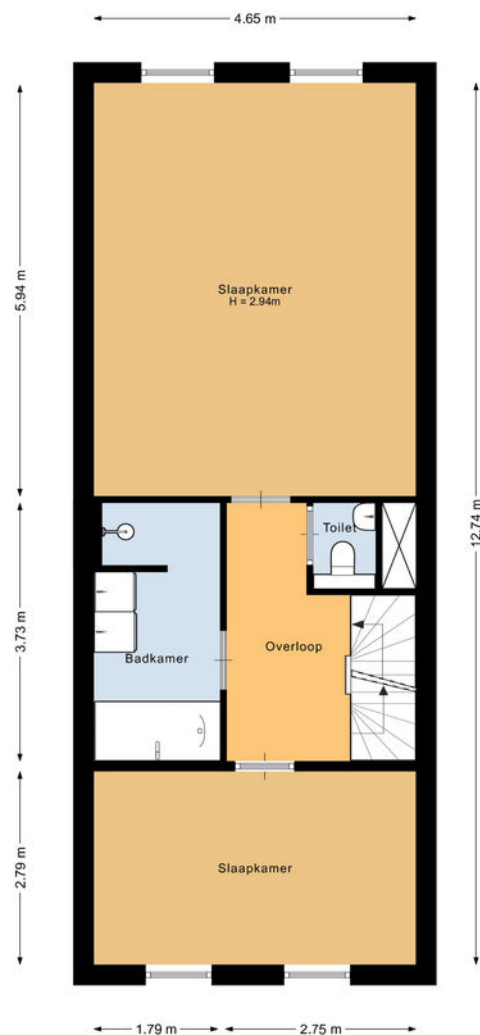
# Plattegrond



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



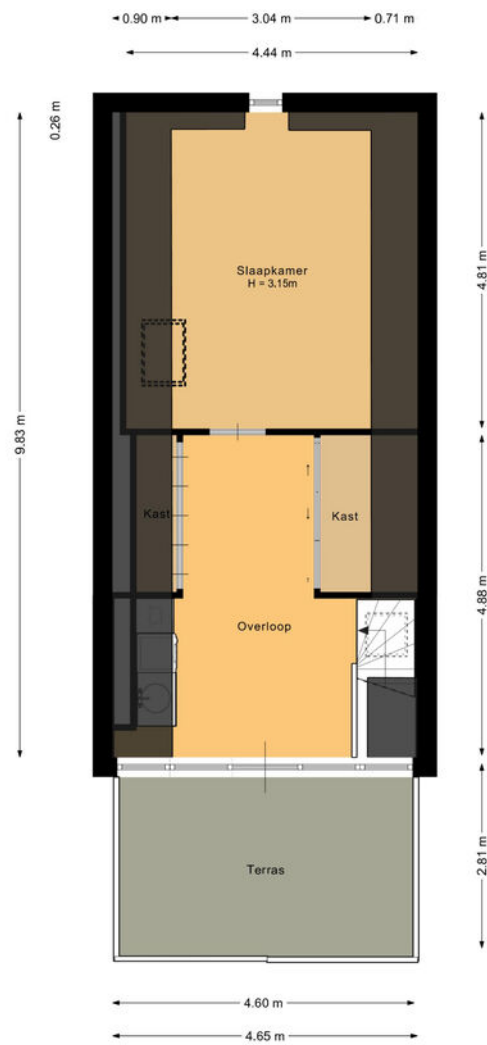
# Plattegrond



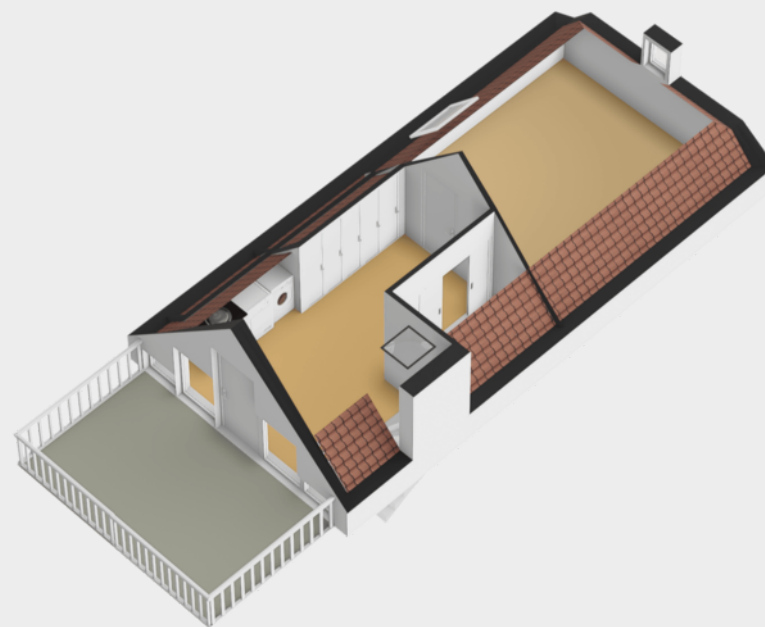
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



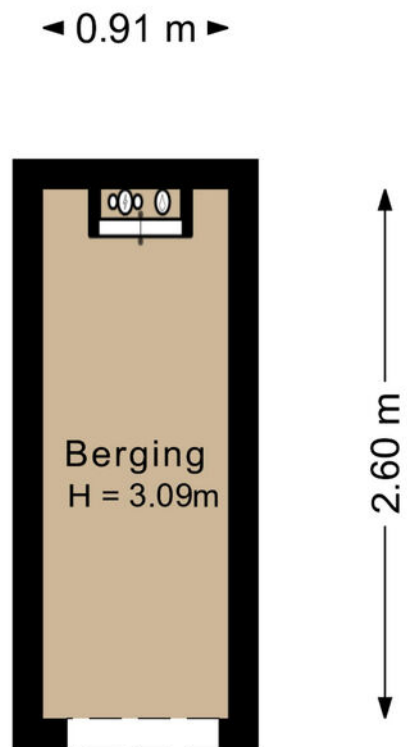
# Plattegrond



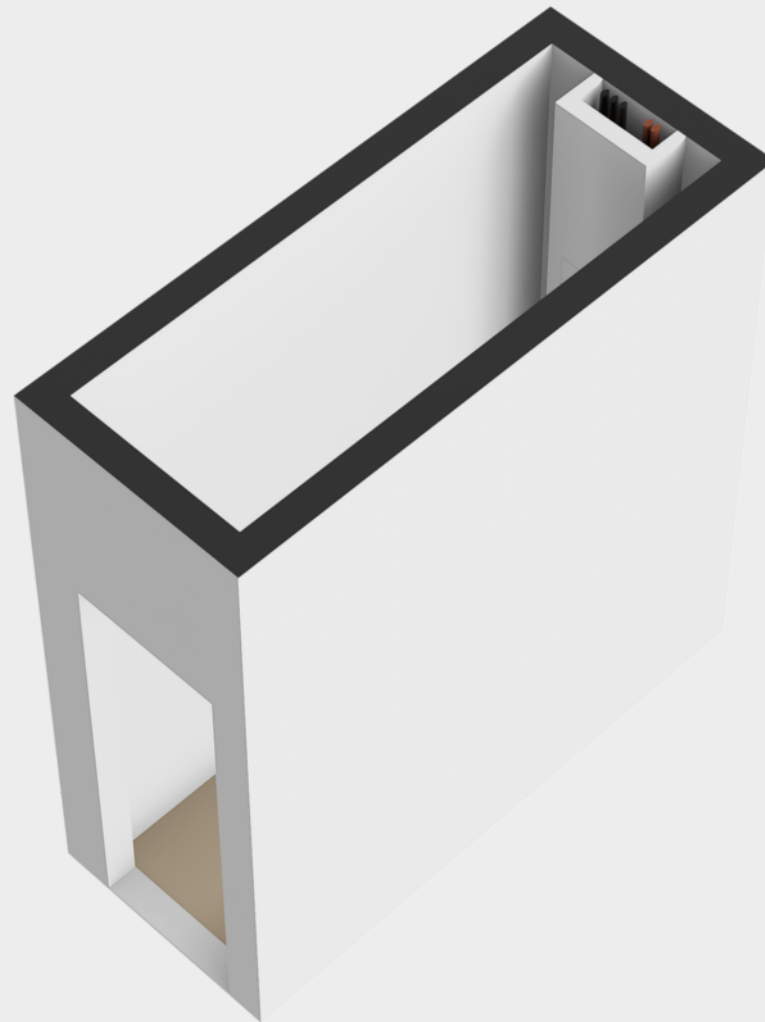
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



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



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | - vaatwasser                                                       | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | - Quooker                                                          | X                |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | - koffiezetapparaat                                                |                  | X           |                 |
| - gordijnen                              | X                |             |                 |                                                                    |                  |             |                 |
| - Plissé gordijnen                       | X                |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                 |
| - Velux rolgordijn zolder                | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren                                  |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - toilet                                                           | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | - toilethouder                                                     | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 | - toiletborstel(houder)                                            | X                |             |                 |
| - PVC vloer                              | X                |             |                 | - fontein                                                          | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |                                                                    |                  |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 | Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |             |                 |
| - schilderij ophangstelsysteem           | X                |             |                 | - ligbad                                                           | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - douche (cabine/scherm)                                           | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 | - wastafelmeubel                                                   | X                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |                                                                    |                  |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 | <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 | Rookmelders                                                        | X                |             |                 |
| - oven                                   | X                |             |                 | (Klok)thermostaat                                                  | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |                 | Zonwering buiten                                                   | X                |             |                 |
| - koelkast                               | X                |             |                 | Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |             |                 |
| - vriezer                                | X                |             |                 | - CV-installatie                                                   | X                |             |                 |

# Lijst>van>zaken>

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                      | 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 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](mailto: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](mailto:rotterdam@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

