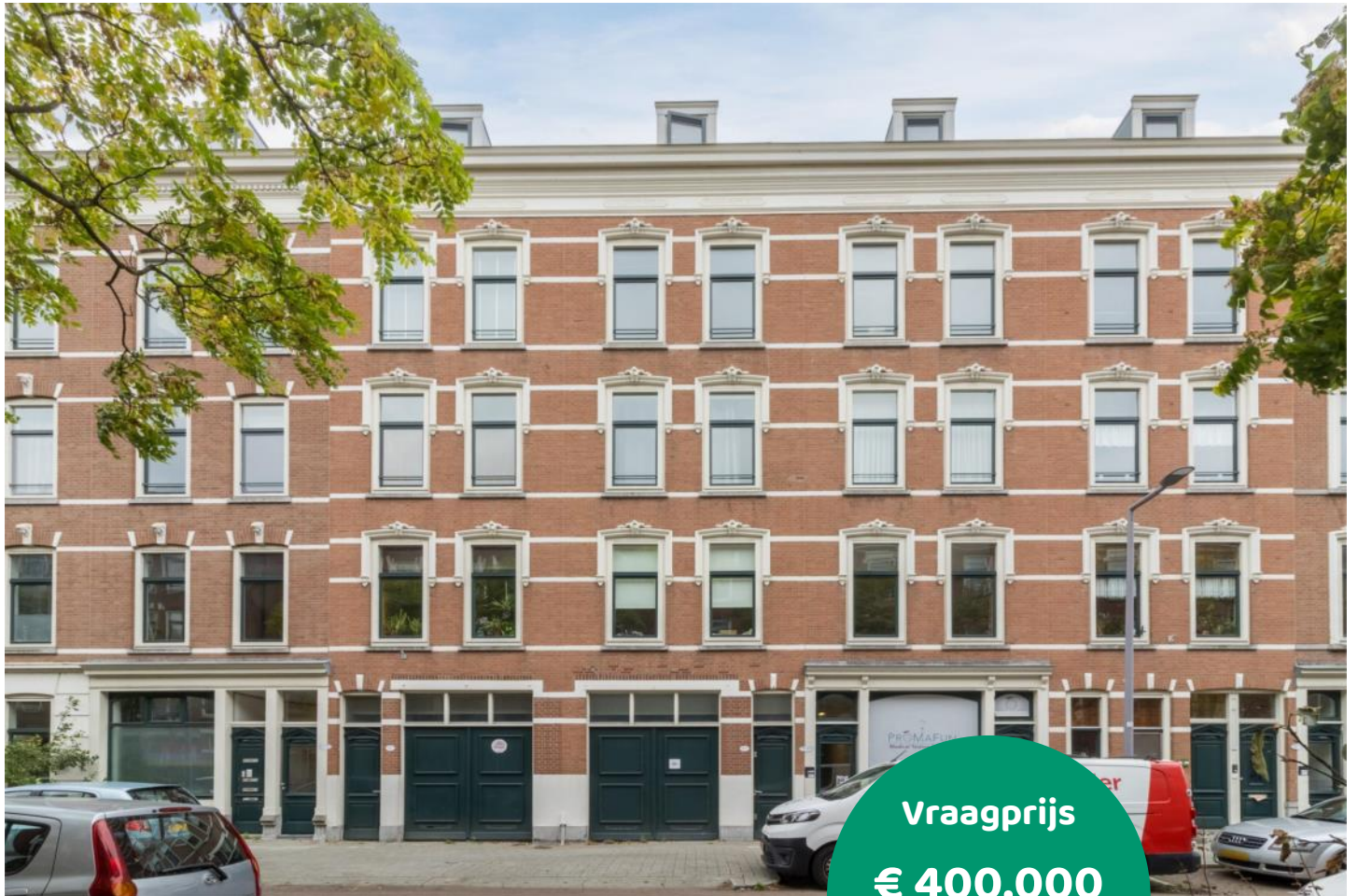


TE KOOP

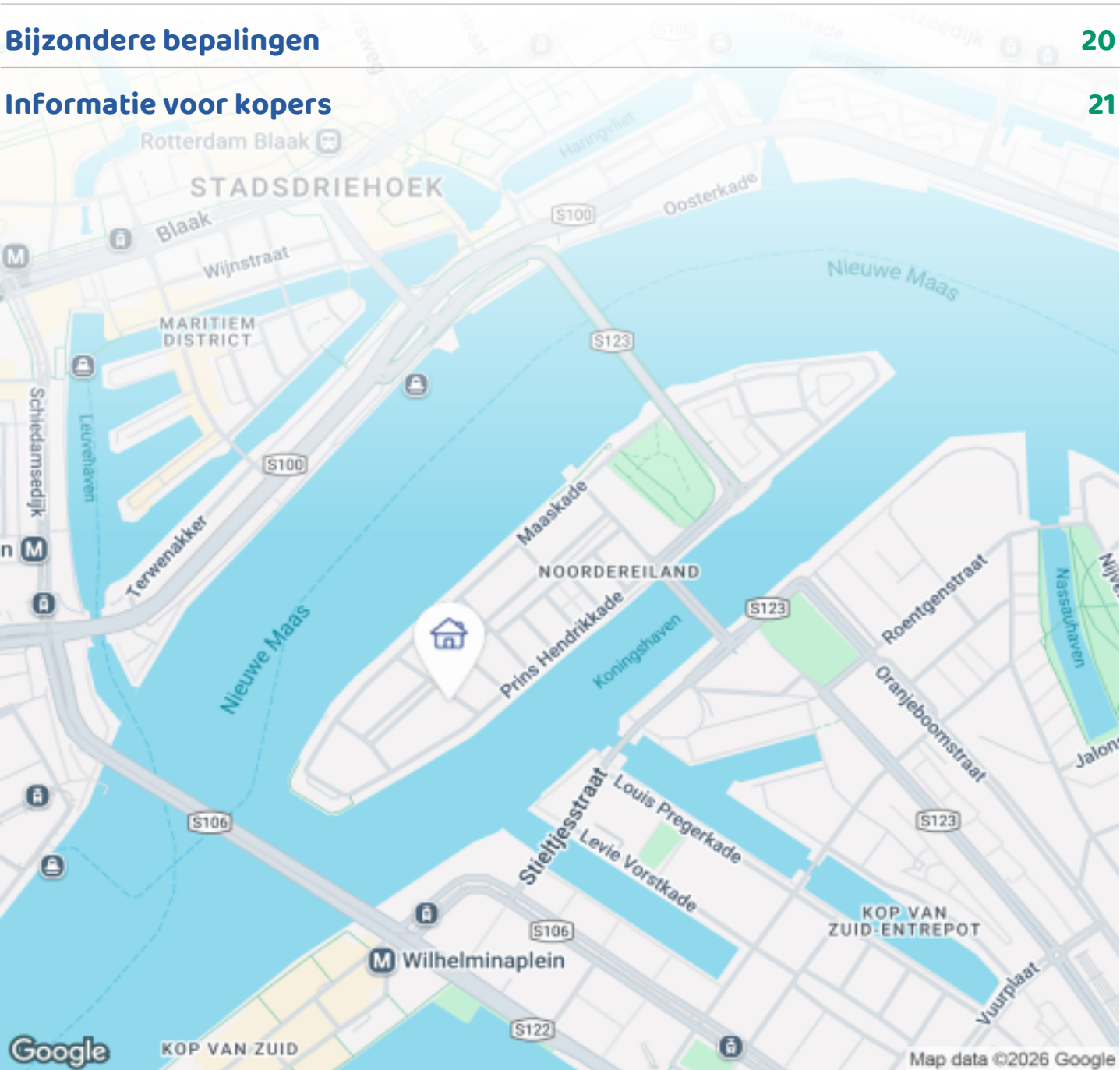
Sleephellingstraat 63

Rotterdam



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Sleephellingstraat 63, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

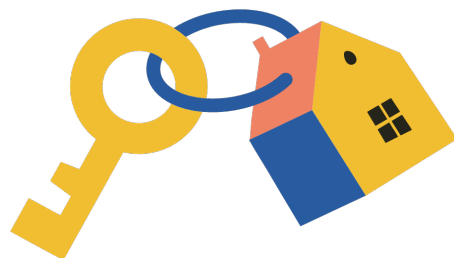


Je eigen paradijs op het unieke Noordereiland! Droom je van wonen op een centrale locatie in de stad waar je ook een dorpse sfeer en rust ervaart? Deze twee-laags, stijlvol afgewerkte woning op het Noordereiland in Rotterdam biedt precies dat!

Met een trendy uitstraling binnenshuis, gestuukte muren, moderne vloeren, stalen deur en een authentieke gevel buiten, is dit een dubbele bovenwoning waar je op slag verliefd op wordt. De speelse indeling zorgt voor een fijne scheiding tussen het lichte woongedeelte en de gezellige woonkeuken. Niet alleen perfect om in te koken, maar ook de ideale plek voor etentjes en borrels met vrienden.

De woning beschikt over twee ruime en sfeervolle slaapkamers met een hoog plafond en een moderne badkamer. Eén van de absolute pluspunten is het heerlijke balkon over de hele breedte van de keuken.

Noordereiland: Dorps wonen in de stad



Woningbrochure: Sleephellingstraat 63, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het Noordereiland is uniek door de ligging, omringd door de Nieuwe Maas en de Koningshaven. Hier woon je in een gemoedelijke sfeer met diverse leuke, lokale hotspots zoals Koozie en Fadi's op loopafstand. Genietend van de skyline bereik je via de Erasmusbrug of de Willemsbrug bovendien razendsnel het bruisende stadscentrum. Ook de Kop van Zuid en Katendrecht liggen in de directe omgeving. Zelf een opstapplaats voor de watertaxi is op het eiland te vinden.

Kort Samengevat

- Woonoppervlakte circa 80 m².
- Twee ruime slaapkamers en moderne badkamer.
- Stijlvolle en strakke afwerking (o.a. gestuukte muren, nette vloeren).

Gelegen op het unieke en rustige Noordereiland nabij het stadscentrum.

Beschermd stadsgezicht.

Actieve VvE; bijdrage € 145,- per maand.

Erfpacht loopt t/m 31-12-2093, canon afgekocht t/m 26-6-2057.

Oplevering in overleg. In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

Indeling

Begane grond:

De authentieke gevel heeft zijn charmante elementen volledig behouden. Wat een goede eerste indruk! De centrale entree met brievenbussen, bellentableau en trappenhuis verleent toegang tot het appartement.

Derde etage:

Je stapt direct binnen in het royale leefgedeelte, welke over de gehele diepte van de woning doorloopt. De keurige houten vloer geeft direct een warm welkom én de gestuukte wanden/plafonds zorgen voor een strakke look. Een perfecte combinatie! Tevens is er een duidelijke scheiding met de stalen deur tussen het woon-en eetgedeelte waardoor ontspanning en

gezelligheid hand in hand gaan. Aan de achterzijde is de woonkeuken gesitueerd met voldoende ruimte voor een eettafel. Dit maakt het de ideale plek om met je visite te eten, borrelen en lekker lang na tafelen. De nette keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en een vaatwasser. Hier is vanuit het pand het brede balkon (zuidwesten) te bereiken.

Tussen het woon-en eetgedeelte bevindt zich het separate toilet, een vaste kast en de trap naar de vierde verdieping.

Vierde etage:

Aan elke zijde van deze verdieping is er een ruime slaapkamer (ca. 18 en 12 m²) gesitueerd. In beide kamers zijn de originele houten balken nog zichtbaar en voegt een extra knusse sfeer toe. De nette badkamer beschikt over een douche, wastafel met meubel en een dakraam. Terug op de overloop is een bergkast met de cv-opstelling en aan de overzijde bevindt zich een tweede ingebouwde bergkast.

De gehele verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

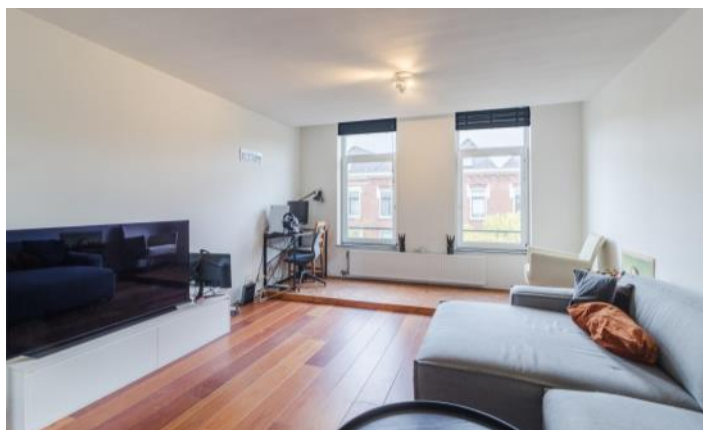
- Energie label C.
- Bouwjaar: 1899
- Woonoppervlakte circa 80 m²
- Inhoud circa 268 m³
- Gelegen op erfpachtgrond tot 31-12-2093, waarvan de canon is afgekocht tot 14-06-2056
- Beschermd stadsgezicht
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2016)
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage € 115,36 per maand
- Bij de woning hoort een afgesloten gezamenlijke fietsenstalling
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

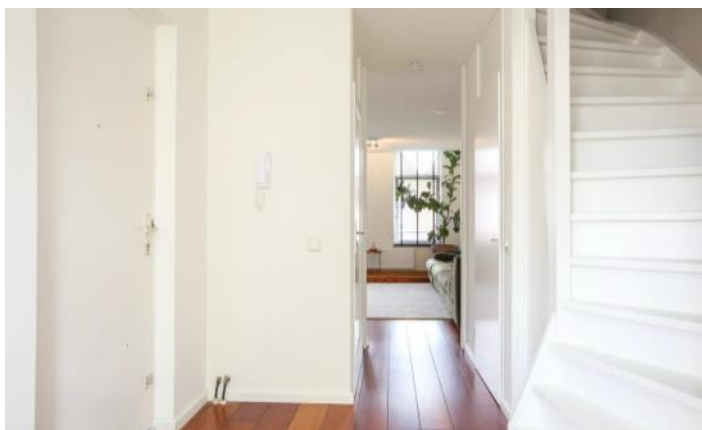
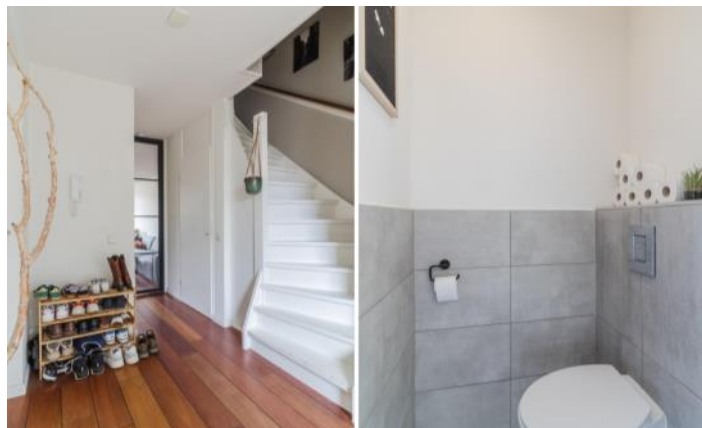
voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer,
winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en
recreatiemogelijkheden

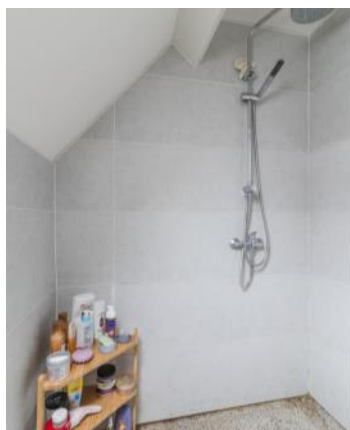
•Oplevering in overleg.

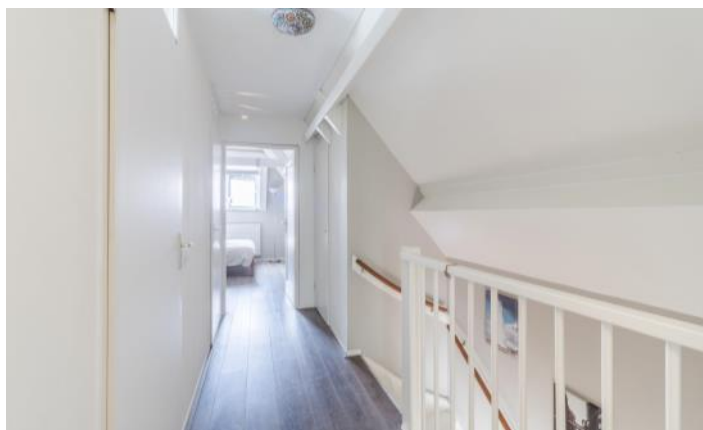
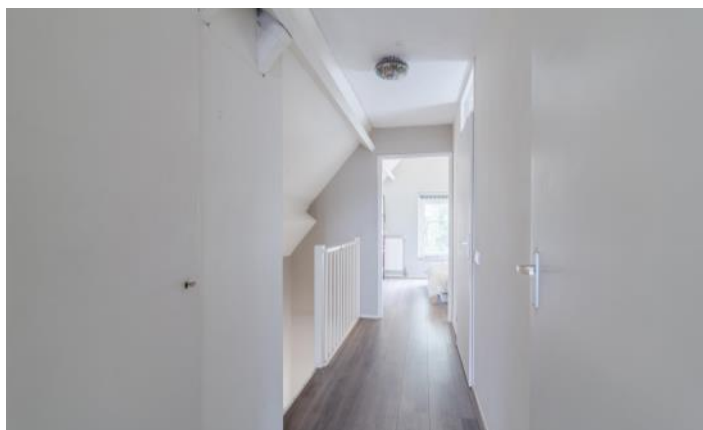








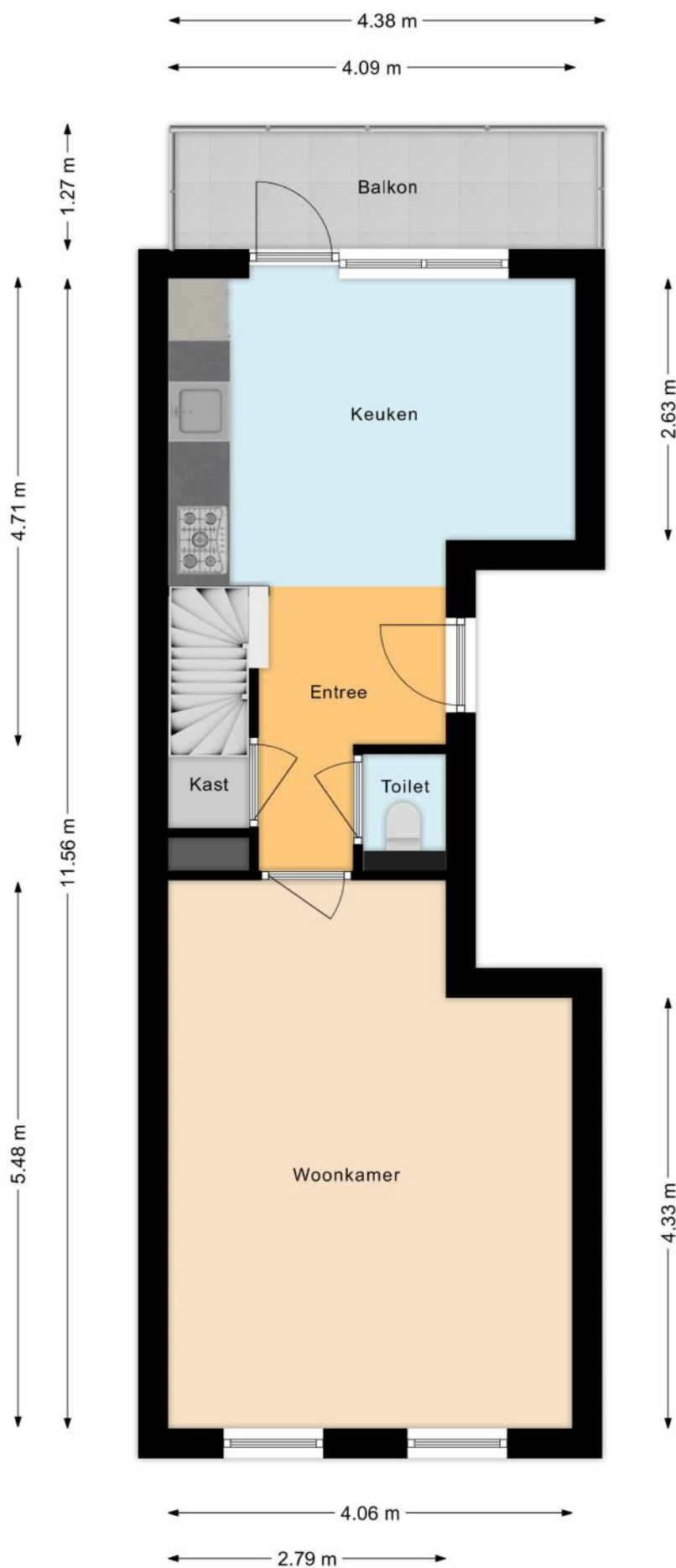




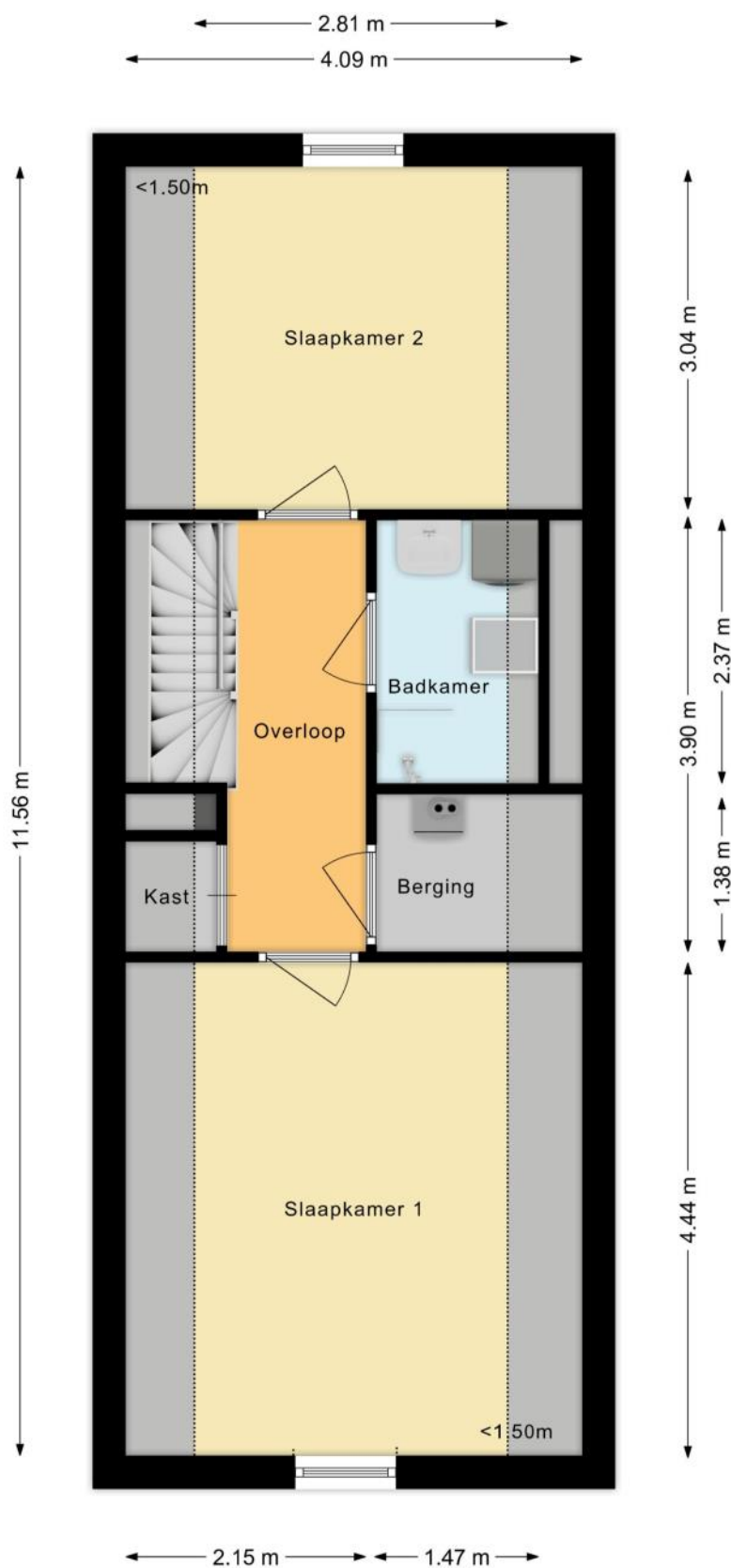




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1899
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	260 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	74 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Hre
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Aan vaarwater
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 154 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Rotterdam Q 6536 19

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op tijdelijke erfpachtgrond t/m 31 december 2093, welke is afgekocht t/m 14 juni 2056

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdoms-, Asbest- en een Niet zelfbewoningsclausule (komt uit verhuur, eigenaar heeft er nooit gewoond) zijn van toepassing
- Vanuit de VvE de beschikking over een gezamenlijke fietsenstalling

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

appartement is gemeubileerd spullen ter overname



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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.