

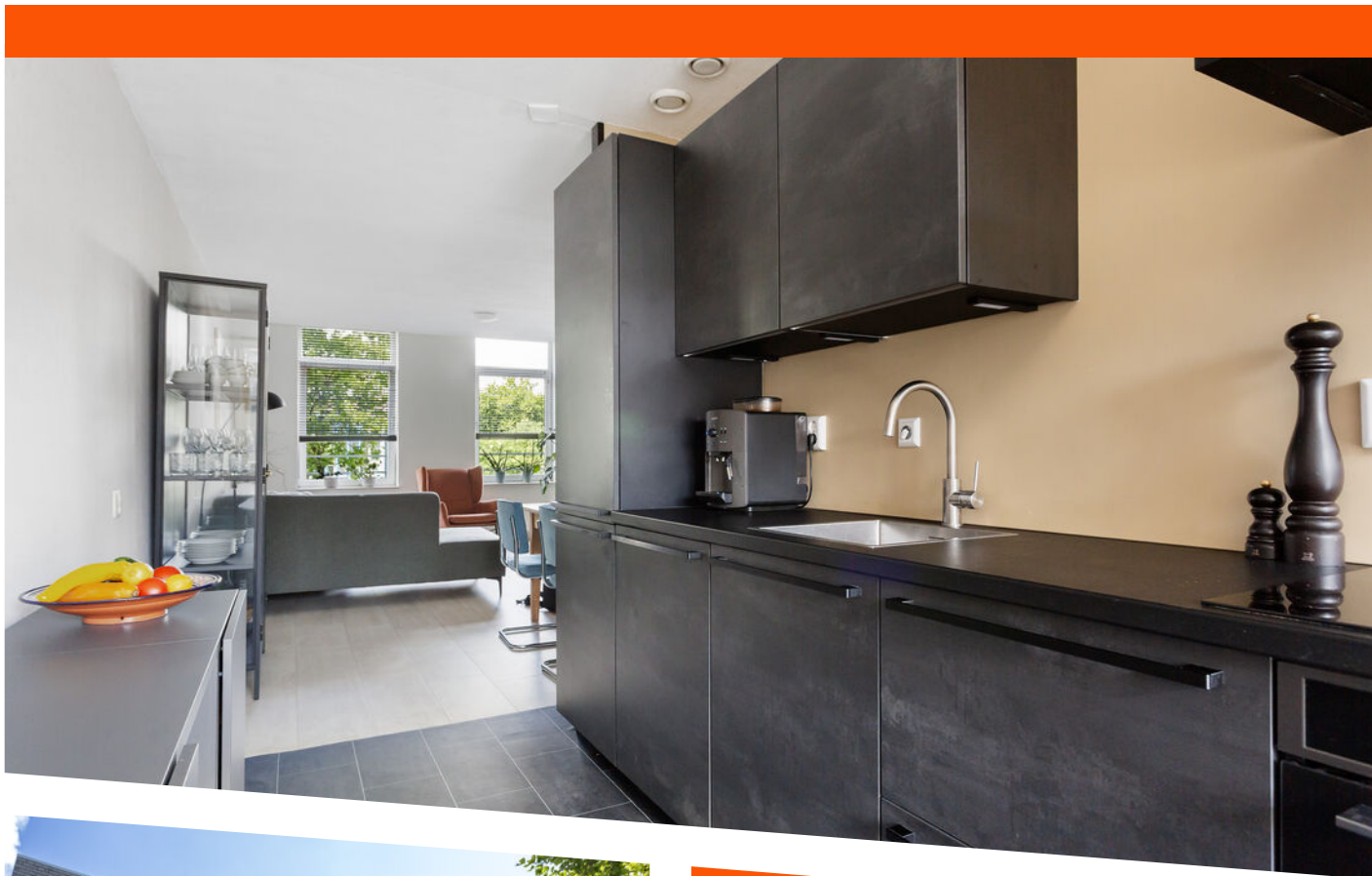


# ORANJEBOOMSTRAAT 252 B

## ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 285.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**

69 m<sup>2</sup>

**VERDIEPING**

2e

**VVE BIJDRAGE**

€ 136,- per maand

**BOUWJAAR**

1906

**ENERGIELABEL**

B

# OMSCHRIJVING

Vraagprijs: € 285.000,- k.k.

Op zoek naar een instapklaar 3-kamer appartement met een strak afgewerkte keuken, vernieuwd toilet én balkon? Dit fijne plekje op de 2e verdieping ligt op een centrale locatie nabij de bruisende Kop van Zuid en de Wilhelmina pier. Zin om het met eigen ogen te zien?

Startend in de woonkamer; die lekker licht is en ruim opgezet. De jaloezieën zorgen voor een fijne sfeer. De halfopen keuken (2022) is voorzien van moderne inbouwapparatuur en is afgewerkt met stoere donkergrijze fronten en een zwart werkblad. Vanuit de keuken loop je zo door naar het balkon, gelegen op het noordoosten: de perfecte plek voor een kop koffie in de ochtendzon of een borrel in de avond.

De woning beschikt over twee slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de voorzijde ligt en een praktische schuifkast heeft. De tweede kamer vind je aan de rustige achterzijde. Verder tref je hier de badkamer (met wasmachine aansluiting), en het vernieuwde toilet (2024).

Extra bergruimte nodig? De woning beschikt over een externe berging in de onderbouw van het complex.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak, we laten je deze woning graag zien!

Indeling:

2e verdieping: entree, hal, toiletruimte (2024)

Woonkamer: ± 26 m<sup>2</sup>

Halfopen keuken (2022): ± 12 m<sup>2</sup> voorzien van diverse inbouwapparatuur t.w. een 4-pits inductiekookplaat, oven, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser

Via keuken toegang tot het balkon: ± 6 m<sup>2</sup>

Slaapkamer I: ± 13 m<sup>2</sup>, met schuifkast

Slaapkamer II: ± 7 m<sup>2</sup>

Badkamer: ± 3 m<sup>2</sup>, voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en wasmachine- aansluiting

Kenmerken en bijzonderheden:

Bouwjaar: 1906

Woonoppervlakte: ± 69 m<sup>2</sup>

Erpacht afgekocht tot 17 april 2055, eindigt 2093

VvE bijdrage 2025: ± € 136,- per maand

Verwarming en warm water: Cv-ketel (bouwjaar 2024)

Energie label: B

Eigen berging in de onderbouw: ± 8 m<sup>2</sup>

De meterkast is vernieuwd in 2022

Oplevering: in overleg, indicatie april/mei 2026

In de koopakte zullen een ouderdoms- en funderingsclausule worden opgenomen.

Voorkeursrecht en kettingbeding 'Woonstad Rotterdam' van toepassing.

Informatie fundering:

Uit funderingsonderzoek blijkt dat funderingsherstel binnen enkele jaren noodzakelijk is. Indicatie voor het funderingsherstel van deze woning is € 40.000.

Voor meer informatie zie Move.nl, Vragenlijst woning, vraag 6A en de stukken van de VvE.

Persoonlijke noot verkoper:

Feijenoord voelt voor ons als echt Rotterdam. De Maas dichtbij, even naar de Afrikaandermarkt, een wandeling richting Blaak of Katendrecht en onderweg een lekker broodje halen. Het maakt de wijk levendig en fijn om te wonen.

De woning is praktisch ingedeeld en heerlijk licht. We hopen dat de volgende bewoner(s) zich hier ook snel thuis voelen en er met plezier hun eigen plek van kunnen maken.

Openbaar vervoer voorzieningen zoals de bus, NS-station, tram en metro zijn op korte loopafstand van de woning te bereiken. Treinstation Zuid ligt letterlijk voor de deur. In de wijk rijden diverse buslijnen, waaronder lijn 32, met een halte op 3 minuten lopen, die pendelt tussen Station Zuid en Overschie. Hiermee ben je ook in een mum van tijd in het stadscentrum. Eens op een andere manier jezelf laten vervoeren? Ook de Watertaxi heeft haltes op korte afstand van de woning. De locatie van de woning voorziet tot slot ook in goede



A15.

Restaurants en uitgaansgelegenheden:  
Feijenoord en met name de Kop van Zuid zijn bekend om hun vele uitgaansgelegenheden. In de buurt zijn vele gezellige terrassen in de nabijgelegen Entrepothaven. Vlakbij vind je ook het Nieuwe Luxor Theater, Hotel New York, de Foodhallen of filmtheater LantarenVenster op de Wilhelminapier. Ook het bruisende centrum van Rotterdam, het hippe Katendrecht (met onder andere de Fenix Loods) en de Veranda met haar vele restaurants en uitgaansgelegenheden (zoals Pathé de Kuip) zijn op korte afstand gelegen. Met het Eiland van Brienenoord op loopafstand, wat een prachtige bosrijke wandel- en jogroute biedt, kun je de stadsdrukke even helemaal ontlopen.

Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning?  
Neem jouw eigen NVM makelaar mee!

Toelichtingsclausule maatvoering  
De branchebrede 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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

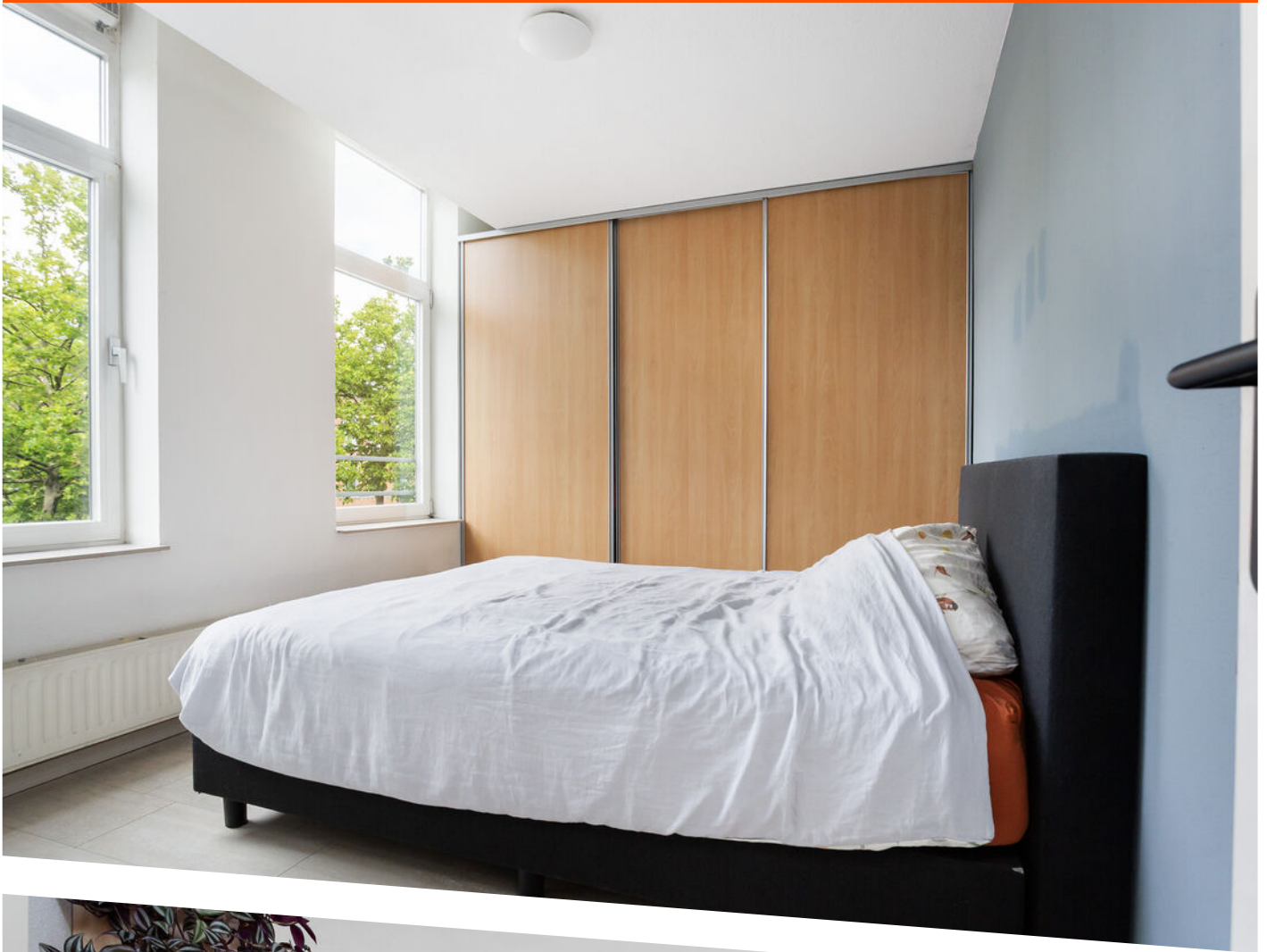






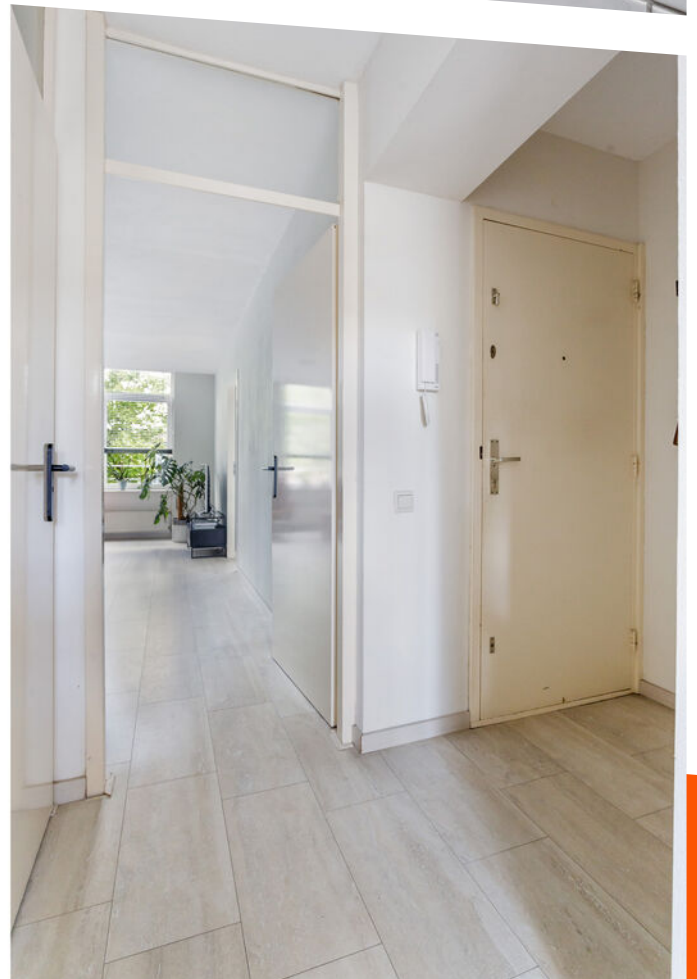




















B





## "Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou



**ORANJEBOOMSTRAAT 252B, ROTTERDAM**

APPARTEMENT 68.87 M<sup>2</sup>  
EERSTE VERDIEPING  
HOOGTE 250 CM



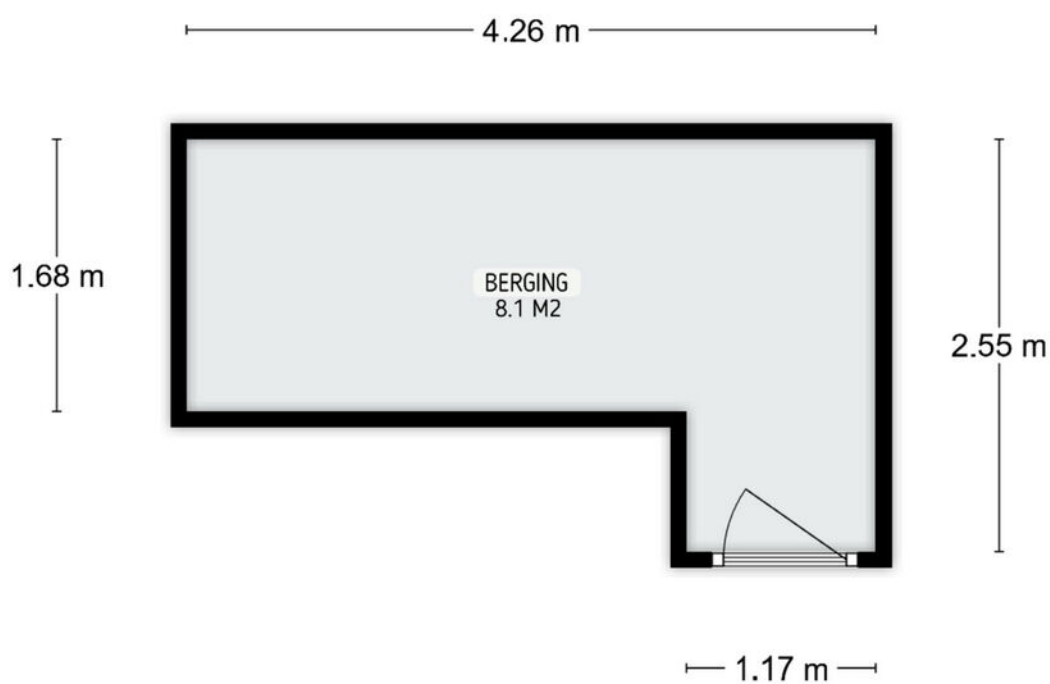
DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND



## ORANJEBOOMSTRAAT 252B, ROTTERDAM

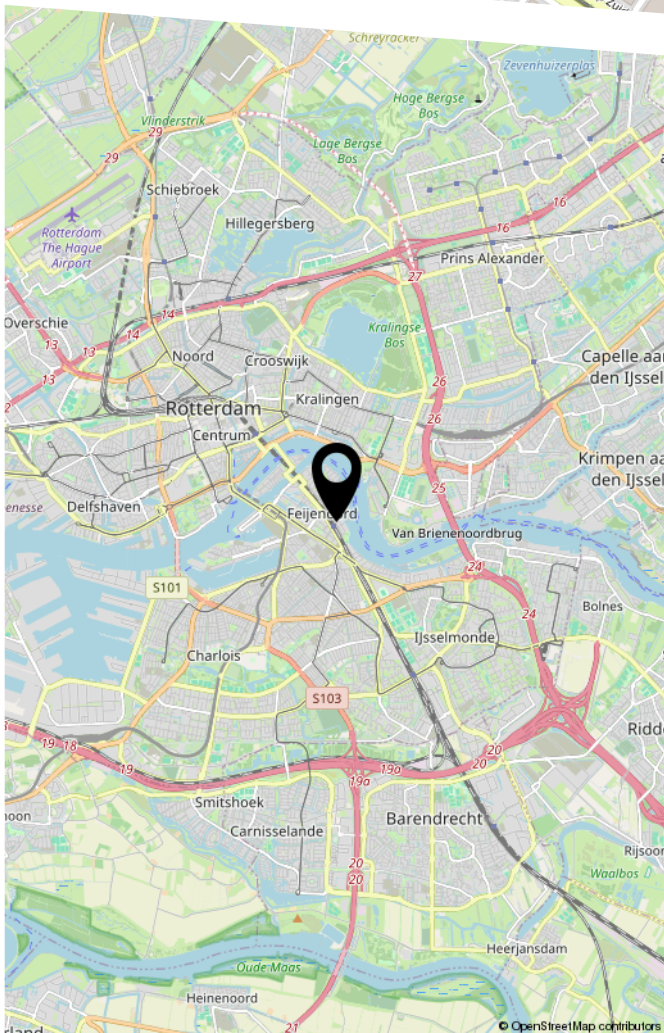
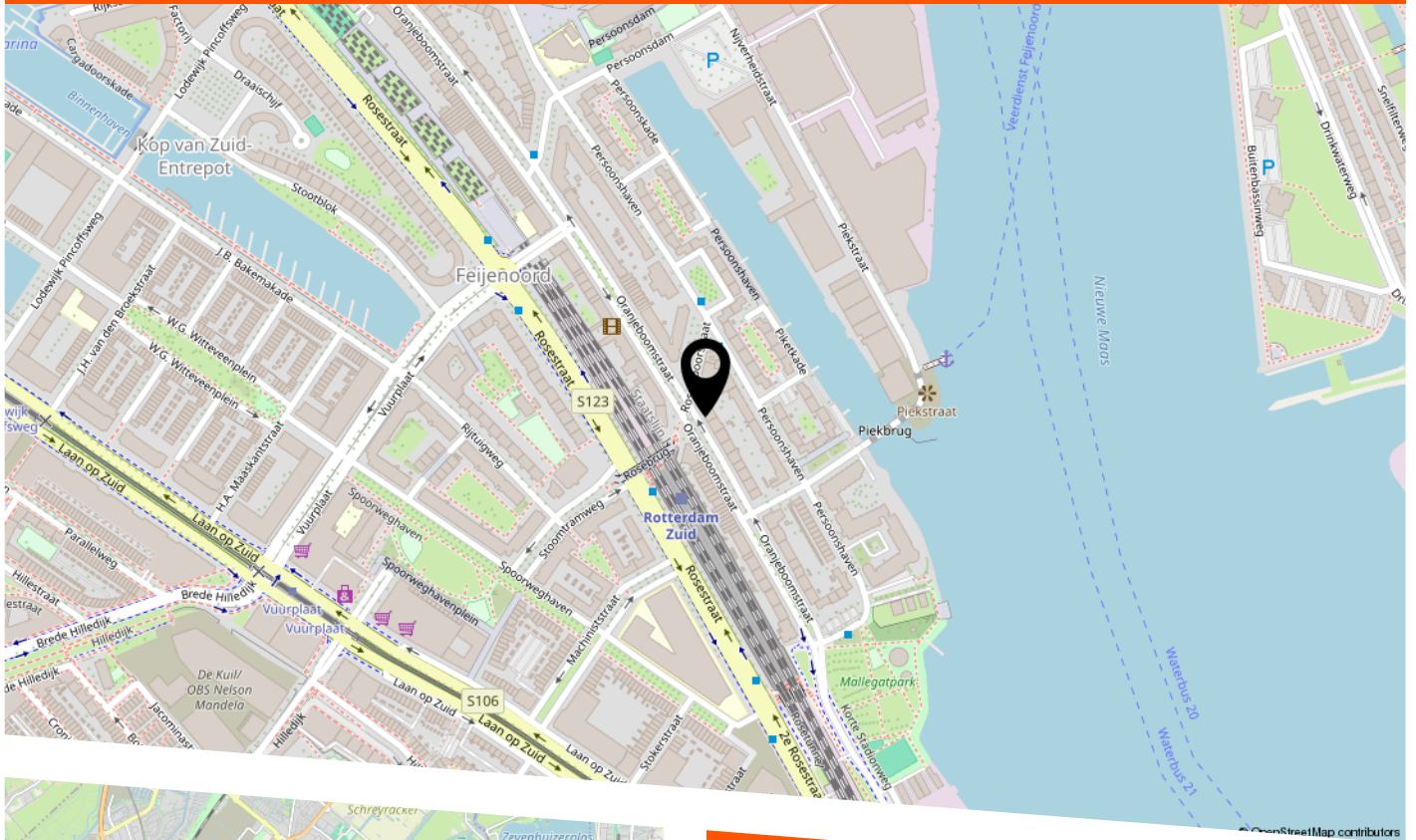
BERGING 8.16 M2



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIELE DOELEINDEN.  
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

# PLATTEGROND

# LOCATIE OP DE KAART



Tekst



# LIJST VAN ZAKEN

|                                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                            |               |          |              |
| Verlichting, te weten                         |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                         | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers        | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                          |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten           |               |          |              |
| - Ingebouwde kast slaapkamer met schuifdeuren | X             |          |              |
| - Keuken vakkenkast                           |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten      |               |          |              |
| - gordijnrails                                | X             |          |              |
| - gordijnen                                   |               | X        |              |
| - rolgordijnen                                |               |          | X            |
| - jaloezieën                                  |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                    | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                      |               |          |              |
| - laminaat                                    | X             |          |              |
| Woning - Keuken                               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                  | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten           |               |          |              |
| - kookplaat                                   | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                | X             |          |              |
| - afzuigkap                                   | X             |          |              |
| - oven                                        | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                        | X             |          |              |
| - vaatwasser                                  | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                           |               | X        |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - Spiegel                                                   |               |          | X            |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |



# ***Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist***

# Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

## Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Oranjeboomstraat 252 B, 3071 BM Rotterdam

### 1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ☒ ja ☐ nee  
(*'Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende)*)



## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

*erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)*

- Zo ja, welke? : erfpacht, afgekocht tot 2055  
Voorkeursrecht Woonstad Rotterdam van toepassing.
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :  
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker  
is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij :  
verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats*

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

*niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)*

- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : bewoning  
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

### 2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee



## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : -

d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : -

### 3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : onbekend

Overige daken: : -

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : -

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : De straatzijde kunststof, de achterzijde hout.  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : onbekend, gebeurd via VVE

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : ingeschakeld via VVE

c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : dubbel glas  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Het kleine raampje boven de de deur naar het balkon

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? :

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : De vloer heeft beschadigingen door gebruik.  
De lange wand langs de keuken/woonkamer is niet glad.

- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☒ ja ☐ nee  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? : De wand in de woonkamer is niet glad genoeg om te verven, daarom is er voor behang gekozen.

- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Binnen dit complex blijkt uit het funderingsonderzoek wat begin 2023 is uitgevoerd, de fundering de status onvoldoende heeft gekregen en dat dit betekent dat funderingsherstel binnen enkele jaren noodzakelijk is. De kosten voor dit herstel worden geschat op 5 miljoen euro voor het hele complex. Voor mijn woning zou dat een bedrag van circa € 40.000 zijn. Het VvE-bestuur heeft aangegeven dat er momenteel geen reserveringen voor deze kosten zijn opgenomen in het Meerjarenonderhoudsplan. Om deze kosten te dekken, zal een extra dotatie nodig zijn. Dit kan bijvoorbeeld via een verhoging van de maandelijkse bijdrage, een eenmalige bijdrage of een gezamenlijke lening. Het bestuur werkt aan een financieel en technisch plan.

- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee



## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

### 7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : Cv installatie

*(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)*

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :  
*(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)*

Merk van de installatie(s): : Remeha

Type(nummer) van de installatie(s): : Tzerra Ace 24C/28C/39C

Installatiedatum van de installatie(s): : 01-03-2024

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 01-04-2025 korte check, onderhoudsbeurt pas nodig in 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie? :

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

☐ ja ☒ nee

*(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)*

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in het appartement?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

☐ ja ☐ nee

warm water:

☐ ja ☐ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: :
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten) :
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Onbekend, verantwoordelijkheid VVE
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Onbekend
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : December 2022 complete nieuwe meterkast
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, toelichting: : Moet vervangen worden
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Onbekend
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Onbekend
- n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?  
(Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d.) ☐ ja ☒ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

*automatisch)*

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : onbekend

### 8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : Onbekend

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Eenmalig lekkage vanuit bovenburen toen zij het expansievat bij hun CV ketel gingen vervangen

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : december 2022

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : december 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee  
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

### 9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van het appartement? : 1906

b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is)



## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

*geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)*

Zo ja, welke en waar? :

- c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar? :

- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
*(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)*

- f Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
*(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)*

- g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? ☐ ja ☒ nee  
*(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)*

Zo ja, waar? :

- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
*(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)*

Zo ja, waar? :

- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :
- Zo ja, in welk jaartal? :
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
- Zo ja, welke? :
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee toestemming van de VvE?
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : energielabel B

### 10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 178,61
- Belastingjaar? : 2025
- b Wat is de WOZ-waarde? € 265.000,-
- Peiljaar? : 2024
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 30,-
- Belastingjaar? : 2024 - lasten aanslagbilgjet SVHW hollandse delta
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 302,20  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : 2025 (Rioolheffing)
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 71,-
- Elektra: € 0,-
- Water: € 17,-
- Stadsverwarming: € 0,-
- Anders: : Gas+elektra 71,-
- Te weten: € 88,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 302
- Elektriciteit hoog (kWh): 0
- Elektriciteit laag (kWh): 0

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                               | 1183                                                                                                                                                                 |
| Water (m3):                                                                                                                                                                                               | 28                                                                                                                                                                   |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                                     | 0                                                                                                                                                                    |
| Anders:                                                                                                                                                                                                   | 0                                                                                                                                                                    |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                                                    |
| f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                            | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                  |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                             | :                                                                                                                                                                    |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br><i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.</i> | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                                                             |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:                                                                                                                             | €.....                                                                                                                                                               |
| Duur:                                                                                                                                                                                                     | :                                                                                                                                                                    |
| g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?                                                                                                                         | € 0,-                                                                                                                                                                |
| Heeft u alle canons betaald?                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                   |
| Is de canon afgekocht?                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> n.v.t <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                   |
| Zo ja, tot wanneer?                                                                                                                                                                                       | : tot 17 april 2055                                                                                                                                                  |
| h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                                                  |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee                                                                                                  |
| Zo ja, hoe hoog?                                                                                                                                                                                          | :                                                                                                                                                                    |
| Zo ja, waarvoor?                                                                                                                                                                                          | :                                                                                                                                                                    |
| i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee                                                                                                  |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?                                                                                                                                        | : zie hiervoor de website<br><a href="https://www.rotterdam.nl/parkeervergunning-bewoner-aanvragen">https://www.rotterdam.nl/parkeervergunning-bewoner-aanvragen</a> |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?                                                                                                                                                  | € 0,-                                                                                                                                                                |

### 11. Garanties

|                                                                                                                                                              |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                | :                                                                   |

### 12. De VvE en onderlinge verhoudingen

|                                                                         |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee |
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:                               | : 50620533                                                          |



## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 226
- c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☒ ja ☐ nee
- d Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : 17/2.1110e
- Berging: : -
- Parkeerplaats: : -
- e Aantal stemmen voor dit appartement: : 2 / 226 (1%)

### 13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a Is er een professionele bestuurder? ☒ ja ☐ nee
- b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

#### Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

### 14. De vergadering van eigenaars

- a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee
- b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☒ ja ☐ nee
- c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

### 15. Verzekeringen

- a Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee
- b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee
- c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ ja ☐ nee

#### Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

### 16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee
- Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € 5.803,-
- Datum: 07-01-2026
- b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke : 2019

## Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

periode bestrijkt het plan? Jaar:

Periode: : 2019-2034

c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :

d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 136,-  
Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) € 0,-

Reservering voor onderhoud € 0,-

Stookkosten (voorschot) € 0,-

e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? :

Bedrag: €.....

Te voldoen per:

f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

### Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

### 17. Nadere informatie

a Overige zaken : -  
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

**[www.lokkerbol.nl](http://www.lokkerbol.nl)**

LOKKERBOL  
MAKELAAR

Oranjeboomstraat 252 B, Rotterdam



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!





HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

LOKKERBOL NVM  
MAKELAARDIJ  
Laan op Zuid 786  
3071 AB, Rotterdam

010 - 404 77 49  
[info@lokkerbol.nl](mailto:info@lokkerbol.nl)  
[www.lokkerbol.nl](http://www.lokkerbol.nl)