

TE KOOP

Jacob Vrijstraat 9

Rotterdam



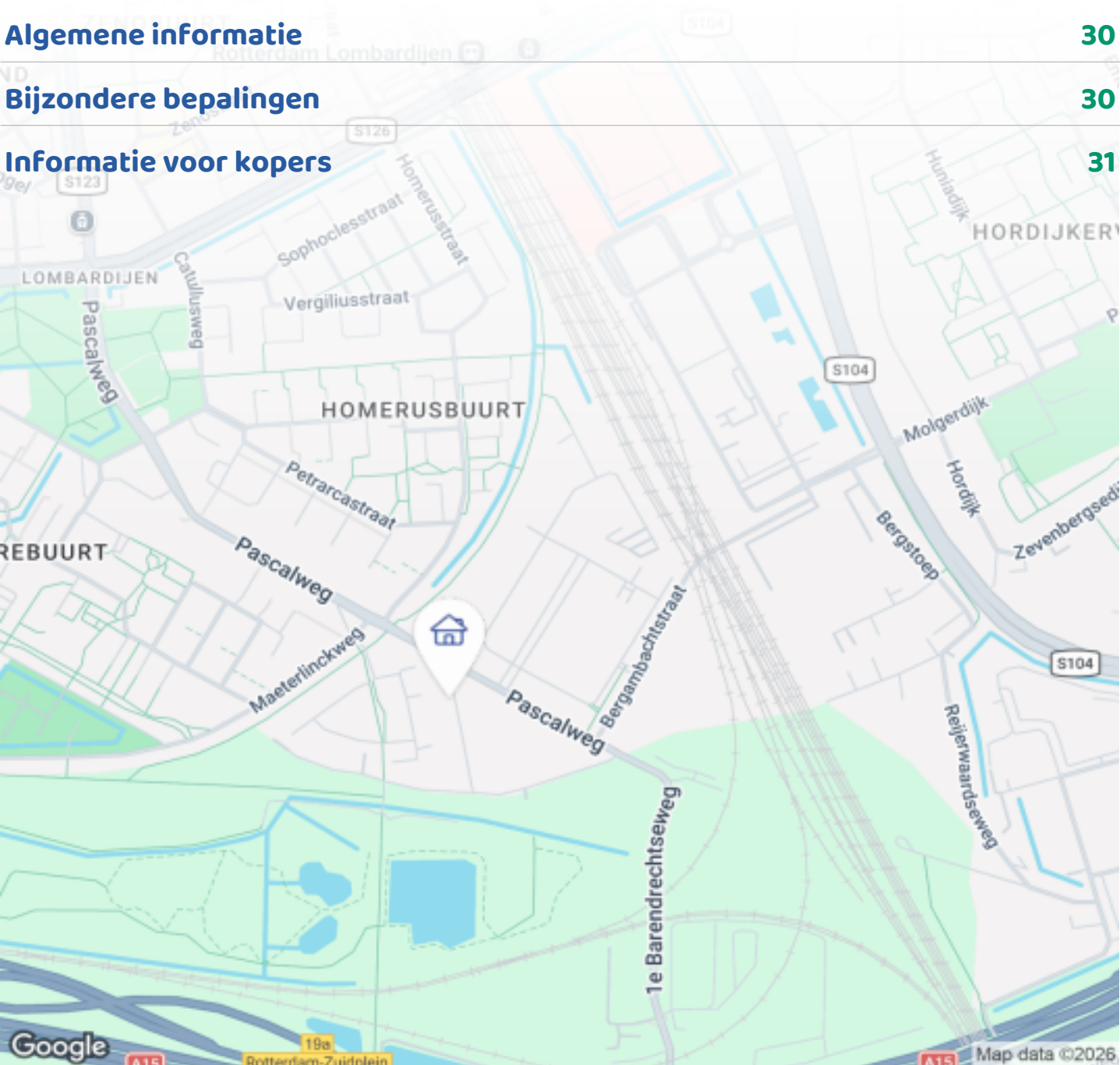
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	21
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Jacob Vrijstraat 9, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In een uniek straatje op de grens van Rotterdam en Barendrecht ligt deze grote vrijstaande woning met volgroeide tuin.

Een straatje waar de burens elkaar kennen en voor elkaar klaar staan.

De woning is in de afgelopen jaren intern verbouwd en in 2023 is er een grote aanbouw gerealiseerd. De woning is gelegen op een ruim perceel van 397m² eigen grond!

Indeling

BEGANE GROND

Entree, hal, meterkast, toegang tot woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Sfeervolle woonkamer met houten vloer die overloopt naar de keuken met royaal kookeiland waarna je uitkomt in het eetgedeelte van de woning grenzend aan de tuin. Deze is voorzien van een licht eiken pvc vloer en openslaande deuren naar de tuin.



Woningbrochure: Jacob Vrijstraat 9, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woonkamer is voorzien van een gezellige houtkachel (2020).

De wanden zijn gestuukt en voorzien van een lichte kleur met 1 accent muur. Het plafond is voorzien van een origineel balkenplafond met stucwerk.

De moderne open keuken (2023) springt in het oog met een groot kookeiland en is geheel greep loos. Deze is voorzien van diverse luxe apparatuur zoals; een ruime spoelbak, koelkast, vriezer, inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, 1 oven en een aparte combi magnetron, close in boiler (2024), een vaatwasser en veel bergruimte. Het geheel is uitgevoerd in mat zwart en afgewerkt met een grijs marmer- look aanrechtblad. De vloer is uitgevoerd in licht eiken pvc met vloerverwarming.

Naast de keuken bevindt zich het eetgedeelte van de woning welke grenst aan de tuin met openslaande deuren. Met dezelfde pvc vloer en elektrische vloerverwarming (afzonderlijk te bedienen)

Doorlopend komt u in de grote slaapkamer op de begane grond, deze is indrukwekkend te noemen. Een vrijstaand bad grenzend aan de tuin en openslaande deuren biedt een mooie plek om te ontspannen. De slaapkamer is voorzien van eigen badkamer met douche en wastafel. Het geheel is voorzien van elektrische vloerverwarming en een airco unit.

De woning heeft een aparte wasruimte / bijkeuken voorzien van dezelfde pvc vloer.

Hier hangt de grote boiler voor de badkamer deze staat doorgeschakeld naar de CV zodat u nooit zonder warm water komt te zitten.

Ruimte voor 2 wasdrogers, 2 wasmachines en een koelkast aansluiting. Er is nog een mogelijkheid om hier een wasbak te plaatsen.

Er is een tweede groepenkast aanwezig met uitbreidingsmogelijkheden voor extra zonnepanelen en een thuisbatterij.

Vanuit de bijkeuken komt u in een grote ruimte die voor meerdere doeleinde geschikt is. Deze heeft een

eigen toilet en ingang. Deze ruimte geeft u de mogelijkheid voor een praktijk/kantoor aan huis of die slaapkamer voor de wat oudere puber met eigen ingang tot het huis.

1e VERDIEPING

Ruime overloop

Slaapkamer 1 met vaste kastenwand en rolluik. De vliering te bereiken middels een vlizotrap gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 heeft een vaste kast met de CV opstelling (2021) in de bergruimte. Gelegen aan de voorzijde.

Tussen de slaapkamers in bevindt zich een ruime badkamer met dubbelde inloop douche.

Een authentieke werkbank die is aangepast naar een wastafelmeubel met dubbele wasbak.

ACHTERTUIN

De zeer zonnige achtertuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy. De twee betegelde terrassen zorgen ervoor dat u hier de gehele dag van de zon of schaduw kunt genieten. Door de diverse beplanting in deze tuin is de tuin het gehele jaar door een lust voor het oog!

Bijzonderheden:

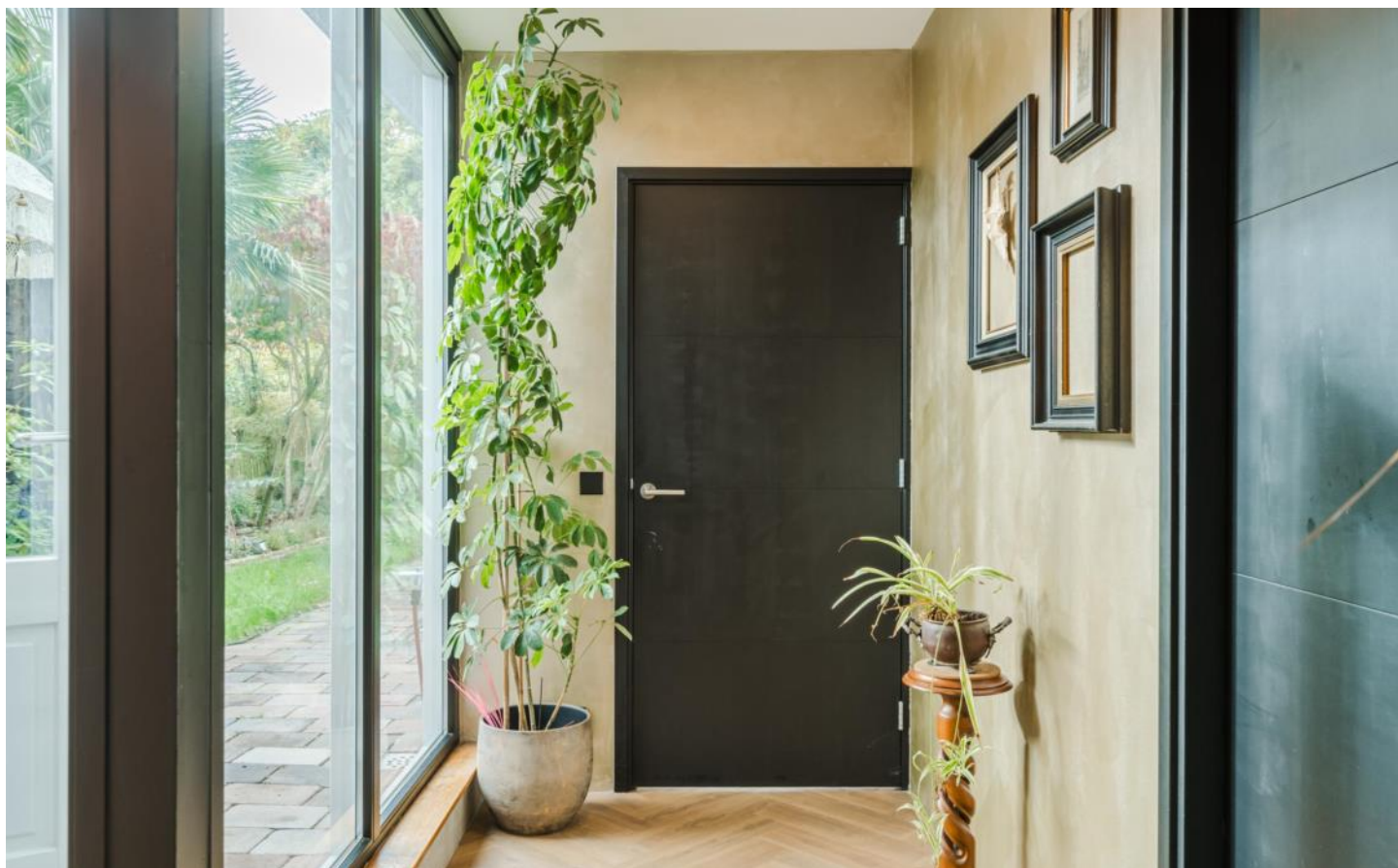
- Gelegen op de grens van Rotterdam en Barendrecht
- Dorps, gemoedelijk straatje met jaren '30 karakter
- Perceel van ca. 397 m² eigen grond
- Parkeergelegenheid voor 1 auto op eigen terrein
- Diepe, zonnige achtertuin met volop privacy
- De woning boven is voorzien van dubbele beglazing en beneden van Hr++ beglazing
- Ruime woonkeuken met veel glas en zicht op de tuin
- 3 slaapkamers en vliering
- grote multifunctionele ruimte met eigen toegang tot de woning
- 2 badkamers en een vrijstaand bad
- 3 aparte toiletten
- Zonnepanelen (eigendom)

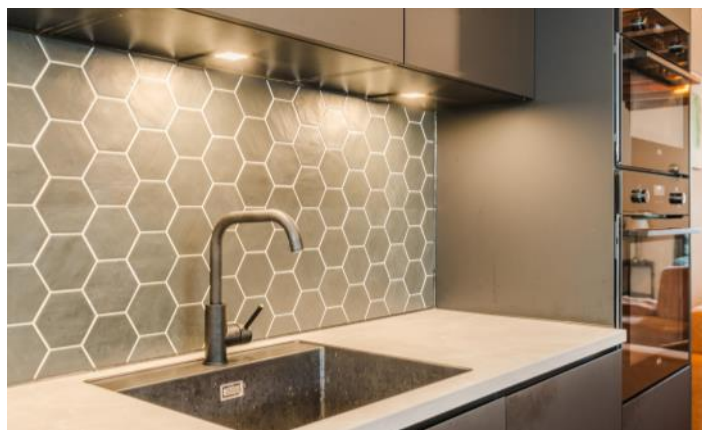




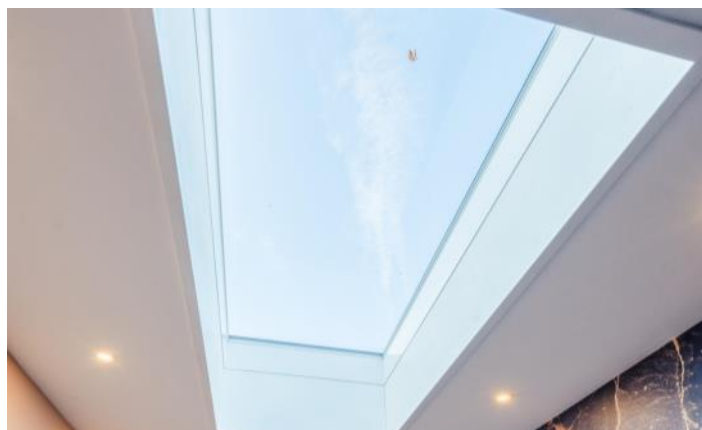


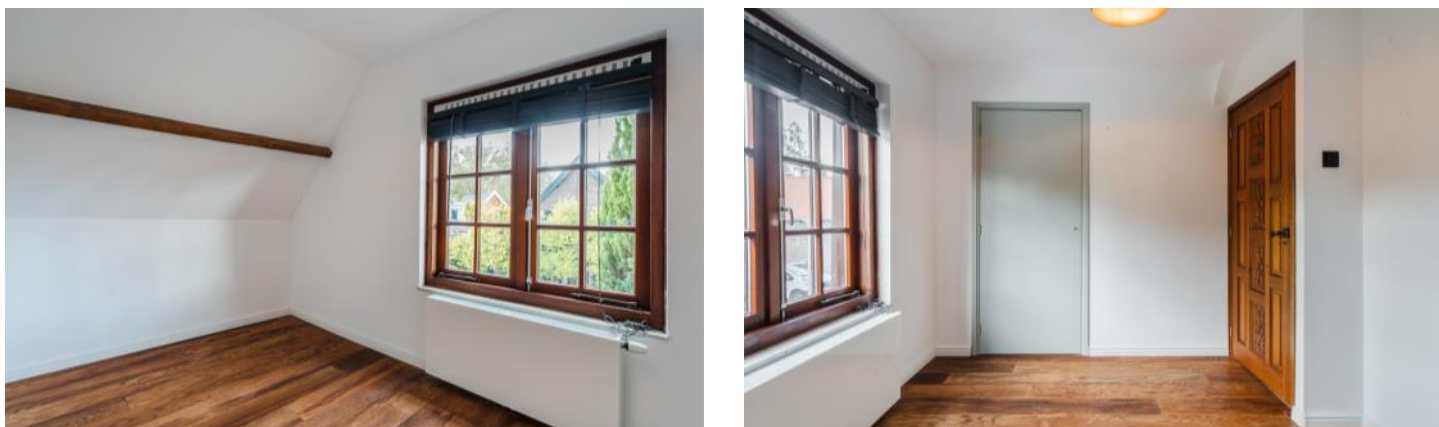
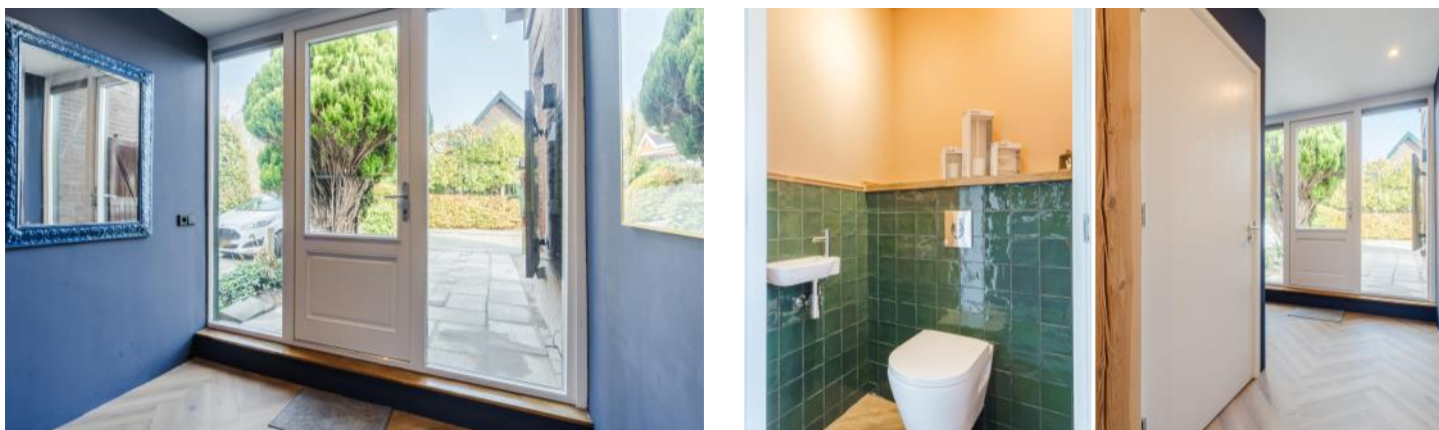


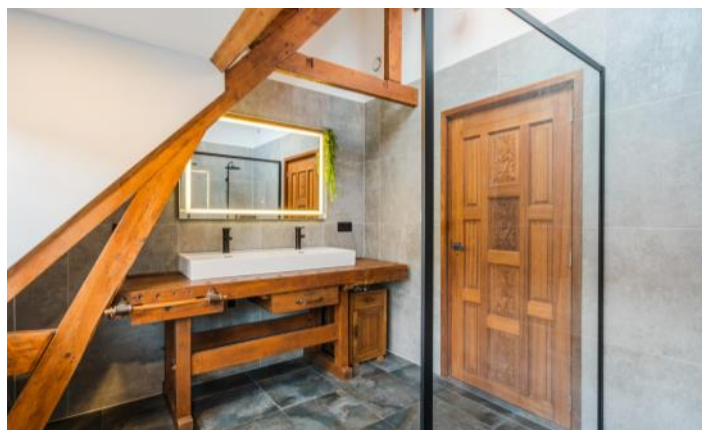
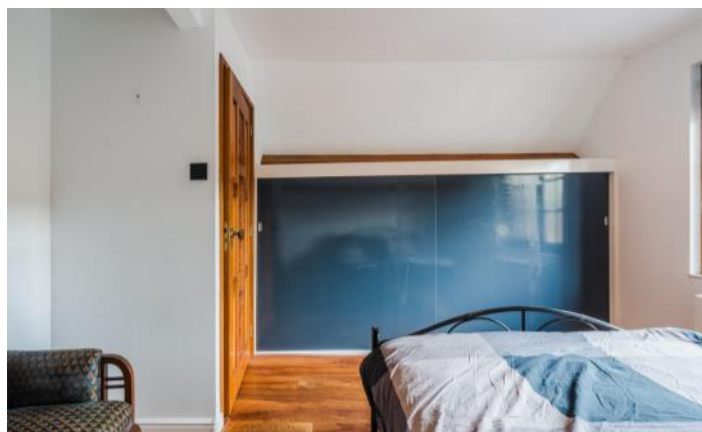


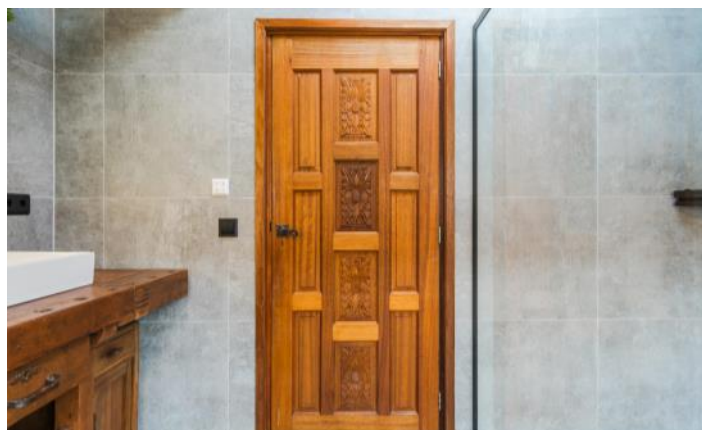














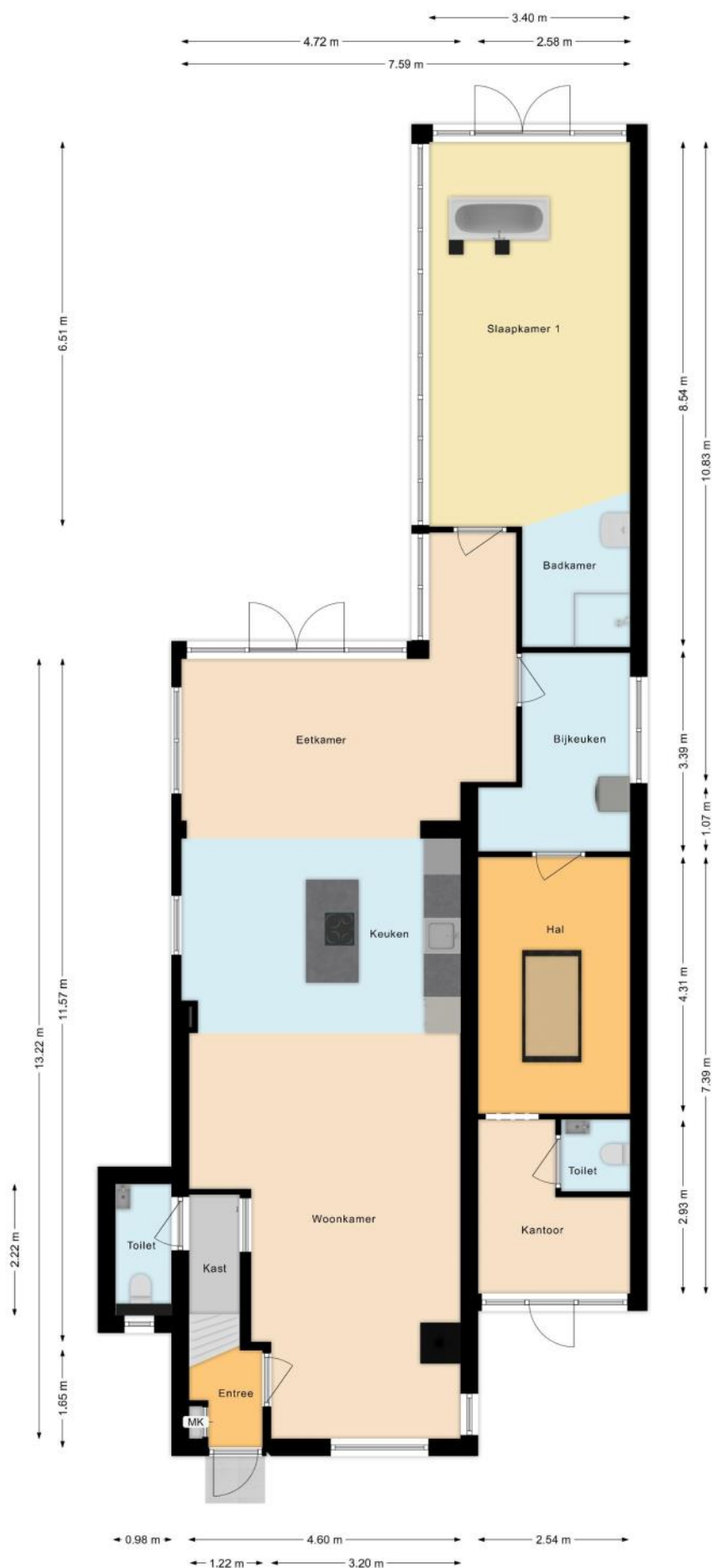








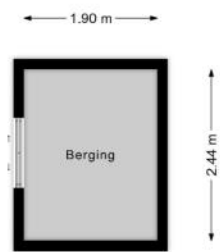
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	397 m ²
Inhoud	620 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	165 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

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

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Zitbad, douche, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Vaillant EcoTec plus
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	192 m ² (27m diep en 7,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand kunststof
----------------	----------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Inpandig
Status	Mogelijk

Kadastrale gegevens

IJsselmonde C 6195

Oppervlakte	397 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Badkamer spiegel in de badkamer boven ter overname
gordijnen slaapkamer BG ter overname



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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente IJsselmonde
Sectie C
Perceel 6195

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.