

Rotterdam

Frankenoord 18



te>koop>

Vraagprijs
€ 400.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van der Giessen & Van Herk Makelaars 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.



René
Attasio>

Vastgoedadviseur

06 24 92 52 95
rene@vandergiessenenvanherk.nl



Omschrijving

WW in deze charmante en goed onderhouden hoekwoning met groots tuincomfort én een toplocatie in Reyeroord – een wijk die perfect balans biedt tussen stedelijke bereikbaarheid, rust en leefkwaliteit.

Reyeroord is een fijne en karaktervolle woonomgeving in het stadsdeel IJsselmonde, gebouwd in de jaren '50 en '60 en geliefd om haar ruime opzet, brede straten en groene accenten. De wijk combineert rust en ruimte met uitstekende verbindingen: op loopafstand vind je bushaltes en tramhaltes, waarmee je binnen korte tijd in het centrum van Rotterdam bent. Ook de uitvalswegen A15 en A16 zijn snel bereikbaar, ideaal voor woon-werkverkeer of een weekendje weg.

In Reyeroord vind je niet alleen een prettige woonomgeving, maar ook diverse voorzieningen voor het dagelijks leven. Binnen enkele minuten fietsafstand ligt het winkelcentrum Keizerswaard met een breed scala aan winkels, supermarkten, horeca en services. Scholen, speelveldjes en sportfaciliteiten zijn verspreid door de wijk aanwezig, waardoor de buurt aantrekkelijk is voor jonge stellen, gezinnen en doorstromers.

Groen en recreatie zijn belangrijke pijlers binnen de buurt – met onder meer het park 'Oeverloos', een levendige ontmoetingsplek waar bewoners samenkomen voor natuuractiviteiten en ontspanning.

De woning:

Lichte tuinoriëntatie:

Een royale voortuin op het oosten – ideaal voor de ochtendzon – een zijtuin- en een ruime achtertuin op het westen, waar je kunt genieten van de middag- en avondzon in alle privacy.

Wooncomfort op niveau:

De lichte doorzonwoonkamer met fraaie parketvloer vormt het hart van de woning. De praktische en lichte



Omschrijving

keuken biedt een complete inrichting met inbouwapparatuur en directe toegang tot de zonnige achtertuin.

Drie royale slaapkamers & comfortabele badkamer:

Op de slaapverdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers aanwezig, ideaal voor gezinnen, een thuishandelaar of hobbyruimte. De badkamer is functioneel ingericht met douche en tweede toilet.

Locatievoordeel:

Reyeroord biedt rust en woonkwaliteit zonder in te leveren op bereikbaarheid. Openbaar vervoer en autoverbindingen zijn uitstekend, de dagelijkse boodschappen zijn om de hoek en voorzieningen zijn ruim voorhanden.

II

Voortuin

- Gelegen op het oosten
- Fraai aangelegd met bestrating en beplanting

Zijtuin

- Gelegen op het zuiden
- Mogelijkheid tot het creëren van parkeerterrein op eigen terrein

Begane grond

- Entree met ruime hal, meterkast en toiletruimte

- Ruime doorzonwoonkamer met fraaie parketvloer
- Praktische keuken met inbouwapparatuur en toegang tot de achtertuin
- Riante achtertuin op het westen met schuur en zij ingang

EE verdieping

- Overloop met toegang tot slaapkamers en badkamer
- Badkamer met douche, tweede toilet en wastafel
- Slaapkamer I (voorzijde) met inbouwkasten
- Slaapkamer II (achterzijde) met inbouwkasten
- Slaapkamer III (achterzijde)

Algemeen

- Eigen grond
- Energielabel C
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening via combiketel (Remeha, 2019)
- Woonoppervlak ca. 88 m²
- Bouwjaar 1970

Samenvatting:

Een perfecte combinatie van ruimte, comfort én locatie, gelegen in een populaire en aantrekkelijk gelegen woonwijk van Rotterdam. De zonovergoten tuin, ruime living en prettige slaapverdieping maken dit tot een ideale gezinswoning of volgende stap voor wie comfortabel in de stad wil wonen zonder in te leveren op rust en bereikbaarheid.

Nieuwsgierig geworden?



Kenmerken



Woonoppervlakte

87 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

319 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	319 m ²
Inhoud	323 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

C























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Frankenoord 18

Postcode/plaats

3079 LB Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 5003

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

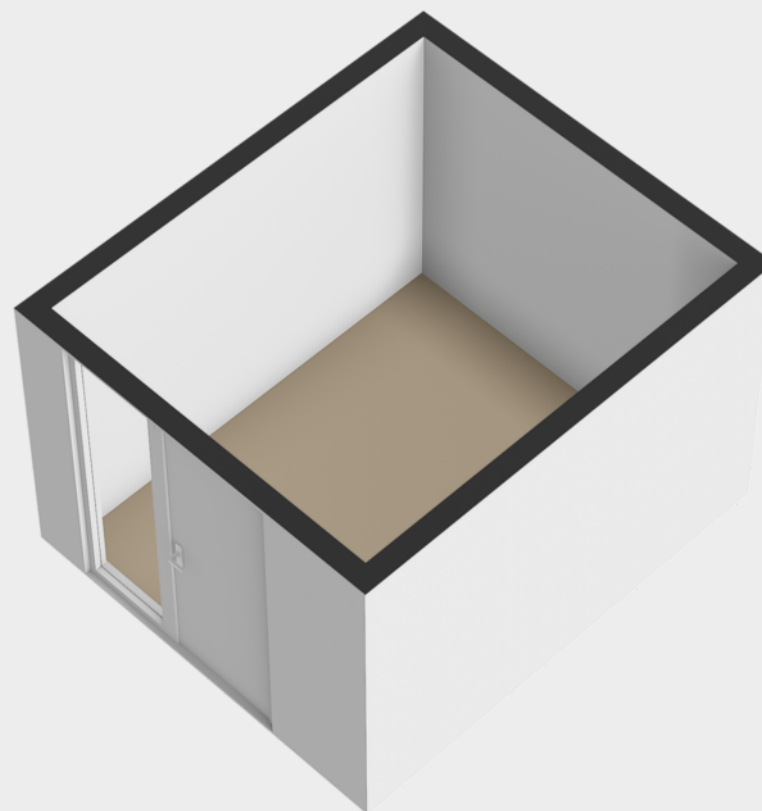
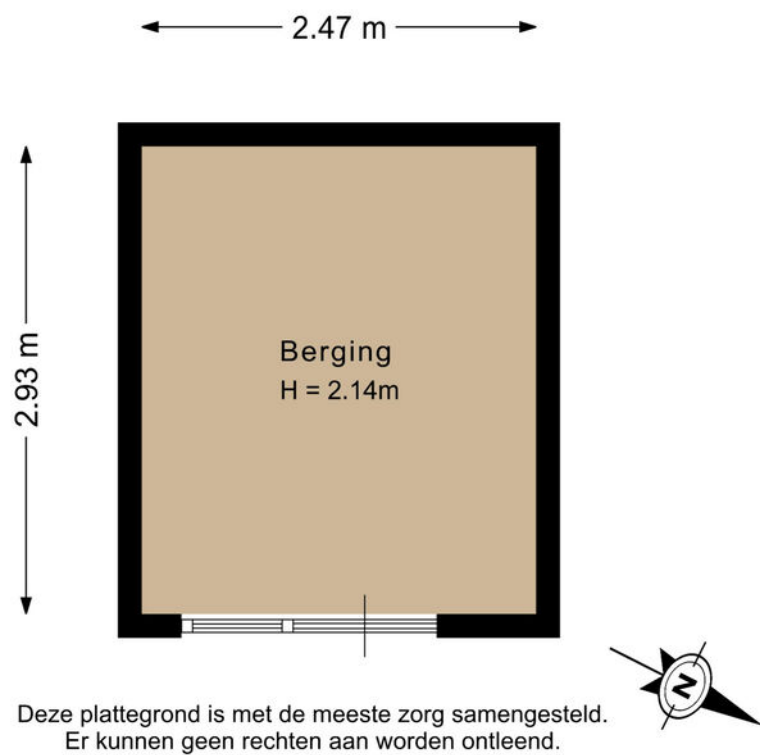
319 m²



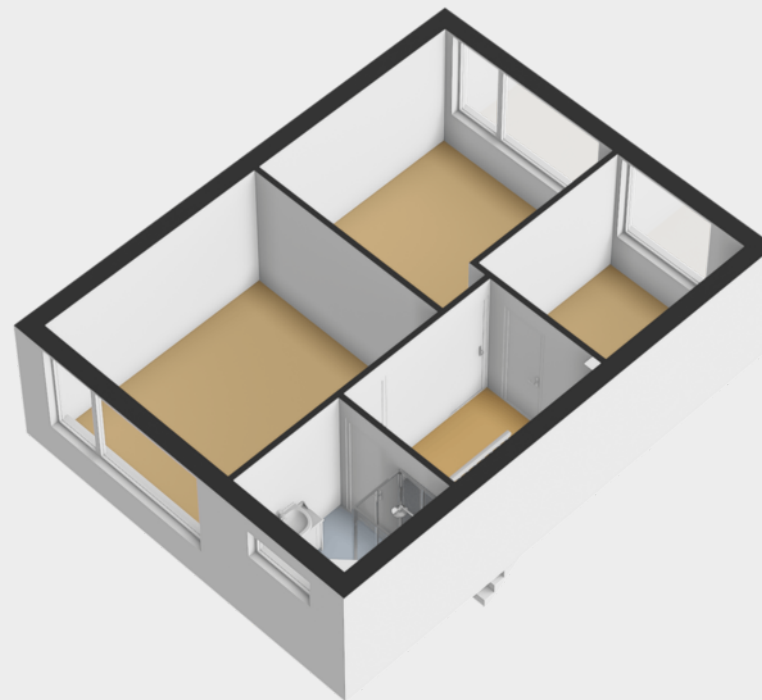
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is niet de meette zorg van het getuig.
De meette zorg valt bij de meette van de meette.



Wonen in Rotterdam

Dynamisch, internationaal en vooruitstrevend

Rotterdam is een stad die leeft, bruist en continu in beweging is. Met haar indrukwekkende skyline, de moderne architectuur en de ligging aan de Maas staat Rotterdam bekend als dé stad van vooruitgang en vernieuwing. Tegelijkertijd biedt de stad volop ruimte voor groen, cultuur en ontspanning, waardoor het een veelzijdige plek is om te wonen en te werken.

De verschillende stadswijken hebben elk hun eigen karakter: van het historische Delfshaven en de sfeervolle Kratingen tot het moderne Kop van Zuid en het creatieve Katendrecht. Het woningaanbod is net zo divers: van charmante herenhuizen en ruime gezinswoningen tot luxe appartementen met uitzicht over de Maas.

Rotterdam biedt uitstekende voorzieningen. Er zijn talrijke scholen, universiteiten en internationale opleidingen, een breed scala aan winkelgebieden, sport- en cultuurfaciliteiten en een bruisend uitgaansleven. Met de Markthal, de Euromast, Diergaarde Blijdorp en de talloze musea en theaters is er altijd iets te beleven.

De bereikbaarheid is uitstekend: met meerdere snelwegen, een internationaal treinstation en een luchthaven in de nabijheid is Rotterdam verbonden met de rest van Nederland én Europa. Ook binnen de stad zijn fiets, metro en tram praktische en snelle manieren om je te verplaatsen.

Naast de moderne dynamiek heeft Rotterdam een warme en diverse gemeenschap. Buurtinitiatieven, markten en festivals brengen mensen samen en creëren een open en gastvrije sfeer.



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 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. 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 Der Giessen & Van Herk Makelaars
Ridderstraat 2
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707
info@vandergiesenenvanherk.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 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 onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiesseenvanherk.nl



René>
Attasio>

Vastgoedadviseur
06 24 92 52 95
rene@vandergiesseenvanherk.nl



Daniël>
van de Woestijne>

Vastgoedadviseur
06 81 37 39 63
daniel@woonschijf.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Anne>
Verhoeven>

Vastgoedadviseur
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Ellen>
Waardenburg>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl
vandergiesseenvanherk.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. 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 Burgerlijk Wetboek.

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>der>giessen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0180 420 707

info@vandergiesenenvanherk.nl

vandergiesenenvanherk.nl

