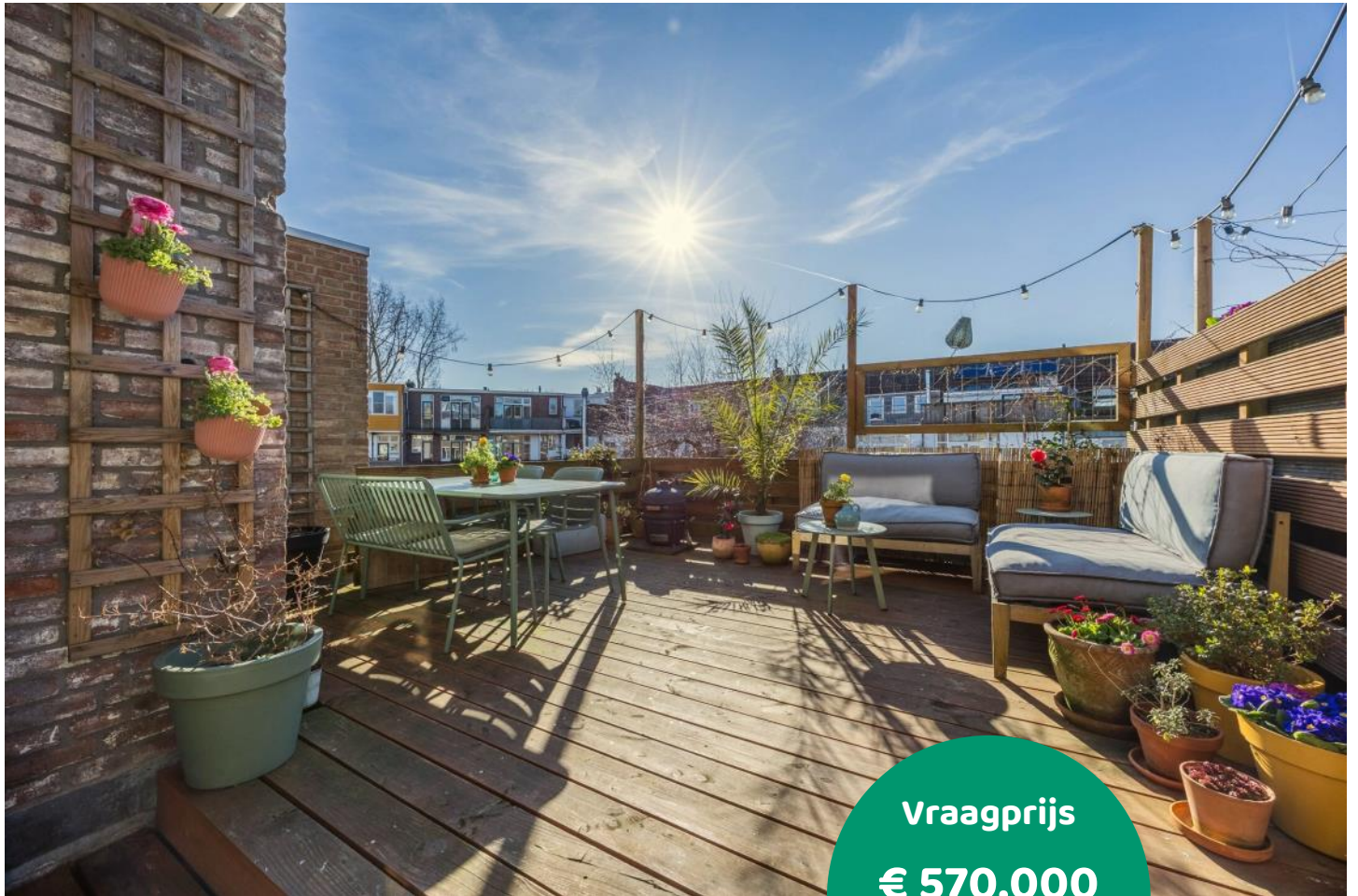


TE KOOP

Saffierstraat 1 C

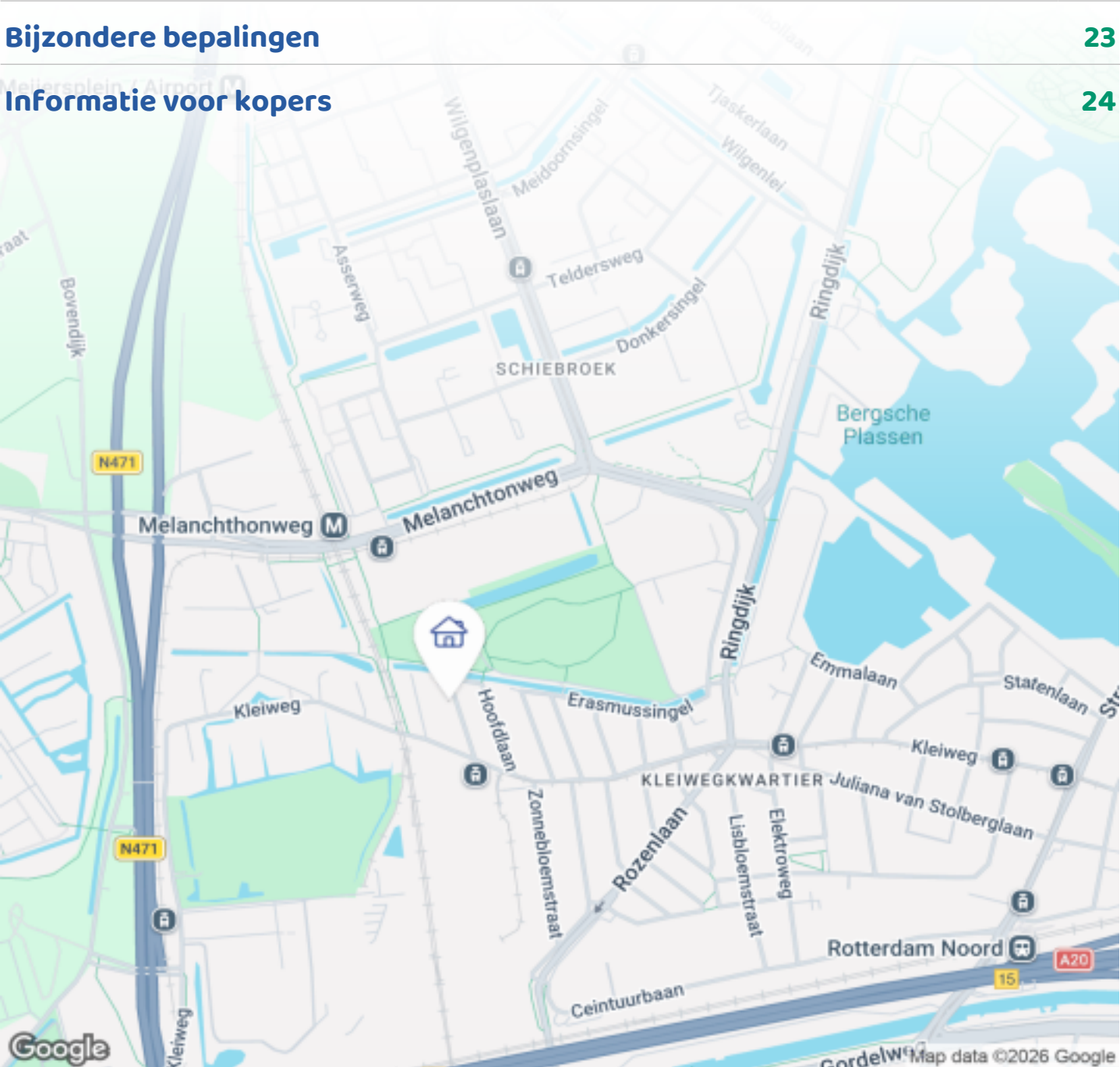
Rotterdam



Vraagprijs
€ 570.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Saffierstraat 1 C, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



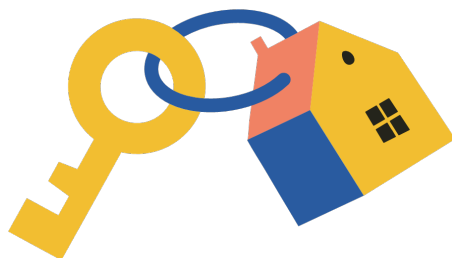
Buitenkans! Sfeervol en ruim jaren '30 boven woonhuis (121m²) met zonnig dakterras aan de woonetage / eetkamer / keuken.

In de Saffierstraat, met om de hoek het Erasmuspark, is het prettig wonen. Een buurt waar kinderen nog onbezorgd buiten spelen en de bewoners elkaar groeten of een praatje maken. Dit karakteristieke bovenhuis is verdeeld over drie woonlagen en voorzien van een zonnig dakterras van circa 24m² op het zuidwesten. Een ideale combinatie van sfeer, ruimte en een geliefde woonomgeving.

Wonen in Hillegersberg-Zuid

De Saffierstraat ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk 'Kleiwegkwartier' met alle voorzieningen binnen handbereik. In de buurt:

- Erasmuspark met speeltuin (De Torteltuin)



Woningbrochure: Saffierstraat 1 C, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Scholen en kinderopvang
- Winkels, speciaalzaken en horeca
- Sportverenigingen
- Plaswijckpark en de Bergse Plassen

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is meer dan goed te noemen, de stad ligt op ongeveer 10 minuten fietsen. Liever met het OV? De tramhalte ligt op 100 meter afstand aan de Kleiweg, de randstadrail ligt op 5 minuten lopen. Binnen 3 minuten zit je met de auto op de ring.

Het is niet voor niets dat mensen graag in dit gedeelte van Hillegersberg-Zuid wonen.

Indeling

Begane grond

Eigen opgang met ruime hal naar de 1e verdieping.

1e verdieping – Wonen & genieten

Lichte en ruime woonkamer met originele plafonddetails. De in 2021 nieuw geplaatste open keuken is bij de eetkamer betrokken en modern uitgevoerd met kwalitatieve inbouwapparatuur (Bosch, Siemens, Etna) en een composiet werkblad. Via openslaande deuren bereikt u het royale dakterras (ca. 24 m²) op het zuidwesten – een absolute meerwaarde. Vanaf einde ochtend tot in de avond zon. Voorzien van wateraansluiting en uitvalschermer.

2e verdieping

Twee ruime slaapkamers en een derde (kinder)kamer. Badkamer uit 2015 met een deur naar het aangrenzende balkon. Dit balkon biedt tevens de mogelijkheid om de badkamer eventueel uit te breiden.

3e verdieping

Dankzij twee geplaatste dakkapellen (2018) is hier extra woonruimte gecreëerd. Momenteel in gebruik als

slaapkamer en werk-/hobbyruimte. Op de overloop bevindt zich de opstelling voor wasmachine, droger en de CV-ketel.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1931
- Woonoppervlakte: ca. 121 m²
- Buitenruimte: ca. 26 m² dakterras + balkon
- 5 kamers (4/5 slaapkamers + werk-/hobbykamer)
- Energie label C
- Gehele woning voorzien van dubbel glas
- Zolderisolatie (2015)
- CV-ketel: ATAG HR combiketel
- Warm water keuken via elektrische boiler

Onderhoud

2026: CV ketel keuring en voorzien van nieuwe pakkingen

2024 Achter- en zijgevel + schoorstenen opnieuw gevoegd en geïmpregneerd

2021: Nieuwe bitumenlaag platte daken (m.u.v. balkon en dakterras)

2020: Buitenschilderwerk gehele woning
Periodieke controle riolering

Waarom dit huis?

Karakteristieke jaren '30 details
Veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen
Groot zonnig dakterras op het zuidwesten
Recent uitgevoerd onderhoud
Gewilde en rustige woonomgeving

Oplevering in overleg (kan snel).

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Nieuwsgierig geworden? De huidige eigenaren vertellen u graag meer over de woning. Plan snel een afspraak in!

VvE checklist

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	€ 100 per maand
Reservefonds aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Nee, ad hoc
Opstalverzekering	Ja

Aantal VVE leden = 3 met allen 1 stemrecht.





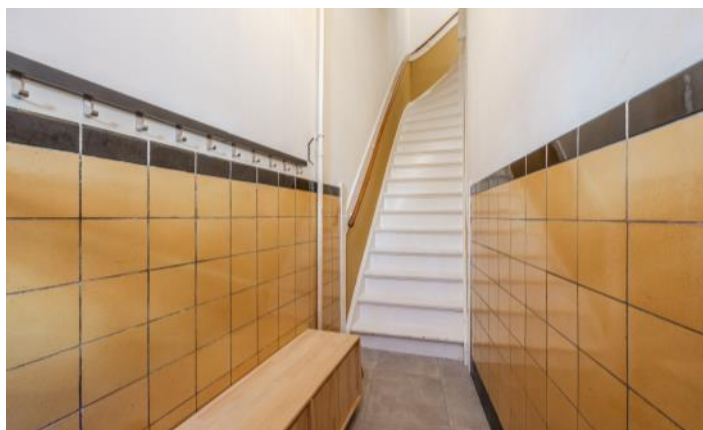






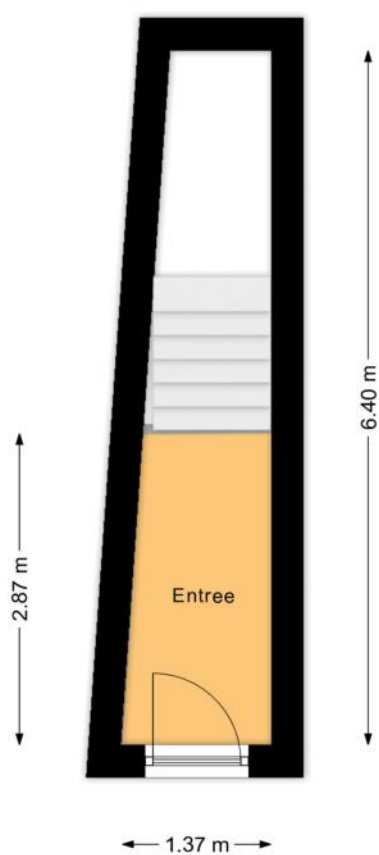




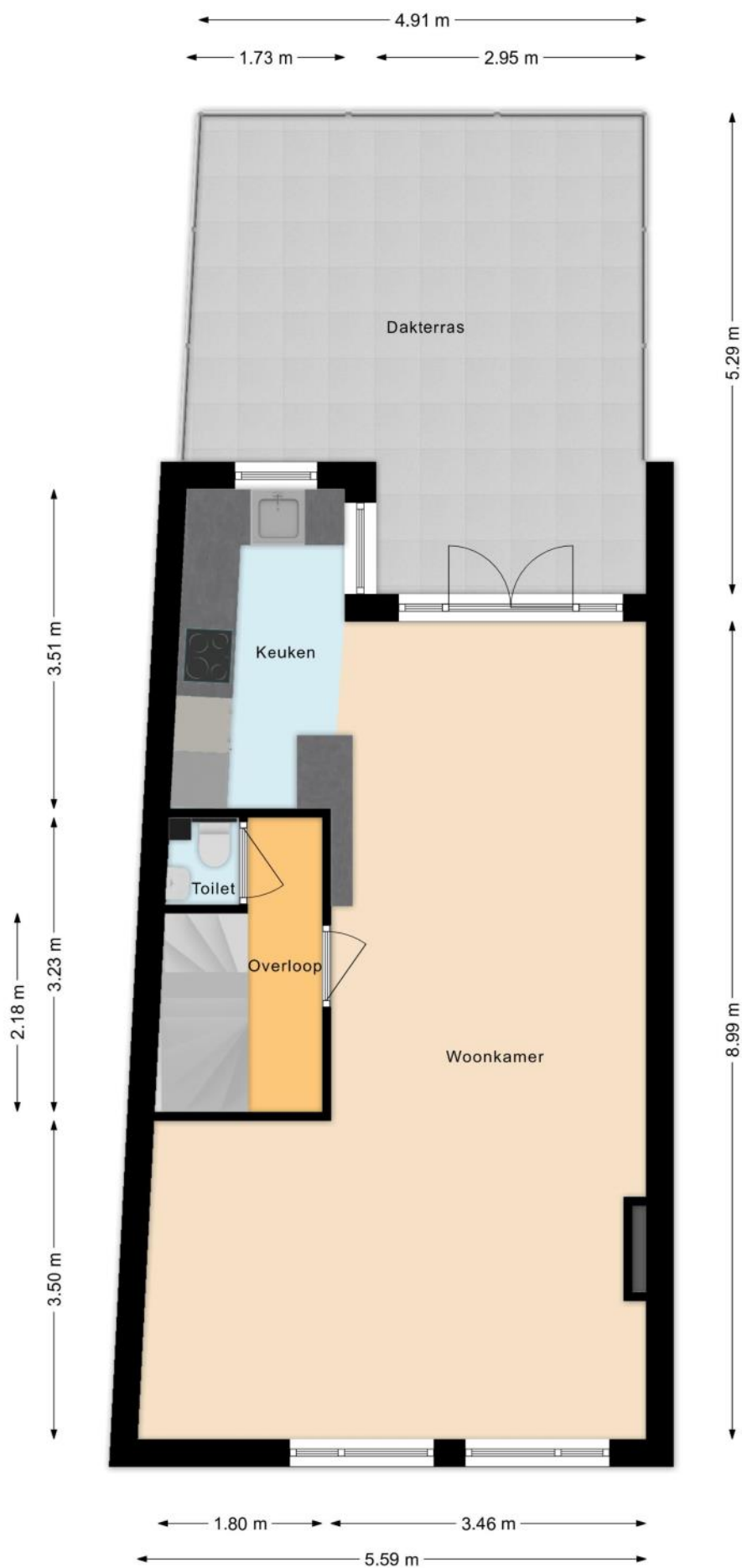




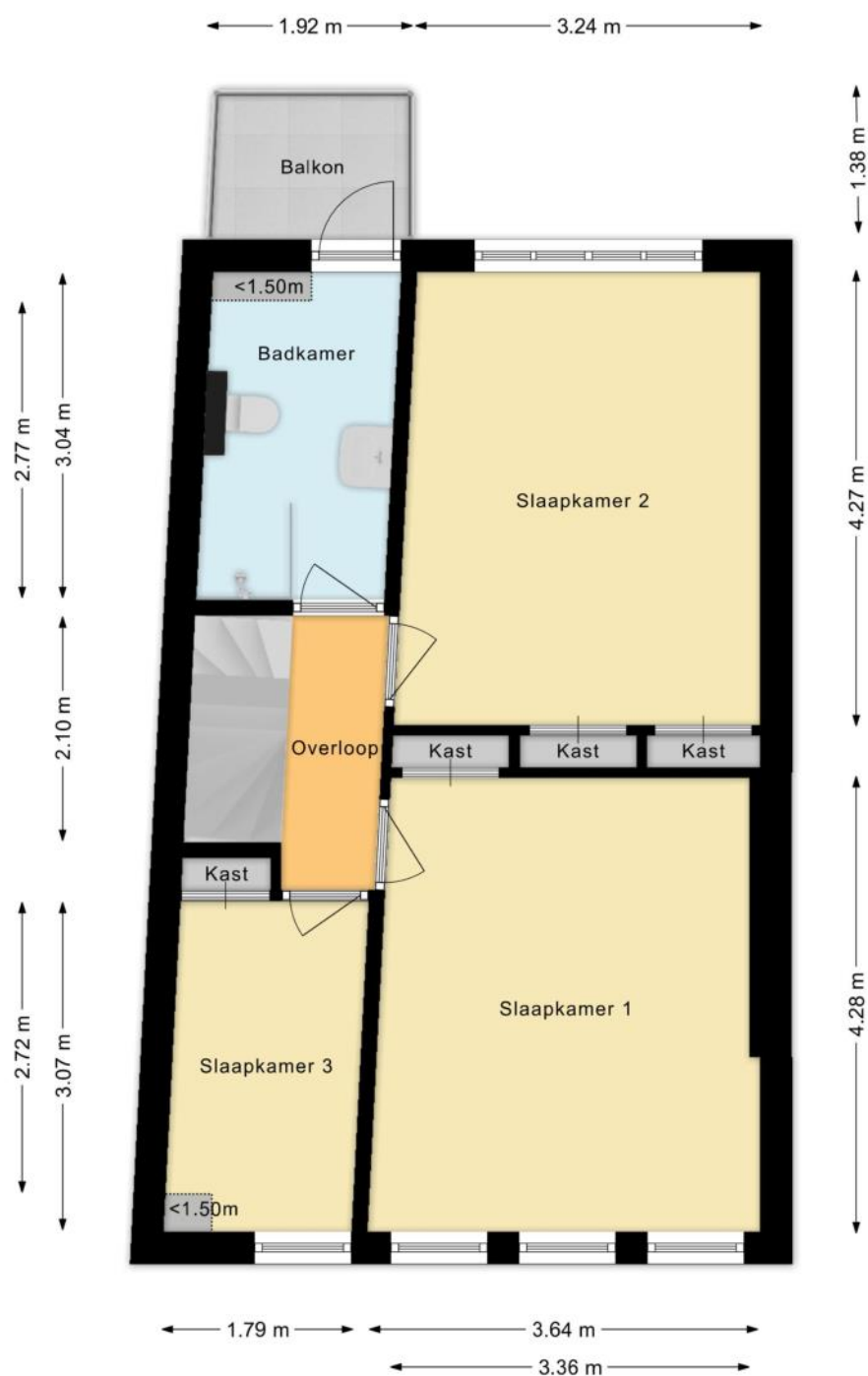
PLATTEGROND



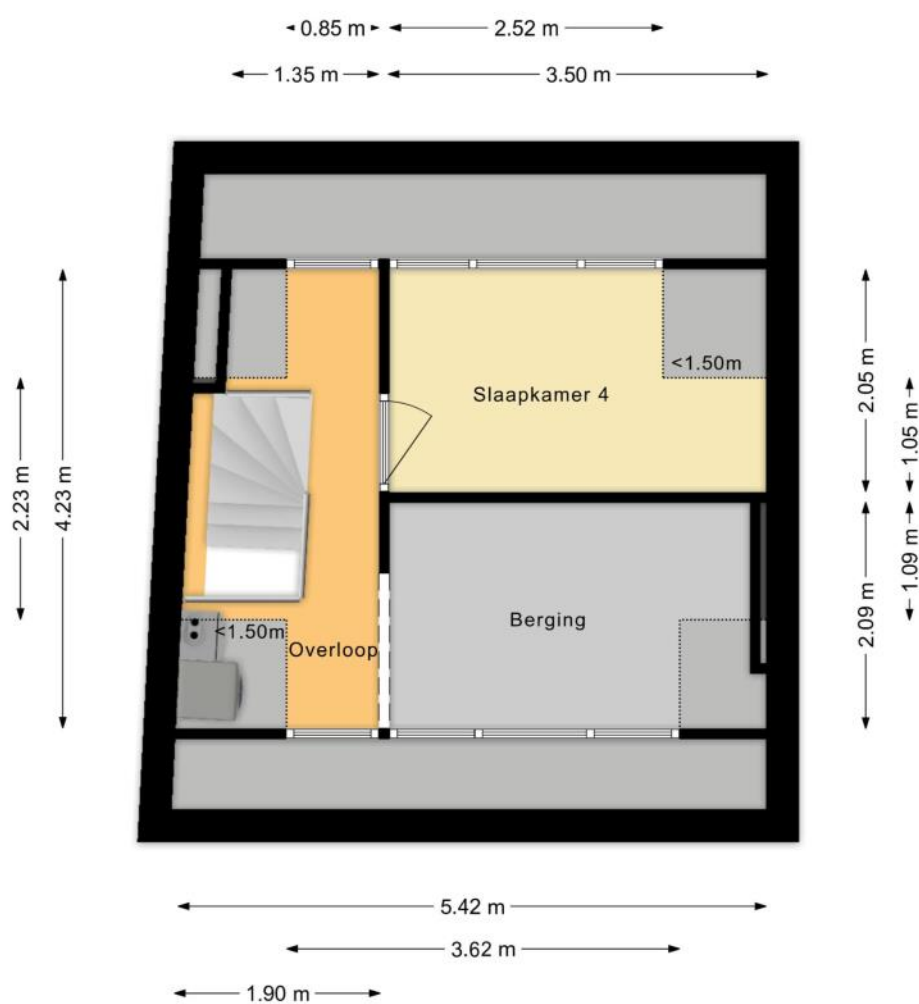
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	455 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	26 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	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Atag
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	23 m ² (5m diep en 4,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 100 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Schiebroek D 1048 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms- en een Asbestclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Kast 3e verdieping overloop blijft achter

Uitvalschermdakterras blijft achter



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.