

Rotterdam

IJsselmondselaan 255 K006



te>koop>

Vraagprijs
€ 339.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam 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.



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Omschrijving

Sommige huizen voelen meteen goed. Dit is er zo één! Dit is thuiskomen met hoofdletters in een tot in de puntjes verzorgde starterswoning!

Achter de charmante gevel uit 1894 schuilt een warm en sfeervol huis waar je iedere dag met plezier weer binnenstapt. Alles klopt hier. De afwerking is verzorgd, de ruimtes zijn logisch ingedeeld en overal voel je dat hier met aandacht is gewoond.

Dit is een woning waar je jouw meubels neerzet en je jas ophangt en direct kunt gaan wonen. De combinatie van karakter, moderne afwerking, hedendaagse luxe en een rustige ligging maakt dit een ideale plek voor starters die hun eerste echte thuis zoeken.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Dit was mijn eerste eigen plek waar ik de afgelopen jaren met ontzettend veel liefde, aandacht en energie aan heb gewerkt om het naar het niveau van nu te brengen. Elke ruimte heeft zijn eigen verhaal gekregen.

De keuken is voor mij het hart van het huis. De plek van lange avonden, goede gesprekken, etentjes met vrienden en fanatieke spelletjesavonden die altijd nét iets te lang doorgingen. Zodra het voorjaar begint, verplaatst het leven zich naar buiten. Van april tot en met oktober leef je hier praktisch in de tuin. Op elk moment van de dag is er wel een fijn plekje in de zon te vinden. 's Ochtends rustig wakker worden met een kop koffie, overdag genieten van het groen om je heen en op lange zomeravonden blijven hangen.

Doordat de woning helemaal aan het einde van het hofje ligt, is de privacy echt super. Je woont hier heerlijk rustig en beschermt, terwijl er altijd snel contact is met de

fijne en gezellige burens voor een praatje of een borrel. Precies die combinatie maakt het voor mij zo bijzonder.

Ik ga deze plek enorm missen en draag het met heel veel liefde over aan iemand die hier, net als ik, zijn of haar eigen thuis van maakt.

SAMEN LEVEN, KOKEN EN GENIETEN

De indeling over drie lagen zorgt voor een speels en eigen karakter.

De woonkamer op de bel-etage voelt knus en licht tegelijk. Een fijne plek om neer te ploffen op de bank, een serie te kijken of vrienden uit te nodigen voor een borrel. Hier ervaar je echt het gevoel van thuiskomen.

In het souterrain ligt de keuken en dat is niet zomaar een keuken. Dit is de plek waar het leven zich afspeelt. Het kookeiland nodigt uit om aan te schuiven, een glas wijn in te schenken en bij te praten terwijl er wordt gekookt. Lange avonden aan tafel, spontane etentjes en spelletjesavonden. De keuken (2022) is voorzien van alle gemakken: inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven en Quooker.

Op de 1e verdieping vind je de slaapkamer en badkamer. De slaapkamer voelt rustig en comfortabel. Dit is een heerlijke plek om je terug te trekken en op te laden. Alles is hier gericht op comfort, precies wat je zoekt in je eerste eigen huis.

BIJNA 30 METER ZON EN PRIVACY

En dan de tuin. Want wat een verrassing is dit.

Omschrijving>

De voortuin is hier de hoofdtuin maar met bijna 30 meter diepte voelt dit als een eigen groene oase midden in de stad. Door de ligging op het westen is er altijd wel een zonnige plek te vinden. 's Ochtends rustig wakker worden met koffie in het eerste zonnetje, later op de dag loungen achterin onder de overkapping van het tuinhuis.

De groene borders, de diepte en de beschutte ligging zorgen voor rust en privacy. Doordat het huis aan het einde van het hofje ligt, woon je hier heerlijk stil. Tegelijk is er altijd laagdrempelig contact met burens voor een praatje of een gezamenlijke borrel. Juist die combinatie maakt deze plek zo bijzonder.

Hier leef je niet alleen binnen, maar echt ook buiten.

RUSTIG WONEN MET DE STAD OM DE HOEK

IJsselmondselaan 255 K006 ligt in Kralingse Zoom: een rustige, groene omgeving waar je je even terugtrekt uit de drukte. Toch sta je binnen no-time in het centrum van Rotterdam. Op de fiets ben je er zo.

Ook het Kralingse Bos, sportverenigingen en de Erasmus Universiteit liggen op korte afstand. Ideaal voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt zetten en een plek zoeken waar ze zowel rust als levendigheid vinden.

Hier woon je beschut en comfortabel, met alles wat Rotterdam zo aantrekkelijk maakt binnen handbereik.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Bouwjaar 1894
- In 2022 grootschalig verbouwd

- Gelegen op eigen grond (in tegenstelling tot veel andere woningen in dit hofje)
- Oppervlakte 60 m²
- Royale voortuin (hoofdtuin) op het westen, bijna 30 meter diep
- Energielabel B
- Dakisolatie toegepast
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2019)
- 7 zonnepanelen aanwezig
- Souterrain beschikt over elektrische vloerverwarming
- CV-installatie (Vaillant/2025)
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, voorkeur eind mei/ begin juni 2026

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

60 m²



Bouwjaar

1894



Slaapkamers

1



Perceeloppervlakte

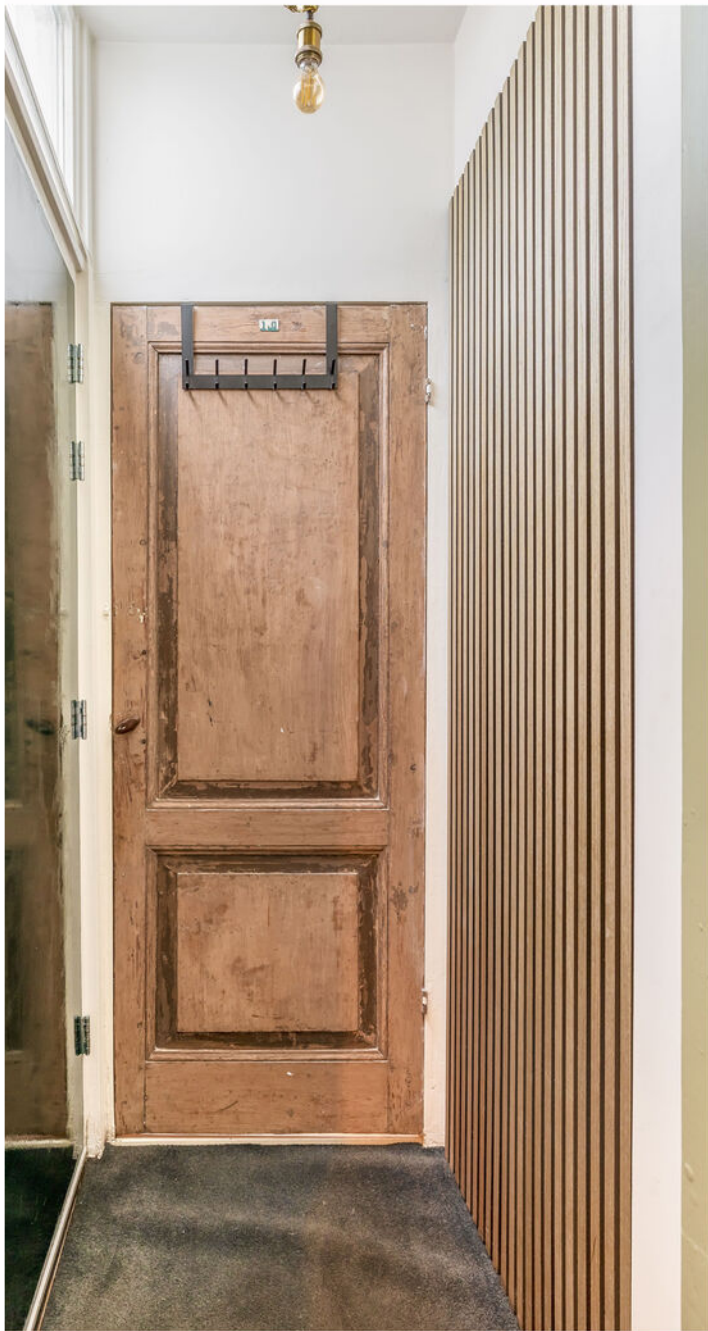
135 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	60 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	205 m ³
Bouwjaar	1894
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2025)
Isolatie	dakisolatie

B









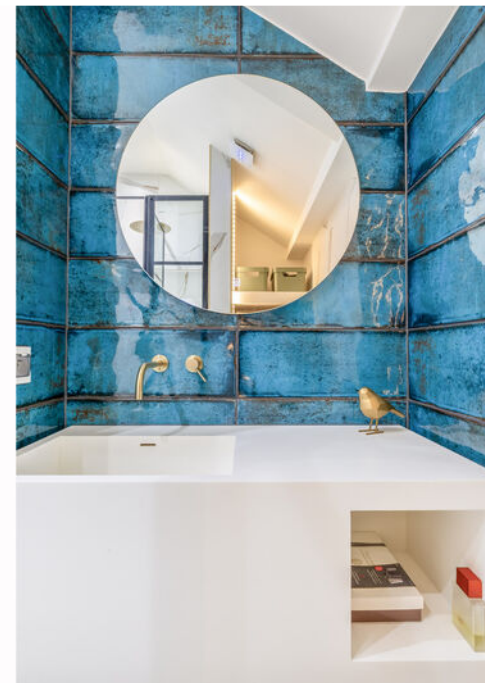




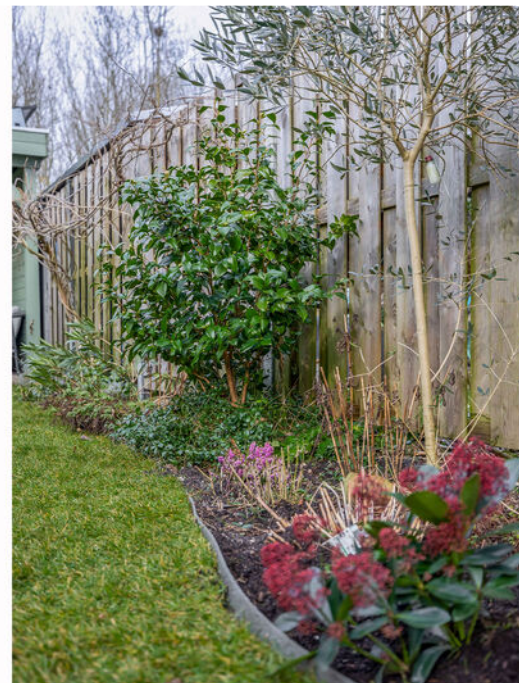


















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

IJsselmondselaan 255 K006

Postcode/plaats

3064 AS Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie H, nummer 1486

Kadastraal eigendom

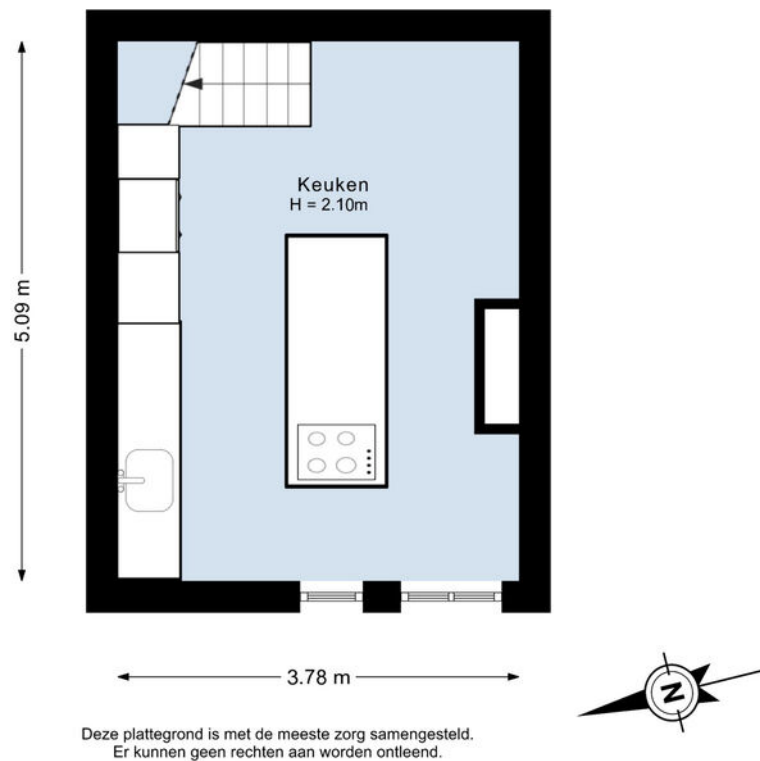
Volle eigendom

Perceelpervlakte

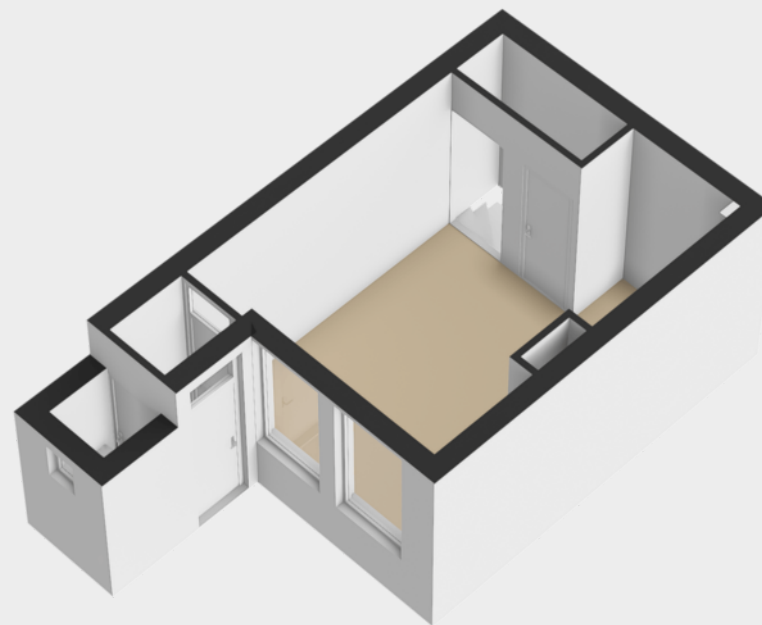
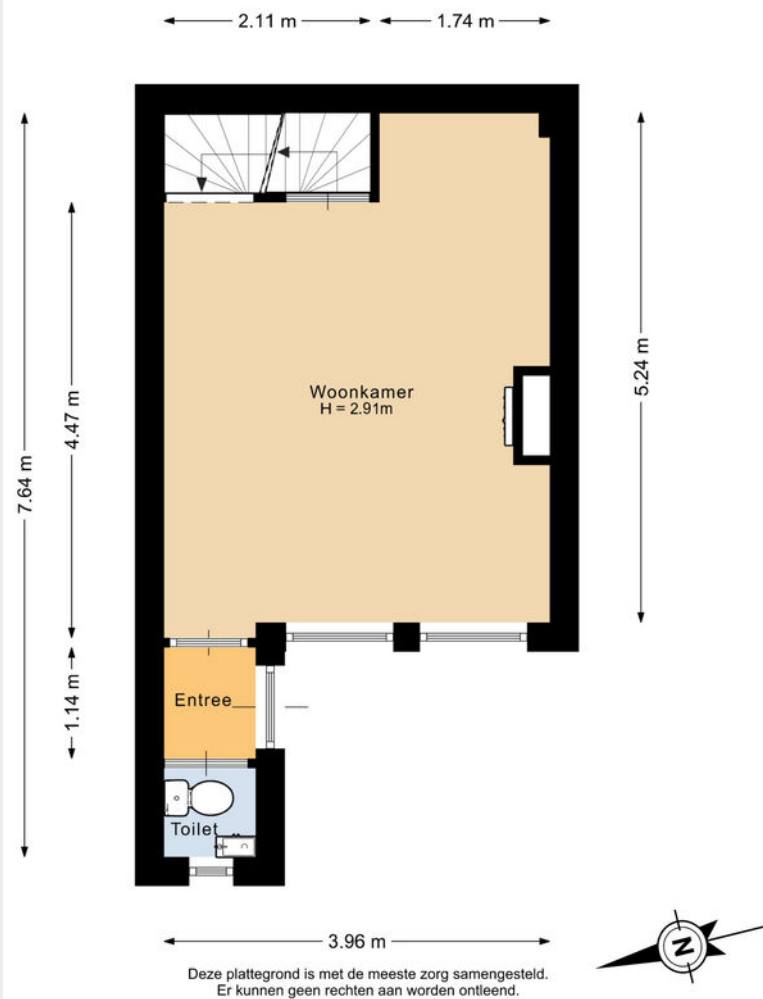
135 m²



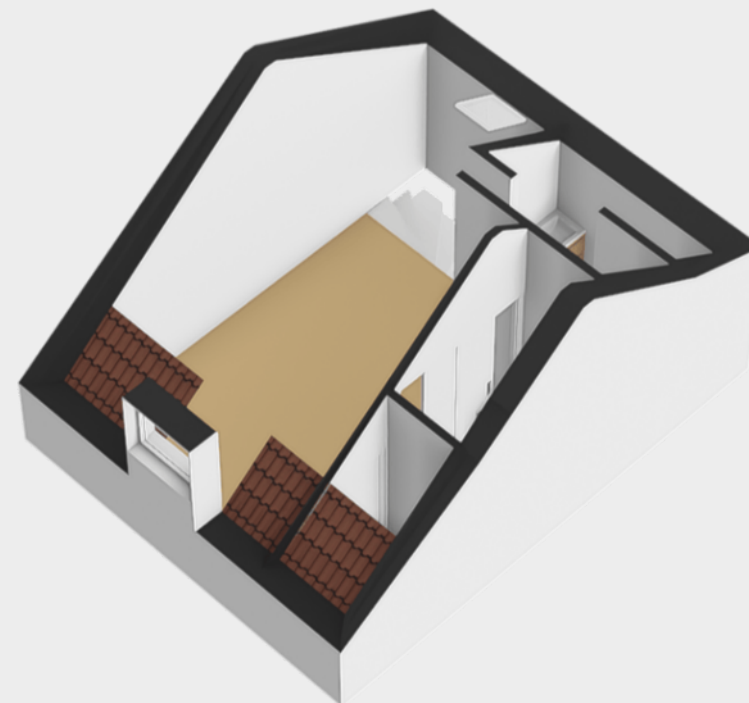
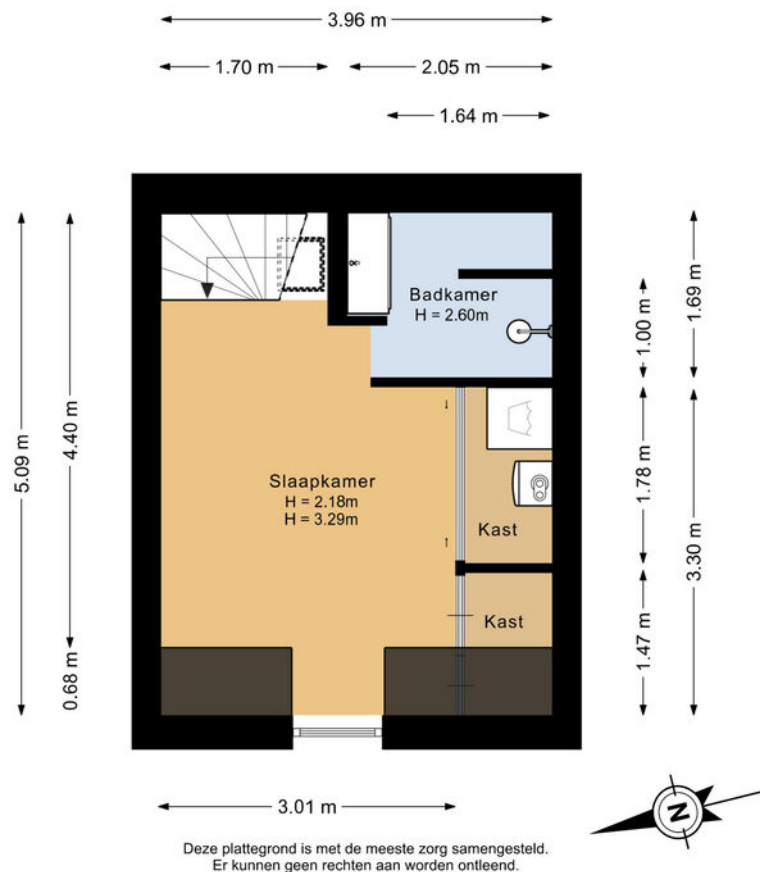
Plattegrond



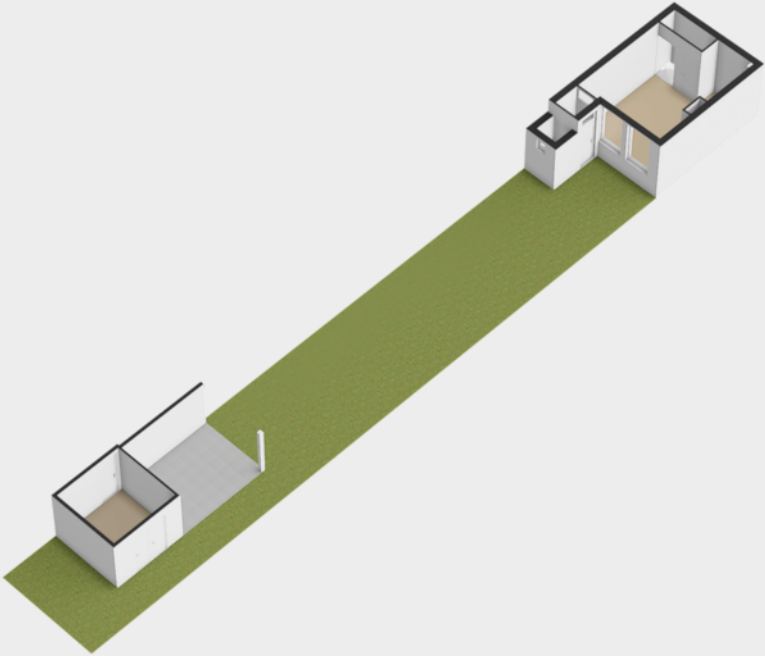
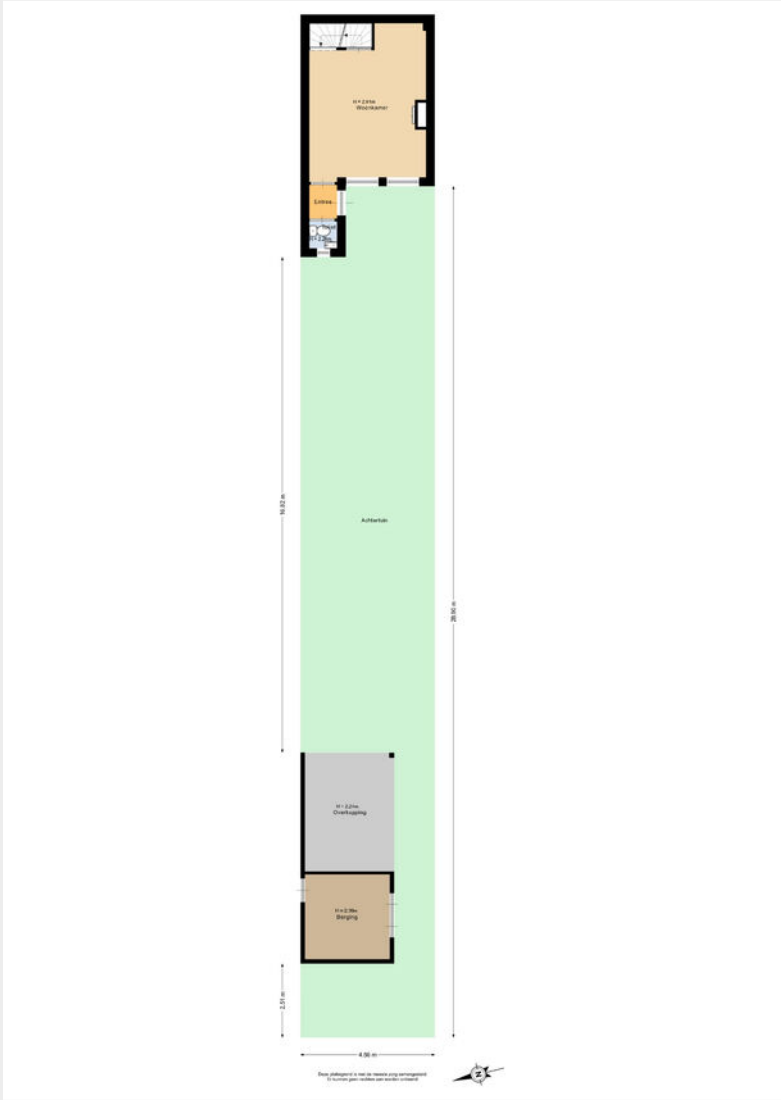
Plattegrond



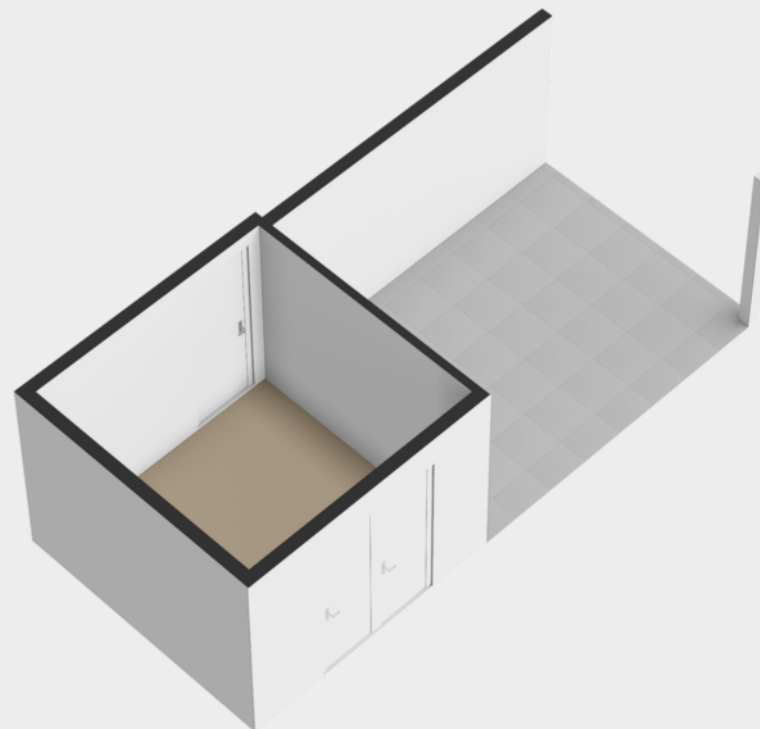
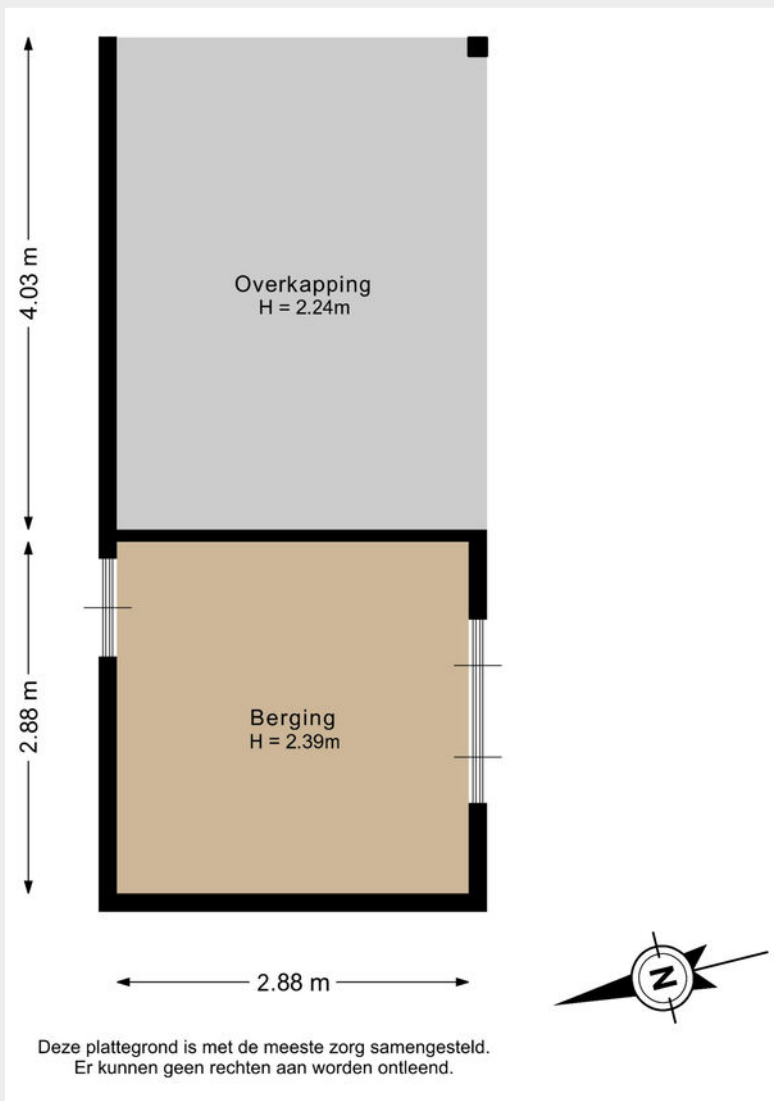
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- oven	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
Radiatorafwerking	X			- koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten				- vaatwasser	X		
- inbouwspots/dimmers		X		- Quooker	X		
- losse (hang)lampen		X		- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Keukenaccessories, te weten			
- jaloezieën	X			- Barkrukken voor het keukeneiland zijn over te nemen.			X
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- laminaat	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- toilet	X		
- spiegelwanden	X			- toiletrolhouder	X		
Woning - Keuken				- toiletborstel(houder)		X	
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- fontein	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- kookplaat	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- (gas)fornuis	X			- wastafelmeubel	X		
- afzuigkap	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X			- vlaggenmast(houder)	X		
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders		X					
(Klok)thermostaat			X				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Er zijn een tweetal vaste planten met persoonlijke herinneringen die meegaan.		X					
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						

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 Rotterdam 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. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. 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 Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.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 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 ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Nathalie>
Sponselee>

NVM Makelaar

06 17 83 01 49
nsponselee@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Shannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.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.

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>herk
makelaars>

Contactgegevens>

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

