

TE KOOP

Adriaan Dortsmanstraat 71

Rotterdam



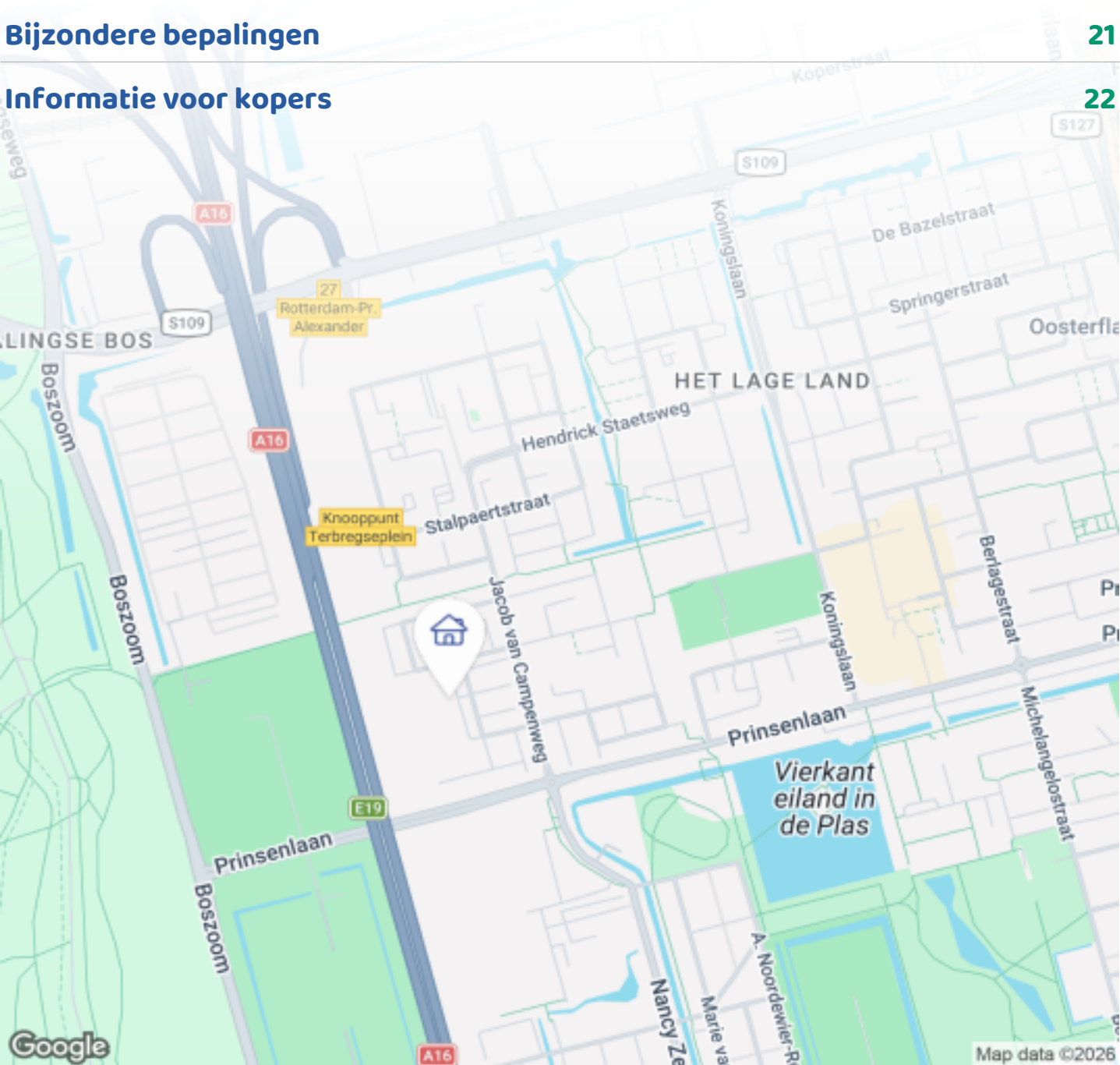
Vraagprijs

€ 349.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Adriaan Dortsmanstraat 71, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen nabij het Prinsenvolk, Kralingse Bos en Kralingse Plas? Dat kan met deze ruime 4-kamer woning (ca. 85 m²) met twee balkons (ca. 8 + 2 m²) op de vierde verdieping met een berging in de onderbouw. De woning is gelegen aan de Adriaan Dortsmanstraat 71 in Het Lage Land.

Dit royale en recent opgeknapt 3-kamerappartement van ca. 85 m² biedt alles wat je zoekt! Met twee ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, twee balkons én een recent vernieuwd interieur is dit een woning waar je zó in kunt.

Bij binnenkomst word je direct verrast door de ruimte en het licht. De royale woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel – dé plek om te ontspannen of gezellig te dineren met familie en vrienden. De grote raampartijen zorgen voor een aangename, natuurlijke lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De woning beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, ideaal als hoofdslaapkamer, kinderkamer



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

of thuiswerkplek. De keuken is praktisch ingericht met vaatwasser, oven, magnetron, boiler en voldoende kast- en werkruimte. De badkamer is recent voorzien van nwe douchebak en douche deuren, badkamermeubel en design radiator. Een absolute plus zijn de twee balkons. Hier geniet je op elk moment van de dag van een kop koffie in de zon of een ontspannen avond buiten. De recent gelegde laminaatvloer geeft het appartement een moderne, frisse uitstraling en maakt het geheel direct instapklaar.

De ligging is perfect: in een rustige, groene woonomgeving met winkels, openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen in de directe nabijheid. Je woont hier comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik. En gratis parkeren voor de deur! Kortom: een ruim, licht en instapklaar appartement op een toplocatie – ideaal voor starters, stellen of kleine gezinnen. Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!

De groene wijk heeft het Prinsenvpark en Kralingsbos en de Kralingseplas voor de deur. Winkelcentrum Lage Land en Alexandrium, metro, trein en bus, het is er allemaal in de buurt.

Het Prinsenvpark is het groene hart van de wijk. Overal kunnen de kinderen buitenspelen en ouderen heerlijk wandelen. Winkels en openbaar vervoer (bus, trein en metro) in overvloed. De afstand naar het centrum is ook goed te overbruggen. Daarnaast nog de Bergse Plassen, de Rottemeren of Zevenhuizerplas met strand in Nesselande.

Globale indeling

Begane grond

Afgesloten portiek met bergingen en lift waaraan per verdieping slechts 2 woningen zijn gelegen.

Vierde verdieping

Entree aan de overdekte hal met lift, woonkamer waar een slaapkamer bij is getrokken tot eetkamer en ruim balkon met zicht op het tegenover gelegen park. Keuken met inbouw apparatuur en vloer met grote plavuizen aan de straatzijde, 2 slaapkamers. Badkamer

(Douche, wastafel meubel en wma en separaat inbouwtoilet.

Algemeen:

Oppervlakte woning ca. 85m²

Inhoud woning ca. 250m³

Oppervlakte buitenruimte ca. 8 + 2 m²

Oppervlakte berging ca. 6 m²

Bouwjaar: 1967

Eigen grond

Gemonteerde zonnescerm niet meer operationeel

Blokverwarming: vernieuwd in 2025

Energielabel: C

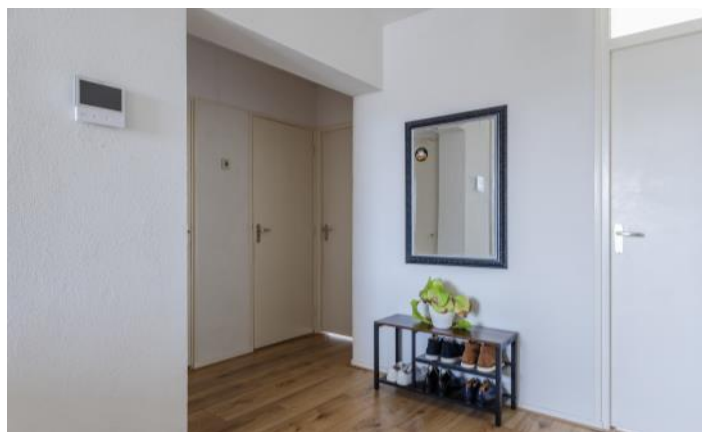
Actieve VvE, maandelijkse bijdrage thans € 233,-

Voorschot stookkosten € 103,-

Oplevering: in overleg



















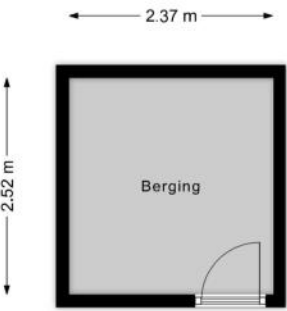




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	277 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	88 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	6 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, In bosrijke omgeving
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 233 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Kralingen K 1918 59

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

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms- en een Niet zelfbewoningsclausule (woning is verhuurd geweest, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	•		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen overig			•
Laminaat	•		
Boiler	•		
Fornuis	•		
Koelkast	•		
Oven	•		
(combi)Magnetron	•		
Afzuigkap	•		
Vrieskast	•		
Vaatwasser	•		
Binnenverlichting		•	
Plavuizen	•		
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Koffiezetapparaat		•	
Wastafelmeubel	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		



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.