

# Rotterdam

Clazina Kouwenbergzoom 177



te>koop>

Vraagprijs  
€ 575.000,- k.k.

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel 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.



Melvin>  
Klop>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04  
mklop@vanherk.nl

# Omschrijving

- NIEUW IN DE VERKOOP -

OP EEN CENTRALE, DOCH RUSTIGE LOCATIE IN DE WIJK PRINSENLAND IS DEZE FAMILIEWONING GELEGEN. DE WONING, GELEGEN OP EIGEN GROND, HEEFT VRIJ UITZICHT EN IS AAN DE RINGVAARTPLAS GELEGEN. VERDER ZIJN ER 3 SLAAPKAMERS, EEN ZONNIGE TUIN EN EEN RUIME GARAGE. ZEKER EEN BEZICHTIGING WAARD!

HEERLIJK FAMILIEHUIS:

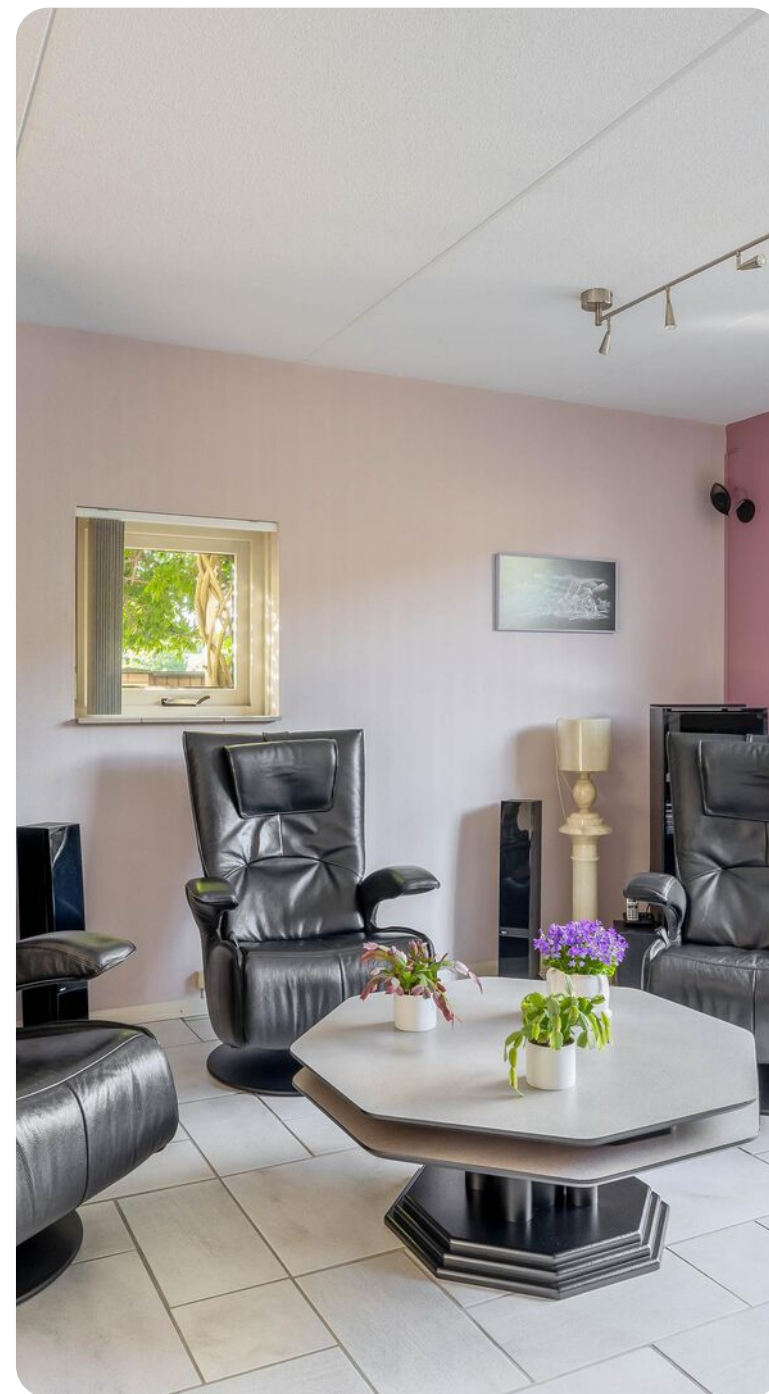
De woning beschikt over 109 m<sup>2</sup> woonoppervlakte wat verdeeld is over 3 woonlagen. Op de begane grond is een ruime entree/hal welke toegang verleent tot de woonkamer, een kast onder de trap, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De tuingerichte woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt middels de schuifpui een fraai zicht op de tuin. De keuken ligt aan de voorzijde en beschikt over diverse inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping zijn 2 slaapkamers, een inpannige badkamer en separaat toilet. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kastenwand. De slaapkamer aan de voorzijde biedt weer toegang tot het balkon, welke gelegen is op het zuidoosten. Vanaf hier is er een fraai uitzicht over de Ringvaartplas. De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine en een wastafel. Nog een verdieping hoger is een ruime voorzolder met een kast en opstelling voor de wasmachine, droger en CV-ketel (2014). Hier is een ruime 3e slaapkamer te vinden.

ZONNIGE TUIN MET GARAGE:

De tuin maakt het plaatje compleet. De woning beschikt over een ruime voor-, zij- en achtertuin waardoor er altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden is. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van een grote garage. De garage is zowel middels een loopdeur vanuit de tuin, als een elektrische deur vanaf de straatkant toegankelijk. Ideaal voor het parkeren of uitladen van de auto. Verder beschikt de tuin over een elektrisch zonnescherm en een buitenkraan ook beschikt de voortuin over een buitenkraan.

FIJNE EN RUSTIGE WOONOMGEVING:



# Omschrijving

De woning ligt in een rustige woonstraat in de geliefde wijk Prinsenland Rotterdam. Hier woon je in een prettige mix van stad en natuur. De woning is direct gelegen aan een groenstrook met de Ringvaartplas. Binnen enkele minuten sta je bij winkelcentrum Prinsenland en Het Lage Land, het Kralingse Bos en Kralingse plas of het Prinsenpark. Met de fiets of het OV ben je zo in het centrum van Rotterdam. Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, evenals goede uitvalswegen naar de A16 en A20. Er is voldoende parkeergelegenheid en er is volop groen in de buurt, ideaal voor gezinnen en rustzoekers.

## VERKOPER AAN HET WOORD:

Wat het wonen in ons huis zo uniek maakt is dat wij de voordelen van de stad Rotterdam hebben met alle faciliteiten die daarbij horen. We wonen echter in een rustige groene buitenwijk waardoor je geen last hebt van de hectiek van de stad. We leven echt met de seizoenen. Voorts hebben we een prettig contact met de burens. We overlopen elkaar niet maar staan in geval van nood voor elkaar klaar en hebben een buurtapp. Een paar minuten met de metro en je bent in het centrum van de stad, rij door en je staat op het strand van Hoek van Holland. De andere kant op met metro betekent in een paar minuten Winkelcentrum Alexandrium, rij door en je bent op het strand van Nesselande.

## BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1991;
- 109 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Gelegen op 180 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte EIGEN GROND;
- 3 ruime slaapkamers op de bovenverdiepingen;
- Woonkamer voorzien van een Boley open haard die 80% van de warmte teruggeeft aan de kamer;

- Begane grond voorzien van vloerverwarming (behalve in het toilet);
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Garage aanwezig in de achtertuin met een elektrische deur;
- Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd;
- Vrij uitzicht over de Ringvaartplas;
- Ideale woonomgeving met groen en winkels op loopafstand;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel C, welke geldig is tot 10-07-2035;
- Oplevering in overleg

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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-

# Omschrijving

mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**107 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1991**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**180 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Inhoud	379 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1991
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd































# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Clazina Kouwenbergzoom 177

## Postcode/plaats

3065 HG Rotterdam

## Sectie/perceel

Sectie C, nummer 4142

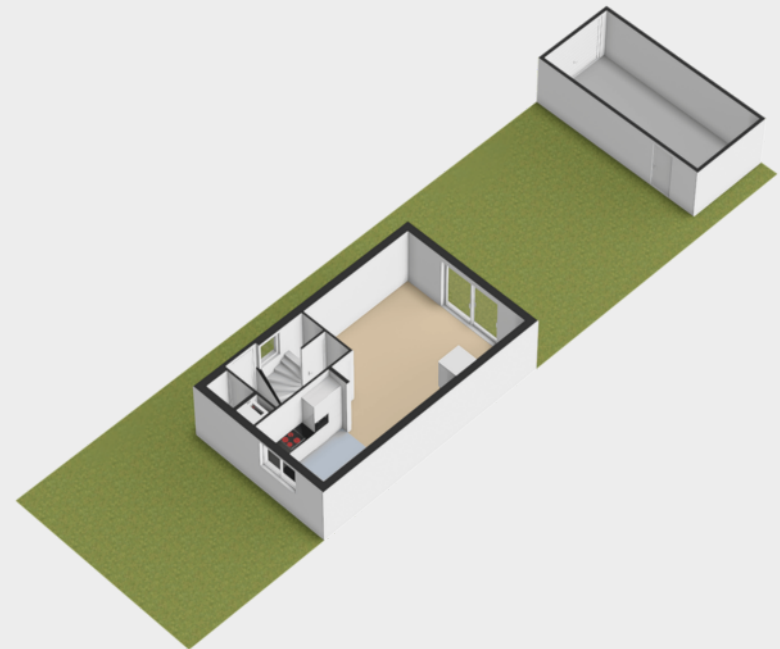
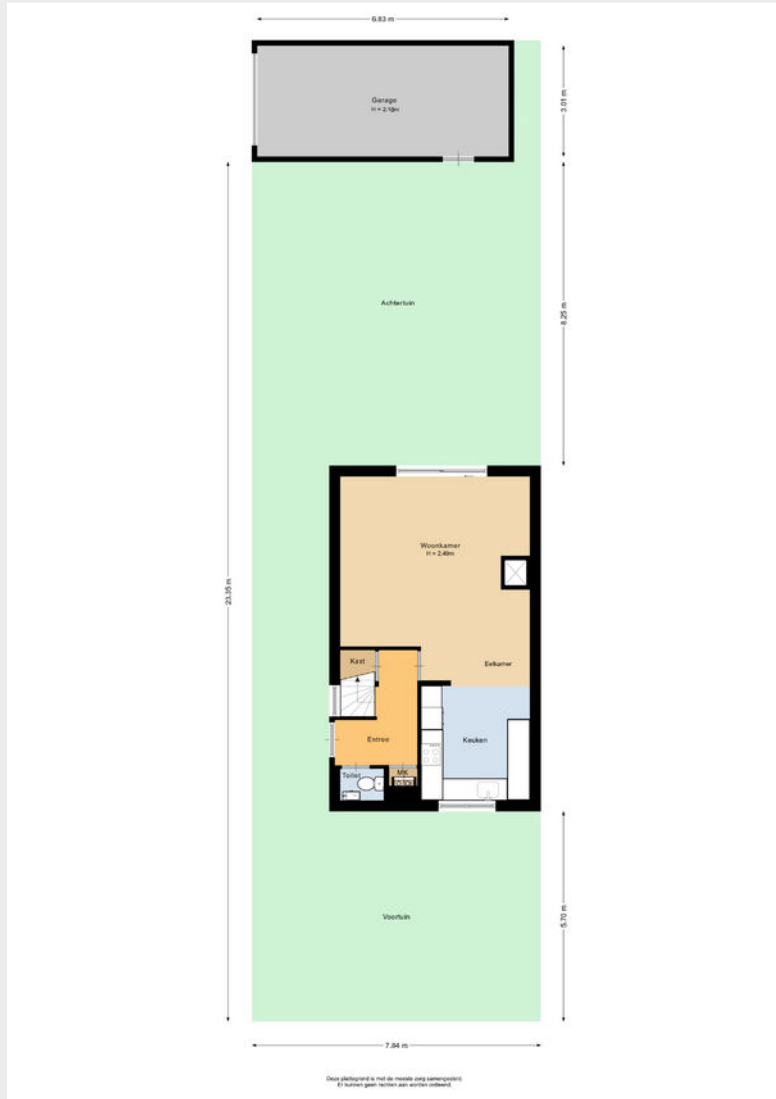
## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

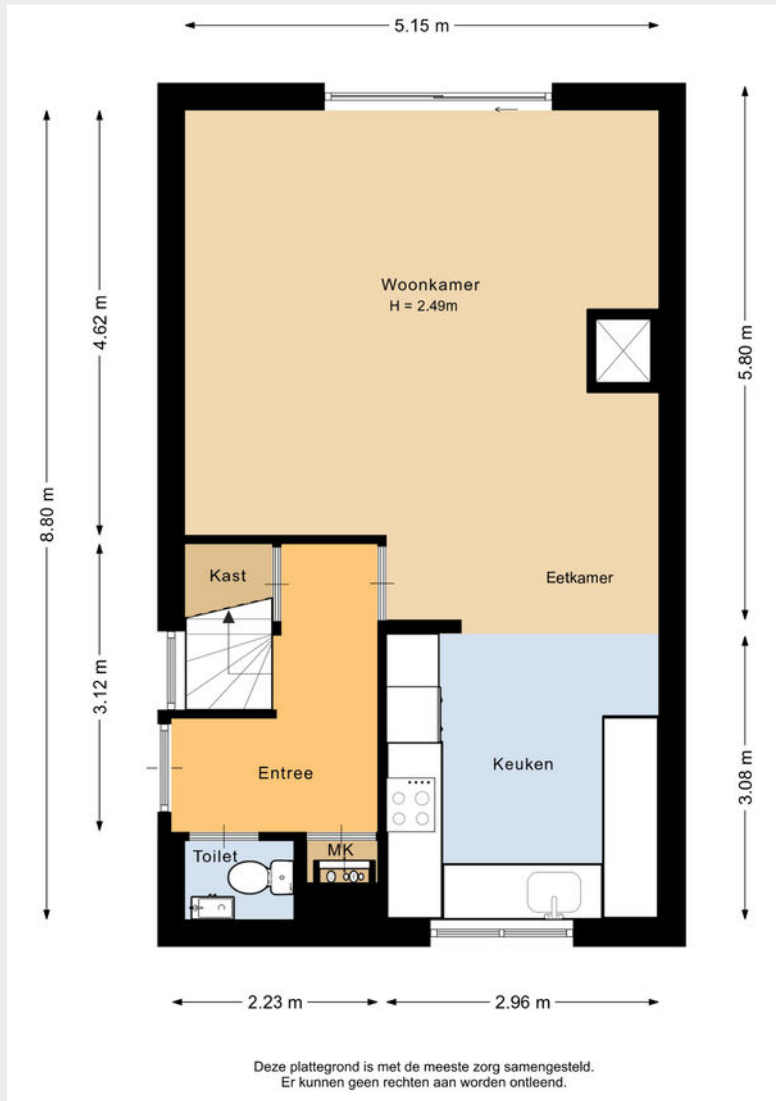
## Perceelpervlakte

180 m<sup>2</sup>

# Plattegrond



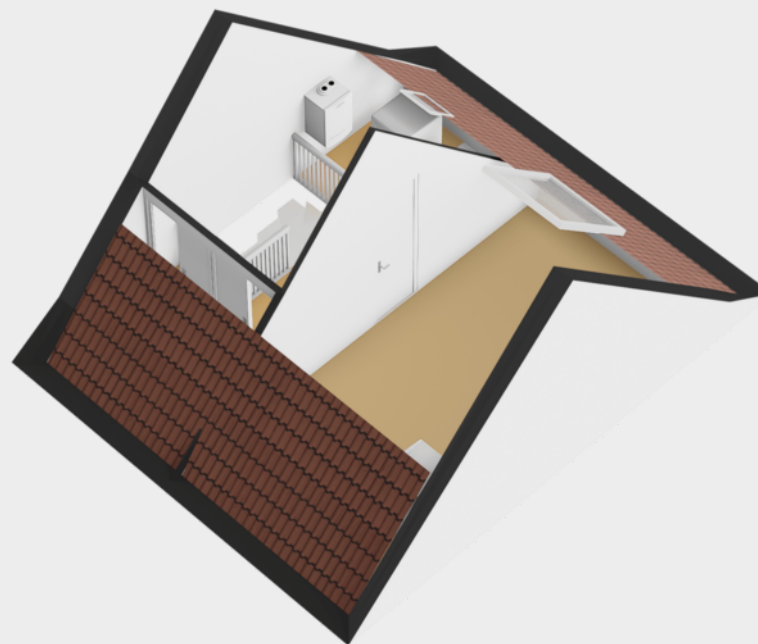
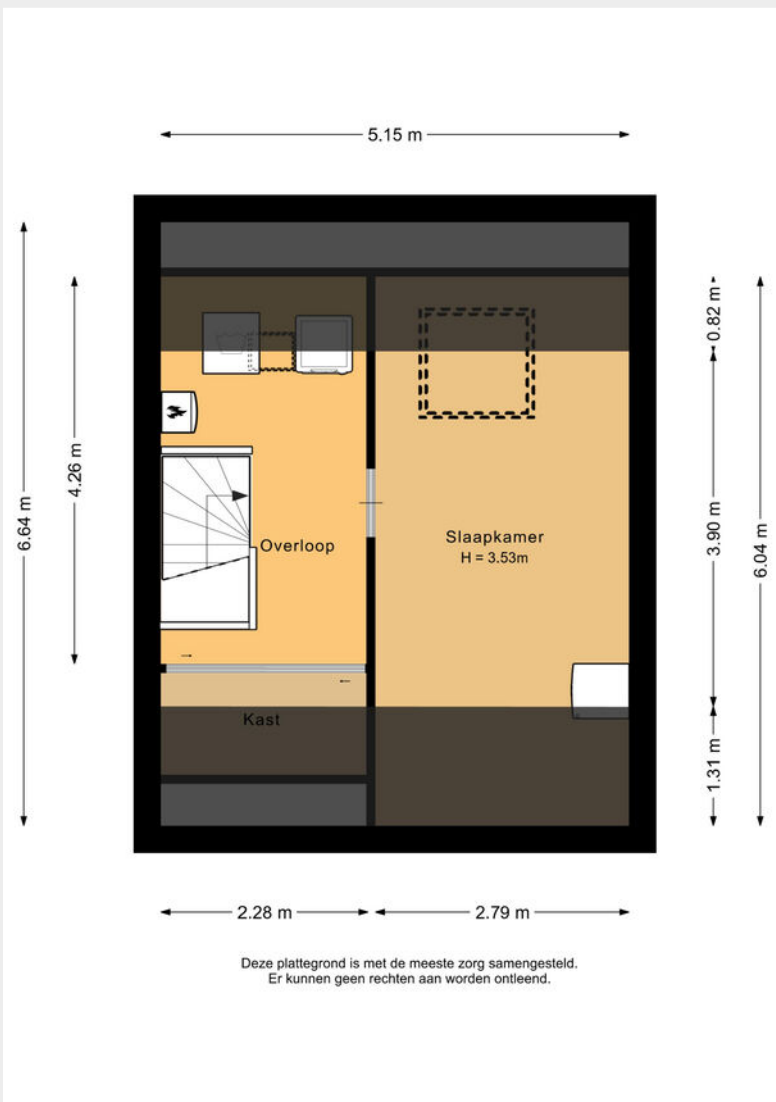
# Plattegrond



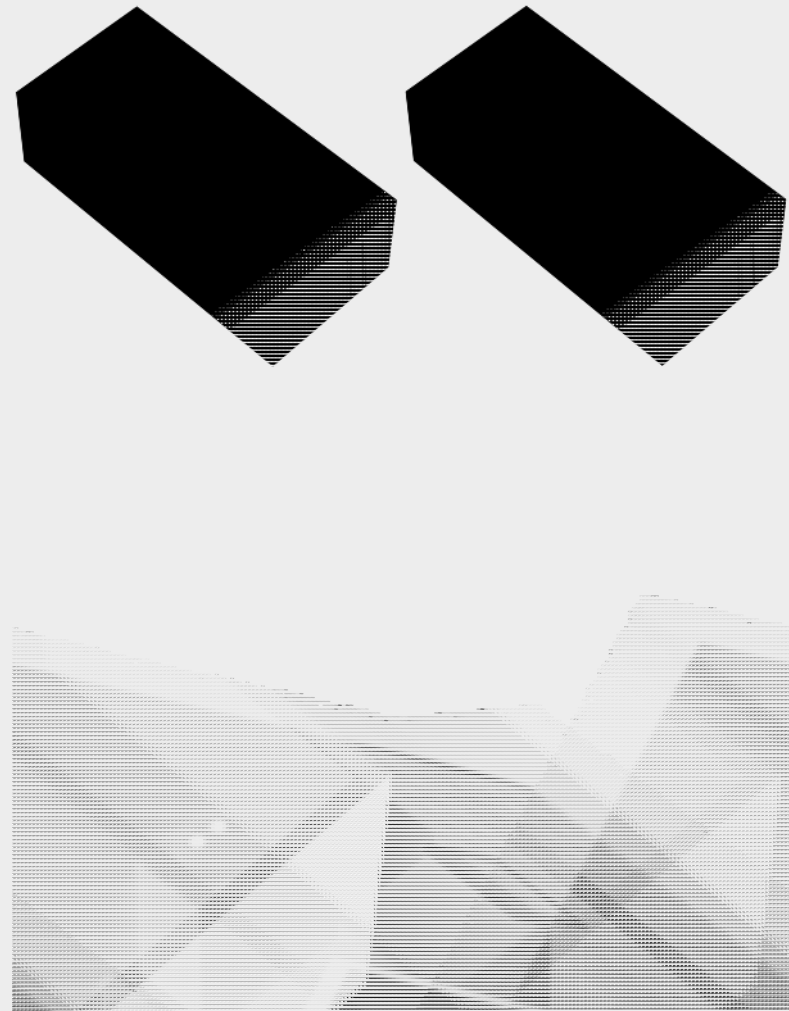
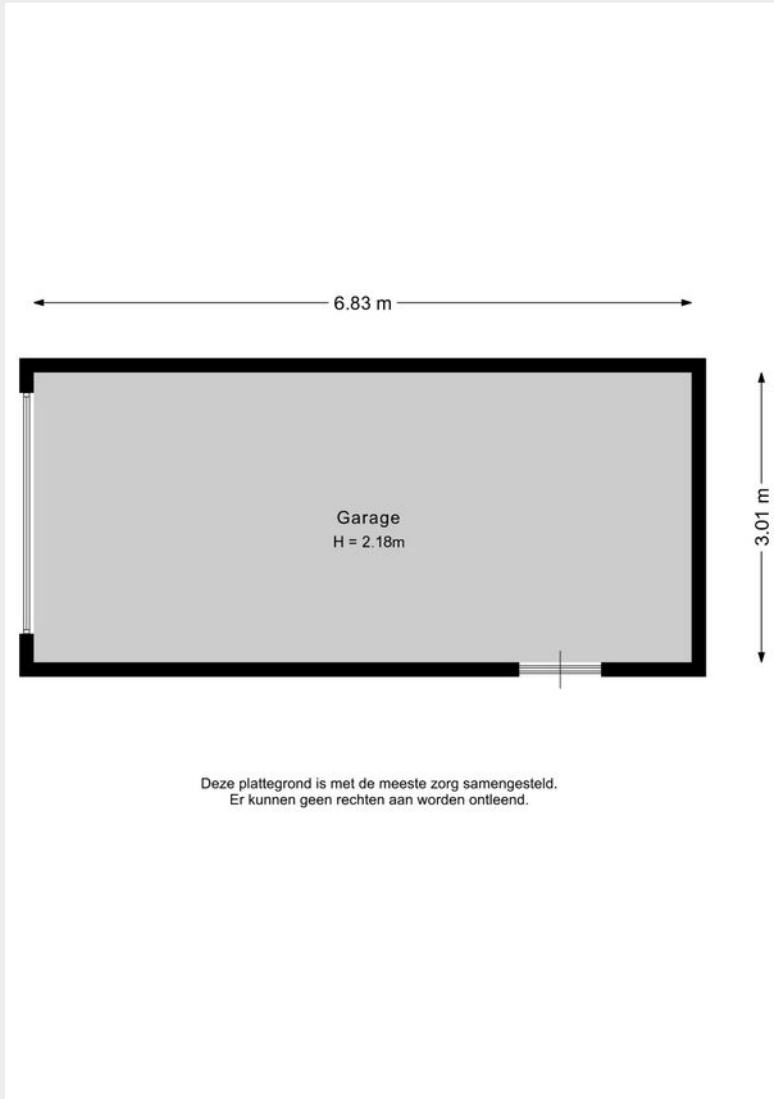
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>							
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- Boley open haard geeft 85% van de warmte terug. Deze blijft achter. In het plint van de keuken Kick Space blijft achter.	X		
Verlichting, te weten				- Slaapkamermeubilair blijft in het geheel achter.	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- Overig meubilair kan in overleg overgenomen worden			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen	X						
- Alle verlichting blijft achter op 1 staande lamp na	X						
				<b>Woning - Keuken</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Alle kasten kunnen in principe achterblijven.	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- (gas)fornuis	X		
- lamellen	X			- afzuigkap	X		
- jaloezieën	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koel-vriescombinatie	X		
				- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- laminaat	X			- Close in boiler blijft achter	X		
- plavuizen	X						
- PVC bekleding van de trappen blijft achter	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			- CV-installatie	X		
- Kastje	X			- Close in boiler in de keuken	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				<b>Tuin - Inrichting</b>			
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/scherm)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
- planchet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletkast	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kluis	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Voordeur)bel	X						
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat			X				
Warmwatervoorziening, te weten							

# 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 vergroten 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 Herk Makelaars  
Fluiterlaan 421  
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900  
capelle@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.

## Oriëntatiegesprek

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 ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Melvin>**  
**Klop>**

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04  
mklop@vanherk.nl



**Desley>**  
**van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08  
dvandorp@vanherk.nl



**Mirthe>**  
**Balk>**

NVM Makelaar

06 58 85 67 68  
mbalk@vanherk.nl



**Julian>**  
**Perdijk>**

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20  
jperdijk@vanherk.nl



**Desiree>**  
**Idsinga>**

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70  
didsinga@vanherk.nl



**Iris>**  
**Franken>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



**Zoë>**  
**Struik>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



**Mathijs>**  
**den Ouden>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.nl

# Disclaimer

1. Beziichtiging 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 Burgerlijk 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 ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

010 258 29 00  
capelle@vanherk.nl  
vanherk.nl

