

# NIEUWNOORD 94 ROTTERDAM



Vraagprijs € 275.000 k.k.

**SFEERVOL WONEN MET VRIJ UITZICHT, TWEE  
BALKONS EN EEN VERZORGDE AFWERKING**



# WELKOM

## ROTTERDAM-IJSSELMONDE

Aan de rustige en groene rand van Rotterdam, in de geliefde wijk Reyeroord, bevindt zich dit uitstekend onderhouden en verrassend ruime 3/4-kamerappartement op de derde (top) verdieping. Hier woon je in alle rust, met aan zowel de voor- als achterzijde een vrij en open uitzicht.

De woning onderscheidt zich direct door de slimme indeling en de verzorgde afwerking. Denk aan een lichte en royale woonkamer met een gezellige eetkamer aan de voorzijde, twee goed bemeten slaapkamers en maar liefst twee balkons, zodat je op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Begin je ochtend met een kop koffie op het balkon aan de achterzijde en sluit de dag af met een glas wijn op het zonnige balkon op het zuidwesten, hier ervaar je het ultieme buitengevoel, midden in de stad.

De moderne keuken en luxe sanitaire voorzieningen maken het geheel compleet. Alles is met zorg onderhouden en praktisch ingericht, waardoor je hier zonder zorgen kunt intrekken. Bovendien biedt de indeling flexibiliteit: de eetkamer is eenvoudig terug te brengen naar een extra slaapkamer, ideaal voor bijvoorbeeld thuiswerken of een groeiend huishouden.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Reyeroord staat bekend om haar rustige, groene karakter, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen. Met openbaar vervoer op loopafstand ben je snel in het bruisende hart van Rotterdam, en ook winkelcentrum Keizerswaard en diverse buurtwinkels liggen dichtbij.





WOONOPPERVLAKTE

80 m<sup>2</sup>

INHOUD

248 m<sup>3</sup>

BALKONOPPERVLAKTE

10 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1967

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



**TYPE WONING:**

appartement

**BALKONLIGGING:**

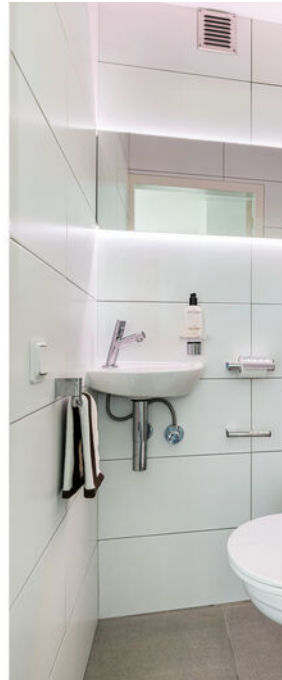
zuidwest/noordoost

**ENERGIELABEL:**

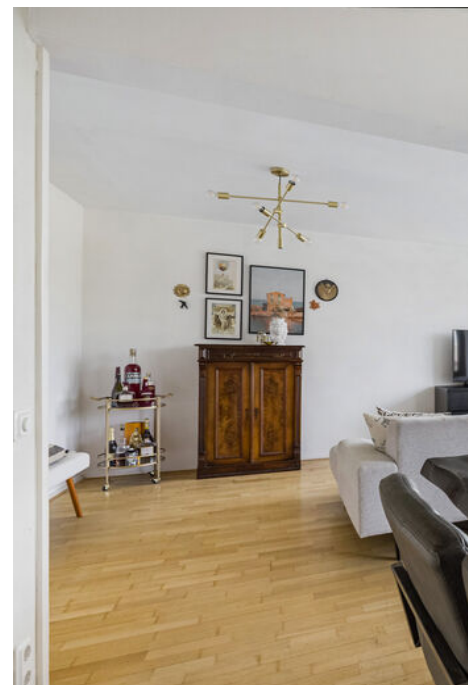
D

**OPLEVERING:**

in overleg

















## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

Afgesloten portiek met toegang tot het complex, trappenhuis en de eigen berging in de onderbouw, ideaal voor extra opslag, fietsen of seizoensspullen.


### DERDE VERDIEPING:

Via de woningentree kom je in de royale hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. De hal beschikt over een praktische vaste kast, ideaal voor garderobe of extra bergruimte. De moderne toiletruimte is stijlvol uitgevoerd met een wandcloset, fonteintje en eigentijdse betegeling. De brede spiegelwand met instelbare LED-verlichting zorgt voor een luxe hotelgevoel.

De woonkamer aan de voorzijde is ruim en licht, met een open verbinding naar de eetkamer. De houten vloer, strakke wandafwerking en het gestuukte plafond zorgen voor een warme en verzorgde uitstraling. De eetkamer biedt directe toegang tot het balkon aan de voorzijde en kan desgewenst eenvoudig worden omgevormd tot een derde slaapkamer.

Het royale balkon aan de voorzijde ligt op het zuidwesten en biedt een prachtig vrij uitzicht over groen, een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten.

De keuken is modern en praktisch ingericht in een dubbele opstelling en voorzien van diverse Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Ook is hier de aansluiting van de wasmachine en is deze netjes weggewerkt in de keuken. De aanwezigheid van vloerverwarming maakt het hier extra comfortabel. Vanuit de keuken heb je toegang tot het tweede balkon aan de achterzijde, gelegen op het noordoosten.



Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer, rustig gelegen en voorzien van directe toegang tot de badkamer. Deze badkamer is modern afgewerkt en uitgerust met een inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming, een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt eveneens toegang tot het zonnige balkon. Ideaal als logeerkamer, werkkamer of kinderkamer.

# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1967
Oplevering en aanvaarding	in overleg

## ENERGIE & KOSTEN

Energie label	D
---------------	---

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud	248 m <sup>3</sup>

## ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 270.000,-
OZB (eigenaar)	€ 174,-
Waterschapslasten	€ 436,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 777,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 65,- (via VvE) / € 22,-
VvE p.m.	€ 226,- (incl. € 65,- stookkosten)

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op de topverdieping met veel privacy en vrij uitzicht
- Twee balkons (zuidwest én noordoost) voor optimaal buitenleven
- Royale en lichte woonkamer met open eetkamer
- Mogelijkheid tot creëren van een derde slaapkamer
- Moderne keuken met Siemens-inbouwapparatuur
- Luxe badkamer en toiletruimte met eigentijdse afwerking
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Blokverwarming en recente boiler (2024)
- Vloerverwarming in keuken en badkamer
- Eigen berging in de onderbouw

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.

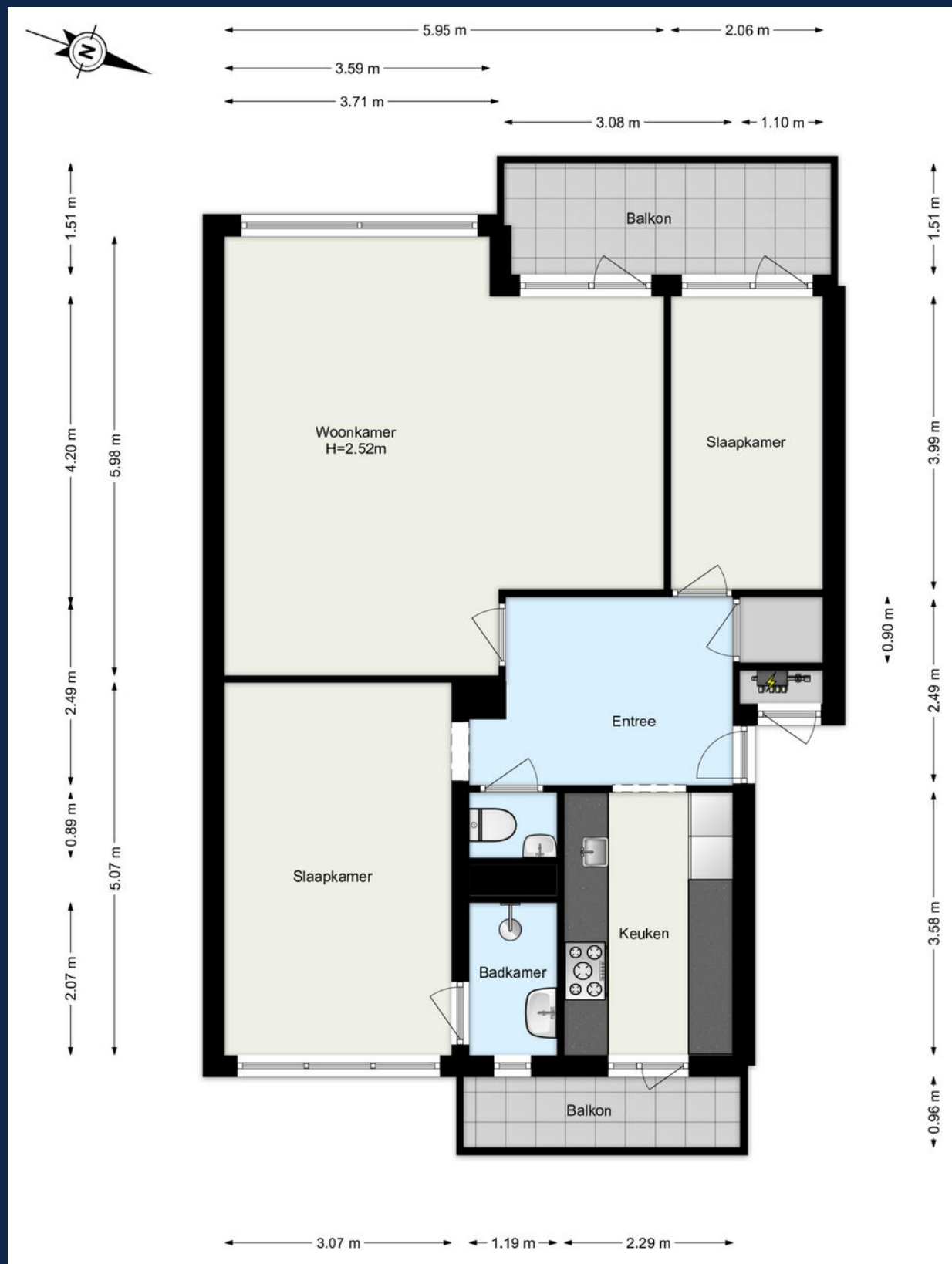




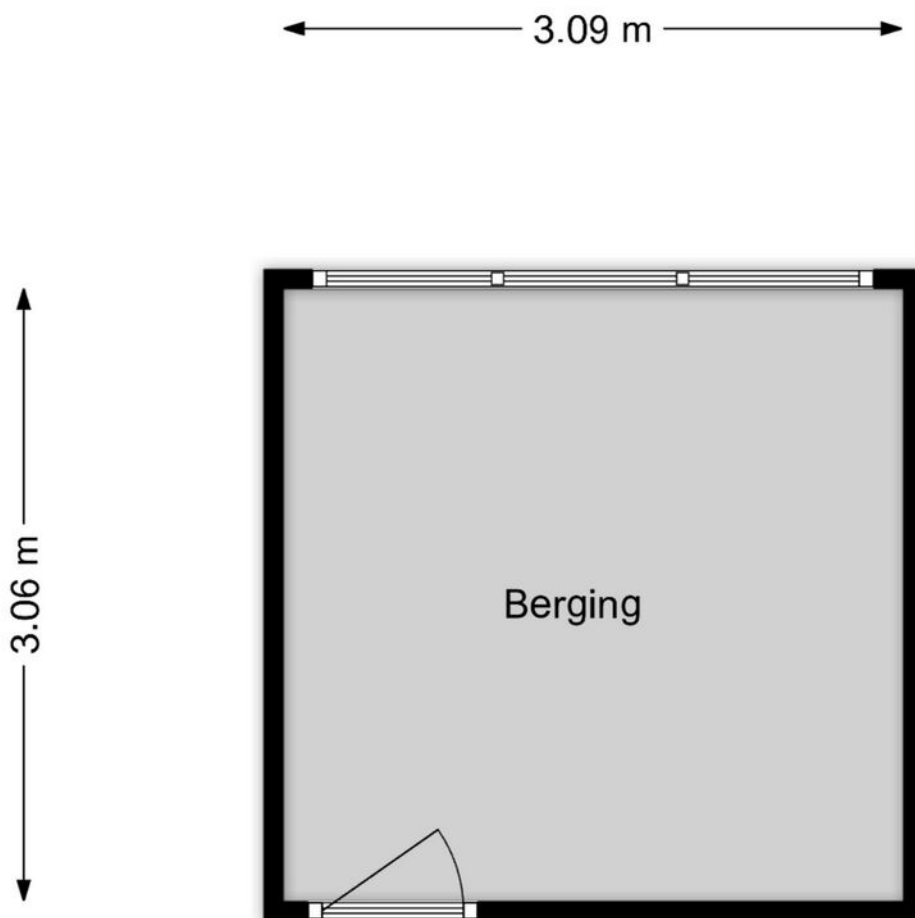




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

## ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

## KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

**Uw REMAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store

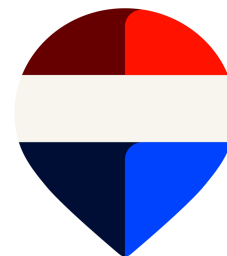


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

# AANTEKENINGEN



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

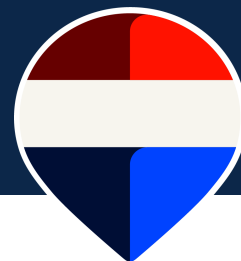
## Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



**Michel**  
**michel@koosrook.nl**  
**06 54 25 38 21**

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheek traject
- Afspraak op kantoor REMAX
- Second opinion

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Lisa Hagens

Makelaar

06 10 83 53 83

[lisahagens@remax.nl](mailto:lisahagens@remax.nl)

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

# REMAX

## MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
[barendrecht@remax.nl](mailto:barendrecht@remax.nl) | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda