

# GEORG HEGELSTRAAT 57 ROTTERDAM



Vraagprijs € 275.000 k.k.

**Instapklaar 3-kamerappartement met berging  
op een rustige locatie in Rotterdam.**

# WELKOM

## Rotterdam-IJsselmonde

Ben je starter op de woningmarkt of op zoek naar een aantrekkelijk appartement voor jou of voor jouw klant? Dan is dit fraai afgewerkte 3-kamerappartement op de eerste verdieping aan de Georg Hegelstraat 57 absoluut een bezichtiging waard. De woning is keurig afgewerkt en direct te betrekken. De lichte en ruime woonkamer biedt volop mogelijkheden voor zowel een gezellige zithoek als een eetgedeelte. Vanuit de woonkamer stap je zo het zonnige balkon op het zuiden op, waar je geniet van een vrij en groen uitzicht. De moderne, complete keuken is van alle gemakken voorzien en biedt volop werk- en opbergruimte. De grote slaapkamer beschikt over een badkamer en suite. Daarnaast is er een tweede slaapkamer, ideaal als werk-, logeer- of kinderkamer. In de onderbouw bevindt zich een praktische berging voor het stallen van fietsen en extra opslag. Het appartementencomplex is gelegen in een rustig en prettig deel van Rotterdam, met veel groen in de directe omgeving. Op korte afstand vind je diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook zijn er goede openbaar vervoersverbindingen en uitvalswegen in de buurt, waardoor je snel in het centrum of daarbuiten bent. Scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden liggen eveneens binnen handbereik. Kortom: een ideale woning voor wie comfortabel en rustig wil wonen, met alle voorzieningen dichtbij.







WOONOPPERVLAKTE

77m<sup>2</sup>

INHOUD

243m<sup>3</sup>

BALKONOPPERVLAKTE

7m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1965

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



**TYPE WONING:**

Appartement

**BALKONLIGGING:**

Zuid

**ENERGIELABEL:**

F

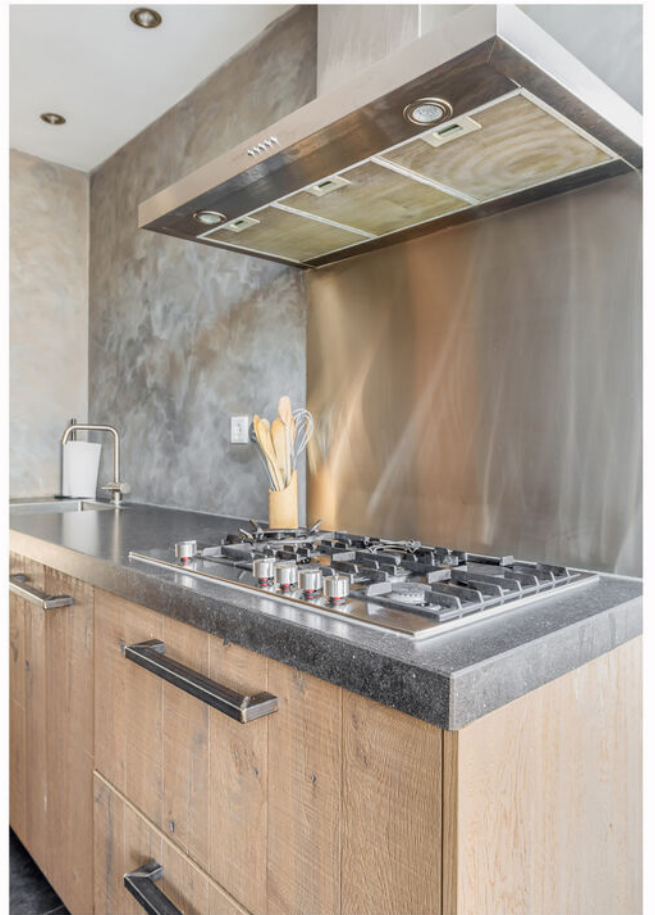
**OPLEVERING:**

In overleg















# OMSCHRIJVING

## BEGANE GROND

Entree met bellentableau, brievenbussen en intercomsysteem, centrale hal met trappenhuis. Toegang tot de berging in de onderbouw.

## ONDERBOUW

Berging (ca. 5 m<sup>2</sup>) (nummer 57) voorzien van elektra.

## EERSTE VERDIEPING

Entree met meterkast, hal met toegang tot alle vertrekken, toiletruimte voorzien van een hangcloset toilet en een fonteintje. De toiletruimte is geheel betegeld in een neutrale kleurstelling.

Royale lichte woonkamer (ca. 31 m<sup>2</sup>) voorzien van een duurzame laminaatvloer. De woonkamer is verder fraai afgewerkt met kalkverf, wat zorgt voor een warme en karaktervolle uitstraling. De elegante marmeren schouw met een bio ethanol haard vormt een sfeervol middelpunt en voegt een uitnodigende sfeer toe. Verder zorgen de grote raampartijen voor volop aangenaam daglicht. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige eethoek en werkhoeck. Door middel van een balkondeur heeft u toegang tot het zonnige balkon.

Balkon 1 (ca. 7 m<sup>2</sup>) is gelegen op het zuiden aan de achterzijde van het complex. Perfecte ligging om van de zon te genieten en het uitzicht te bewonderen.

De keuken (ca. 7 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van het complex en is uitgevoerd in twee rechte opstellingen. De keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron en een vaatwasser. Verder is de keuken voorzien van de aansluiting voor de wasmachine/droger, een enkele spoelbak en grote lades. Het geheel is afgewerkt met een composiet aanrechtblad en donkergrijze tegelvloer. Door middel van een balkondeur heeft u toegang tot een klein balkon.

Balkon 2 (ca. 1 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van het complex. Op dit balkon bevindt zich de unit van het airconditioning systeem.

Slaapkamer 1 (ca. 15 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van het complex en is voorzien van laminaatvloer. Via deze slaapkamer heeft u toegang tot de badkamer en suite.

Badkamer (ca. 3 m<sup>2</sup>) met sanitaire voorzieningen zoals een wastafel met wastafelmeubel, spiegel, verlichting, designradiator en een inloopdouche met regendouche. De badkamer is geheel betegeld in een grijze kleurstelling.

Slaapkamer 2 (ca. 9 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van het complex en is afgewerkt met laminaatvloer. Door middel van een balkondeur heeft u toegang tot het balkon aan de achterzijde van het complex.



## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	Appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1965
Oplevering en aanvaarding	In overleg

### ENERGIE & KOSTEN

Energie label	F
---------------	---

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	77 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	243 m <sup>3</sup>

### ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 257.000,00
OZB (eigenaar)	€ 165,25
Waterschapslasten	€ 436,30
Afvalstoffenheffing/riool	€ 457,50 / € 319,10
Elektra / water	€ 54,00 / € 14,00
V.v.E.	€ 301,00 p.m. incl. stookkosten voorschot
Parkeervergunning	€ 106,00 p.j.

### BIJZONDERHEDEN

- Kleinschalig en goed verzorgd appartementencomplex met intercomsysteem;
- Het appartementencomplex is gelegen in een rustig en prettig deel van Rotterdam, met veel groen in de directe omgeving;
- Licht en ruim 3-kamerappartement op de 1e verdieping;
- Actieve V.v.E. met een maandelijkse bijdrage van € 190,00 per maand;
- Maandelijkse voorschot stookkosten van € 111,00 per maand;
- Energie label F geldig tot 01-07-2032;
- Eigen berging (nummer 57) in de onderbouw voorzien van elektra;
- De woning is voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Verwarming middels blokverwarming en warm water via boiler (eigendom);
- Twee balkons bereikbaar via de woonkamer en de keuken;
- Parkeervergunning bedraagt voor 1 auto € 106,00 per jaar;
- Voldoende betaald parkeergelegenheid rondom het complex;
- Openbaar vervoer en winkels zijn op loopafstand bereikbaar;
- Ouderdomsclausule van toepassing.

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.





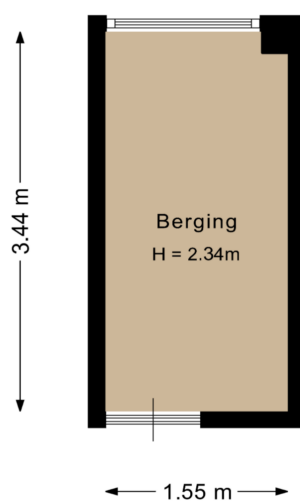
# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# PLATTEGROND

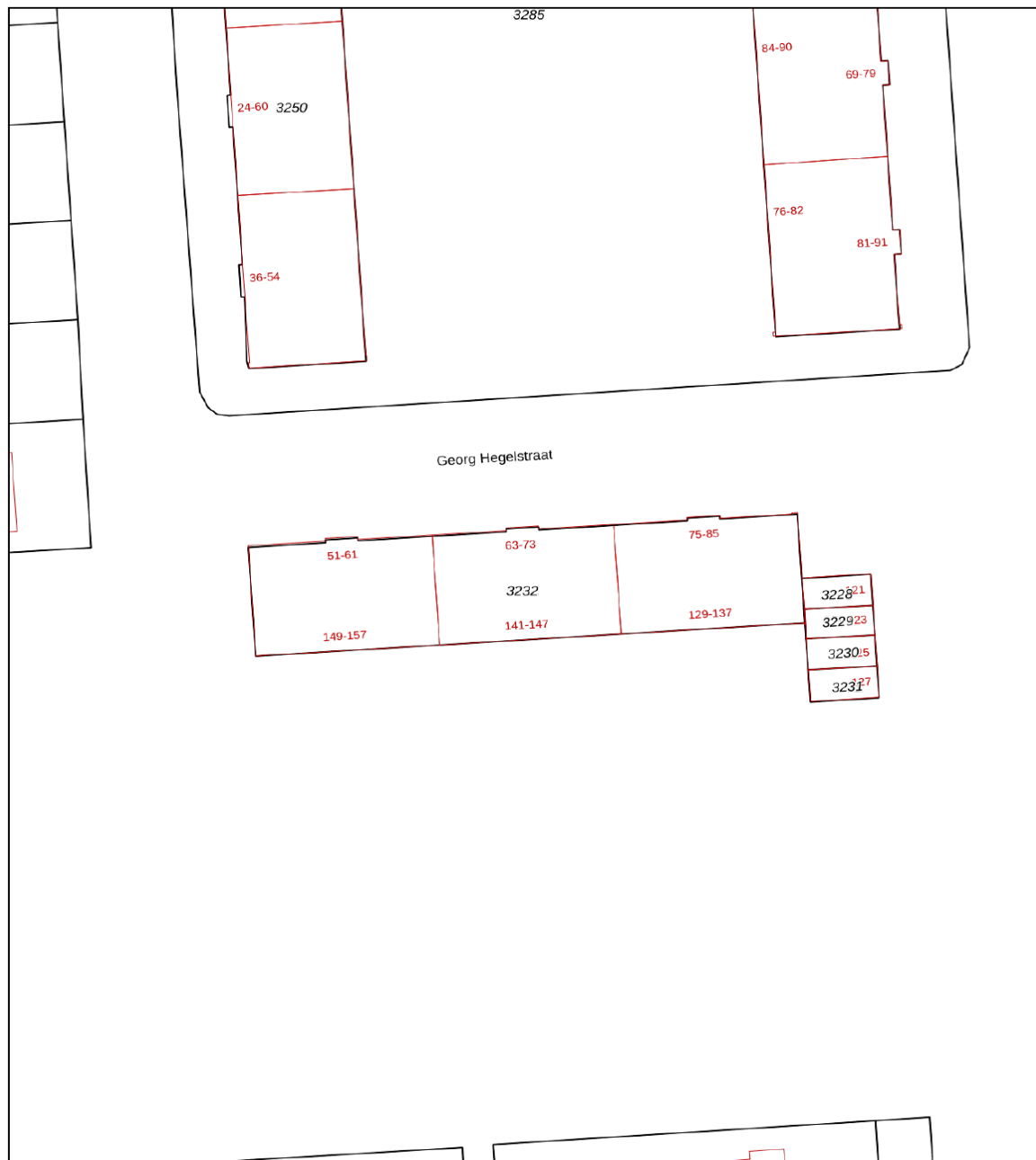



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

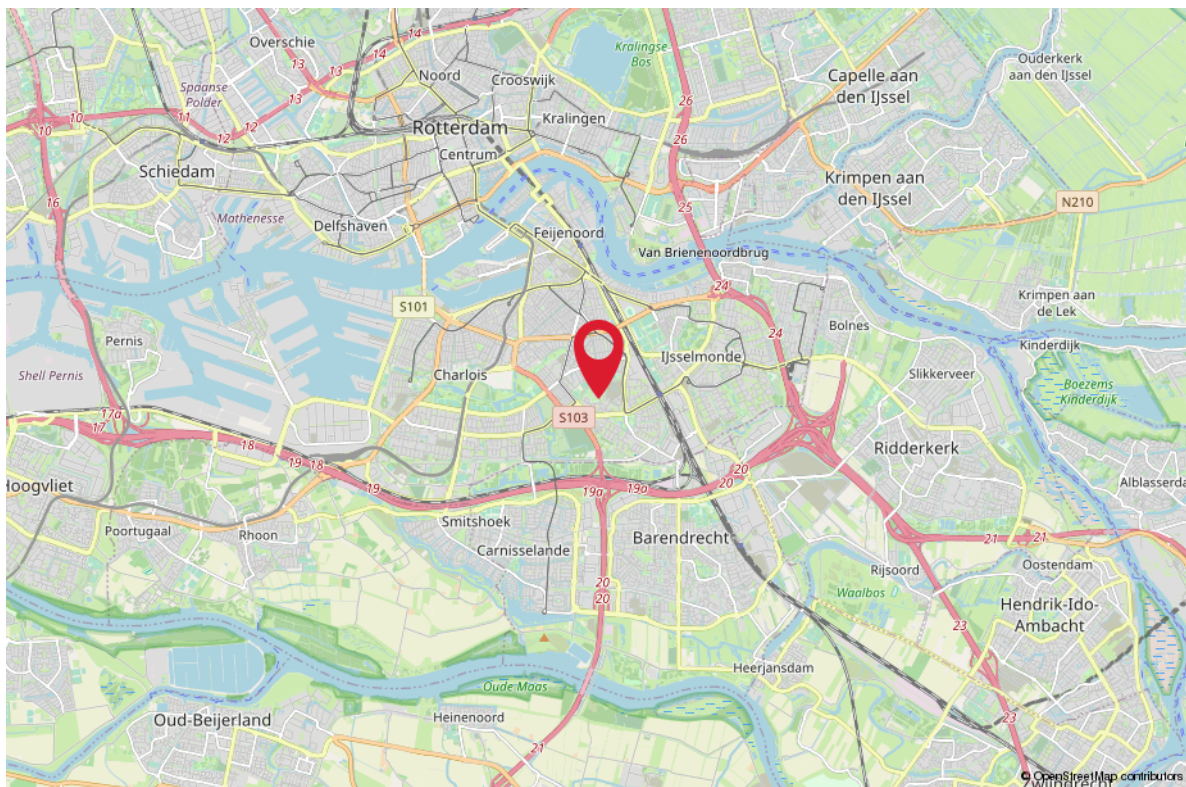
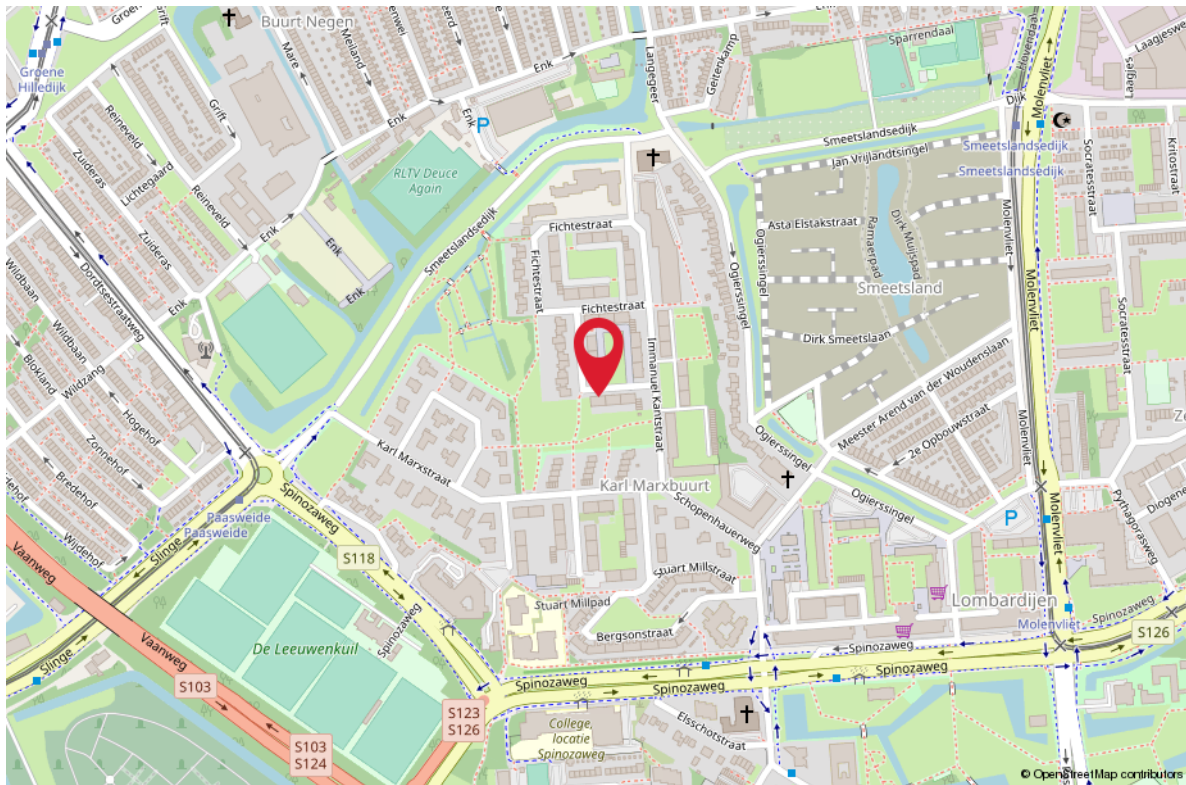
Kadastrale kaart

Uw referentie: jhs



<p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3232</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--	---

# LOCATIE OP DE KAART



# 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.

## BEDENKTIJD

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.

## WAARBORG SOM/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 bouwkwaliiteit 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

# GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



## Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

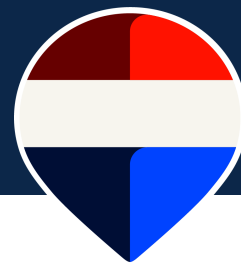
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

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 | 0180-615233

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

Vastgoed  
Ned.

funda