

**Rotterdam**  
Nieuwenoord 305



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 215.000,- k.k.**



# Welkom >

## 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.



**Randal >**  
**Babel >**

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73  
r.babel@vanherk.nl

# Omschrijving

Klussers opgelet! Ruim 2-kamerappartement in het mooie Oud-IJsselmonde

Ben jij starter graag zijn eigen plek creëert? Dan is dit appartement aan de Nieuwenoord 305 in Rotterdam hét appartement voor jou! Je woont hier in een gezellige wijk in Groot IJsselmonde, met alle dagelijkse voorzieningen in de buurt. Het appartement ligt op eigen grond, heeft een woonoppervlakte van circa 67 m<sup>2</sup> en beschikt over een twee balkons op het oosten en westen. Wat direct opvalt, is dat dit een huis is met volop mogelijkheden. De afwerking is wat gedateerd, maar biedt juist de kans om het geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Zo creëer je een plek die echt bij je past, zonder afhankelijk te zijn van keuzes van een vorige eigenaar. De basis en de ruimte zijn er, waardoor je hier een fijn en persoonlijk thuis van kunt maken.

## LICHTE WOONKAMER MET MOGELIJKHEDEN

De woonkamer is verrassend ruim en vooral lekker licht dankzij de grote raampartijen. Dit is echt de plek waar je straks een fijne leefruimte van kunt maken. Of je nu kiest voor een strakke moderne inrichting of juist een warme, sfeervolle stijl: de ruimte biedt volop mogelijkheden. Wat extra interessant is, is dat de huidige indeling ruimte biedt voor aanpassing. Zo is het mogelijk om een extra kamer te creëren, waardoor het appartement geschikt wordt voor bijvoorbeeld een aparte werkplek of tweede slaapkamer. Dat maakt het huis niet alleen aantrekkelijk voor nu, maar ook toekomstbestendig. De huidige staat vraagt om modernisering, maar dat geeft je ook de vrijheid om het helemaal goed aan te pakken. Denk aan nieuwe wanden, vloeren en afwerking die aansluiten bij jouw wensen. Met de juiste investering maak je hier een comfortabele en eigentijdse leefruimte van.

## KEUKEN EN BALKON OP HET OOSTEN EN WESTEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en geeft toegang tot het balkon. De huidige opstelling is eenvoudig en gedateerd, maar de ruimte en ligging bieden een prima uitgangspunt voor een nieuwe keukenopstelling.

# Omschrijving

Het balkon ligt op het oosten, wat betekent dat je hier in de ochtend van de zon kunt genieten. Na een werkdag nog even buiten zitten in de zon maakt het wonen hier net even aangener met het balkon aan de achterzijde. Verder beschikt het appartement over een inbandige berging, ideaal voor het opbergen van spullen, fietsen of gereedschap. Verwarming en warm water verlopen via een VR-ketel van Bosch uit 2006. Het energielabel is G, wat aangeeft dat er nog winst te behalen is op het gebied van isolatie en duurzaamheid, een mooie kans voor wie het appartement toch gaat aanpakken.

## FIJNE WIJK MET ALLES DICHTBIJ

Groot IJsselmonde is een populaire wijk in Rotterdam-Zuid, vooral vanwege de combinatie van ruimte, groen en voorzieningen. Je woont hier in een omgeving waar alles binnen handbereik is. Winkelcentrum Keizerswaard ligt op korte afstand en biedt een compleet aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen en meer. Daarnaast zijn er in de wijk diverse sportvoorzieningen, scholen en openbaar vervoersverbindingen. Ook de bereikbaarheid richting het centrum van Rotterdam is goed, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Dat maakt deze locatie aantrekkelijk voor starters die betaalbaar willen wonen, maar wel verbonden willen blijven met de stad. De wijk zelf kenmerkt zich door een prettige, rustige sfeer met voldoende groen in de omgeving. Dit draagt bij aan een fijn woongevoel, terwijl je toch alle voordelen van de stad dichtbij hebt. Voor veel kopers is dat precies de balans die ze zoeken.

## KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1964
- Woonoppervlakte ca. 67 m<sup>2</sup>

- Balkon op het oosten en westen
- 1 slaapkamer (mogelijkheid tot 2)
- Inbandige berging
- Verwarming en warm water via VR-ketel Bosch (2006)
- Energietabel G
- Actieve VVE met een bijdrage van €XXX,- per maand
- Ouderdoms- en niet-zelbewoningsclausule van toepassing
- Projectnotaris van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel
- Bent u benieuwd naar welke renovatie mogelijkheden door verkoper bij deze woning worden aangeboden? Neem dan contact met ons op

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw 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



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**67 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1964**



Slaapkamers

**1**

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	2
Woonoppervlakte	67 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	214 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1964
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2006)
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas















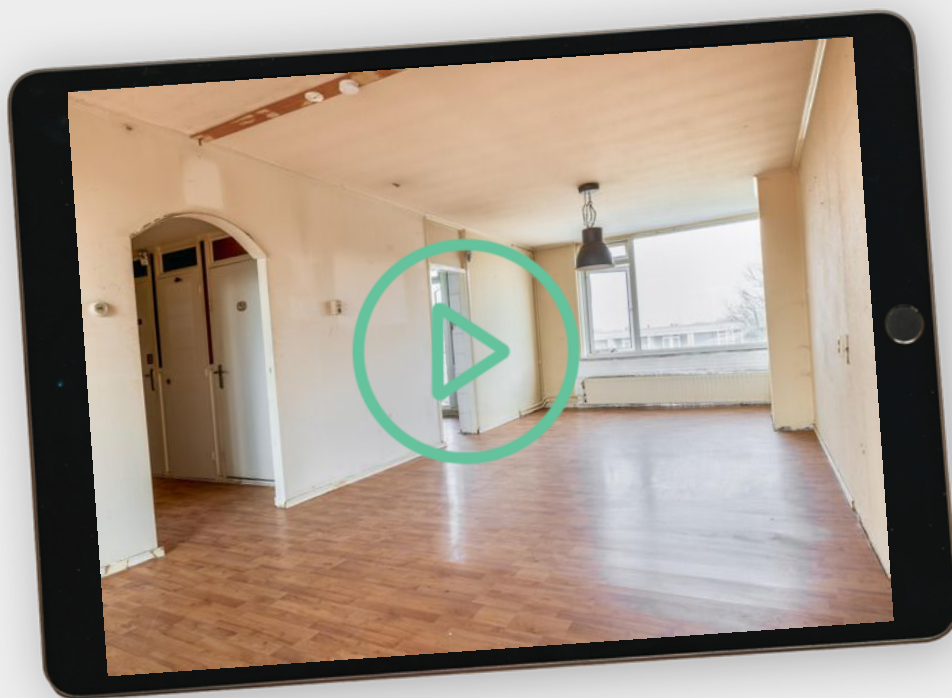






# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Nieuwenoord 305

## Postcode/plaats

3079 LK Rotterdam

## Sectie/perceel

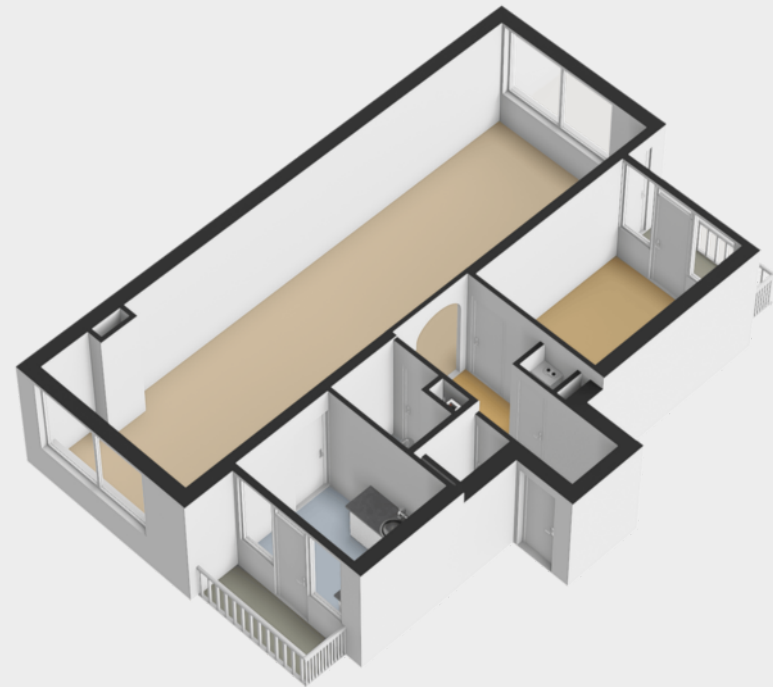
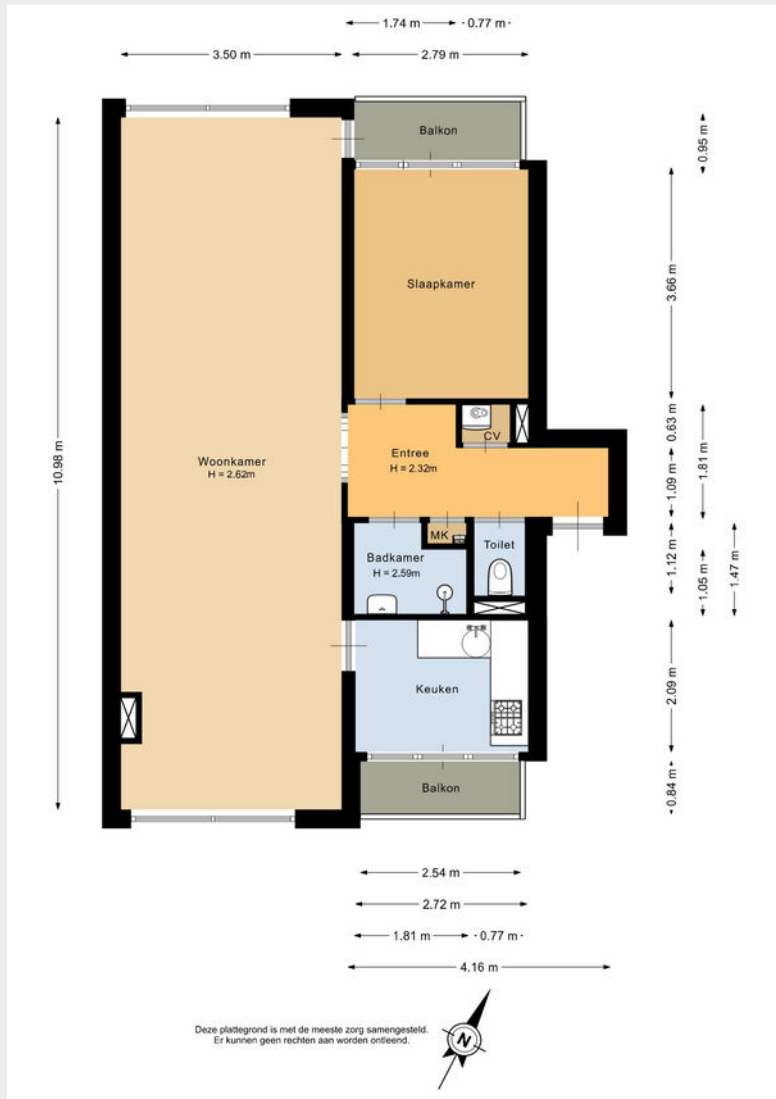
Sectie B, nummer 5634

## Kadastraal eigendom

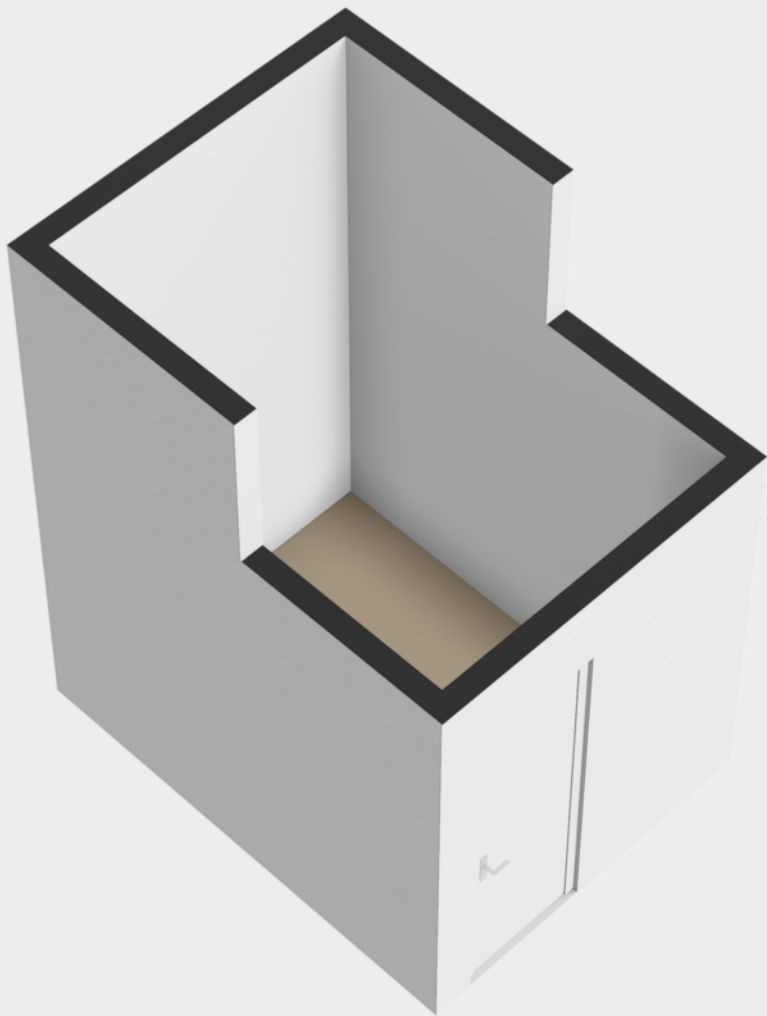
Volle eigendom



# Plattegrond



# Plattegrond



← 2.76 m →



↑ 2.07 m ↓

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

# 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](mailto: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 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 NRVV 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 NRVV 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



**Rachid>**  
**Akalai>**

NVM Makelaar

06 13 60 24 55  
rakalai@vanherk.nl



**Robin>**  
**Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59  
rhofman@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



**NShannon>**  
**Rensen>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Daan>**  
**de Neve>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@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 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 ontleen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

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

