



Rotterdamse Rijweg 103

Rotterdam | Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Woonoppervlakte:	135 m ²
Perceeloppervlakte:	448 m ²
Bouwjaar:	1955
Aanvaarding:	In overleg
Koopprijs:	€ 795.000,- k.k.
Kamers:	4
Slaapkamers:	3



Een goed onderhouden 2-onder-1-kap woning met garage en een geweldig ruim perceel van 448 m², gelegen aan de mooie Rotterdamse Rijweg in Rotterdam-Overschie.

DE WIJK

De Rotterdamse Rijweg en het omliggende deel van Overschie is een prachtig woongebied. Overschie is dat dorpje bij de stad, met een historische dorpskern en een hoog voorzieningenniveau. Grenzend aan Midden-Delfland, ideaal voor degene die van hardlopen of fietsen houdt met de stad op een kwartiertje fietsen heb je het beste van 2 werelden. Een fijne plek om te wonen voor gezinnen, door de vele voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven, winkels, sportverenigingen enz. Ook water liefhebbers hebben mogelijkheden, de Delftse Schie ligt dichtbij, hier heb je de mogelijkheid om bijvoorbeeld te suppen, zwemmen of kanoën. De woning is voorzien van HR++ beglazing en heeft 10 zonnepanelen.

De gunstige ligging ten opzichte van de A20 en A13 maken het voor forenzen ook erg interessant hier te wonen, zeker nu met de nieuw geopende verlengde A16. Kortom: een karakteristiek en prachtig stukje Rotterdam dat goed bewaard is gebleven.

DE WONING

De diepe voortuin draagt bij aan de vrijheid van het wonen op deze locatie. Met een oprit naar de garage voor meerdere auto's ben je verzekerd van een parkeerplaats. De woning is aan de buitenzijde zeer verzorgd en altijd goed bijgehouden. Binnen is alles ook zeer verzorgd, maar waar je ook de potentie hebt om er een nog leuker huis van te maken.

De hal geeft de mogelijkheid om direct door te lopen naar de woonkamer, maar ook naar de keuken aan de achterzijde. Voorts heb je hier de meterkast, de toiletruimte en de toegang tot de proviand kelder.

De woonkamer is superlicht met grote ramen aan 3 zijden. Met de toegang via de aluminium schuifpui tot de achtertuin die verrassend diep is. Een werkelijk heerlijke plek om te genieten, met mogelijkheden voor diverse terrassen. De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is open verbonden met de eetkamer. De keuken is geplaatst in 2016 en voorzien van gebruikelijke inbouwapparatuur.

Vanuit de hal is er een trap naar de 1e verdieping met een lichte overloop, een over de gehele breedte gelegen master bedroom, een 2e slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Deze kamer heeft een balkon. En er is een badkamer, deze is ouder en zal (te zijner tijd) gemoderniseerd moeten worden. Het toilet is separaat en is recent gerenoveerd waarbij er een Japans toilet is geplaatst.

De 2e verdieping heeft een kleine overloop met toegang tot een ruime slaapkamer met een dakkapel en bergruimte en een ruimte met daglichttoetreding waar de wasmachine aansluiting bevindt, een ideale plek voor het opslaan van diverse spullen.

Aan bergruimte in deze woning zeker geen gebrek, want naast de ruimte op zolder, is er de kelder maar ook nog een ruime garage, toegankelijk vanaf de straatzijde maar ook vanuit de tuin.

GOED OM TE WETEN

- Gelegen op 448 m2 eigen grond
 - Bouwjaar 1955
 - Openhaard is aanwezig in de woonkamer. maar lang niet gebruikt.
 - vloerverwarming in eetkamer en keuken
 - airconditioning in de slaapkamer
 - goot achterzijde vernieuwd in 2018
 - garage deur elektrisch bedienbaar geplaatst in 2018
 - automatisch sproei-systeem voor de tuin
 - keuken geplaatst in 2016
 - Woonoppervlakte ca. 135 m2
 - Energielabel D
 - Eigen oprit met garage
 - 10 zonnepanelen
 - nieuwe groepenkast
 - HR++ beglazing door hele woning
 - Er wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst vanwege het bouwjaar
 - Er wordt een niet bewoningsclausule opgenomen, daar de huidige verkoper niet zelf de woning heeft bewoond.
 - Nouwen notarissen is toegewezen als notaris voor het transport.
- Oplevering in overleg

Het bovenstaande is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod. 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. 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden

VENK makelaars taxateurs is de makelaar van de verkoper. Neem je eigen makelaar mee voor advies bij aankoop van je nieuwe woning



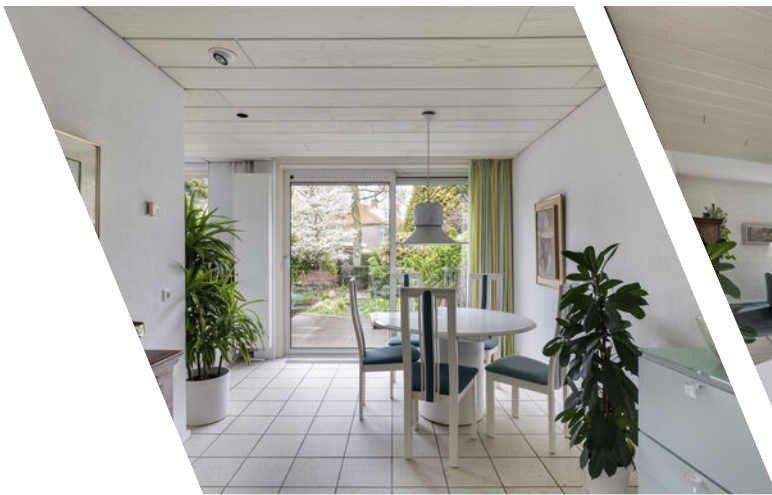






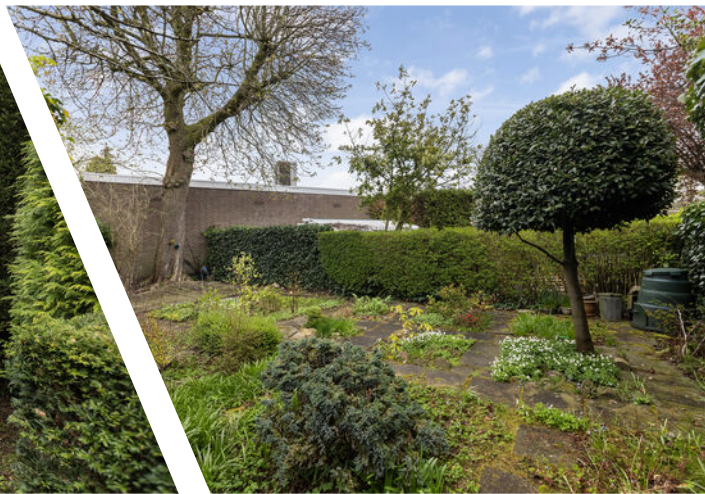


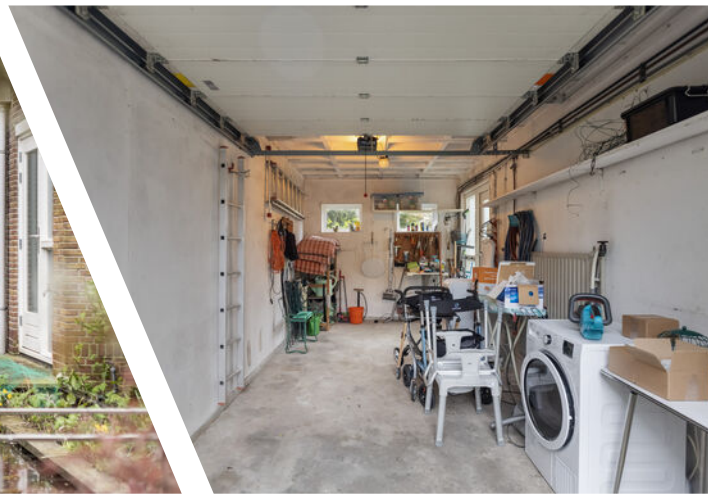


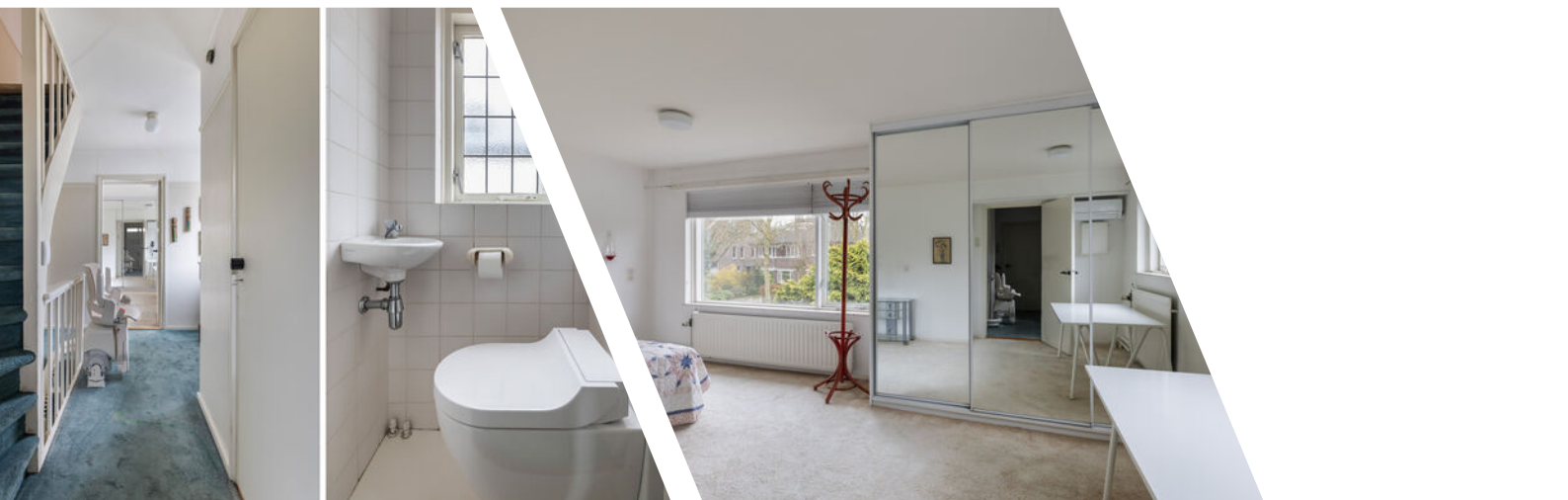
















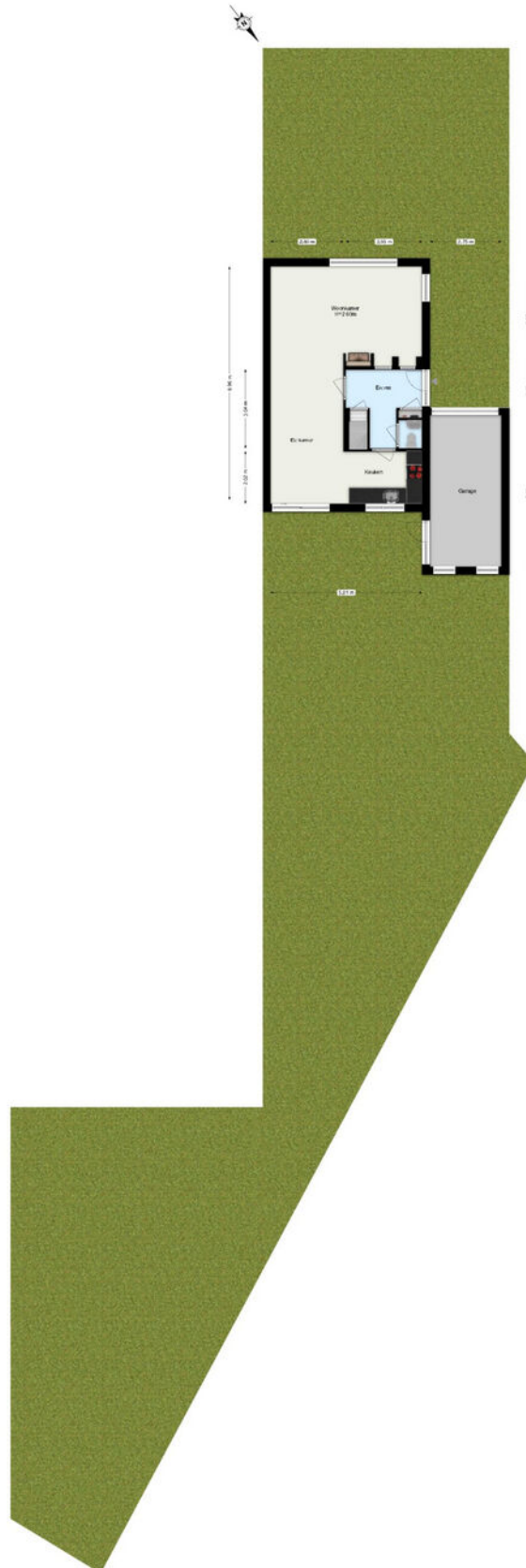


Plattegrond

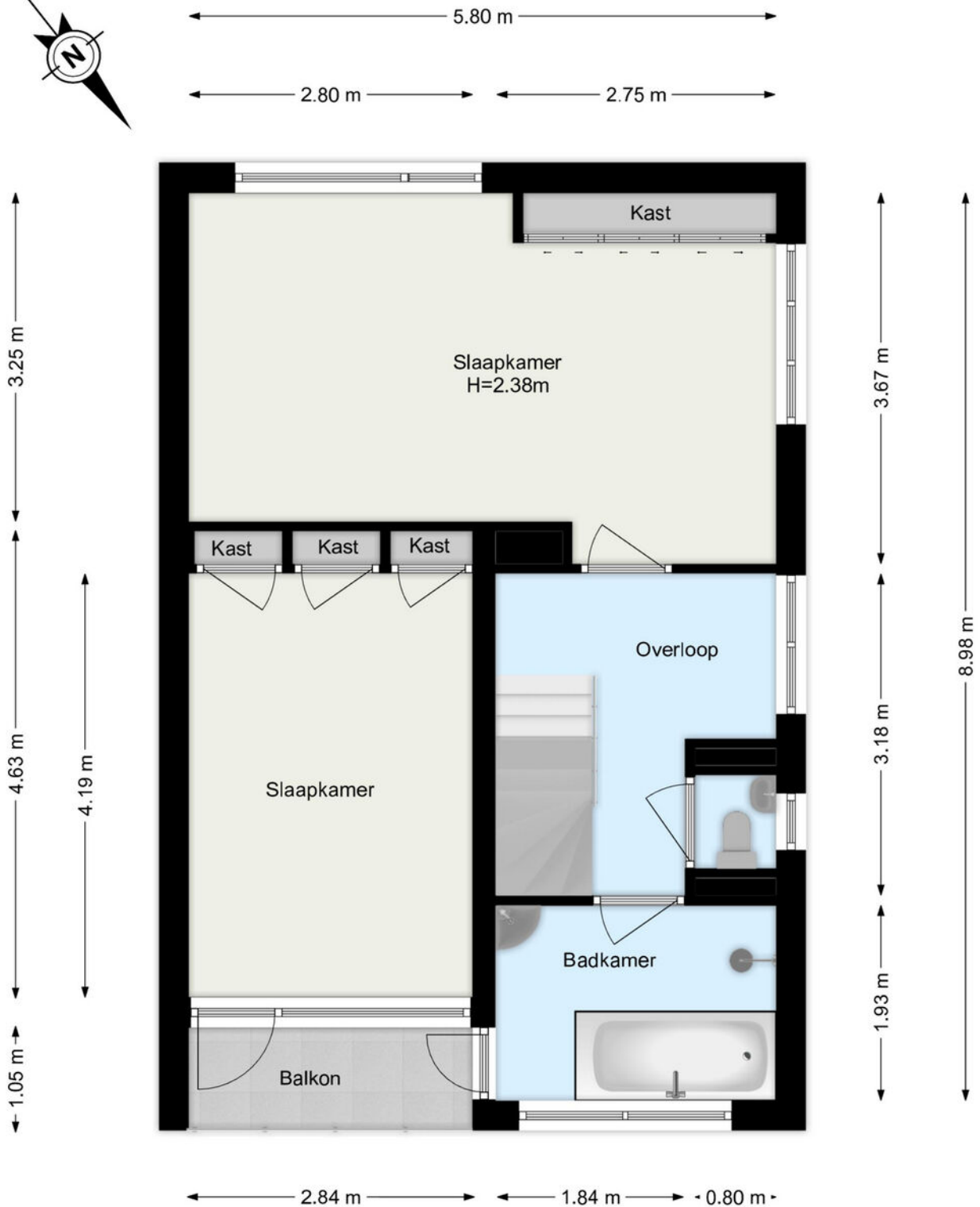


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

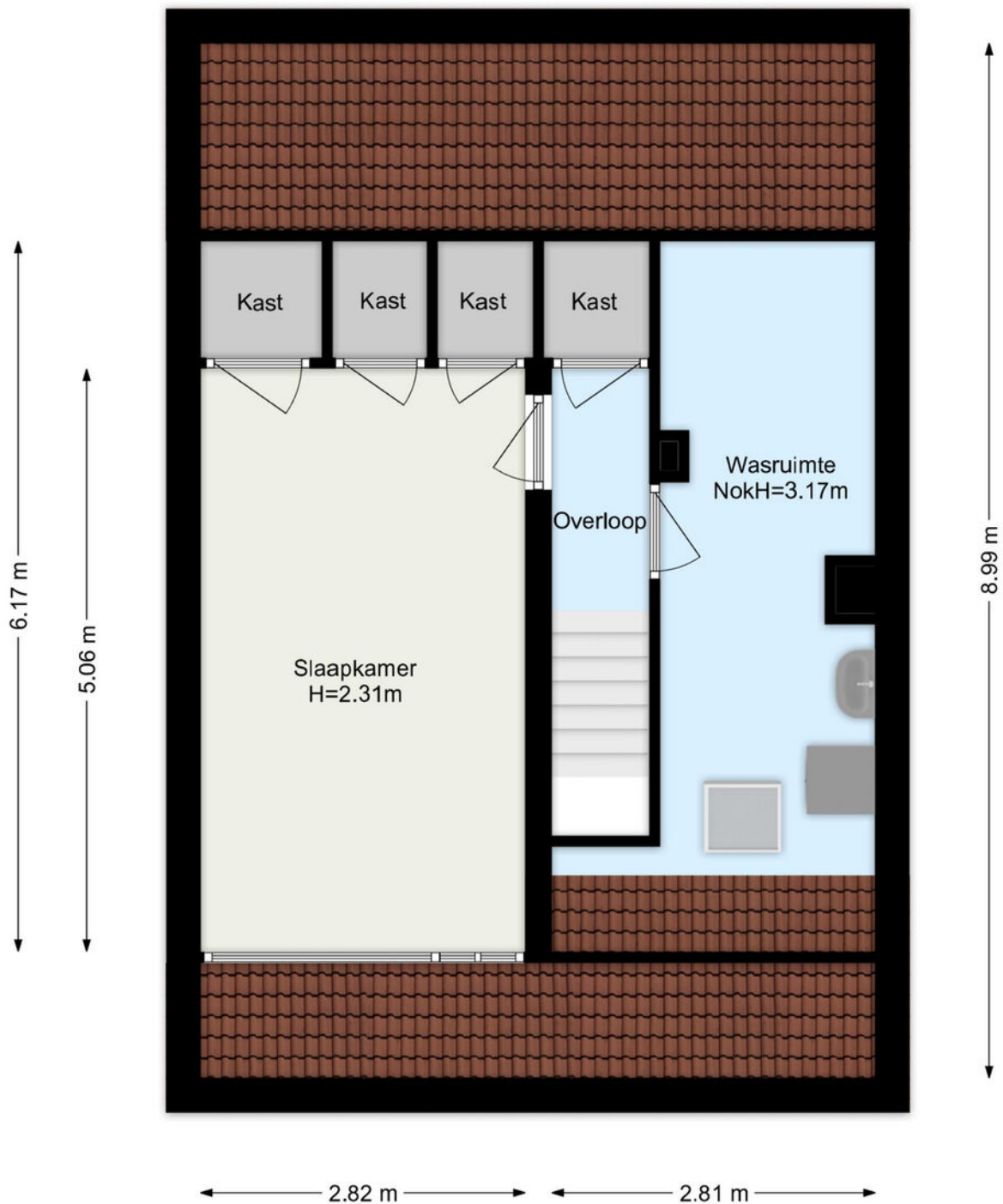


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

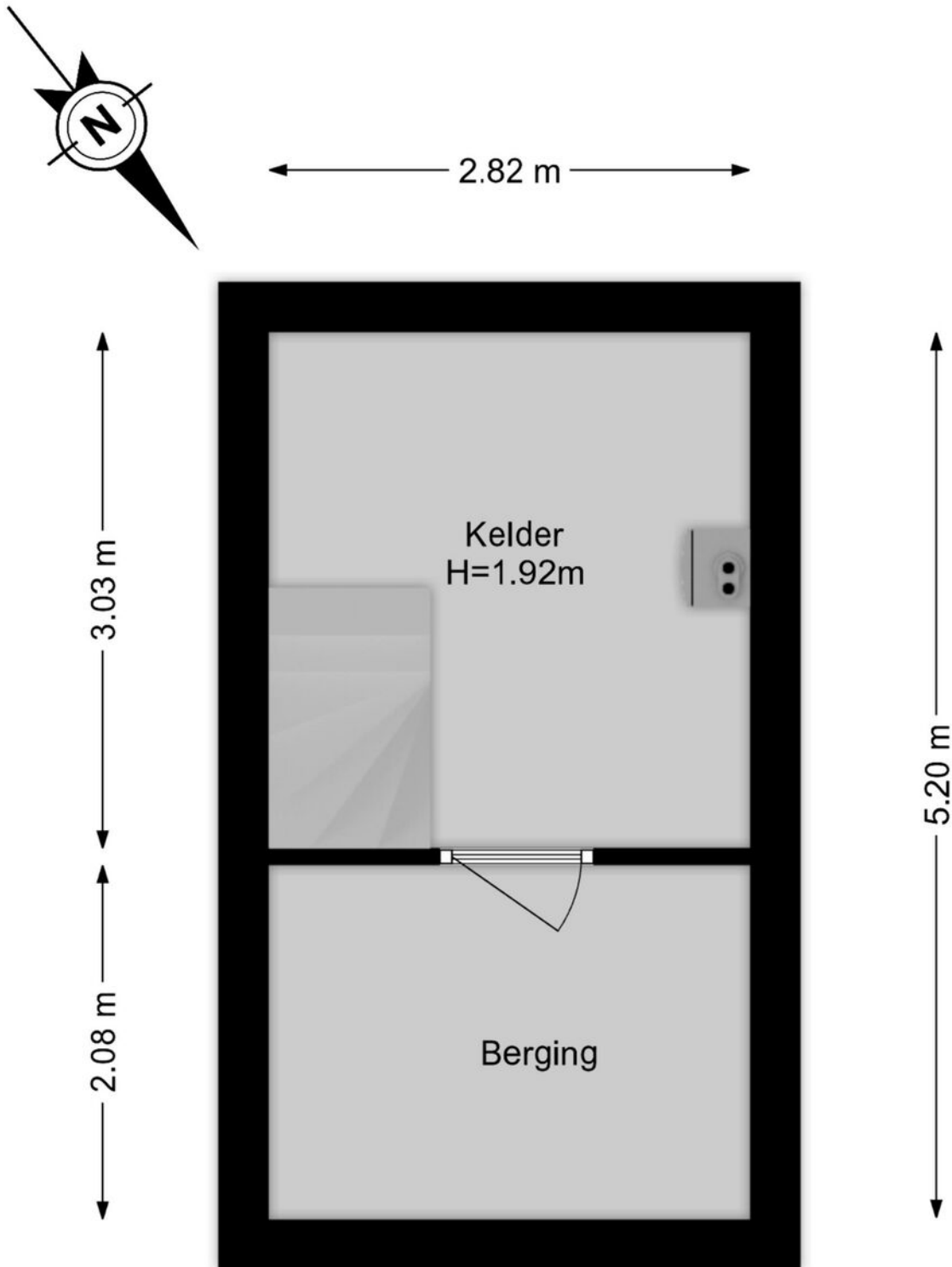


← 1.05 m → · 0.81 m · 0.81 m · 0.91 m → ← 1.83 m →



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

Plattegrond

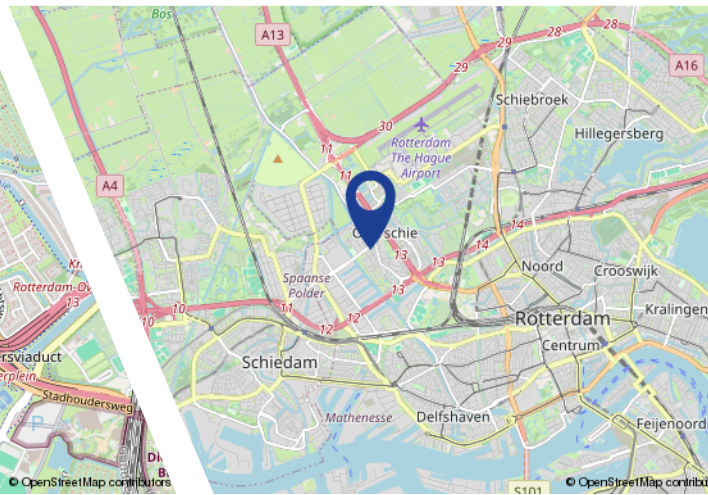
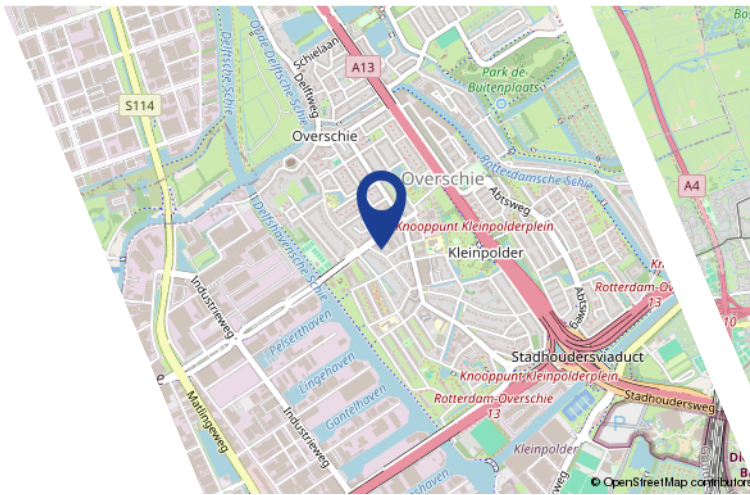


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Locatie

Rotterdamse Rijweg 103
3042 AM Rotterdam



Algemeen

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een nvm-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor de rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Indien het bouwjaar van de woning ligt voor 2010, zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze koper

Indien door de notariskeuze van koper (s) de kosten van verkoper voor doorhaling van de hypotheek hoger uitkomen dan € 275,00 per doorhaling zullen de extra kosten boven voornoemd bedrag voor rekening van koper komen.

Indien een notaris buiten een straal van 10 kilometer van de verkochte woning door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmacht verstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van koper komen.

Uitstel overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te verrekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

Toelichting 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

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint op 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge

overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, word de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigd op:	Bedenktijd bedraagt:
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktime langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

1. die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerst volgende dag niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
2. zondig zoveel verlengd dat tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktime worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijk gesteld:

- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- 5 mei;
- Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktime gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

Deze informatie is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod en 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ons kantoor is geopend maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 17.30 uur. Buiten deze tijden staan wij ook graag voor u klaar en zijn derhalve beschikbaar voor afspraken. Belt u ons dan echter eerst even om een tijdstip af te spreken.

VenK Makelaars/Taxateurs
Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

Interesse?

VENK
makelaars
taxateurs

Gordelweg 151
3038 GE Rotterdam

Tel.: 010 - 233 02 02
E-mail: info@venk.nl
www.venk.nl

