

Rotterdam

Dirkje Goedhartstraat 22



te>koop>

Vraagprijs
€ 525.000,- 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

RUSTIG GELEGEN GEZINSHUIS MET FIJNE TUIN

In een rustige en groene woonwijk in Rotterdam-Prinsenland ligt dit fijne huis. Met een woonoppervlakte van circa 110 m², vier slaapkamers en een zonnige achtertuin met ochtend- en begin middagzon is dit een plek waar je jarenlang comfortabel kunt wonen. De combinatie van rust, ruimte én de centrale ligging met winkelcentrum Prinsenland op loopafstand maakt dit huis bijzonder aantrekkelijk.

LICHTE WOONKAMER EN PRAKTISCHE INDELING

Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruime woonkamer op. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde komt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. De woonkamer is praktisch in te delen met een ruime zithoek aan de tuinzijde en voldoende plek voor een eethoek centraal in de ruimte.

De afwerking is netjes en verzorgd, waardoor je hier direct uit de voeten kunt. Vanuit de woonkamer heb je een fijne verbinding met de tuin, wat het binnen- en buitenleven mooi in elkaar laat overlopen. De indeling is logisch en comfortabel, precies wat je zoekt in een huis waar je elke dag prettig wilt thuiskomen.

NETTE KEUKEN EN FIJNE LEEFKEUKEN

De keuken is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en heeft een praktische U-opstelling, waardoor je beschikt over veel werk- en bergruimte. Hier kun je gemakkelijk koken, terwijl je alles binnen handbereik hebt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende plek voor het dagelijks gebruik, maar ook wanneer je uitgebreid wilt koken.

De ruimte voelt licht en prettig aan door het raam, wat zorgt voor natuurlijk daglicht en een fijne connectie met buiten. Het geheel is functioneel en netjes onderhouden, waardoor je hier zonder directe aanpassingen gebruik van kunt maken.

Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN MULTIFUNCTIONEEL TE GEBRUIKEN

Op de verdiepingen vind je in totaal vier slaapkamers, wat dit huis geschikt maakt voor verschillende woonwensen. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastopstelling. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Dankzij het aantal kamers kun je hier makkelijk inspelen op veranderingen in je woonsituatie, zoals werken vanuit huis of gezinsuitbreiding. De badkamer is functioneel ingericht en centraal gelegen ten opzichte van de slaapkamers.

De tweede verdieping biedt extra ruimte, bijvoorbeeld voor een vierde slaapkamer of een combinatie van slapen en werken. Ook is hier voldoende plek voor opslag, wat altijd prettig is.

GROENE TUIN MET ZON EN PRIVACY

De achtertuin is een fijne plek om buiten te zijn. De tuin ligt gunstig op de ochtend- en begin middagzon, waardoor je hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. Het terras direct achter de woning is ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een rustige start van de dag.

De tuin is groen aangelegd met beplanting en biedt voldoende privacy. Daarnaast is er ruimte om meerdere zitplekken te creëren of om de tuin verder naar eigen wens in te richten. Een fijne buitenruimte die echt onderdeel is van het dagelijks wooncomfort.

FIJNE EN CENTRALE WOONOMGEVING

De Dirkje Goedhartstraat ligt in de wijk Prinsenland, een rustige en ruim opgezette woonomgeving in Rotterdam. De wijk staat bekend om zijn groene karakter, brede straten en prettige woonklimaat. Hier woon je in alle rust, terwijl je toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt.

Winkelcentrum Prinsenland ligt op loopafstand en biedt een ruim aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast ben je binnen korte tijd in het centrum van Rotterdam of op de uitvalswegen richting de rest van de regio.

De combinatie van rust, bereikbaarheid en voorzieningen maakt dit een geliefde plek om te wonen voor wie comfortabel en centraal wil wonen.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Ruim 30 jaar woonden we met veel plezier in dit huis. Onze kinderen hadden volop ruimte om te spelen en konden te voet naar school. We gaan nu naar een woning die beter past bij onze levensfase. Gelukkig blijven we wonen in dezelfde fijne, rustige buurt.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A;
- Diepe en brede achtertuin met ochtend- en begin middagzon;
- Op loopafstand van winkelcentrum Prinsenland;
- Scholen en andere voorzieningen in de wijk.
- Oplevering in overleg, maar niet eerder dan 1 oktober 2026.

Omschrijving

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.

“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

110 m²



Bouwjaar

1991



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

135 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	383 m ³
Bouwjaar	1991
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2020)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd















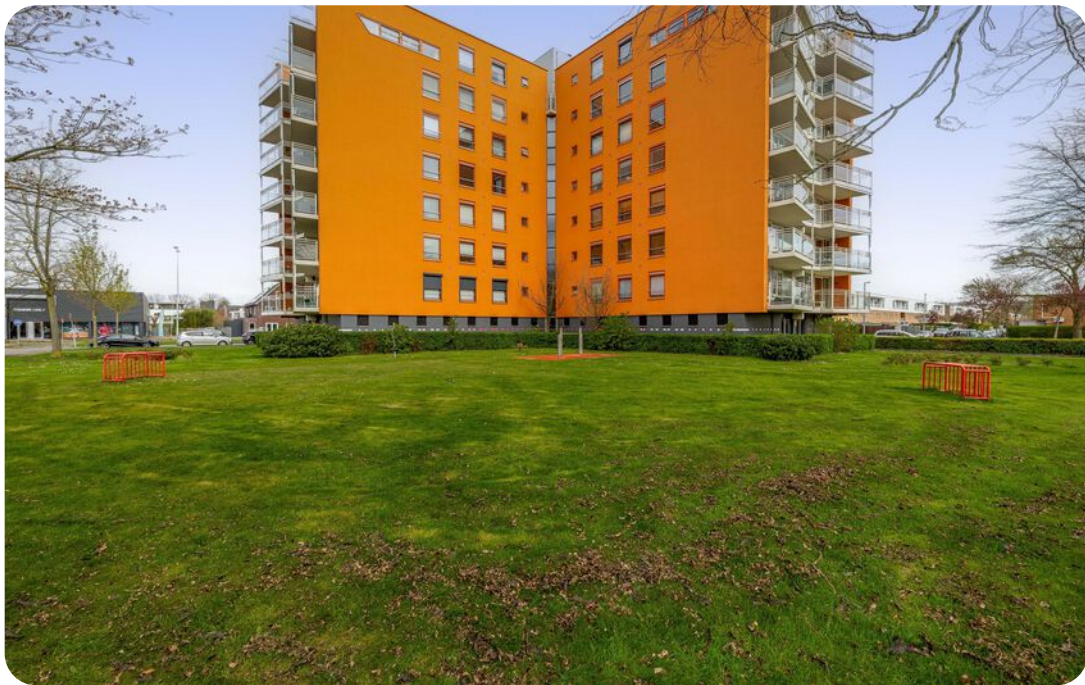












Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Dirkje Goedhartstraat 22

Postcode/plaats

3065 HH Rotterdam

Sectie/perceel

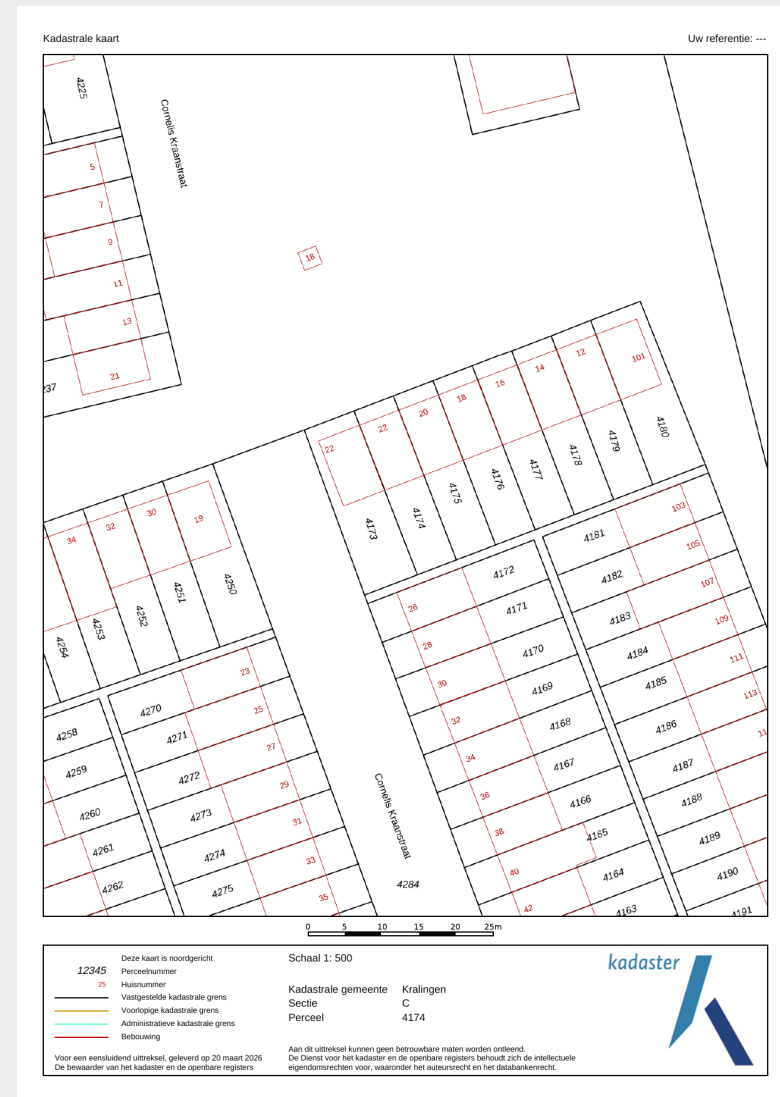
Sectie C, nummer 4174

Kadastraal eigendom

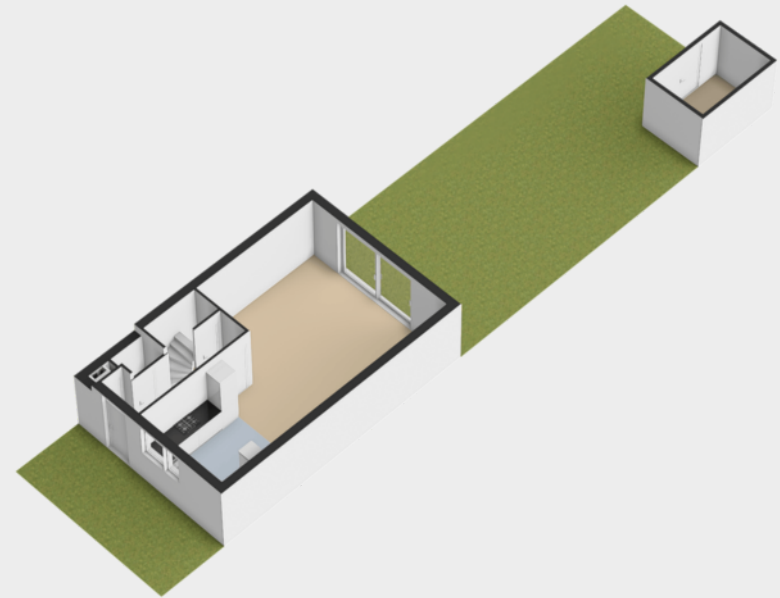
Volle eigendom

Perceelpervlakte

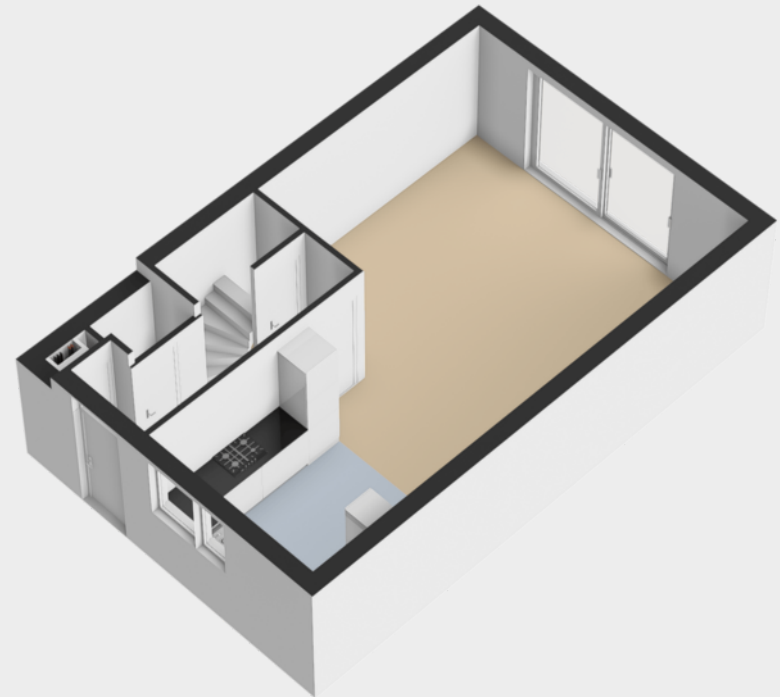
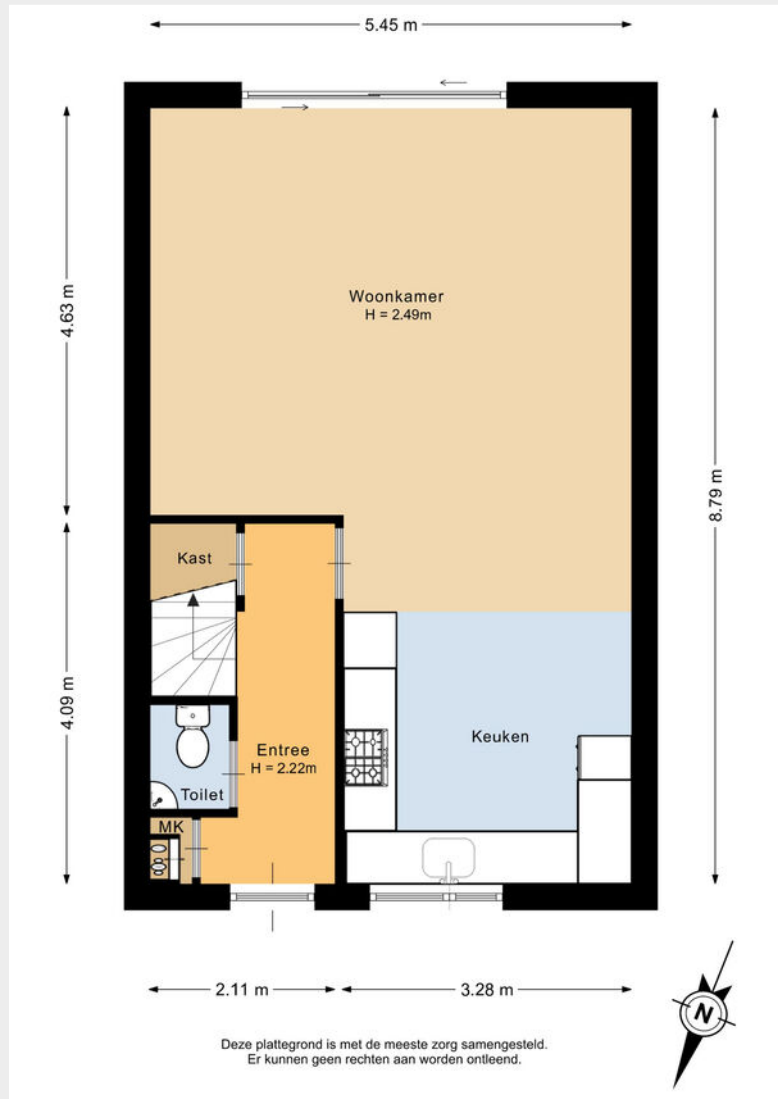
135 m²



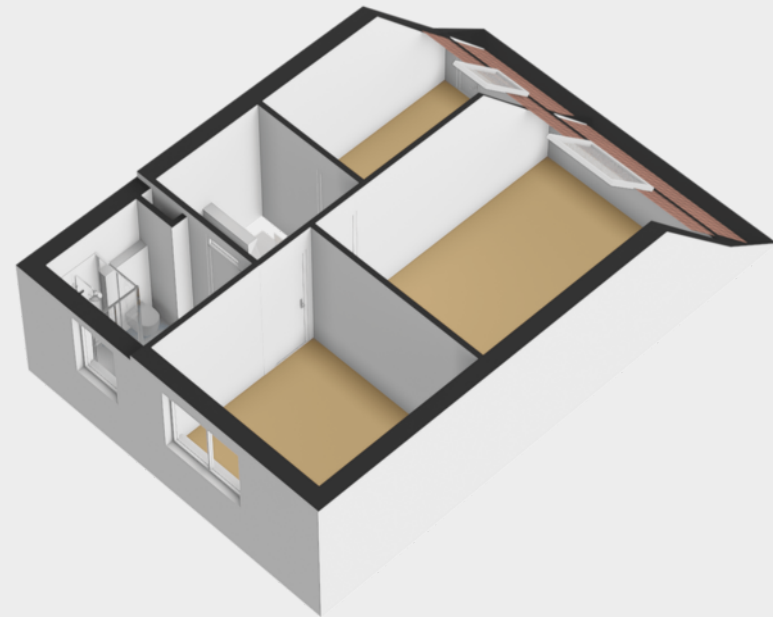
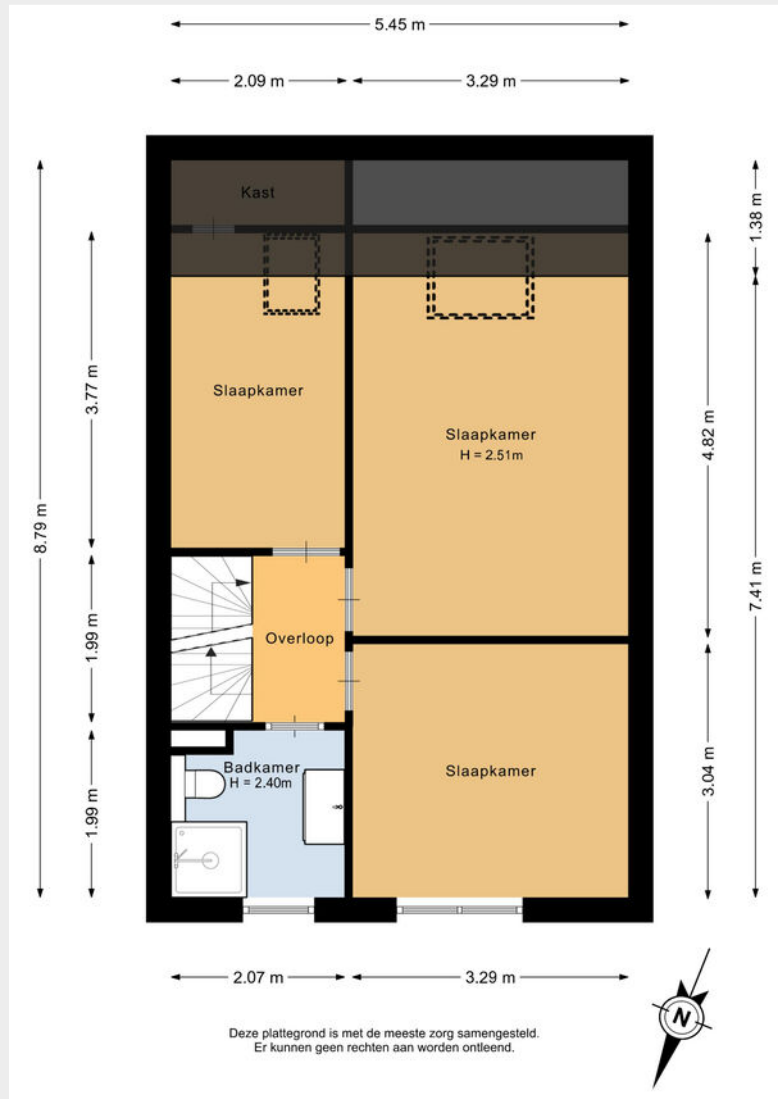
Plattegrond



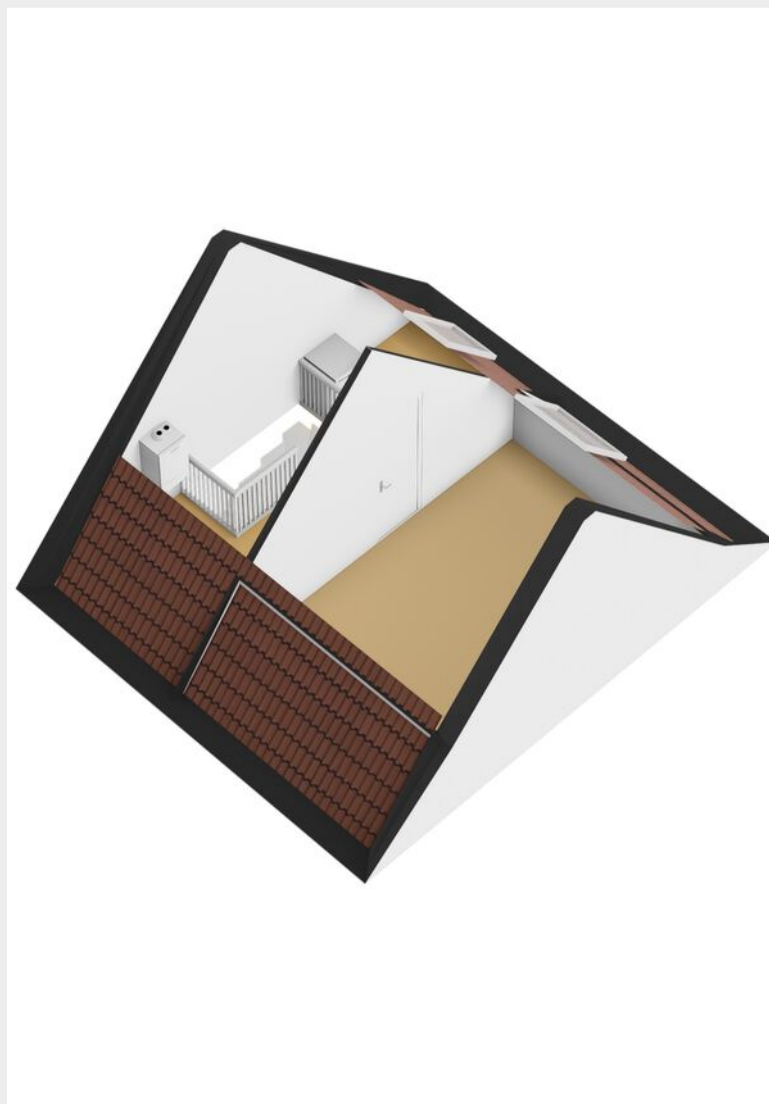
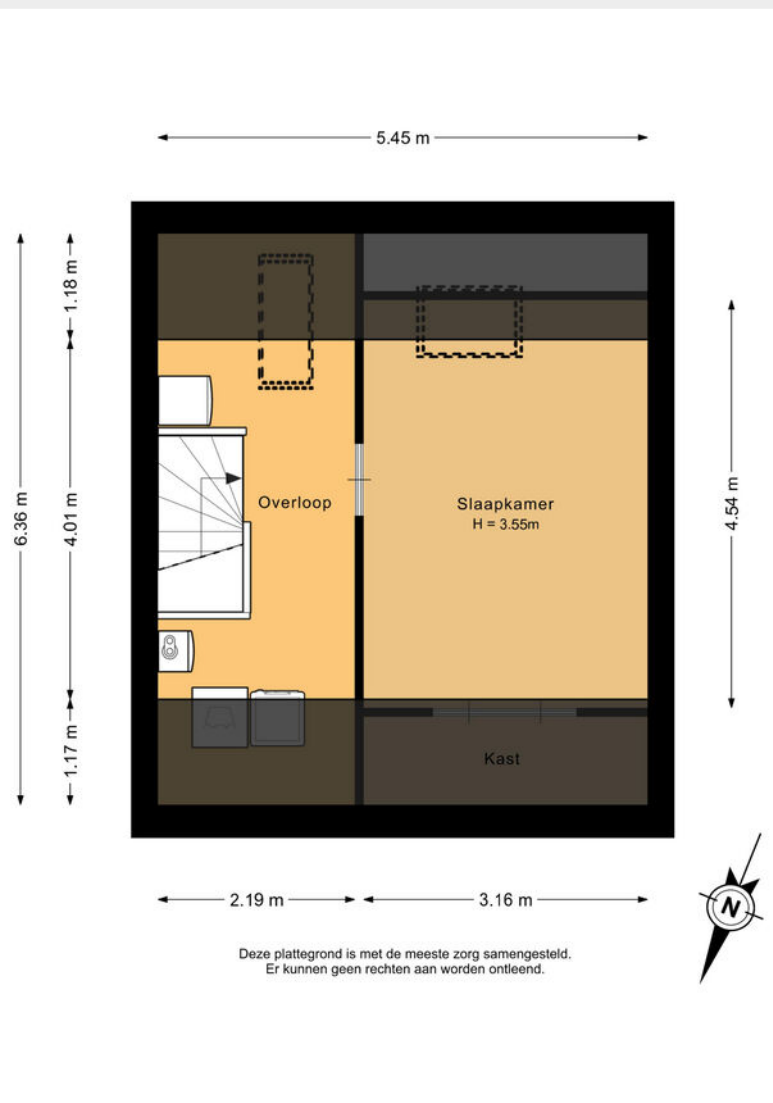
Plattegrond



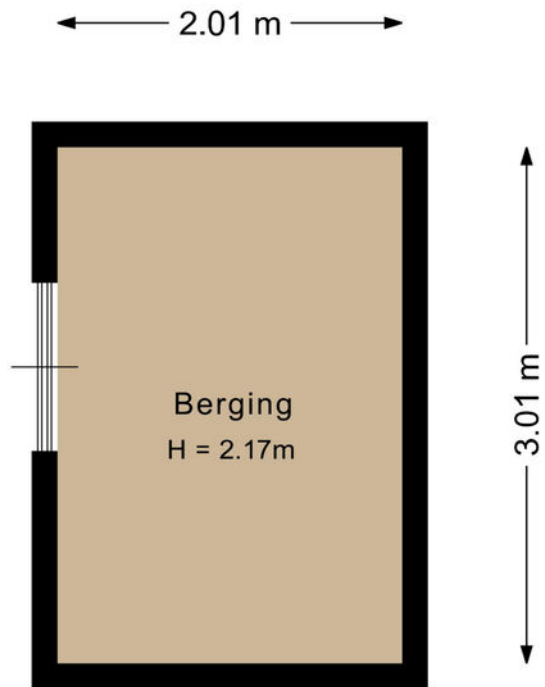
Plattegrond



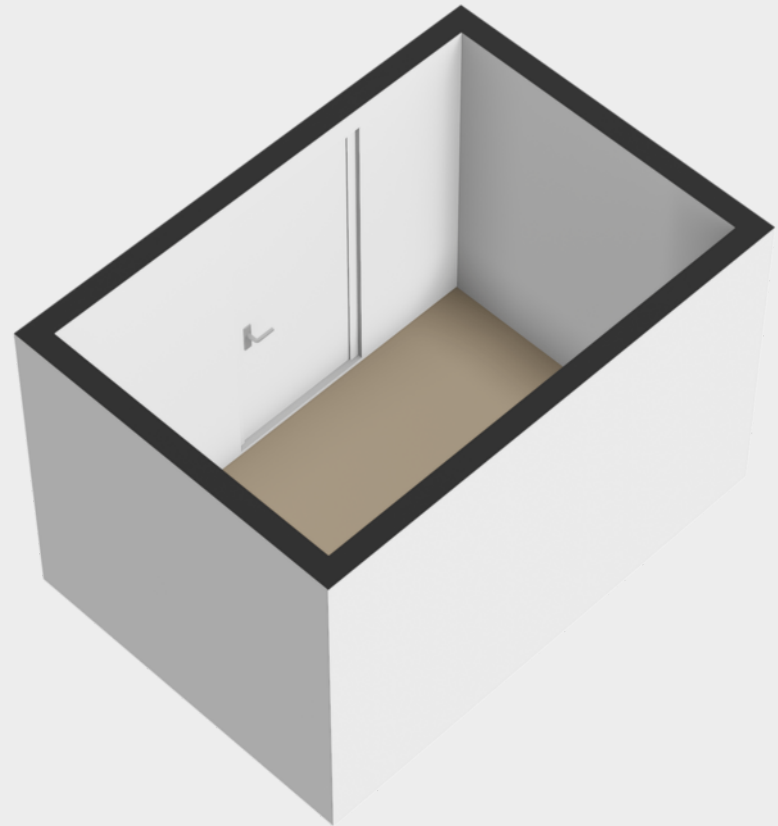
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				-			X
Designradiator(en)	X						
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- losse (hang)lampen			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
-	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Linnenkast			X	- afzuigkap	X		
- Inbouwkasten zolder	X			- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- overgordijnen		X		- vaatwasser	X		
- vitrages	X			- koffiezetapparaat		X	
- rolgordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- lamellen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilethouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- vloerbedekking			X	- fontein	X		
- PVC vloer woonkamer en gang beneden	X			- zeepdispenser	X		
				Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Glazen planchetten	X		
- zeepdispenser	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
zonwering op dakramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

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



Xander>
Stoel>

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
xstoel@vanherk.nl



Iris>
Franken>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
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

