

**Rotterdam**  
Gordelweg 52 A



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 359.000,- k.k.**

# Jouw makelaar>

## 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.



Lucas>  
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41  
lvanderknaap@vanherk.nl

# Omschrijving

Instapklaar 3-kamerappartement met een moderne badkamer en kookeiland in het gezellige Liskwartier

Voor ons is het nu tijd voor een volgende stap naar een eengezinswoning en daarom gaan we met een dubbel gevoel verhuizen. We hopen dat de volgende bewoner(s) hier net zo van zal/zullen genieten als dat wij hebben gedaan!"

Aan de Gordelweg in Rotterdam vind je dit verrassend sfeervolle en instapklare 3-kamerappartement van circa 67 m<sup>2</sup>. Een huis dat perfect past bij starters die comfortabel willen wonen op een centrale plek. Met twee slaapkamers, een zonnig balkon op het zuiden en een strakke afwerking is dit er één waar je zo in kunt. In 2017 is het appartement grondig aangepakt, waardoor je profiteert van een moderne keuken, nette badkamer en een frisse uitstraling door het hele huis.

## LICHTE LEEFRUIMTE MET OPEN KEUKEN

Zodra je binnenkomt, valt direct de fijne lichtinval op. De woonkamer is strak afgewerkt en heeft een warme uitstraling door de combinatie van lichte wanden en een nette vloer. De zithoek ligt aan de voorzijde en biedt een prettig uitzicht naar buiten, terwijl er voldoende ruimte overblijft voor een eettafel. De open keuken sluit hier naadloos op aan en vormt echt één geheel met de woonkamer. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een kookeiland. Ideaal voor een snel ontbijt, een borrel met vrienden of gewoon extra werkruimte tijdens het koken. De inbouwapparatuur en de strakke afwerking maken dit een plek waar je dagelijks met plezier gebruik van maakt. Via de slaapkamer heb je toegang tot het balkon op het zuiden. Hier zit je al snel lekker in de zon en heb je een fijne buitenplek midden in de stad.

## TWEE SLAAPKAMERS EN NETTE BADKAMER

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, wat het extra interessant maakt voor starters die nét wat meer ruimte zoeken. De grootste slaapkamer ligt aan de rustige zijde en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een kast. De tweede kamer is perfect als logeerkamer, werkruimte of kledingkamer. De badkamer is in 2017 vernieuwd en heeft een moderne, verzorgde uitstraling. Je vindt hier een ruime



# Omschrijving >

inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Alles is strak afgewerkt en praktisch ingedeeld. Het toilet is separaat, wat altijd prettig is. De indeling is efficiënt en logisch, waardoor het appartement groter aanvoelt dan de vierkante meters doen vermoeden.

## CENTRAAL WONEN IN HET LISKWARTIER

De ligging aan de Gordelweg plaatst dit appartement midden in het populaire Liskwartier. Een wijk die bekend staat om zijn karakteristieke jaren '30 bebouwing, levendige sfeer en centrale ligging. Hier woon je op korte afstand van het centrum van Rotterdam, terwijl je tegelijkertijd profiteert van een buurtgevoel met alles dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het nabijgelegen Eudokiaplein of langs de Bergweg, waar je een mix vindt van supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecazaken. Ook koffietentjes en restaurants liggen om de hoek, wat het wonen hier extra aantrekkelijk maakt voor starters. Qua bereikbaarheid zit je hier goed. Openbaar vervoer is op loopafstand en brengt je snel richting Rotterdam Centraal en andere delen van de stad. Ook met de auto zit je zo op de uitvalswegen. Daarnaast liggen het Vroesepark en de Rotte op korte afstand, ideaal als je even de drukte wilt opzoeken of juist wilt ontspannen in het groen. Het Liskwartier combineert het beste van twee werelden: levendig en centraal, maar met een fijne, herkenbare woonomgeving.

## Verkoper aan het woord:

Met veel plezier hebben wij hier gewoond en enorm genoten van dit fijne appartement. Het is een plek waar we tot rust kwamen, midden in een levendige omgeving. De ligging is ideaal: boodschappen doe je om de hoek bij de Lidl of Dirk. Op loopafstand vind je verschillende leuke restaurants en ook De Raaf (bij station Rotterdam Noord) waar je gezellig kan borrelen. Sportlocaties zoals Sportcity en On

Other Drugs bevinden zich ook op loopafstand. Kortom, alles wat je nodig hebt is dichtbij. Voor ons is het nu tijd voor een volgende stap naar een eengezinswoning en daarom gaan we met een dubbel gevoel verhuizen. We hopen dat de volgende bewoner(s) hier net zo van zal/zullen genieten als dat wij hebben gedaan!

## KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1937
- Woonoppervlakte ca. 67 m<sup>2</sup>
- Energie label B
- 2 slaapkamers
- Verwarming en warm water via Cv-ketel Remeha 2017
- Actieve VvE met een bijdrage van €88,- per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

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



Bouwjaar

**1937**



Slaapkamers

**2**

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	67 m <sup>2</sup>
Inhoud	224 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1937
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
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

Gordelweg 52 A

## Postcode/plaats

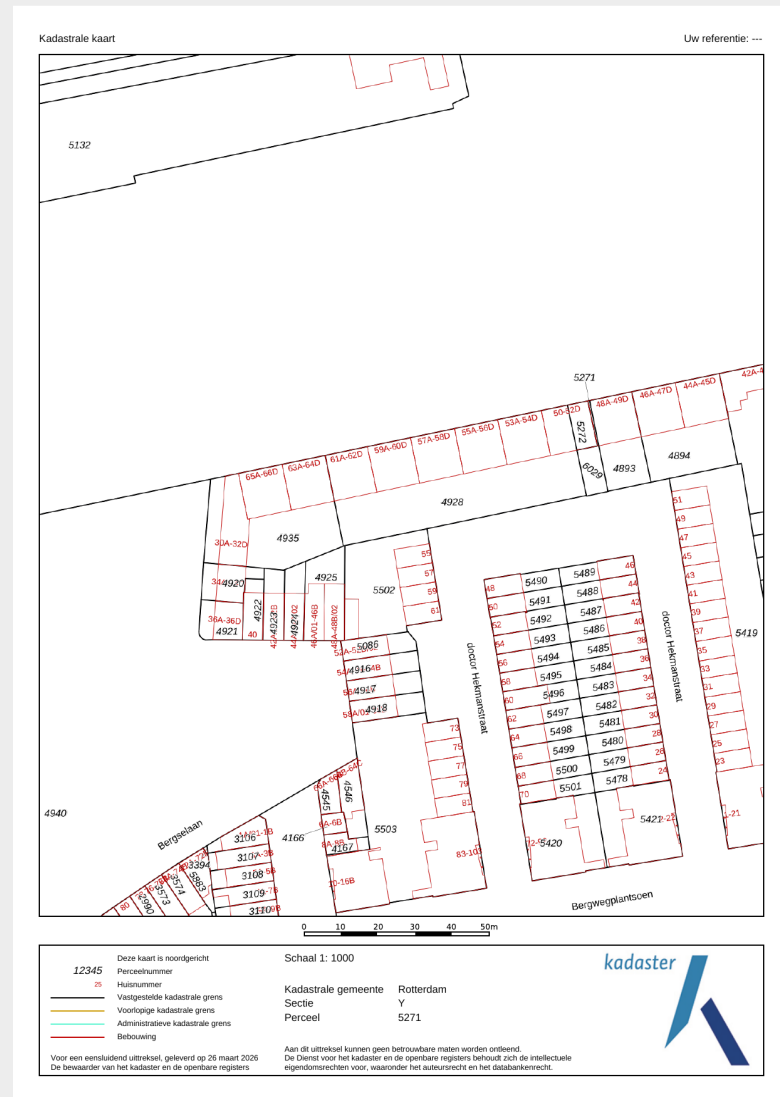
3037 AE Rotterdam

## Sectie/perceel

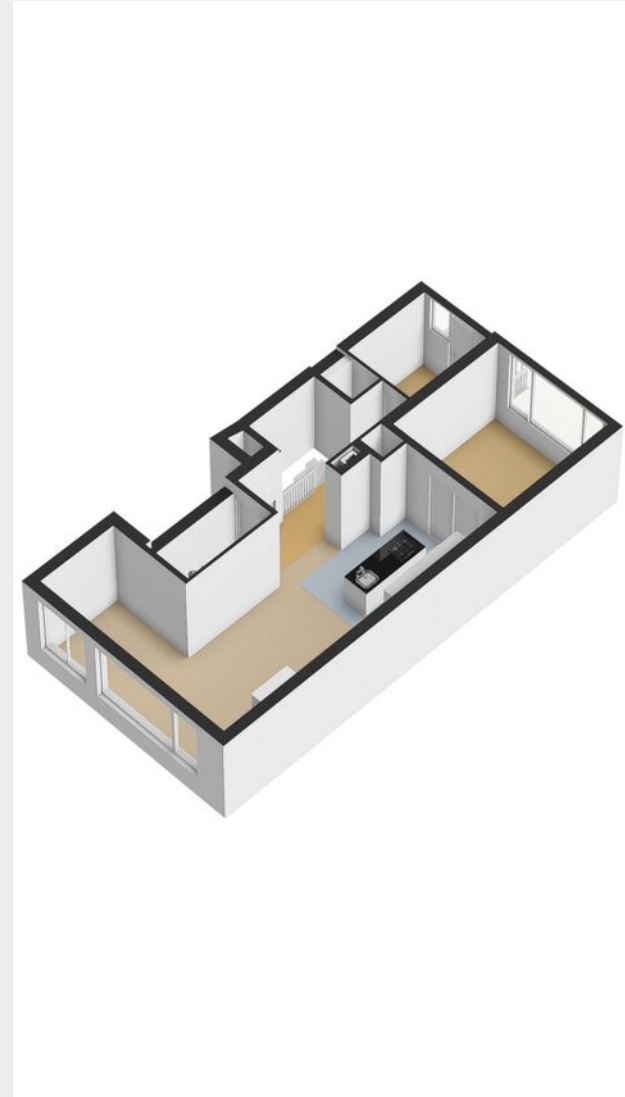
Sectie Y, nummer 5317

## Kadastraal eigendom

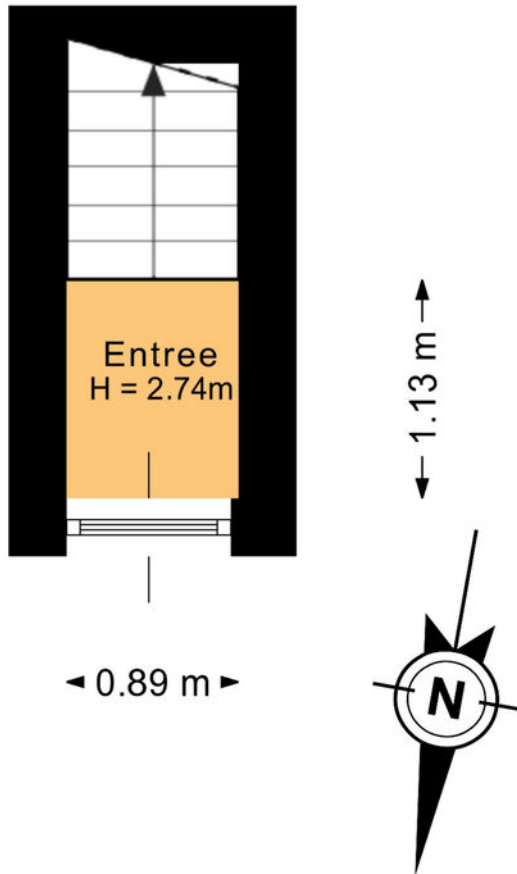
Volle eigendom



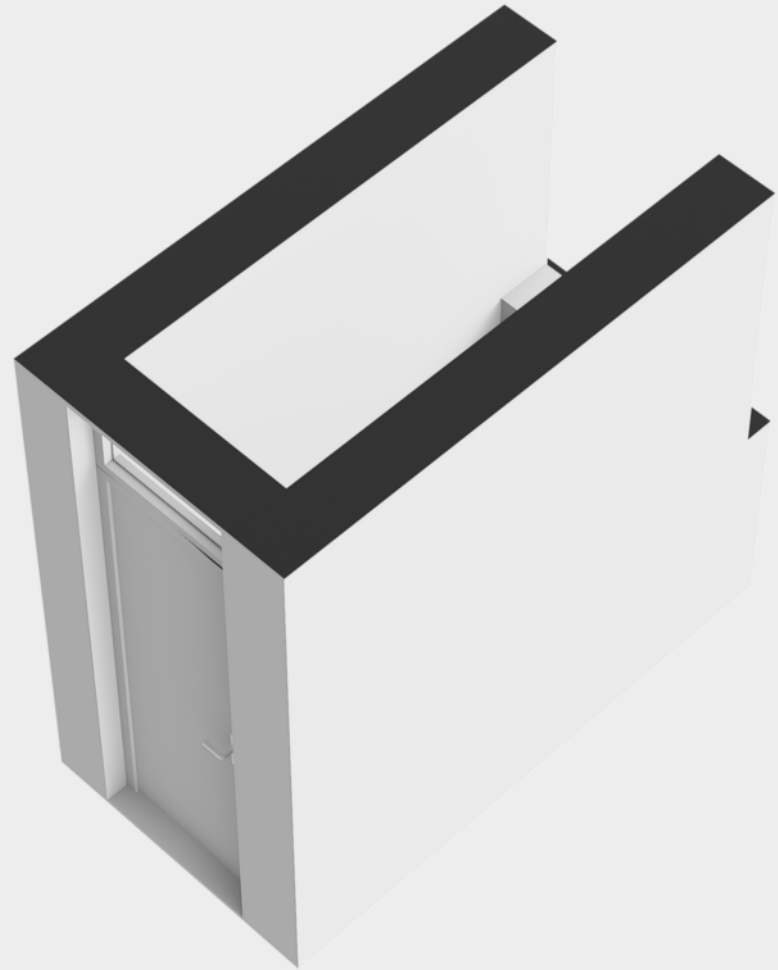
# Plattegrond



# Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken naast de koelkast	X		
- Planken onder de TV	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- Gordijnen (incl rails) tussen keuken en slaapkamer	X		
- Gordijnen slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Overig, te weten</b>			
- Kledingkasten slaapkamer			X
- Kapstok hal	X		
- Wijnrek		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Prullenbak		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- radiatorfolie	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 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



# 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. Bezichtiging 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

