

TE KOOP

Djeddalaan 154

Rotterdam



Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19

Informatie voor kopers	20
------------------------	----



Woningbrochure: Djeddalaan 154, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

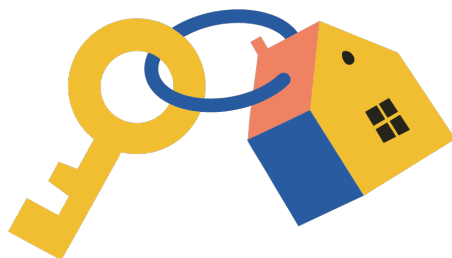


Zoek je een ruim, instapklaar en licht 3-kamerappartement met twee balkons, een eigen berging en alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek? Dit aantrekkelijke appartement aan de Djeddalaan biedt het je allemaal!

Ruim en goed onderhouden appartement van ca. 93m² gelegen op de derde verdieping van een verzorgd appartementencomplex in de wijk Oosterflank in Rotterdam. Het appartement heeft een praktische indeling, veel lichtinval en is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer.

De woon- en slaapgedeeltes zijn gescheiden, wat zorgt voor extra rust en privacy. Alle vertrekken zijn ruim opgezet. Daarnaast beschikt het appartement over twee balkons. In 2025 zijn de keuken, badkamer en het toilet volledig gerenoveerd, inclusief vernieuwde sanitair- en elektrische installaties.

De Djeddalaan ligt in de groene en rustige wijk Oosterflank. Winkels, waaronder Alexandrium



Woningbrochure: Djeddalaan 154, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Shopping Center, station Rotterdam Alexander, scholen en horeca bevinden zich op loopafstand. Ook de uitvalswegen A16 en A20 zijn snel bereikbaar.

Zie jij jezelf hier wonen? Grijp dan deze kans en plan snel een bezichtiging! Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

Indeling

Begane grond:

Afgesloten entree met bellentableau en brievenbussen. Vanuit de centrale hal heb je toegang tot de lift, het trappenhuis, de gemeenschappelijke buitenruimte (ideaal om o.a. fietsen veilig te stallen) en de inpandige bergingen.

3e verdieping:

Je komt binnen in een ruime hal met toegang tot alle vertrekken, wat zorgt voor een praktische en overzichtelijke indeling. In de hal bevinden zich de meterkast en een modern separaat toilet met zwevend closet en fonteintje.

De woonkamer is ruim en aangenaam licht dankzij de grote raampartijen. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot het eerste balkon, gelegen op het Westen. Het balkon heeft een oppervlakte van ca.5m² en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel zitje, waar je heerlijk kunt genieten van de middag en avondzon. Daarnaast is de woonkamer voorzien van elektrisch bedienbare zonwering, wat zorgt voor extra comfort op zonnige dagen.

De semi-open keuken staat in prettige verbinding met de woonkamer, ideaal tijdens het koken en voor contact met gasten of familie. De keuken is voorzien van een vaatwasser, oven, magnetron, 5 pits inductiekookplaat en een koel-vriescombinatie. Daarnaast beschik je over voldoende kastruimte voor al je keukengerei en servies. Grenzend aan de keuken bevindt zich ook een inbouwkast die ideaal is om als voorraadkast te gebruiken.

Het appartement beschikt over twee ruime

slaapkamers van respectievelijk ca.13m² en ca.15m². De grootste slaapkamer heeft directe toegang tot het tweede balkon en is eveneens gelegen op het Westen en ca.5m² groot.

De badkamer is in 2025 volledig gerenoveerd en voorzien van een ruime douche, wastafel met bijpassend meubel, een design radiator en hier tref je ook de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Het appartement is grotendeels voorzien van een eikenhouten vloer en beschikt over verzorgd afgewerkte wanden en plafonds. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd, wat bijdraagt aan een gunstig energieverbruik.

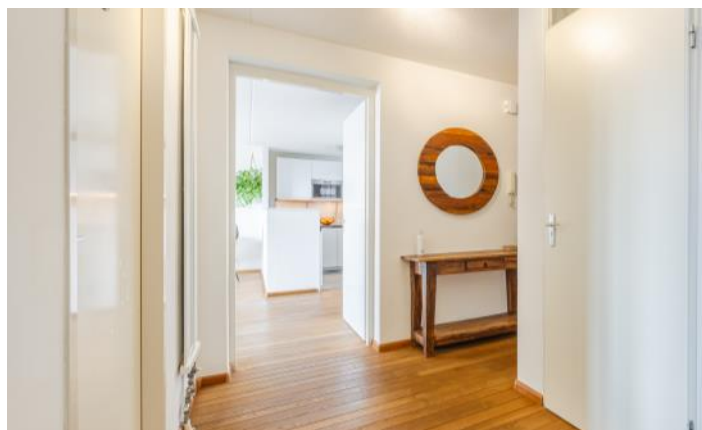
Berging:

Op de begane grond van het complex bevindt zich een praktische eigen berging van ca.6m², ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap of andere spullen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1998
- Woonoppervlakte ca.93m²
- Gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond eindigend 26 juni 2096, waarvoor de canon is afgekocht t/m 26 juni 2047
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- Energielabel: B
- Twee ruime balkons van ieder ca.5m², gelegen op het Westen
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage ca. €324,- per maand (inclusief eigen berging)
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, (basis-)scholen, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.











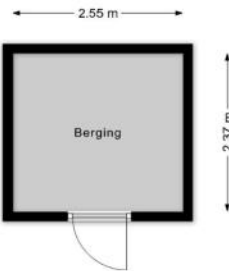




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	283 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	93 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 324 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Hillegersberg C 6230 13

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op tijdelijk recht van erfpacht (Gemeentelijk), eindigend op 26 juni 2096 en welke is afgekocht t/m 26 juni 2047

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een ouderdomsclausule van toepassing

- Vanuit de VvE de beschikking over een gezamenlijke tuin/binnenplaats

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

We bieden de koper graag de mogelijkheid om de bestaande meubels, gordijnen en andere huishoudelijke artikelen over te nemen – een handige manier om te verhuizen met alles wat u nodig heeft. We plannen graag een afspraak in om te bekijken welke artikelen interessant voor u kunnen zijn.

De garantie op de magnetron, keukenapparatuur, koel-vriescombinatie en oven loopt tot mei 2030, wat extra zekerh



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.