

# SAFFIERSTRAAT 32 A ROTTERDAM



Vraagprijs € 350.000 k.k.

**KARAKTERISTIEKE 3 KAMER JAREN '30  
WONING MET DIEPE ACHTERTUIN EN  
AUTHENTIEKE DETAILS**



# WELKOM

## ROTTERDAM-KLEIWEGKWARTIER

Wonen in het geliefde Kleiwegkwartier betekent genieten van het beste van twee werelden: rust, groen en ruimte, gecombineerd met de levendigheid van de stad binnen handbereik. In de sfeervolle Saffierstraat, midden in deze populaire en kindvriendelijke wijk, vindt u deze charmante benedenwoning met een verrassend diepe en fraai aangelegde achtertuin. Een plek waar u 's ochtends rustig wakker wordt met een kop koffie onder de overkapping, terwijl u 's middags zo op de fiets stapt richting het bruisende stadscentrum, binnen slechts 15 minuten staat u er middenin.

De omgeving is alles wat u zich kunt wensen. De gezellige Kleiweg en Straatweg bieden een mix van hippe cafés, speciaalzaken en dagelijkse voorzieningen. Voor gezinnen zijn er diverse scholen, sportfaciliteiten en zelfs een kinderboerderij in de buurt. Ontspannen doet u in het nabijgelegen Melanchtonpark of tijdens een wandeling rond de Bergse Plassen. En met tram, bus en metro om de hoek en de A20 en A13 op korte afstand, is ook de bereikbaarheid uitstekend.

Hier woont u écht centraal, maar met een dorps gevoel. Deze benedenwoning zelf is minstens zo aantrekkelijk. De woning is met zorg onderhouden en recent gemoderniseerd, waardoor u hier zonder grote verbouwingen direct kunt intrekken. De combinatie van karakteristieke elementen, zoals de originele schouw en glas-in-looddetails, met een moderne afwerking maakt dit een bijzonder sfeervol geheel. De praktische indeling, de lichte leefruimtes en de fijne tuin zorgen ervoor dat dit een woning is waar u zich direct thuis voelt én waar u nog jarenlang comfortabel kunt wonen.





WOONOPPERVLAKTE

62 m<sup>2</sup>

INHOUD

222 m<sup>3</sup>

TUINOPPERVLAKTE

52 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1930

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



**TYPE WONING:**

appartement

**TUINLIGGING:**

noordoost

**ENERGIELABEL:**

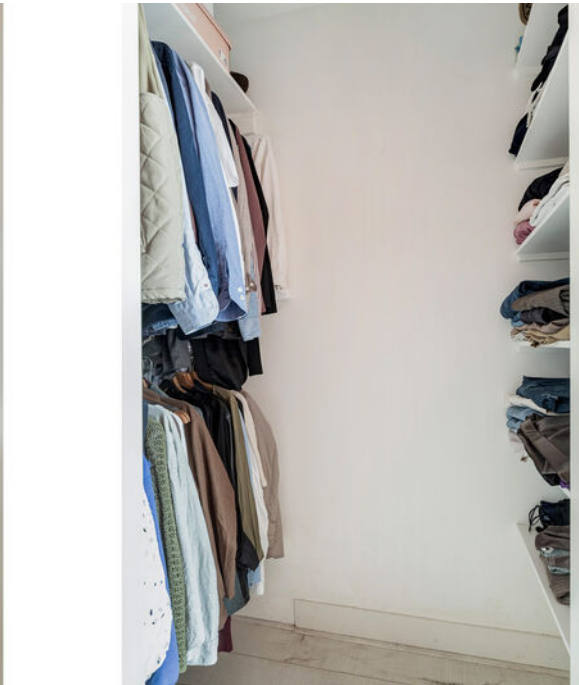
D

**OPLEVERING:**

in overleg

















## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

Via het voorportaal met originele wandtegels betreedt u de woning, waar direct de authentieke sfeer voelbaar is. De hal biedt toegang tot de meterkast en de moderne badkamer.

De woonkamer vormt het hart van het huis en is heerlijk licht dankzij de openslaande deuren naar de tuin. De originele natuurstenen schouw geeft karakter, terwijl de lichte laminaatvloer en strak gestucte wanden zorgen voor een frisse, eigentijdse uitstraling. Hier creëert u moeiteloos een gezellige zithoek én een fijne plek om te dineren.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met onder andere een 5-pits gaskookplaat, oven en vaatwasser. De lichte fronten in combinatie met het houtlook werkblad geven de keuken een warme uitstraling, ideaal voor wie graag kookt en gasten ontvangt.


Aangrenzend vindt u de bijkeuken, momenteel in gebruik als werkplek/ kantoor. Dankzij het raam met zicht op de tuin is dit een prettige, lichte ruimte. Tevens bevinden zich hier de wasmachineaansluiting en de C.V.-opstelling.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en straalt luxe en comfort uit. Voorzien van een inloopdouchecabine, hangend toilet en een stijlvol badkamermeubel met verwarmde en verlichte spiegel, is dit een plek waar u de dag ontspannen begint of afsluit.

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Diep, sfeervol aangelegd en met volop privacy dankzij de groene erfafscheidingen. Onder de overkapping geniet u van lange zomeravonden, terwijl het vlonderterras en het gazon zorgen voor een perfecte balans tussen groen en gebruiksgemak. In de tuin bevindt zich een praktische houten berging en er is een achterom aanwezig.

### EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping vindt u een ruime slaapkamer met een vaste inbouwkast. Dankzij de slimme indeling is er bovendien extra bergruimte gecreëerd boven de trap. Een rustige en comfortabele plek om te ontspannen.



# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1930
Oplevering en aanvaarding	in overleg

## ENERGIE & KOSTEN

Energie label	D
---------------	---

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	62 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Inhoud	222 m <sup>3</sup>

## ZAKELIJKE LASTEN

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 341.000,-
OZB (eigenaar)	€ 219,-
Waterschapslasten	€ 440,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 777,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 164,- / € 25,-

## BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond
- Instapklare benedenwoning
- Moderne badkamer (2023)
- Sfeervolle woonkamer met originele schouw
- Openslaande deuren naar de tuin
- Diepe en fraai aangelegde achtertuin
- Overkapping en houten berging aanwezig
- Bijkeuken met werk-/kantoorfunctie
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
- Parkeren met vergunning in de straat

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.

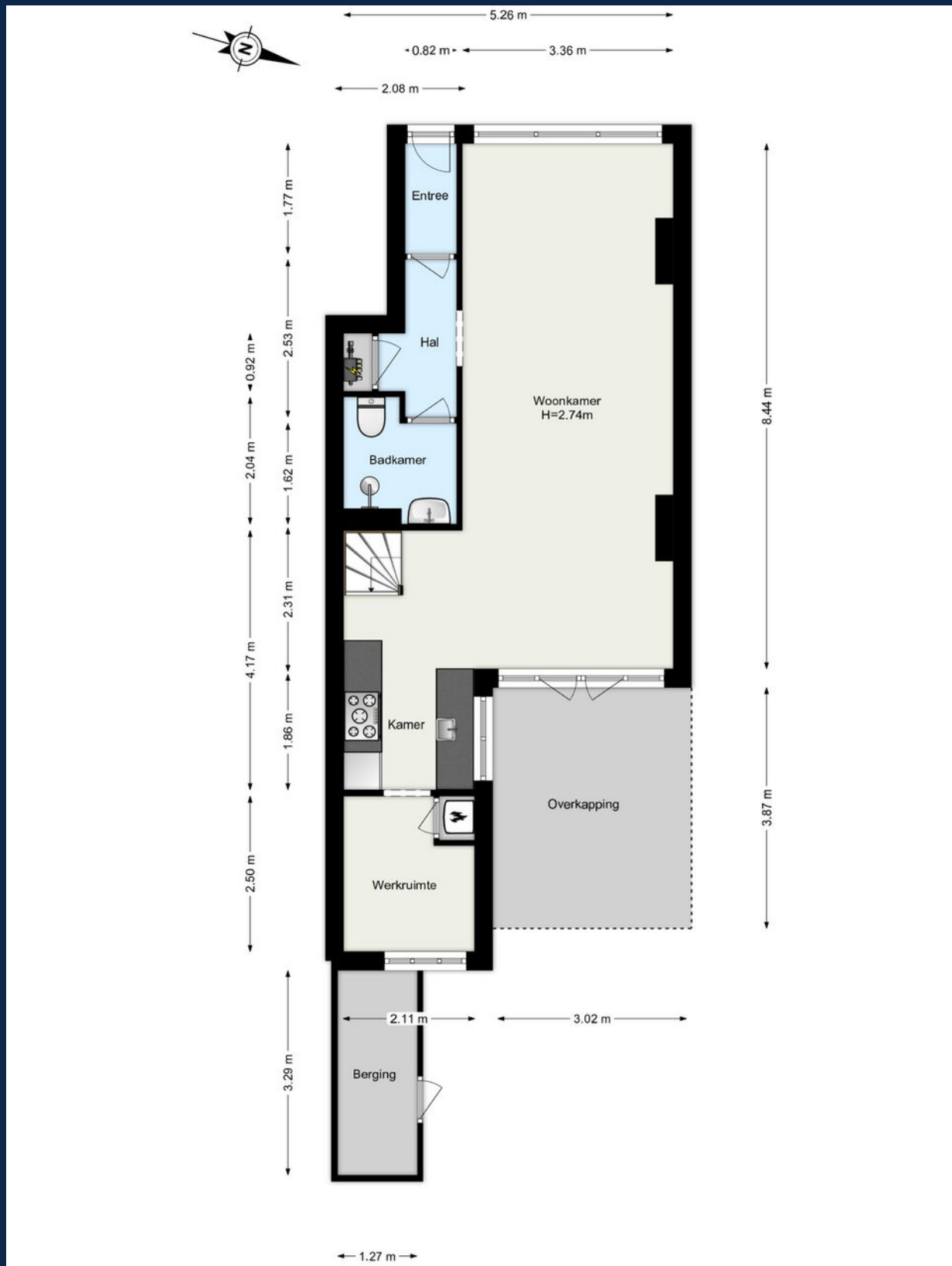




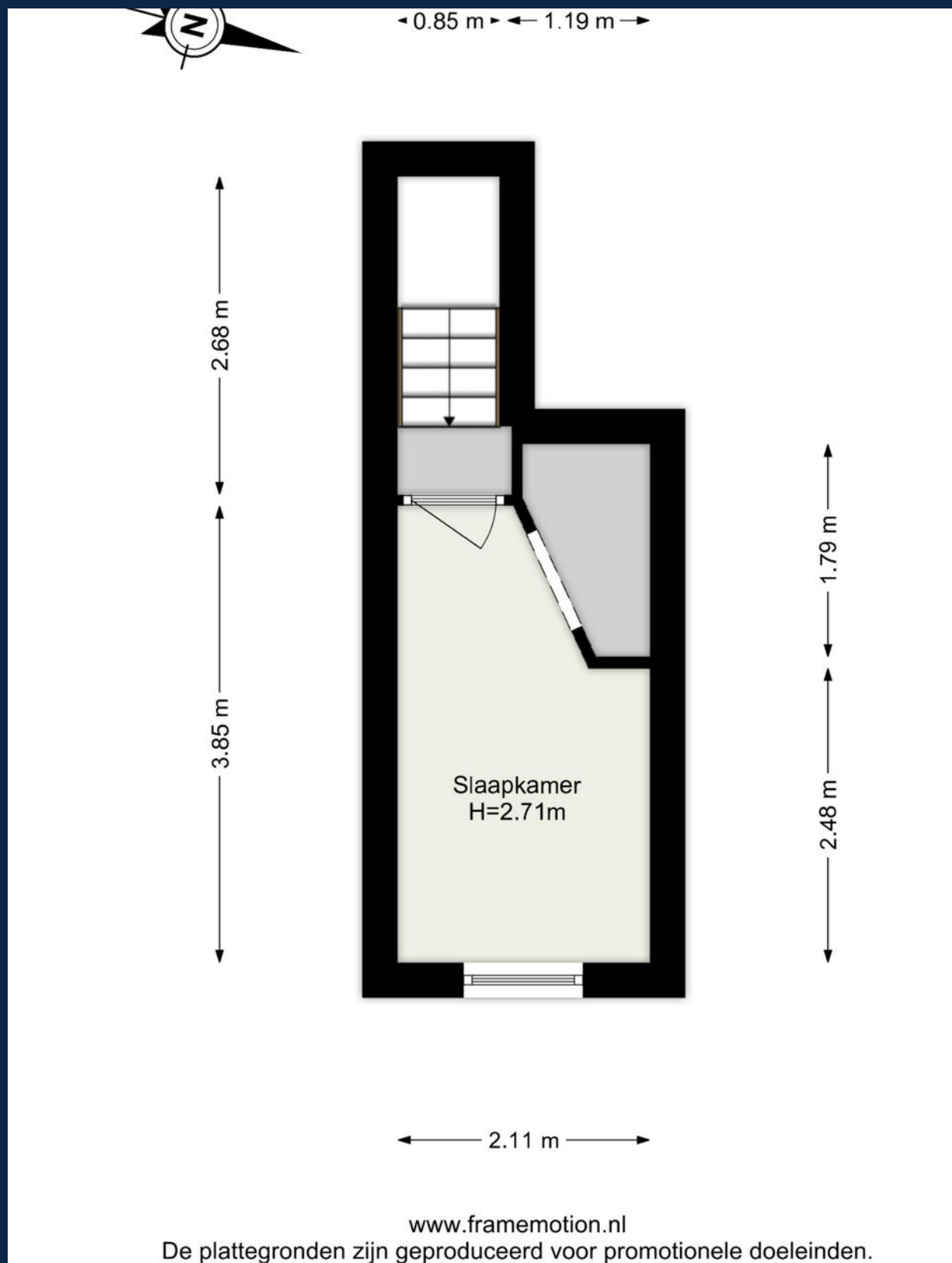
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

## ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliiteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u

maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als

grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het

financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij.

De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring

geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een

bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen

van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen

komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring

aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u

te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken

en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan

de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor

u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft

gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een

aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

**Uw REMAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store

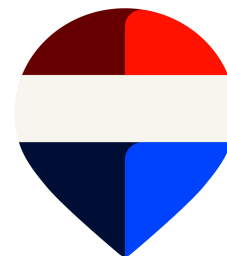


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

# AANTEKENINGEN



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



**Michel**  
**michel@koosrook.nl**  
**06 54 25 38 21**

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheek traject
- Afspraak op kantoor REMAX
- Second opinion

# GRATIS WAARDEBEPALING

## ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



### Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

## OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

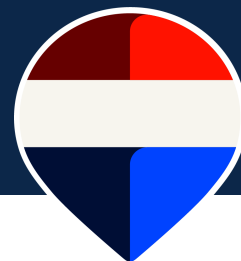
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

[mbos@remax-mg.nl](mailto:mbos@remax-mg.nl)

[www.marco-bos.nl](http://www.marco-bos.nl)

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

# REMAX

## MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
[barendrecht@remax.nl](mailto:barendrecht@remax.nl) | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda