

# Rotterdam

## Laan van Magisch Realisme 1



te>koop>

Vraagprijs  
€ 990.000,- 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

\*\*\*NU IN VERKOOP\*\*\*

EEN PRACHTIGE GESCHAKELD HERENHUIS MET RIANTE TUIN IN ROTTERDAM-NESSELANDE.

DIT LUXE HERENHUIS IS GELEGEN AAN HET BEGIN VAN DE LAAN VAN MAGISCH REALISME OP 387M<sup>2</sup> EIGEN GROND EN TELT EEN ROYAAL WOONOPPERVLAKTE VAN 163M<sup>2</sup>.

DE WONING IS NIET ALLEEN RUSTIG MAAR OOK NOG EENS ZEER CENTRAAL GELEGEN AAN DE RAND VAN NESSELANDE.

## LOCATIE:

Ben je op zoek naar ècht een mooi huis met veel binnen en buiten ruimte, gelegen op een centrale locatie?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging aan dit adres !

Alle ruimte en luxe terzijde; ook de ligging van deze villa is vrij uniek in Nesselande.

Je woont hier letterlijk aan de rand van Nesselande, omgeven door rust en groen.

En toch is het een kleine moeite om hier vandaan snel een vergeten boodschap in huis te halen.

Het centrum aan de boulevard van Nesselande voorziet de bewoners van de wijk in vrijwel alle dagelijkse behoeften: winkels, horeca, kinderdagopvang, scholen, O.V. (bus & metro), een gezondheidscentrum, sport en recreatie aan de Zevenhuizerplas. Het kan niet op in Nesselande !

Maar...; vanaf dit adres zijn ook binnen een mum van tijd in het naast gelegen Nieuwerkerk aan den IJssel en de snelweg bereikbaar. Kortom een ideale, rustige en toch centraal gelegen plek om te wonen.

## RUIMTE:

We zeiden het al eerder; de woning telt een woonoppervlakte van 163m<sup>2</sup>.

Dit is onder meer verdeeld over een grote living met aangrenzende berging, 4 slaapkamers en een royale badkamer.

Maar we beginnen buiten:

Het perceel is aan de voor- en zijkant afgezet middels een solide hekwerk met een elektrische poort aan de voorzijde.

Op de oprit is gelegenheid voor het parkeren van de auto op eigen terrein.



# Omschrijving

Zowel de voortuin met oprit, als ook de zijtuin is keurig bestraat en gelegen op het zuid oosten.

Via de oprit treffen we de overkapte entree met daarnaast de voormalige garage.

Binnen aangekomen, stappen we in een ruime hal met daarin de meterkast, het alarm, trapopgang en keurige toiletruimte met wandcloset plus fontein. Vanuit de hal is er toegang tot de living.

Deze living is opgedeeld in een luxe woonkamer en een riante woonkeuken.

De rustieke woonkamer meet ca.30m<sup>2</sup> en is gelegen aan de voorzijde van de villa.

De gezellige woonkeuken aan de achterzijde meet ca.26m<sup>2</sup> en biedt toegang tot de achtertuin en de naastgelegen berging. Deze berging / voormalige garage is voorzien van een grote schuifwandenkast en een keukenblok.

Ook is hier ruimte vrij gemaakt voor de wasapparatuur, de 'Amisoft' waterontharder en een extra koel-vriescombinatie.

Deze berging is zowel vanuit de keuken als vanaf het terras toegankelijk.

Terug in de woonkeuken treffen we een robuuste Mereno keuken van Tieleman.

Deze in parallel opstelling geplaatste keuken biedt naast veel opbergruimte ook een grote diversiteit aan inbouwapparatuur.

Te weten een spoelbak met Quooker kraan, stoomoven, combi oven, 5 pits keramische kookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Op de eerste etage aangekomen is er vanaf de overloop toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trap naar de 2e etage. Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers gelegen, waarvan 1 volledig in gebruik is genomen als inloopkast (10m<sup>2</sup>). De naastgelegen tienerkamer meet ca. 15m<sup>2</sup>.

Aan de achterzijde liggen de badkamer (7m<sup>2</sup>) en een stijlvol ingerichte meidenkamer

(10m<sup>2</sup>).

De badkamer is geheel licht betegeld en voorzien van een douche cabine, ligbad, wandcloset, dubbel wastafelmeubel en design radiator.

Op de overloop van de 2e etage treffen we een wastafelmeubel, brede doorlopende dakkapel en toegang tot de masterbedroom van ca.18m<sup>2</sup>. Deze kamer is ook deels gelegen onder de dakkapel en biedt achter de knieschoten een zee aan opbergruimte. Daarnaast is de ruimte ook voorzien van ingebouwde airconditioning in de dakkapel.

Dan is het nu tijd om vanuit de woonkeuken de tuin in te stappen, want ook die zeker de moeite waard.

Naast het feit dat deze tuin net zo keurig onderhouden is als binnen, is hij ook erg praktisch en gezellig ingericht.

Voor optimale privacy is de tuin aan weerszijde geheel afgezet.

Aan de woning grenst een keurig bestraat terras en vormt een prachtige strook hortensia's en leilinde de afscheiding tussen het terras en een perfect onderhouden gazon.

Achterin de tuin staat nog een leuk houten chalet met terras onder een overkapping. Een heerlijk plekje op het zuid oosten om de eerste zonnestralen op te pakken onder het genot van een kop koffie.

Vanaf het terras loopt de bestrating over naar de bestrate zijtuin en komen we weer terug waar we onze tour begonnen.

# Omschrijving

## SPECIFICATIES:

- Bouwjaar: 2009
- Perceel eigen grond: 387m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 163m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte / berging: 19m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 6m<sup>2</sup>
- Externe bergingruimte / chalet: 5m<sup>2</sup>
- Inhoud: 606m<sup>3</sup>
- Isolatie: volledig geïsoleerd
- Mechanische ventilatie d.d. 2023
- Energie label: A welke geldig is tot 16.04.2036
- Alarmsysteem
- Uitgebreide meterkast met bekabeld internet voor iedere slaapkamer
- Eikenhouten vloer
- Elektrisch bedienbaar hek met verlichting voor oprit
- Nagenoeg alle ramen zijn voorzien van rolluiken
- Inbouwspots onder de overstek van de kap.
- Oplevering november / december 2026

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

## 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.

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“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

**163 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2009**



Slaapkamers

**4**



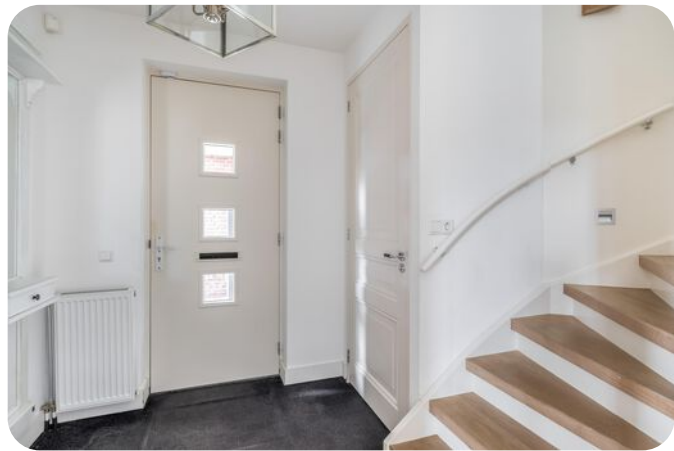
Perceeloppervlakte

**387 m<sup>2</sup>**

Soort	herenhuis
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	163 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	387 m <sup>2</sup>
Inhoud	606 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2009
Tuin	noordwest
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	volledig geïsoleerd



































# 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

Laan van Magisch Realisme 1

## Postcode/plaats

3059 VJ Rotterdam

## Sectie/perceel

Sectie BC, nummer 4555

## Kadastraal eigendom

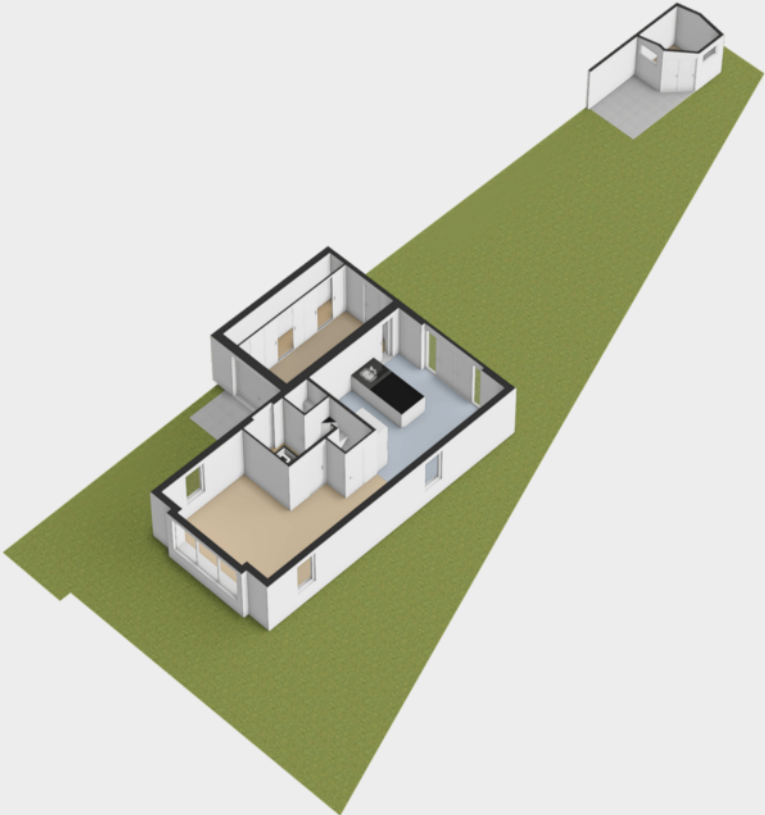
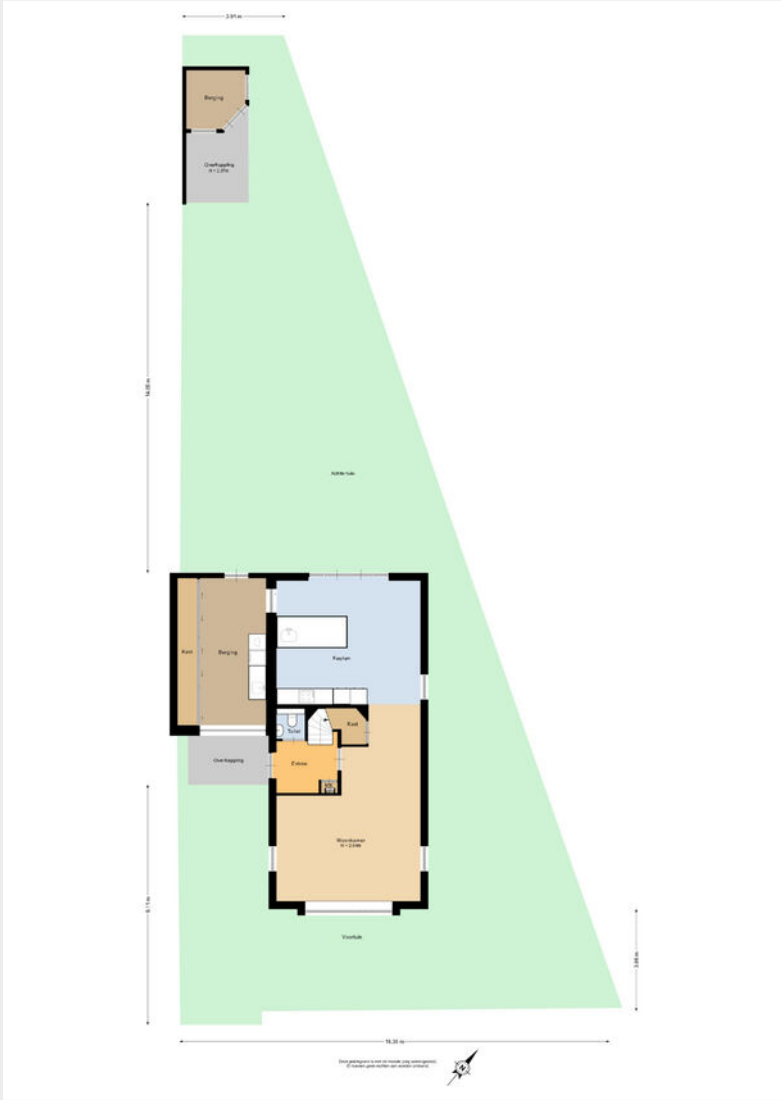
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

387 m<sup>2</sup>



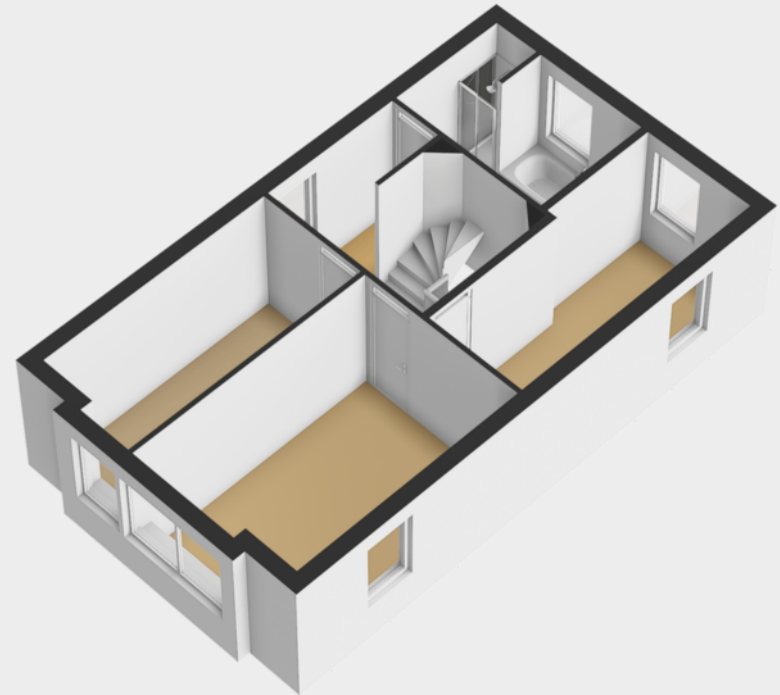
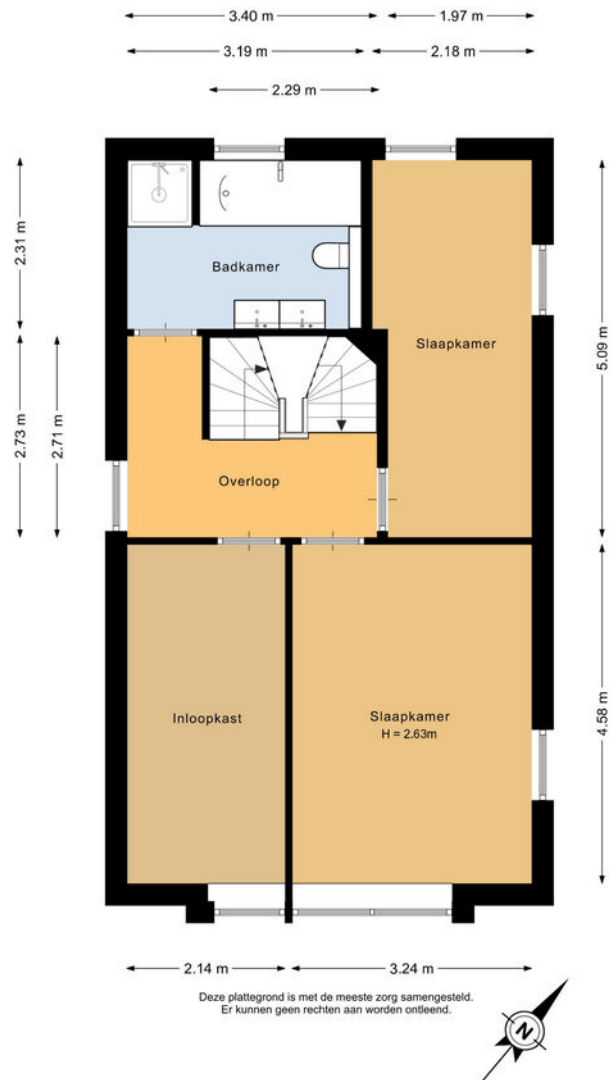
# Plattegrond



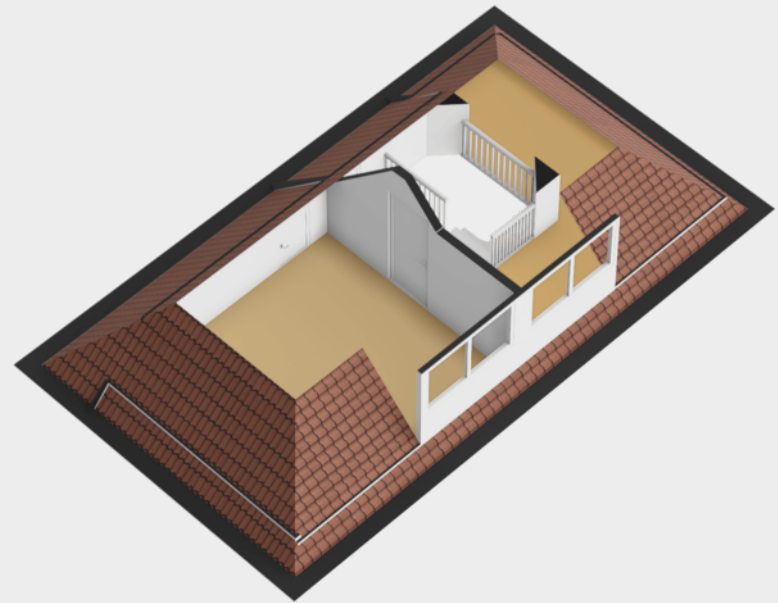
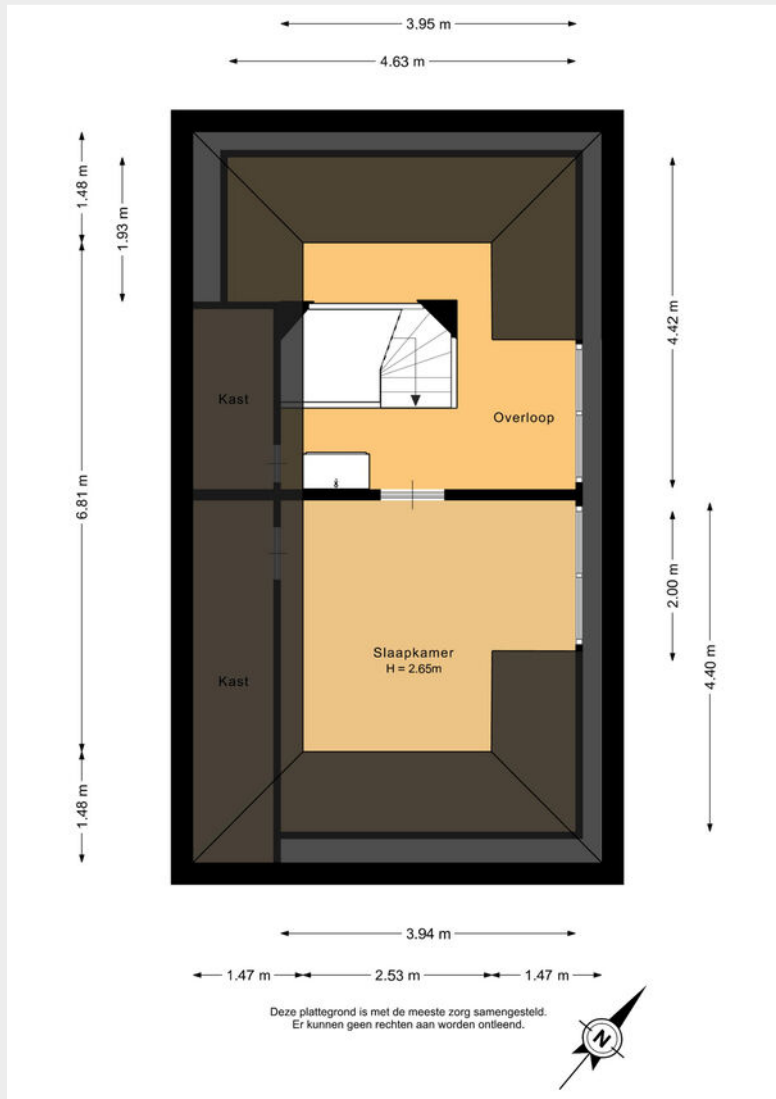
# Plattegrond



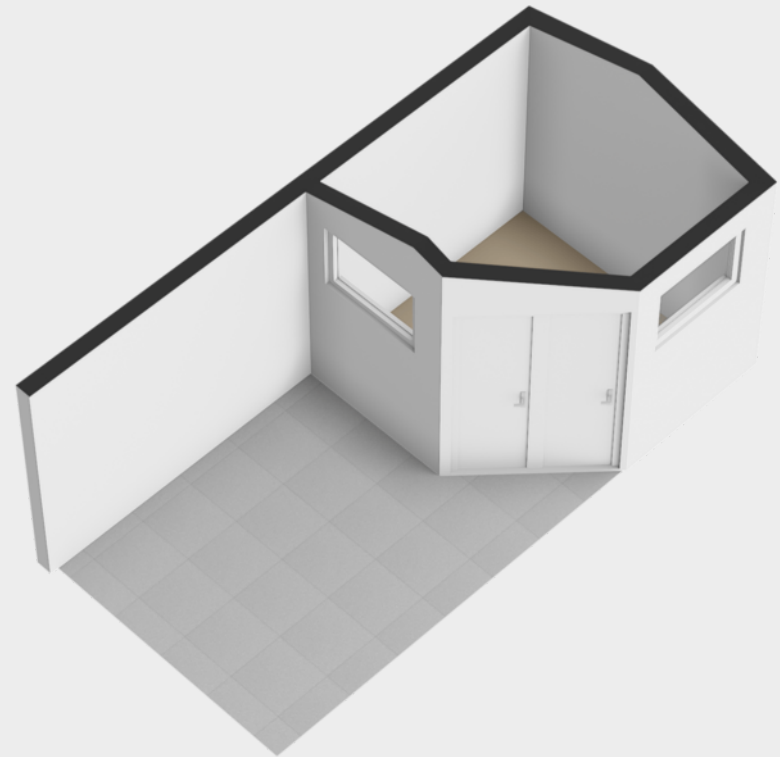
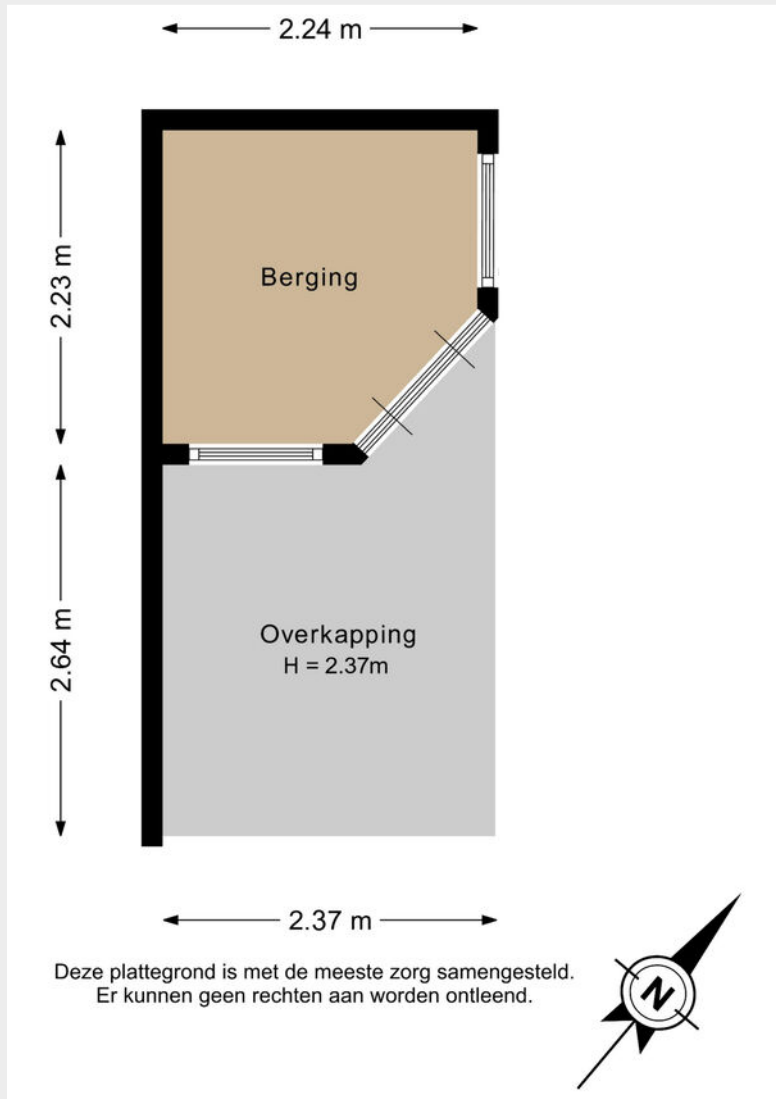
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				- kookplaat	X		
Designradiator(en)	X			- (gas)fornuis	X		
Radiatorafwerking	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- magnetron		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koelkast	X		
- losse (hang)lampen		X		- vriezer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- paxkasten kledingkamer	X			- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- Quooker	X		
- rolgordijnen	X			- stoomoven	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Keukenaccessoires, te weten			
Vloerdecoratie, te weten				- amisoft waterontharder	X		
- houten vloer(delen)	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
- laminaat	X			Toilet met de volgende toebehoren			
<b>Woning - Keuken</b>				- toilet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletrolhouder	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- fontein	X		
				Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	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		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
grote pot met vijgenboom			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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. 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 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

