

# GAFFELSTRAAT 56 D ROTTERDAM



Vraagprijs € 395.000 k.k.

**Hartje Rotterdam**  
**74 m2 woonplezier**  
**2 slaapkamers**  
**Balkon**  
**Energie label B**



# WELKOM

## Wat een absolute topplek!

Wonen in het hart van de stad zonder in te leveren op ruimte of comfort — dat is precies wat dit appartement biedt.

Op de tweede verdieping van een portiekflat in een rustige zijstraat van de Nieuwe Binnenweg vind je dit fijn ingedeelde appartement van ca. 74 m<sup>2</sup>. Twee volwaardige slaapkamers, een lichte woonkamer met Frans balkon aan de voorzijde, een aparte keuken met toegang tot het balkon aan de achterzijde, en een berging in de onderbouw. Stadscentrum-wonen op een manier die écht werkt: dicht bij alles, maar met een eigen plek om tot rust te komen.

Hartje Rotterdam

De Gaffelstraat is een zijstraat van de Nieuwe Binnenweg — een van de levendigste straten van Rotterdam. Om de hoek vind je goede restaurants, dagelijkse boodschappenwinkels, koffietentjes en een divers aanbod aan winkels. Het Rotterdamse Museumpark en het Park bij de Euromast liggen op loopafstand, en ook het Dakpark — een stadspark op een voormalig overslaggebouw — is snel te bereiken. Voor wie de stad wil beleven zonder er volledig in op te gaan, is dit een ideale plek: levendig als je het wilt, rustig als je het nodig hebt.





WOONOPPERVLAKTE

74 m<sup>2</sup>

INHOUD

249 m<sup>3</sup>

OPPERVLAKTE BALKON

8 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1981

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

2



**TYPE WONING:**

appartement

**BALKONLIGGING:**

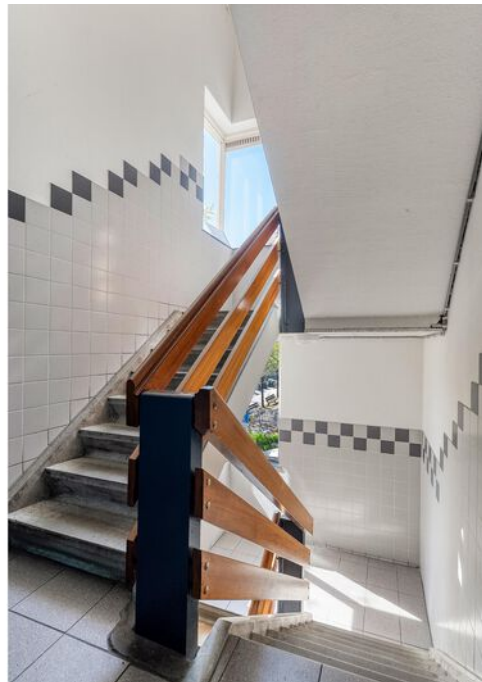
oost

**ENERGIELABEL:**

B

**OPLEVERING:**

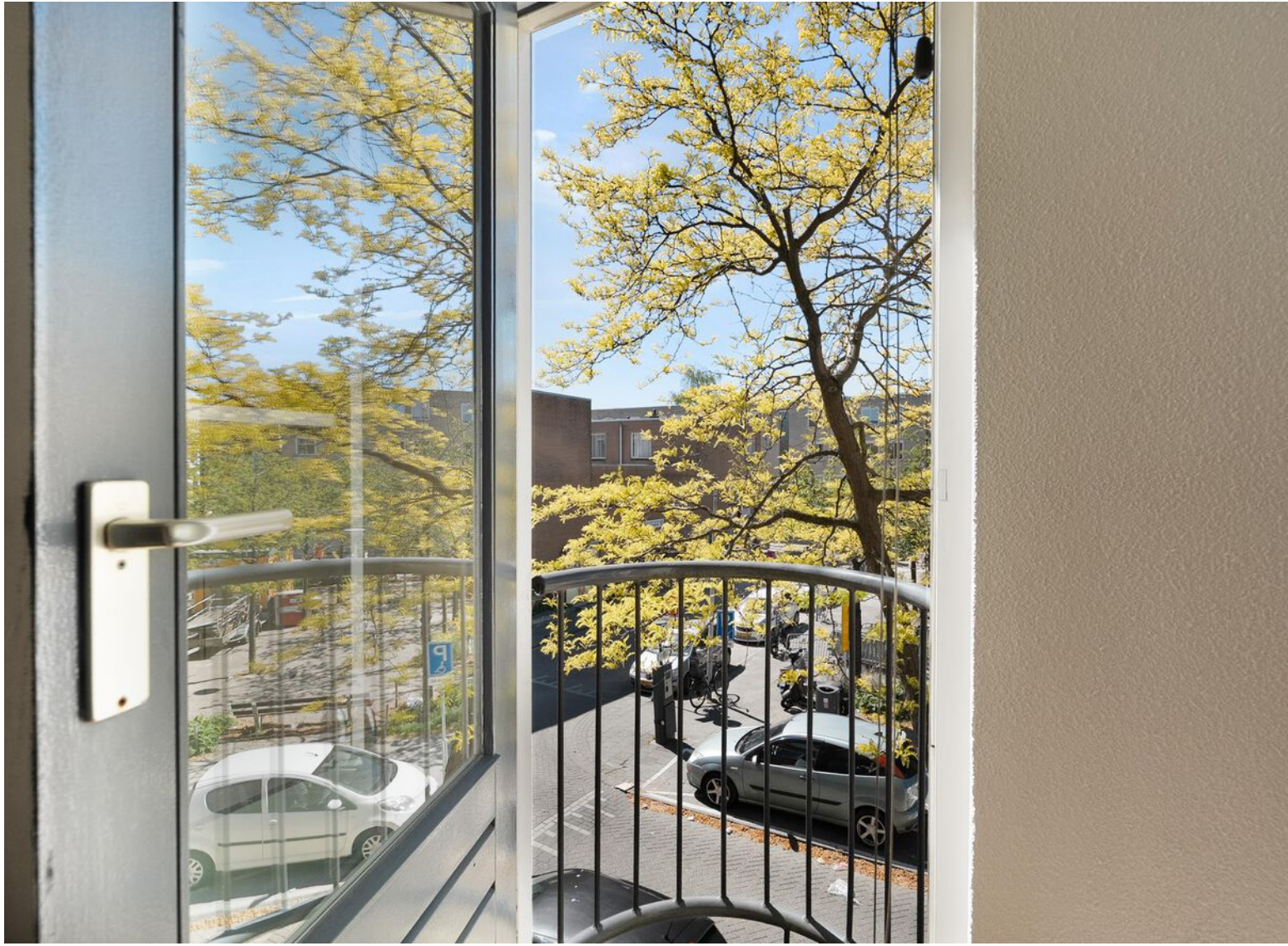
in overleg





Heerlijk licht en ruim  
opgezet appartement met  
zowel een balkon als een  
Frans balkon!





## OMSCHRIJVING

Op de begane grond stap je het portiek binnen, waar je de brievenbussen en het bellentableau aantreft. Via de trap loop je naar de tweede verdieping, waar je achter de voordeur de hal van dit appartement in loopt. Je hangt je jas op in de gangkast en loopt lekker de woonkamer in.

De heerlijk lichte woonkamer is met 30 m<sup>2</sup> een riant vertrek, ruim genoeg voor een zithoek én een gezellige eethoek. Je zou nog een extra hoekje kunnen creëren om lekker een boek te lezen, maar je kunt die hoek ook gebruiken voor bijvoorbeeld een piano zoals dat nu is gedaan. Echt een heerlijk ruimte woonkamer. Het Frans balkon en de grote raampartij aan de straatzijde laten mooi daglicht naar binnen vallen en geven uitzicht op de rustige Gaffelstraat en het pleintje voor de deur. Heerlijk om de deur even open te zetten en gewoon even lekker weg te staren.

Aan de achterzijde treffen we de ruime open keuken en die geeft toegang tot het balkon dat ook via de slaapkamer te bereiken is. Een moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en mooi ingebouwde verlichting. Er is een ingebouwde koelkast en vriezer, vaatwasmachine, gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven en een mooie grote wastafel met mengkraan. Tegenover het blok is een extra blokje gebouwd, iets minder diep, maar ruim genoeg voor de koffiemachine, waterkoker en het is een fijn extra werkblad met kastjes om wat in op te bergen.

Via de keuken stap je het balkon aan de achterzijde op — ca. 8 m<sup>2</sup> en gelegen op het oosten, koffie met zon in de ochtend. Een fijne plek om lekker buiten te eten of gewoon even bij te komen met een drankje en de krant of een goed boek.

Vanuit de hal bereiken we de twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is ca. 14 m<sup>2</sup>, ruim genoeg voor een tweepersoonsbed, nachtkastjes en een kledingkast. De tweede slaapkamer van ca. 9 m<sup>2</sup> en leent zich uitstekend als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Vanuit de hal hebben we toegang tot de moderne badkamer. Die is voorzien van een grote douche, een mooie waskom op een plak met mengkraan. Daaronder is nog een plank bevestigd voor wat badkamerspullen of eventueel schone handdoeken. Boven de wastafel hangt een spiegelkast. Tevens treffen we in de badkamer de aansluiting voor de wasmachine.

Vanuit de hal heb je daarnaast nog toegang tot het separate toilet en de meterkast. In de keuken is de CV-ketel mooi weggewerkt in een daarvoor bestemde kast waar je ook nog wat spulletjes kunt opbergen.

In de onderbouw van het gebouw beschikt dit appartement over een eigen berging van ca. 8 m<sup>2</sup> — handig voor de fiets, koffers en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Kortom: een compleet en centraal gelegen appartement dat precies biedt wat je zoekt als je van het stadsleven wilt genieten zonder te inleveren op rust of ruimte. Maak een afspraak voor een bezichtiging en kom zelf ervaren wat wonen op de Gaffelstraat betekent.

Parkeren: als bewoner van dit complex vraag je eenvoudig een abonnement aan voor Wijkstallingsgarage Nieuwe Binnenweg 2 waarvoor de kosten slechts € 36,40 per maand bedragen. En dat hartje centrum! Voor meer informatie Google je even op Wijkstallingsgarage Nieuwe Binnenweg 2.

Ons advies bij het kopen van uw nieuwe woning? Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

RE/MAX, it's the experience!

## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Type woning               | appartement |
| Aantal kamers             | 3           |
| Aantal slaapkamers        | 2           |
| Bouwjaar                  | 1981        |
| Oplevering en aanvaarding | in overleg  |

### ENERGIE & KOSTEN

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | B |
|---------------|---|

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

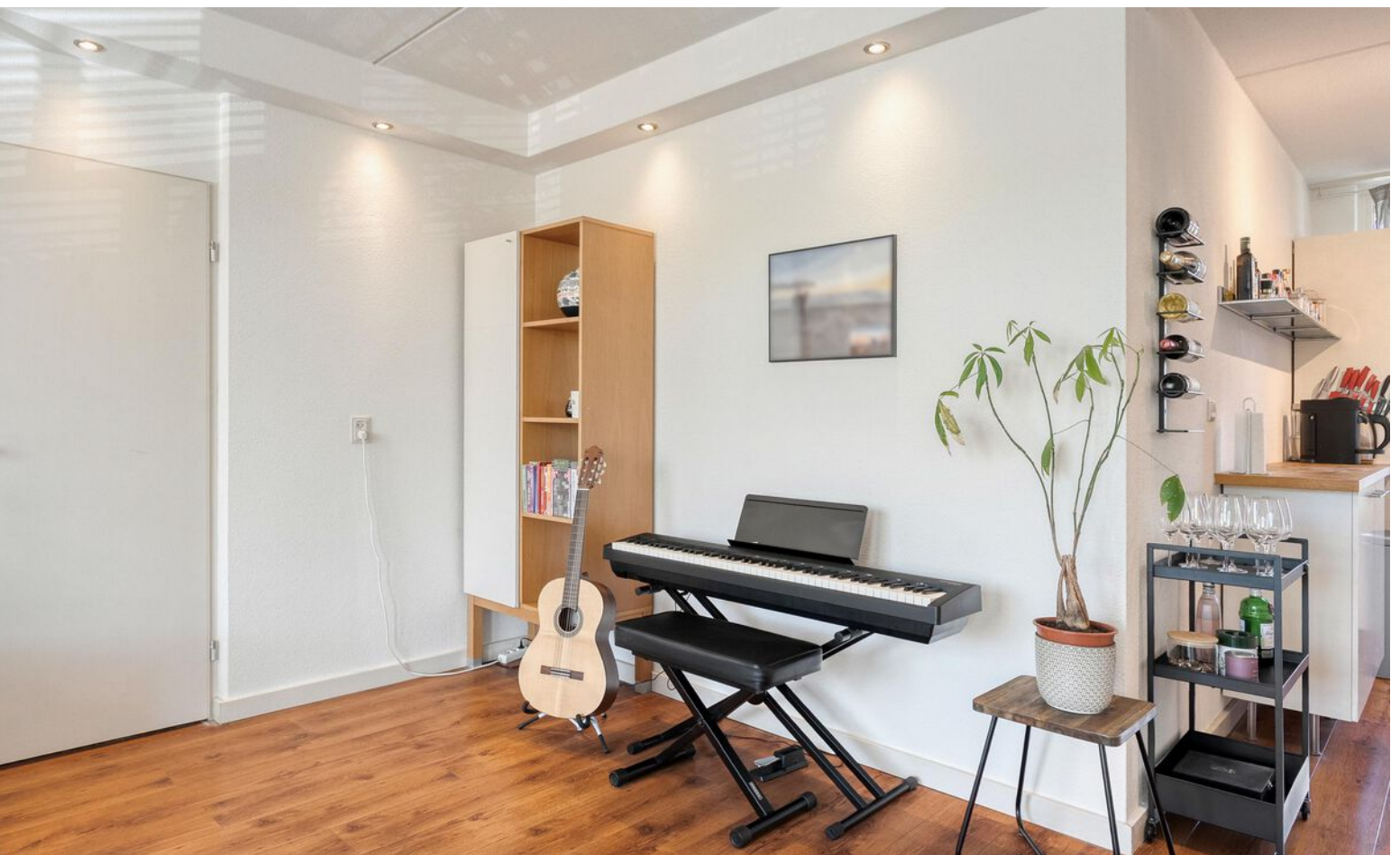
|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 74 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Inpandige bergruimte        | -                  |
| Externe bergruimte          | 8 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 8 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 249 m <sup>3</sup> |

### BIJZONDERHEDEN

- Balkon van 8 m<sup>2</sup> aan de achterzijde op het Oosten
- Externe bergruimte: ca. 8 m<sup>2</sup> (in onderbouw)
- Bouwjaar: 1981
- Energie label B (geldig tot 2036)
- Isolatie: dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbel glas
- Verwarming en warm water via CVV-ketel (Intergas HRE, 2016)
- Frans balkon aan de voorzijde
- Balkon aan de achterzijde (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 165,-
- Erfpacht tot 2078, afgekocht tot april 2058
- Oplevering in overleg

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.



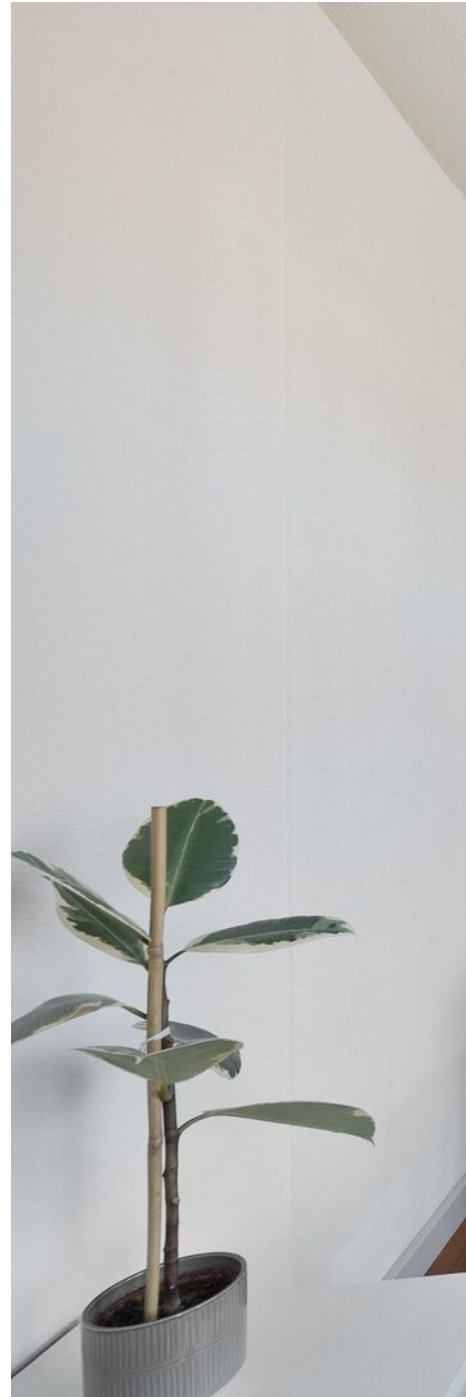






Heerlijk ruim balkon van 8 m2 op het Oosten. Dat is koffie in de ochtendzón!











Wat een toplocatie! Hartje centrum, een zijstraat van de Nieuwe Binnenweg!

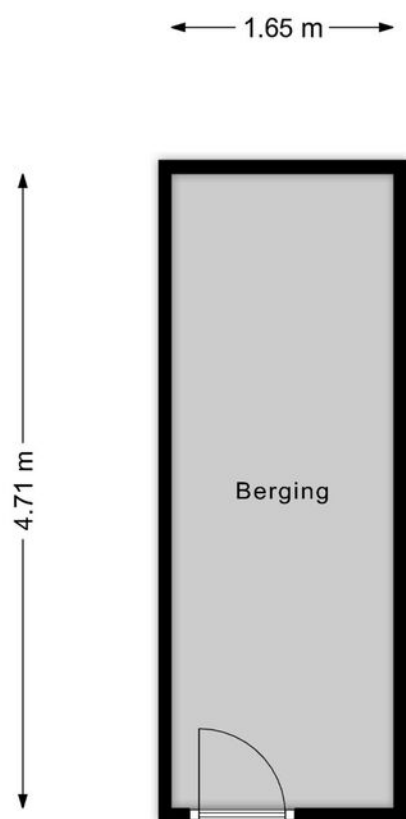


# PLATTEGROND



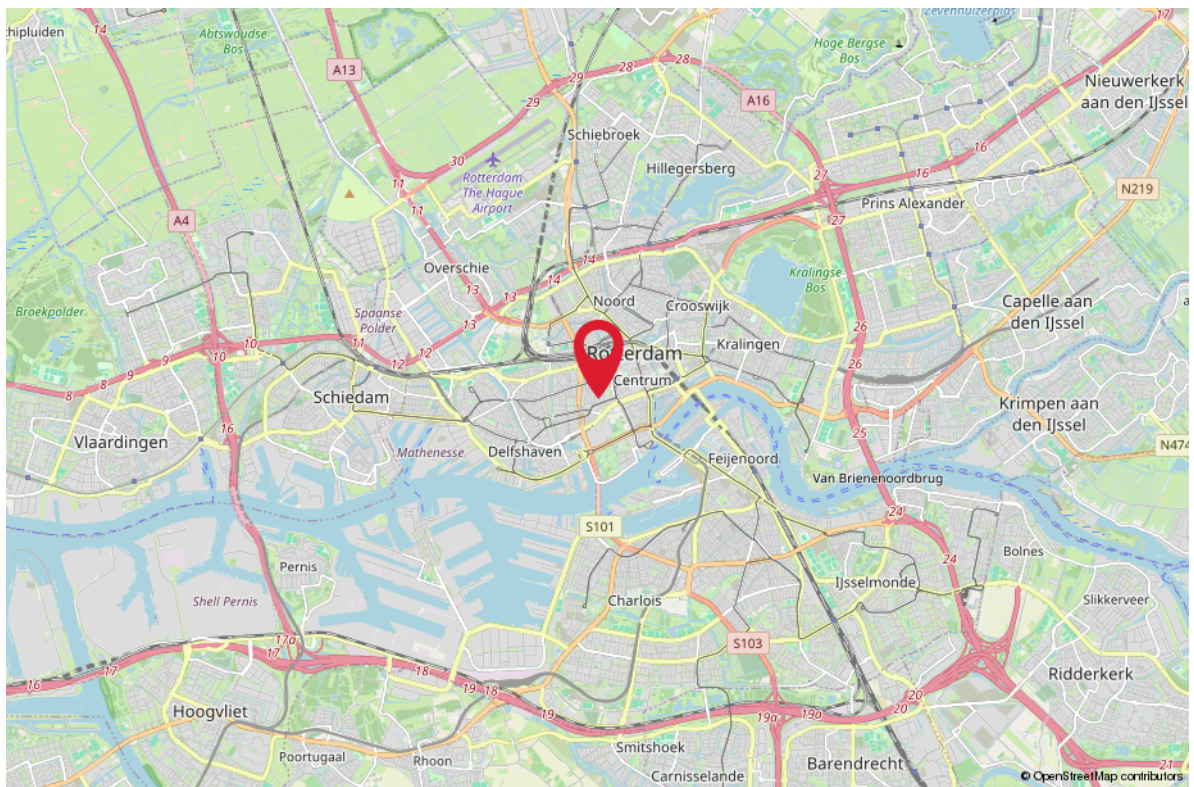
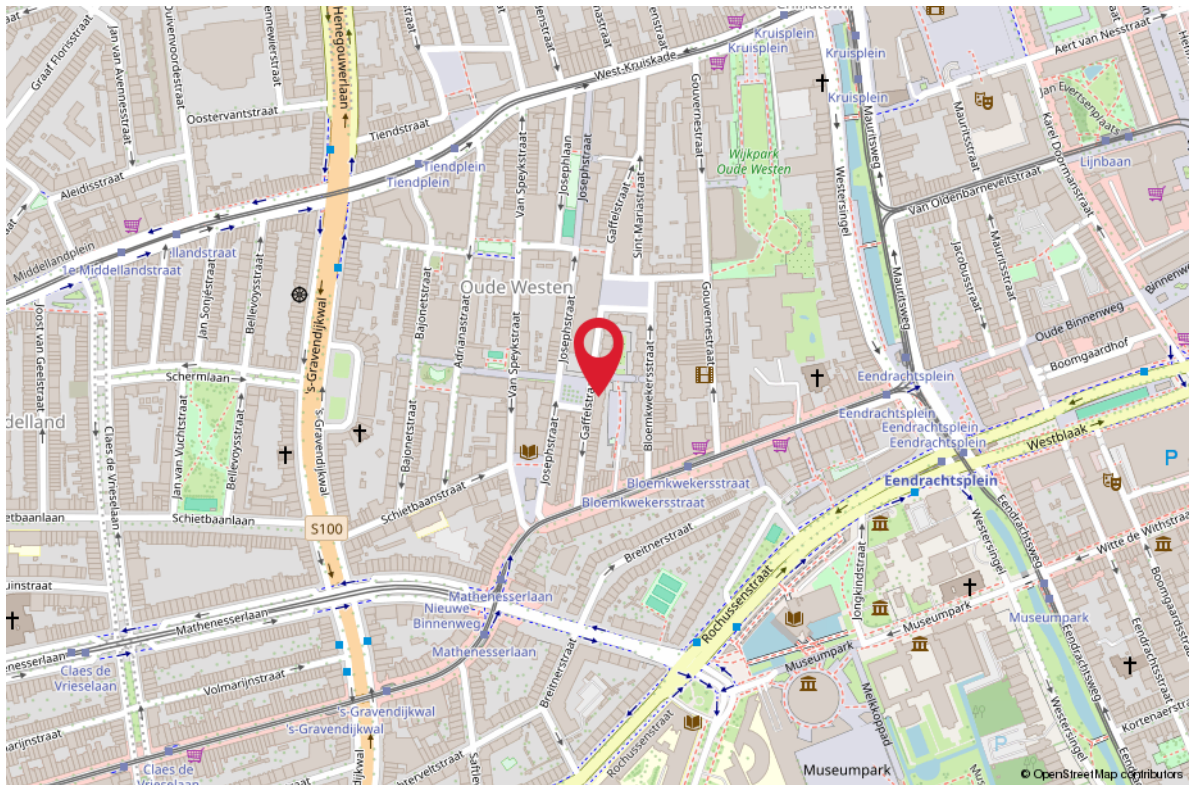
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING                             | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| - vloerlampen                            |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - TV wandmeubel                          | X             |          |              |
| - Meerdere plankjes aan de muur          | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING   | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - Spiegelkast en Kast aan de muur                                  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |

# 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.

## BEDENKIJD

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.

## WAARBORG SOM/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 bouwkwiteit 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

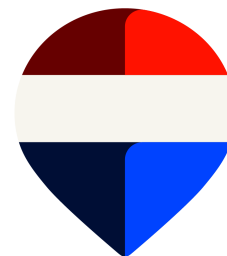


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

# AANTEKENINGEN



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



**Rob Riekwel**  
[info@fabwestnederland.nl](mailto:info@fabwestnederland.nl)  
06 55 18 09 87

- 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



## Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.nl

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 | 0180-615233

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

Vastgoed  
Ned.

funda