

**Rotterdam**  
Christoffelkruid 61



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 498.000,- 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.



Desley>  
van Dorp>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08  
dvandorp@vanherk.nl

# Omschrijving

## KOPERS OPGELET!

In de geliefde wijk Ommoord ligt deze volledig gemoderniseerde en instapklare 5-kamer tussenwoning met zowel een voor- als achtertuin. De afgelopen jaren is er bijzonder veel aan de woning vernieuwd, waardoor u hier zonder verbouwing in kunt. De fraai aangelegde en zonnige achtertuin op het zuid-westen beschikt over een vrijstaande stenen berging. De ruime woonkamer geniet van veel natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een aangename en lichte leefruimte. Dankzij energielabel B woont u hier bovendien zuinig en comfortabel. De woning beschikt over vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, en is uitgerust met maar liefst drie airco's die zowel koelen als verwarmen. Daarnaast is de ligging bijzonder gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen, zoals veel openbare autolaadpalen. Uitvalswegen A16 en A20, diverse basisscholen, sportverenigingen, openbaar vervoer in de vorm van trein, metro en bus, recreatiegebieden, winkelcentrum Hesseplaats, Alexandrium Shopping Center en de Megastores bevinden zich letterlijk om de hoek.

**LIGGING:** De woning is gelegen in de Kruidenbuurt van Ommoord, een groene en kindvriendelijke wijk met diverse voorzieningen in de directe omgeving. U vindt hier scholen, winkels, openbaar vervoer en recreatiemogelijkheden zoals de nabijgelegen Zevenhuizerplas, Kralingse bos en de Bergse bossen. Metro en NS Intercity station op loopafstand. U bent hierdoor snel in het centrum van Rotterdam, maar ook zo in Utrecht.

## INDELING:

### BEGANE GROND

Via de zorgvuldig ingerichte en beplante voortuin, voorzien van stroom- en watervoorziening, bereikt u de entree van de woning. De centrale hal biedt toegang tot alle vertrekken. Bij binnenkomst treft u een ruime entree met voldoende plaats voor een garderobe, naast de meterkast. Vanuit de hal zijn tevens het in 2021 gemoderniseerde hangtoilet met fonteintje, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer bereikbaar.

# Omschrijving

De in 2021 grotendeels gemoderniseerde woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en beschikt over grote raampartijen, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Over de volle breedte van de gevel is recent een elektrisch zonnescerm geplaatst. Dankzij de royale afmetingen zijn er diverse indelingsmogelijkheden. De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer in Hongaarse punt motief en voorzien van een airco (koelen én verwarmen, geplaatst in 2025), waardoor de ruimte in elk seizoen comfortabel is. De eveneens in 2021 vernieuwde open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het kookeiland vormt een gezellige centrale plek en nodigt uit om plaats te nemen aan de bar. De keuken is daarnaast voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, koel-/vriescombinatie, oven, magnetron en vaatwasser. Tevens beschikt de keuken over een praktische opbergkast.

Vanuit de keuken is de circa 12 meter diepe achtertuin bereikbaar. De tuin is gelegen op het zuid-westen, waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten. Verder beschikt de tuin over een vrijstaande stenen berging en een achterom.

## EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van circa 12 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De grootste van de twee is voorzien van een airco (koelen én verwarmen, geplaatst in 2021). Aan de voorzijde bevindt zich nog een slaapkamer van circa 10 m<sup>2</sup>, eveneens uitgerust met een airco (koelen én verwarmen, geplaatst in 2025).

Tussen de slaapkamers bevindt zich een praktische inloopkast die uitstekend dienstdoet als extra berg- en kledingruimte – een fijne en veelzijdige plus voor het dagelijks gebruik.

De badkamer is in 2024 volledig verplaatst en gemoderniseerd. De ruimte is volledig

betegeld, voorzien van comfortabele vloerverwarming en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en ligbad.

## TWEEDE VERDIEPING

In 2024 is de zolder volledig opgeknapt en is er een dakkapel geplaatst, waardoor een volwaardige tweede verdieping is gerealiseerd. Op de overloop bevinden zich de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup>.

Verkoper aan het woord:

Wij zijn geboren en getogen in de Kruidenbuurt en wonen hier inmiddels met veel plezier met onze twee kinderen. Wat deze buurt zo bijzonder maakt is het groene, bijna dorpse karakter binnen Rotterdam – je kent je burens, de kinderen spelen veilig op straat en alles wat je nodig hebt ligt om de hoek. De afgelopen jaren hebben we met veel zorg en aandacht ons huis volledig naar onze hand gezet: van een compleet vernieuwde keuken en woonkamer tot een nieuwe badkamer en een opgeknapte zolder met dakkapel. Doordat onze werkkring is verhuisd nemen we helaas afscheid, maar we laten een huis achter waar écht alles klaar is; je hoeft alleen nog je koffer uit te pakken. We gunnen de volgende bewoners hier net zoveel woongeluk als wij hebben gehad.

# Omschrijving

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1970;
- Woonoppervlakte circa 125 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op circa 153 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Instapklare woning – de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd:
  - 2021: keuken, woonkamer en toilet beneden grotendeels gemoderniseerd;
  - 2024: badkamer verplaatst en volledig gemoderniseerd, inclusief vloerverwarming;
  - 2024: zolder volledig opgeknapt en voorzien van een dakkapel;
- Drie airco's (koelen én verwarmen): woonkamer en slaapkamer voorzien geplaatst in 2025, grote slaapkamer achterzijde geplaatst in 2021;
- Centrale verwarming en warmwatervoorziening door middel van CV-ketel (Intergas, bouwjaar 2011);
- Zeer goed onderhouden;
- Energie label B;
- Oplevering in overleg.

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 gebruiksofficiële oppervlakte. 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

**125 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1970**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**153 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	424 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1970
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2011)
Isolatie	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

Christoffelkruid 61

## Postcode/plaats

3068 RC Rotterdam

## Sectie/perceel

Sectie B, nummer 7617

## Kadastraal eigendom

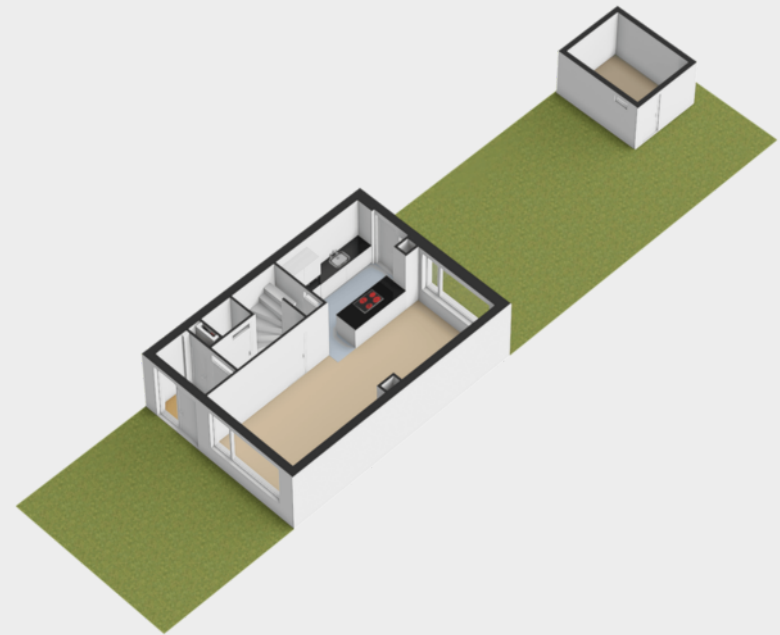
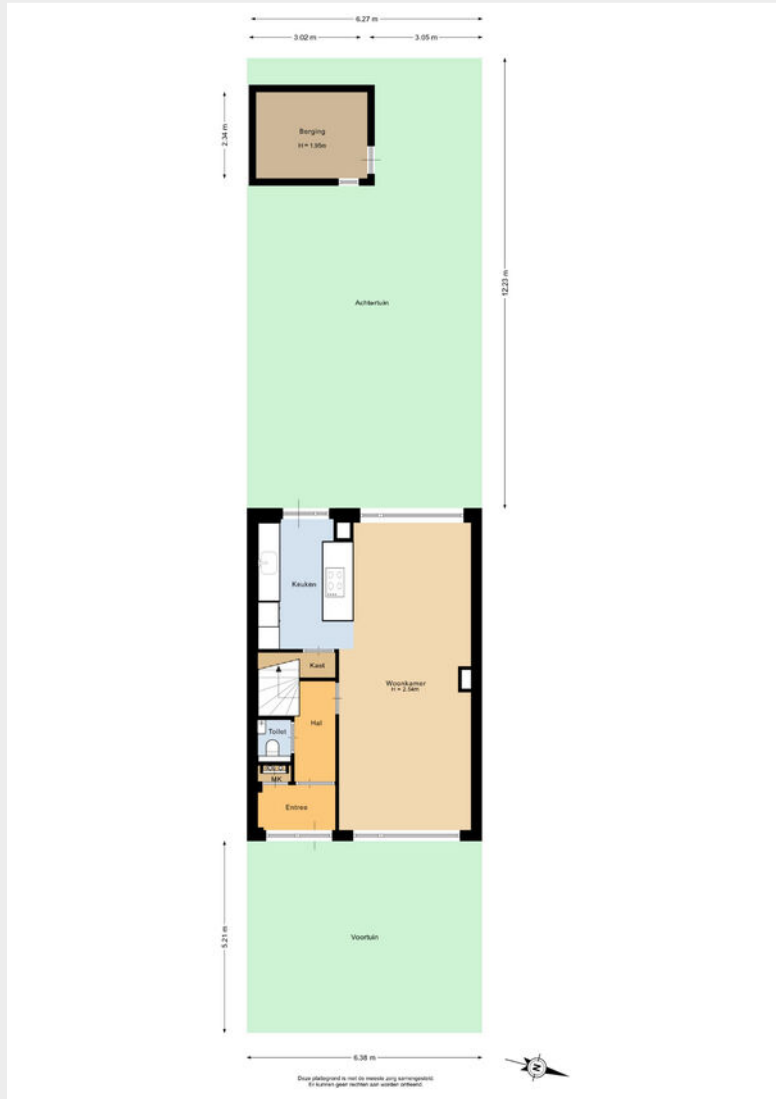
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

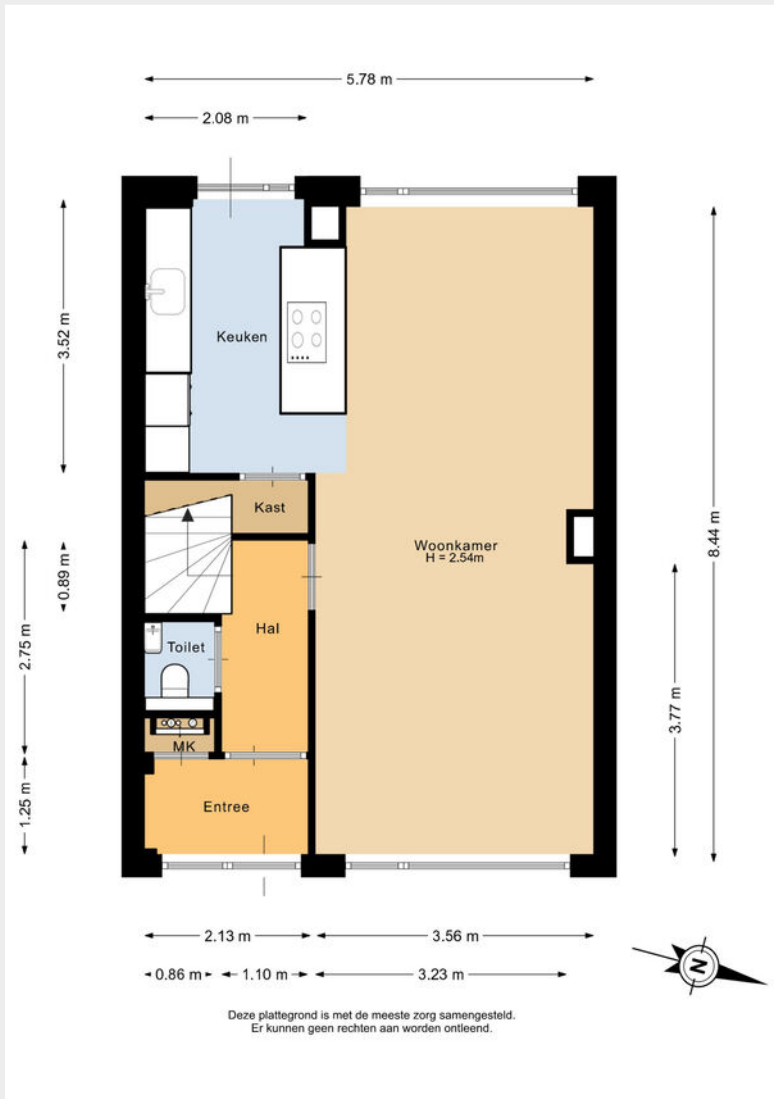
153 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



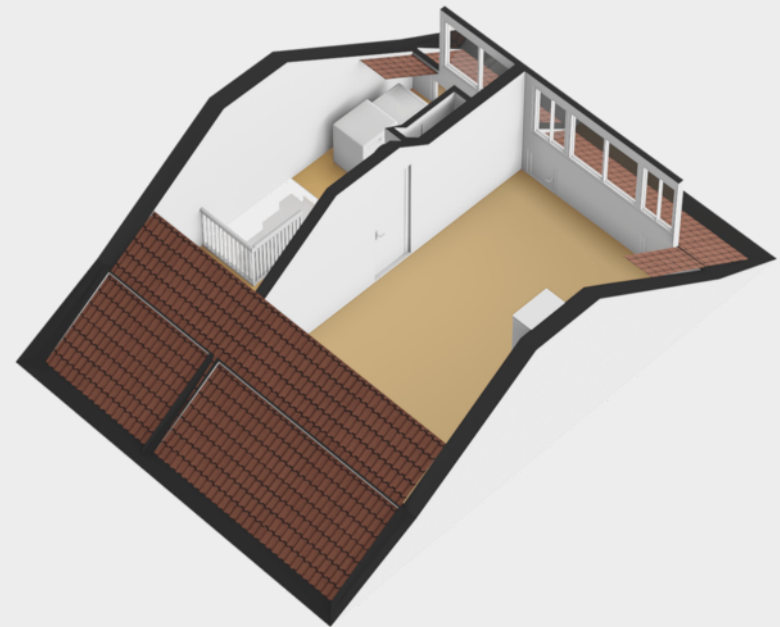
# Plattegrond



# Plattegrond

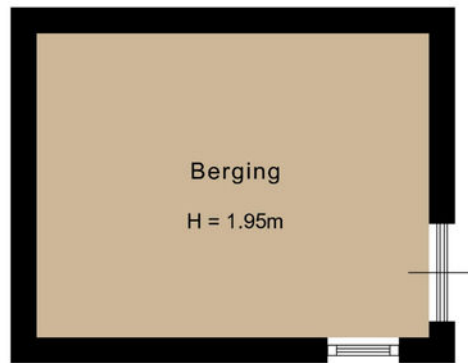


# Plattegrond



# Plattegrond

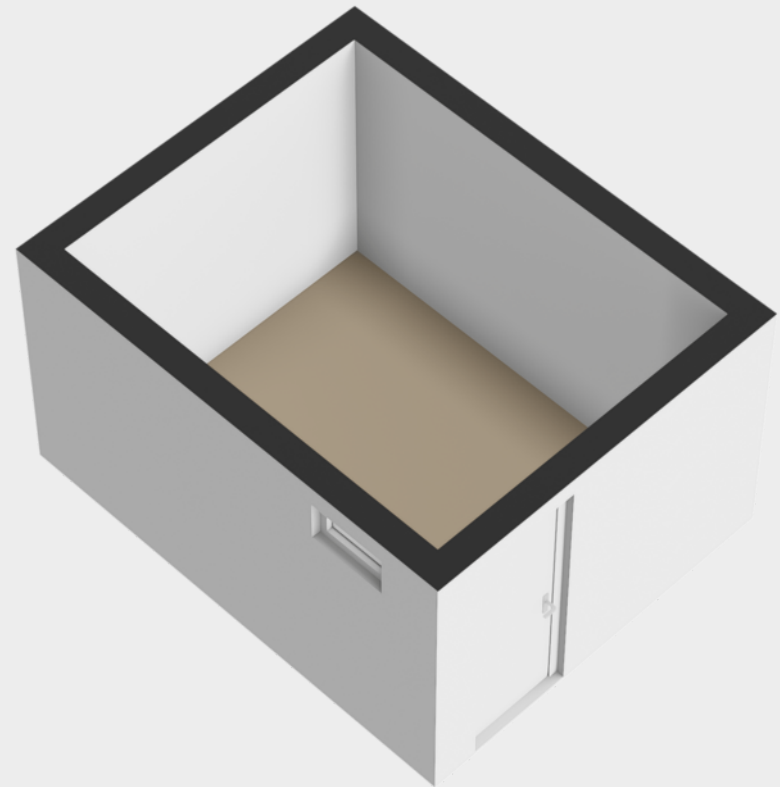
3.02 m



2.34 m



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				- laminaat	X		
Radiatorafwerking	X			Overig, te weten			
Verlichting, te weten				- Huisnummer bord met achternaam		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- Tuinslanghaspel achtertuin		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- 3x plafondventilatoren in de slaapkamers	X		
- losse (hang)lampen		X					
- Alle HUE lampen en aanverwante bediening		X		<b>Woning - Keuken</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Kledingkasten in de kleding kamer, PAX kast zolder	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- TV meubel	X			- kookplaat	X		
				- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- rolgordijnen	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
- Gordijn kleine kinderkamer		X		- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- vloerbedekking	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
- ligbad	X			Buitenverlichting	X		
- douche (cabine/scherm)	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- wastafel	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- wastafelmeubel	X						
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>							
(Voordeur)bel	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
<b>Tuin - Inrichting</b>							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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

