

# NOORDERHAVENKADE 71 B ROTTERDAM



Vraagprijs € 300.000 k.k.

**Stijlvol gerenoveerd appartement in Blijdorp**  
**Supergoed ingedeeld**  
**ca. 48 m2 woonplezier**  
**Eerste verdieping met balkon**  
**Energie label C**



# WELKOM

## Wat een topappartement!

Wonen in een buurt waar alles klopt en alles binnen handbereik is — bestaat dat? Op de Noorderhavenkade 71 B is het antwoord volmondig ja.

Fantastisch en uitermate slim ingedeeld, een klassieke voor-tussen-achter. En dat met een zonnig balkon op het zuidwesten en een ligging midden in een van de meest geliefde plekjes van Rotterdam-Noord. Een woning waar je rust vindt zonder iets in te leveren op stadse dynamiek.

### Blijdorp

Je woont hier op een van de fijnste plekken van Rotterdam-Noord. Jazeker, je mag Blijdorp zeggen, want de grens van Bergpolder en Blijdorp ligt precies aan de overkant van de straat! Je dagelijkse boodschappen doe je waarschijnlijk op het Stadhoudersplein, waar je beschikt over een supermarkt, drogist, schoenmaker en slijter. De Bergselaan zit vol met leuke winkeltjes voor een kop koffie, een bos bloemen of een lastminute cadeau. Ook vind je er volop mogelijkheden om eten af te halen en gezellige cafés en restaurantjes om even neer te strijken.

Het Vroesenpark ligt op loopafstand — hoe fijn is dat! Lekker voor een wandeling met een kop koffie, een glas wijn bij het Vroesenviljoen of een barbecue met vrienden in het park. Voor de sportieveling is een rondje hardlopen om het park geweldig en pak je met de racefiets zo de polder.





WOONOPPERVLAKTE

48 m<sup>2</sup>

INHOUD

172 m<sup>3</sup>

BALKONOPPERVLAKTE

3 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1934

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

1



**TYPE WONING:**  
appartement

**BALKONLIGGING:**  
West

**ENERGIELABEL:**  
C

**OPLEVERING:**  
in overleg





Heerlijk licht woonkamer!





## OMSCHRIJVING

Je komt heerlijk de Noorderhavenkade opgereden door de brede opzet van de straat, de mooie Blijdorpse gevels en het plantsoen in het midden dat aanvoelt als een park. Een straat waar je je thuis voelt vanaf de eerste keer dat je hem inrijdt.

Via het portiek nemen we de trap naar de eerste verdieping en stappen we achter de voordeur de hal binnen. Een prettige lange hal, waarin je je jas ophangt en dan lekker de woonkamer inloopt. De woonkamer ligt aan de voorzijde. Wat een fijne, lichte ruimte! Door de grote raampartij kijk je prachtig uit over de straat en het groen van het plantsoen, en doordat je op de eerste verdieping zit heb je geen directe inkijk.

De wanden zijn netjes afgewerkt en de en-suite geeft het geheel een speels en karakteristiek accent. In de voorkamer zet je je bank neer, je tv-meubel, en is er meer dan genoeg ruimte voor een fijne leesfauteuil. Echt een relaxruimte.

De en-suite die de voor-, tussen- en achterkamer van elkaar scheidt doet dat op een hele natuurlijke manier. Daardoor heb je echt afzonderlijke ruimtes en dat voelt heel rustig. De tussenkamer is nu de eetkamer, die komt zo perfect tot z'n recht. Naast een eettafel kun je er een bureautje kwijt en een leuke kast. Boven de en-suite heb je wat bergruimte voor de dingen die je niet zo vaak gebruikt.

Vanuit de tussenkamer loop je de slaapkamer aan de achterzijde in. Een mooie grote ruimte waar je plek hebt voor een groot tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Een hele fijne rustige plek met uitzicht op de groene achtertuinen. Mocht je je bed een beetje teveel in het zicht vinden staan, dan kun je er nog voor kiezen halfhoge kastjes neer te zetten of bijvoorbeeld een roomdivider.

Vanuit de slaapkamer lopen we door naar de keuken. Een fijne moderne keuken, voorzien van losse koelkast, vriezer, oven, gaskookplaat en wasmachineaansluiting. Een keuken waar je je dagelijkse maaltijd zonder gedoe op tafel zet en waar je werkblad genoeg ruimte biedt voor je koffiemachine en wat extra spullen. De koelkast is verwerkt in een nis waarboven de cv-ketel uit 2018 is geplaatst.

Vanuit de keuken stap je het balkon op. Dit is zo'n plekje waar je in het voorjaar voor het eerst weer met je kop koffie in de zon zit, je tomatenplantjes verzorgt en 's avonds met een wijntje het laatste licht meepakt. Het balkon ligt op het zonnige zuidwesten, wat betekent dat je tot in de avond profiteert van de zon.

Terug in de hal hebben we toegang tot de badkamer. Modern, en doordat een deel van de hal bij de badkamer is getrokken erg ruimtelijk! De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, toilet en fonteintje. Compact en functioneel ingedeeld, precies wat je nodig hebt.

We zeiden al dat er in dit appartement heel slim is omgegaan met de ruimte. Een deel van de hal is bij de badkamer getrokken, maar aan de kant van de entree van het appartement is nog best veel ruimte van de hal overgebleven zodat daar de aansluiting van de wasmachine is gecreëerd. Optimaal gebruik van de ruimte, want zo staat hij niet meer in de weg!

Kortom

Een sfeervol appartement met karakter, op de eerste verdieping, in een van de meest geliefde wijken van Rotterdam-Noord. Een ligging waar je weinig hoeft te missen, een balkon op het zuidwesten en de prettige rust van een hogergelegen woonlaag. Plan een bezichtiging en ervaar het zelf.

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	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1934
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

Energie label	C
---------------	---

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	48 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Inhoud	172 m <sup>3</sup>

### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1934
- Eigen grond
- Woonoppervlakte: ca. 48 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte (balkon): ca. 3 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 172 m<sup>3</sup>
- Type: appartement, eerste verdieping van een portiekflat
- Voorzien van dubbele beglazing
- Energie label C (geldig t/m 17-04-2036)
- Verwarming en warm water via cv-ketel (2018)
- Balkon op het zuidwesten
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 75,-
- Parkeren doe je met een parkeervergunning à € 9,50 per maand
- 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.











# PLATTEGROND



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

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
--	--	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

(Klok)thermostaat	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.

## 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.

## 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

## **OUERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit 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

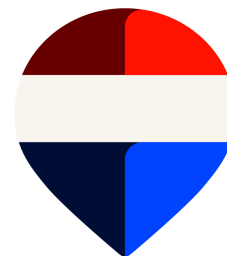


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

# AANTEKENINGEN



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

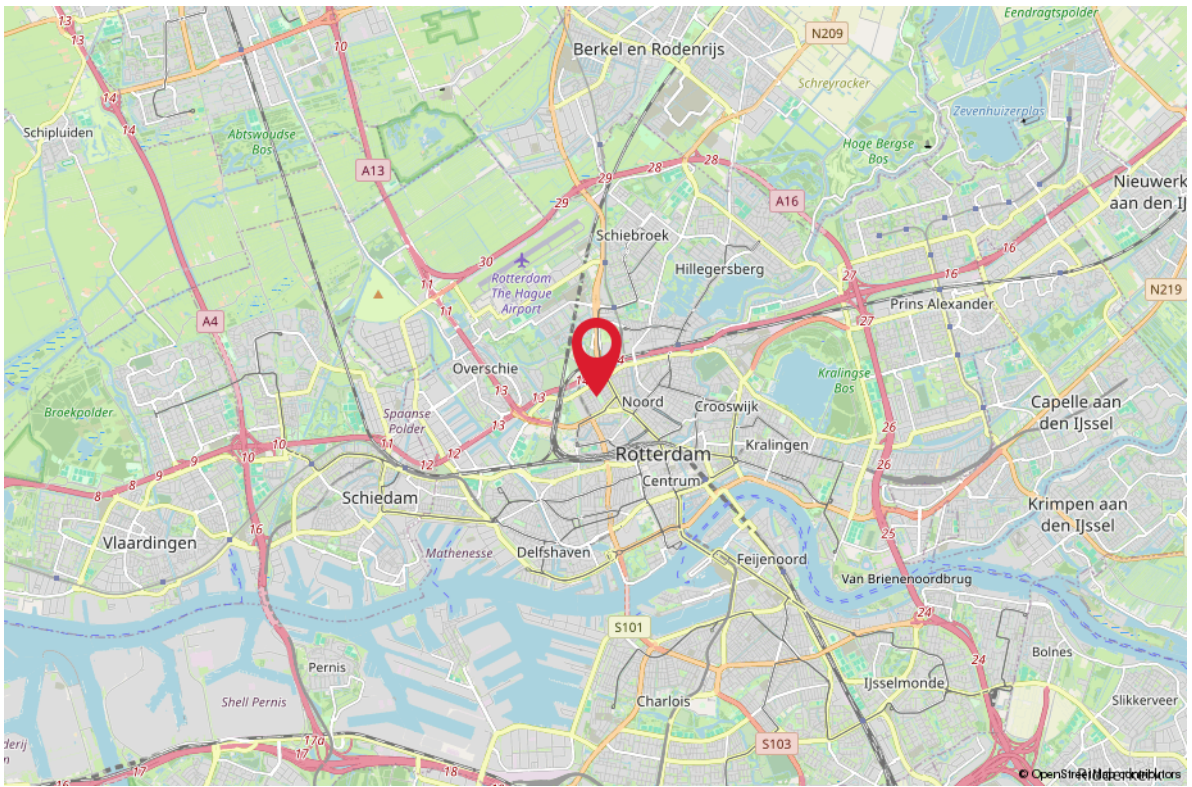
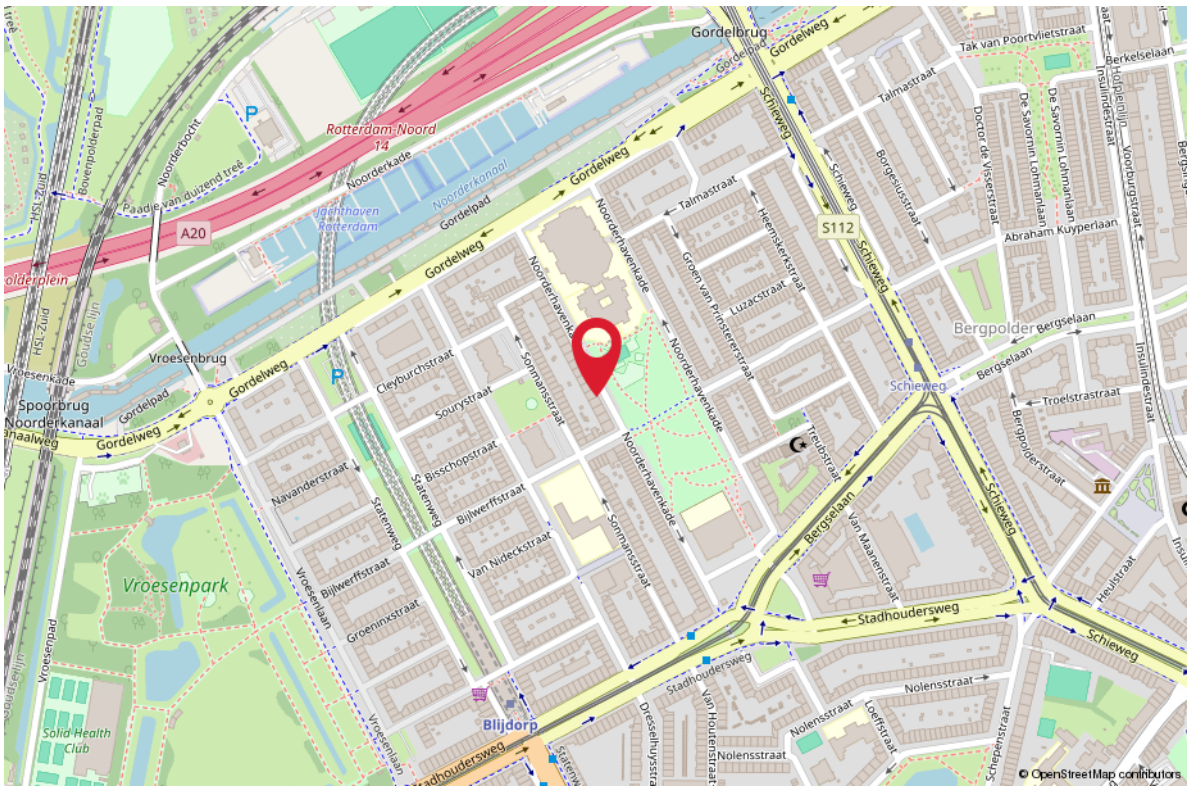
## Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



**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

# LOCATIE OP DE KAART



# 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



## Team van den Ende

Makelaar/Taxateur

06-41349676

teamvandenende@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