

Rotterdam

Passiebloem 9



te>koop>

Vraagprijs
€ 625.000,- 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

Deze royale uitgebouwde hoekwoning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een fijne manier. Met een woonoppervlakte van circa 134 m², een dubbele garage, parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's op eigen terrein en een zonnige tuin op het zuidwesten biedt deze woning alles wat je zoekt voor comfortabel wonen. De woning is zowel aan de achterzijde als aan de zijkant uitgebouwd, waardoor er opvallend veel leefruimte is ontstaan. Een ideale gezinswoning met volop mogelijkheden voor werken aan huis of een hobbyruimte. Ook levensloopbestendig is bij deze woning mogelijk.

BEGANE GROND:

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte deze woning biedt. Door de uitbouwen aan de zij- en achterzijde is een royale leefruimte ontstaan met volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een woonkamer met comfortabele zithoek en een grote eethoek. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht en geven de woning een prettige en open sfeer.

Dankzij de extra ruimte is er voldoende flexibiliteit voor verschillende woonwensen, zoals een speelhoek, werkplek of extra zitruimte. Op de begane grond bevond zich voorheen de keuken. De aansluitingen zijn nog aanwezig, waardoor deze ruimte indien gewenst opnieuw als keuken kan worden ingericht. Dit biedt extra flexibiliteit voor toekomstige woonwensen of een alternatieve indeling van de woning. Ook een extra slaapkamer op de begane grond behoort tot de mogelijkheden.

Op de begane grond bevindt zich een toilet en een riante bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.

Tevens is er toegang tot de beide garages.

Omschrijving

DUBBELE GARAGE EN PARKEREN OP EIGEN TERREIN:

Een van de grote pluspunten van deze woning zijn de twee garages welke van binnenuit bereikbaar zijn. Beide beschikken over een elektrische garagedeur en biedt naast ruimte voor auto's ook volop plek voor opslag, hobby's of fietsen.

Daarnaast is er op de oprit ruimte om maar liefst drie auto's op eigen terrein te parkeren. Dat zorgt voor veel gemak in het dagelijks gebruik en benadrukt het royale karakter van deze woning.

FIJNE TUINEN EN ZONNIGE LIGGING:

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin, waardoor je rondom de woning een prettig gevoel van ruimte en vrijheid ervaart. De achtertuin ligt op het zuidwesten, zodat je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Er is voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren of de tuin verder naar eigen wens in te richten. Een fijne plek om buiten te ontspannen en optimaal van het wooncomfort te genieten.

1E VERDIEPING:

Op deze verdieping bevindt zich thans de woonkamer met aangrenzend de keuken. De keuken beschikt over alle benodigde apparatuur waaronder een koel-vriescombinatie, vaatwasser, combimagnetron, oven, afzuigschouw en een inductie kookplaat. De huidige keuken krijgt nog een vernieuwde uitstraling. Verkoper heeft reeds een afspraak gepland staan om de keuken te laten wrappen, waarbij de koper de mogelijkheid krijgt om een kleur naar eigen smaak te kiezen. Hierdoor ontstaat een frisse en eigentijdse uitstraling die aansluit bij persoonlijke woonwensen.

2E VERDIEPING:

Op deze verdieping treffen we twee ruime slaapkamers welke beide voorzien zijn van een kastwand. Een van de slaapkamers is daarnaast voorzien van een airco. Centraal op deze verdieping vindt u het separate toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel.

DUURZAAM EN GOED ONDERHOUDEN:

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij deze woning. De woning is voorzien van zonnepanelen, pellet- en houtkachels, airconditioning en rondom kunststof kozijnen. Daarnaast is de woning op diverse onderdelen extra geïsoleerd, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort en lagere energielasten.

Op de begane grond zorgt de pelletkachel voor extra sfeer en comfort, terwijl op de eerste verdieping een karaktervolle Bullejan houtkachel aanwezig is. Deze combinatie van duurzaamheid en sfeer maakt de woning bijzonder aangenaam om in te wonen.

Het energielabel A is bijzonder voor een hoekwoning uit 1973 en laat zien dat er de afgelopen jaren zorgvuldig is geïnvesteerd in verduurzaming en onderhoud. Ook de cv-combiketel uit 2014 draagt bij aan het comfortabele gebruik van de woning.

CENTRALE EN GROENE WOONOMGEVING:

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie met winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen in de directe omgeving. Hierdoor heb je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Omschrijving

Daarnaast bevinden zich recreatiegebieden en groene voorzieningen op korte afstand, wat zorgt voor een prettige balans tussen rust, ruimte en bereikbaarheid. Een fijne woonomgeving voor wie comfortabel en centraal wil wonen.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte circa 134 m² (exclusief de twee garages);
- Perceeloppervlakte circa 273 m²;
- Dubbele garage met elektrische garagedeuren;
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Rondom voorzien van kunststof kozijnen;
- Voorzien van energielabel A;
- Cv-combiketel uit 2014;
- De keuken wordt nog gewrapt in een kleur naar keuze van de koper;
- Deels eigen grond en deels gelegen op erfpacht grond waarvan de canon is afgekocht tot 01-03-2090;
- Oplevering in overleg de voorkeur van verkoper is 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

134 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

273 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	273 m ²
Inhoud	587 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2015)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas







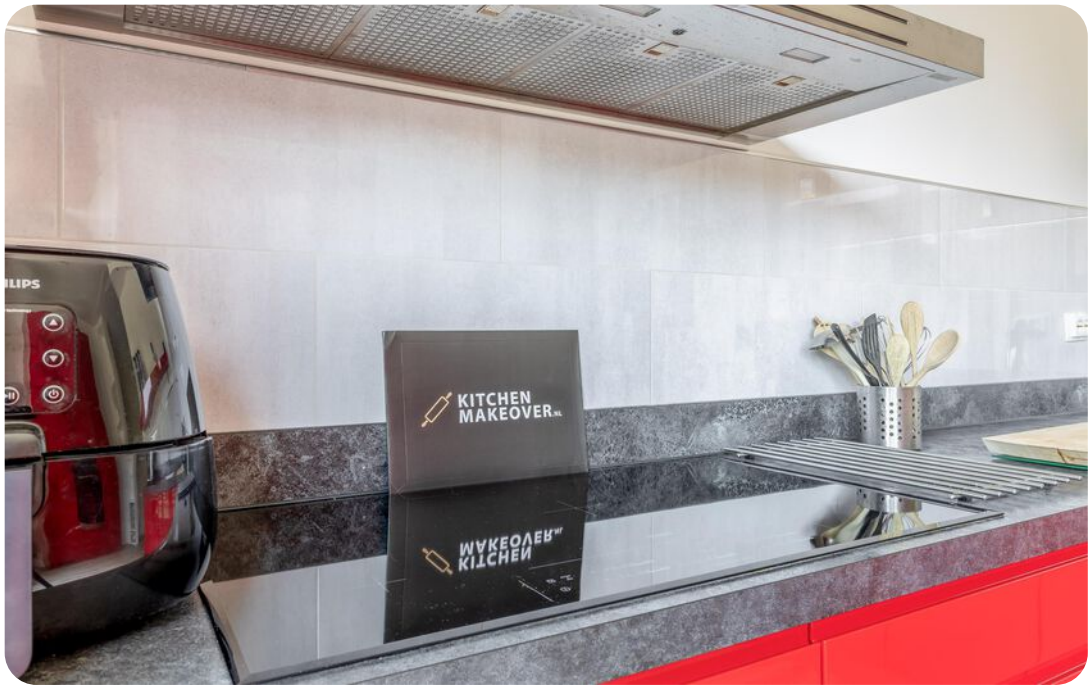
































Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale gegevens

Adres

Passiebloem 9

Postcode/plaats

3068 AJ Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie B, B, nummer 5481, 7261

Kadastraal eigendom

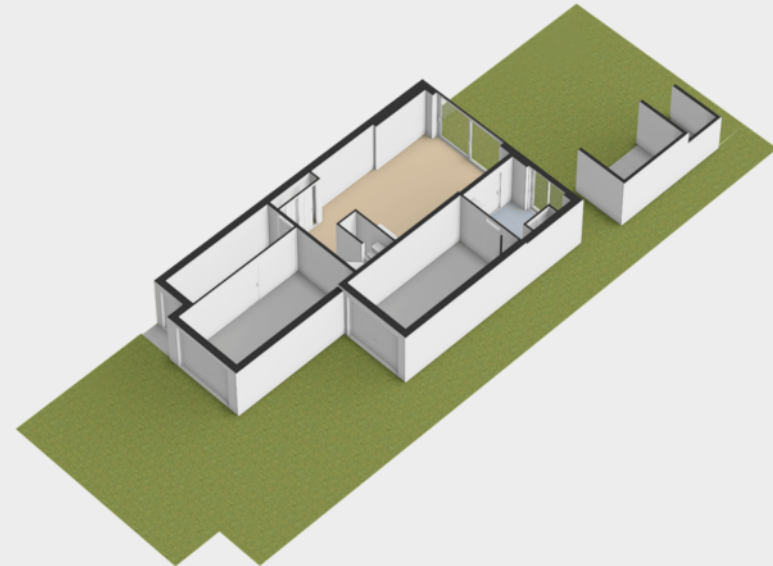
Eigendom belast met erfpacht en opstal, Volle eigendom

Perceelpervlakte

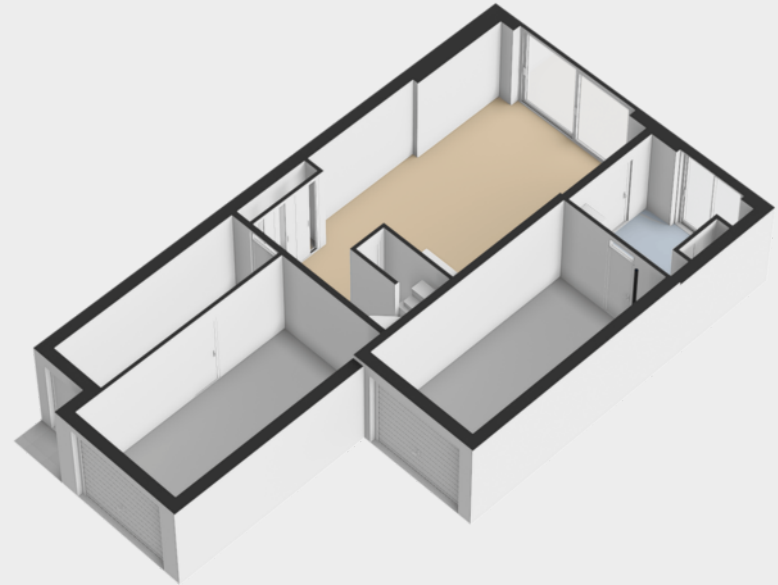
273 m²



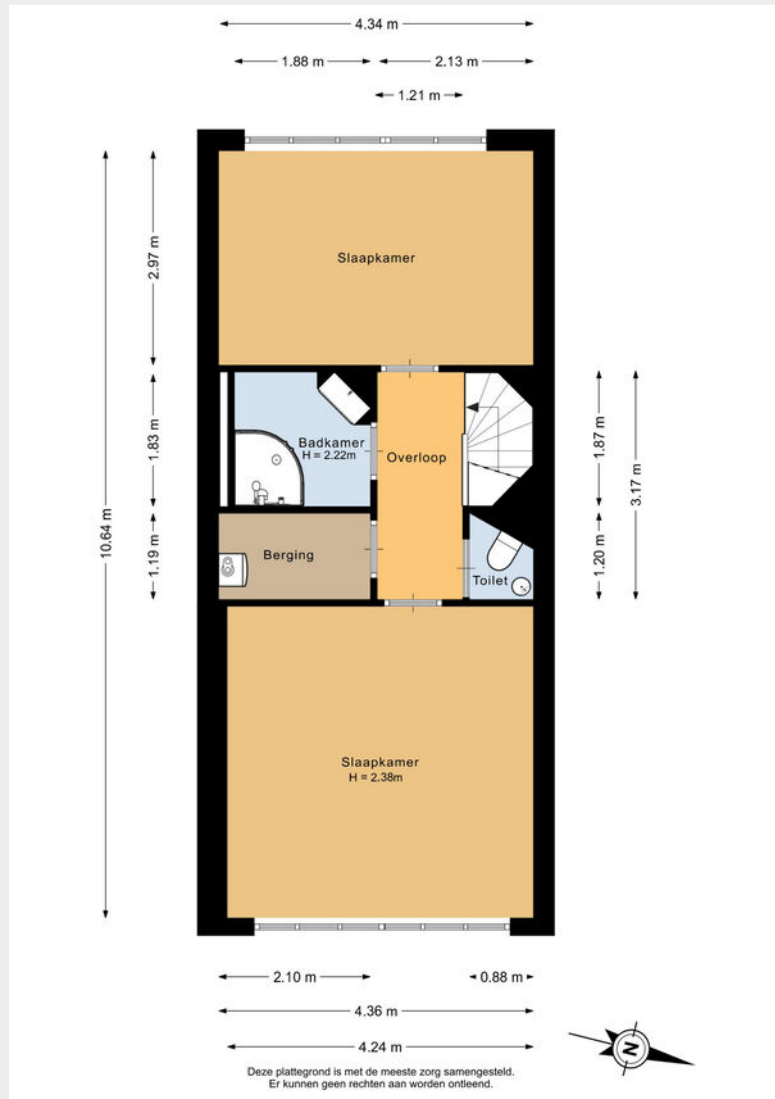
Plattegrond



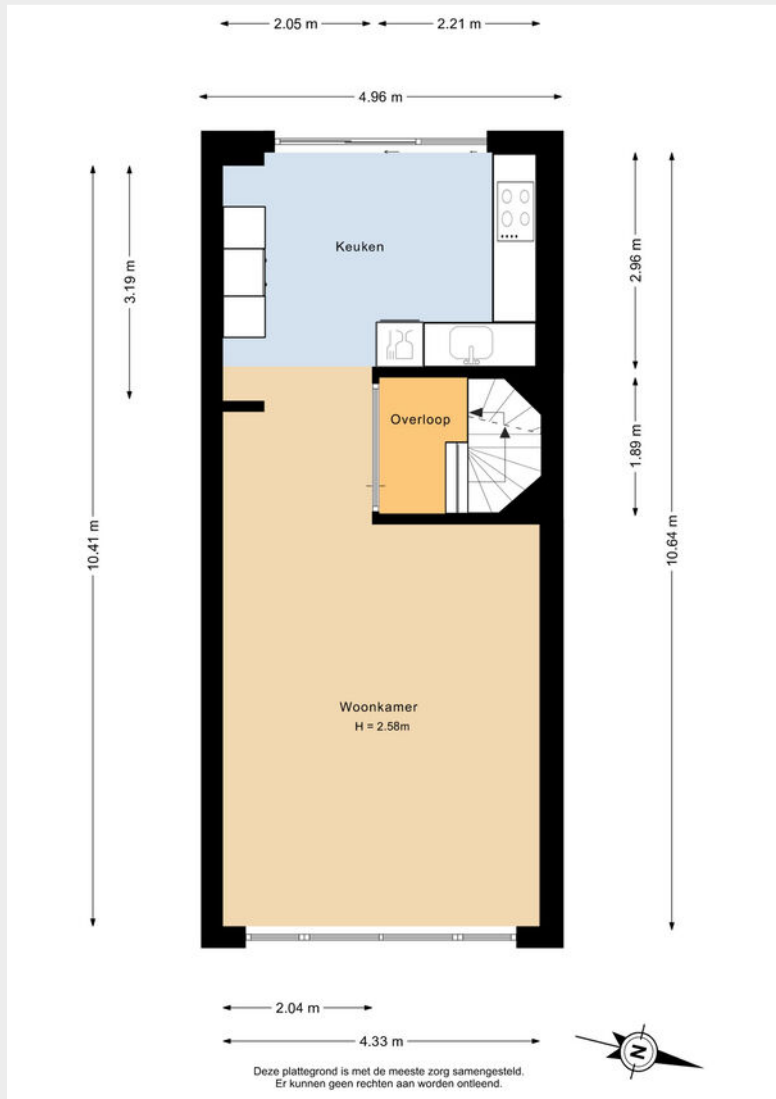
Plattegrond



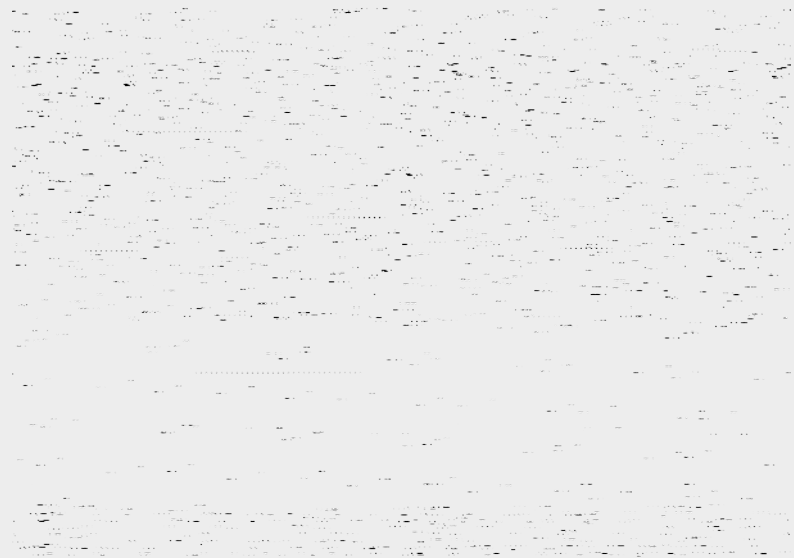
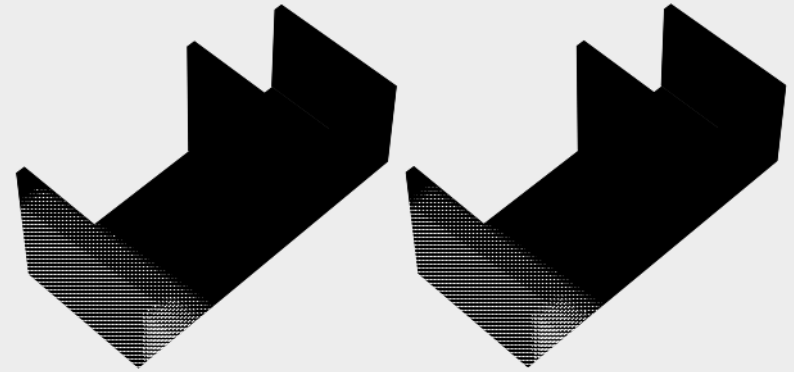
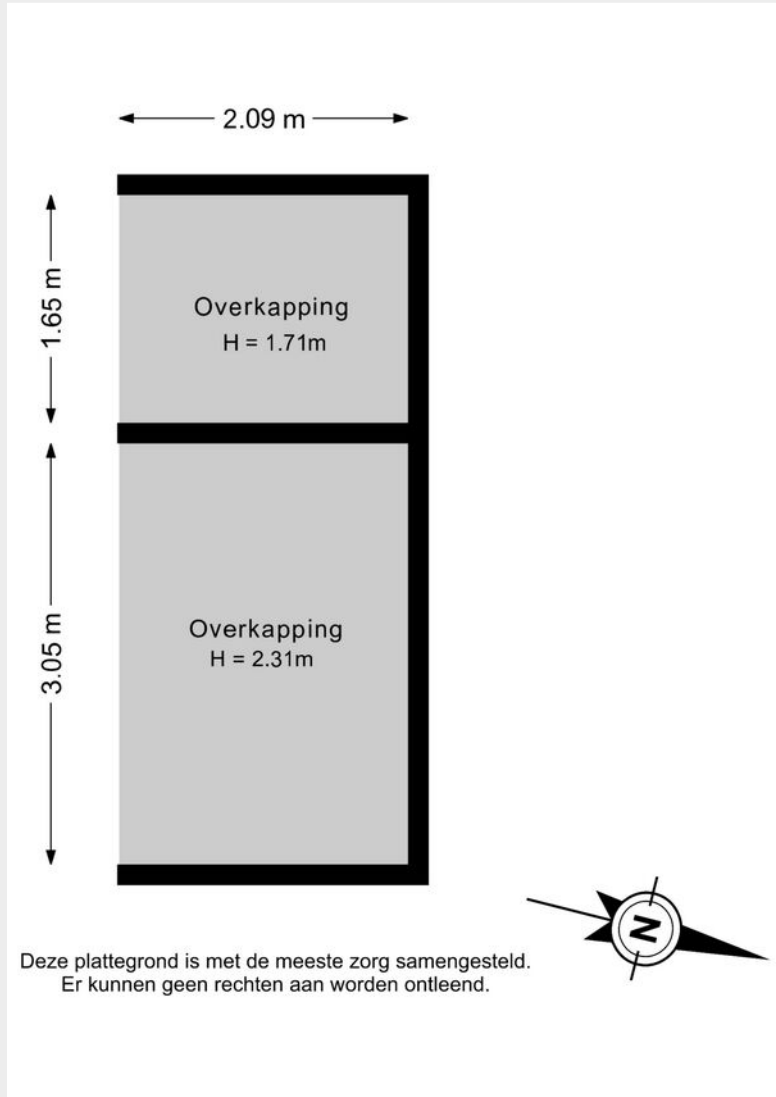
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Houtkachel	X			Overig, te weten			
Radiatorafwerking	X			- Pelletkachel in kamer beneden	X		
Verlichting, te weten				- Waterfilter in keuken		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- Houtkachel in garage			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- Waterontharder			X
- losse (hang)lampen	X						
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- Kledingkast in slaapkamer voorzijde woning			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Kast in achter slaapkamer	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- (gas)fornuis	X		
- gordijnrails	X			- afzuigkap	X		
- gordijnen	X			- magnetron	X		
- vitrages	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- lamellen	X			- koelkast	X		
- Hor aan voorzijde woonkamer	X			- koel-vriescombinatie		X	
				- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- vloerbedekking	X						
- laminaat	X			Woning - Sanitair/sauna			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren				Waterslot wasautomaat			
- toilet	X					X	
- toiletrolhouder	X			Zonnepanelen			X
- toiletborstel(houder)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- fontein	X			- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- douche (cabine/scherm)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Beplanting	X		
- planchet	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletrolhouder	X			Tuin - Bebouwing			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Kluis		X					
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		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. Beziichtiging 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

