

Rotterdam
Boeierstraat 18 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 259.000,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam 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.



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl

Omschrijving >

Instapklaar en licht 3-kamerappartement met slimme indeling in Oud-Mathenesse!

Dit is zo'n huis waar je als starter direct blij van wordt! In 2013 heeft er een slimme verbouwing plaatsgevonden waarbij goed is nagedacht over de indeling. Dat merk je aan alles: de ruimtes sluiten logisch op elkaar aan en iedere vierkante meter wordt optimaal benut.

De afwerking is verzorgd en modern, waardoor je hier zonder klussen kunt starten. De huidige eigenaar heeft het appartement keurig onderhouden en in 2024 nog een grote plus toegevoegd met een nieuwe, luxe keuken. Dit maakt het geheel helemaal van deze tijd en klaar voor de volgende bewoner.

LICHTE WOONKAMER MET FIJN BALKON

De woonkamer is gelegen aan de oostzijde en valt direct op door de grote raampartijen en de prettige lichtinval. Hier geniet je in de ochtend en vroege middag van het daglicht, wat zorgt voor een fijne en rustige sfeer in huis.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het grootste balkon. Een fijne plek om je dag te beginnen met een kop koffie of om even buiten te zitten. De combinatie van binnenruimte en buiten maakt dit een verlengstuk van je woonkamer.

Aansluitend aan de woonkamer vind je de keuken, die in 2021 volledig is vernieuwd. Deze is voorzien van alles wat je nodig hebt: een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een combioven met warmhoudplaat. Een strakke, zwarte keuken waarmee je helemaal bij de tijd bent en van alle gemakken voorzien.

TWEE SLAAPKAMERS EN TWEEDE BALKON

Aan de westzijde van het appartement bevinden zich de twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en kastruimte en vormt een fijne plek om tot rust te komen.



Omschrijving >

De tweede slaapkamer is wat compacter en ideaal als werk-, logeer- of zelfs (toekomstige) kinderkamer. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het tweede balkon, gelegen op het westen. Hier geniet je juist van de middag- en avondzon. Zo heb je altijd de keuze tussen zon of schaduw, afhankelijk van het moment van de dag.

De badkamer en het separate toilet zijn praktisch ingedeeld en bevinden zich naast de keuken. De badkamer is voorzien van een douche in bad, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.

FIJNE WOONOMGEVING MET TOEKOMSTPOTENTIEEL

Oud-Mathenesse is zo'n buurt waar je voelt dat er iets gebeurt. Rustig wonen met veel ruimte en groen, maar ondertussen volop in ontwikkeling. Juist die combinatie maakt dit een plek die steeds meer mensen weten te vinden.

Je woont hier comfortabel met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Supermarkten, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Daarnaast zit je zo in het centrum van Rotterdam of op de uitvalswegen. Ideaal voor wie centraal wil wonen, maar niet midden in de drukte.

Wat deze locatie écht interessant maakt, is de ligging vlak bij het M4H-terrein (Merwe-Vierhavens). Dit voormalige havengebied transformeert in rap tempo naar een levendig en creatief stadsdeel. Denk aan hippe horeca, werkplekken, evenementen en straks ook nieuwe woonconcepten. Dit gebied trekt steeds meer ondernemers en bewoners aan en geeft de hele omgeving een sterke impuls.

Oud-Mathenesse ligt daarmee direct aan de rand van een wijk die volop in opkomst

is. Dat zie je nu al terug in de sfeer en dat ga je de komende jaren alleen maar sterker merken. Wonen hier betekent niet alleen fijn wonen vandaag, maar ook slim kiezen voor de toekomst.

Een buurt waar rust, bereikbaarheid en groei samenkomen; precies wat veel starters zoeken.

KENMERKEN:

- Bouwjaar 1950
- Oppervlakte 57 m²
- Externe berging in kelder ca. 8 m²
- Instapklaar
- Licht appartement
- Slim ingedeeld 3-kamer appartement
- 2 Balkons (totaal 6 m²) op oost én westen gesitueerd
- Ligging: rustige straat met voldoende groen in de buurt in de wijk Oud-Mathenesse
- Energielabel: D
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen en dubbele (HR++) beglazing
- Verwarming en warm water middels CV-installatie (Nefit/2013)
- VvE-bijdrage: ca. € 143,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt, gezien het bouwjaar, een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen
- Oplevering: in overleg (juli/augustus 2026 bespreekbaar)

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

57 m²



Bouwjaar

1950



Slaapkamers

2

Soort	portiekwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	57 m ²
Inhoud	190 m ³
Bouwjaar	1950
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dubbel glas























Virtueel > bezichtigen >

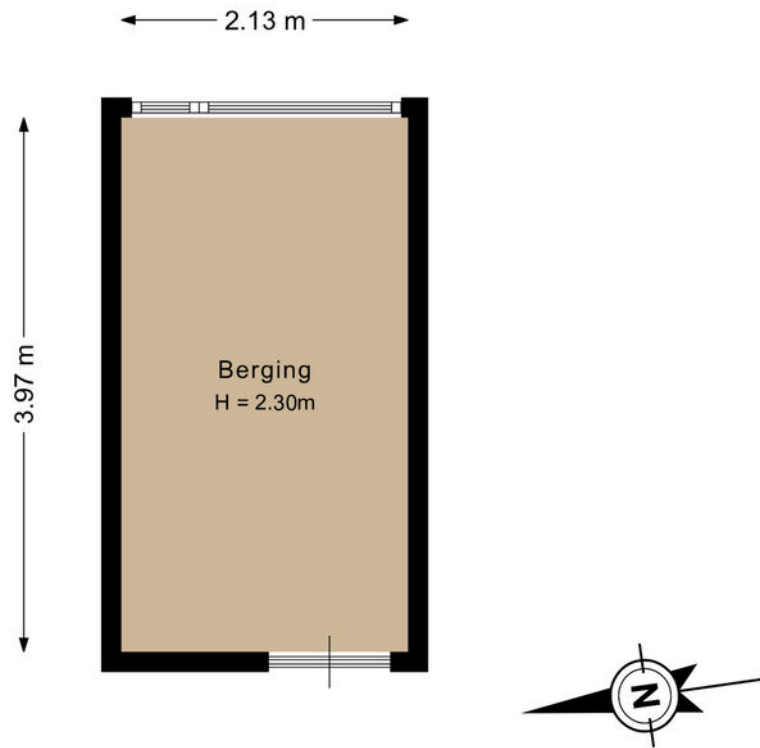
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



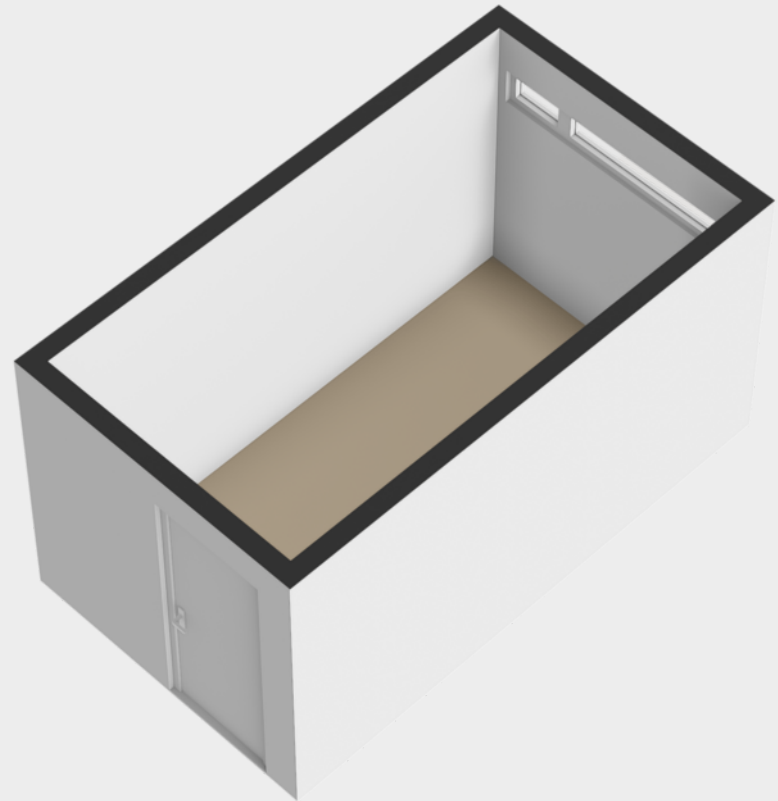
Plattegrond



Plattegrond



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



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 Rotterdam en vergoten 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. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. 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
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@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.

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.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



NShannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Daan>
de Neve>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@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 Burgelijk 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

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

