

TE KOOP

Einsteinplaats 1007

Rotterdam



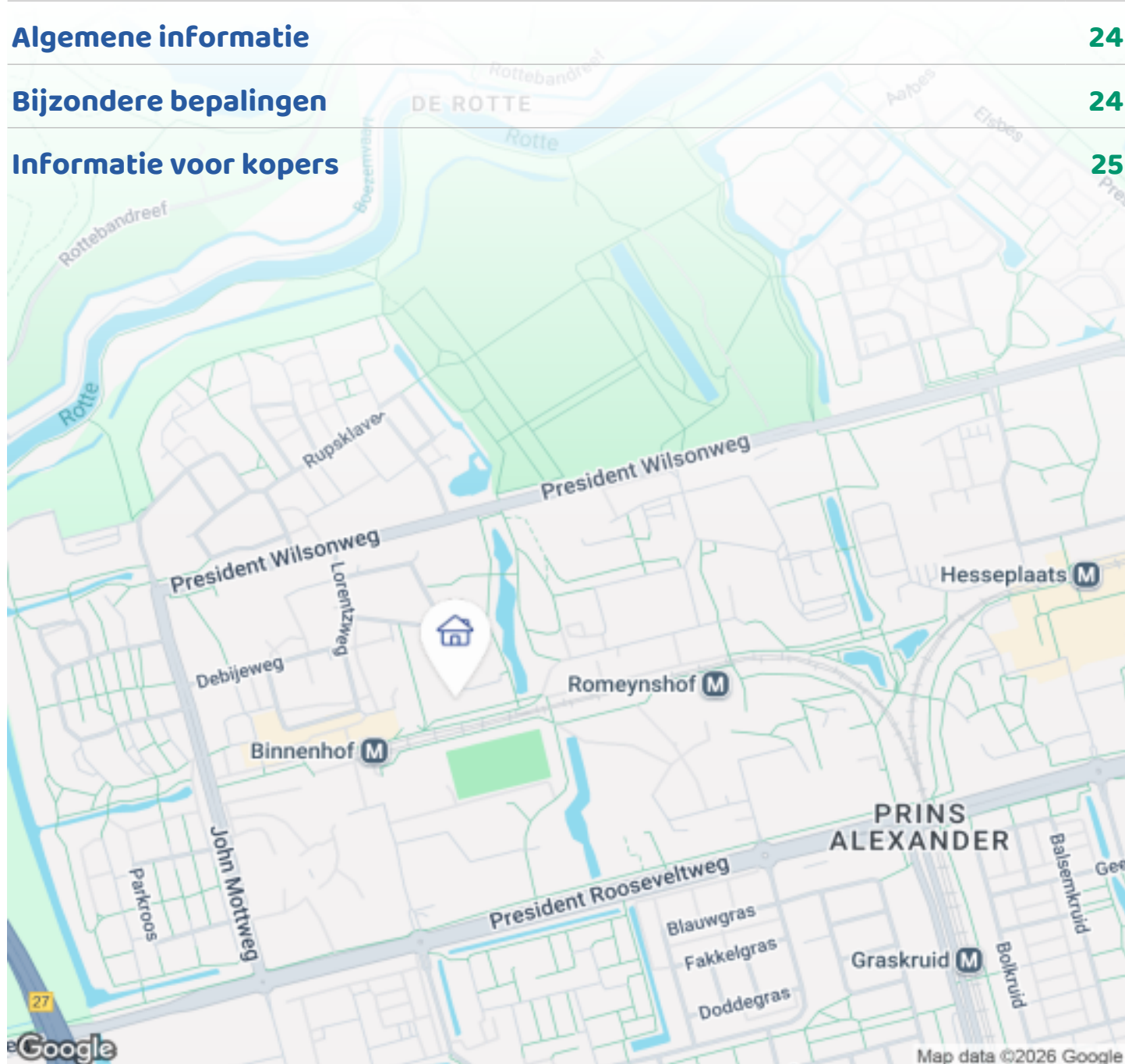
Vraagprijs

€ 330.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Einsteinplaats 1007, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



*English below

Topverdieping 4-kamerappartement met 3 slaapkamers, moderne badkamer en ruim balkon in Rotterdam-Ommoord

Korte introductie

Topverdieping, drie slaapkamers en een moderne badkamer aan de Einsteinplaats 1007. Dit lichte 4-kamerappartement van circa 87 m² ligt op de 8e en bovenste verdieping van het Einstein-complex in Rotterdam-Ommoord, met een ruim balkon, eigen berging, twee liften, energielabel C en gratis parkeren rondom het gebouw.

Met een vraagprijs van € 330.000 k.k. biedt deze woning een sterke combinatie van ruimte, comfort en bereikbaarheid: drie slaapkamers, een modern afgewerkte badkamer, een praktische keuken en Binnenhof metrostation op korte loopafstand.



Woningbrochure: Einsteinplaats 1007, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Beschrijving

Welkom aan de Einsteinplaats 1007 in Rotterdam.

Dit ruime 4-kamerappartement ligt op de 8e en bovenste verdieping van het Einstein-complex. De woning heeft circa 86,7 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een balkon van circa 11,4 m² en een eigen externe berging van circa 5,4 m². De woning is gelegen op eigen grond en maakt deel uit van een actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van circa € 277.

Via de centrale entree met brievenbussen en twee liften bereik je de 8e verdieping. De voordeur opent naar een ruime hal met toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamers, badkamer, separaat toilet en interne berging.

De woonkamer is licht en ruim opgezet, met voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een volwaardige eethoek. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven toegang tot het brede balkon. Het balkon biedt ruimte voor een zitje, planten en een rustige buitenplek met uitzicht over de omgeving.

De separate keuken is modern uitgevoerd met witte fronten, een zwart werkblad, gaskookplaat, oven, afzuigkap en koelkast/vriezer. De keuken is praktisch ingedeeld en staat via een doorkijk in verbinding met de woonkamer. Voor kopers die een open woonkeuken wensen, is de indeling geschikt om verder te openen.

De woning beschikt over drie slaapkamers. Slaapkamer 1 ligt aan de voorzijde van de woning en is geschikt als hoofdslaapkamer. De andere twee slaapkamers liggen aan de balkonzijde en zijn goed bruikbaar als kinderkamer, werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Door deze verdeling is de woning geschikt voor starters, jonge gezinnen en thuiswerkers.

De badkamer is modern afgewerkt en volledig betegeld. Deze beschikt over een ruime inloopdouche

met regendouche, een breed wastafelmeubel, verwarmde handdoekradiator en inbouwverlichting. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte en is voorzien van een fonteintje. De interne berging biedt ruimte voor wasmachine, droger en extra opslag.

Op de begane grond beschikt de woning over een eigen externe berging van circa 5,4 m², geschikt voor fietsen, kindervan, gereedschap of seizoenspullen.

Het gebouw dateert uit 1970 en de woning heeft energielabel C. Daarmee heeft het appartement een solide basis voor comfortabel wonen, met ruimte voor toekomstige verduurzaming via de VvE of individuele keuzes.

Locatie

Einsteinplaats ligt op een praktische en groene locatie in Rotterdam-Ommoord. Binnenhof metrostation ligt op korte loopafstand en biedt via metro lijn A een directe verbinding richting Rotterdam Alexander, met NS-station Rotterdam Alexander en Alexandrium Shopping Center. Ook Lidl, ALDI, winkelcentrum Binnenhof, Wijkpark Ommoord, Speeltuinenvereniging Ommoord, RKC WION, Badmintonclub Ommoord, scholen, kinderopvang en het gezondheidscentrum liggen in de directe omgeving.

Met de A20 en A16 dichtbij is de woning ook per auto goed bereikbaar. Rondom het gebouw is gratis parkeergelegenheid aanwezig.

Pluspunten

- 8e en bovenste verdieping
- Drie slaapkamers
- Moderne badkamer met inloopdouche en regendouche
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Balkon van circa 11,4 m²
- Separate moderne keuken
- Apart toilet met fonteintje
- Interne berging met wasmachine- en drogeraansluiting
- Eigen externe berging van circa 5,4 m²

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Twee liften in het complex
- Gratis parkeren rondom het gebouw
- Binnenhof metrostation op korte loopafstand, nabij winkels, groen, sportvoorzieningen en uitvalswegen

Top-floor 3-bedroom apartment with modern bathroom and spacious balcony in Rotterdam-Ommoord

Short introduction

Top-floor living, three bedrooms and a modern bathroom at Einsteinplaats 1007. This bright approx. 87 m² 4-room apartment is located on the 8th and top floor of the Einstein building in Rotterdam-Ommoord, with a spacious balcony, private storage, two lifts, energy label C and free parking around the building.

With an asking price of € 330,000 k.k., the apartment offers a strong space-to-value proposition: three bedrooms, a modern bathroom, practical kitchen and Binnenhof metro station within short walking distance.

Description

Welcome to Einsteinplaats 1007 in Rotterdam.

This spacious 4-room apartment is located on the 8th and top floor of the Einstein building. The apartment offers approx. 86.7 m² of living space, three bedrooms, a balcony of approx. 11.4 m² and a private external storage unit of approx. 5.4 m². The property is freehold and is part of an active owners' association with a monthly contribution of approx. € 277.

Through the communal entrance with mailboxes and two lifts, you reach the 8th floor. The front door opens into a spacious hallway with access to the living room, kitchen, bedrooms, bathroom, separate toilet and internal storage room.

The living room is bright and generously sized, with enough space for a comfortable sitting area and a full

dining area. Large windows bring in plenty of daylight and provide access to the wide balcony. The balcony offers space for seating, plants and a quiet outdoor area with views over the surroundings.

The separate kitchen has a modern finish, with white units, black worktop, gas hob, oven, extractor and fridge-freezer. The kitchen is practical in layout and connected to the living room through an existing pass-through. For buyers who prefer an open-plan kitchen, the layout can be opened further.

The apartment has three bedrooms. Bedroom 1 is located at the front of the apartment and is suitable as the main bedroom. The other two bedrooms are located on the balcony side and can be used as children's rooms, a home office, guest room or hobby room. This makes the apartment suitable for starters, young families and remote workers.

The bathroom is modern, fully tiled and fitted with a spacious walk-in shower with rain shower, a wide vanity unit, heated towel radiator and recessed lighting. The toilet is located in a separate room and includes a small washbasin. The internal storage room provides space for a washing machine, dryer and additional storage.

On the ground floor, the apartment includes a private external storage unit of approx. 5.4 m², suitable for bicycles, a pram, tools or seasonal items.

The building dates from 1970 and the apartment has energy label C. This gives the property a solid basis for comfortable living, with room for future sustainability improvements through the owners' association or individual choices.

Location

Einsteinplaats is located in a practical and green part of Rotterdam-Ommoord. Binnenhof metro station is within short walking distance and offers a direct connection via metro line A towards Rotterdam Alexander, with Rotterdam Alexander railway station

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

and Alexandrium Shopping Center nearby. Lidl, ALDI, Binnenhof shopping centre, Wijkpark Ommoord, Speeltuinenvereniging Ommoord, RKC WION, Badmintonclub Ommoord, schools, childcare and the local health centre are also close by.

With the A20 and A16 nearby, the apartment is also convenient by car. Free parking is available around the building.

Key features

- 8th and top floor
- Three bedrooms
- Modern bathroom with walk-in rain shower
- Spacious and bright living room
- Approx. 11.4 m² balcony
- Separate modern kitchen
- Separate toilet with small washbasin
- Internal storage/utility room with laundry connections
- Private external storage of approx. 5.4 m²
- Energy label C, valid until 2033
- Freehold ownership, no ground lease
- Two lifts inside the building
- Free parking around the building
- Binnenhof metro station within short walking distance, close to shops, greenery, sports facilities and main roads

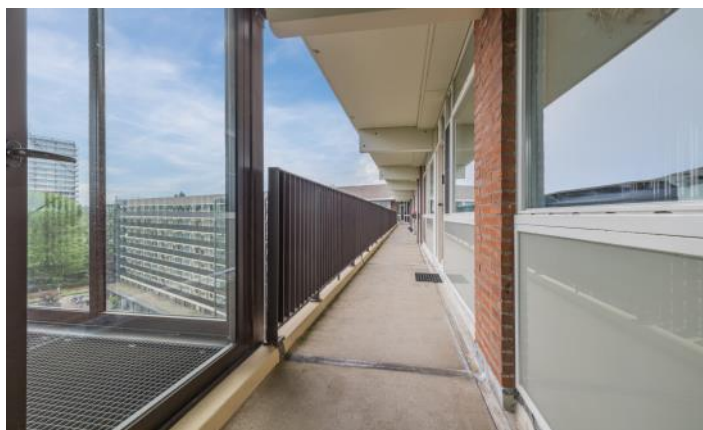


FOTO'S



Woningbrochure: Einsteinplaats 1007, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

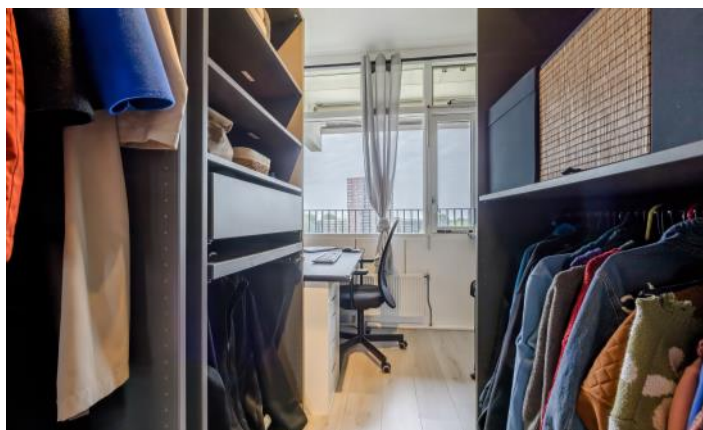


FOTO'S



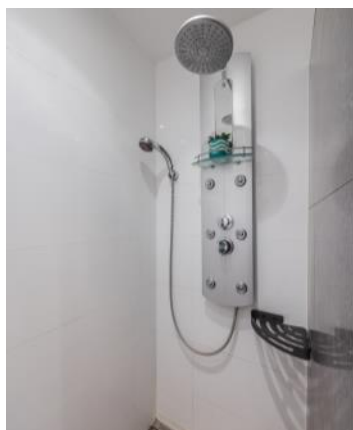


FOTO'S





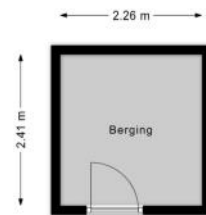
FOTO'S



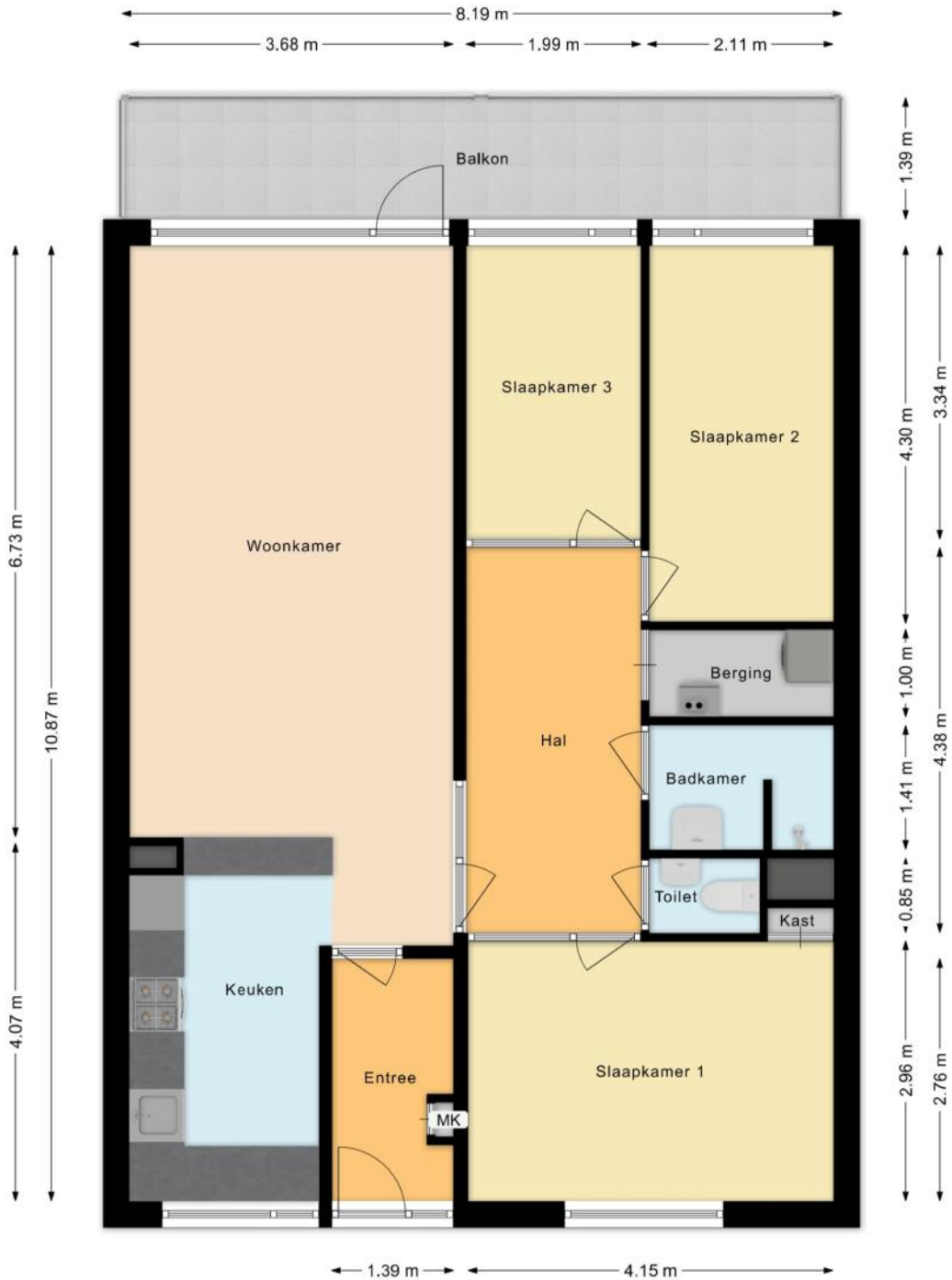
FOTO'S



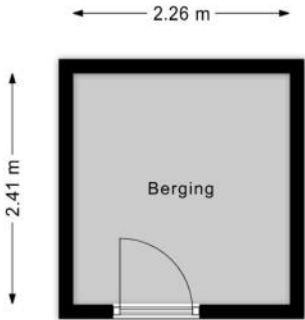




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	279 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	87 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	8
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompakt Hre
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 277 per maand

Kadastrale gegevens

Hillegersberg B 9242 103

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Asbest- en een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

we are also selling our beds/cupboard and sofa, TV, Office Table, storage unit, we are willing to sell



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.