

TE KOOP

Walchersestraat 80 C

Rotterdam



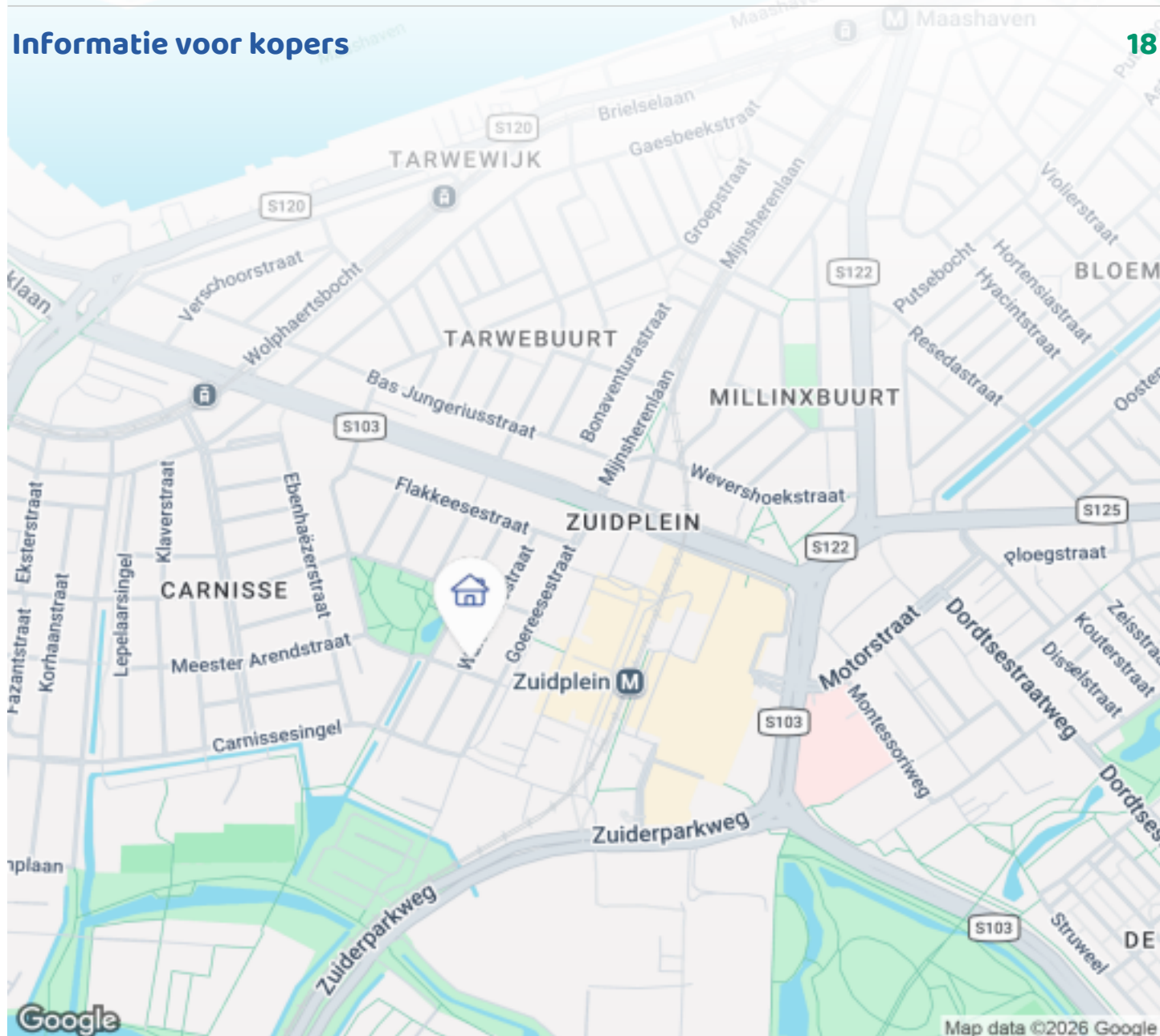
Vraagprijs

€ 250.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Walchersestraat 80 C, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar wonen met een royale tuin op het zonnige zuidwesten?

Dan wil je deze sfeervolle benedenwoning aan de Walchersestraat 80C zeker zien. Dit charmante hoekappartement combineert karakter, comfort én een verrassend privé gelegen tuin op een fijne locatie in Carnisse vlak bij het Zuiderpark en het bruisende Hart van Zuid.

Via je eigen entree stap je binnen in een woning die direct warm en gezellig aanvoelt. Authentieke jaren '30 details, zoals de originele paneeldeuren en karakteristieke entree, gaan hier perfect samen met modern wooncomfort. De lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van het appartement. Dankzij de openslaande deuren loopt binnen naadloos over in buiten en voelt de tuin echt als een verlengstuk van je woonkamer.

En die tuin is absoluut uniek. De royale achtertuin van ca. 62 m² ligt op het zonnige zuidwesten en biedt door



Woningbrochure: Walchersestraat 80 C, Rotterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de hoekligging opvallend veel privacy. Hier geniet je in alle rust van de zon, lange zomeravonden, gezellige diners of een barbecue met vrienden en familie. Een groene en beschutte plek midden in de stad.

De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, stoomoven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Daarnaast beschikt de woning over een ruime slaapkamer met twee praktische inbouwkasten, waardoor je volop bergruimte hebt. Er is bovendien voldoende ruimte om eenvoudig een comfortabele werkplek of thuisoffice te creëren.

Ook qua comfort zit je hier helemaal goed: de woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, wat zorgt voor goede isolatie én weinig onderhoud. Daarnaast beschikt de woning over een energiezuinige cv-ketel uit 2020 en zijn de muren geïsoleerd. Dit alles resulteert in een fraai energielabel B!

Wonen in een wijk volop in ontwikkeling: De wijk Carnisse heeft de afgelopen jaren een indrukwekkende transformatie doorgemaakt en groeit uit tot een levendige en populaire stadswijk. Op steenworp afstand vind je het vernieuwde winkelcentrum Zuidplein, Ahoy, Zwemcentrum zuid (met 25 en 50 meter bad), gezellige horeca, theater Zuidplein en uitstekende openbaar vervoersverbindingen. Metro en busstation Zuidplein ligt op slechts enkele minuten lopen, waardoor je snel in het stadscentrum of elders in Rotterdam bent. Ook het Zuiderpark ligt letterlijk om de hoek — ideaal voor een wandeling, sport of ontspanning in het groen.

Indeling:

- Eigen entree
- Hal met toegang tot kruipruimte
- Berging onder trapportiek met wasmachine aansluiting
- Kast met water, gas en electra aansluitingen + bergruimte
- Wc en inloopdouche, wastafelmeubel en mechanische afzuiging.

- Ruime slaapkamer met 2 inbouwkasten
- Woonkamer met open keuken en toegang tot tuin middels openslaande deuren

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Woonoppervlakte ca. 61 m²
- Energielabel B, geldig tot mei 2036
- De wijk Carnisse valt onder de opkoopbescherming (zie gemeente Rotterdam voor info)
- Royale tuin van ca. 62 m² op het zuidwesten
- Veel privacy dankzij de hoekligging
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- CV-combiketel Remeha (2020)
- VvE-bijdrage € 61,68 per maand
- Bouwjaar 1940
- Oplevering in overleg

Een charmante, instapklare woning met een fantastische tuin waar je iedere dag van geniet. Hier woon je rustig en groen, terwijl alle stadse voorzieningen letterlijk binnen handbereik liggen.



FOTO'S



Woningbrochure: Walchersestraat 80 C, Rotterdam

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

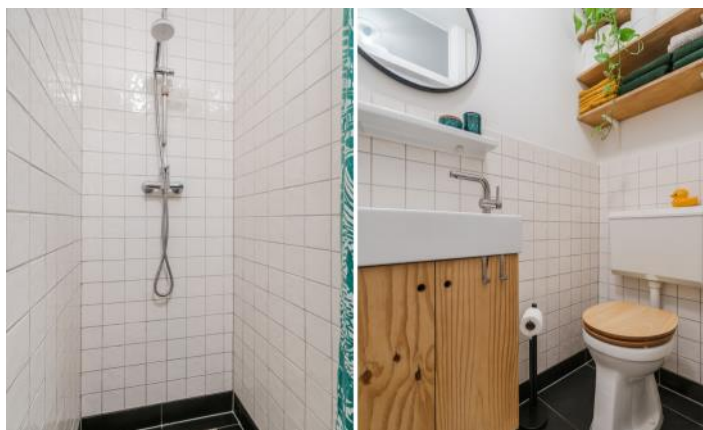
FOTO'S



Woningbrochure: Walchersestraat 80 C, Rotterdam

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

FOTO'S



Woningbrochure: Walchersestraat 80 C, Rotterdam

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



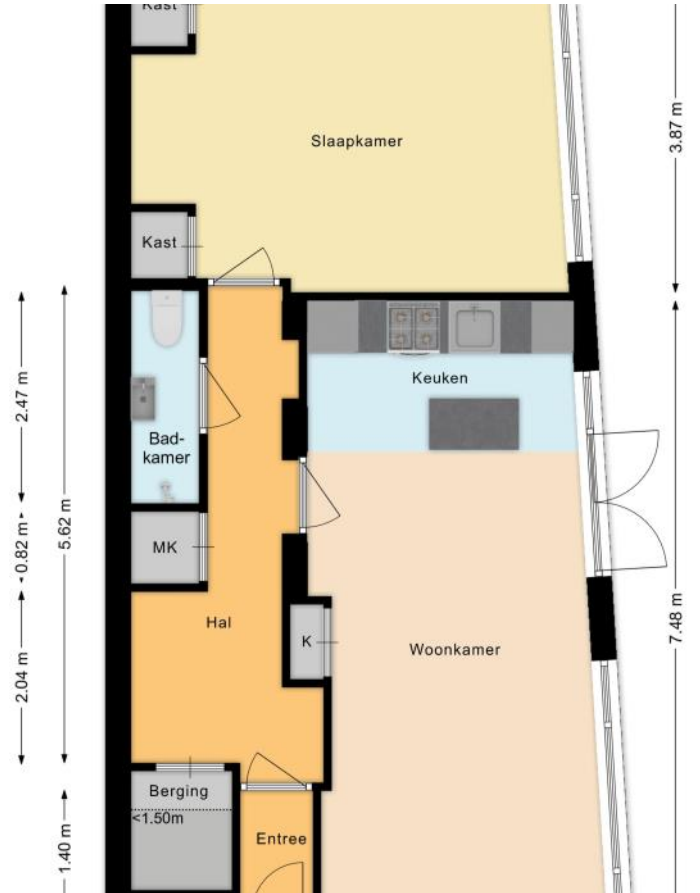
FOTO'S



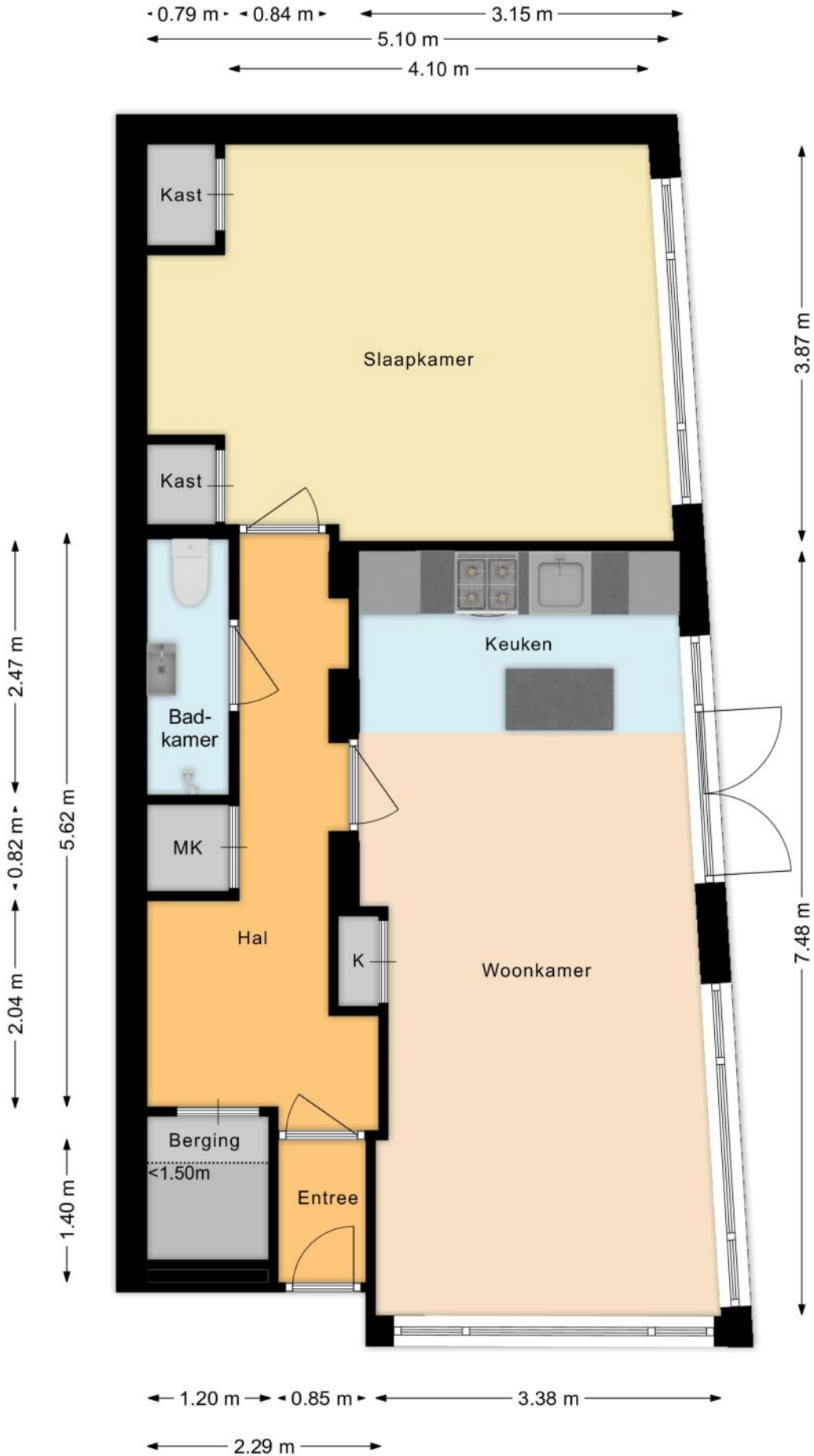
Woningbrochure: Walchersestraat 80 C, Rotterdam

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





PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1940
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	217 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	58 m²
---------------------------	-------------------------

* 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Zijtuin
Zijtuin	60 m² (11,5m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 68 per maand
--------------	-----------------------

Kadastrale gegevens

Charlois H 2618 7

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	-----------------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Vanuit de Gemeente Rotterdam geldt voor de woonwijk een Opkoopbescherming (Carnisse is 1 van de 16 aangewezen woonwijken in Rotterdam)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

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

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Gordijnrails			●
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Keukenblok (met bovenkasten)			●
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		



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.