

Rotterdam

Zestienhovensekade 379



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- 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.



Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl

Omschrijving >

Sfeervol en goed onderhouden 3-kamerappartement in het gezellige Overschie

Dit verzorgde 3-kamer appartement verdeeld over de eerste en tweede verdieping combineert sfeer, comfort en duurzaamheid op een fijne locatie in Rotterdam-Overschie. Met een ruime doorzonwoonkamer, twee goede slaapkamers, een moderne badkamer, balkon op het noordoosten én een praktische vliering is dit een huis waar je direct jouw plek kan vinden. Daarbij zorgen 15 zonnepanelen, energielabel A, airconditioning en een warmtepomp voor een energiezuinig geheel met lage woonlasten.

RUIME WOONKAMER MET VEEL LICHTINVAL

De woonkamer is opvallend ruim opgezet en heeft dankzij de grote raampartijen aan beide zijden een prettige lichtinval gedurende de dag. De warme houten vloer, strakke wandafwerking en de houtkachel zorgen direct voor sfeer. De zithoek aan de voorzijde en de eetkamer aan de achterzijde lopen mooi in elkaar over waardoor er volop ruimte is voor zowel ontspannen avonden als gezellige diners met vrienden of familie. Vanuit de eetkamer kijk je vrij weg over het groen en de omliggende bebouwing. De houtkachel vormt hier letterlijk en figuurlijk het middelpunt van de ruimte. Daarbij is het schoorsteenkanaal in 2025 vernieuwd en nog steeds in gebruik. De keuken ligt aan de achterzijde van het huis en is uitgevoerd in een moderne lichte kleurstelling met een warm houten werkblad. De keuken is geplaatst in 2012 en voorzien van vernieuwde apparatuur uit 2025 waardoor je hier voorlopig zorgeloos kunt koken.

DUURZAAM EN INSTAPKLAAR AFGEWERKT

Dit appartement is de afgelopen jaren op meerdere punten aangepakt en verduurzaamd. Met maar liefst 15 zonnepanelen, energielabel A, een Intergas cv-ketel uit 2010, een warmtepomp uit 2020 en airconditioning op de tweede verdieping woon je hier bijzonder energiezuinig. Beide slaapkamers beschikken daarnaast over een eigen airco-unit waardoor het ook tijdens warme zomerdagen comfortabel blijft. De badkamer is vijf jaar geleden gerenoveerd en heeft een moderne uitstraling met strakke afwerking, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Door de slimme indeling voelt de ruimte verrassend ruim aan. De combinatie van moderne voorzieningen en de karakteristieke bouwstijl uit 1936 maakt dit huis extra aantrekkelijk voor kopers



Omschrijving

die sfeer zoeken maar geen grote verbouwingen meer willen uitvoeren.

TWEE SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE VLIERING

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers van goed formaat. De grootste kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede kamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de aanwezige airconditioning zijn beide ruimtes comfortabel in ieder seizoen. Daarnaast beschikt het appartement over een praktische vliering, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je liever uit het zicht houdt. Ook het balkon op het noordoosten vormt een fijne toevoeging aan het wooncomfort. Hier geniet je in de ochtend rustig van een kop koffie terwijl de stad langzaam op gang komt.

RUSTIG WONEN MET DE STAD DICHTBIJ

De Zestienhovensekade ligt in een rustige en karakteristieke omgeving in het populaire Overschie. Deze wijk staat bekend om de combinatie van groen, vooroorlogse bebouwing en een centrale ligging ten opzichte van Rotterdam. Je woont hier prettig en relatief rustig, terwijl alle voorzieningen en het stadsleven altijd dichtbij zijn. In de directe omgeving vind je winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen en diverse horecagelegenheden. Ook het historische centrum van Overschie ligt op korte afstand en geeft de buurt een gezellig dorps karakter midden in de stad. De bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele minuten bereik je de A13 en A20 richting Den Haag, Delft en Utrecht. Ook Rotterdam The Hague Airport ligt vlakbij. Reis je liever met het openbaar vervoer of de fiets? Dan ben je eveneens snel in het centrum van Rotterdam. Daarnaast zijn er in de omgeving meerdere parken en groengebieden waar je heerlijk kunt wandelen, sporten of ontspannen.

KENMERKEN:

- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1936
- Woonoppervlakte van ca. 81m²
- Energielabel A
- Ruime doorzonwoonkamer
- 15 zonnepanelen
- Schoorsteenkanaal vernieuwd in 2025;
- Intergas cv-ketel uit 2010, warmtepomp en airconditioning uit 2020
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage € 160,77
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

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

Omschrijving

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

81 m²



Bouwjaar

1936



Slaapkamers

2

Soort bovenwoning

Type appartement

Aantal kamers 3

Woonoppervlakte 81 m²

Inhoud 304 m³

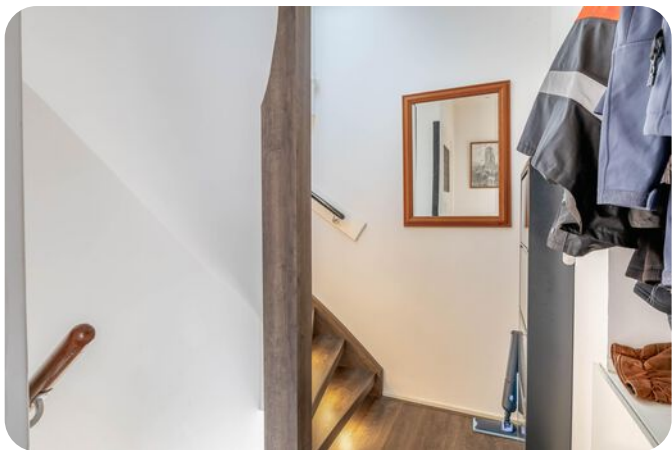
Bouwjaar 1936

Verwarming c.v.-ketel (2010)

Isolatie muurisolatie, dubbel glas

A ++++









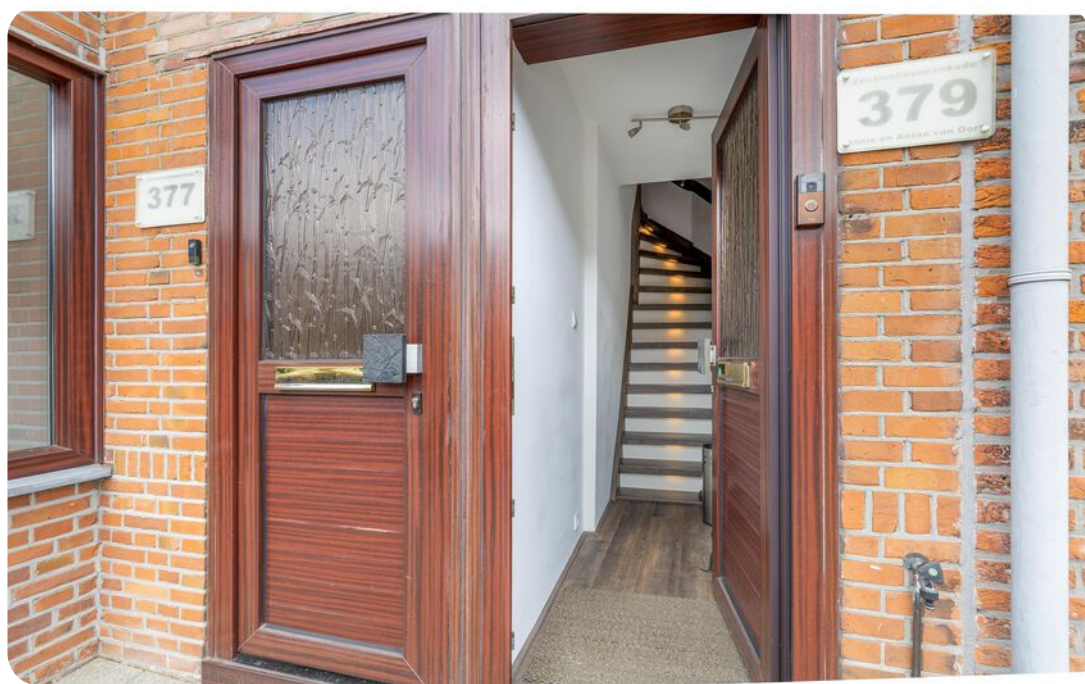








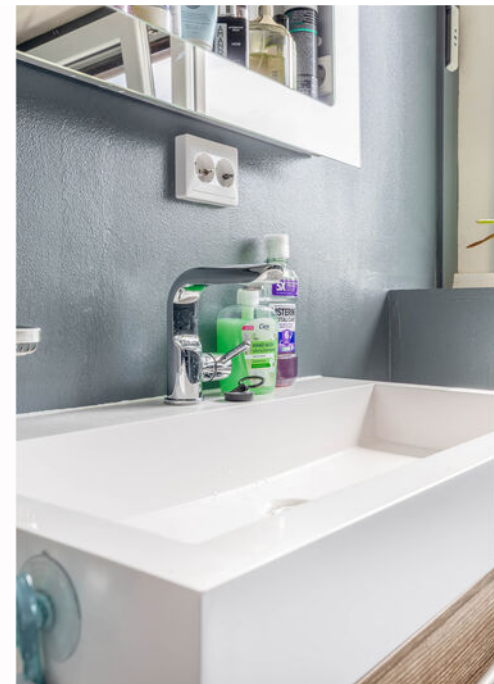
















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Zestienhovensekade 379

Postcode/plaats

3043 KP Rotterdam

Sectie/perceel

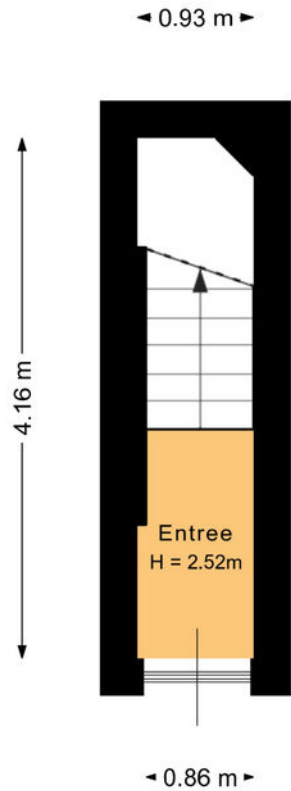
Sectie B, nummer 5224

Kadastraal eigendom

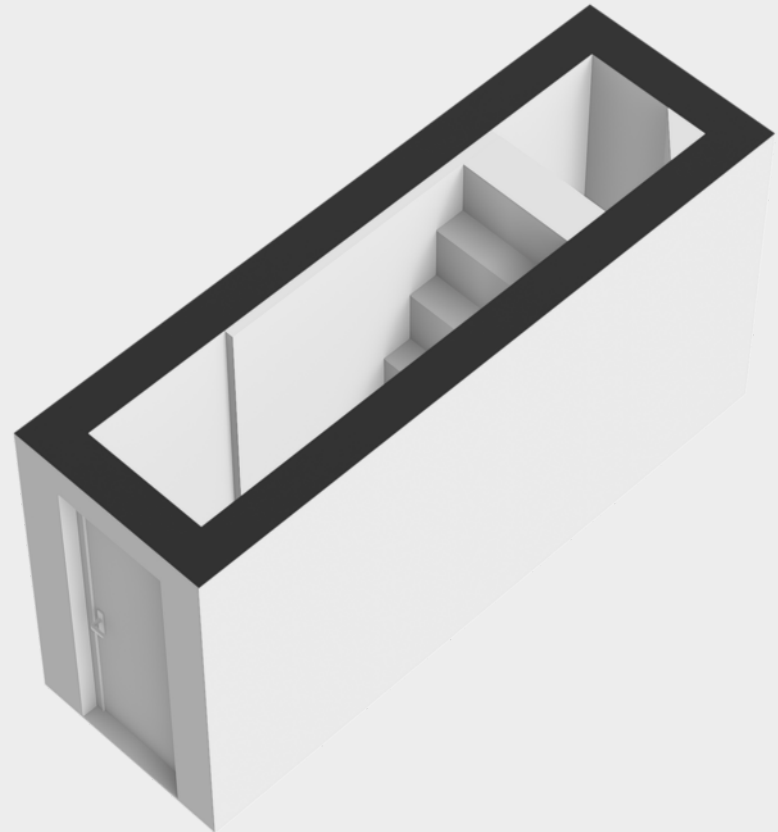
Volle eigendom



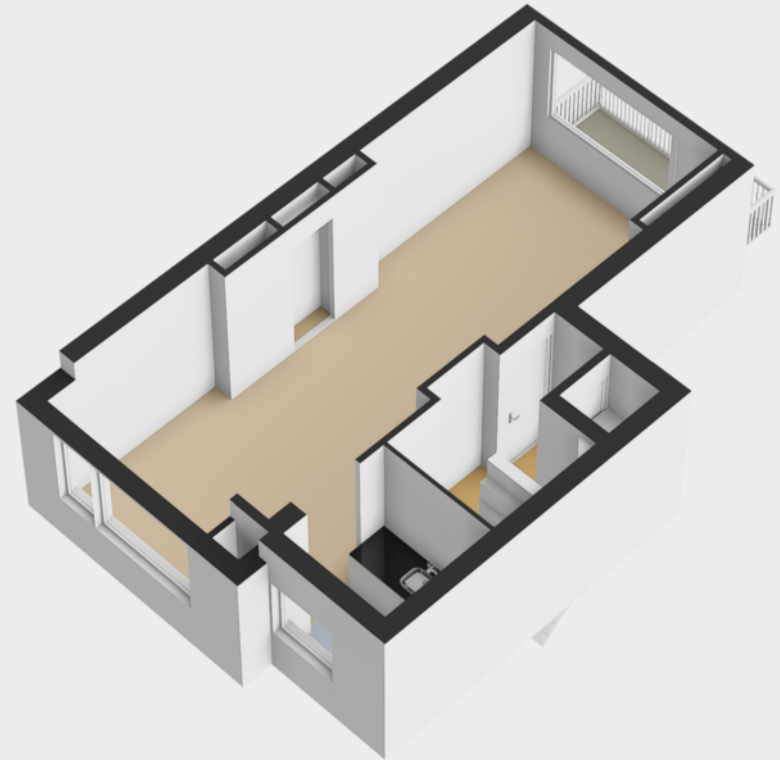
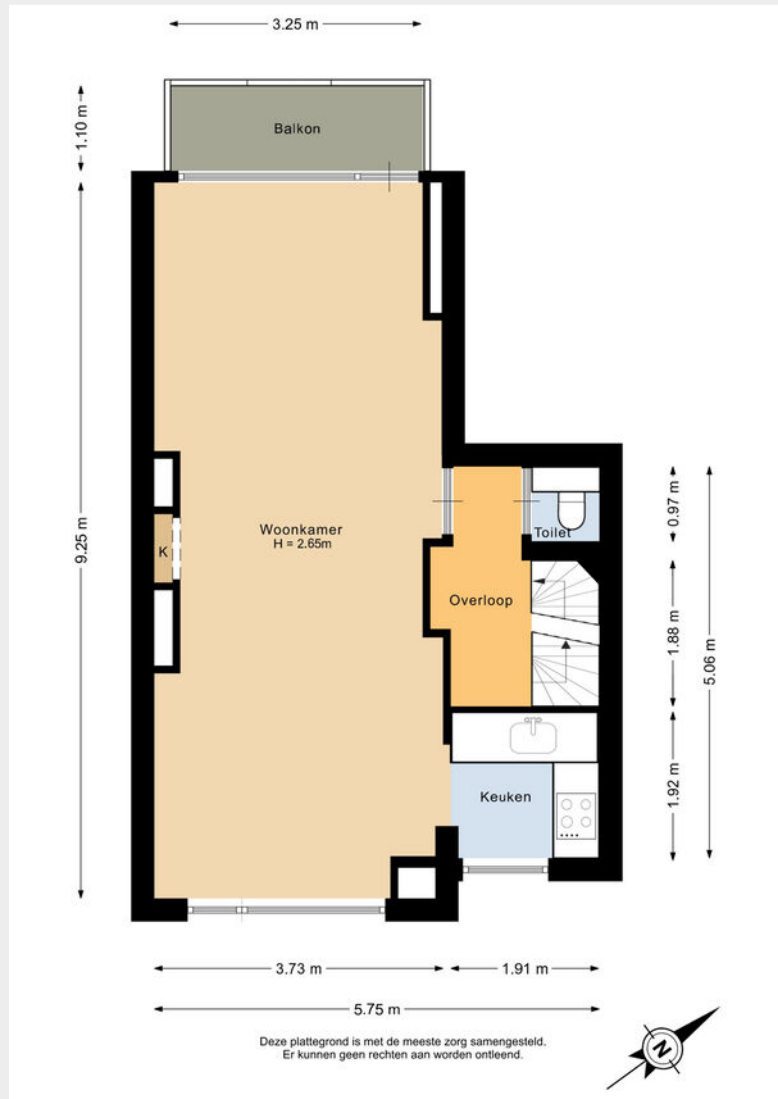
Plattegrond



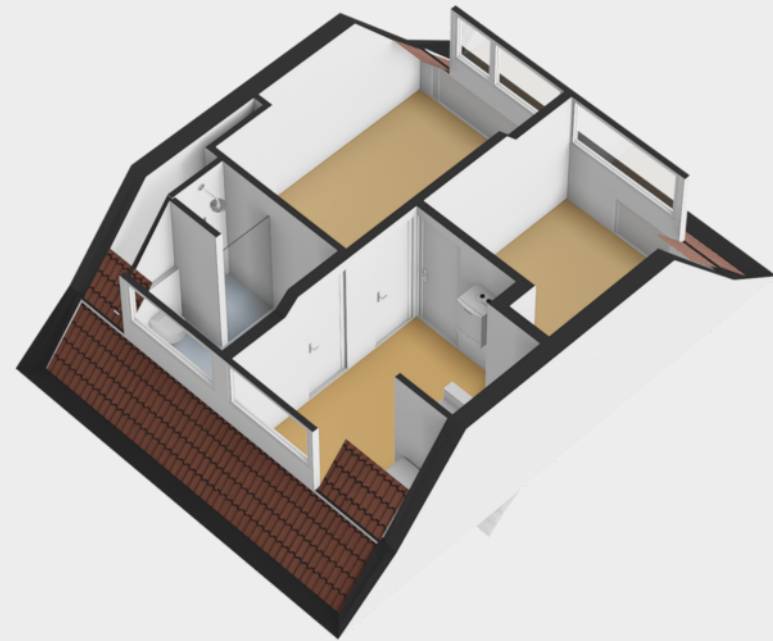
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



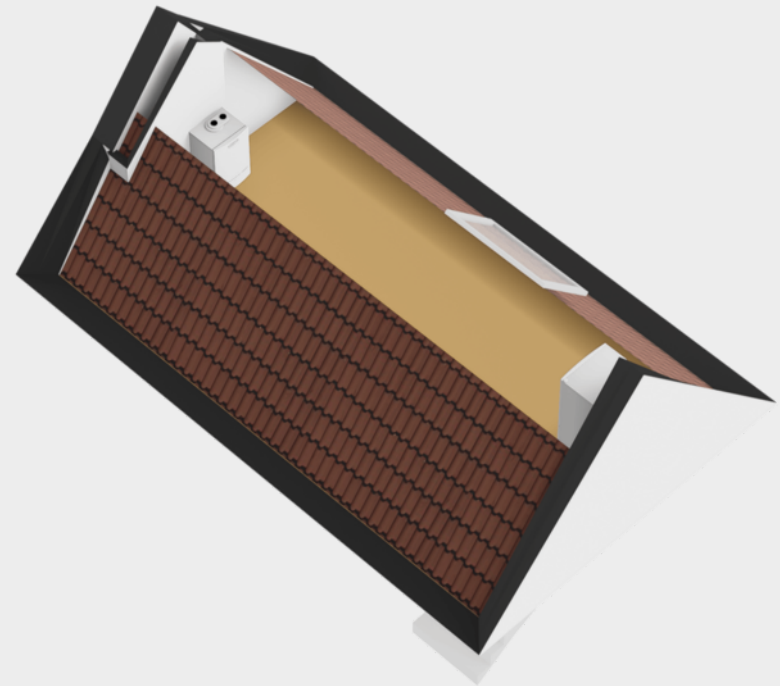
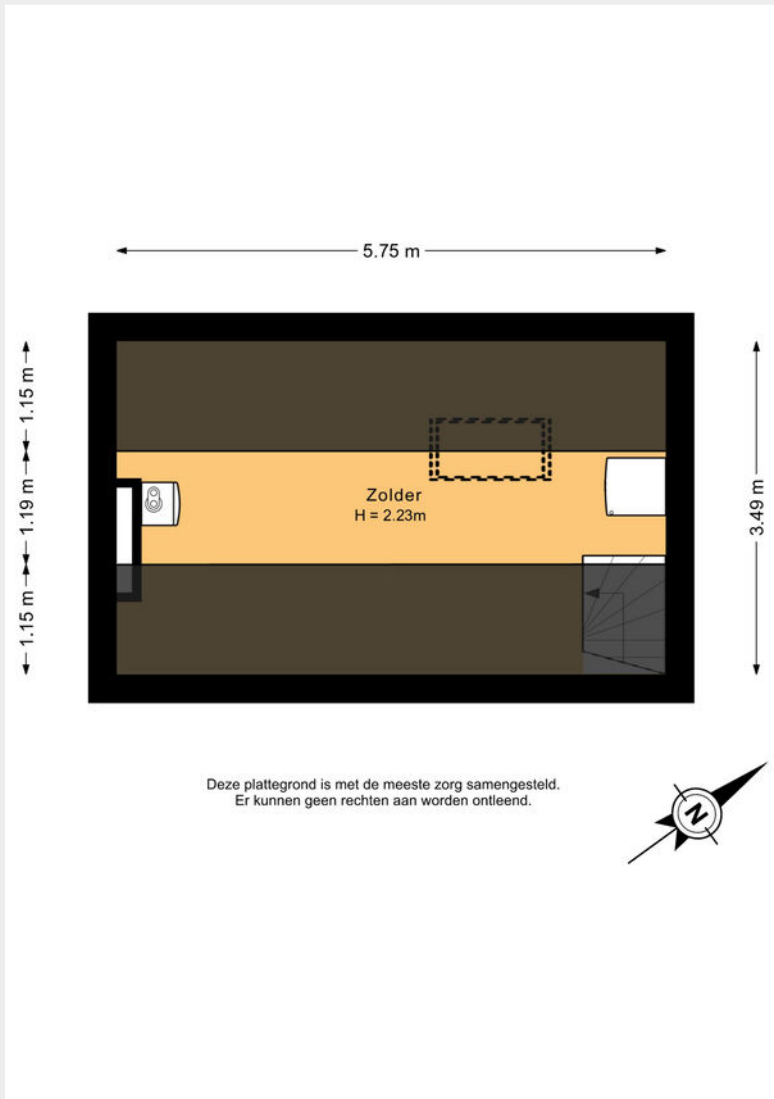
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- afzuigkap	X		
Houtkachel	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
Verlichting, te weten				- koelkast	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X		Keukenaccessoire, te weten			
				- close in boiler	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten							
- rolgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- parketvloer	X			- toiletborstel(houder)	X		
- laminaat	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toilet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletrolhouder	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- kookplaat	X			- Spiegel met verwarming	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
plafond ventilator slaapkamer	X		
thuisbatterij 9.7 Kwh Solaredge	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 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 NRVV 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 NRVV 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. Bezichtiging 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

