

**Rotterdam**  
Gemshoorn 38



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 449.000,- 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

- NIEUW IN DE VERKOOP -

OP EEN FRAAIE LOCATIE IN DE GROENE EN KINDVRIENDELIJKE WIJK ZEVENKAMP LIGT DEZE RUIWE TUSSENWONING.

De woning is aan de voorzijde gelegen aan een brede groenstrook met waterpartij en beschikt over een zonnige achtertuin op het oosten. Met maar liefst 5 slaapkamers en een woonoppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup> is dit een ideale gezinswoning.

Interesse? Neem snel contact op voor het plannen van een bezichtiging!

## HEERLIJKE FAMILIEWONING

De woning is verdeeld over drie woonlagen en biedt verrassend veel ruimte. Op de begane grond bevindt zich de entree met ruime hal, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en biedt een prettig uitzicht op de achtertuin. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig. De open keuken ligt aan de voorzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken geniet u van een vrij en groen uitzicht.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeeten slaapkamers en de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, wastafelmeubel, toilet en wasmachineaansluiting.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers. Deze verdieping is multifunctioneel en kan bijvoorbeeld ook dienen als werk-, hobby- of logeerruimte.

## ZONNIGE ACHTERTUIN

De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor u hier al vroeg op de dag van de zon kunt genieten. De tuin is voorzien van een zonnenscherm en een buitenkraan tevens beschikt de voortuin ook over een buitenkraan. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag. Tevens is er een praktische achterom aanwezig.

# Omschrijving

## RUSTIGE, DOCH CENTRALE LOCATIE:

De woning is gelegen in een rustige straat in Zevenkamp, voorzien van veel groenvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je snel terecht op het Ambachtsplein, of de Hesseplaats in de naastgelegen wijk Ommoord. Het OV (metrohalte Nieuw Verlaat) en bushaltes zijn op loopafstand. Ook scholen, kinderdagopvang, medische zorg, sport en recreatie zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Voor de ultieme shop ervaring kun je op het Alexandrium je hart ophalen. Plus, binnen no time zit je op de A16 en/of A20. Kortom, dé ideale locatie.

## VERKOPER AAN HET WOORD:

Met veel plezier hebben wij maar liefst 43 jaar in dit huis gewoond. Nu onze kinderen het huis uit zijn, is voor ons het moment gekomen om te verhuizen naar een appartement, dicht bij het gezin van een van onze dochters. Al deze jaren hebben we genoten van de ruimte die het huis biedt. Met 5 slaapkamers is er genoeg plek voor een gezin en bijvoorbeeld een thuiswerkplek. De onderhoudsvriendelijke tuin heeft een schuur met veel bergruimte voor fietsen. In de fijne kindvriendelijke buurt is er veel autovrije ruimte waar kinderen veilig kunnen spelen, zoals op het woonerf achter het huis. In de omgeving zijn verschillende scholen te vinden. Het openbaar vervoer is goed geregeld: metrohalte Nieuw Verlaat ligt op loopafstand en intercystation Alexander is gemakkelijk per fiets of metro bereikbaar. Daarnaast zijn uitvalswegen dichtbij. Ook verschillende supermarkten en winkelcentra als de Hesseplaats en het Alexandrium zijn snel te bereiken. Dat maakte het prettig wonen. We hopen dat in ons fijne huis een nieuw gezin zich thuis zal gaan voelen, dat hier net zo veel mooie herinneringen zal maken en net zo zal genieten van deze plek als wij al die jaren hebben gedaan.

## BIJZONDERHEDEN:

- Rustig gelegen in de Rotterdamse wijk Zevenkamp;
- Bouwjaar 1982;
- De woning betreft een tussenwoning;
- 120 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- 118 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte, op EIGEN GROND;
- 5 slaapkamers op de verdiepingen;
- Ruime achtertuin gelegen op het oosten;
- Stenen berging aan de achterzijde van de woning;
- Verwarming geschiedt middels stadsverwarming, hierdoor is de woning gasloos;
- Energielabel B, geldig tot 08-10-2030;
- Oplevering in overleg.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

# Omschrijving

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om een 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 per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt 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

**120 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1982**



Slaapkamers

**5**



Perceeloppervlakte

**118 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Inhoud	397 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1982
Tuin	oost
Verwarming	stadsverwarming (-)
Isolatie	dubbel glas



















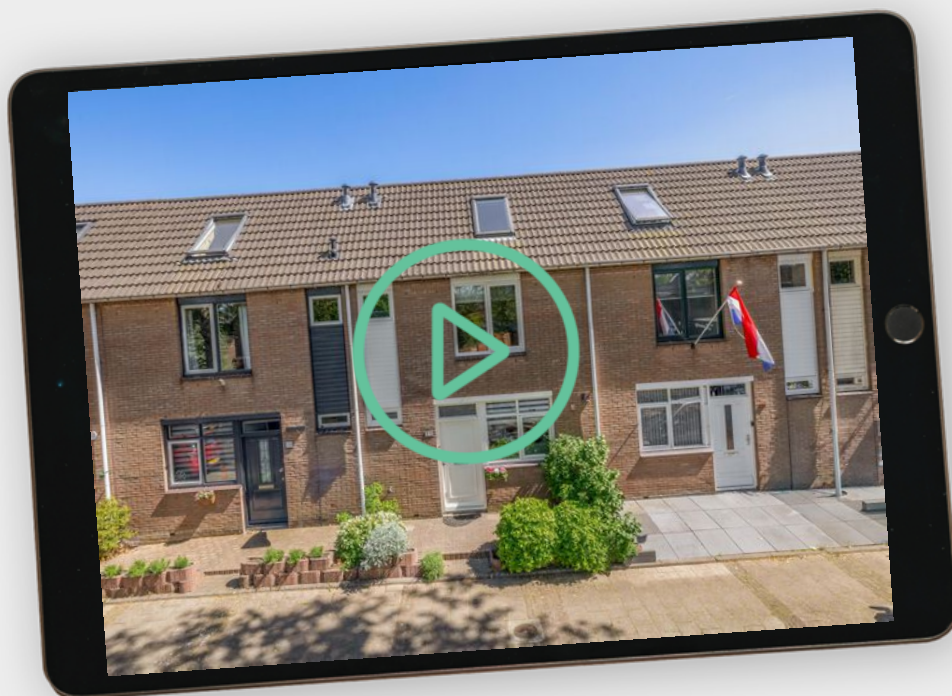






# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Gemshoorn 38

## Postcode/plaats

3068 HL Rotterdam

## Sectie/perceel

Sectie BA, nummer 909

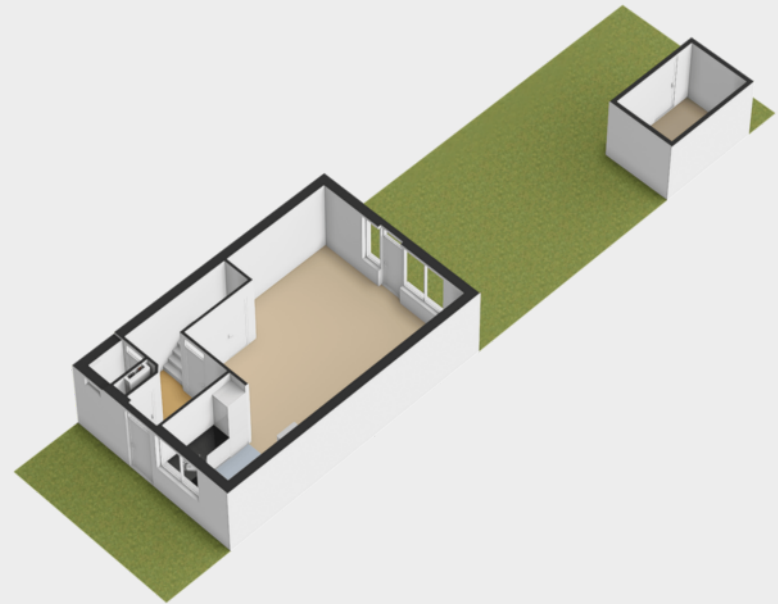
## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

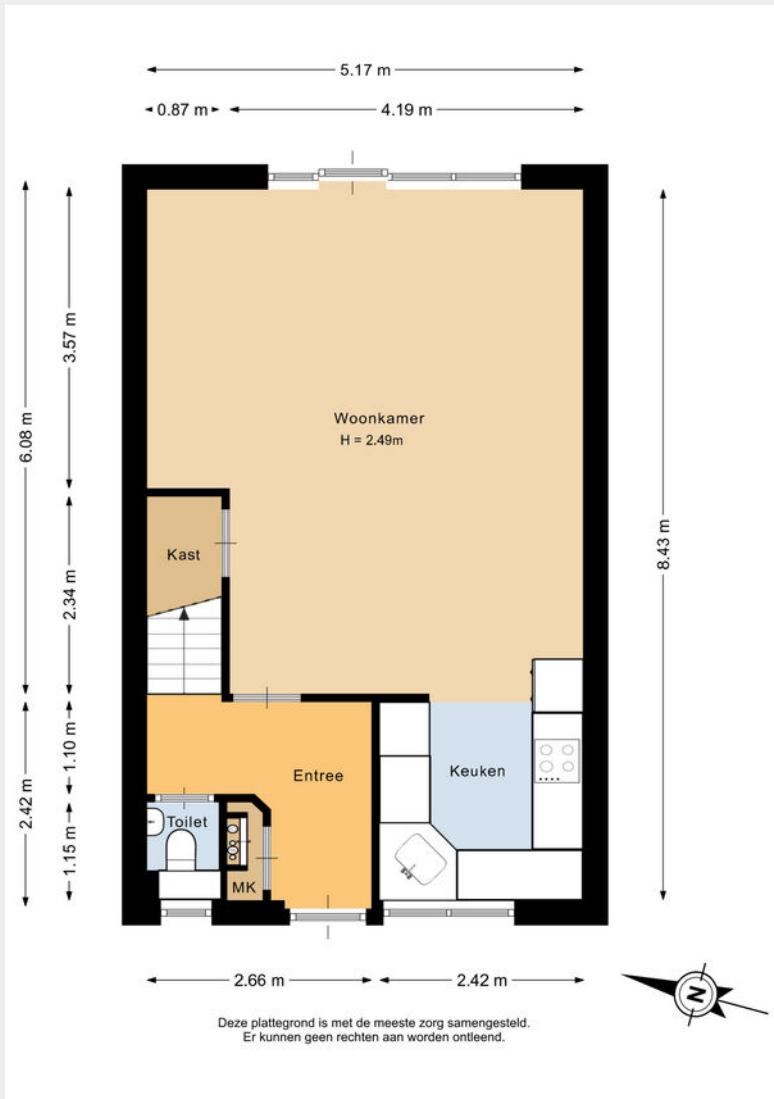
## Perceeloppervlakte

118 m<sup>2</sup>

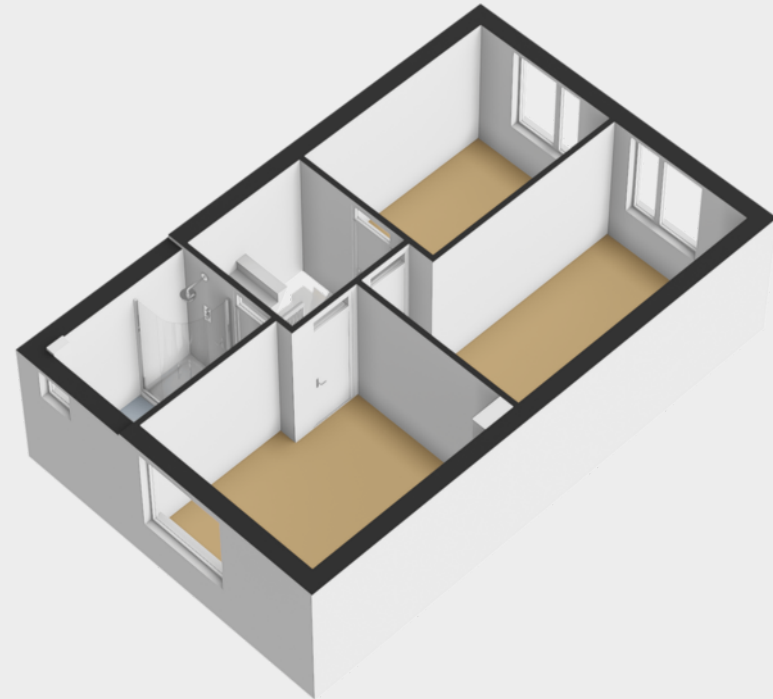
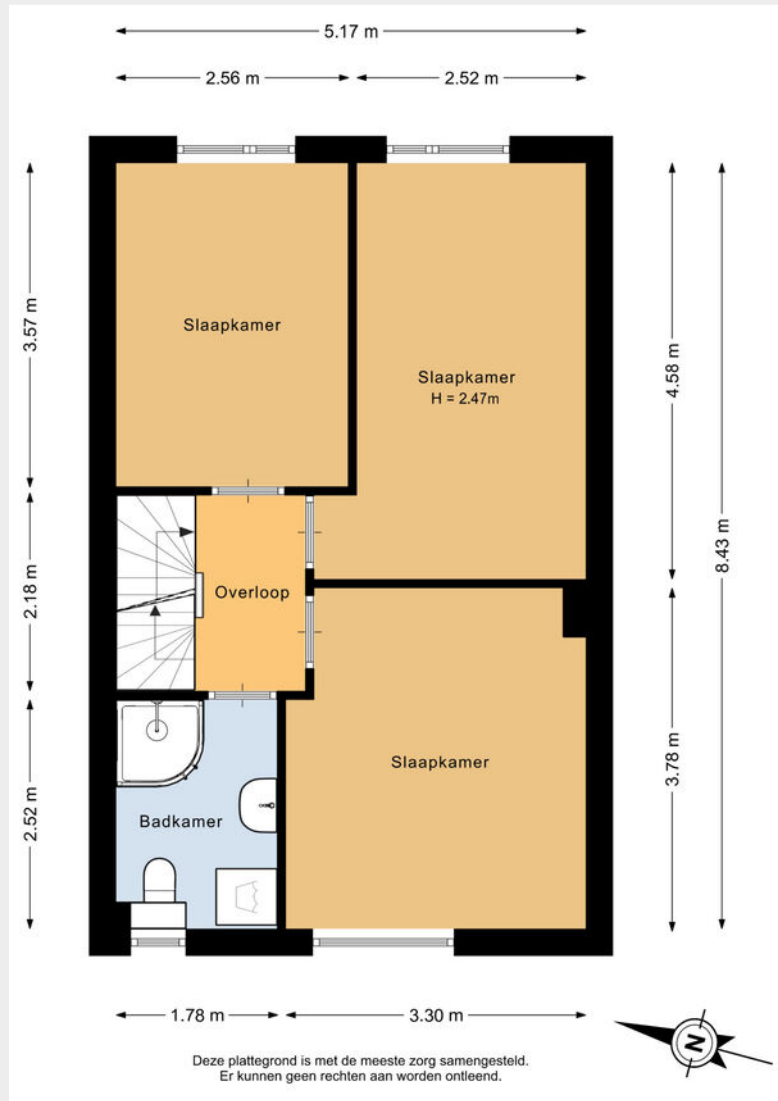
# Plattegrond



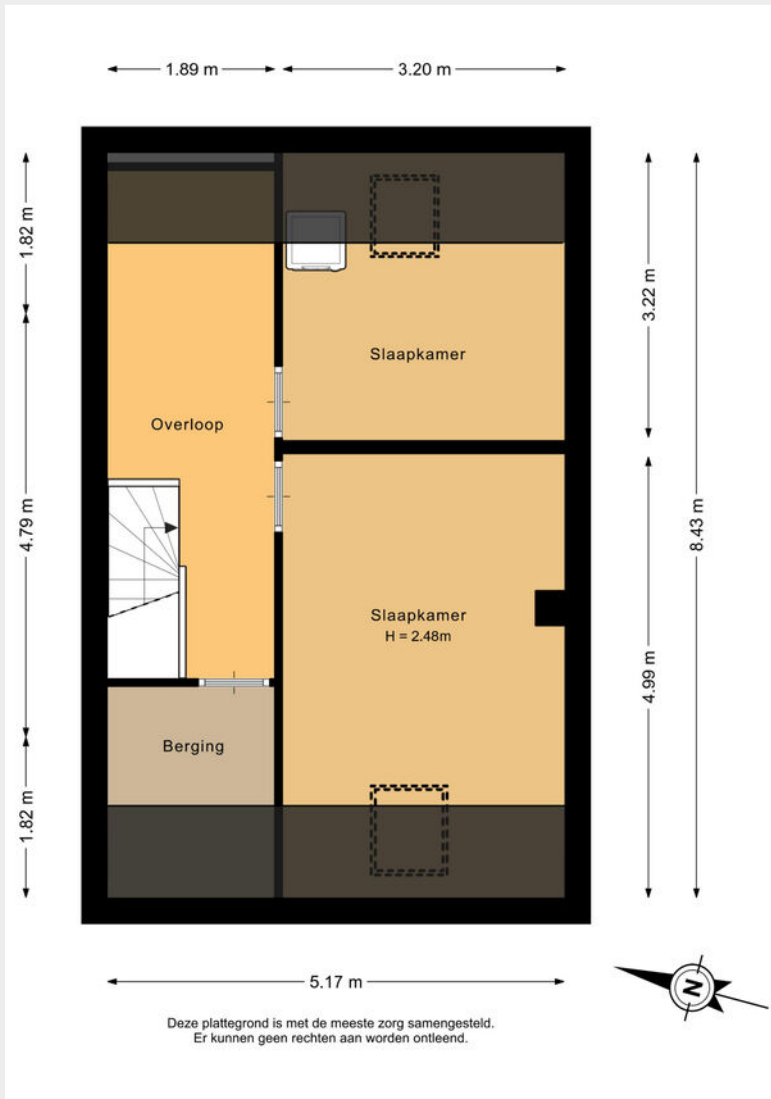
# Plattegrond



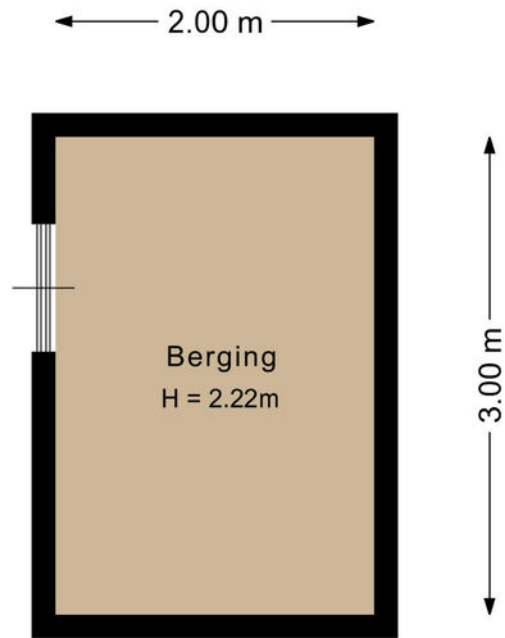
# Plattegrond



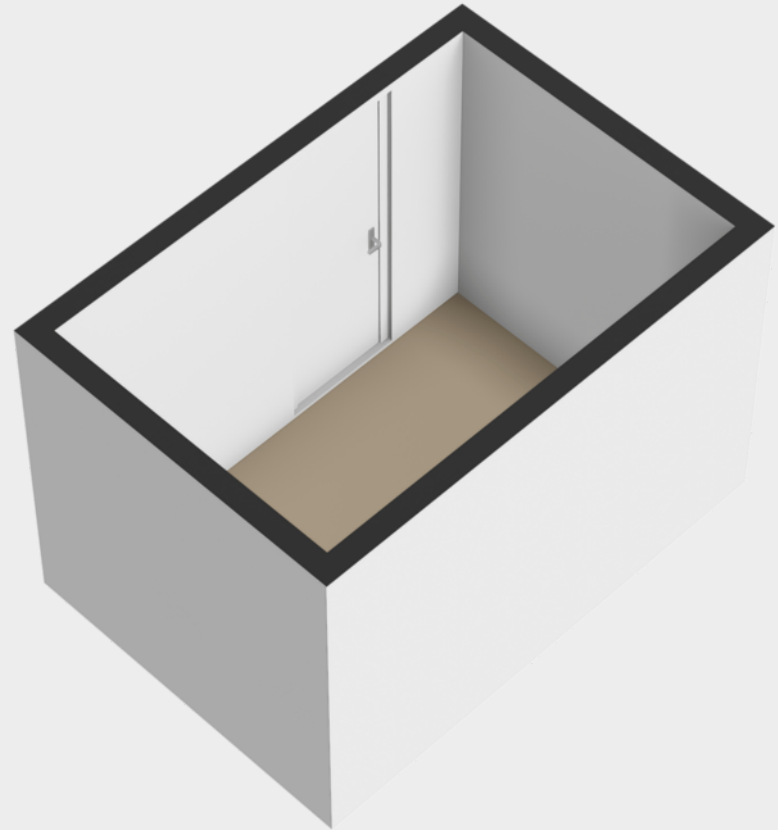
# Plattegrond



# 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 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



**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

