



ORANJEBOOMSTRAAT 26 B

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 875.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

173 m²

WOONLAGEN

4

VVE BIJDRAGE

Woning: ± € 147,- per maand

Parkeren: ± € 35,- per maand

BOUWJAAR

2023

ENERGIELABEL

A+++

OMSCHRIJVING

Vraagprijs woning: € 875.000,- k.k.

Vraagprijs parkeerplaats: € 35.000,- k.k.

ALLES IN HUIS! Deze royale 4-laagse eengezinswoning heeft alles in zich om jarenlang jouw favoriete plek te worden. Vier slaapkamers, een grote daktuin, twee badkamers, een prachtige keuken met kookeiland én een eigen parkeerplaats in de afgesloten garage, direct achter je huis. Gebouwd in 2022 en voorzien van energielabel A+++, zonnepanelen en vloerverwarming. Duurzaam, comfortabel en helemaal van nu. Hier zit je absoluut goed.

Vanaf het moment dat je binnenstapt voelt dit huis licht, ruim en comfortabel aan. De royale entree op de begane grond biedt verrassend veel mogelijkheden. Een extra zithoek, een fijne werkplek of gewoon een mooie open binnenkomst. De gehele begane grond, inclusief de berging, is voorzien van een tegelvloer. Praktisch in gebruik én passend bij de strakke uitstraling van het huis. Door de rest van de woning ligt een prachtige PVC vloer en alle gladde wanden geven het geheel een rustige, luxe uitstraling waar je blij van wordt.

De eerste verdieping is echt het hart van het huis. De living is ruim, licht en heerlijk praktisch in te delen met plek voor een grote bank, een eettafel voor het hele gezin en zelfs een speelhoek voor de kids. Aan de achterzijde vind je de keuken, een mooie combinatie van lichte kastjes en warme houttinten. Het kookeiland zorgt voor extra werkruimte, volop opbergruimte en een open karakter. De schuifpui over de volledige hoogte en breedte trekt het daglicht royaal naar binnen en maakt van de daktuin een verlengstuk van je woonkamer. Met circa 46 m² is dit dé plek voor lange zomeravonden, een barbecue met vrienden, een goed boek op de bank of spelende kinderen in de buitenlucht.

Verspreid over de tweede en derde verdieping vind je vier slaapkamers die stuk voor stuk verrassend ruim zijn. Gebruik ze allemaal als slaapkamer of geef er je eigen draai aan met een werkkamer, kledingkamer of logeerkamer. Op beide

verdiepingen is een badkamer aanwezig, compleet en comfortabel. Dat maakt het dagelijkse leven hier nét even relaxter.

Aan opbergruimte kom je hier niets tekort. Een wasruimte, trapkast, stijlvolle inbouwkasten in meerdere ruimtes en een ruime berging op de begane grond zorgen ervoor dat alles netjes een plek krijgt. Vanuit de begane grond loop je zo door naar de parkeergarage, waar jouw eigen parkeerplaats direct naast de deur ligt. Makkelijker wordt het bijna niet.

Kortom: hier heb je echt alles in huis voor jarenlang woonplezier. Bel naar ons kantoor en plan snel een bezichtiging in!

Indeling:

Begane grond: toiletruimte
Multifunctionele entree met inbouwkast: ± 10 m²

Eerste verdieping: bergkast
Woonkamer met open keuken: ± 45 m²
Keuken voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur t.w. Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, oven, koel-vriescombinatie en Quooker
Daktuin: ± 46 m²

Tweede verdieping: overloop, toiletruimte
Slaapkamer I: ± 17 m²
Slaapkamer II: ± 11 m²
Badkamer I: ± 7 m², voorzien van een ligbad met douchefunctie, inloofdouche en wastafel met meubel

Derde verdieping:
Slaapkamer III: ± 14 m²
Slaapkamer IV: ± 13 m²
Badkamer II: ± 4 m², voorzien van een inloofdouche en twee wastafels
Wasruimte voorzien van een inbouwkast en wasmachine- en drogeraansluiting

Kenmerken en bijzonderheden:

Bouwjaar: 2022

Woonoppervlakte: ± 173 m²

Daktuin: ± 46 m²
Eigen grond
VvE bijdrage woning 2026: ± € 147,- per maand
VvE bijdrage parkeerplaats 2026: ± € 35,- per maand
Verwarming en warm water: stadsverwarming
Volledig voorzien van vloerverwarming
Voorzien van een WTW-installatie
Voorzien van 2 zonnepanelen
Duurzaam energielabel: A+++
Eigen berging op de begane grond: ± 6 m²
Parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, direct achter het huis
Oplevering: in overleg, indicatie september 2026

Persoonlijke noot verkoper:

Met pijn in ons hart nemen wij afscheid van deze heerlijke plek in Rotterdam. We hebben hier vanaf de oplevering van de bouw met ontzettend veel plezier gewoond en genoten van alles wat deze woning en omgeving zo bijzonder maakt. De woning is van alle moderne gemakken voorzien en voelt iedere dag weer als een fijne thuishaven waar je je even terug kunt trekken uit de drukte. Vanuit huis kijk je uit op diverse iconische gebouwen die Rotterdam dat unieke, bruisende stadsgevoel geven, een uitzicht dat nooit verveelt.

Wat deze plek voor ons zo speciaal maakt, is de omgeving. De stad ligt aan je voeten en alles ligt binnen handbereik: gezellige horeca, winkels, openbaar vervoer en zelfs de watertaxi voor de deur. De buurt omschrijven wij als warm en kindvriendelijk. Er worden regelmatig activiteiten georganiseerd zoals Koningsdag, Halloween en Kerst, en de kids kunnen zich uren vermaken in de veilige en autovrije speeltuin, die gelegen is tussen de woningen hierachter. Dit alles zorgt voor een fijne verbonden sfeer in de buurt.

En met de Entreporthaven en zijn prachtige boten binnen handbereik voelt het hier bovendien altijd een beetje als vakantie.

Tegelijkertijd is het ook een buurt waar iedereen elkaar respecteert en waar ruimte is voor zowel gezellig contact als privacy. Er wordt naar elkaar omgekeken, zonder dat het opdringerig voelt – precies die balans die wonen hier zo prettig maakte voor ons.

Wij zullen onze dagelijkse ritten over de Willemsbrug - met het wereldse uitzicht op de stad - enorm gaan missen. Wij hopen dat de volgende bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen als wij altijd hebben gedaan.

Openbaar vervoer voorzieningen:

In Feijenoord zijn de openbaarvervoervoorzieningen goed geregeld. Met tram- en bushaltes verspreid door de wijk reis je eenvoudig richting het centrum van Rotterdam of andere delen van de stad. Ook station Rotterdam Zuid en Rotterdam Blaak liggen op korte afstand, waardoor je snel aansluiting hebt op het metro- en treinnetwerk. Wil je eens op een andere manier reizen? De watertaxi heeft diverse haltes op korte afstand van de woning. Tot slot ben je met de auto zo onderweg, want binnen tien minuten zit je op de A16 of A15.


Parkeren:

Parkeren doe je gemakkelijk op je eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

De vraagprijs voor de parkeerplaats betreft € 35.000,- k.k. Restaurants en uitgaansgelegenheden:

Zin in een avondje uit? De Nassaukade ontwikkelt zich razendsnel met nieuwe horeca en fijne plekken waar je straks graag neerploft voor koffie, lunch of een borrel. Ook de nabijgelegen Entreporthaven biedt volop gezellige terrassen. Op korte afstand vind je bovendien het Nieuwe Luxor Theater, Hotel New York, de Foodhallen Rotterdam en LantarenVenster op de Wilhelminapier. Ook het bruisende centrum, het hippe Katendrecht en de Veranda liggen dichtbij. Toe aan rust? Om de hoek ligt het Eiland van Brienenoord, een prachtig bosrijk gebied waar je even helemaal ontsnapt aan de stadsdrukke.

Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning?
Neem jouw eigen NVM makelaar mee!

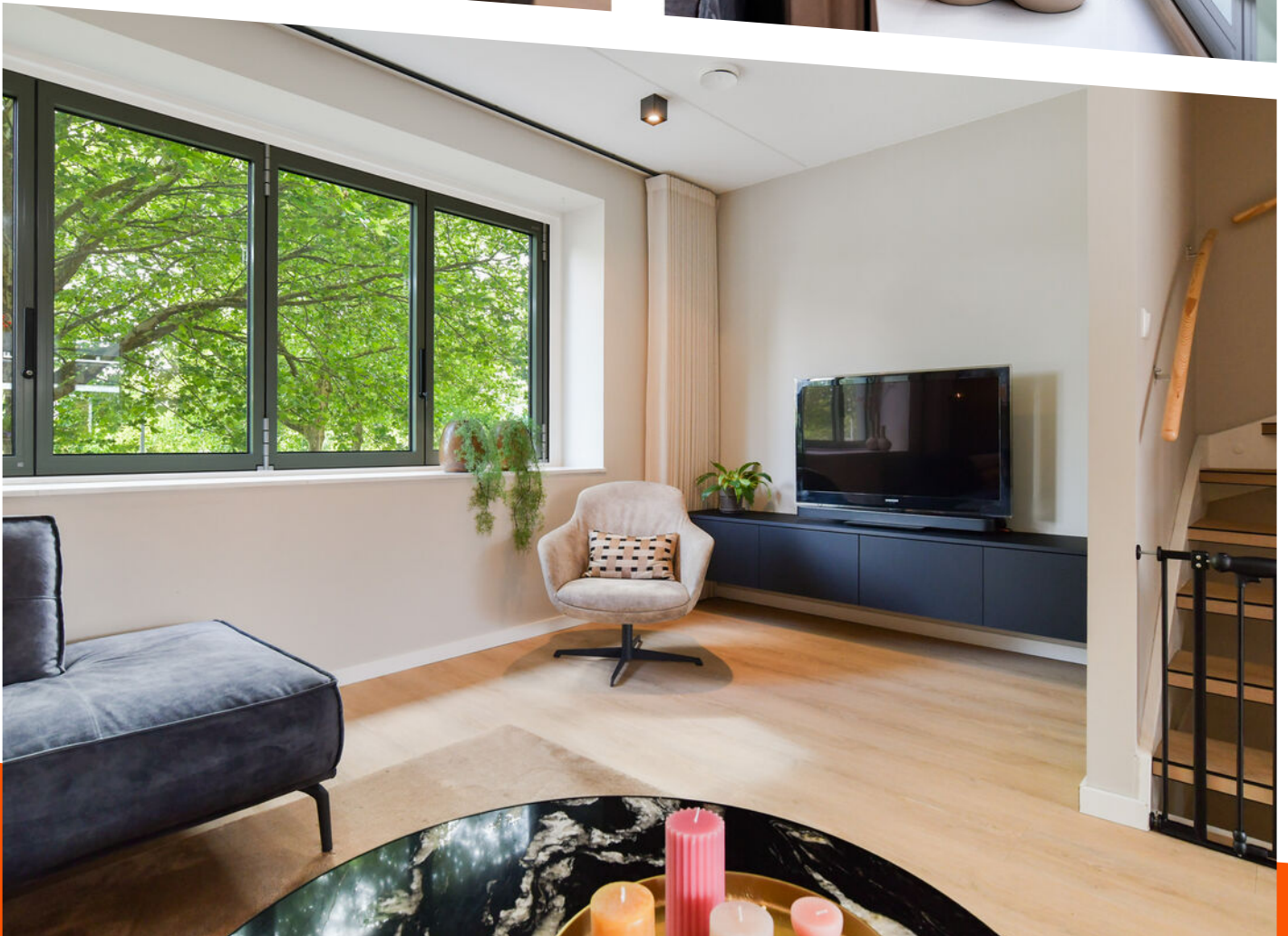


Toelichtingsclausule maatvoering

De branchebrede 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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















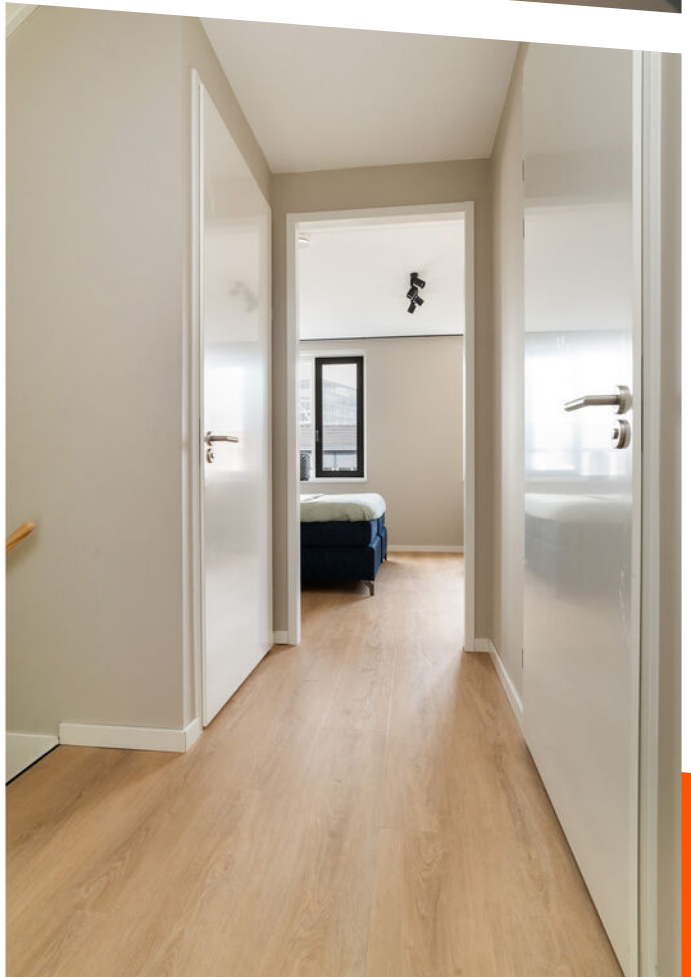






















A + + + +



"Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"

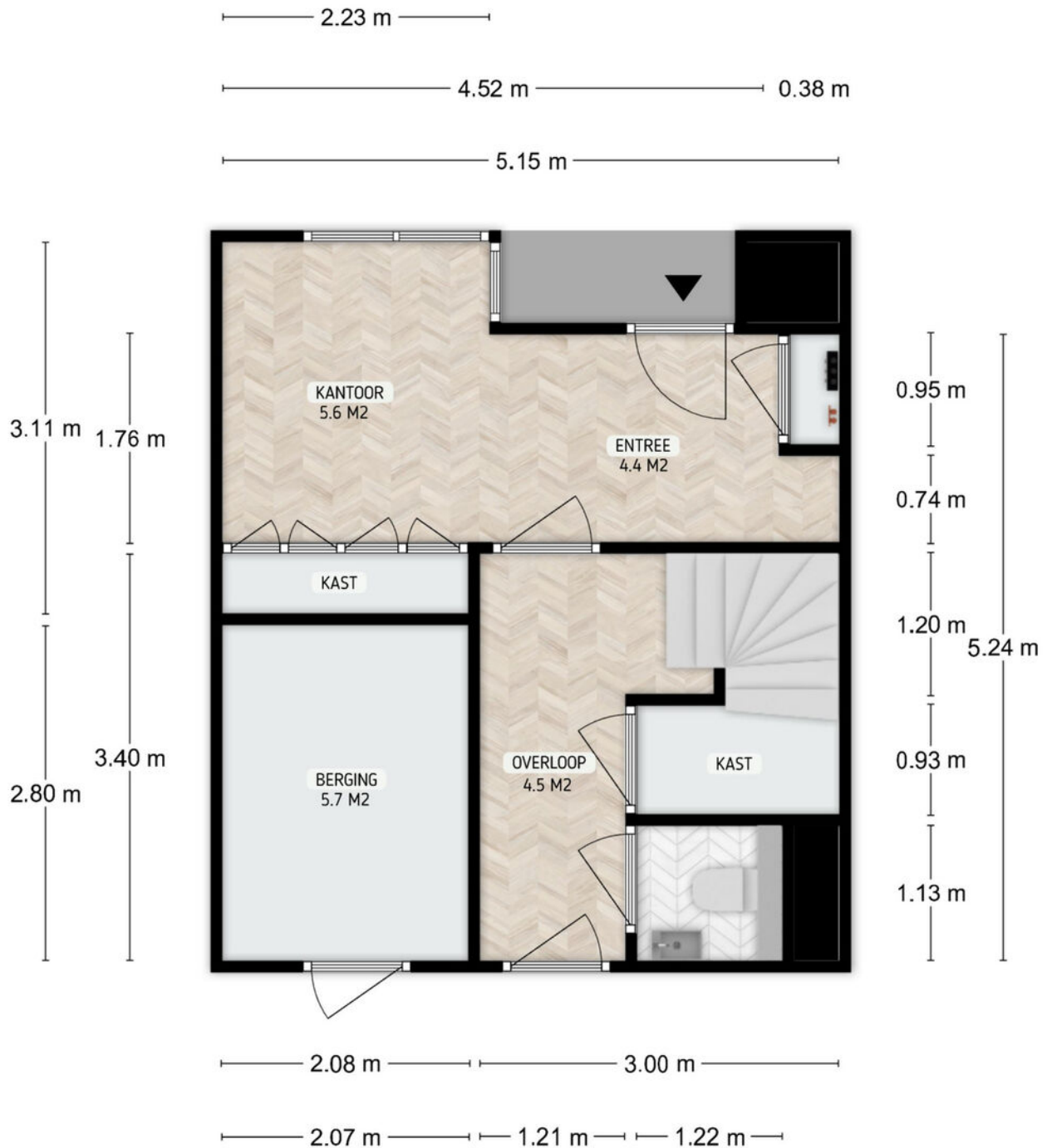
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou



ORANJEBOOMSTRAAT 26B, ROTTERDAM

TUSSENWONING 22.35 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 259 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

ORANJEBOOMSTRAAT 26B, ROTTERDAM

TUSSENWONING 50.88 M²
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 262 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

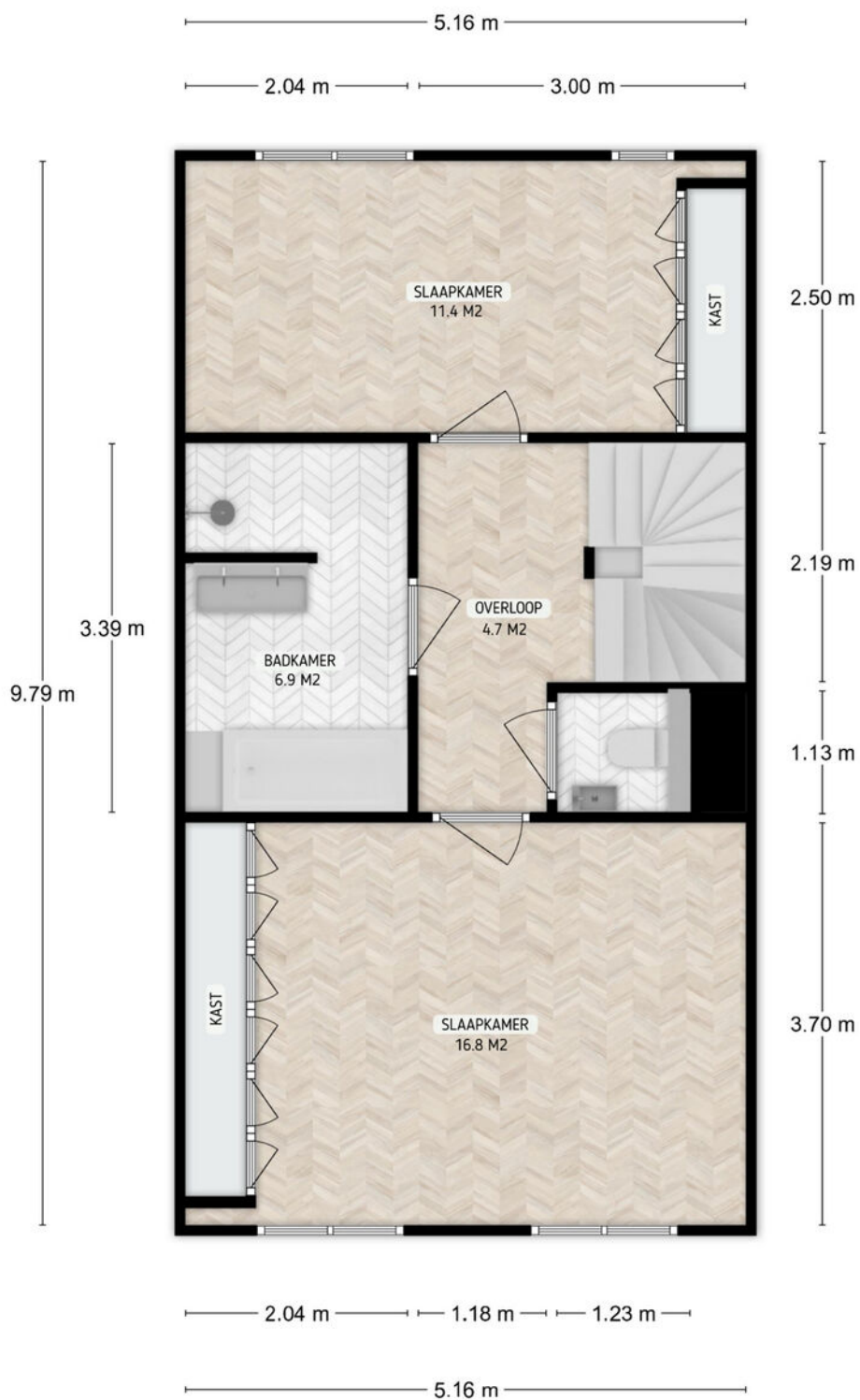
PLATTEGROND

ORANJEBOOMSTRAAT 26B, ROTTERDAM

TUSSENWONING 49.95 M²

TWEEDE VERDIEPING

HOOGTE 261 CM

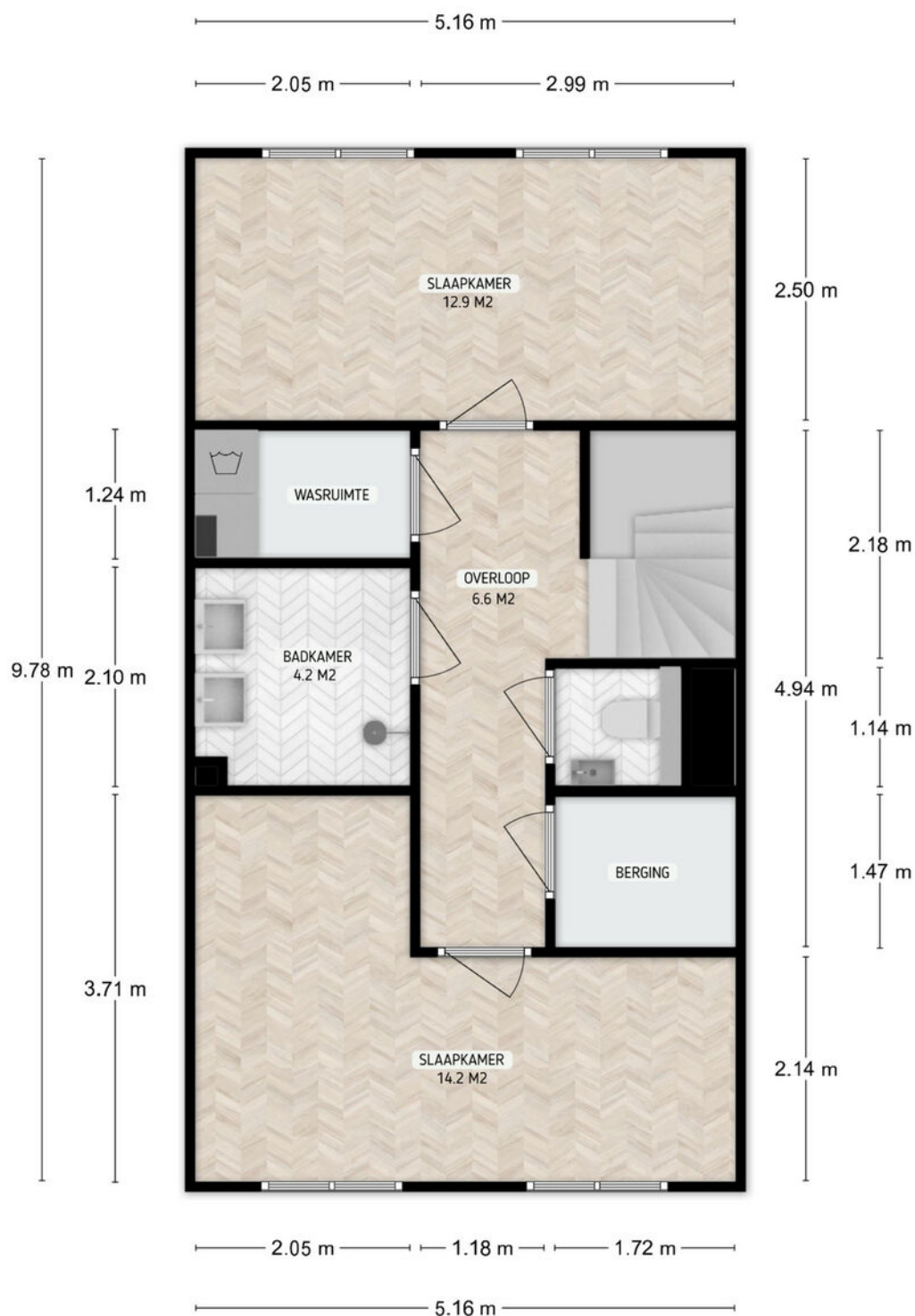


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

ORANJEBOOMSTRAAT 26B, ROTTERDAM

TUSSENWONING 49.92 M²
DERDE VERDIEPING
HOOGTE 261 CM

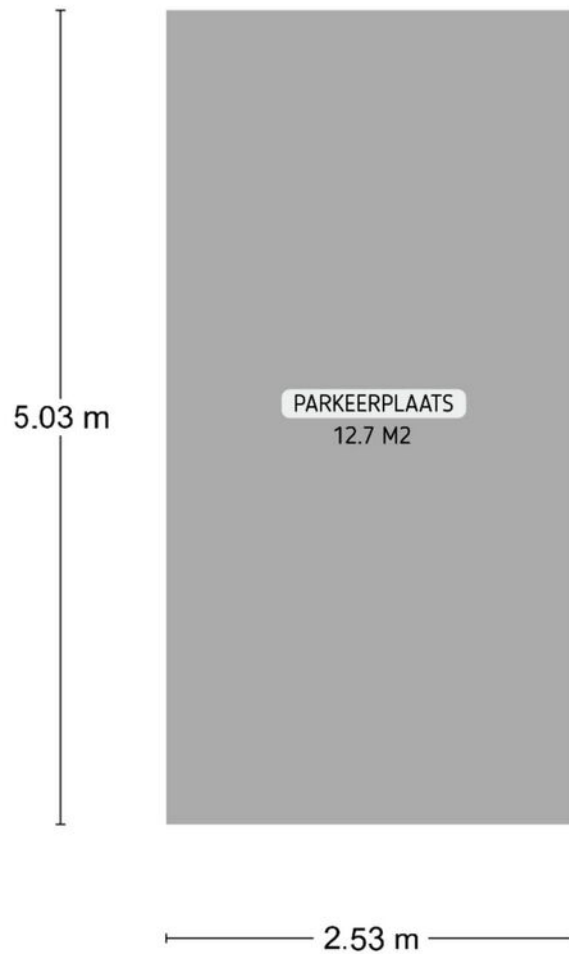


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

ORANJEBOOMSTRAAT 26B, ROTTERDAM

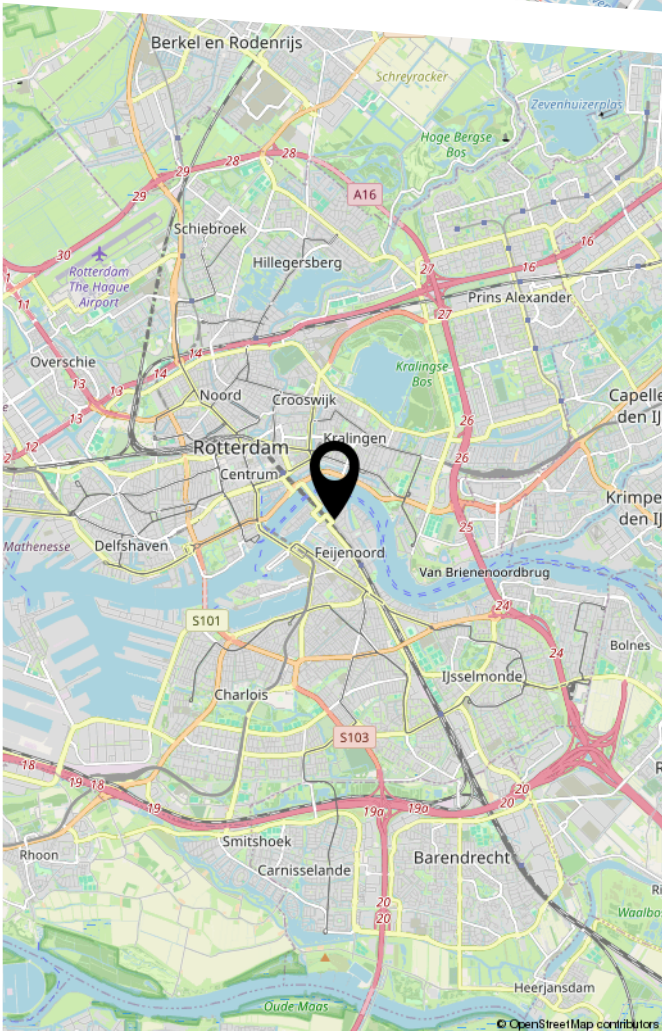
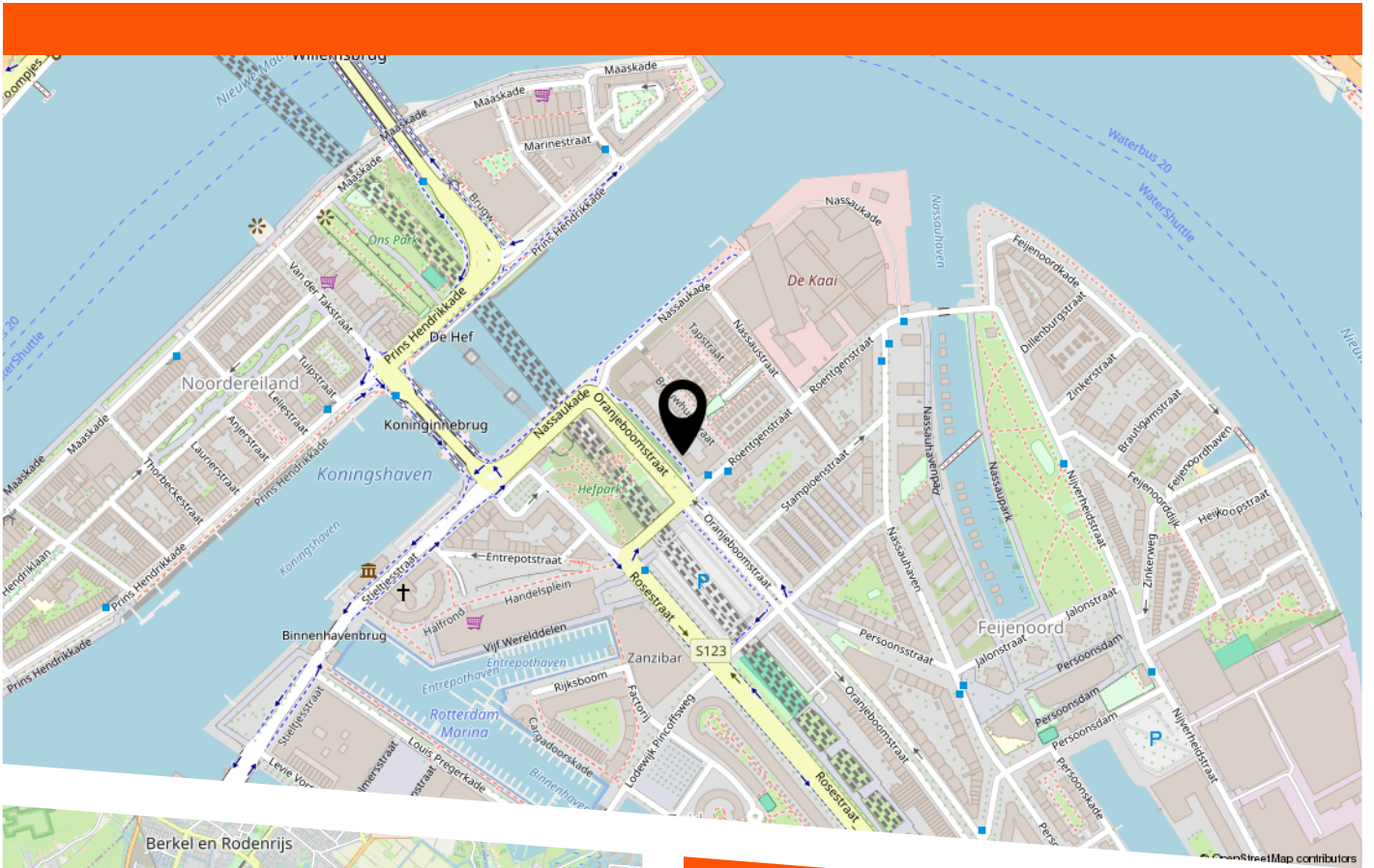
PARKEERPLAATS 12.72 M²



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART



Feijenoord is een karaktervolle wijk, volop in ontwikkeling. Gelegen aan de zuidelijke oever van de Maas, woon je hier centraal met alle voorzieningen binnen handbereik. Je woont hier in een bijzonder deel. Namelijk het Hefkwartier, een jonge en moderne woonwijk rondom de iconische Hef.

Hier woon je rustig, kindvriendelijk en in de buurt gebeurt van alles. Voor je dagelijkse boodschappen wandel je makkelijk naar het Entrepotgebouw of de Vuurplaat en terwijl je op de Wilhelminapier geniet van cultuur en horeca. En hoewel je hier heerlijk rustig woont, zit je overal verrassend snel. Met de fiets sta je binnen acht minuten in hartje centrum.

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - Hanglamp eettafel en 2 losse lampen bij de zitbank gaan mee | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Inbouwkasten BG + TV kast + inbouwkasten slaapkamers + inbouwkast waskamer | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | | X |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | | X | |
| - plavuizen | X | | |
| - PVC vloer | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | | X | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Badkamer 2 - Douche | X | | |
| - Badkamer 2 - wasbakken | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Losse plantenbakken gaan mee | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | | | X |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | X | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - Tuinslang + houder | | | X |

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Oranjeboomstraat 26 B, 3071 BA Rotterdam

1. Bijzonderheden

a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ja nee

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? niet bekend ja nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? : de plantenbak aan de rechterzijde van het terras wordt gezamenlijk met het appartementencomplex onderhouden

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? niet bekend ja nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)

- Zo ja, welke? :
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ja nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening? ja nee
- l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ja nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ja nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen) :
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee
- Zo ja, welke? :
- m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? n.v.t ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ja nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee

Zo ja, toelichting: :

- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee

Zo ja, welke? :

- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee

Zo ja, welke? :

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee

Zo ja, waarom? :

- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ja nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Bewoning**
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ja nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ja nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee

Zo ja, waar? :

- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

aanwezig?

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :

d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? niet bekend ja nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : 2023

Overige daken: : 2023

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee

Zo ja, waar? :

d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ja nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Bij de bouw van de woning, materiaal niet bekend

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Beneden: Hardhout
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een Woonkamer harmonicaraam voorzijde: Aluminium
andersoortig materiaal) Schuifpui: Aluminium
Verdieping 2: Hardhout
Verdieping 3: Hardhout

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : Bij oplevering

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee

Zo ja, door wie? : Onderaannemer Dura Vermeer

c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ja nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ja nee

Zo ja, welk type glas? : HR++
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ja nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja nee
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee

Zo ja, waar? :

b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? :

- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee

Zo ja, waar? :

- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? ja nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? :

- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee

Zo ja, waar? :

- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ja nee

Is de kruipruimte droog? meestal ja nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee

Zo ja of soms, toelichting: :

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t ja nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : WTW-systeem
Stadsverwarming, gehele vloerverwarming
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): : Stadsverwarming: AquaHeat
WTW: DUCO
- Type(nummer) van de installatie(s): : Stadsverwarming: AquaHeat ITW-E-Std.-CW4-600 I/h
WTW: DucoBox Energy Premium
- Installatiedatum van de installatie(s): : 2023
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : Stadsverwarming: na plaatsing geen onderhoud
WTW: Filter vervangen mei 2026
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
- Zo ja, door wie? :
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ja nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? :
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
- Zo ja, welke? :
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
- Zo ja, waar en welke? :
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in het appartement? ja nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ja nee
- Elektrisch:
- warm water: ja nee
- overig, namelijk : nvt
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Over de gehele woning, komt binnen in de meterkast op de BG
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : gehele woning
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, welke? :
- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ja nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: : 2023
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : privé-gedeeltes bewoners
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : nvt
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : nvt
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? niet bekend ja nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? niet bekend ja nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : nader overeen te komen n.v.t ja nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Filters vervangen mei 2026
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 2023
- n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
(Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ja nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 2023

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2023

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ja nee

Zo nee, welke niet? :

d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee

e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ja nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? niet bekend ja nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2023

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2023

Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ja nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : Ja - 2023

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van het appartement? : Oktober 2021 start bouw
Oplevering september 2023

b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? niet bekend ja nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? niet bekend ja nee

d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? niet bekend ja nee

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) niet bekend ja nee
- f Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) niet bekend ja nee
- g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? niet bekend ja nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t ja nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t ja nee
- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? niet bekend ja nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t ja nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t ja nee
- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ja nee
Zo ja, waar? :
- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
Zo ja, waar? :
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t ja nee
Zo ja, wanneer? :
Zo ja, door welk bedrijf? :
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? niet bekend ja nee
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)
Zo ja, waar? :
- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ja nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :
Zo ja, in welk jaartal? :
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? niet bekend ja nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? niet bekend ja nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee

Zo ja, welke label? : A+++

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 467,-

Belastingjaar? : WOZ tijdvak 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 727.000,-

Peiljaar? : 2026

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 124,-

Belastingjaar? : 2026

SVHW
Wegenheffing €57,43
Watersysteemheffing €66,16

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 815,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2026
Rioolheffing €319,10
Afvalstofheffing €495,30

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-

Elektra: € 65,-

Water: € 28,-

Stadsverwarming: € 118,-

Anders: : nvt

Te weten: € 0,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): nvt

Elektriciteit hoog (kWh): nvt

Elektriciteit laag (kWh): nvt

Elektriciteit totaal (kWh): 2828,70

Water (m³): Komen we zsm op terug

Stadsverwarming (GJ): 20,828

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Anders: nvt
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 4
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- Zo ja, welke? :
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ja nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....
- Duur: :
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-
- Heeft u alle canons betaald? n.v.t ja nee
- Is de canon afgekocht? n.v.t ja nee
- Zo ja, tot wanneer? :
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
- Zo ja, hoe hoog? :
- Zo ja, waarvoor? :
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : Zie website gemeente Rotterdam voor meer informatie.
<https://www.rotterdam.nl/parkeervergunning-bewoner-aanvragen>
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 0,-

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ja nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
- Zo ja, welke? :

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ja nee
- Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : VvE Roentgenstraat stallingsgarage Blok DYX:
83973990
- Vereniging van Eigenaars Oranjeboomstraat 10 tot en met 26B te Rotterdam
83906363
- b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : VvE Roentgenstraat stallingsgarage Blok DYX: 75
Vereniging van Eigenaars Oranjeboomstraat 10 tot en

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

met 26B te Rotterdam: 17

- c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ja nee
- d Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : 188/3.196e
- Berging: : nvt
- Parkeerplaats: : 5/375e
- e Aantal stemmen voor dit appartement: : nvt

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a Is er een professionele bestuurder? ja nee
- b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? n.v.t ja nee

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

- a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ja nee
- b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ja nee
- c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ja nee
- Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

15. Verzekeringen

- a Is er een collectieve opstalverzekering? ja nee
- b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ja nee
- c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ja nee

Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a Is er een reservefonds? ja nee
- Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: €.....
- Datum:
- b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ja nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : het MJOP loopt van 2024 -2044

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Periode: : 2024-2044
- c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? :
- d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 182,-
Waarvan:
- Exploitatiekosten (servicekosten) € 0,-
- Reservering voor onderhoud € 0,-
- Stookkosten (voorschot) € 0,-
- e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ja nee
- Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? :
- Bedrag: €.....
- Te voldoen per:
- f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ja nee
- Zo nee, welke niet? :

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

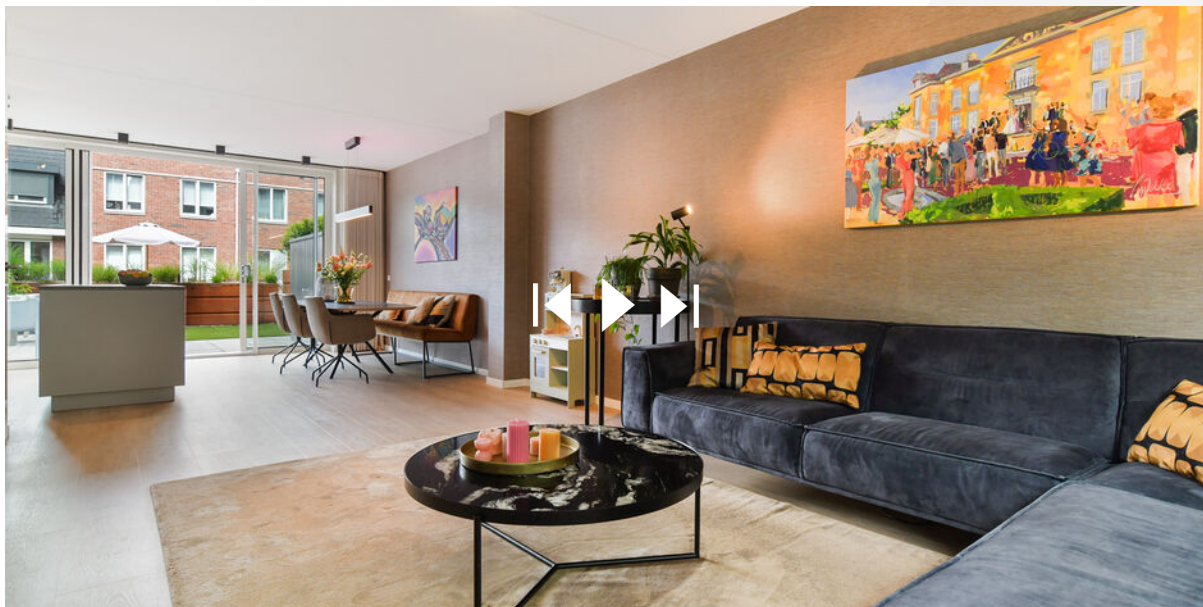
- a Overige zaken : Bijdrage VVE Oranjeboomstraat: € 146,98
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet Bijdrage VVE Stallingsgarage: € 35,02
weten)

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Lokkerbol.nl

LOKKERBOL
MAKELAARDIJ

Oranjeboomstraat 26 B, Rotterdam



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

LOKKERBOL
MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

LOKKERBOL NVM
MAKELAARDIJ
Laan op Zuid 786
3071 AB, Rotterdam

010 - 404 77 49
info@lokkerbol.nl
www.lokkerbol.nl