

# SPIEGELNISSERSTRAAT 1 ROTTERDAM



Vraagprijs € 314.000 k.k.

**MODERN APPARTEMENT VERDEELD OVER  
2 VERDIEPINGEN MET EEN VOORTUIN EN EEN  
BALKON**



# WELKOM

## ROTTERDAM-CROOSWIJK

Op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het geliefde Oud-Crooswijk ligt dit verrassend ingedeelde en keurig afgewerkte 2-kamerappartement, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Hier woon je op een plek waar rust, karakter en stadsdynamiek naadloos samenkomen. Binnen enkele minuten sta je in het centrum van Rotterdam, terwijl je ook kunt genieten van een ontspannen wandeling langs de Rotte, een middag in het Kralingse Bos of een koffiemoment bij één van de vele hotspots in het Oude Noorden.

De omgeving is geliefd vanwege de authentieke sfeer, de gezellige weekmarkt op het Noordplein en de vele speciaalzaken, restaurants en cafés aan onder andere de Zaagmolenkade en het Zwaanshals. Of je nu op zoek bent naar een uitgebreid diner, een ambachtelijke bakker of een gezellige lunchplek; alles ligt binnen handbereik.

Daarbij zijn openbaar vervoer, uitvalswegen en dagelijkse voorzieningen uitstekend bereikbaar.

Het appartement zelf combineert een praktische indeling met een moderne afwerking. De woning beschikt over een voortuintje, een balkon, een royale slaapkamer op de begane grond en een lichte woonverdieping met een moderne zwarte keuken uit 2020. Dankzij de verdeling van wonen en slapen over twee verdiepingen ontstaat een prettig gevoel van ruimte en privacy. Via buiten is de aparte berging te bereiken. Een ideale woning voor starters, alleenstaanden of stellen die op zoek zijn naar een instapklaar appartement op een toplocatie in Rotterdam.





WOONOPPERVLAKTE

68 m<sup>2</sup>

INHOUD

227 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1978

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

2

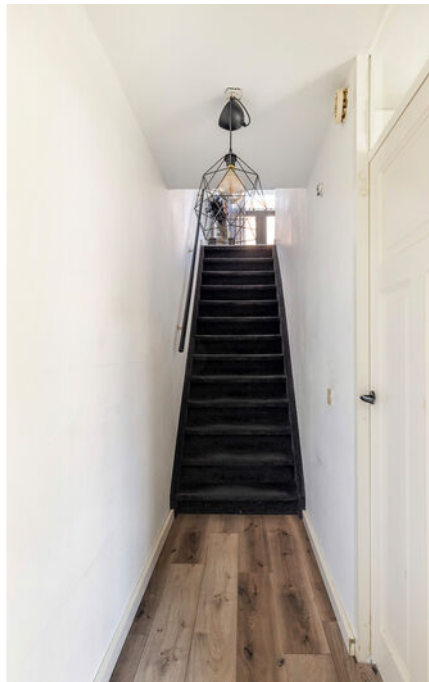


**TYPE WONING:**  
appartement

**TUINLIGGING:**

**ENERGIELABEL:**  
D

**OPLEVERING:**  
in overleg

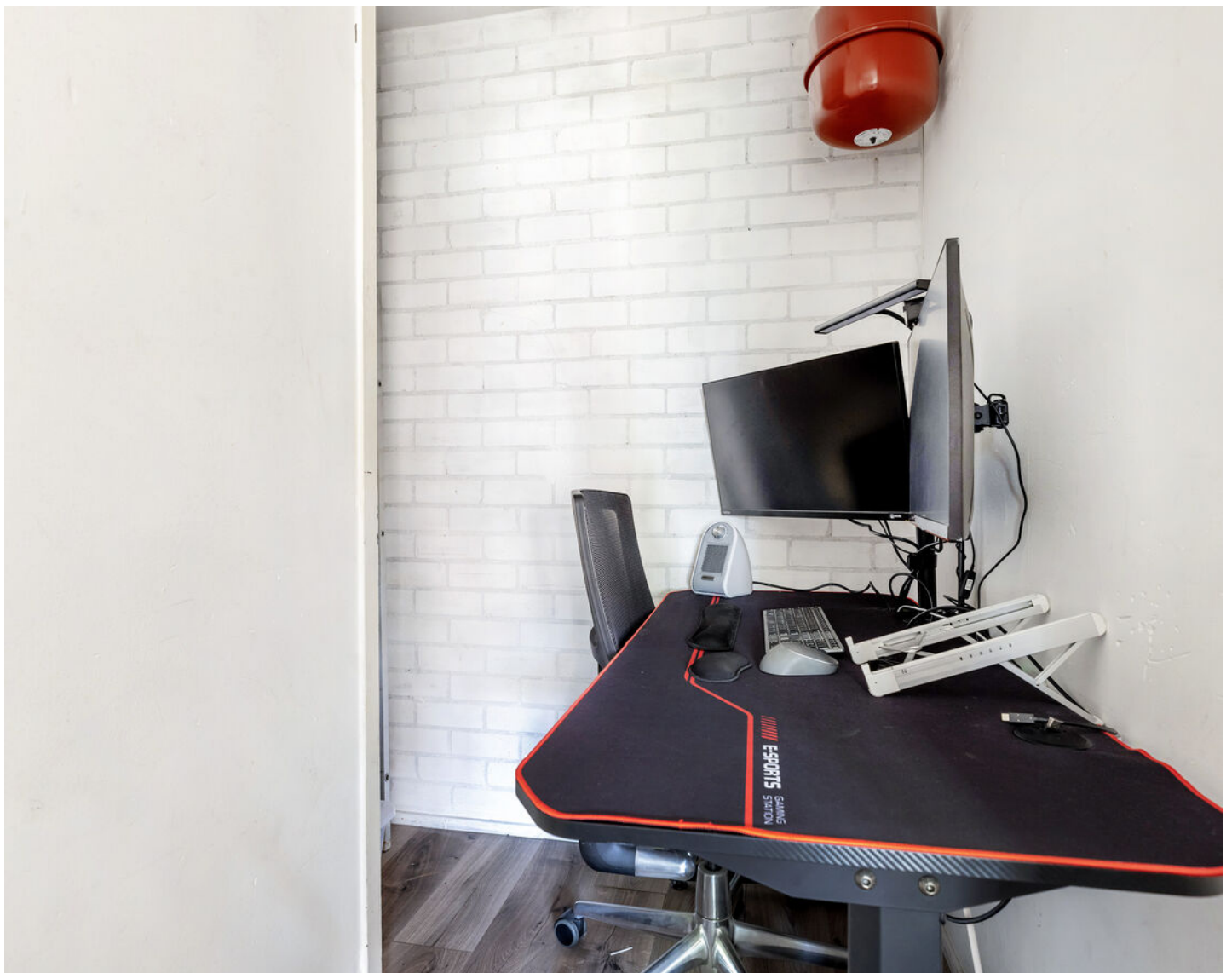














## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

Via de gezamenlijke voortuin bereik je de entree van het appartement. In het voorportaal is ruimte voor een garderobe, waarna de hal toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Vanuit hier bereik je de slaapkamer en de trap naar de eerste verdieping. De hal is verzorgd afgewerkt en voorzien van een sfeervolle laminaatvloer, die doorloopt in de slaapkamer.

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een rustige en comfortabele plek om te ontspannen. Dankzij de glad afgewerkte wanden en de prettige afmetingen ontstaat een verzorgde en uitnodigende uitstraling. Vanuit de slaapkamer is een praktische bergkast bereikbaar, die uitstekend gebruikt kan worden als extra opbergruimte, kledingkast of compacte thuiswerkplek.

Aansluitend bevindt zich de badkamer, uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling met wit- en grijs tinten. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasmachine. De gedeeltelijke wandbetegeling zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

### EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Hier bevinden zich de woonkamer, keuken en het balkon.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek waar je comfortabel kunt ontspannen, werken of gasten kunt ontvangen. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en glasvliesbehang, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Via de woonkamer is het balkon bereikbaar, een fijne plek om in alle rust van een kop koffie in de ochtendzon of een drankje aan het einde van de dag te genieten.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een stijlvolle zwarte kleurstelling die perfect aansluit bij de hedendaagse woontrends. De rechte keukenopstelling uit 2020 is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, een zwarte afzuigkap, een vaatwasser, een koel-/vriescombinatie en een combi-oven. Daarnaast is er volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken, eten en gezellig samenzijn hier op natuurlijke wijze samenkomen. Denk aan lange avonden tafelen met vrienden of een ontspannen ontbijt terwijl de stad langzaam ontwaakt.

N.B. De VvE gaat in september 2026 starten met een verduurzamingsproject bestaande uit:

- het vervangen van de huidige beglazing door HR++ glas
- het isoleren van de spouwmuren
- het plaatsen van isolerende voordeuren

# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1978
Oplevering en aanvaarding	in overleg

## ENERGIE & KOSTEN

Energie label	D
---------------	---

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	68 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	227 m <sup>3</sup>

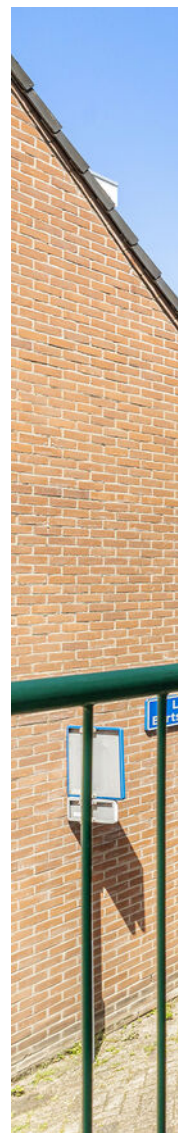
## ZAKELIJKE LASTEN

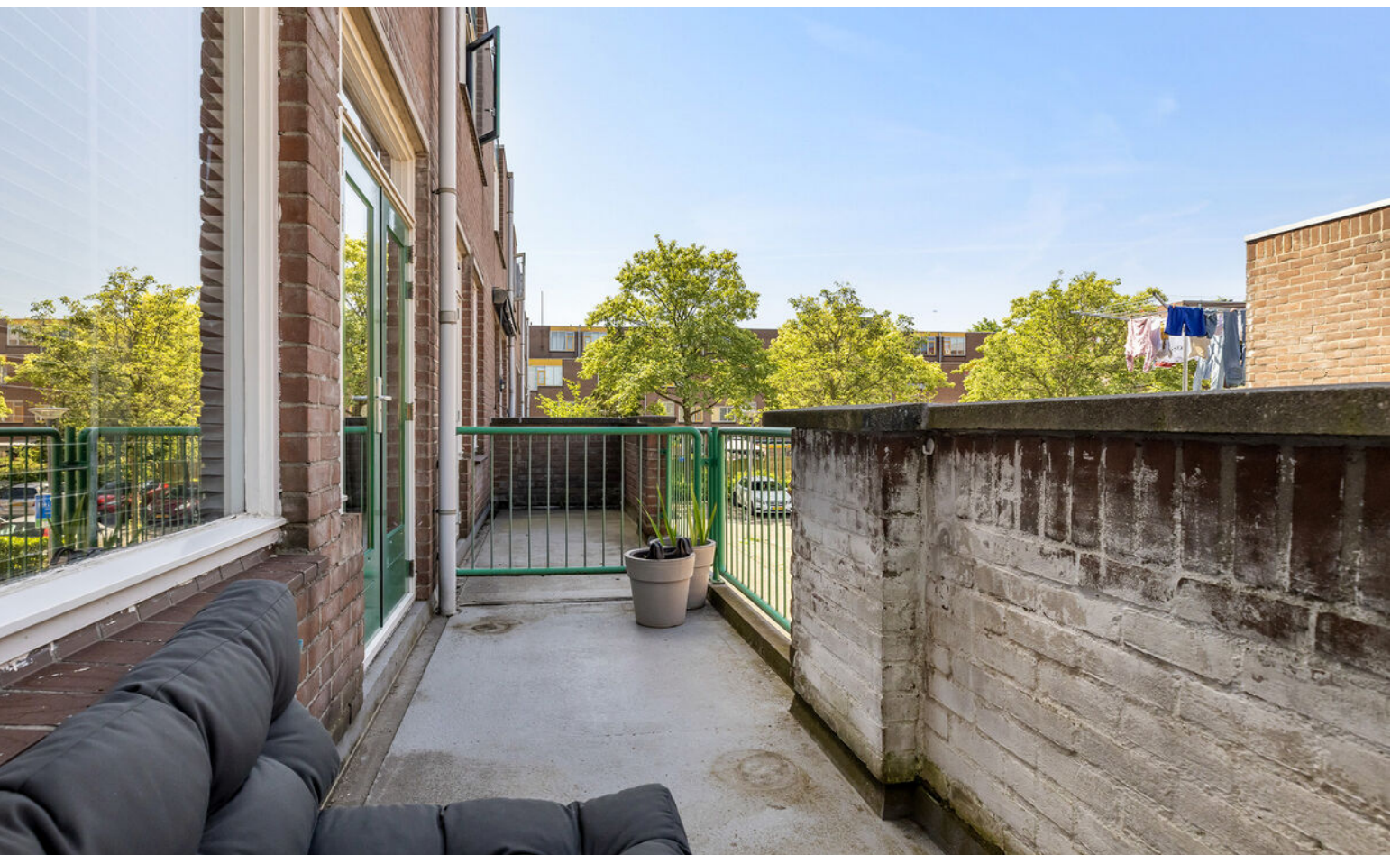
ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 349.000,-
OZB (eigenaar)	€ 224,-
Waterschapslasten	€ 390,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 319,-

## BIJZONDERHEDEN

- Appartement verdeeld over begane grond en eerste verdieping
- Gelegen aan de rand van het populaire Oud-Crooswijk
- Moderne zwarte keuken geplaatst in 2020
- Ruime woonkamer met toegang tot balkon
- Slaapkamer met praktische bergkast/thuiswerkplek
- Badkamer voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel
- Aparte berging via de buitenzijde te bereiken
- Voortuintje aan de voorzijde
- Strakke wandafwerking met stucwerk en glasvliesbehang
- Op loopafstand van Noordplein, Rotte en Oude Noorden
- Centrum van Rotterdam binnen circa 4 minuten fietsen bereikbaar
- Verduurzamingsproject VvE start in september 2026
- VvE bijdrage € 154,- per maand

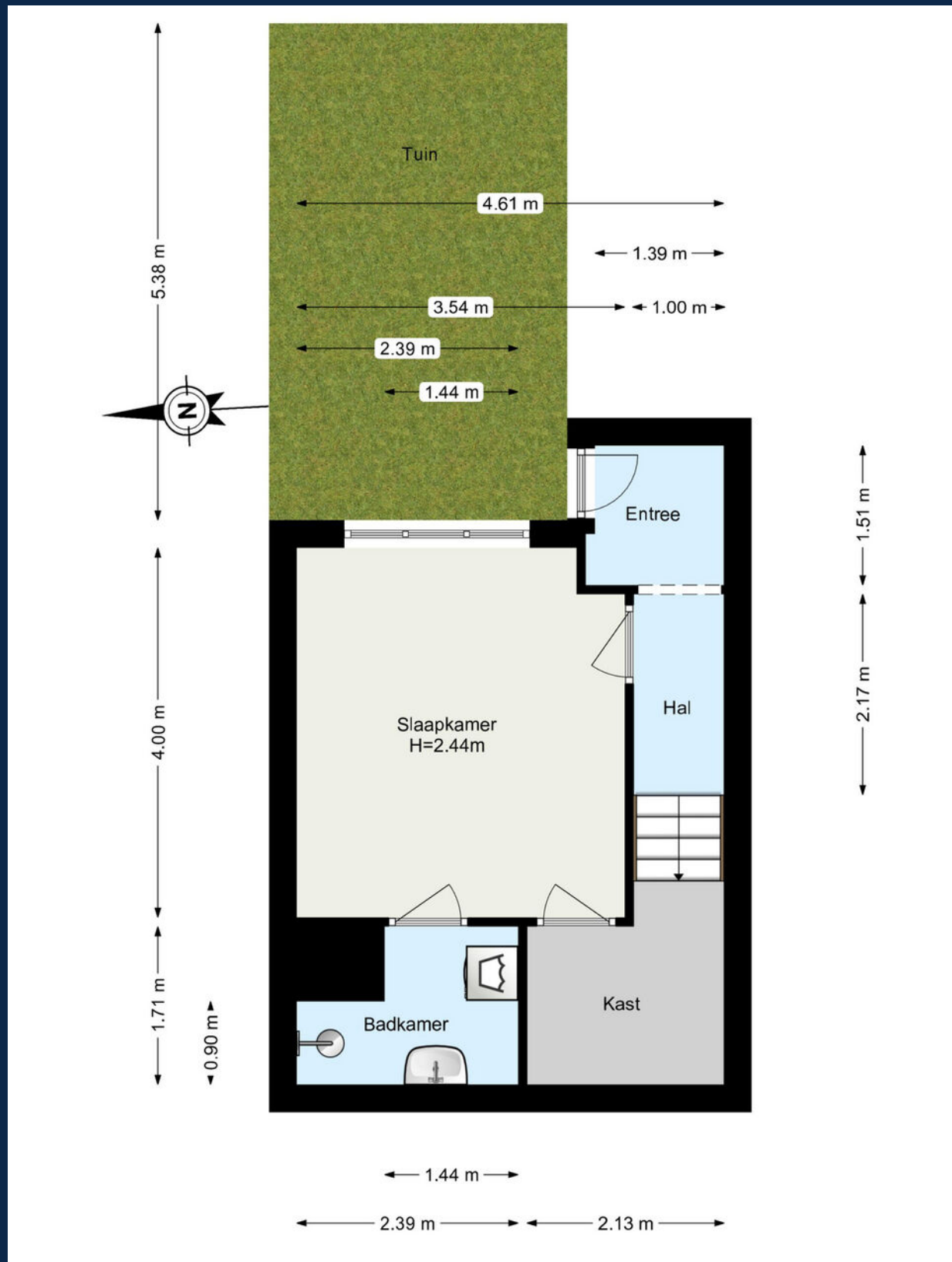
De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.



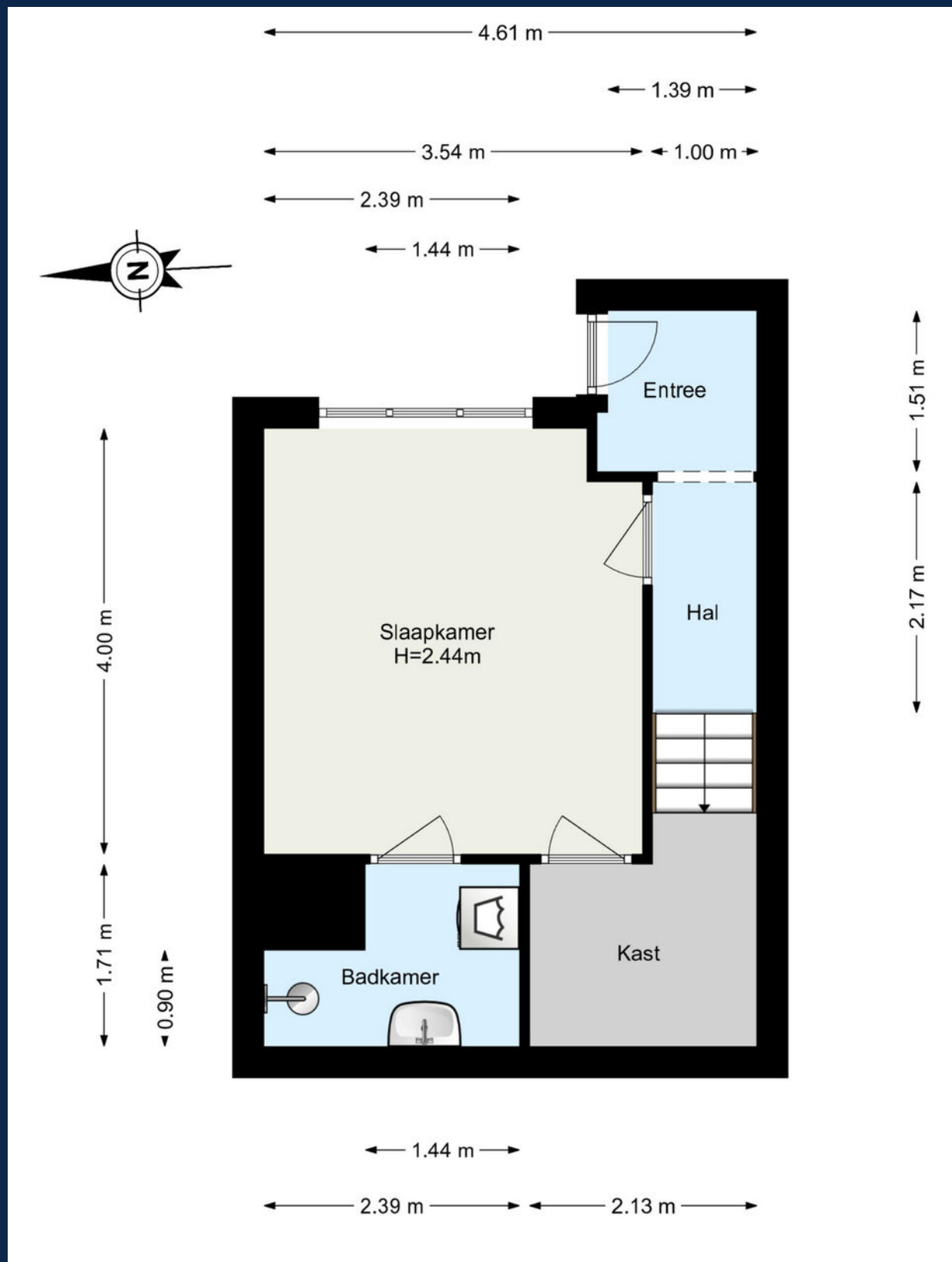




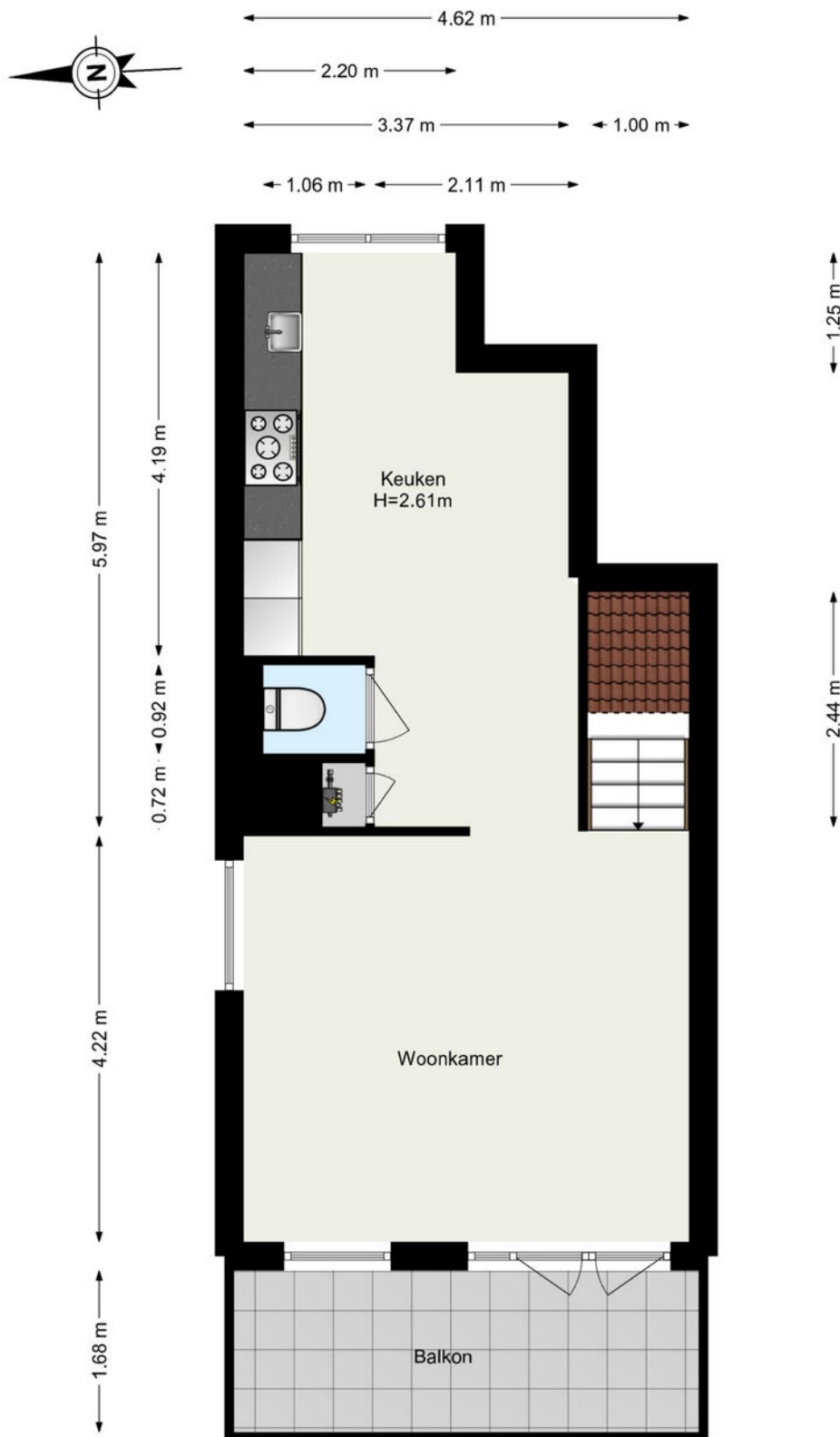
# PLATTEGROND



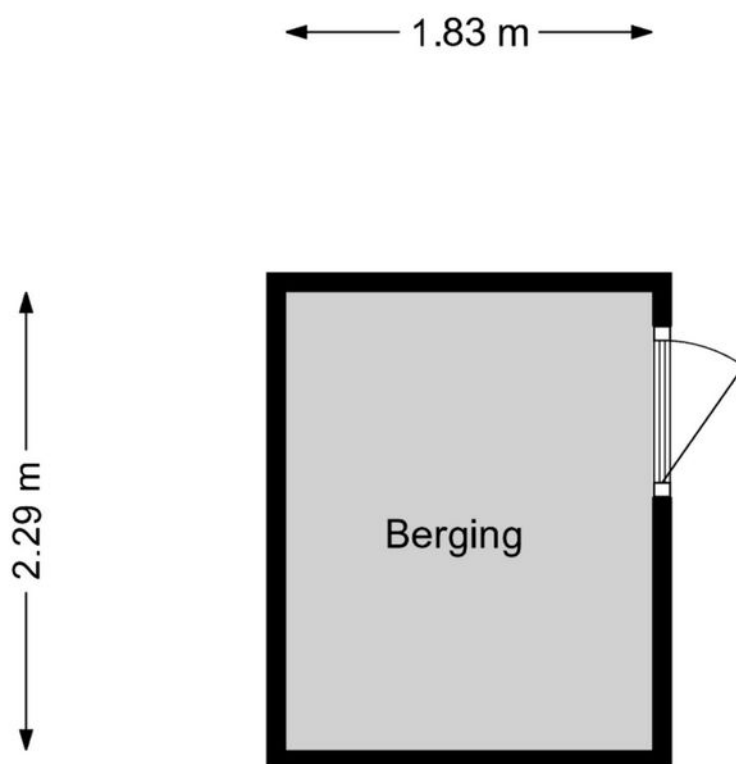
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

## ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliiteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

**Uw REMAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store

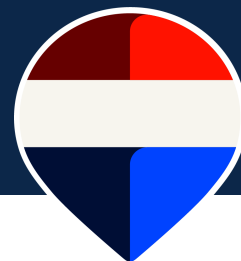


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

marco@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

# REMAX

## MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda