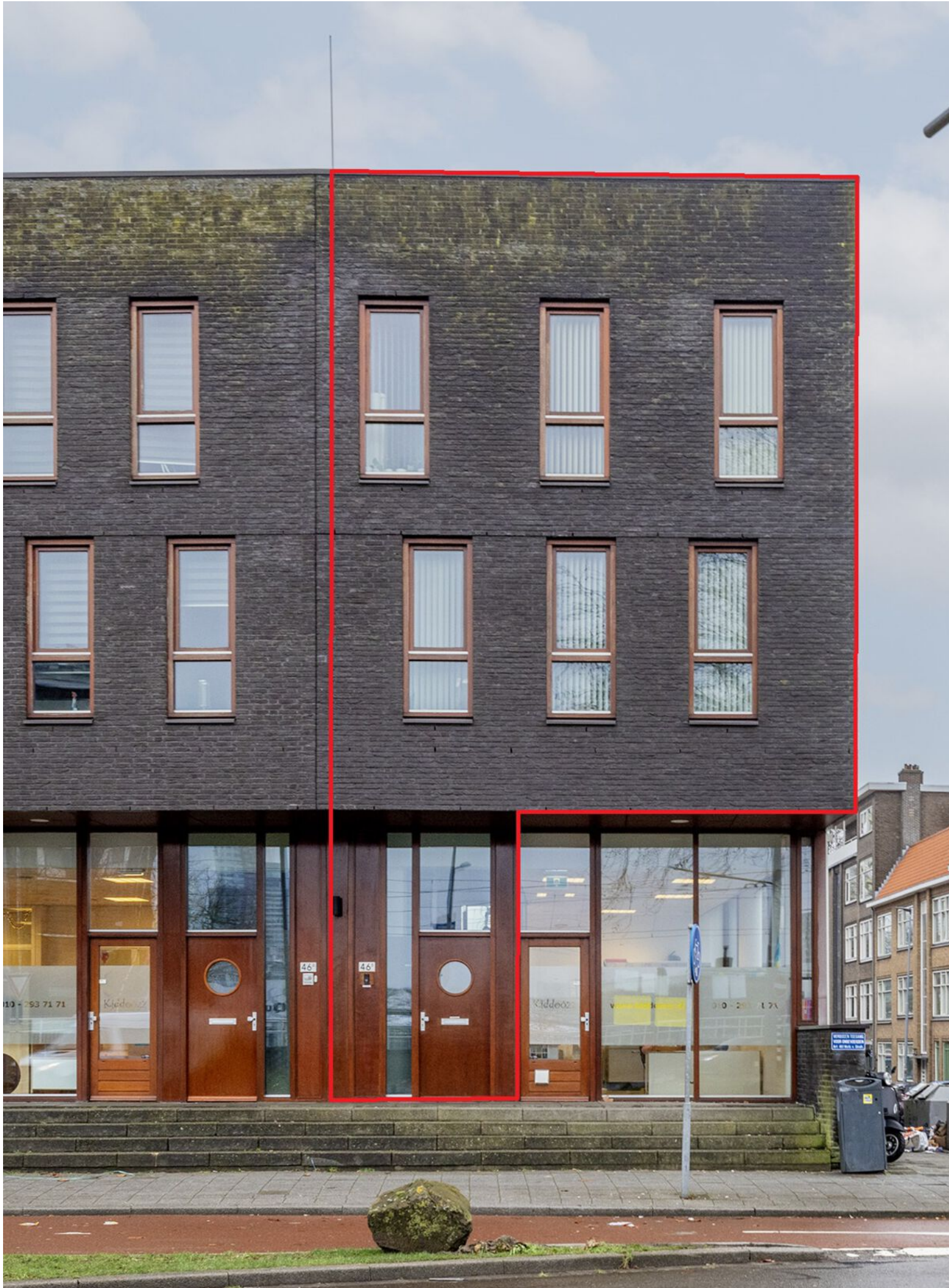


# BRIELSELAAN 46 B ROTTERDAM



Vraagprijs € 455.000 k.k.

**COMFORTABEL, DUURZAAM EN STADS  
WONEN IN HET HART VAN ROTTERDAM-ZUID**



# WELKOM

## ROTTERDAM-TARWEWIJK

Welkom in dit moderne hoekappartement met energielabel A, waar comfort, ruimte en een uitstekende ligging samenkomen. Deze woning is ideaal voor wie toekomstgericht wil wonen zonder concessies te doen aan wooncomfort en bereikbaarheid. Met drie volwaardige slaapkamers, een ruim zonnig terras en een slimme indeling biedt dit appartement alles wat je nodig hebt voor prettig stads wonen.

De woning maakt deel uit van een eigentijds complex en is uitstekend geïsoleerd, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten. Dankzij de hoekligging profiteer je bovendien van extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel in alle vertrekken.

De locatie is zonder meer een groot pluspunt. Gelegen in een dynamisch deel van Rotterdam-Zuid, met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. Metrostation Maashaven ligt op slechts enkele minuten lopen en brengt je snel naar het centrum van Rotterdam of andere stadsdelen. Ook tram- en busverbindingen zijn uitstekend geregeld.

Voor de dagelijkse boodschappen of een typisch Rotterdamse beleving wandel je zo naar de Afrikaandermarkt, die twee keer per week een bruisende mix biedt van versproducten, kleding en lokale specialiteiten. Daarnaast ligt Winkelcentrum Zuidplein binnen handbereik, met een zeer uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. In de directe omgeving zijn meerdere supermarkten, buurtwinkels en eetgelegenheden te vinden. Ook voor gezinnen is de ligging ideaal, met scholen, kinderopvang en andere voorzieningen op korte afstand.





WOONOPPERVLAKTE

122 m<sup>2</sup>

INHOUD

409 m<sup>3</sup>

TERRASOPPERVLAKTE

35 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2004

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

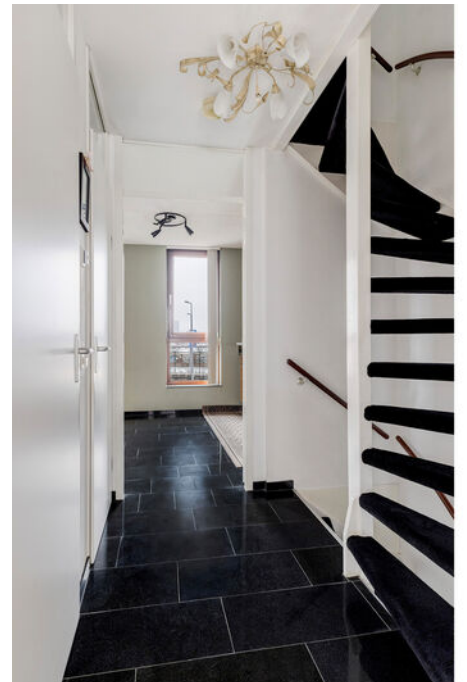


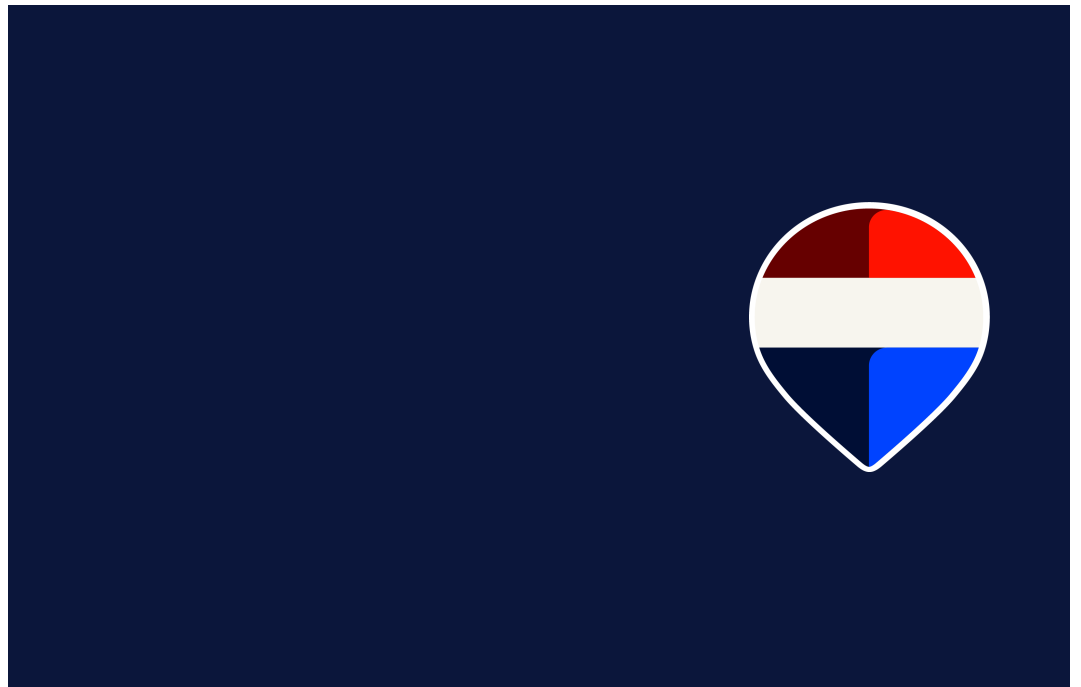
**TYPE WONING:**  
appartement

**TERRASLIGGING:**  
zuidoost

**ENERGIELABEL:**  
A

**OPLEVERING:**  
in overleg

















## OMSCHRIJVING

### BEGANE GROND:

Eigen entree vanaf de straatzijde. Vanuit hier leidt een trap naar de eerste verdieping. In de hal is ruimte voor een garderobe en bevindt zich een praktische bergruimte onder de trap, ideaal voor extra opslag.

Buitenom is de aparte berging te bereiken.

### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot alle vertrekken op deze verdieping.

De toiletruimte is volledig betegeld in grijsintonen en voorzien van een hangend toilet en fonteintje.

In de bergkast bevindt zich de unit voor de vloerverwarming.

De woonkamer is licht en ruim en afgewerkt met een lichte granieten vloer voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met behang. Schuifdeuren met een hor geven direct toegang tot het terras, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Het terras, gelegen op het zuidoosten, is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Het terras is afgewerkt met kunstgras en omgeven door plantenbakken, wat zorgt voor een groene en ontspannen sfeer.

De woonkeuken is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de hal. Deze royale eetkeuken beschikt over een rechte wandopstelling en een apart spoeliland, uitgevoerd in hout met een zwart granieten werkblad. De keuken is compleet uitgerust met een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven, magnetron en een 4-pits keramische kookplaat met RVS afzuigkap. Er is ruim voldoende plaats voor een grote eettafel. De donkere granieten vloer met vloerverwarming maakt het geheel stijlvol en comfortabel.

### TWEEDE VERDIEPING:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van een plavuizen vloer, behangwanden en veel ramen, wat zorgt voor prettige lichtinval.

De badkamer (2023) is modern uitgevoerd en volledig betegeld in grijsintonen. Voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegelkast en een hangend toilet.

Daarnaast is er een grote wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelling van de WTW-installatie, wat zorgt voor extra comfort en ventilatie.

# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2004
Oplevering	in overleg
Alle binnendeuren zijn afsluitbaar (m.u.v. de wasruimte)	

## ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A
---------------	---

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	35 m <sup>2</sup>
Inhoud	409 m <sup>3</sup>

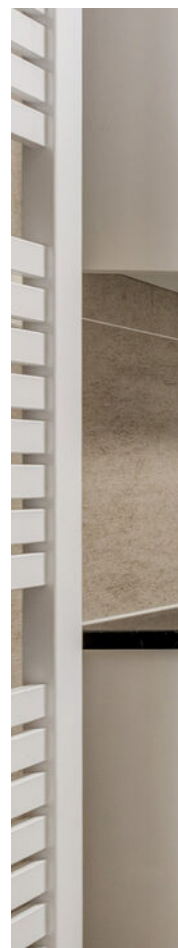
## ZAKELIJKE LASTEN

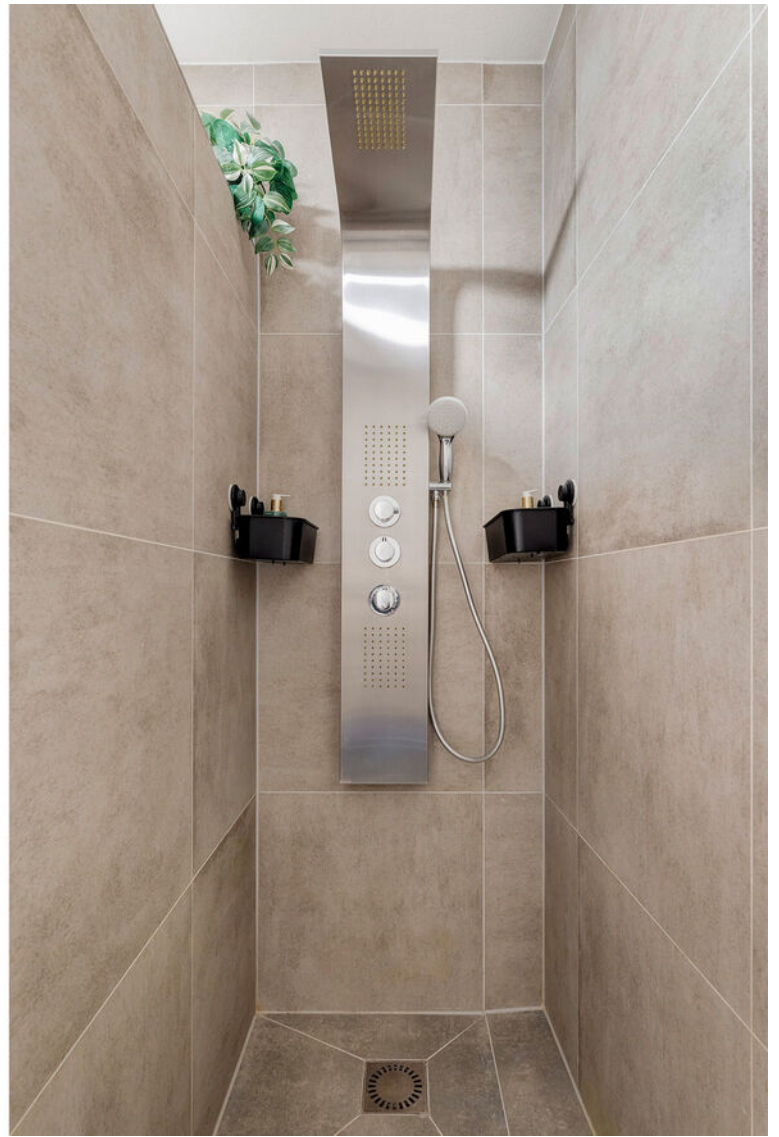
	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 345.000,-
OZB (eigenaar)	€ 233,-
Waterschapslasten	€ 414,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 740,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 160,- / € 21,-
VvE p.m.	€ 104,-

## BIJZONDERHEDEN

- Hoekappartement met veel lichtinval
- Energielabel A
- Drie ruime slaapkamers
- Zonnig terras op het zuidoosten
- Eerste verdieping voorzien van vloerverwarming
- Unit vloerverwarming vervangen in 2025
- Moderne woonkeuken met spoeeiland
- Duurzame en goed geïsoleerde bouw
- Eigen entree vanaf straatniveau
- Uitstekende bereikbaarheid met metro en OV
- Gelegen nabij Afrikaandermarkt en Winkelcentrum Zuidplein
- Een instapklare woning op een toplocatie waar stedelijk wonen en comfort perfect samenkomen

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 Nederlan makelaar mee te nemen.

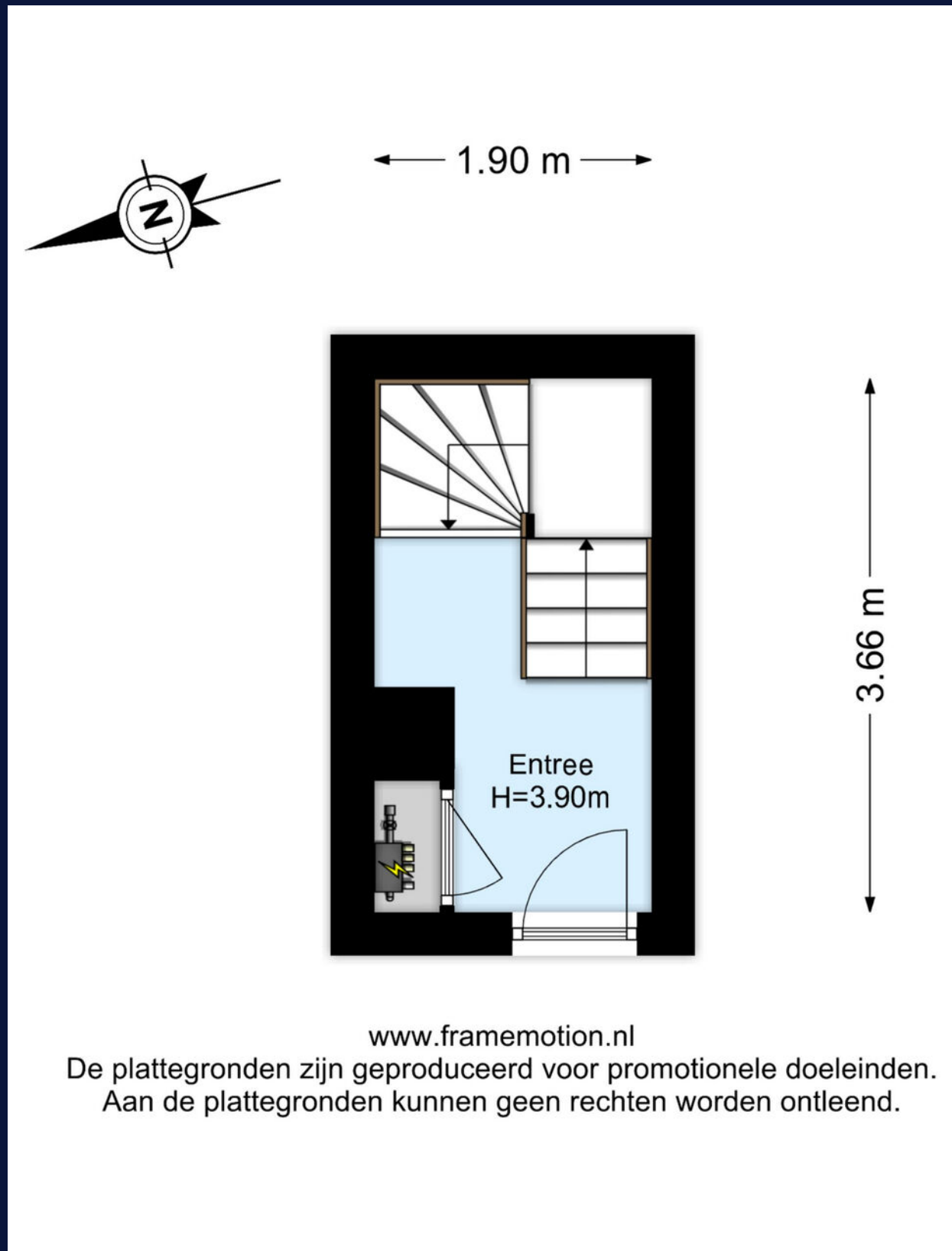








# PLATTEGROND



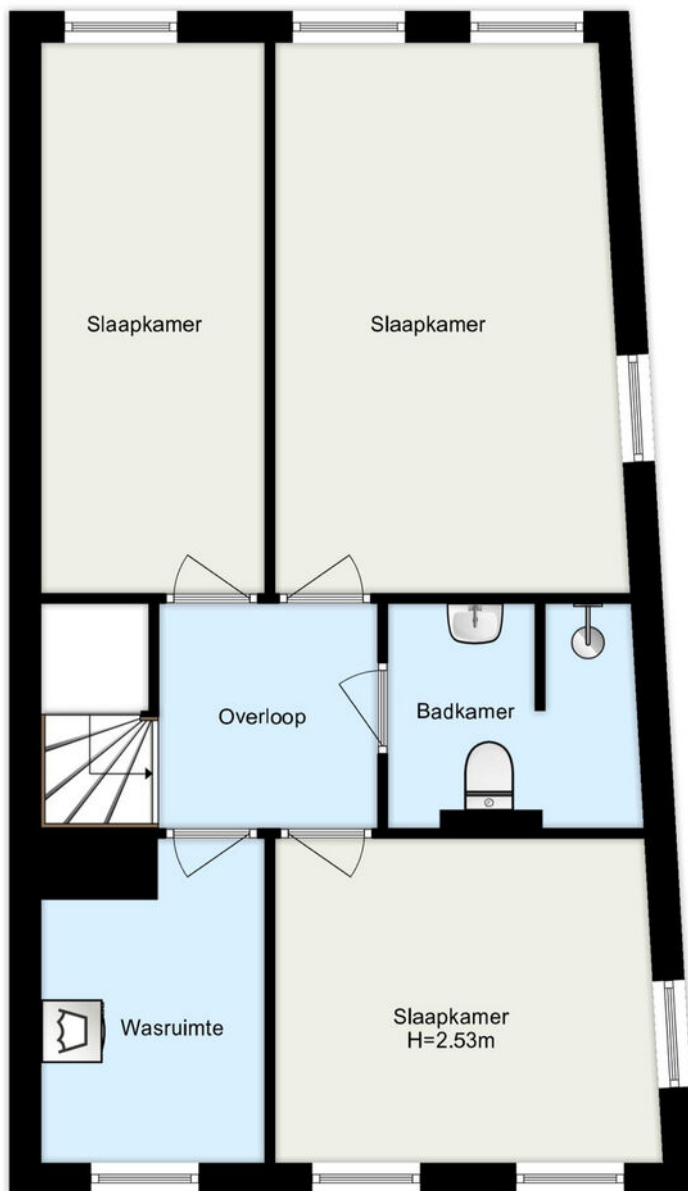
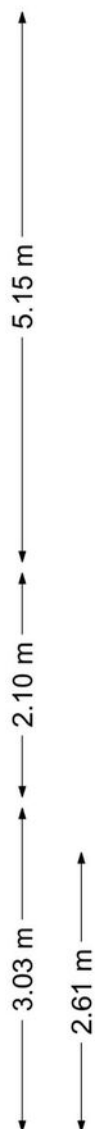
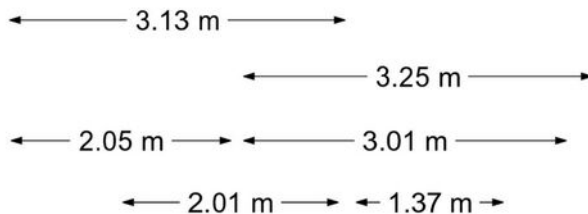
[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# 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 bouwkwiteit 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

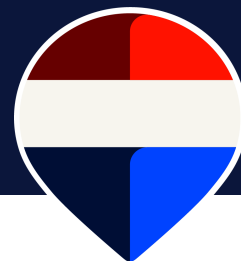


GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

[mbos@remax-mg.nl](mailto:mbos@remax-mg.nl)

[www.marco-bos.nl](http://www.marco-bos.nl)

[www.remax-mg.nl](http://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](mailto:barendrecht@remax.nl) | 0180-615233

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

Vastgoed  
Ned.

funda