

# Rotterdam

1e Pijnackerstraat 91 B



te>koop>

Vraagprijs  
€ 599.000,- k.k.

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Nathalie>**  
**Sponselee>**

NVM Makelaar

06 17 83 01 49

[nsponselee@vanherk.nl](mailto:nsponselee@vanherk.nl)

# Omschrijving >

Instapklare dubbele benedenwoning met tuin in het Oude Noorden!

Welkom in deze verrassend ruime dubbele benedenwoning van maar liefst 120 m<sup>2</sup>, gelegen in een van de meest karaktervolle wijken van Rotterdam: het Oude Noorden. Deze instapklare 4-kamerwoning is in 2020-2021 volledig gerenoveerd en biedt een fraaie mix van modern comfort en authentieke sfeer. De woning heeft een eigen entree, een royale living met open woonkeuken, drie ruime slaapkamers en een zonnige achtertuin op het westen. Dankzij het hoge afwerkingsniveau en de speelse indeling voelt het geheel luxe, licht en uitnodigend. Bovendien is er in 2021 funderingsherstel uitgevoerd, wat zorgt voor extra zekerheid voor de toekomst.

## LICHTE WOONKAMER EN LUXE KEUKEN ALS MIDDENPUNT

Via de karakteristieke entree stap je binnen in een ruime hal met tochtportaal, waarna je uitkomt in de prachtige woon-/eetkamer. Wat direct opvalt is het open karakter en de speelse hoogteverschillen. De woonkamer aan de voorzijde kijkt uit over de gezellige Ie Pijnackerstraat. De leefkeuken, die iets hoger ligt, is een echte eyecatcher, met een groot spoeliland als hart van de ruimte. Hier kook je met gemak voor familie of vrienden, terwijl er nog alle ruimte is voor een grote eettafel. De moderne keuken (2020) is uiteraard voorzien van alle gemakken: elektrische kookplaat, magnetron, oven, afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Via de schuifpui loop je zo het terras op, welke nu is afgesloten en dient als een verlenging van de woning, maar die op een mooie zomer dag zo omgetoverd kan worden naar een zonnig terras als verlenging van de buitenruimte. Middels de trap kom je in de zonnige tuin op het westen. Een oase van rust, midden in de stad.

## VOLWAARDIG SOUTERRAIN MET SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Het souterrain doet absoluut niet onder voor de bovenverdieping. Dankzij een plafondhoogte van 2,40 meter (en zelfs 2,64 meter in de master bedroom!) voelt dit als een volwaardige woonlaag. De ruime hal geeft toegang tot alle vertrekken: drie comfortabele kamers, een moderne badkamer, wasruimte en berging (inloopkast). De master bedroom ligt aan de achterzijde en is bijzonder ruim, met meer dan 7 meter lengte is



# Omschrijving

hier plek voor slapen én werken. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is perfect als logeerkamer, werkplek of kinderkamer. De badkamer is stijlvol uitgevoerd met dubbele wastafel, inloopdouche en een tweede toilet.

## OUD NOORD: KARAKTER, GEZELLIGHEID EN VERBINDING

Wonen in het Oude Noorden betekent wonen in een van de meest levendige wijken van Rotterdam. De buurt is de afgelopen jaren sterk in opkomst en biedt een unieke mix van oude architectuur, creativiteit en modern gemak. Je loopt zo naar het Zwaanshalskwartier, bekend om zijn originele winkels, ambachtelijke speciaalzaken en gezellige bistro's. Hier proef je het echte Rotterdamse stadsleven, rauw en charmant tegelijk. Op het Noodplein is er iedere zondag de 'oogstmarkt' ideaal voor verse groente, bloemen en andere producten. Voor ontspanning zijn er diverse cafés, brouwerijen en terrassen, en voor de dagelijkse boodschappen zijn er genoeg supermarkten in de buurt. Favorieten van de verkopers zijn het restaurant Speck en Bar Lou. Qua bereikbaarheid zit je ook goed: het centrum van Rotterdam is dichtbij, openbaar vervoer ligt om de hoek en via de A20 of A16 ben je snel de stad uit.

## KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1897
- Woonoppervlakte ca. 120 M<sup>2</sup>
- Energielabel B
- Volledig gerenoveerd in 2020-2021
- Ruime woonkamer met open keuken
- Inpandig terras dat om te toveren is naar een 'normaal' terras (7 M<sup>2</sup>)
- Zonnige tuin op het westen
- 2 Ruime slaapkamers

- Verwarming en warm water via CV-ketel (2025)
- Funderingsherstel 2021
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage van ca. € 110,- per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

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

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'



# Kenmerken



Woonoppervlakte

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



Bouwjaar

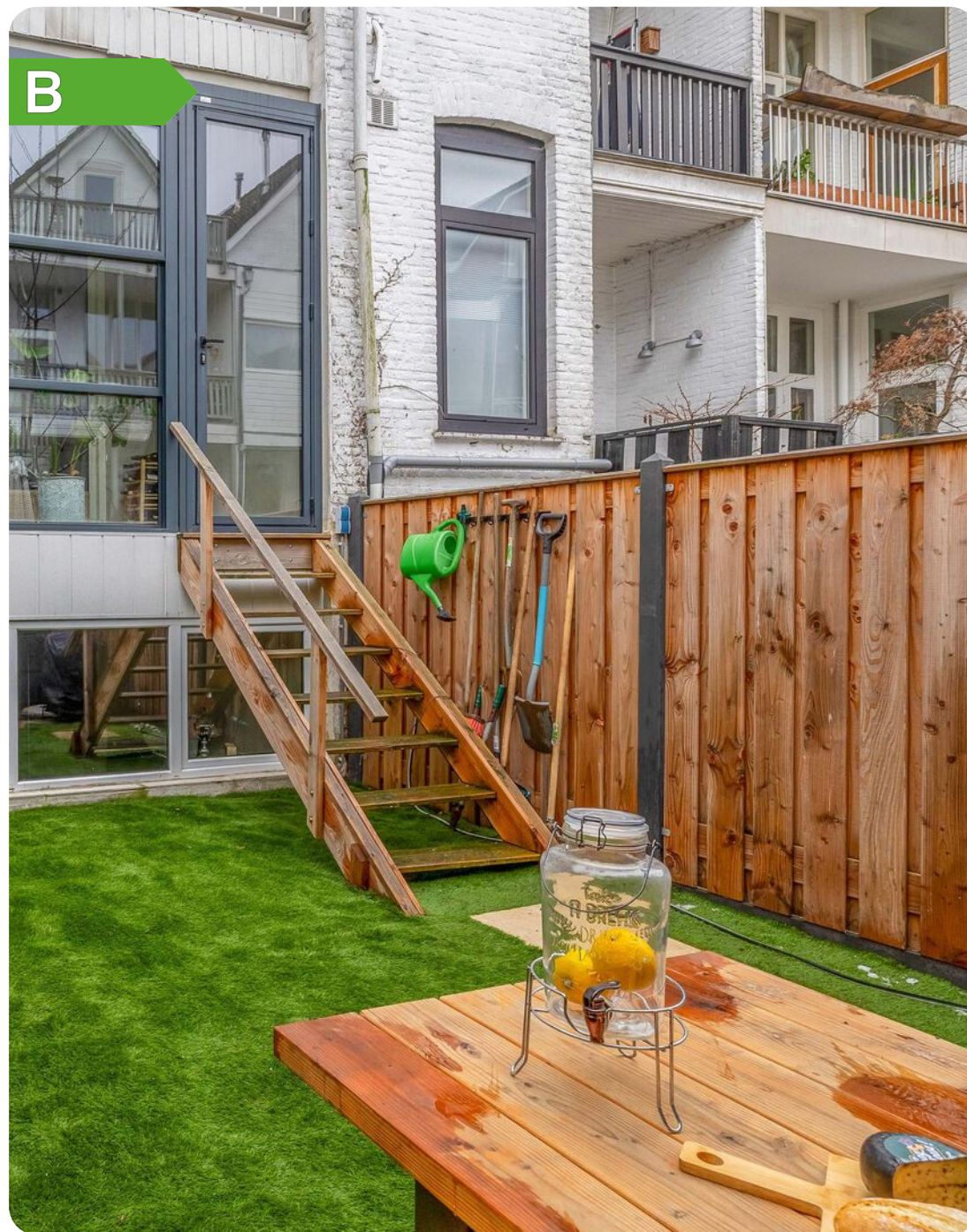
**1897**



Slaapkamers

**2**

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Inhoud	450 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1897
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2025)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

















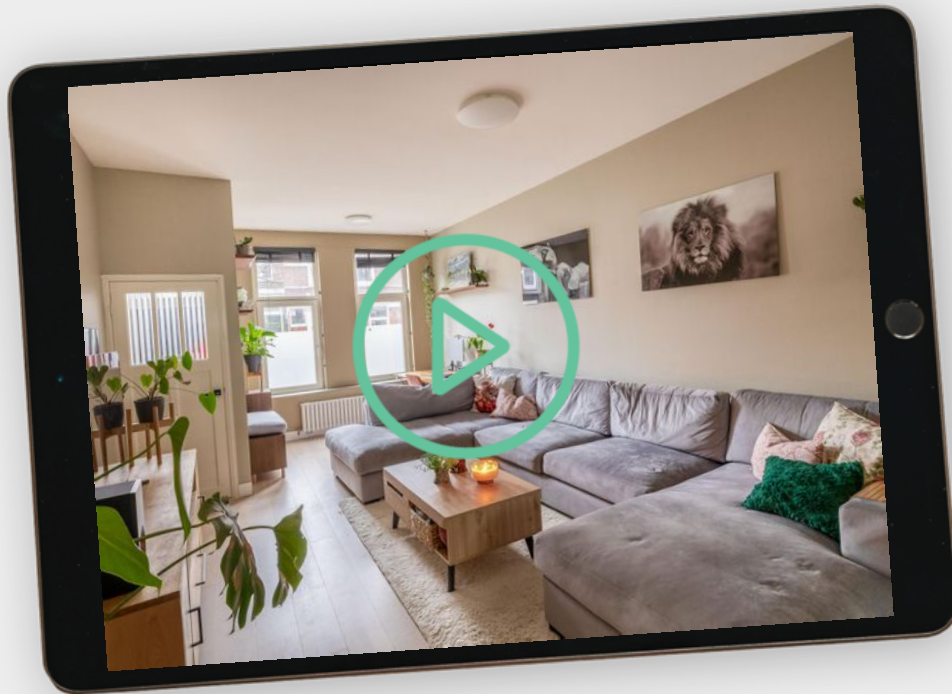






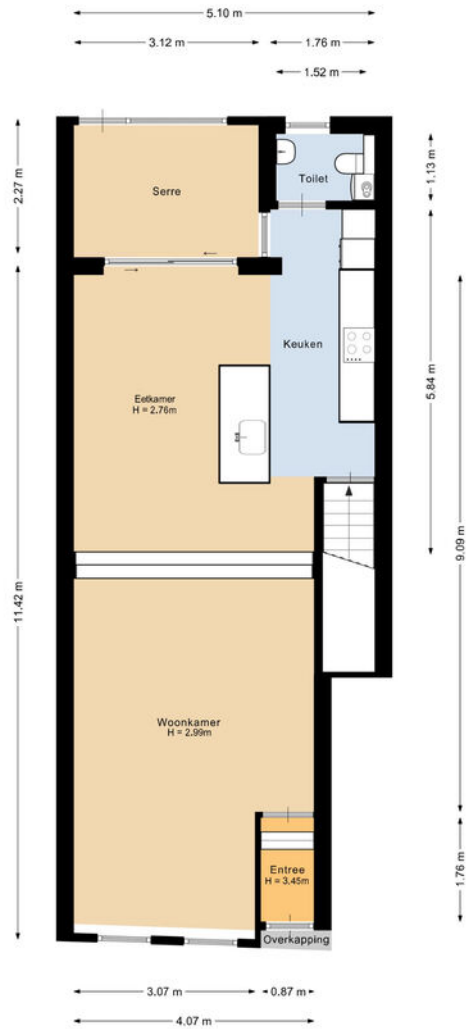
# Virtueel > bezichtigen >

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

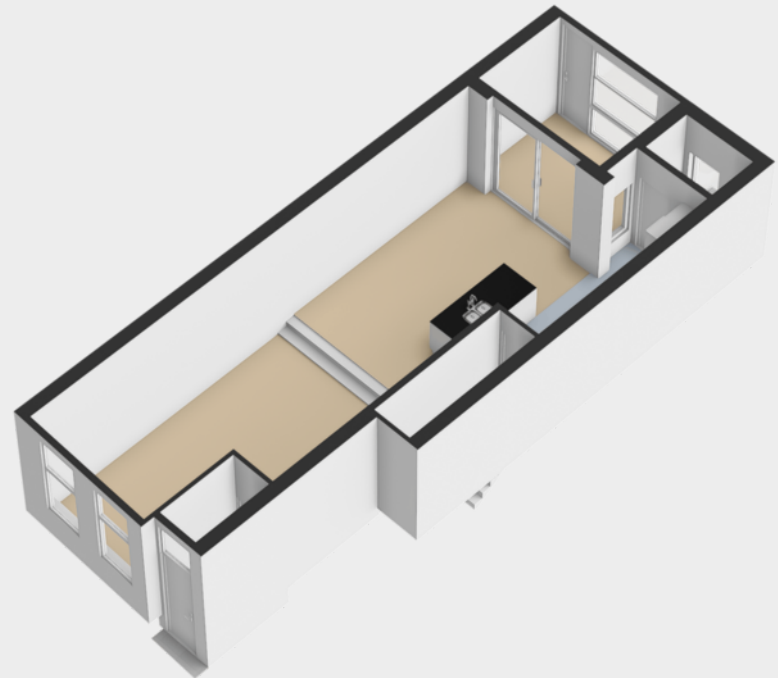




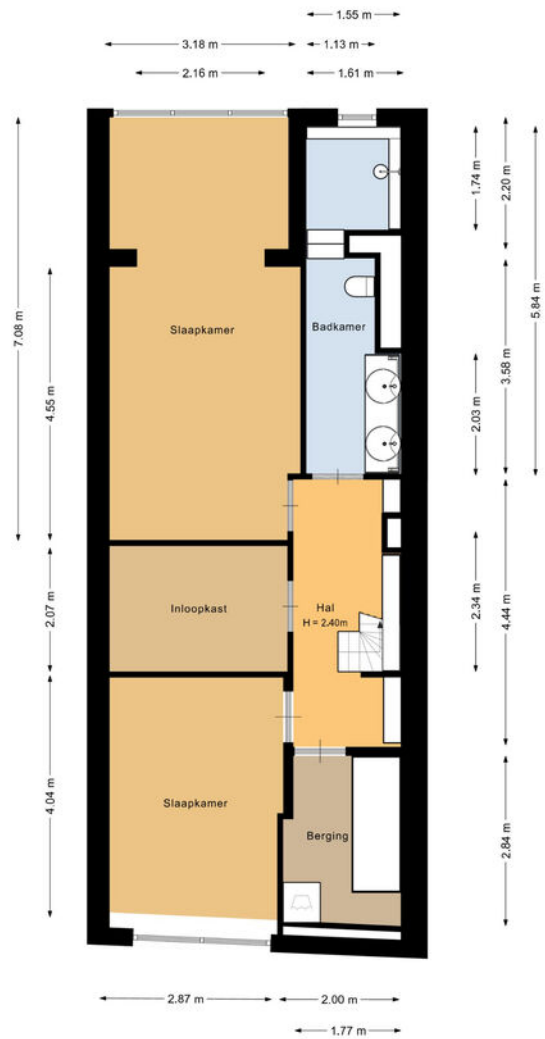
# Plattegrond



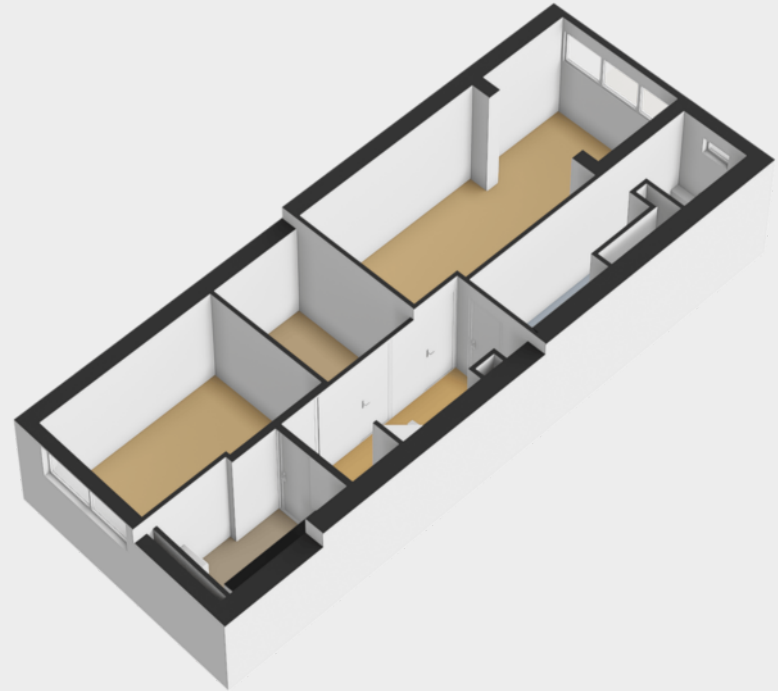
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



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



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				- spiegelwanden		X	
(Gas)kachels	X			- schilderij ophangstelsysteem		X	
Verlichting, te weten				- Floating shelves		X	
- inbouwspots/dimmers	X			<b>Woning - Keuken</b>			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Cupboards walk-in closet			X	- afzuigkap	X		
- Cupboards washroom			X	- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails			X	- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen			X	- vaatwasser	X		
- jaloezieën			X	<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking		X		- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
- plavuizen	X			- toiletborstel(houder)		X	
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Towel rails			X
- Wall mirror			X

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Vertical sliding window	X		
Sandblasting stickers (living room, upstairs toilet, downstairs bathroom)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

## Tuin - Inrichting

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Table and lounge set		X	

# Aankoopbegeleiding

## Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Ook verkopen>

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars  
Oudehoofdplein 4  
3011 TM Rotterdam

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het 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.





**Lucas>**  
**van der Knaap>**

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41  
lvanderknaap@vanherk.nl



**Lindsey>**  
**Motz>**

NVM Makelaar

06 30 45 18 89  
lmotz@vanherk.nl



**Rachid>**  
**Akalai>**

NVM Makelaar

06 13 60 24 55  
rakalai@vanherk.nl



**Robin>**  
**Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59  
rhofman@vanherk.nl



**Randal>**  
**Babel>**

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73  
rbabel@vanherk.nl



**Gabrielle>**  
**van der Weel>**

Office manager

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Naomy>**  
**Poot>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Daan>**  
**de Neve>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

010 414 76 00  
rotterdam@vanherk.nl  
vanherk.nl

# Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

010 414 76 00  
rotterdam@vanherk.nl  
vanherk.nl

