

Rotterdam

Belgischestraat 46 A



te>koop>

Vraagprijs
€ 250.000,- 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.



Lucas >
van der Knaap >

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl

Omschrijving

Starters opgelet!! Licht 3-kamerappartement met een tuin van ca. 15 meter diep!

Ben je op zoek naar een fijn eerste huis met een verrassend ruime buitenruimte? Dan is dit appartement aan de Belgischestraat 46A zeker een bezichtiging waard. Dit appartement van circa 57 m² combineert een praktische indeling met een sfeervolle uitstraling en een heerlijke achtertuin van circa 15 meter diep. Dankzij de ligging op de begane grond met een bel-etage woon je hier comfortabel met zowel binnen als buiten volop leefruimte. De woonkamer is een prettige plek om thuis te komen. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden een groen uitzicht op de achtertuin. De lichte vloer, neutrale afwerking en rustige kleurstellingen geven het geheel een verzorgde uitstraling. Vanuit de woonkamer stap je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn. Voor starters die graag een eigen buitenruimte willen, is dit een groot pluspunt.

FIJNE WOONKEUKEN EN MODERNE BADKAMER

De open keuken is in 2016 vernieuwd en vormt samen met de eetruimte een gezellige plek om te koken, eten en vrienden te ontvangen. De keuken beschikt over een praktische opstelling met voldoende werk- en bergruimte. Dankzij het grote raam valt ook hier veel natuurlijk licht naar binnen. De badkamer is eveneens in 2016 gerenoveerd en heeft een verzorgde en tijdloze uitstraling. De combinatie van lichte wandtegels, een modern wastafelmeubel en een ligbad zorgt voor een comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint of afsluit. Het geheel is netjes onderhouden, waardoor je als nieuwe eigenaar niet direct hoeft te investeren.

TWEE SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE INDELING

Wat dit huis extra aantrekkelijk maakt, is de slimme indeling over meerdere niveaus. Op de bel-etage bevinden zich de leefruimtes en werkkamer, terwijl de master-bedroom voor rust en privacy zorgt. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De tweede kamer is ideaal als werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Met een woonoppervlakte van circa 57 m² voelt het appartement verrassend ruim aan. De combinatie van de verschillende woonlagen, veel lichtinval en de



Omschrijving

directe verbinding met de tuin zorgt voor een prettige woonbeleving. De Intergas cv-ketel uit 2007 verzorgt de verwarming en het warme water.

DIEPE TUIN OP HET OOSTEN

De achtertuin is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van dit huis. Met een diepte van circa 15 meter heb je hier volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te eten met vrienden. De tuin is gelegen op het oosten, waardoor je bijna de gehele dag kunt genieten van de zon. Het vele groen geeft de tuin een rustige en bijna verborgen sfeer midden in de stad.

WONEN IN HET GEZELLIGE OUD-MATHENESSE

De Belgischestraat ligt in de Rotterdamse wijk Oud-Mathenesse, een buurt die de afgelopen jaren steeds populairder is geworden onder starters en jonge huishoudens. De ligging is bijzonder gunstig. Op korte afstand vind je winkels voor de dagelijkse boodschappen, diverse sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Met de fiets bereik je binnen enkele minuten het centrum van Rotterdam, terwijl ook Schiedam eenvoudig bereikbaar is. De wijk kenmerkt zich door een mix van karakteristieke bebouwing, brede straten en veel groen. In de directe omgeving liggen verschillende parken en recreatiemogelijkheden. Ook uitvalswegen zoals de A20 en A13 zijn snel bereikbaar, waardoor je een uitstekende verbinding hebt met de rest van de regio. Juist die combinatie van een rustige woonomgeving en de nabijheid van alle stedelijke voorzieningen maakt deze locatie zo aantrekkelijk voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt willen zetten.

KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1940
- Woonoppervlakte ca. 57m²
- Achtertuin van circa 15 meter diep
- 2 slaapkamers;
- Energielabel D
- Verwarming en warm water via cv-ketel
- VvE bijdrage circa €44,- per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning 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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

57 m²



Bouwjaar

1940



Slaapkamers

2

Soort	portiekwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	57 m ²
Inhoud	208 m ³
Bouwjaar	1940
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2007)
Isolatie	dubbel glas













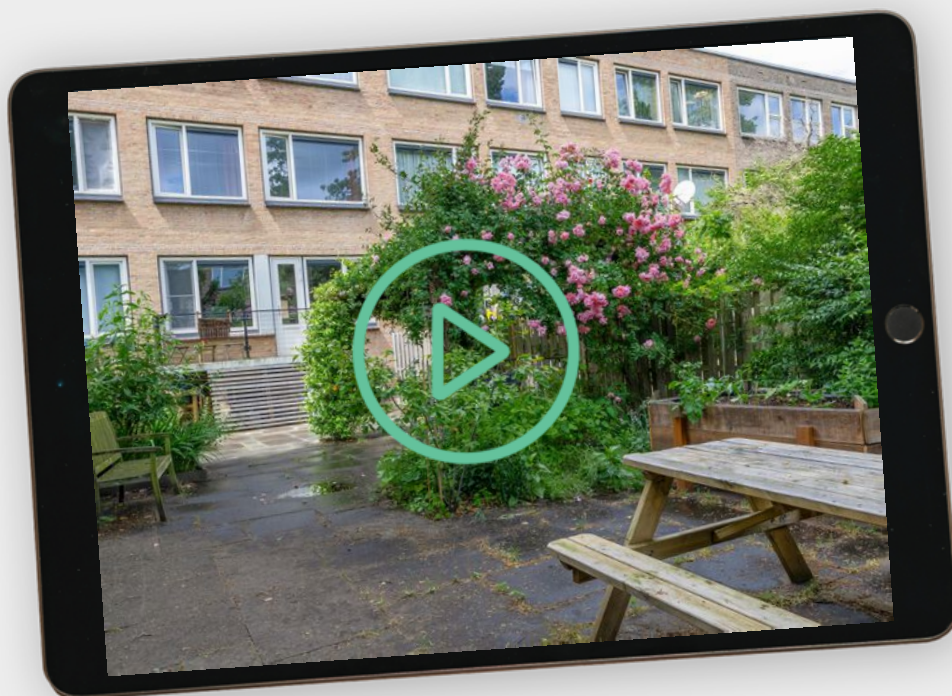






Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Belgischestraat 46 A

Postcode/plaats

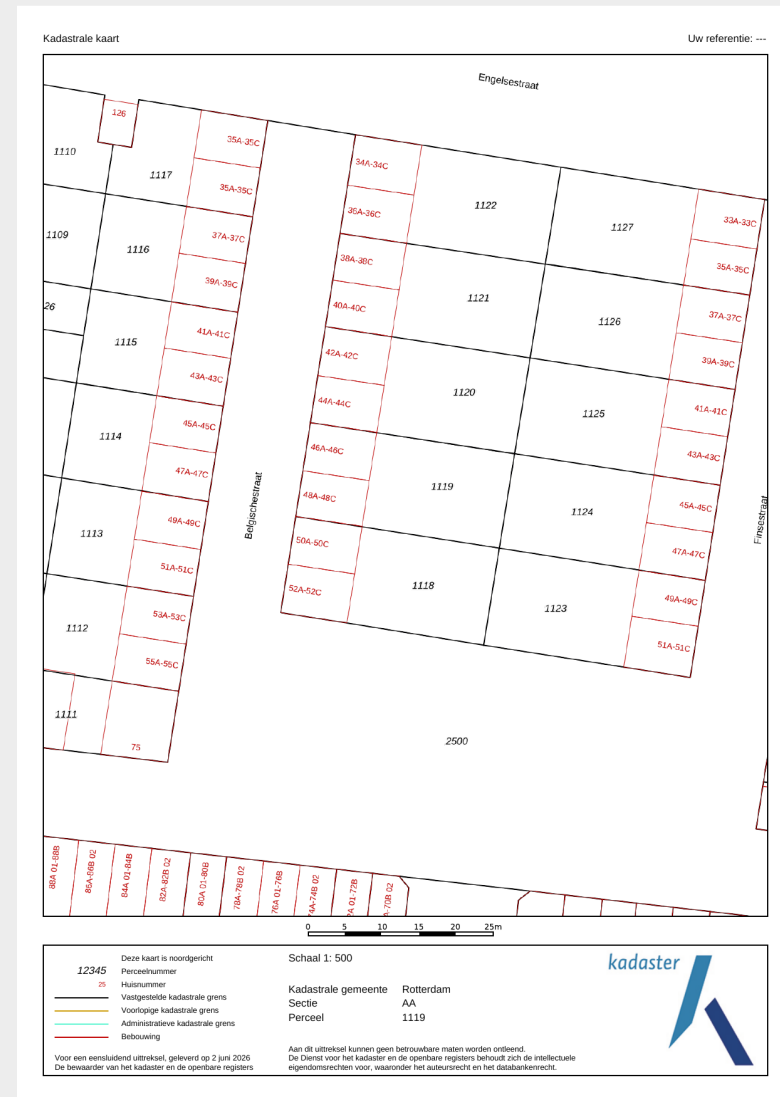
3028 TH Rotterdam

Sectie/perceel

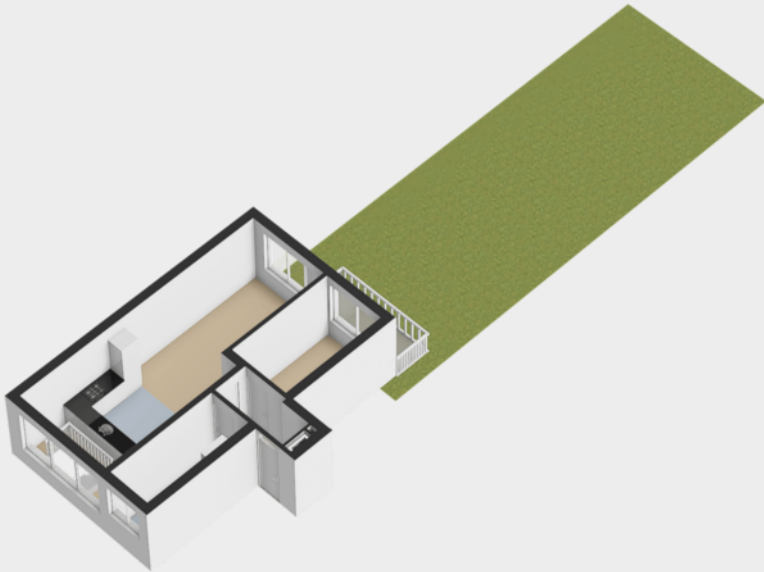
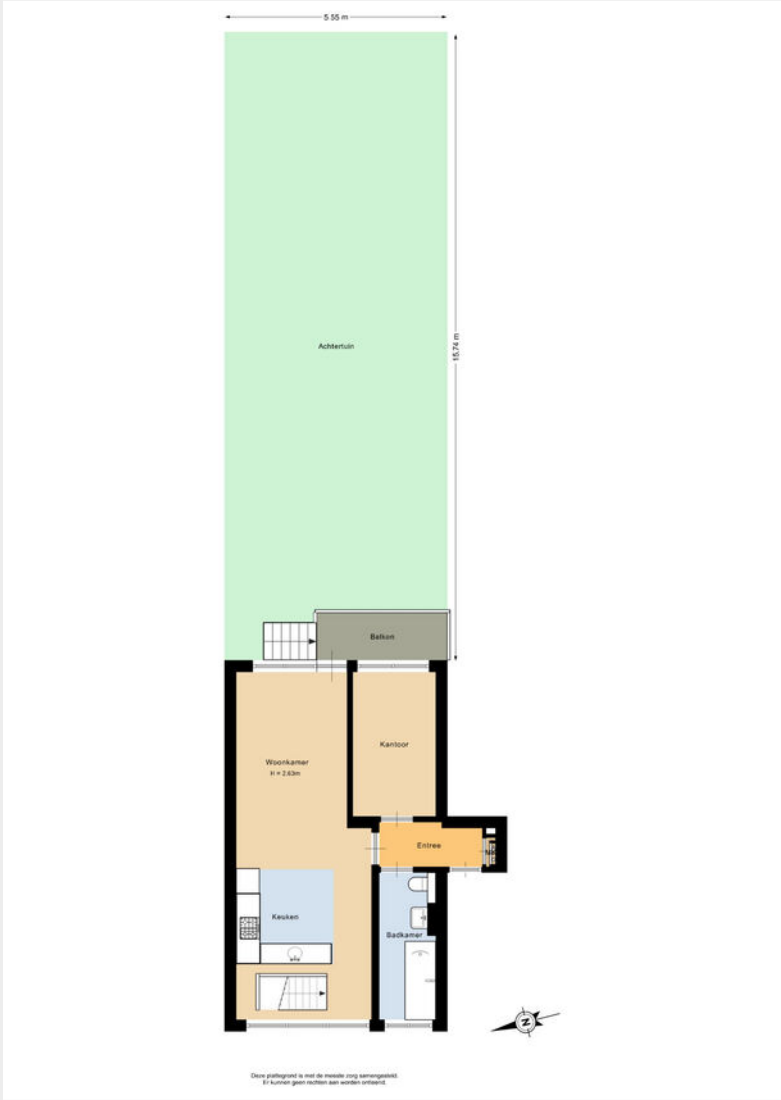
Sectie AA, nummer 1988

Kadastraal eigendom

Volle eigendom



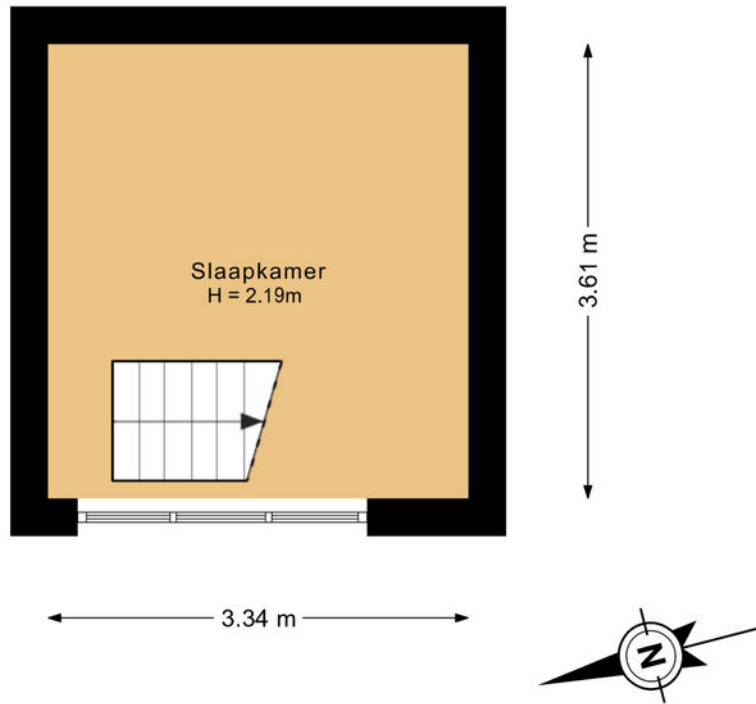
Plattegrond



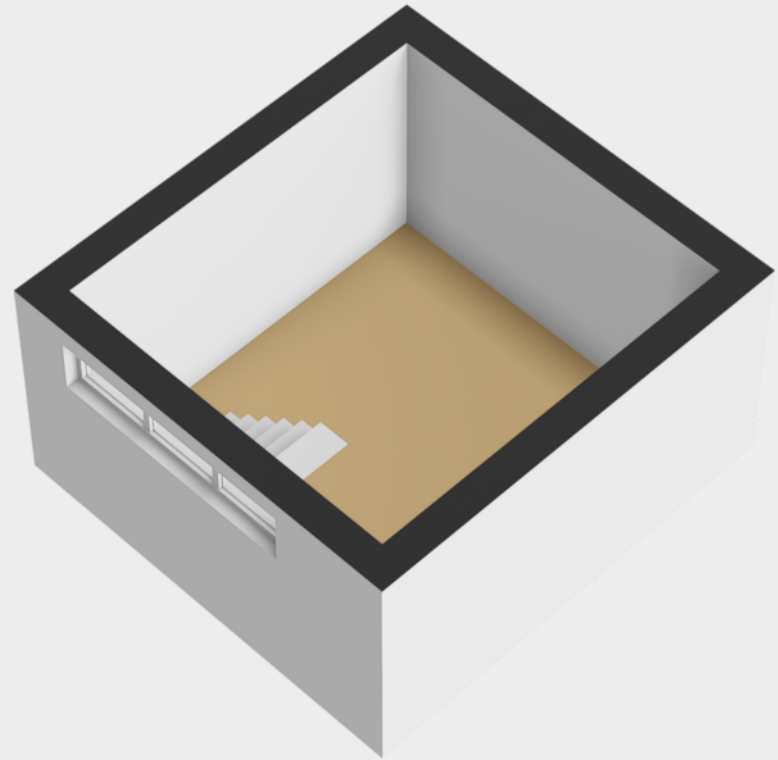
Plattegrond



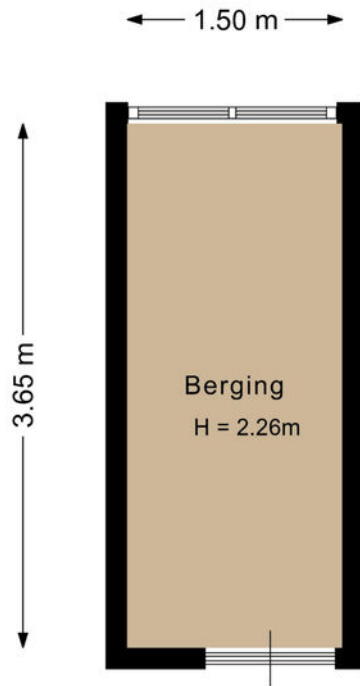
Plattegrond



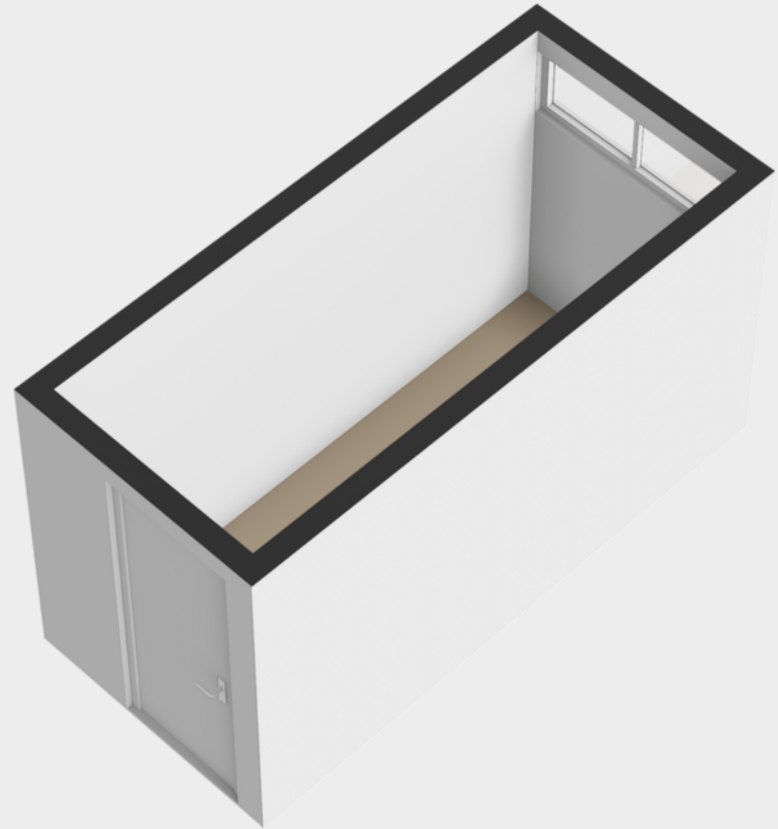
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Verlichting, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen		X		- koffiezetapparaat		X	
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- ligbad	X		
- rolgordijnen	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- (losse) horren/rolhorren			X	- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- planchet	X		
- houten vloer(delen)	X			- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Keuken				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Voordeur)bel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Rookmelders	X		
- kookplaat	X			(Klok)thermostaat	X		
- (gas)fornuis	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- afzuigkap	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- magnetron		X		- CV-installatie	X		
- oven	X						

Lijst van zaken

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

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

