

TE KOOP

IJsselmondselaan 201 A

Rotterdam



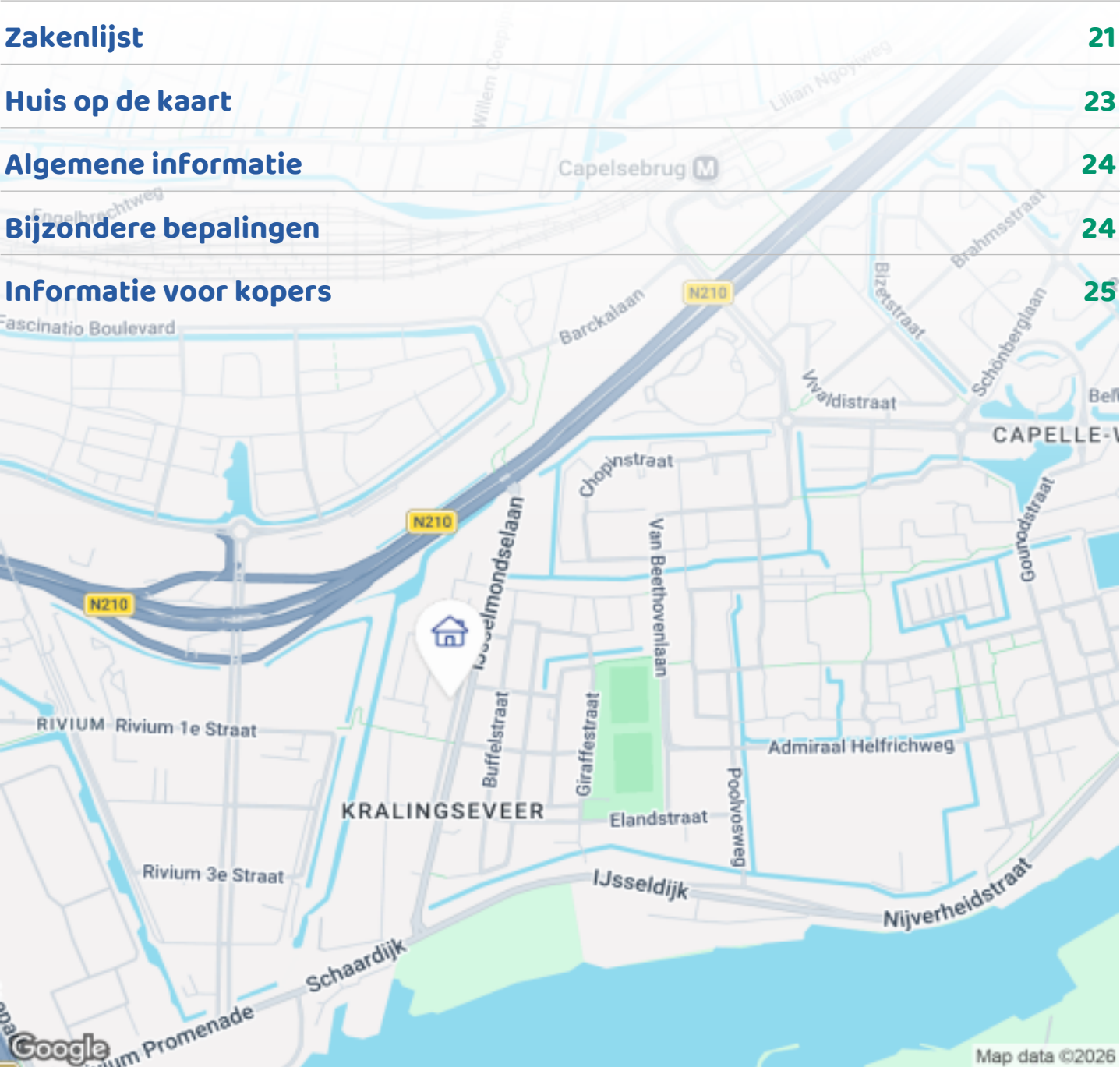
Vraagprijs

€ 635.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: IJsselmondselaan 201 A, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

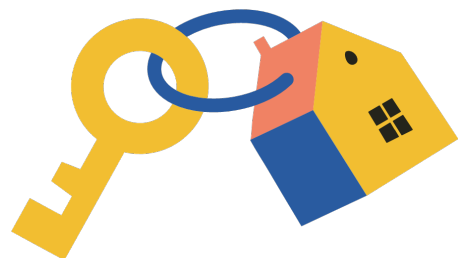


Royaal wonen (ca.151m²) met vijf slaapkamers, veel licht en een zonnige tuin (39m²) aan het groen.

Een heerlijk familiehuis met een uitgebouwde, ruime en lichte woonkamer en een zonnige achtertuin op het westen. De tuin grenst direct aan een singel en de groene volkstuinen van Tuinvereniging Kralingseveer. Hierdoor geniet je van een vrij uitzicht, veel privacy en een opvallend groene woonomgeving.

De woning is in 2018 aanzienlijk vergroot door de uitbouw van de woonkamer en de opbouw van de tweede verdieping. Hierdoor is een extra ruime gezinswoning ontstaan met veel leefruimte, lichtinval en een praktische indeling.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed voorbereid op de toekomst. De woning beschikt over kunststof kozijnen met HR+-beglazing, voorbereidingen voor zonnepanelen en energielabel A. In combinatie met de centrale ligging nabij



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

metrostation Capelsebrug, de uitvalswegen A16 en A20 en diverse voorzieningen, is dit een ideale gezinswoning op een rustige en groene locatie.

Hoofdkenmerken

- Ruime en lichte woonkamer uitgebouwd in 2018
- Tweede verdieping opgebouwd in 2018
- Voortuin met wateraansluiting
- Zonnige achtertuin op het westen
- Vrij uitzicht op groen
- Direct grenzend aan een singel en volkstuinen
- Woonoppervlakte ca.151m²

Ligging

De woning is gelegen in het gewilde Kralingseveer in Rotterdam. Dit is een rustige en groene woonomgeving met diverse voorzieningen op korte afstand, waaronder metrostation Capelsebrug, winkelcentra, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten, een speeltuinvereniging en de uitvalswegen A16 en A20. Hier woon je rustig en groen, met openbaar vervoer, dagelijkse voorzieningen en belangrijke verbindingswegen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Entrée, hal met trapkast en separaat toilet met fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich de complete keuken, voorzien van een 5-pits gasfornuis, magnetron, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Aan de achterzijde ligt de ruime en lichte woonkamer en eetgedeelte. Dankzij de uitbouw met daklicht en een deur naar de tuin valt er veel daglicht naar binnen. De uitbouw biedt directe toegang tot de zonnige achtertuin op het westen.

Eerste verdieping:

Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom met airconditioning en uitzicht op de volkstuinen. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als walk-in closet. Daarnaast is er een ruimte waar de cv-ketel hangt en waar aansluitingen voor een wasmachine en droger zitten. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche,

wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich drie (slaap)kamers. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met airconditioning en uitzicht op het groen. Daarnaast is er een tweede kamer aan de achterzijde, die momenteel in gebruik is als was-/kastenkamer. Aan de voorzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer met airconditioning.

Tuin:

De zonnige achtertuin ligt op het westen en grenst direct aan een singel en de groene volkstuinen. Dit zorgt voor een vrije ligging, veel privacy en een prettige groene beleving. De voortuin beschikt bovendien over een wateraansluiting.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1995
 - Cv-ketel (2016)
 - Airconditioning 4x
 - Kunststof kozijnen met HR+ beglazing
 - Energie label A
 - Voorbereiding voor zonnepanelen
 - Alarm en camerasysteem
 - Houten vloer
 - Vloerverwarming en elektrische verwarming
 - Verduisterende rolluiken
 - Gelegen op erfpachtgrond welke is afgekocht tot 29-02-2044
- De koper kan de erfpachtcanon aanvullend afkopen tot de einddatum van het erfpachtrecht op 28-02-2093. Een aanbod hiervoor kan worden aangevraagd tot een maand na de overdracht. Als indicatie geldt voor deze woning een aanvullende afkoopsom van ca. €5750,-. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
- Ouderdomsclausule van toepassing

Disclaimer:

Deze informatie is met uiterste zorg samengesteld, doch nadrukkelijk van indicatieve aard. Aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, kadastrale informatie,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

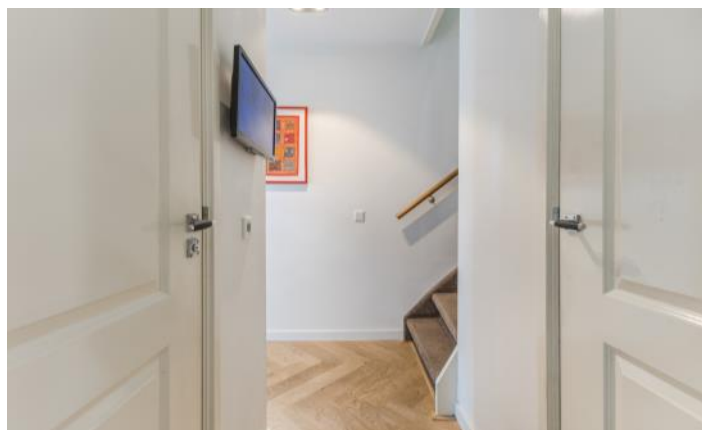
gebruiksmogelijkheden, vergunningen, bestemmingen en bouwkundige staat, zijn indicatief en niet bindend.

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de verstrekte informatie. Koper wordt uitdrukkelijk in de gelegenheid gesteld om (of wordt geacht) zelfstandig en voor eigen rekening onderzoek te (laten) doen naar alle voor hem van belang zijnde aspecten.





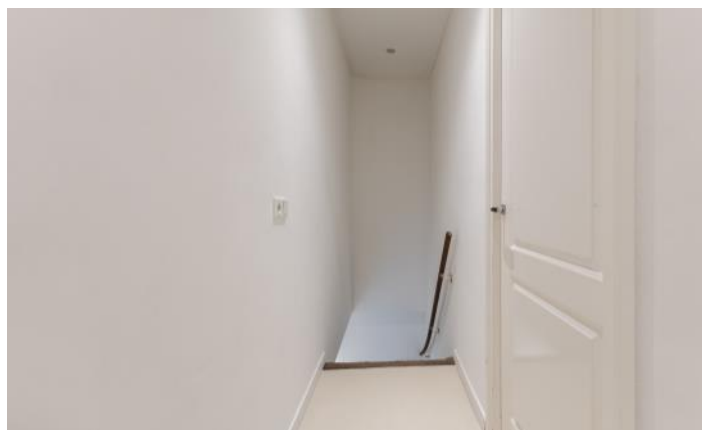








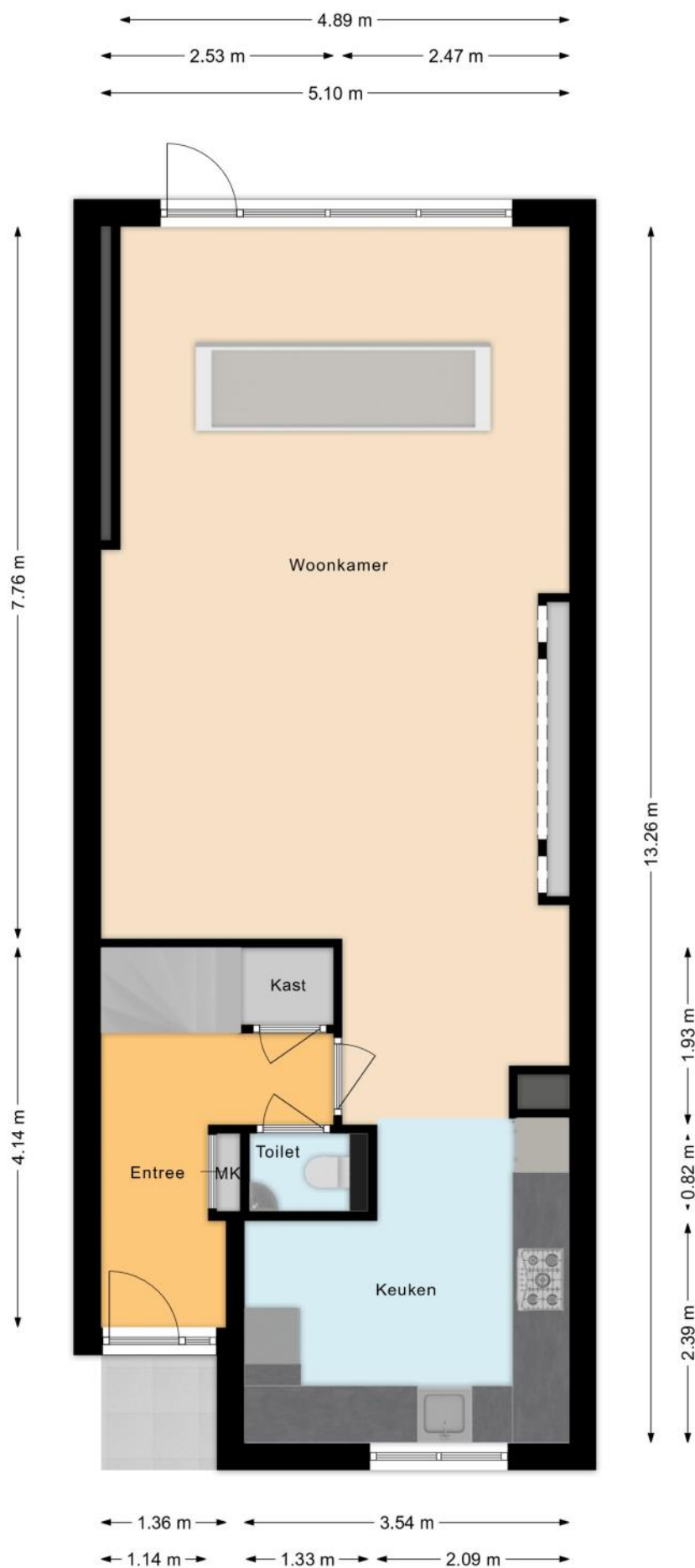




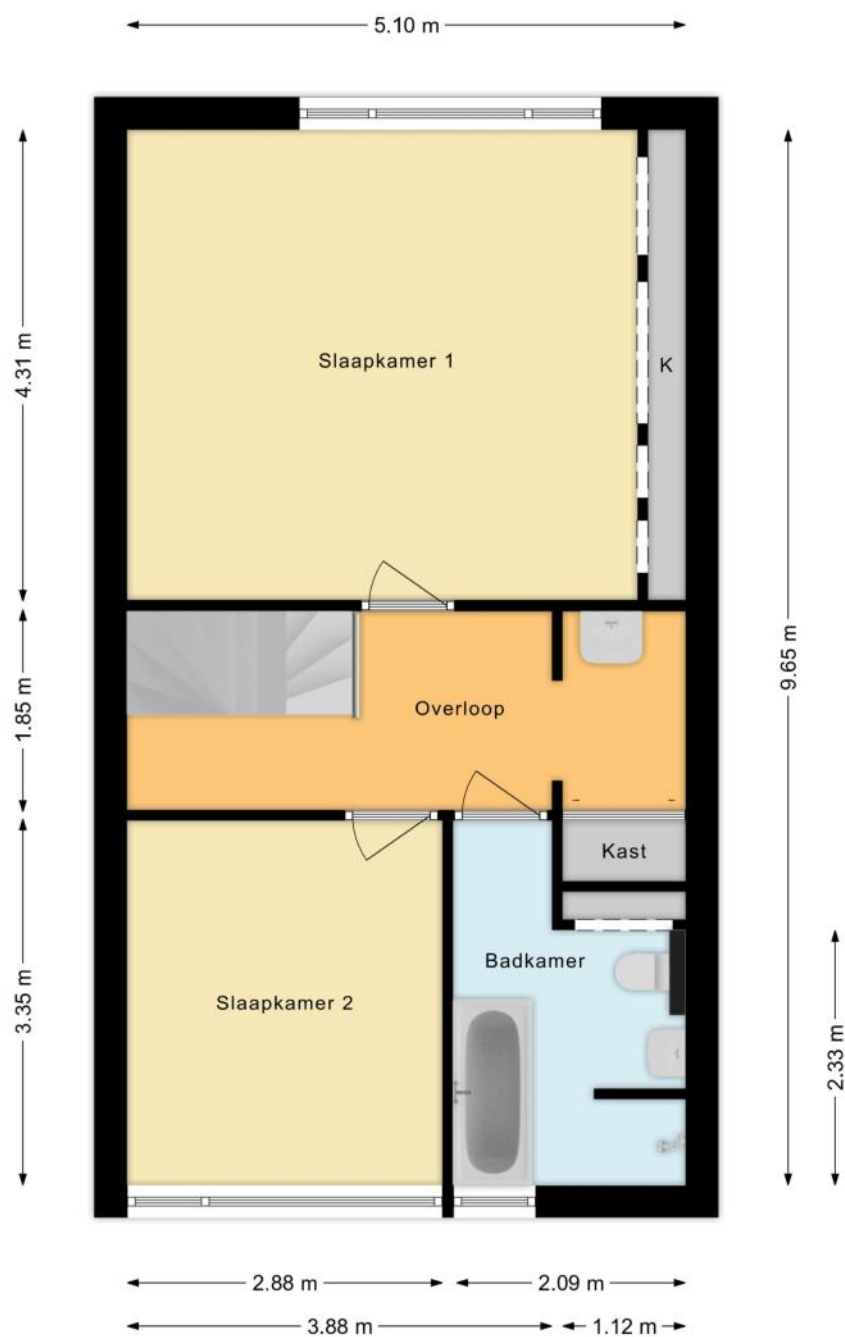




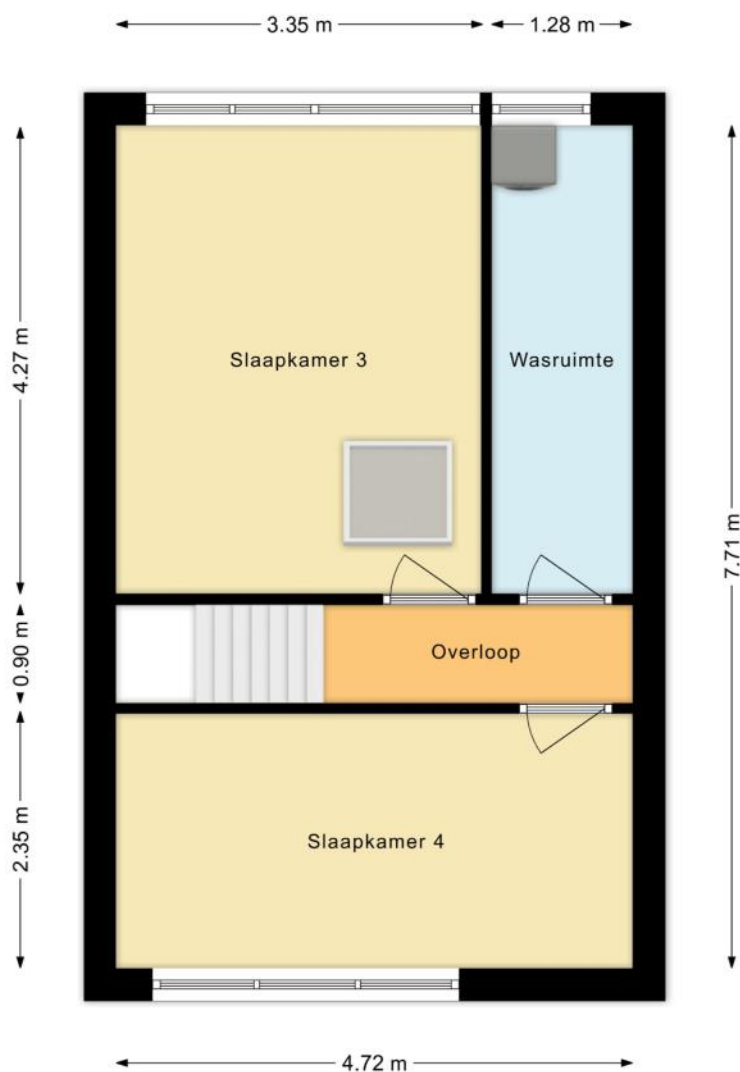
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	122 m ²
Inhoud	510 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	151 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas Hre
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	39 m² (7,5m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Kralingen H 1284

Oppervlakte	122 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op tijdelijke Gemeentelijk erfpachtgrond met einddatum: 28 Februari 2093, waarvoor de canon verplichting is afgekocht t/m 29 Februari 2044

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

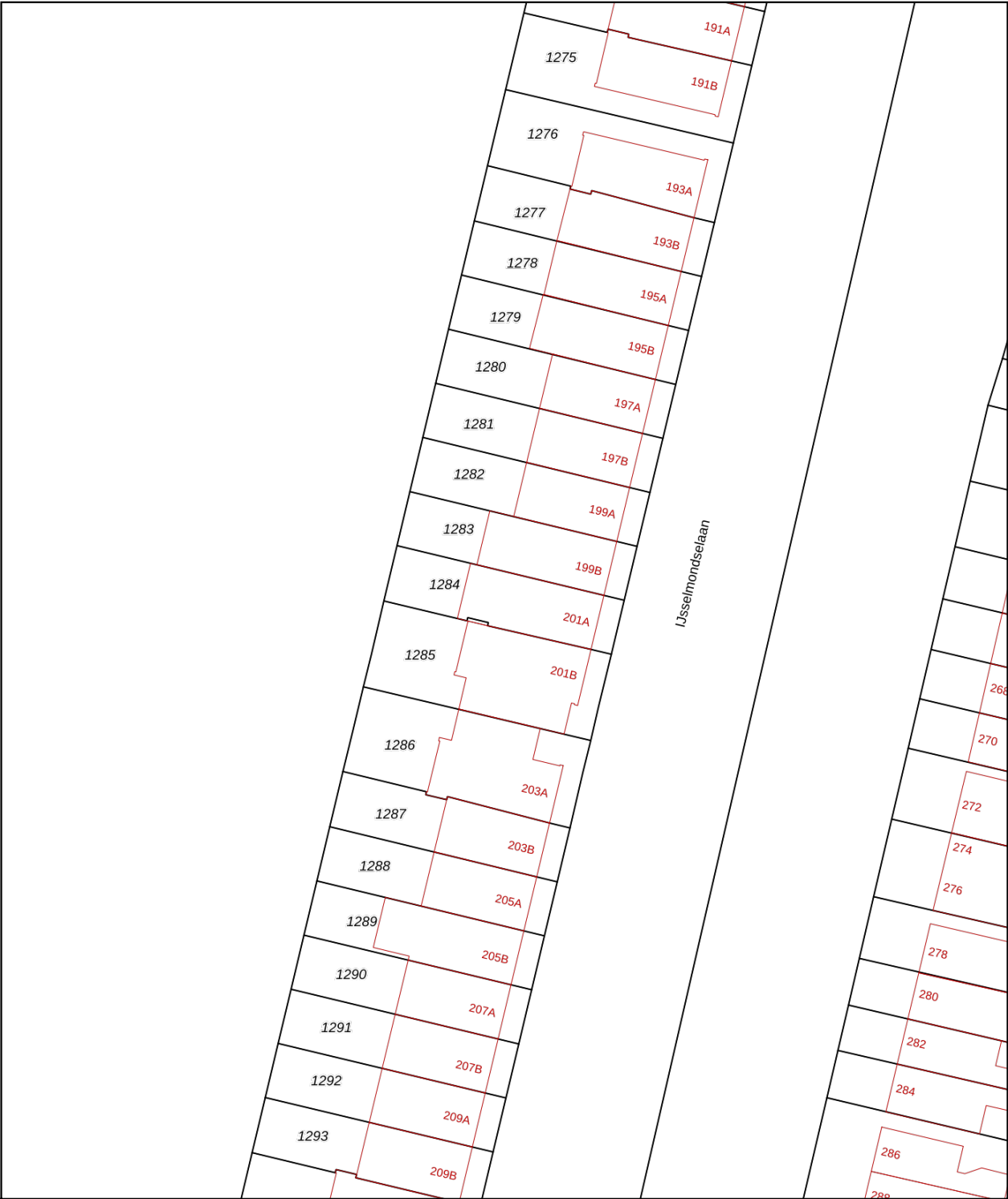


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Kralingen
Sectie: H
Perceel: 1284

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.