

TE KOOP

Wijnruitstraat 85

Hoogvliet Rotterdam



Vraagprijs

€ 285.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een ruim en licht 3-kamer appartement aan de buitenrand van Hoogvliet?!

Dan voelt dit verzorgde appartement op de tweede verdieping van het wooncomplex in de wijk "Hoogvliet Noord" direct als een fijne match. Je beschikt hier over twee slaapkamers, een royale woonkamer en twee balkons. Daarnaast profiteer je van kunststof kozijnen met HR-beglazing en een riante berging in de onderbouw!

De ligging is ideaal: het centrum van Hoogvliet, diverse supermarkten en het openbaar vervoer liggen op loopafstand. Met de auto rijdt je binnen enkele minuten richting de A15/A4 en met metrostation Tussenwater sta je zo in het centrum van Rotterdam of bij station Rotterdam Centraal.

Zie jij jezelf hier wonen? Dat kunnen we ons goed voorstellen. Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.



Woningbrochure: Wijnruitstraat 85, Hoogvliet Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond:

Nette, afgesloten centrale entree met brievenbussen, bellentableau, trappenhuis en toegang tot de bergingen.

2e verdieping:

Hal

Bij binnenkomst stap je in een ruime en overzichtelijke hal die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken van de woning. Hier bevinden zich de meterkast, het separate toilet en een praktische voorraadkast, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen en provisie.

Woonkamer

De ruime (ca.32m²) doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde. De praktische indeling biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek, waardoor het een fijne plek is om te ontspannen of gezellig samen te zijn.

Badkamer

De badkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar en is netjes afgewerkt met lichte wandtegels en een gesealde siergrindvloer (evenals in de keuken en het toilet). De ruimte is praktisch ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafel.

Keuken

De gesloten keuken bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en is praktisch ingericht. Je beschikt hier over een 4 pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, een vrijstaande vaatwasser en een vrijstaande koel vriescombinatie. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig voor al je keukengerei en servies. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-combiketel. Vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon aan de voorzijde van ca.2m², een fijne plek om even buiten te zitten.

Slaapkamers

Aan de rustige achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers. De eerste slaapkamer van ca.12m² beschikt over een praktische inbouwkast en is uitstekend geschikt als slaap, werk of hobbykamer.

De tweede slaapkamer van ca.11m² is royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een comfortabele slaapkamer. Vanuit deze kamer heb je direct toegang tot het tweede balkon van ca.3m². Hier geniet je in alle rust van een fraai, groen uitzicht over het Ruigeplaatbos, een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen met een kop koffie of juist rustig af te sluiten.

Zowel de hal, woonkamer als de slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

Berging:

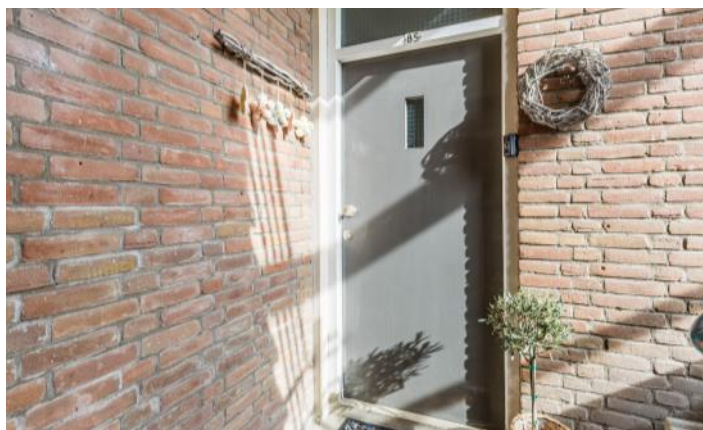
Het geheel wordt compleet gemaakt door een ruime eigen berging van ca.16m², gelegen in de onderbouw. En parkeren? Dat doe je gewoon voor de deur!

Kortom: een comfortabel en goed ingedeeld appartement op een rustige, groene locatie, met twee balkons en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een heerlijke plek om thuis te komen!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1964
- Woonoppervlakte ca.77m²
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel: C
- Verwarming en warm water middels CV-Combiketel (Remeha Tzerra, bouwjaar 2020)
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa €152,- per maand
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing
- Gelegen in een leuke en kindvriendelijke woonwijk. In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, winkels, horeca, recreatiemogelijkheden en goede verbinding tot uitvalswegen en het openbaar vervoer
- Oplevering in overleg.













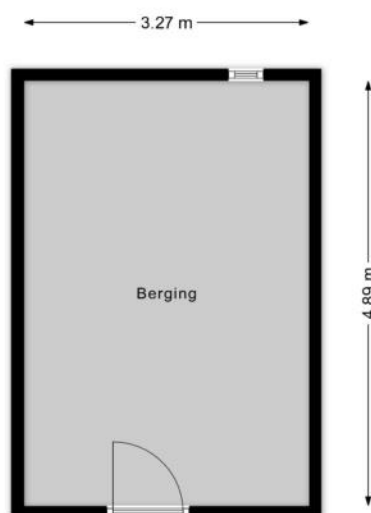




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	256 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	77 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	16 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 152 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Hoogvlieg A 2073 A18

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Hoogvliet A 2073 A55

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Asbest- en een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast			●
(combi)Magnetron		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Tv meubel: Blijft achter

Kledingkast (pax kasten): 10-2024 Blijft achter

Bankstel: 2019 Ter overname

Siemens Wasmachines: 09-2025 Ter overname

Samsung koelkast: 02-2023 Ter overname

Siemens Vaatwasser: 04-2023 Blijft achter

AEG Droger: 02-2023 ter overname

2x Ring videobel & 1 x Chime: Blijft achter

Opbergkasten kelder: Blijft achter



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

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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.