

# Rotterdam

Nobelstraat 113 A 01



te>koop>

Vraagprijs  
€ 465.000,- 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.



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

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59  
rhofman@vanherk.nl

# Omschrijving

Royale, goed onderhouden bovenwoning met 3 balkons in het groene Blijddorp!

Op zoek naar een ruim huis met karakter, een praktische indeling én een rustige ligging? Dan is dit goed onderhouden hoekappartement in het geliefde Blijddorp zeker een bezichtiging waard. Verdeeld over twee woonlagen beschik je hier over een royale woonkamer, twee ruime slaapkamers, een aparte werkkamer en maar liefst drie balkons op het oosten, zuiden en westen. Het huis is in 2018 op de woonverdieping grotendeels gemoderniseerd, waarbij authentieke details zoals de glas-in-loodramen behouden zijn gebleven. De kleurrijke en persoonlijke inrichting geeft het huis een eigen uitstraling, terwijl de nette afwerking direct laat zien dat het met zorg is onderhouden.

## MODERN WOONCOMFORT MET KARAKTER

De eerste woonlaag vormt het hart van het huis. Aan de voorzijde ligt de ruime en lichte woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De foto's laten zien hoe sfeervol deze ruimte is, maar bieden tegelijkertijd volop mogelijkheden om er een geheel eigen inrichting van te maken.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, die in 2018 is vernieuwd. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling en is praktisch ingericht, zodat je hier met plezier kookt. In hetzelfde jaar zijn ook grote delen van het huis gestuct, is een nieuwe laminaatvloer op de woonverdieping gelegd en is dubbel glas geplaatst in de bestaande houten kozijnen. Daarbij zijn de karakteristieke glas-in-loodramen behouden gebleven, waardoor de authentieke sfeer van het bouwjaar mooi samengaat met het wooncomfort van nu.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer, een aparte werkkamer die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek of hobbyruimte. Vanuit de werkkamer stap je direct het eerste balkon op, gelegen op het oosten. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon.

## PRAKTISCHE INDELING MET FIJNE BUITENRUIMTES

Via de interne trap bereik je de bovenste woonlaag. Hier vind je de tweede ruime slaapkamer met badkamer ensuite en een aparte wasruimte. Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot het royale balkon op het zuiden. Dit is het grootste van de drie balkons en biedt volop ruimte om te genieten van de zon. Vanuit de wasruimte bereik je bovendien het derde balkon, gelegen op het westen, waar je aan het einde van de dag nog heerlijk buiten kunt zitten.

Met drie verschillende buitenruimtes is er altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Dat maakt dit huis bijzonder aantrekkelijk voor iedereen die graag buiten leeft, zonder het onderhoud van een tuin.

## INFORMATIE OMTRENT DE VVE

Ook technisch is het huis goed onderhouden. De actieve VvE investeert op dit moment bovendien in verdere verduurzaming van het complex. Zo wordt de dakbedekking vervangen en geïsoleerd, worden de kruipruimtes nageïsoleerd en krijgen alle appartementen dubbele beglazing. Bij dit appartement zijn de kozijnen al voorzien van isolerende beglazing. Door deze investering is de VvE een lening aangegaan, waardoor de maandelijkse bijdrage momenteel € 356,- bedraagt.

# Omschrijving

## RUSTIG WONEN NABIJ ALLE VOORZIENINGEN

De Nobelstraat ligt in een rustige en autoluwe straat in het populaire Blijdorp. Deze wijk staat al jaren bekend als één van de meest geliefde woonwijken van Rotterdam. Hier woon je in een groene omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Binnen enkele minuten wandel je naar het Vroesenspark, een geliefde plek om te sporten, te wandelen of af te spreken met vrienden. Ook de supermarkten, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden in Blijdorp liggen op korte afstand. Metrostation Blijdorp bevindt zich op loopafstand, waardoor je snel in het centrum van Rotterdam bent. Ook Rotterdam Centraal is eenvoudig bereikbaar, net als de uitvalswegen richting Den Haag, Utrecht en Breda.

De combinatie van karakteristieke jaren '30-architectuur, veel groen en uitstekende bereikbaarheid maakt Blijdorp aantrekkelijk voor zowel starters als doorstromers die comfortabel willen wonen op een rustige locatie, maar wel dicht bij alles wat de stad te bieden heeft.

## KENMERKEN

- Bouwjaar: 1934
- Gelegen op eigen grond
- Rustige ligging in de geliefde wijk Blijdorp, in een autoluwe straat
- Woonoppervlakte: 88 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1934
- Moderne keuken vernieuwd in 2018
- Grote delen van het huis gestuct in 2018
- Nieuwe laminaatvloer op de woonverdieping (2018)

- Volledig voorzien van dubbele beglazing, met behoud van glas-in-lood
- 3 balkons op oost, zuid en west
- Verwarming en warm water middels Remeha cv-ketel (2024)
- Energielabel D
- Actieve VvE, bijdrage € 356,- per maand
- VvE investeert in verdere verduurzaming van het complex
- Oplevering in overleg
- Ouderdomsclausule van toepassing

## 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

**88 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1934**



Slaapkamers

**3**

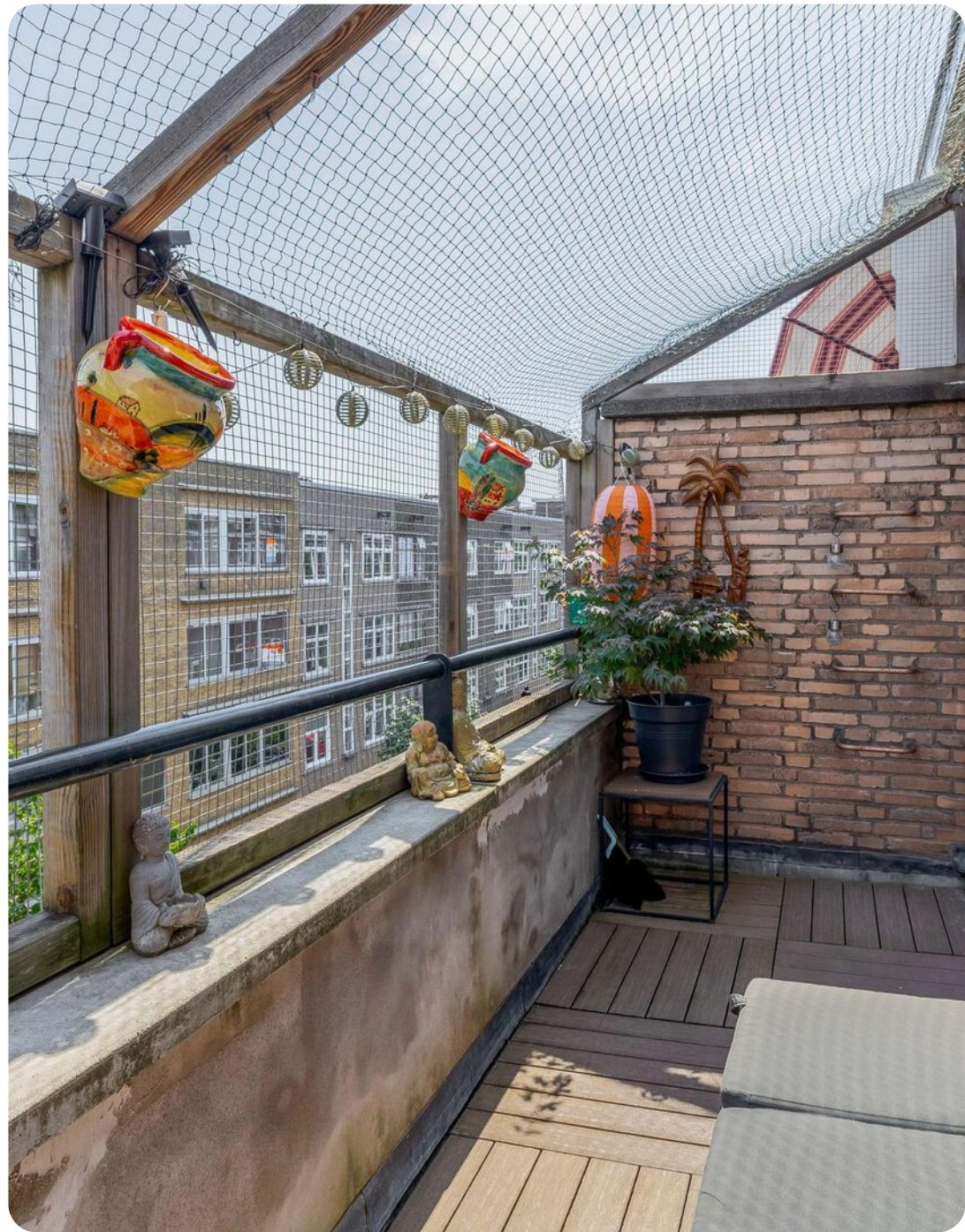
Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	88 m <sup>2</sup>
Inhoud	298 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1934
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dubbel glas























# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Nobelstraat 113 A 01

## Postcode/plaats

3039 SL Rotterdam

## Sectie/perceel

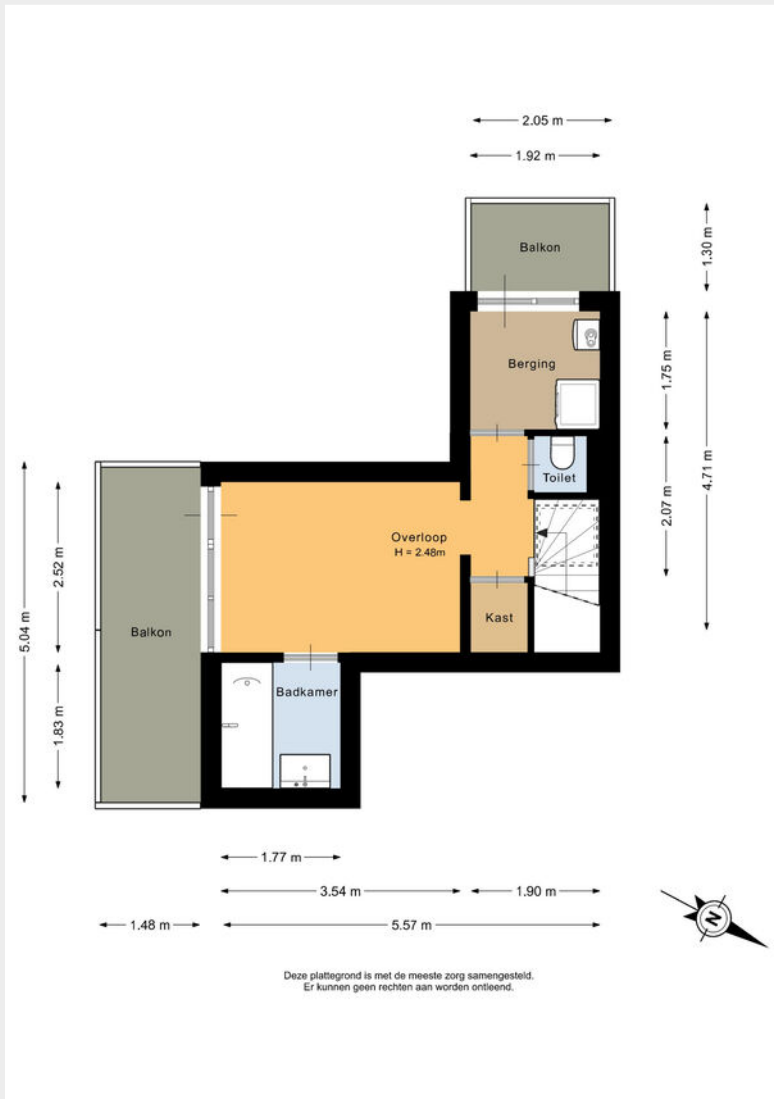
Sectie Z, nummer 4706

## Kadastraal eigendom

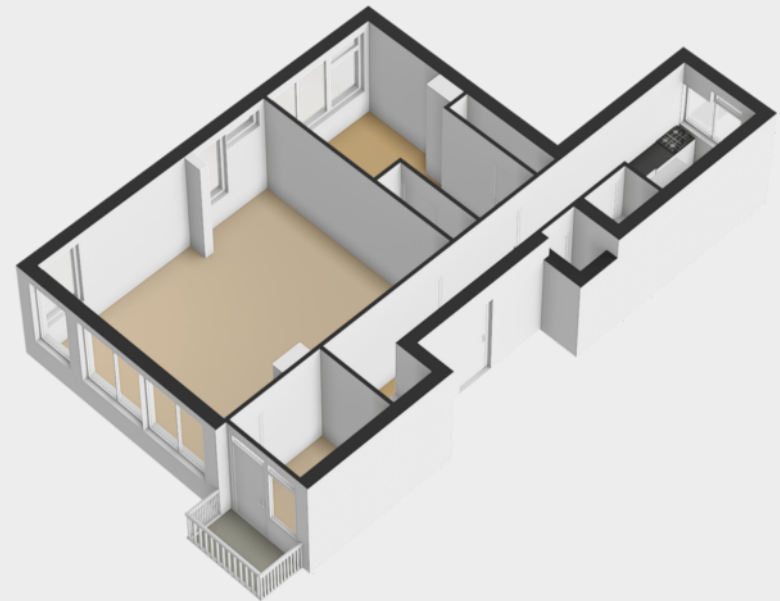
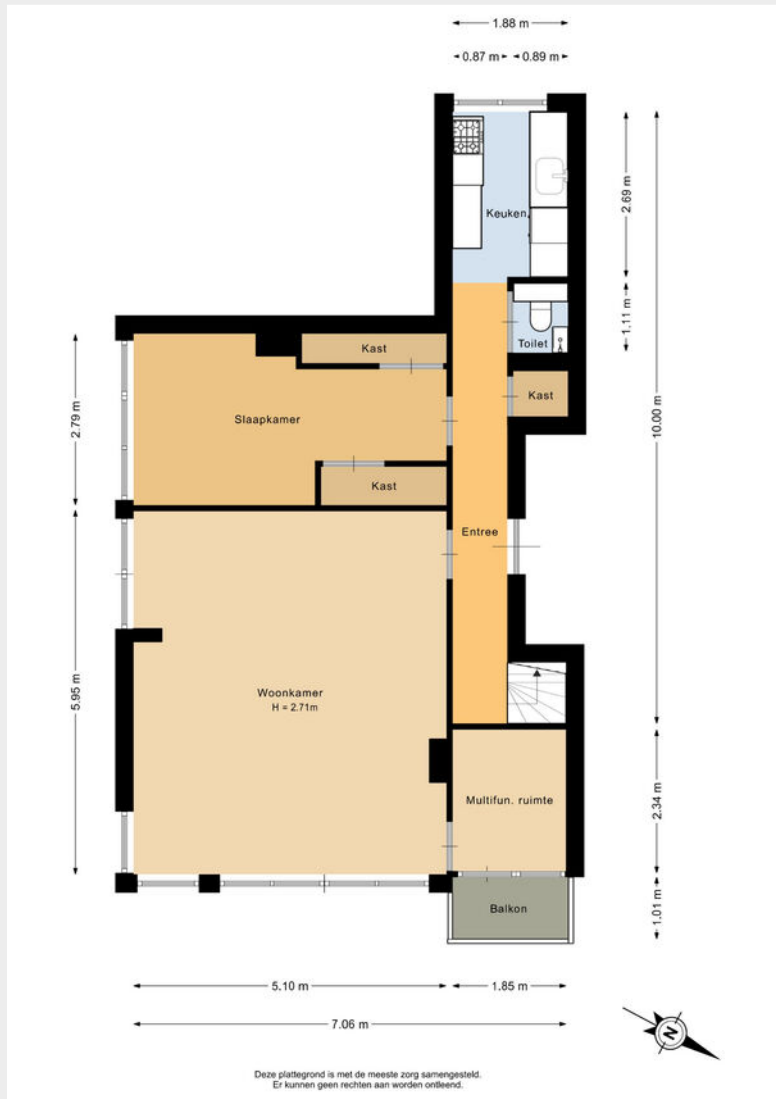
Volle eigendom



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- magnetron	X		
				- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- Kleding kasten			X	- koelkast	X		
				- vriezer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen			X	- Quooker	X		
- overgordijnen			X	- koffiezetapparaat		X	
- vitrages			X				
- rolgordijnen	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		
<b>Woning - Keuken</b>							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren							
- ligbad	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- toiletkast	X						
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>							
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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.



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

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



**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



**Dirk>**  
**Mostert>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@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

