

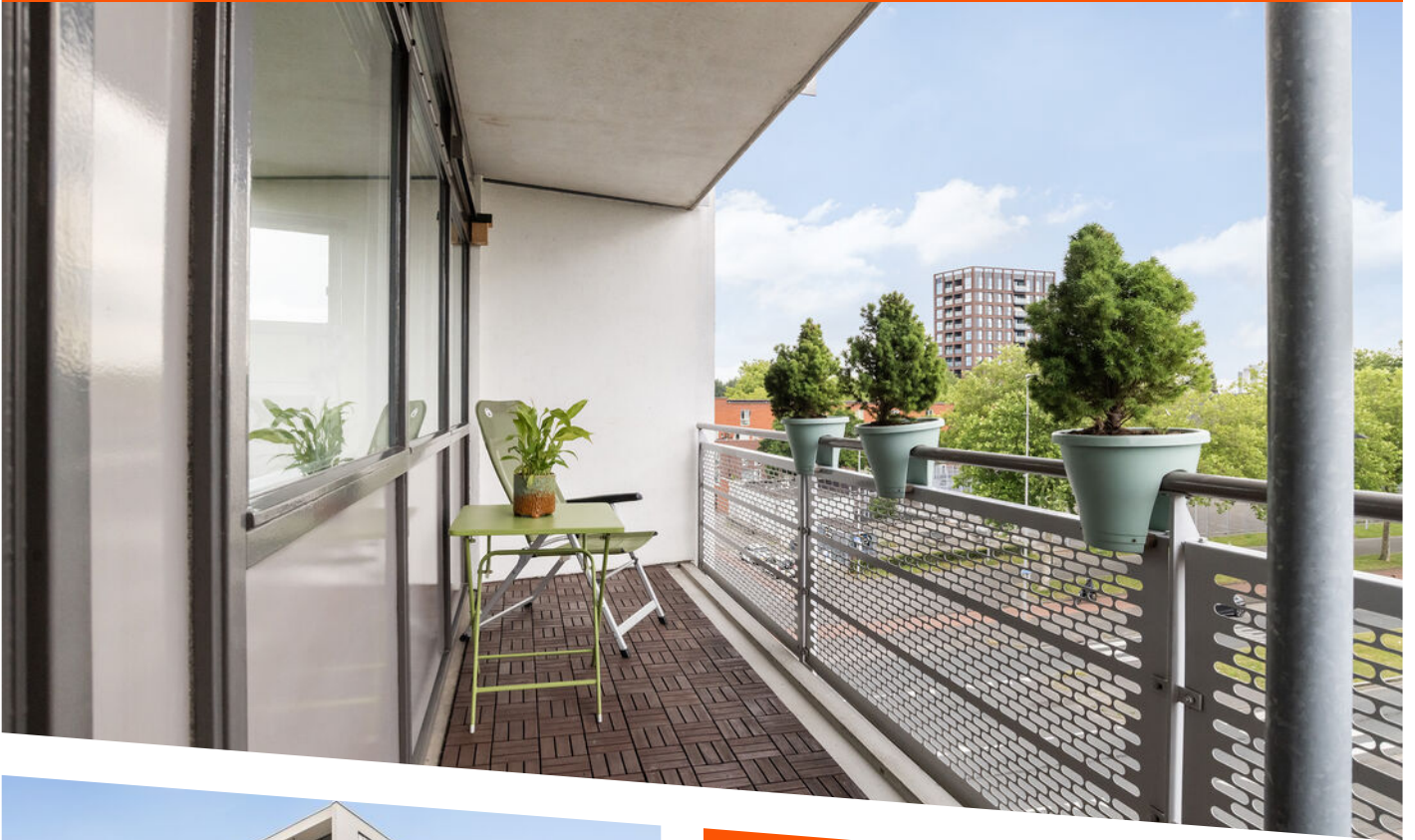


LODEWIJK PINCOFFSWEG 45

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
90 m²

VERDIEPING
4

VVE BIJDRAGE
± € 183,- per maand

BOUWJAAR
1995

ENERGIELABEL
C



OMSCHRIJVING

Vraagprijs woning: € 395.000,- k.k.

THUISKOMER! Dit fijne 3-kamer appartement op de 4e verdieping voelt meteen goed. Licht, ruimtelijk en praktisch ingedeeld, met twee slaapkamers en een heerlijk balkon waar je straks volop van geniet. Tel daar het verzorgde complex en de gezellige gezamenlijke binnentuin bij op en het plaatje is compleet. Hier voelt thuis komen iedere dag weer goed.

Bij binnenkomst in de woonkamer merk je meteen dat dit een fijne ruimte is. Lekker licht, prettig van formaat en helemaal in te delen zoals jij dat wilt. De keuken grenst aan de woonkamer, maar heeft toch een eigen plek. Dat geeft rust en sfeer. Hier past met gemak een eettafel, al kun je die natuurlijk ook gezellig in de woonkamer kwijt. Door de hele woning ligt een nette laminaatvloer, waardoor alles verzorgd en rustig aanvoelt. En dan het balkon. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een goed boek in de zon.

De twee slaapkamers hebben allebei een fijn formaat en zijn lekker flexibel in gebruik. Of je nu een slaapkamer, werkkamer, kledingkamer of hobbyruimte nodig hebt, hier kan het allemaal. De badkamer is ruim en biedt volop mogelijkheden. De inbandige berging zorgt voor praktische opbergruimte voor alles wat je liever uit het zicht houdt. In de gang is een leuning aanwezig, waardoor de woning ook toegankelijk is voor iemand die minder goed ter been is. Liever zonder? Dan is deze eenvoudig te verwijderen.

Kortom: een fijne, praktische woning met volop mogelijkheden, helemaal klaar om er jouw eigen plek van te maken. Bel snel naar ons kantoor, we plannen graag een bezichtiging in!

Indeling:

Vierde verdieping: Entree, toiletruimte

Woonkamer: ± 31 m²

Keuken: ± 13 m² voorzien van diverse inbouwapparatuur t.w. 4-pits inductiekookplaat,

afzuigkap, vaatwasser, oven en een koel-vriescombinatie

Balkon: ± 9 m²

Slaapkamer I: ± 12 m²

Slaapkamer II: ± 9 m²

Badkamer: ± 5 m², voorzien van een douche en wastafel met meubel

Inbandige berging voorzien van een wasmachineaansluiting en CV opstelling

Kenmerken en bijzonderheden:

Bouwjaar: 1995

Woonoppervlakte: ± 90 m²

Erfpacht afgekocht tot 05-02-2056 eindigt 2093

VvE bijdrage 2026: ± € 183,- per maand

Verwarming en warm water: Cv-ketel (bouwjaar 2015)

Energie label: C

Eigen plek in de fietsenstalling op de begane grond

Toegang tot het gezamenlijke binnenterrein

Oplevering: in overleg, kan snel


In de koopakte zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen, omdat de verkoper er nooit heeft gewoond.

Openbaarvervoervoorzieningen:

Op de Kop van Zuid is het openbaar vervoer uitstekend geregeld. Tram, metro, trein, watertaxi en bus zijn allemaal op korte afstand bereikbaar. Metrostation Wilhelminaplein wordt bediend door metrolijnen D en E, waarmee je snel in het centrum en andere delen van de stad bent. Daarnaast stoppen diverse tram- en buslijnen in de directe omgeving en beschikt de wijk over station Rotterdam Zuid met goede treinverbindingen. Ook met de auto zit je hier goed: de locatie biedt goede uitvalswegen met een snelle bereikbaarheid naar de A16 en A15.

Restaurants en uitgaansgelegenheden:

Op de Kop van Zuid vind je een gevarieerd aanbod aan leuke restaurants en uitgaansgelegenheden, voor ieder moment van de dag. Voor een heerlijk ontbijt of een lekker broodje kun je terecht bij Casa Dawn of City Lunch. Heerlijk dineren doe je bij By Ami, borrelen met uitzicht kan bij Restobar VISTA en voor een goede steak schuif je aan bij Loetje Rotterdam. Verder vind je langs de Entrepothaven volop gezellige terrassen en diverse leuke



tentjes. Voor cultuur en entertainment wandel je zo naar het Nieuwe Luxor Theater, Hotel New York of LantarenVenster op de Wilhelminapier. Zin in een avondje uit? Pathé De Kuip ligt om de hoek, net als het bruisende centrum van Rotterdam en het hippe Katendrecht!

Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning? Neem jouw eigen NVM makelaar mee!

Toelichtingsclausule maatvoering

De branchebrede 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. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

























C

LODEWIJK PINCOFFSWEG 45, ROTTERDAM

APPARTEMENT 90.43 M²
VIERDE VERDIEPING
HOOGTE 246 CM

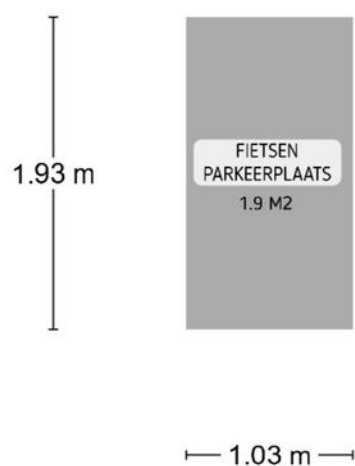


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

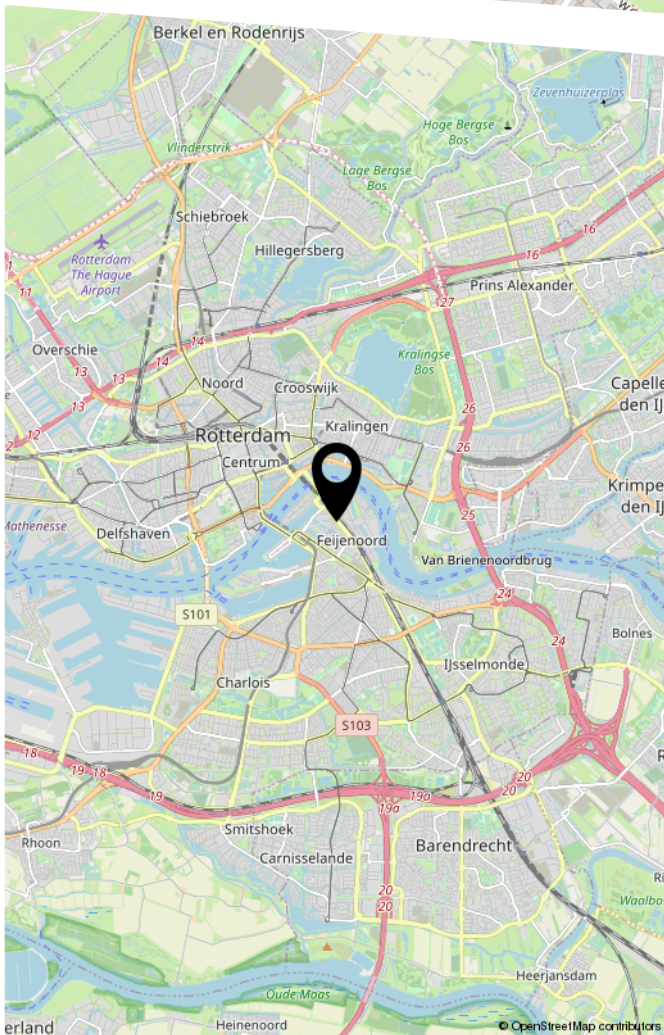
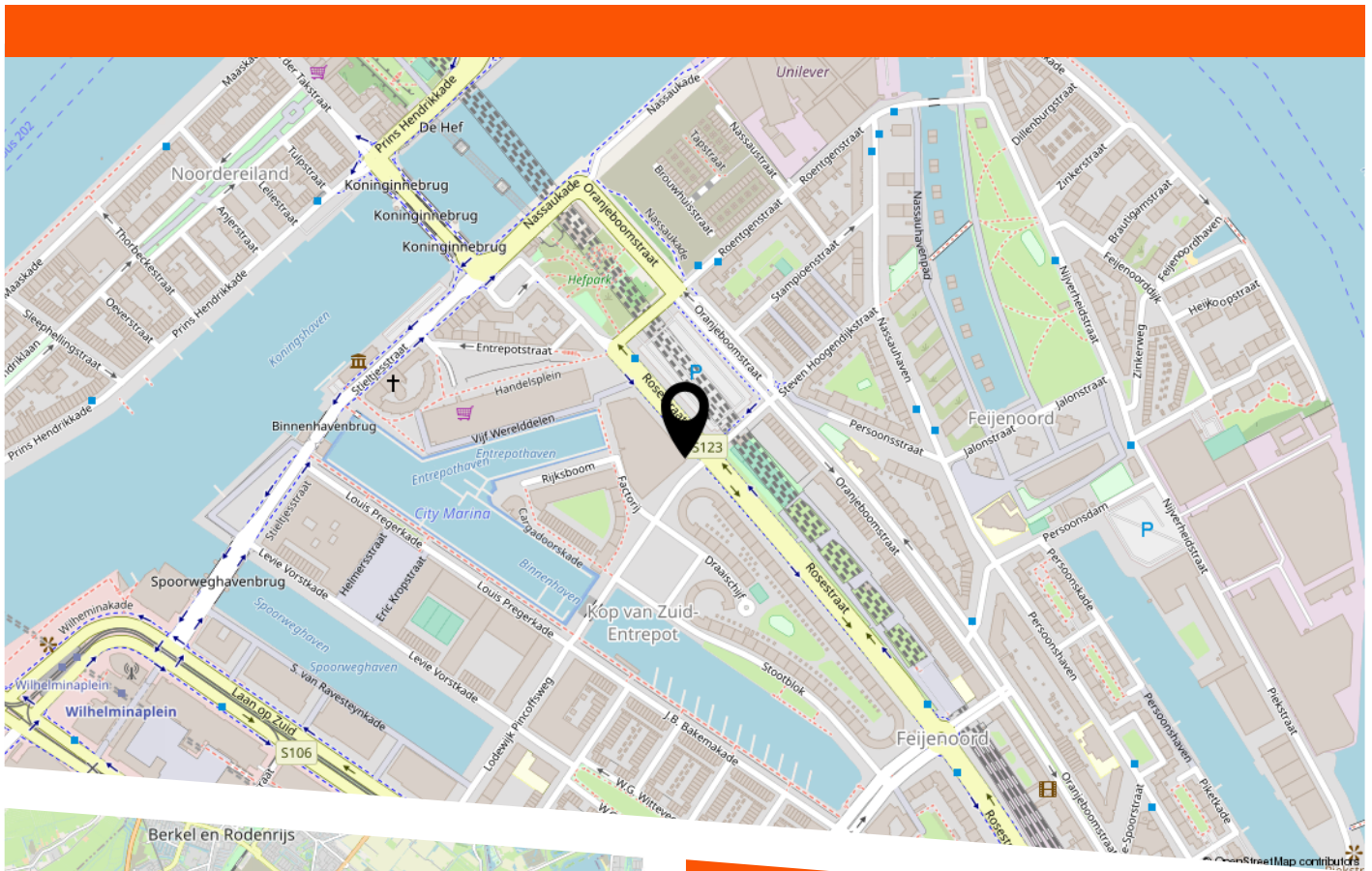
LODEWIJK PINCOFFSWEG 45, ROTTERDAM

FIETSEN PARKEERPLAATS 1.98 M²



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

LOCATIE OP DE KAART



De wijk:

Vroeger een echte havenarbeidersplek en nu kun je er fantastisch wonen met overweldigende uitzichten. De Kop van Zuid is een levendige en centraal gelegen wijk waar stedelijk wonen en rust perfect samenkomen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het Entrepotgebouw of bij de Vuurplaat, terwijl je op de Wilhelminapier volop geniet van cultuur en horeca. Daarbij bevindt het bruisende stadscentrum zich letterlijk om de hoek. En het wordt alleen maar leuker: met de komst van het strand aan de Rijnhaven en het Nelson Mandelapark blijft deze wijk zich ontwikkelen tot een van de meest aantrekkelijke woonlocaties van Rotterdam.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2x Wandmeubel woonkamer, 2x vitrinekast keuken, voorraadkast entree, schoenenkast entree			X
- vaste kast slaapkamer, vaste kast 2e slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Droger			X
- Wasmachine			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LOKKERBOL

MAKELAARDIJ

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

(in te vullen door verkoper)

Deel B

Lokkerbol NVM Makelaardij
Laan op Zuid 786
3071 AB Rotterdam
Tel: 010 – 404.77.49
www.lokkerbol.nl
info@lokkerbol.nl



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Adres te verkopen object:

Lodewyk Pincoffsweg 45, Rotterdam

1. Andere overeenkomsten

Zijn er nadat u het perceel in eigendom heeft gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?

- Ja
- Nee

Zijn er voorzover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)

- Ja, welke zijn dat: gemeenschappelijke binnentuin
- Nee

2. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen

Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?

- Ja, welke zijn dat: erfpacht en voorkeursrecht van koop met kettingbeding woonstad Rotterdam
- Nee

Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar:

Nut is afgekocht

Per welke datum kan de canon worden aangepast?

5 februari 2056

3. Publiekrechtelijke beperkingen

Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?

- Ja
- Nee

Is er sprake van onteigening?

- Ja
- Nee

4. Kadastrale grenzen

Wijken de huidige terreinafscheidings volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

- Nee
- Ja, waaruit bestaat die afwijking?.....
.....
.....

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?

- Nee
- Ja, graag nader toelichten:.....
.....
.....

5. Verhuur

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik:

- Niet van toepassing
- Ja,
 - is er een huurcontract?.....
 - welk gedeelte is verhuurd:.....
 - welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik:.....
 - welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (bijv. geiser, keuken, lampen)
.....
 - heeft de huurder een waarborgsom gestort?.....
 - heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt, welke?
.....
.....

6. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening)?

- Ja, welke is / zijn dat?.....
- Nee

7. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand?

- a) Als beschermd monument
- b) Tot beschermd stads- of dorpsgezicht
- c) Gemeentelijk monument
- d) "beeldbepalend pand"

Niet van toepassing

8. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn u onderhoudscontracten en / of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden?

Zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

(voorbeelden: G.I.W.-garantie, S.W.K.-garantie, C.V.-ketelonderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler.)

- Ja,.....
- Nee

9. Aanschrijvingen

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

- Ja
- Nee

10. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

- Ja
- Nee

11. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bijvoorbeeld omgevingsvergunning/ bouwvergunning)?

Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?

.....nvt.....

Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht en zo ja, welke? (bijvoorbeeld: dubbele beglazing, dak-, spouw- muur- of vloerisolatie)

nee.....
.....

12. Installaties

Is de elektrische installatie al een keer vernieuwd?

- Ja, wanneer?.....
- Nee

Geheel / gedeeltelijk / alle groepen
Opmerkingen:

.....
.....

Hoe oud is de c.v.-ketel?

Bouwjaar: 2015.....

Datum laatste onderhoudsbeurt:.....

Opmerkingen:

.....
.....

13. Omzetbelasting

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd heeft.)

- Ja
- Nee

14. Gebruik

Hoe gebruikt u het pand nu?

- Woning
- Woning met kantoor
- Woning met bedrijfsruimte
- Anders nl.....

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

- Ja
- Nee

15. Gebreken, bezwaren

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

- Ja, waar?.....
- Nee
- Niet van toepassing

Is de kruipruimte toegankelijk?

- Ja, waar?.....
- Nee

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?

- Nee
- Ja, waar?.....

Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten etc.?

- Ja
- Nee

Is er voorzover u bekend sprake van chlorideschade (betonrot)?

(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkon kunnen aangetast zijn.)

- Ja
- Nee

Is het pand voorzover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

- Ja, door.....
- Nee

Waaruit bestaat uw constructievloer?

- Beton
- Hout
- Deels beton en deels hout

Beschrijf hieronder de kwaliteit van deze vloer:

- Goed
- Redelijk
- Matig
- Slecht

Ligt er onder de huidige vloerbedekking/ tegels/ laminaat een andere vloer?

- Nee
- Ja, wat voor één?.....

Hebben de buren problemen / geluidsoverlast van uw vloer? (denk hierbij aan een "harde" vloer, zoals laminaat-, tegelvloer, etc.)

- Ja
- Nee

Heeft u toestemming voor de "harde" vloer van de VvE?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing

Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, welke door de VvE is gesteld?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing

Heeft u last van daklekkages gehad?

- Ja, waar?.....
.....
- Nee

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen / repareren?

- Nee
- Ja, waar?.....
.....

Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen etc.), hoe oud is het dak?

.....jaar

Wanneer is / zijn voor het laatst het openhaard kanaal / rookgasafvoeren geveegd?

.....

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?
(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische ventilatie, apparatuur zoals deurbel, telefoon/intercom, keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels etc.)

Opmerkingen:

Niet bekend, zie vraag 23

*De intercom werkt niet altijd naar behoren.
Dit is gemeld bij de VvE*

Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren?

- Ja
- Nee, welke niet?.....
.....

Zijn van alle sloten sleutels aanwezig?

- Ja
- Nee, welke niet?.....
.....

Wanneer is de buitenzijde voor het laatst geschilderd?

Zie OUF Stukken.....
.....

Zijn u nog gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing?

Zie vraag 23.....
.....

Als in het verleden maatregelen zijn genomen tegen één of meer in deze vraag genoemde gebreken s.v.p. aangeven welke maatregelen waartegen zijn genomen (evt. garantiebewijzen e.d. graag bijvoegen.)

Nut.....
.....

16. Verontreinigingen

Is voorzover u bekend, de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?

- Ja
- Nee

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

- Ja
- Nee

Is er voorzover u bekend een olietank in de grond aanwezig? Zo ja, is deze geleegd of geschoond?

- Ja,.....
- Nee

Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?

- Ja
- Nee

Zo ja, volgens welke methode?

- Droog (met grit)
- Nat (chemisch, met water nagespoeld.)

Zijn er voorzover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (berging, garage etc.) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal aangebracht? (eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn en ze hebben veelal een wafel structuur aan één zijde.)

- Ja
- Nee

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

- Ja
- Nee

17. Riolering

Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool? Zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?

- Ja
- Nee,

18. Huur, lease

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast (bijvoorbeeld de c.v.-ketel, zonnescherm, boiler of geiser)? Zo ja, welke?

- Ja,
- Nee

19. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- a. Onroerende zaak belasting (OZBE): € 275,20 per jaar.
- b. Waterschapslasten: € per jaar.
- c. Rioolrecht(RIOE): € 319,10 per jaar.
- d. Afvalstoffenheffing (AFV): € 381,90 per jaar. (op basis van 1 persoon)

Belastingjaar: 20 26

WOZ-waarde (wet waardering onroerende zaak, beschikking graag bijvoegen): € 428.000,-

Belastingjaar: 20 26

20. Energienota

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Nutsbedrijf: € per maand.

Evides (water) € per maand.

Dit betreft de volgende zaken:
Gas / water / elektriciteit / kabel.
(doorhalen wat niet van toepassing is)

21. Achterstallige betalingen

Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

- Ja
 Nee

Hebt u alle erfpachtcanons betaald?

- Ja
 Nee
 Niet van toepassing

22. Appartementrecht of lidmaatschapsrecht

(indien niet van toepassing, ga verder naar vraag 24)

Is er een actieve vereniging van eigenaars?

- Ja
 Nee

Zo ja, staat deze ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?

- Ja
 Nee

Als er sprake is van een vereniging van eigenaars, wordt er wel eens een ledenvergadering gehouden? Zo ja, hoe vaak?

- Ja, ongeveer... 1 à 2keer per jaar
 Nee

Is er een reservefonds?

- Ja
 Nee

Betaalt u maandelijks (of per andere periode) een bedrag aan de vereniging? Zo ja, hoeveel?

- Ja, voor woning: € 102,84 per maand / kwartaal / jaar
 Ja, voor parkeerplaats: € per maand / kwartaal / jaar
 Nee

Zijn alle aan de vereniging verschuldigde bedragen betaald?

- Ja
- Nee

Wie is de administrateur of secretaris-penningmeester van de vereniging (naam, adres, telefoonnummer en indien u het heeft ook graag een emailadres):

.....
.....
.....
.....

Indien niet bekend s.v.p. aangeven aan welke persoon of bedrijf u de (maandelijkse) bijdragen betaalt.

Wordt er elk jaar een overzicht opgesteld van de uitgaven en inkomsten van de vereniging?

- Ja, graag stukken bijvoegen.
- Nee

Heeft de Vereniging van Eigenaren een meerjaren onderhoudsplan?

- Ja, graag bijvoegen
- Nee

Zijn er afspraken gemaakt over toekomstig onderhoud of zijn er andere besluiten van de vereniging, die voor koper van belang kunnen zijn?

- Ja, welke? *Zie VvE stukken*
- Nee

Wordt er voor het (eventueel geplande) toekomstige onderhoud een extra bijdrage gevraagd?

- Nee
- Ja, hoeveel? (beschikbare informatie graag bijvoegen)

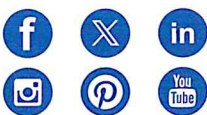
.....
.....
.....
.....

Is de opstalverzekering gesloten voor het gehele gebouw?

- Ja
- Nee, dan graag uw eigen polis bijvoegen.

Is er een glasverzekering inbegrepen in de bijdrage VvE?

- Ja
- Nee, heeft u wel individueel een verzekering afgesloten? Ja / nee



23. Overige opmerkingen

(bijvoorbeeld andere gebreken of bezwaren die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing)

Verkoper attendeert de kijker/ koper er uitdrukkelijk op dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve kijker/ koper niet kan informeren over eigenschappen/ gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

24. Ondertekening

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats:.....

Handtekening:

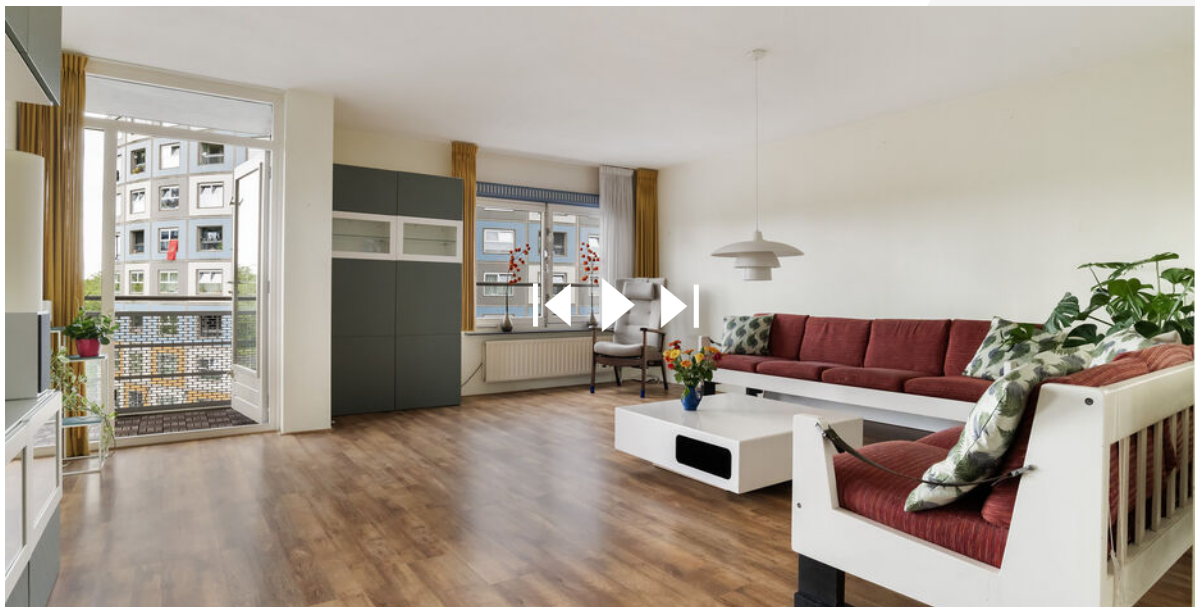
.....

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Lokkerbol.nl

LOKKERBOL
MAKELAARDIJ

Lodewijk Pincoffsweg 45, Rotterdam



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

LOKKERBOL
MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

LOKKERBOL NVM
MAKELAARDIJ
Laan op Zuid 786
3071 AB, Rotterdam

010 - 404 77 49
info@lokkerbol.nl
www.lokkerbol.nl