



«Rhijnauwensingel 459, 3077 VG Rotterdam»

Vraagprijs € 365.000,00 kosten koper

Omschrijving

Rustig wonen met vrij uitzicht over de singel, een zonnige tuin op het westen én verrassend veel leefruimte? Dan voelt u zich hier direct thuis.

Aan een rustige, autovrije en groene straat in de wijk Beverwaard, aan de zijde van Ridderkerk-Bolnes, ligt deze goed onderhouden 5-kamer eengezinswoning. Dankzij de open indeling, de grote raampartijen en de verzorgde afwerking biedt deze woning een comfortabele en lichte leefomgeving.

U komt binnen in de hal met de meterkast en de toiletruimte. Wat direct opvalt, is de open en ruime indeling. De hal en keuken zijn opengebroke, waardoor een prettige verbinding met de woonkamer is ontstaan en de woning extra ruimtelijk aanvoelt. De woonkamer is tuingericht en dankzij het grote raam aan de voorzijde en de overige raampartijen geniet deze ruimte van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De praktische trapkast biedt extra berg ruimte en vanuit de woonkamer stapt u direct de achtertuin in. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie eikenhouten parketvloer. De open inbouwkeuken van Brugman is voorzien van een afzuigkap (Pelgrim), RVS fornuis met oven (Pelgrim), magnetron (Indesit), koelkast en vaatwasser. In 2026 is bovendien een nieuwe pvc-vloer in de keuken gelegd.

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers en kenmerkt zich door de prettige lichtinval en praktische indeling. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met een grote raampartij en vrij uitzicht over de autovrije, groene straat en de singel, wat zorgt voor een rustige en aangename woonbeleving. Alle slaapkamers zijn voorzien van verwarming. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één ruime en één compactere kamer. Beide kamers beschikken over een dakraam, waardoor ook deze ruimtes profiteren van prettig daglicht. De kleinere kamer leent zich uitstekend als baby-, werk- of hobbykamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een verzorgd licht laminaat. Daarnaast zijn zowel het woonkamerplafond als de trap naar de eerste verdieping voorzien van strak stucwerk, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van de woning. Zowel de trap naar de begane grond als de trap naar de zolder zijn afsluitbaar middels praktische schuifdeuren. Dit verhoogt het wooncomfort doordat warmte beter behouden blijft en tocht wordt beperkt.

De badkamer is recent deels gerenoveerd (2025/2026) en modern afgewerkt. De ruimte beschikt over een stijlvolle nieuwe inloopdouche met glazen wand, thermostaatkraan en een nieuw toilet. Sfeervolle nisjes en een fraai afgewerkt plafond geven de badkamer een luxe uitstraling. Verder is de badkamer voorzien van een wastafel, wandverlichting, een designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Desgewenst kan de badkamer aan de overige zijde, op initiatief van de nieuwe eigenaar, verder worden afgewerkt conform de sfeerimpressie van Molenaar Badkamers.

De royale en opvallend lichte zolderverdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en biedt tal van mogelijkheden. Dankzij de praktische indeling is deze ruimte desgewenst eenvoudig op te splitsen in twee afzonderlijke kamers, ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Een bijzonder pluspunt zijn de twee tegenover elkaar geplaatste Velux-dakramen aan weerszijden van het schuine dak, een unieke uitvoering binnen deze straat. Hierdoor ontstaat niet alleen een prachtige doorzonlichtinval, maar ook een aangename kruisventilatie

tijdens warme zomerdagen. De verdieping is sfeervol afgewerkt met houten accenten, praktische nisjes, extra verlichting en fraai weggewerkte knieschotten, die tegelijkertijd zorgen voor verrassend veel bergruimte. Daarnaast beschikt de zolder over verwarming, waardoor deze het hele jaar comfortabel te gebruiken is. Verder bevindt zich op deze verdieping een separate, afsluitbare berging/wasruimte. Deze verzorgde, betegelde ruimte is voorzien van een wastafel, de cv-opstelling en een wasmachineaansluiting, waardoor het leefgedeelte netjes gescheiden blijft van de technische ruimte.

De voor- en achtertuin zijn aangelegd door De Jong Hovenier uit Barendrecht. De voortuin is voorzien van een sfeervolle blauwe regen die over een pergola groeit. De zonnige achtertuin op het westen beschikt over een vrijstaande stenen berging, waardoor de tuin ruim en praktisch is ingedeeld. Er is volop ruimte om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te eten. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen, terwijl u geniet van de zon of een barbecue. De achtertuin profiteert gedurende de ochtend, middag én avond van veel zonlicht. De grote olijfbom zorgt daarbij voor een aangename schaduwplek, ideaal om op warme zomerdagen rustig een boek te lezen.

Interesse?

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging van de woning!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1981;
- Woonoppervlakte ca. 107m²;
- Inhoud ca. 379 m³;
- Energielabel B;
- Bodem en vloerisolatie;
- De woning is gelegen op erfpachtgrond met een erfpachtcanon van € 141,- per maand;
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing HR;
- Verwarming en warmwater middels CV-combiketel (Intergas HR 24/28 | 2018 | huur);
- Gezien het bouwjaar van de woning zal er een asbest- en ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.

De oplevering vindt plaats in overleg.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



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

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1981

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	379 m ³
Perceel oppervlakte	103 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	107 m ²
Woonkamer	19 m ²

Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	750
Tuin breedte (cm)	560
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

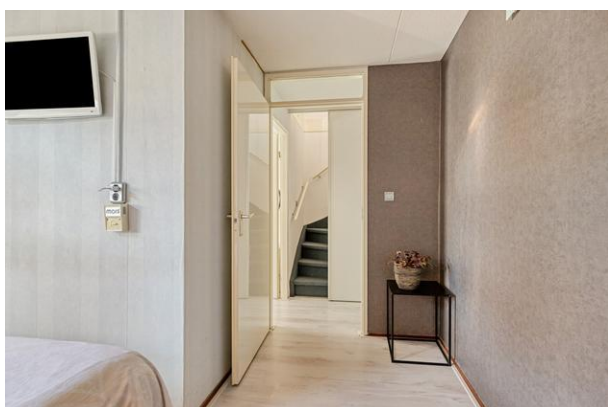
Foto's



Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000
E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

Foto's



Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000
E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

Foto's



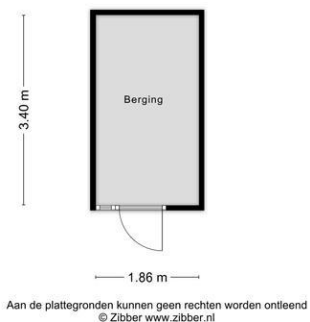
Foto's



Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000
E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

Foto's

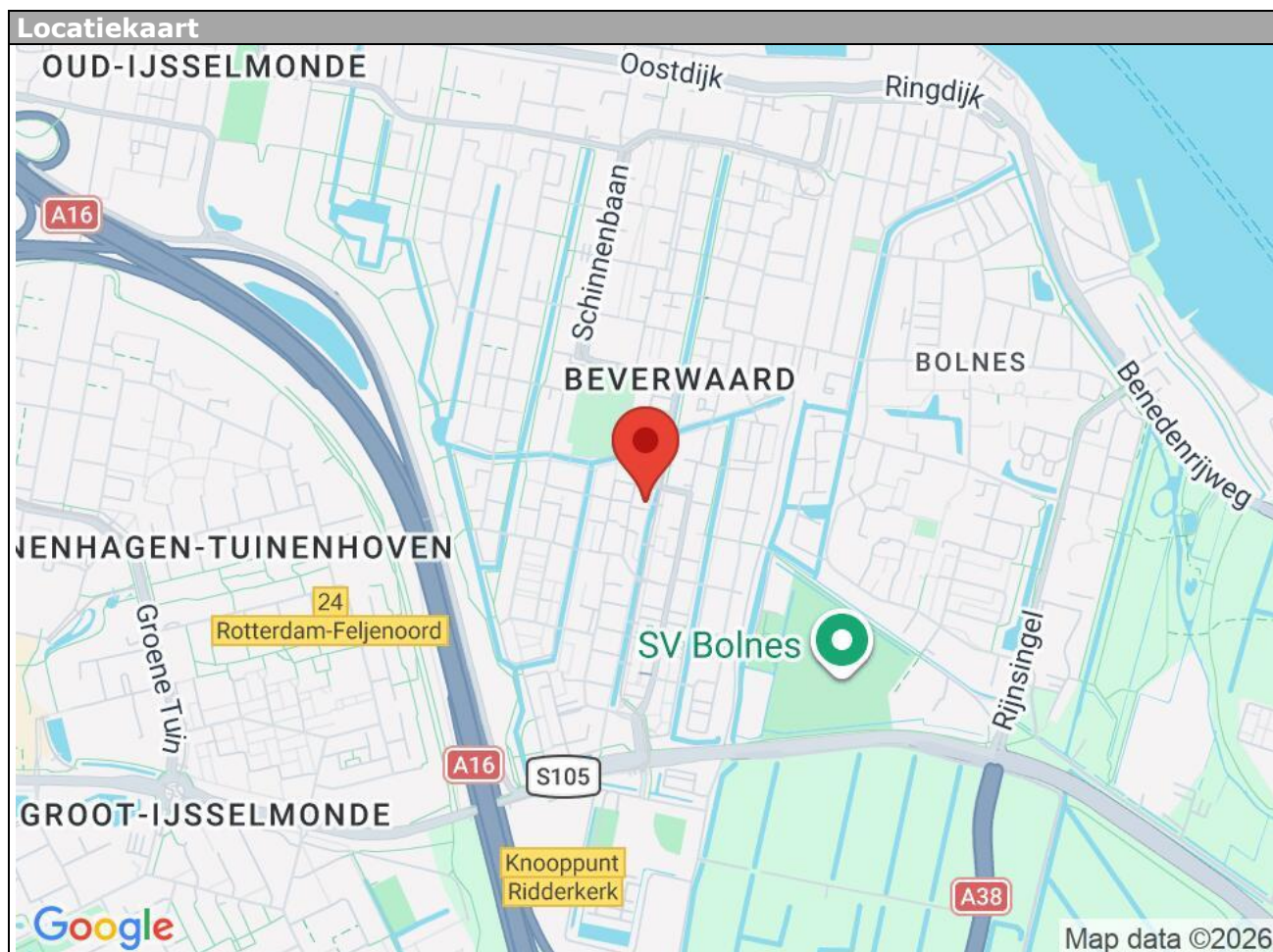


Kadastrale gegevens

Adres	Rhijnauwensingel 459
Postcode / Plaats	3077 VG Rotterdam
Gemeente	IJsselmonde
Sectie / Perceel	F / 566
Oppervlakte	103 m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Rhijnauwensingel 459
Postcode / plaats	3077 VG Rotterdam
Provincie	Zuid-Holland



Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000
E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Hanglampen keuken	☒	☐	☐	☐
- Kroonluchter + Hanglamp zolder / wandlampen slaapkamer	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Meter + trapkast legplanken	☒	☐	☐	☐
- Kledingkasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Velux verduistering gordijnen slaapkamers	☒	☐	☐	☐
- Shutterjaloezieën kantoor	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- extra pak laminaat van 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☒	☐	☐

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- apothekerskastje onder raam	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Spiegel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- wand Hotelfohn (defect)	☒	☐	☐	☐
- wandlampen	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☒	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000
E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse potten	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Buiten Tafel + stoelen / lounge hoekbank + salontafel	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **Nee**
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)
Zo ja, welke? : _____

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
 Zo ja, hoe lang nog? : _____

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

- Duur: : _____

- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
 Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
 Indien er geen contract of overeenkomst : _____
 is, beschrijf hieronder wat (mondeling) _____
 met de huurder/ gebruiker is _____
 afgesproken: _____
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik : _____
 gegeven? _____

- Welke delen vallen onder gezamenlijk : _____
 gebruik? _____

- Welke zaken zijn van de huurder en mag : _____
 hij verwijderen bij ontruiming? _____
 (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) _____
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
 Zo ja, hoeveel? € _____

- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
 Zo ja, welke? : _____

- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**
Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
Zo ja, waarom? : _____

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **Bewoning**
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000

E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
Zo ja, waar? :

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **NVT**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: **45 jaar**

Overige daken: **geen**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
Zo ja, waar? :

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? :

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**
Overige daken: **Niet bekend**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Ja / Nee /
Niet
bekend

Overige daken:

Ja / Nee /
Niet
bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie : **geen**
plaatsgevonden en met welk
isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

**Niet
bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet : **nvt**
geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

: _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

: _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen : **vuren hout**
gemaakt?

(bijvoorbeeld hout, kunststof of
aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen : **tuinzijde : juni 2026 voorzijde : sept. 2022**
en deuren voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

: **NAYLA service**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

: _____

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc.
niet?

: _____

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

: **HR**

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of

Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars

Reyerdijk 123

3079 NC, ROTTERDAM

Tel: 010-2923000

E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl

www.woonvisiemakelaars.nl

HR+++ , zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **zolder (enkel) aan de tuinzijde badkamerraam 1e verdieping**

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)

Ja

Zo ja, waar? : **zolder 1 raam**

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar? : _____

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar? : _____

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar? : _____

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar? : _____

f. Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **2025 PIR bodem en vloer isolatie**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet : _____

geïsoleerd? _____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
Zo nee of meestal, toelichting: : _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
Zo ja of soms, toelichting: : _____

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **CV**
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Nee**
Zo nee, toelichting: : **huur Feenstra**
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
Merk van de installatie(s): : **Intergas**
Type(nummer) van de installatie(s): : **HR 24/28**
Installatiedatum van de installatie(s): : **2018**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **20.06.2024**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000
E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

Zo ja, door wie?

: **Feenstra**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
Zo ja, welke?

: _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar en welke?

: _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar?

: _____

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: Ja / Nee

warm water: Ja / Nee

overig, namelijk : _____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
Zo ja, welke?

: _____

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, Ja / Nee / Niet
dan overnamecontract opvragen. bekend

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja / Nee / n.v.t./Nader
overeen te komen

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : _____

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja / Nee /
Niet
bekend

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : _____

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : _____

Installateur: : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : _____

Aantal kWh: : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee /
n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **N.V.T**

Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

**Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000**

**E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl**

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **N.V.T**
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Nee**
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : _____

- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
- Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____

- Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee
- Zo nee, toelichting: : _____

- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : _____

- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee
- Zo nee, toelichting: : _____

- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **4 jaar**

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Ja**
Zo ja, welke? : **Planchet scheurtje in porselein**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Gedeeltelijk eind 2025/begin 2026 (bad eruit, douchevloer gemonteerd, glaswand, wandpanelen, nieuw toilet door Molenaar .nl. Andere gedeelte zou in 2026 gedaan worden. Ivm verhuizing gecanceled. Kan evt. hervat worden door nieuwe bewoners)**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____

- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Ja**
Zo ja, welke? : **Riool straat, opgelost door Rotterdam riool ontstoppingsdienst (RRS). Jaar 2000 / Keukenafvoer verstopping opgelost door loodgietersbedrijf (Hogedoorn Ridderkerk)**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit : _____
te worden onderhouden? _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling: **2006** ongeveer?
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2006 en 2025 (magnetron)**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **Nee**
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert: **1 gaspit van de 5 functioneert niet meer naar behoren**
- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : _____

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1981**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **Nee**
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is)

Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000

E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl
www.woonvisiemakelaars.nl

geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**

g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**

h. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank : _____
op het perceel gesitueerd? _____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? : _____

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

- l. Is er 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 beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

Zo ja, in welk jaartal? : _____

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **Label B**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 218**

Belastingjaar? : **2026**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 340000**

Peiljaar? : **2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 248**

Belastingjaar? : **2026**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 700**

Belastingjaar? : **2026**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 85**

Elektra: **€ 75**

Water: **€ 26**

Stadsverwarming: €

Rhijnauwensingel 459 - 3077 VG Rotterdam

Woonvisie NVM Makelaars

Reyerdijk 123

3079 NC, ROTTERDAM

Tel: 010-2923000

E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl

www.woonvisiemakelaars.nl

Anders: : **NVT**

Te weten: €

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **883**

Elektriciteit hoog (kWh): **952**

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): **1762**

Water (m³): **11**

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **1**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Ja**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : **CV Ketel Feenstra**

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja**

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? €

Afkoopsom:

Duur: : **onbepaalde tijd**

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €

Heeft u alle canons betaald? **Ja**

Is de canon afgekocht? **Nee**

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er : _____
maximaal worden aangevraagd? _____

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€

—

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Nee

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

: _____

12 Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

: Loodslabben in 2011 gestolen door de wijk op de schuren. Hierdoor is lekkage zichtbaar aan wand in de schuur. Loden zijn opnieuw geplaatst door bedrijf via verzekering in 2011.



Woonvisie NVM Makelaars
Reyerdijk 123
3079 NC, ROTTERDAM
Tel: 010-2923000

E-mail: info@woonvisiemakelaars.nl