

Rotterdam

Cornelis Outshoornstraat 8



te>koop>

Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel 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.



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Omschrijving>

INSTAPKLARE GEZINSWONING MET FRAAI AANGELEGDE TUIN

Ben je op zoek naar een huis waar je zonder grote verbouwingen direct kunt gaan wonen? Dan is Cornelis Outshoornstraat 8 in Rotterdam zeker een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime eengezinswoning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de badkamer vernieuwd, twee dakkapellen geplaatst, de achtergevel aangepast met openslaande deuren naar de tuin en is onlangs nog een nieuwe voordeur geplaatst.

Met vier slaapkamers, een royale woonkamer, een moderne badkamer en een zonnige, sfeervol aangelegde achtertuin met nieuwe berging en overkapping biedt deze woning alles wat een gezin of doorstromer zoekt. Daarbij woon je in een rustige, kindvriendelijke straat waar buren elkaar kennen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

RUIME LEEFRUIMTE MET TUINCONTACT

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier loop je de ruime woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een heerlijke lichte leefruimte. De openslaande deuren zorgen voor een mooie overgang tussen binnen en buiten en geven de woonkamer een extra ruimtelijk gevoel.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. De donkere vloer vormt samen met de strak afgewerkte wanden een stijlvolle basis die gemakkelijk naar eigen smaak is in te richten.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, magnetron en vaatwasser, en biedt volop werk- en bergruimte. Vanuit de keuken heb je eveneens direct toegang tot de achtertuin.

Omschrijving

SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van zonnescreeens. De master bedroom beschikt over een ensuite inloopkast. Deze maatwerk kledingkamer met schuifdeuren is gerealiseerd in de voormalige badkamer en biedt volop praktische bergruimte.

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, luxe stijl. De ruimte beschikt over een ruime inlopdouche, een stijlvol dubbel wastafelmeubel, een wandcloset en een geïntegreerde bluetooth-plafondspeaker, zodat je tijdens het douchen eenvoudig kunt genieten van je favoriete muziek. De hoogwaardige afwerking met moderne wand- en vloertegels geeft de badkamer een eigentijdse uitstraling. Dankzij het grote raam, voorzien van een elektrisch zonnescreen, profiteer je bovendien van veel natuurlijk daglicht.

De tweede verdieping is dankzij twee dakkapellen aanzienlijk vergroot en momenteel ingericht als thuishok, maar welke makkelijk ruimte biedt voor een optionele royale vierde slaapkamer. Over vrijwel de volledige breedte van de verdieping bevindt zich een ruime schuifkast, die zorgt voor volop praktische bergruimte.

Daarnaast is de verdieping voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort, ook tijdens warme zomerdagen.

VERZORGDE TUIN EN VEEL VERBETERINGEN

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij de volwassen beplantingen, het vele groen en meerdere terrassen is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

In 2023 is een nieuwe houten berging met overkapping geplaatst. Hierdoor is er volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en het creëren van een gezellige loungeplek. In 2025 zijn bovendien de schuttingen aan de keukenzijde vernieuwd, wat de verzorgde uitstraling van de tuin verder versterkt.

Ook aan de voorzijde is geïnvesteerd. In 2024 is de entree voorzien van een nieuwe voordeur en raam die perfect aansluit bij de nette uitstraling van de woning.

De woning is de afgelopen jaren met veel aandacht onderhouden en gemoderniseerd. Denk aan de vernieuwde achtergevel met openslaande deuren en HR-beglazing, de moderne badkamer, de gerealiseerde inloopkast, de twee dakkapellen en diverse verbeteringen rondom de woning. Hierdoor koop je een woning die direct te betrekken is.

RUSTIG WONEN MET ALLE VOORZIENINGEN DICHTBIJ

Cornelis Outshoornstraat ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving in Rotterdam. Doordat de straat doodlopend is, komt hier uitsluitend bestemmingsverkeer. Dit zorgt voor een veilige en prettige woonomgeving waar kinderen onbezorgd buiten kunnen spelen. In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen.

Op korte afstand liggen diverse basisscholen, sportverenigingen, supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook het uitgebreide winkelaanbod van Alexandrium Shopping Center en de Woonmall Alexandrium liggen binnen handbereik. Hierdoor zijn zowel de dagelijkse voorzieningen als een uitgebreid aanbod aan winkels altijd dichtbij. Daarnaast is het openbaar vervoer uitstekend geregeld. Metro- en intercitystation Rotterdam Alexander liggen op loopafstand en

Omschrijving

met de auto bereik je binnen enkele minuten de uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Gouda.

Voor ontspanning hoef je eveneens niet ver weg. In de omgeving zijn verschillende parken en recreatiemogelijkheden aanwezig waar je heerlijk kunt wandelen, sporten of genieten van het buitenleven.

Kortom: een uitstekend onderhouden gezinswoning met verrassend veel leefruimte, een hoogwaardige afwerking en een fijne ligging. Een woning waar je zonder klussen direct kunt genieten.

KENMERKEN

Bouwjaar 1965

Woonoppervlakte circa 110m²

Drie woonlagen

Vier slaapkamers

Fraai aangelegde achtertuin van circa 18m²

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk

Metro en intercity treinstation op loopafstand

Openslaande deuren naar de achtertuin

Groot winkelcentrum en woonboulevard op loopafstand

Binnen 20 minuten in het centrum van Rotterdam

Moderne badkamer vernieuwd in 2020 met luxe sanitair

Gevel voor- en achterzijde schoon gestraald en opnieuw gevoegd

Maatwerk inloopkast gerealiseerd vanuit voormalige badkamer

Twee dakkapellen geplaatst met dakisolatie (2005)

Nieuwe berging in achtertuin met overkapping (2023)

Geheel nieuw kozijn met voordeur (2024)

Buitenzijde achtergevel begane grond en alle daklijsten opnieuw geschilderd in 2025

Voorzien van HR of HR++ beglazing en dubbel glas.

Verwarming en warm water middels een ATAG cv-combiketel (2024)

Energie label B

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je 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.

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'



Kenmerken>



Woonoppervlakte

120 m²



Bouwjaar

1965



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

138 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	138 m ²
Inhoud	392 m ³
Bouwjaar	1965
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

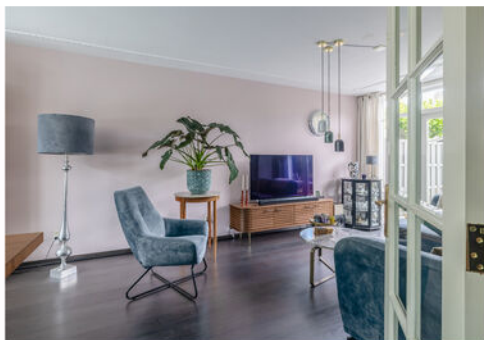
B











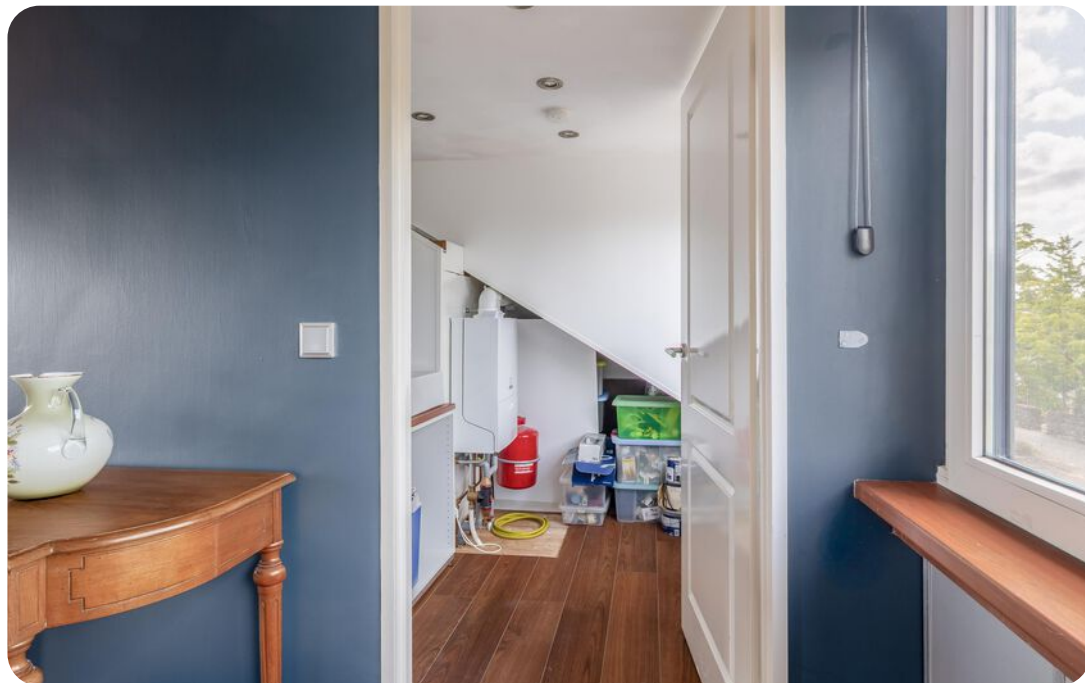




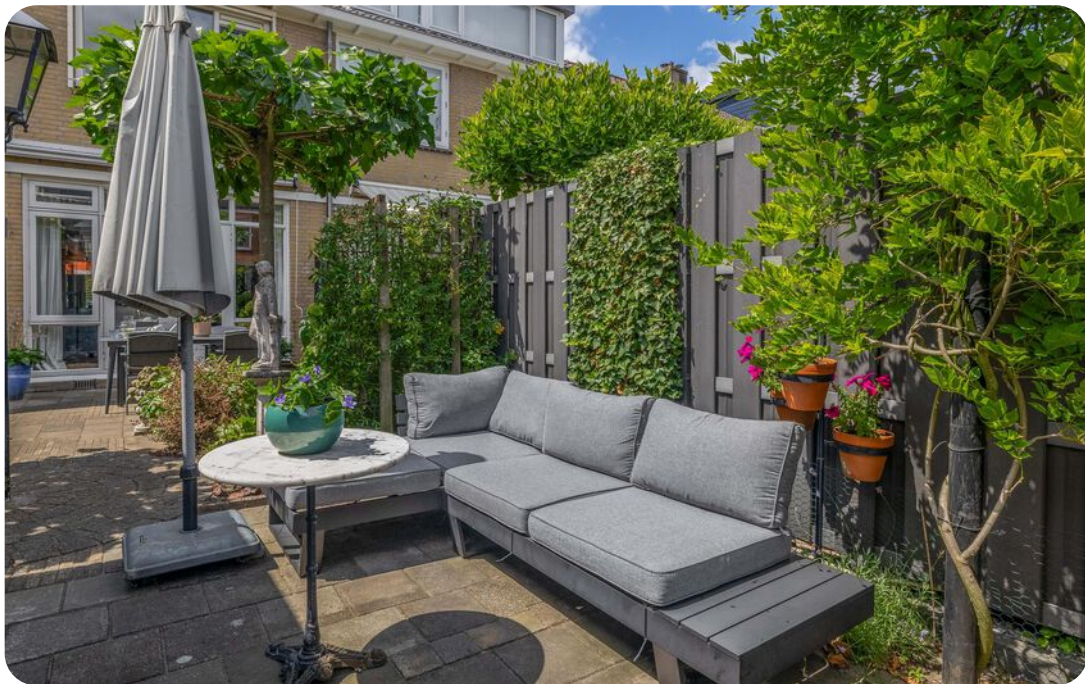














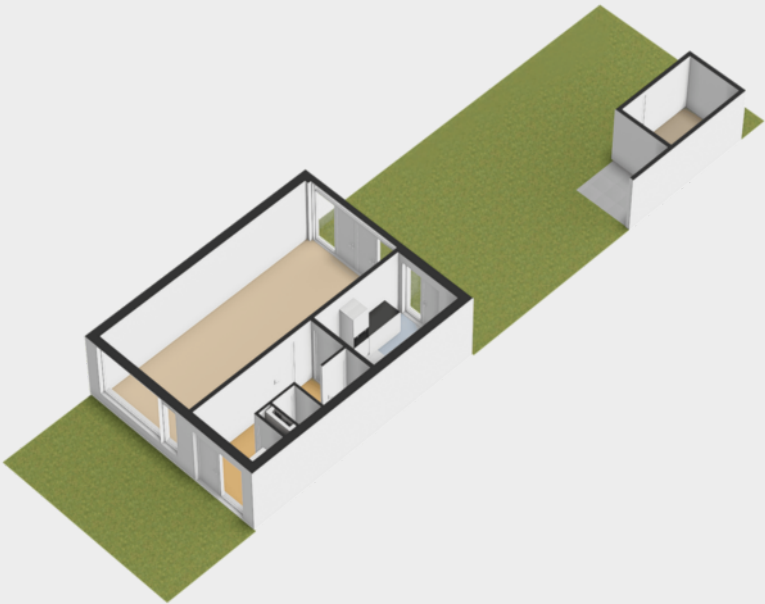


Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



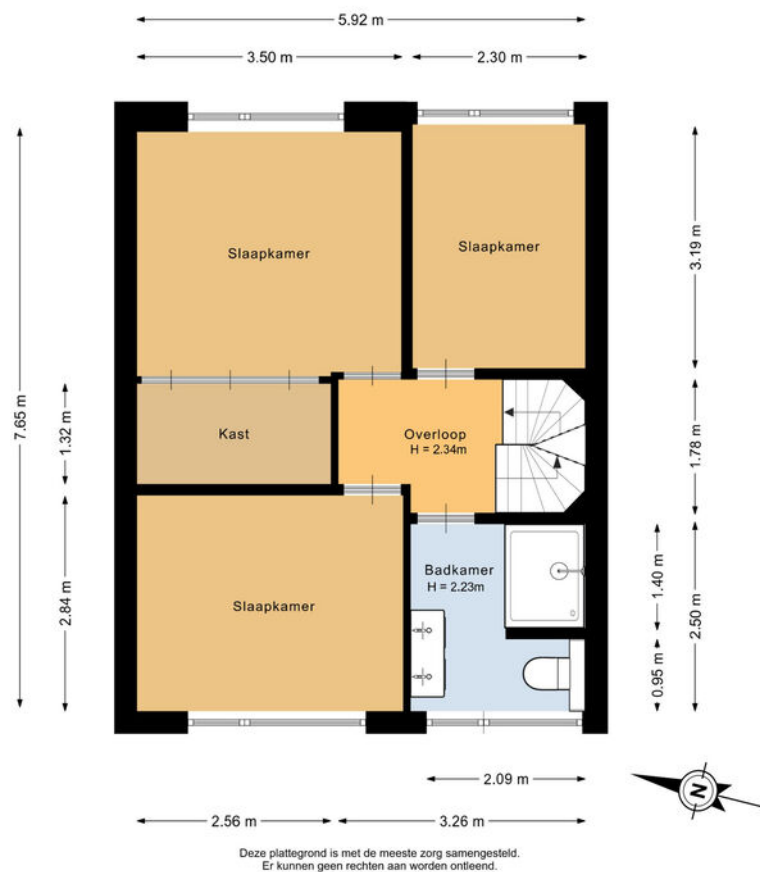
Plattegrond



Plattegrond



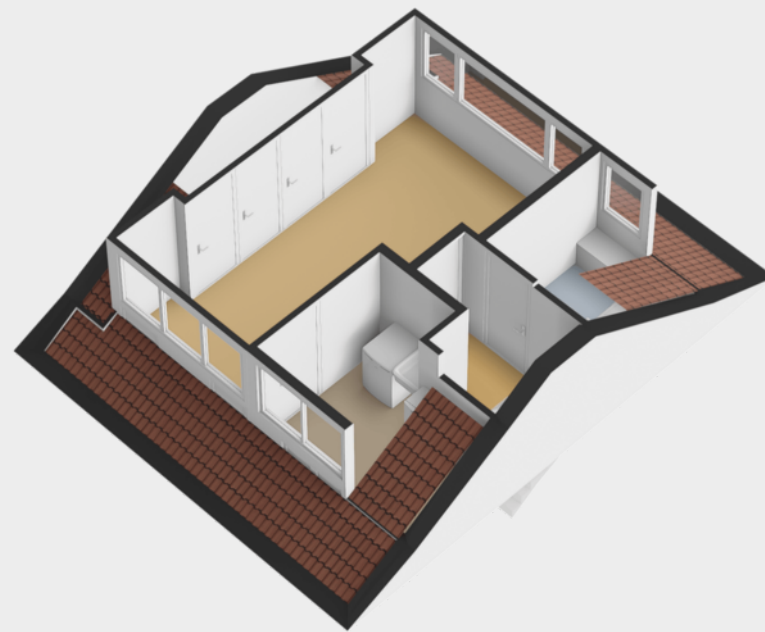
Plattegrond



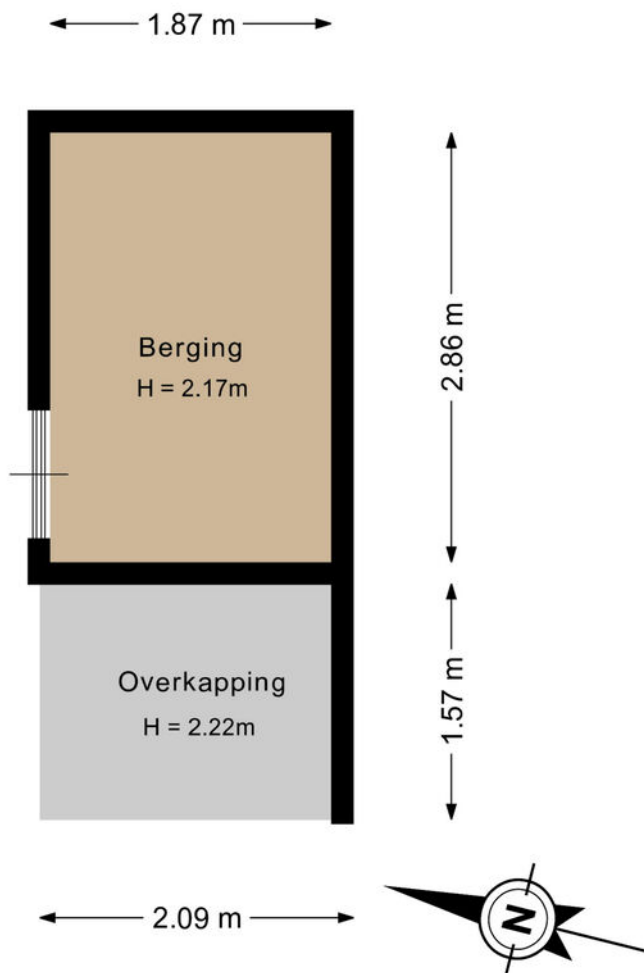
Plattegrond



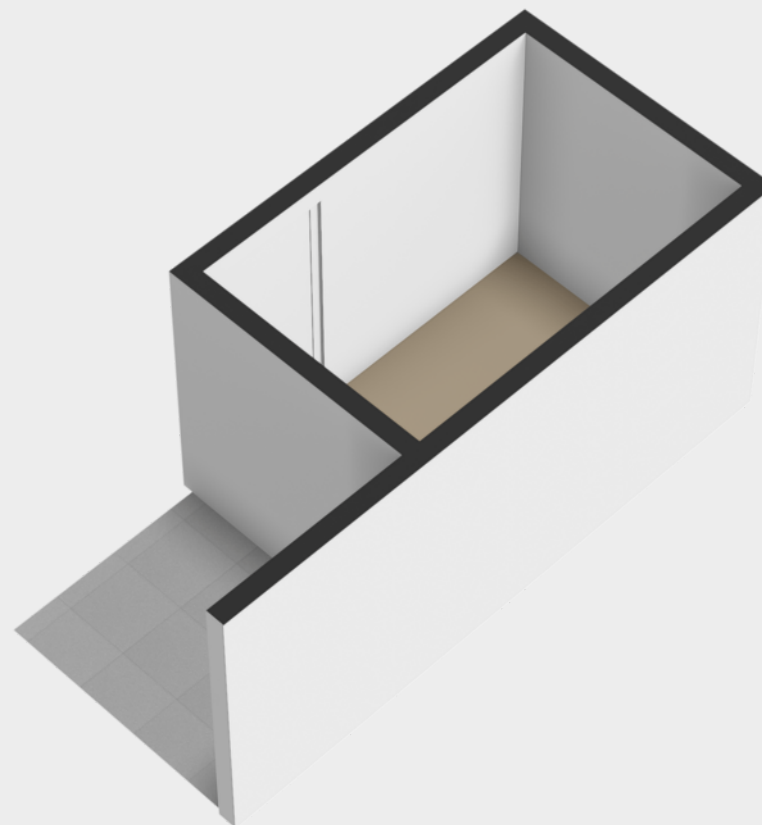
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X			Overig, te weten			
Radiatorafwerking	X			- schilderij ophangstelsysteem		X	
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- (gas)fornuis	X		
- gordijnrails	X			- afzuigkap	X		
- gordijnen	X			- magnetron	X		
- overgordijnen	X			- oven	X		
- vitrages	X			- koel-vriescombinatie	X		
- rolgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- lamellen	X						
- jaloezieën	X			Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- Screens buiten	X			- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toilethouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		
- laminaat	X			- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherm)	X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- wastafel	X			- Radiatorfolie	X		
- wastafelmeubel	X			- Radiator ventilatoren	X		
- toiletkast	X						
- toilet	X			Tuin - Inrichting			
- toiletrolhouder	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletborstel(houder)	X			Beplanting	X		
- Badkamer luidspreker voor muziek inbouw	X						
- Spiegelkast opzet verlichting	X			Tuin - Verlichting/installaties			
				Buitenverlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuinverlichting	X		
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Bebouwing			
Rookmelders	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Klok)thermostaat	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Airconditioning	X						
Screens	X			Tuin - Overig			
Zonwering buiten	X			Overige tuin, te weten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			- vlaggenmast(houder)	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 en vergroten 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. 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
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@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.

Oriëntatiegesprek

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.





Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley>
van Dorp>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirthe>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Daan>
van Woerkens>

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
dvanwoerkens@vanherk.nl



Iris>
Franken>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Sanne>
Kooistra>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging 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

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 Burgerlijk 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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

