

Zeer ruim huis met garage!

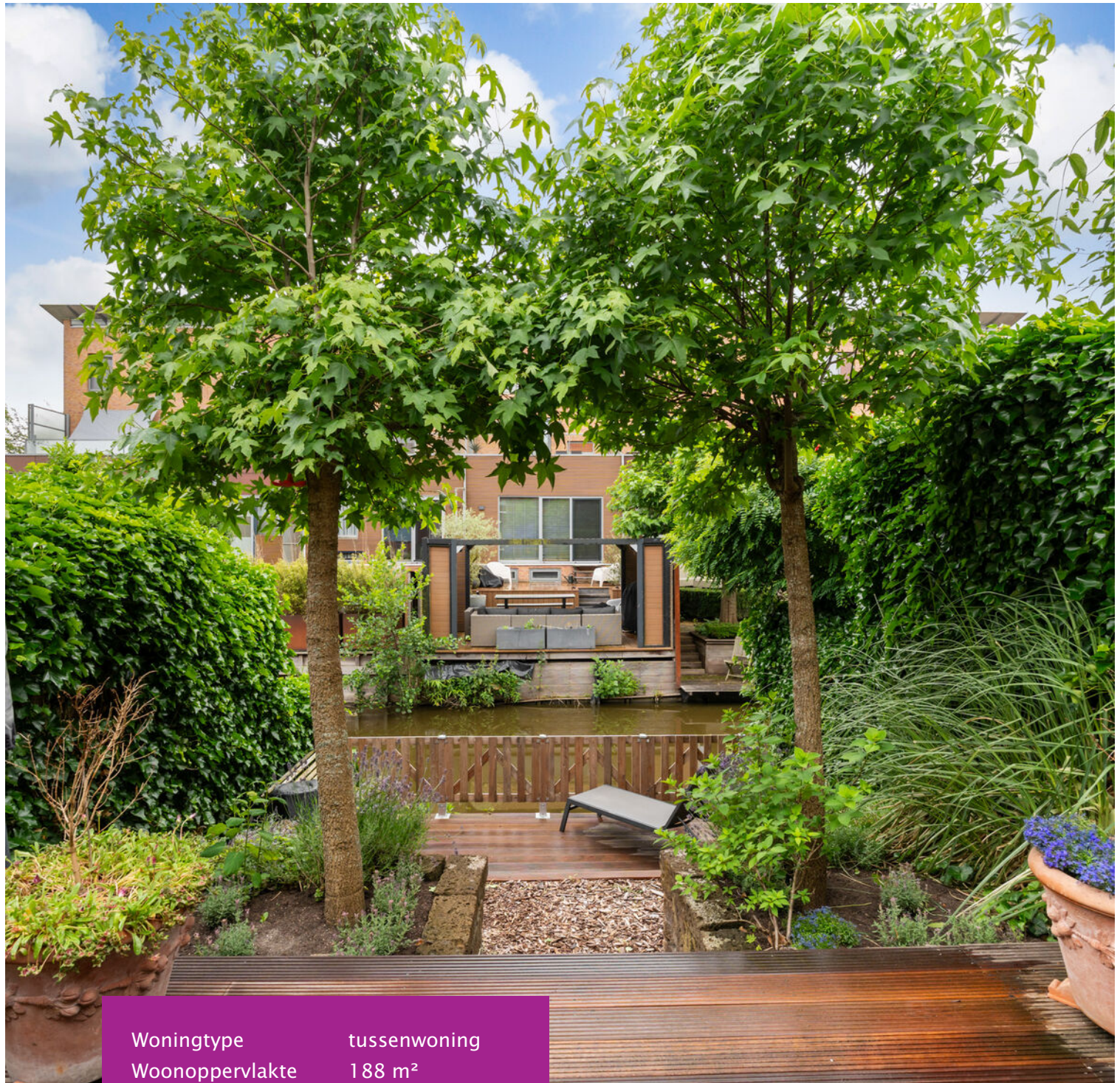


WILLY DEN OUDENSTRAAT 35 | Rotterdam

Vraagprijs € 825.000 k.k.



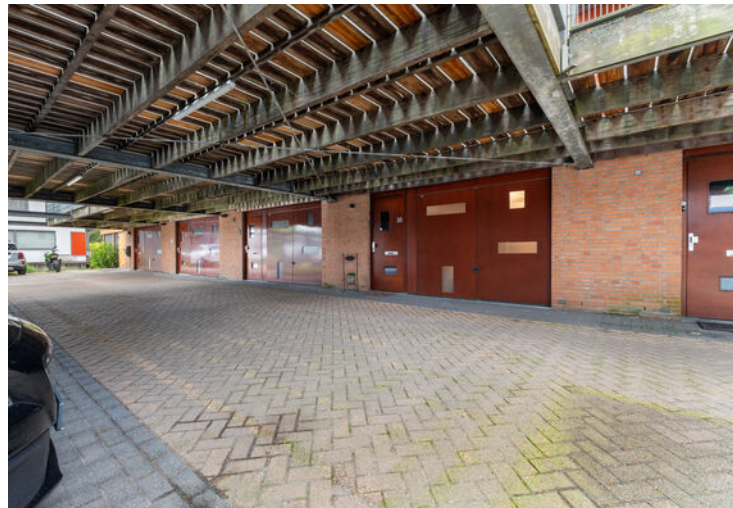
Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl



Woningtype	tussenwoning
Woonoppervlakte	188 m ²
Inhoud	697 m ³
Perceel	163 m ²
Bouwjaar	2000
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Bijdrage VvE	€ 77,- per maand
Erfpacht	Afgekocht tot 30-11-2048
Energieklasse	A
Verwarming	stadsverwarming
Bouwjaar CV-ketel	-
Warmwater	stadsverwarming

- ✓ Royaal en duurzaam gebouwd 4-laags herenhuis met garage, tuin aan het water, twee moderne badkamers en een luxe keuken. Ook heeft de woning een gemeenschappelijk vlonderterras boven de overdekte parkeergarage waar kinderen naar hartenlust veilig kunnen spelen.
- ✓ De woning is voorzien van 16 zonnepanelen;
- ✓ Oplevering indicatie okt/nov 2026.

Via de overdekte parkeerplaats kom je de woning binnen. De parkeerplekken op de parkeerplaats zijn voor openbaar gebruik door bewoners en gasten. In de entreehal bevinden zich de garderobe, de moderne toiletruimte met toilet en fontein en de trapopgang naar de eerste etage. Tevens is er toegang tot de garage van 17m². De garage is voorzien van een elektrische garagedeur, de aansluitingen voor de wasapparatuur en de meterkast.





Achter de garage is een multifunctionele ruimte van 24m² welke nu in gebruik is als werkkamer/ thuisbioscoop. Deze ruimte heeft geen daglichttoetreding, maar biedt veel mogelijkheden gezien het ruime oppervlak. Via deze ruimte is een ruime bergkast bereikbaar.



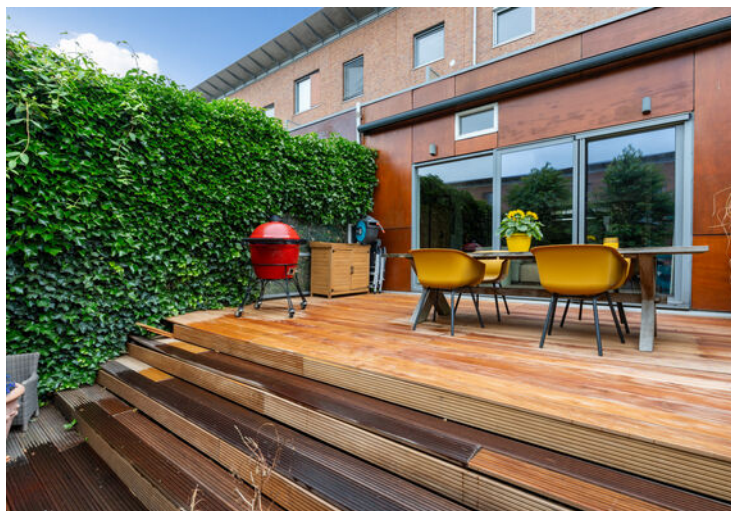
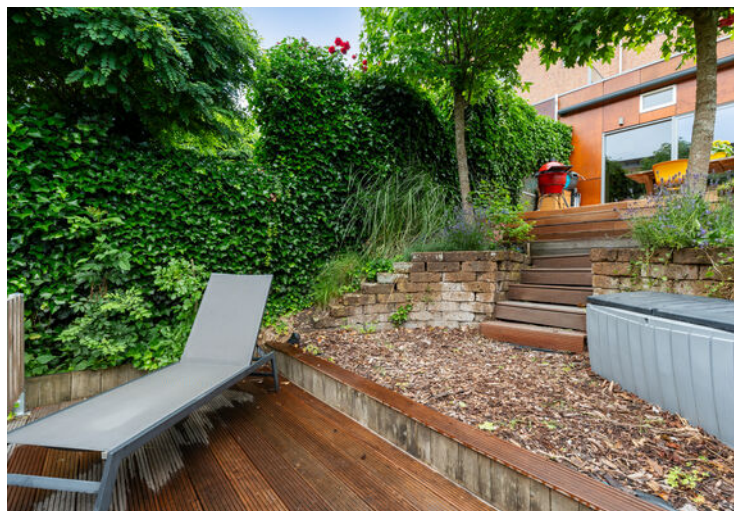


1e etage

Op de eerste etage bevindt zich de living, van 65m² groot. De woonkamer heeft een mooie kamerbrede schuifpui naar de achtertuin en een visgraat pvc-vloer in een lichte kleur. De split-level indeling van de woonkamer en woonkeuken zorgen voor een speels en ruimtelijk effect.

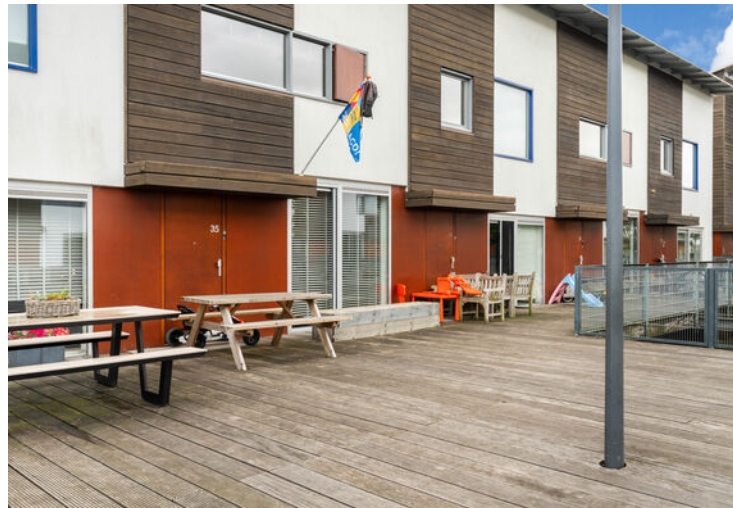


De tuin is modern aangelegd, is verdeeld in diverse terrassen en heeft een ligging aan het water. Door de ligging op het zuidwesten heb je gedurende het grootste gedeelte van de middag en avond zon. Door de beschutte ligging aan het water aan de achterzijde biedt deze tuin veel rust.



Een halve etage hoger ligt de ruime woonkeuken. Deze keuken is uitgerust met een ruime hoekopstelling en een separate kastenwand en biedt plaats aan een royale eettafel. Er is zeer veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, een magnetron, een vaatwasser, een ruime koelkast en een separate vriezer. Ook is er een kokend waterkraan en een wijnklimaatkoelkast. De keuken heeft een hoogwaardig hardstenen aanrechtblad.

Via een schuifpui is er vanuit de keuken toegang tot het gemeenschappelijke wandeldek.



2e etage

Op de 2e etage vind je twee ruime slaapkamers en de eerste badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is 15m² en heeft een deur naar het balkon van 14m². Ook heeft deze kamer airconditioning. De slaapkamer aan de voorzijde is 12m². De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een toilet en een fraai wastafelmeubel met waskom en spiegel.



3e etage

Op de 3e etage bevinden zich de ouderslaapkamer en de tweede badkamer.

De ouderslaapkamer is ca. 15m² en is voorzien van airconditioning en sunscreens.

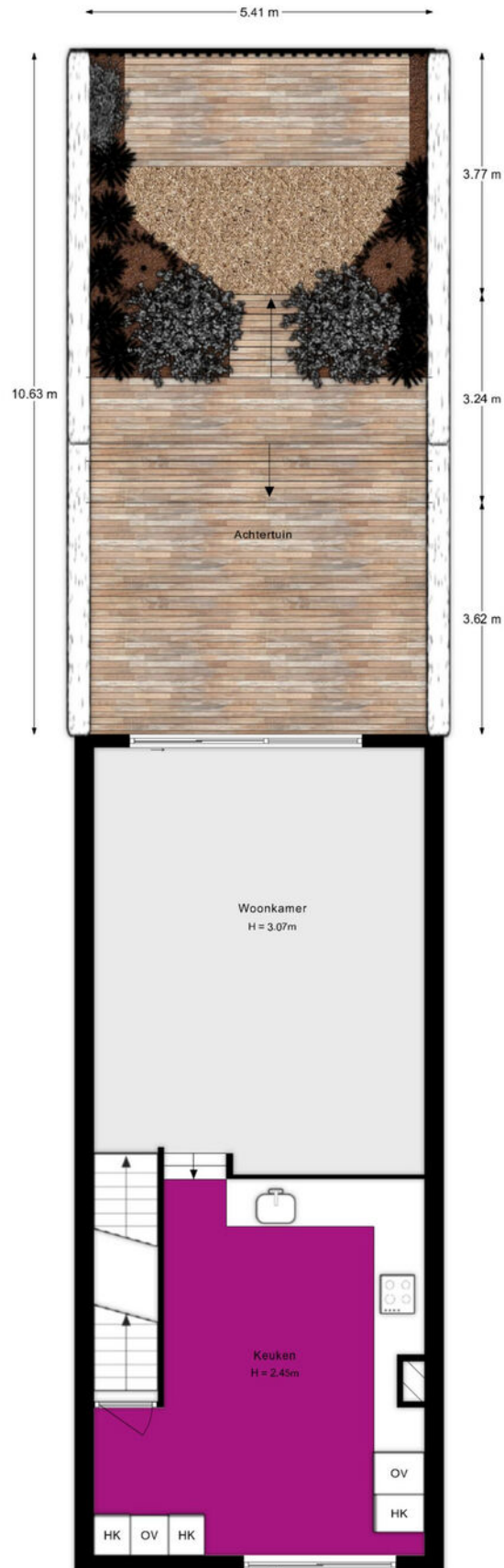
De 2e badkamer is eveneens uitgevoerd met een inloopdouche, een toilet en een fraai wastafelmeubel met waskom en spiegel.

Op deze etage is een grote bergruimte welke kan worden ingericht als inloopkast.





Plattegrond



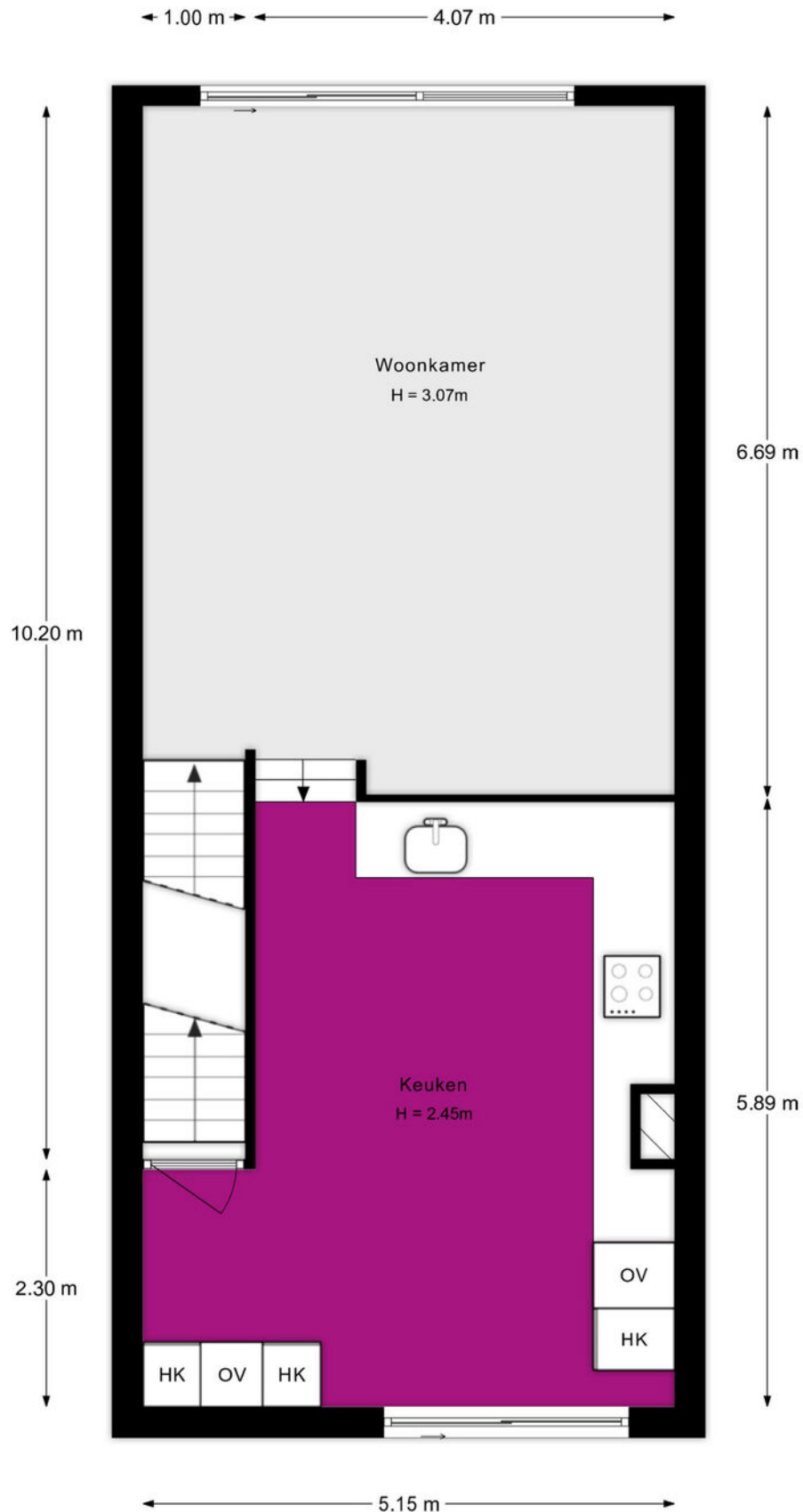
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



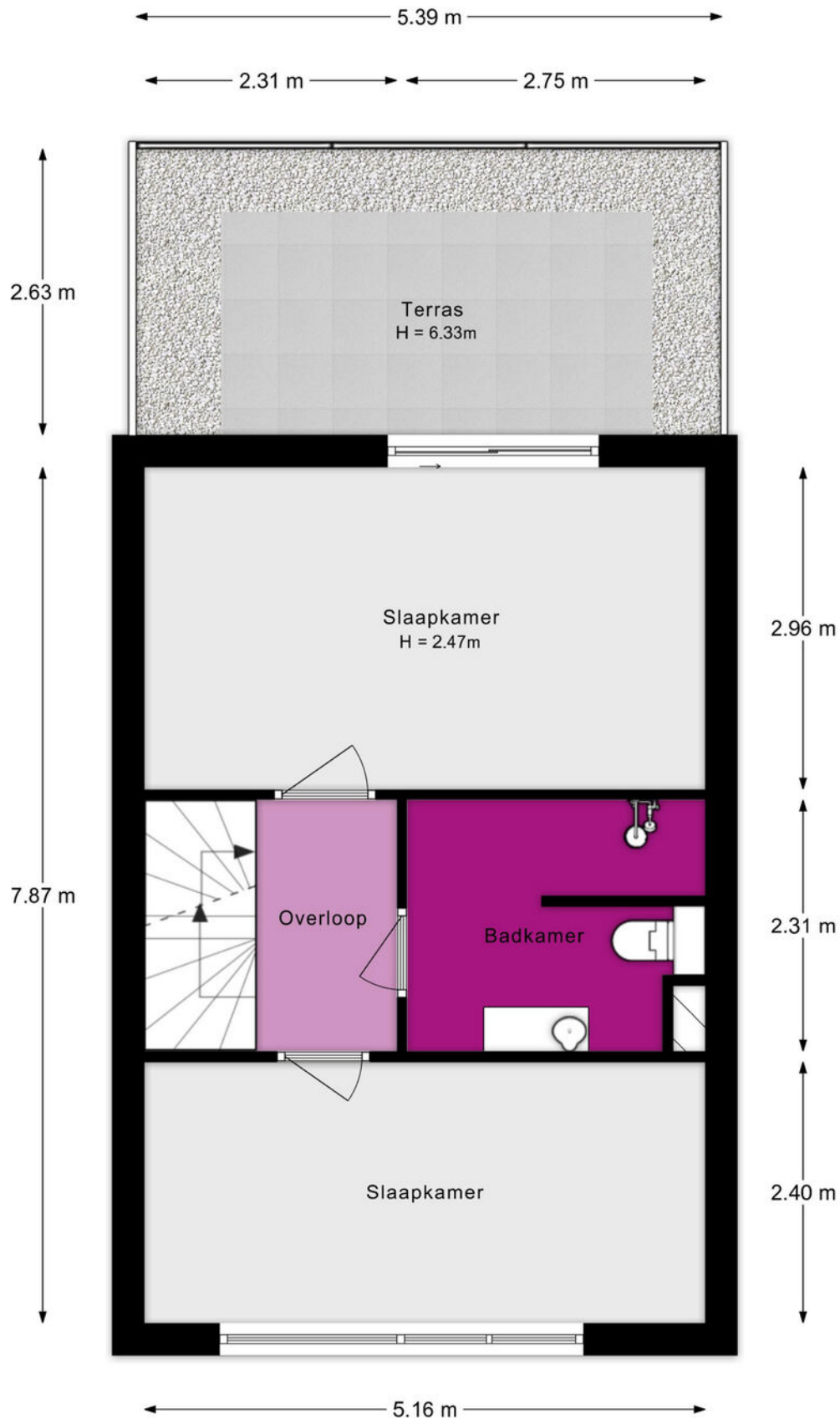
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



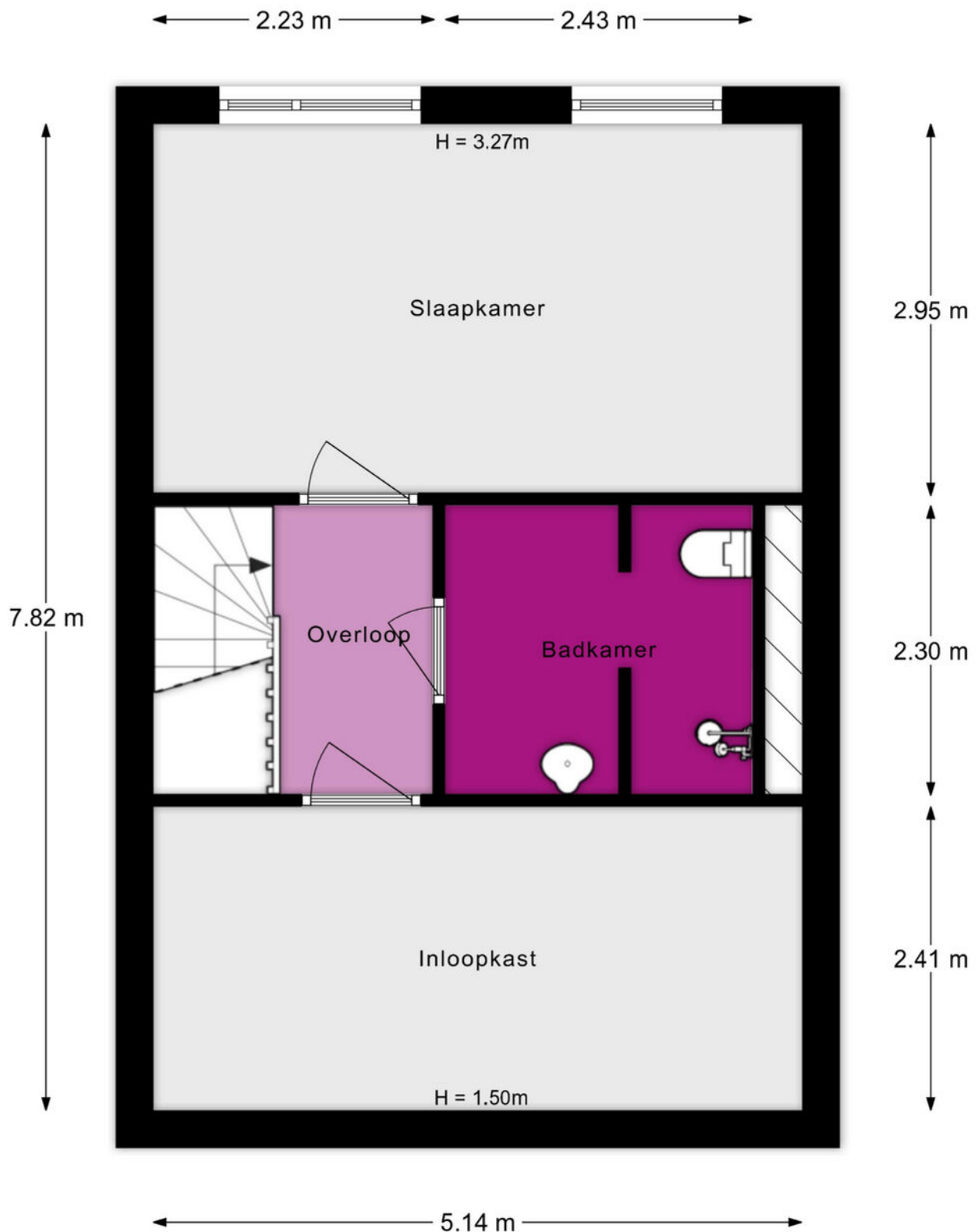
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



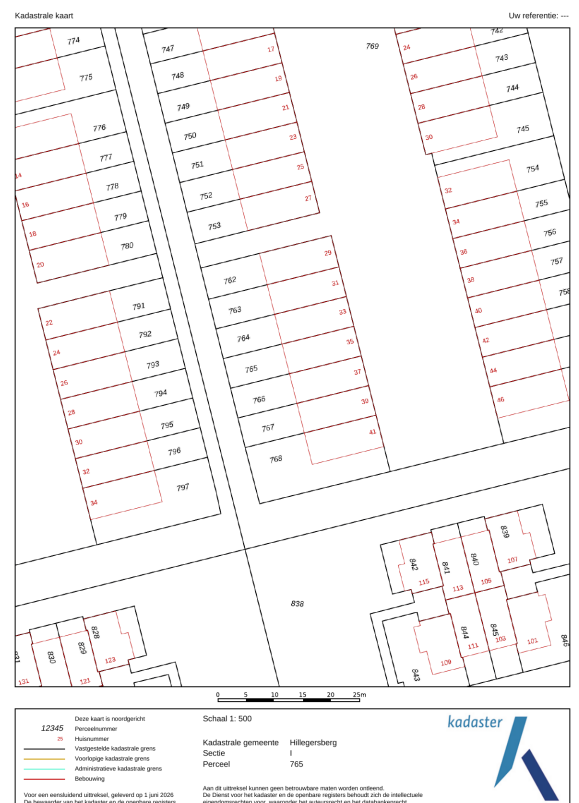
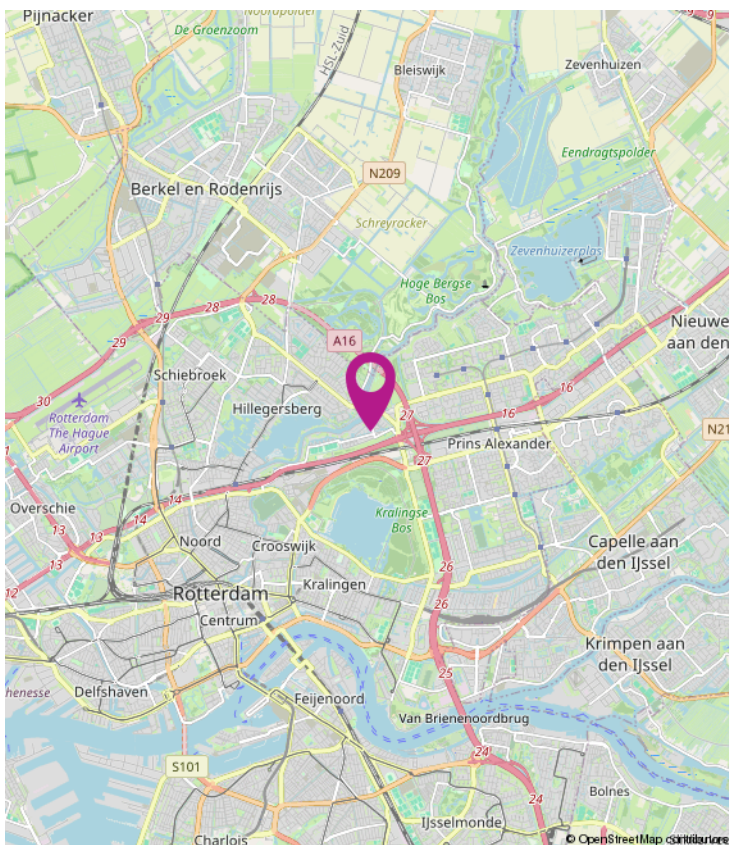
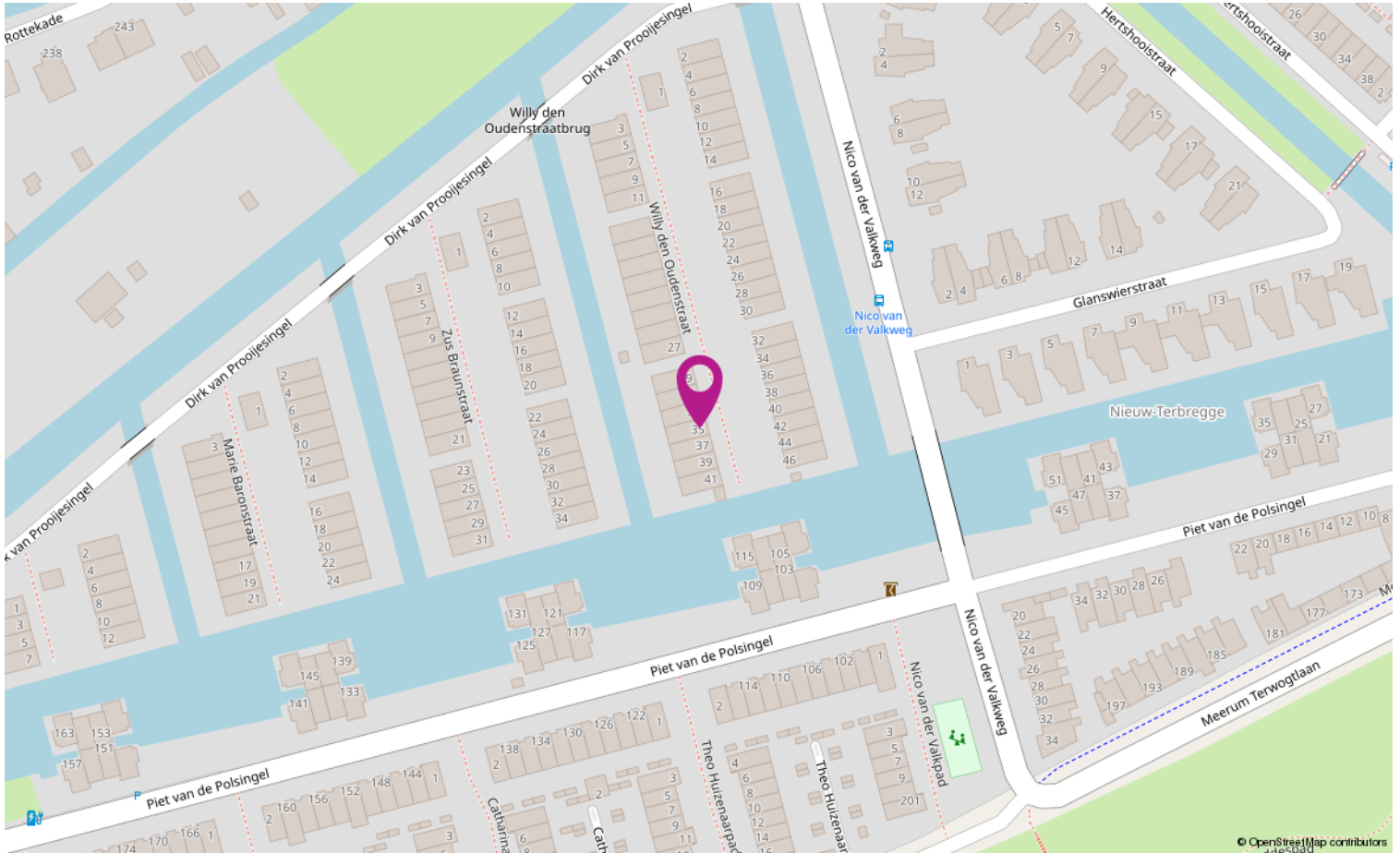
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie



Wonen in Rotterdam

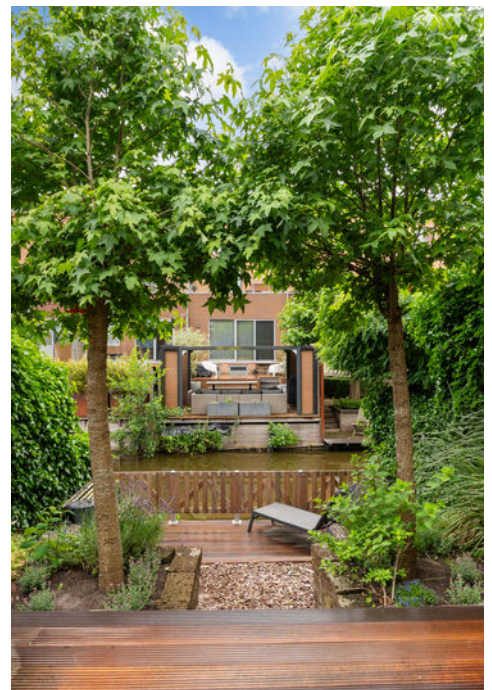
Is een mooie stad! Rotterdam is een stad vol leven en cultuur, en er is altijd wel iets te doen of te zien! Rotterdam is de op één na grootste stad van Nederland met een bevolking van 588.490 inwoners. De stad heeft de grootste haven van Europa en is een belangrijk knooppunt voor internationale handel en transport.

Rotterdam staat bekend om zijn opvallende architectuur, zoals de Erasmusbrug en de Markthal, en heeft een rijke geschiedenis en cultuur. De stad biedt ook veel kunst en cultuur, waaronder het Museum Boijmans Van Beuningen, de Kunsthal en het Nederlands Fotomuseum. Rotterdam is een levendige stad met veel evenementen en festivals, zoals het International Film Festival Rotterdam.

Of je nu een liefhebber bent van architectuur, kunst, muziek, of gewoon lekker eten, in Rotterdam vind je het allemaal. Bezoek de Erasmusbrug en geniet van het prachtige uitzicht over de stad, of ga naar de Markthal en proef de heerlijke lokale gerechten. Ontdek de rijke geschiedenis van de stad in het Museum Boijmans Van Beuningen, of bewonder de nieuwste tentoonstellingen in de Kunsthal.

Als je overweegt om in Rotterdam te wonen, dan biedt de stad voor elk wat wils, of je nu op zoek bent naar een appartement in het centrum of een gezinswoning in een groene buitenwijk.

Kortom, Rotterdam is een stad die je niet mag missen. Kom en ontdek deze bruisende stad vol leven en cultuur!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kamers. 1 verd.	X		
- Kasten bove verdiepingen garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Heb je interesse?

Bedankt voor je belangstelling. Wij zijn benieuwd naar je reactie!

Mede namens de verkoper willen wij je hartelijk bedanken voor je belangstelling voor dit huis. Voor de verkoper en voor ons kan je commentaar op het huis nuttige informatie zijn. Wil je ons vertellen wat je van het huis vindt?

Aanvullende informatie

Wil je meer informatie over het huis dan verstrekken wij je die graag per e-mail. In ons dossier hebben wij o.a. het eigendomsbewijs (waarin evt. erfdienstbaarheden zijn opgenomen die worden opgelegd aan de volgende eigenaar) en de door de verkoper(s) ingevulde vragenlijst. Bij appartementen zijn ook de akte en het reglement van splitsing, de stukken van de Vereniging van Eigenaars en het huishoudelijk reglement van belang.

Informatieplicht verkoper

De verkoper is wettelijk verplicht melding te maken van alle aan hem bekende aspecten die van invloed kunnen zijn op jouw aankoopbeslissing. Een eventuele opsomming van gebreken betekent niet dat de eigenaar of makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Na de koop komen eventuele gebreken voor jouw rekening tenzij je kunt aantonen dat de verkoper deze bewust verzwegen heeft.

Onderzoeksplicht koper

Wij gaan er vanuit dat je voor je een bod uitbrengt, onderzoek verricht naar alle aspecten die voor jou van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden en een gesprek met een hypotheekadviseur. Tevens wijzen wij je op de mogelijkheid een bouwkundige of aankoopmakelaar in te schakelen. De kosten hiervan komen voor jouw rekening.

Deze woning is gemeten conform de Meetinstructie (NEN2580)

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de afmetingen. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bieding

Een bod uitbrengen kan zowel schriftelijk als telefonisch. Een bod dient minimaal te bestaan uit een koopsom en een opleveringsdatum. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering of bouwkeuring) en aanvullende voorwaarden kunnen alleen in de koopovereenkomst worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Kosten koper

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Deze kosten, die bij de notaris in rekening worden gebracht, bestaan uit de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notaris- en kadasterkosten. Kosten die verband houden met de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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 koopovereenkomst door beide partijen is 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 niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Een overeenkomst wordt door ons vastgelegd in een modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen (max. 6 weken na het sluiten van de overeenkomst) verlangen wij van de koper een zekerheidsstelling van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

Een consumentkoper heeft 3 dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst. Op deze bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze schrijft voor dat minimaal 2 van de 3 bedenkdagen werkdagen zijn en de bedenktijd met 1 dag verlengd wordt als deze in het weekend of op een feestdag eindigt.

Onze werkzaamheden

De eigenaar heeft ons opdracht gegeven om de verkoop van deze woning te verzorgen. Voor jou als koper zijn hier uiteraard geen kosten aan verbonden. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken (NVM).

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld. Hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor de juistheid van deze informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Ons team

**Sander van Esch**

Woningadviseur

010-25 80 180 / 06-15 25 24 30
sander@vansantenmakelaars.nl

Marieke van Santen

Directeur/ eigenaar
Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen en bedrijfspanden

06-24 58 66 58
marieke@vansantenmakelaars.nl

Cees van Santen

Directeur/ eigenaar

06-22 56 64 63
cees@vansantenmakelaars.nl

Astrid Stigter-Reinders

Register Makelaar Taxateur (RMT)
voor woningen

06-28 72 93 07
astrid@vansantenmakelaars.nl

Bel ons, mail ons of kom langs! Wij zijn benieuwd wat wij voor je kunnen doen!
Direct contact via Whatsapp 06-14 13 11 51



Capelseweg 3
2907 XA Capelle Aan Den IJssel

Tel: 010 25 80 180
vansanten@vansantenmakelaars.nl

