

TE KOOP

Alerdincksingel 9

Rotterdam



Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Alerdincksingel 9, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karaktervol, duurzaam en instapklaar wonen aan een singel

Ben je op zoek naar een verrassend ruime, compleet vernieuwde eengezinswoning waar je zo in kunt trekken? En droom je van een groene, kindvriendelijke omgeving met alle denkbare voorzieningen op loopafstand? Dan is deze prachtige woning uit 1983 met een woonoppervlakte van 118 m² precies wat je zoekt.

Met maar liefst 3 woonlagen, 4 ruime slaapkamers, energielabel A én een grondige verduurzaming en verbouwing in 2022, biedt dit huis het ideale fundament voor gezinnen, starters én doorgroeiers.

Duurzaamheid en hoog wooncomfort (Energietabel A)

Hier woon je zorgeloos, energiezuinig en helemaal klaar voor de toekomst. Het energielabel A is geldig tot



Woningbrochure: Alerdincksingel 9, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

2036. In 2022 is de woning op grote schaal verduurzaamd:

Isolatie & Kozijnen: Alle kozijnen zijn vervangen door onderhoudsarme kunststof kozijnen met dubbel glas. Ook het voordeurkozijn én de voordeur zijn volledig vernieuwd. In de kruipruimte is hoogwaardige bodemisolatie aangebracht met behulp van HR++ isolatieparels.

Zonnepanelen & Stoppenkast: Het dak is voorzien van nieuwe dakbedekking en de stoppenkast is in 2022 vernieuwd ten behoeve van de installatie van 6 zonnepanelen (400 Wp per stuk) met eigen micro-omvormers.

Verwarming & Sanitair: De CV-ketel is in 2020 vervangen door een krachtige Remeha Tzerra ACE 39C CW5, inclusief een handige eTwist thermostaat en een vuilfilter ter bescherming van de installatie. De mechanische ventilatie is in 2022 vernieuwd en ook de rioolbuizen zijn in 2021 preventief vervangen.

Binnenkijken: Sfeervol, stijlvol en praktisch

Bij binnenkomst op de begane grond valt meteen de luxe afwerking op. De vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming (welke alvast is voorbereid op vloerverkoeling) en is strak afgetopt met een stijlvolle plak-PVC vloer in Hongaars visgraatmotief.

De woonkamer heeft een unieke uitstraling dankzij de in 2022 geplaatste glazen achterwand. Via de grote openslaande deuren stroomt het daglicht rijkelijk binnen en loop je zo de tuin in.

Ruimte op de verdiepingen: Met 3 volwaardige woonlagen biedt het huis alle ruimte. De eerste etage en de zolder zijn in 2022 afgewerkt met strak kliklaminaat. In totaal telt de woning 5 kamers, waarvan 4 ruime slaapkamers. Ideaal als kinderkamer, royale master bedroom of rustige thuiswerkplek. Daarnaast is er een aparte ruimte voor de

wasmachine.

Luxe badkamer en toilet (2022): De badkamer en het toilet op de begane grond zijn in 2022 volledig vernieuwd met hoogwaardige materialen. De badkamer is uitgerust met een Sealskin inloofdouche, messing regendouche, een natuurstenen wasbak met bijpassende messing kraan en een Instamat hoogrendement designradiator (die tevens dienst doet als handdoekverwarming).

Zonnige tuin op het westen (55 m²) mét eigen fruit en berging

Via de openslaande deuren in de woonkamer stap je direct de 55 m² grote achtertuin in. Dankzij de gunstige ligging op het westen geniet je hier van 's middags tot 's avonds laat van de zon. In 2023 is er een gloednieuwe schutting geplaatst, wat zorgt voor veel privacy. De tuin is bovendien handig bereikbaar via een achterom en beschikt ook over een berging van 6 m².

Als letterlijke kers op de taart, staat er een prachtige, volwassen kersenboom in de tuin die elk jaar rijkelijk kersen geeft. En alsof dat nog niet genoeg is voor de liefhebber, groeit er ook een charmante kleine vijgenboom. Zo pluk je straks letterlijk de vruchten van je eigen tuin tijdens een zonnige zomermiddag.

Toplocatie met uitstekende bereikbaarheid

De woning ligt aan een pittoreske singel in een rustige en kindvriendelijke buurt.

Natuur & Recreatie: Zin in een wandeling? Binnen 15 minuten lopen sta je bij de Nieuwe Maas of wandel je heerlijk door het bos.

Voorzieningen: Voor de dagelijkse boodschappen loop je in 10 minuten naar het winkelcentrum. In de directe omgeving vind je meerdere basisscholen en kinderopvangen.

Bereikbaarheid: Binnen 5 minuten rijden bereik je

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

diverse belangrijke snelwegen. Parkeren is géén probleem: er zijn ruim voldoende gratis openbare parkeerplaatsen én laadpalen in de buurt.

Digitale voorzieningen: De woning beschikt over een actieve glasvezelaansluiting op het Odido-netwerk én de voorbereiding voor een KPN-glasvezelaansluiting is al aanwezig.

Financiële pluspunten & Garanties

Zorgeloos wonen betekent ook dat de financiën en garanties op orde zijn:

Erfpacht: De erfpacht is langdurig afgekocht tot maar liefst 2055.

VVE: Er is sprake van een zeer actieve Vereniging van Eigenaren met een lage bijdrage van slechts € 120 per jaar.

Overdraagbare garanties: Je koopt dit huis mét geruststelling dankzij de diverse mee-overdraagbare garanties:

Vloerverwarming (buizen): 30 jaar garantie (geïnstalleerd in 2023)

Bodemisolatie: 5 jaar garantie (geïnstalleerd in 2022)

Mechanische ventilatie: 5 jaar garantie (geïnstalleerd in 2022)

Brauer regendouche: 5 jaar garantie (geïnstalleerd in 2022)

Sealskin douchewand: 5 jaar garantie (geïnstalleerd in 2022)

Instamat radiator: 5 jaar garantie (geïnstalleerd in 2022)

Belangrijkste kenmerken samengevat:

Bouwjaar: 1983 (grondig verbouwd/verduurzaamd in 2022)

Woonoppervlakte: 118 m²

Aantal kamers: 5 (waarvan 4 ruime slaapkamers en een aparte wasruimte)

Energie label: A (geldig tot 2036)

Tuin: 55 m² op het westen met fruitbomen (kersen- en

vijgenboom), nieuwe schutting (2023) en achterom Verwarming: Remeha Tzerra ACE 39C CW5 (2020) + vloerverwarming met Hongaarse visgraat PVC Zonnepanelen: 6 stuks à 400 Wp met micro-omvormers (2022)

Kortom: Een uiterst compleet, energiezuinig en sfeervol gezinshuis waar luxe, comfort én eigen oogst samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen!





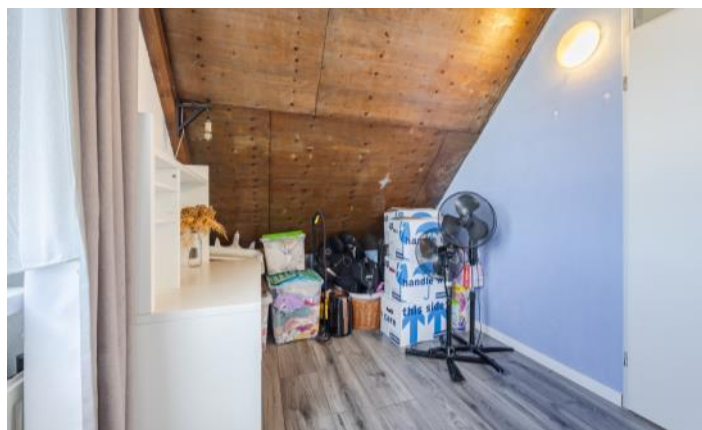






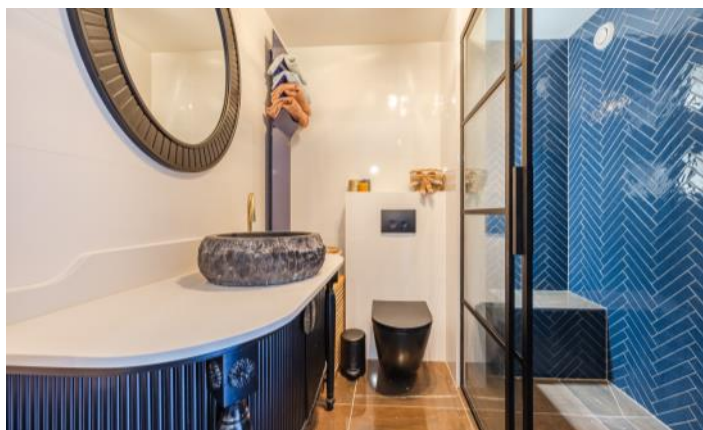








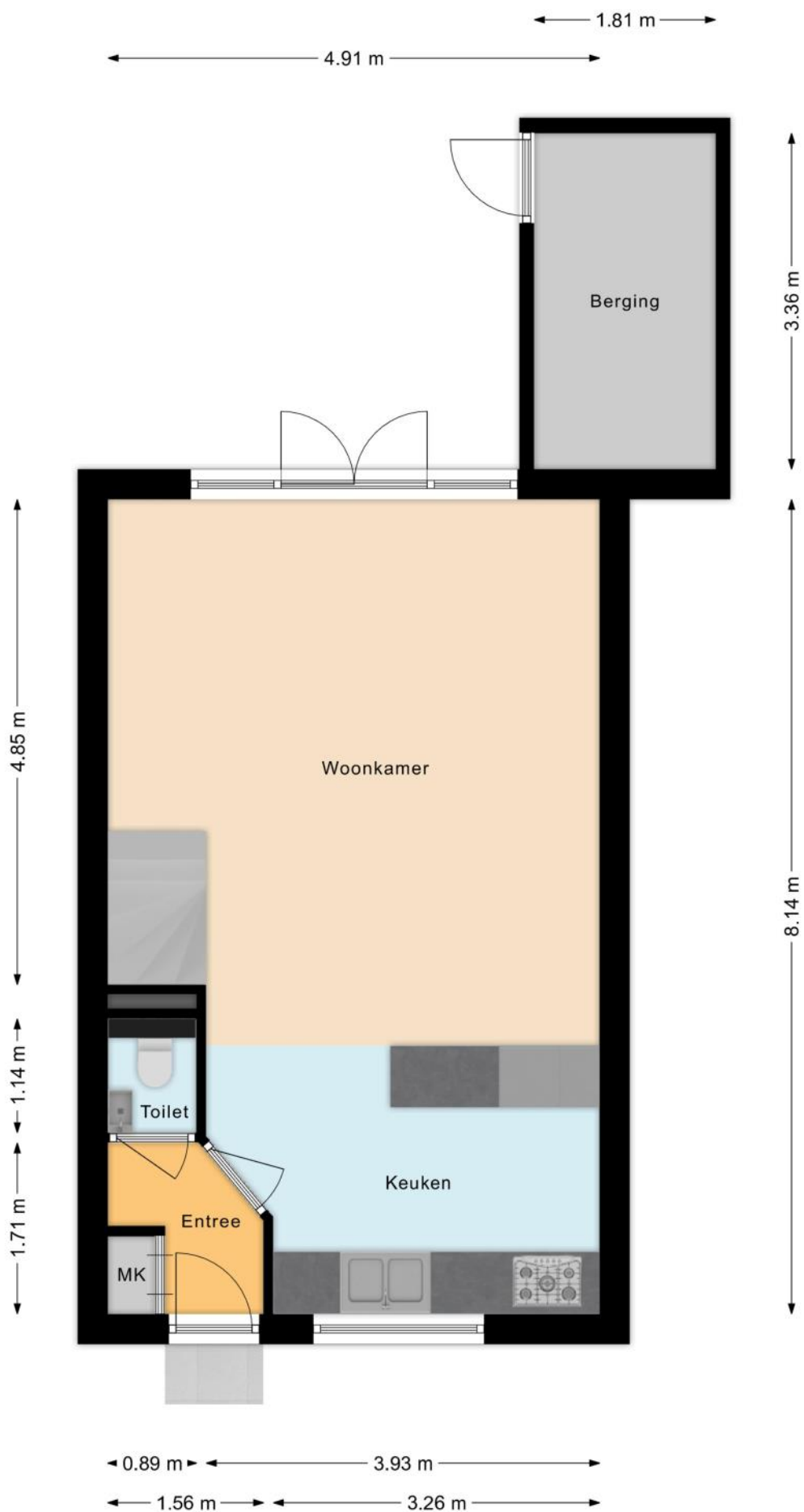
FOTO'S



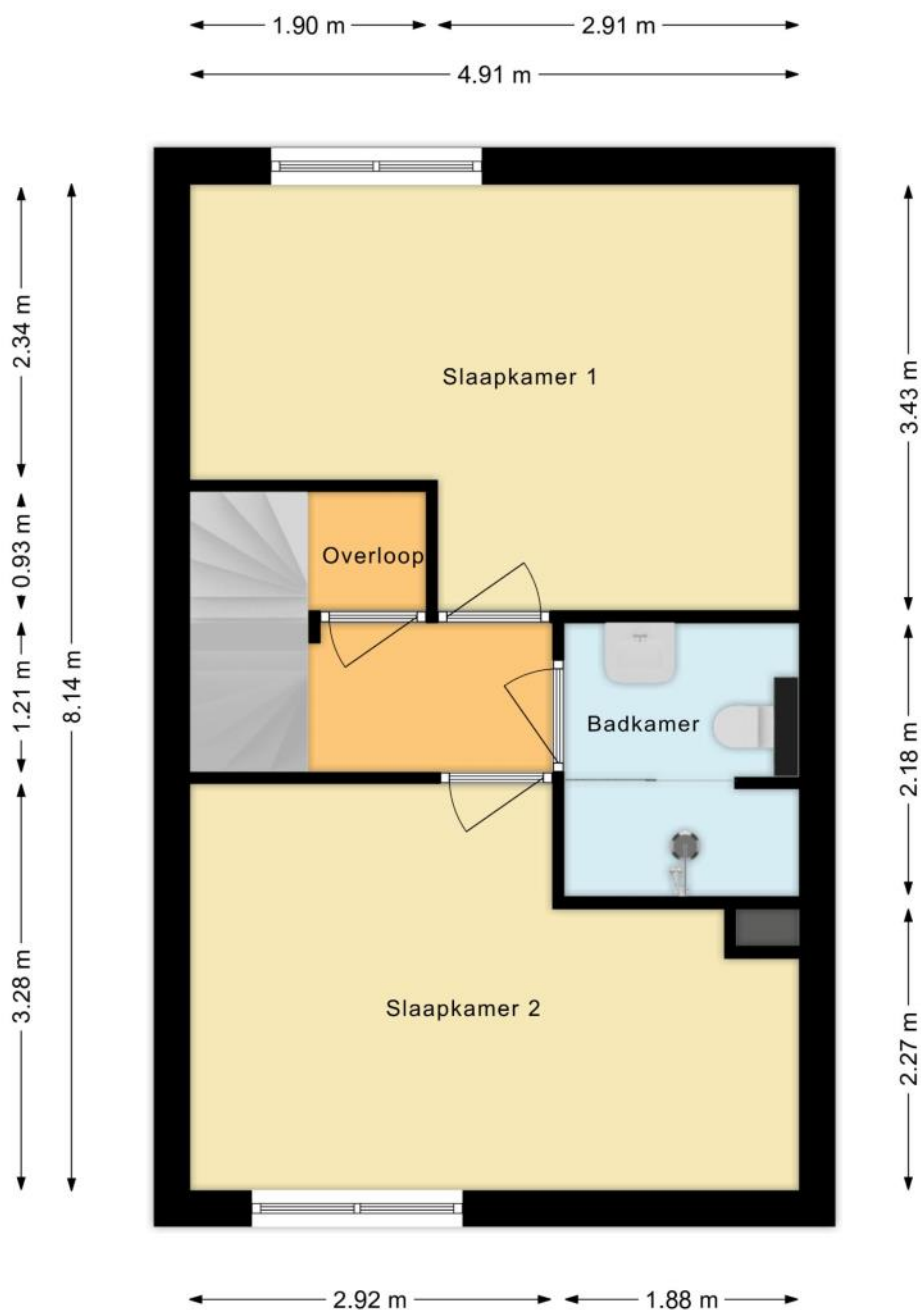




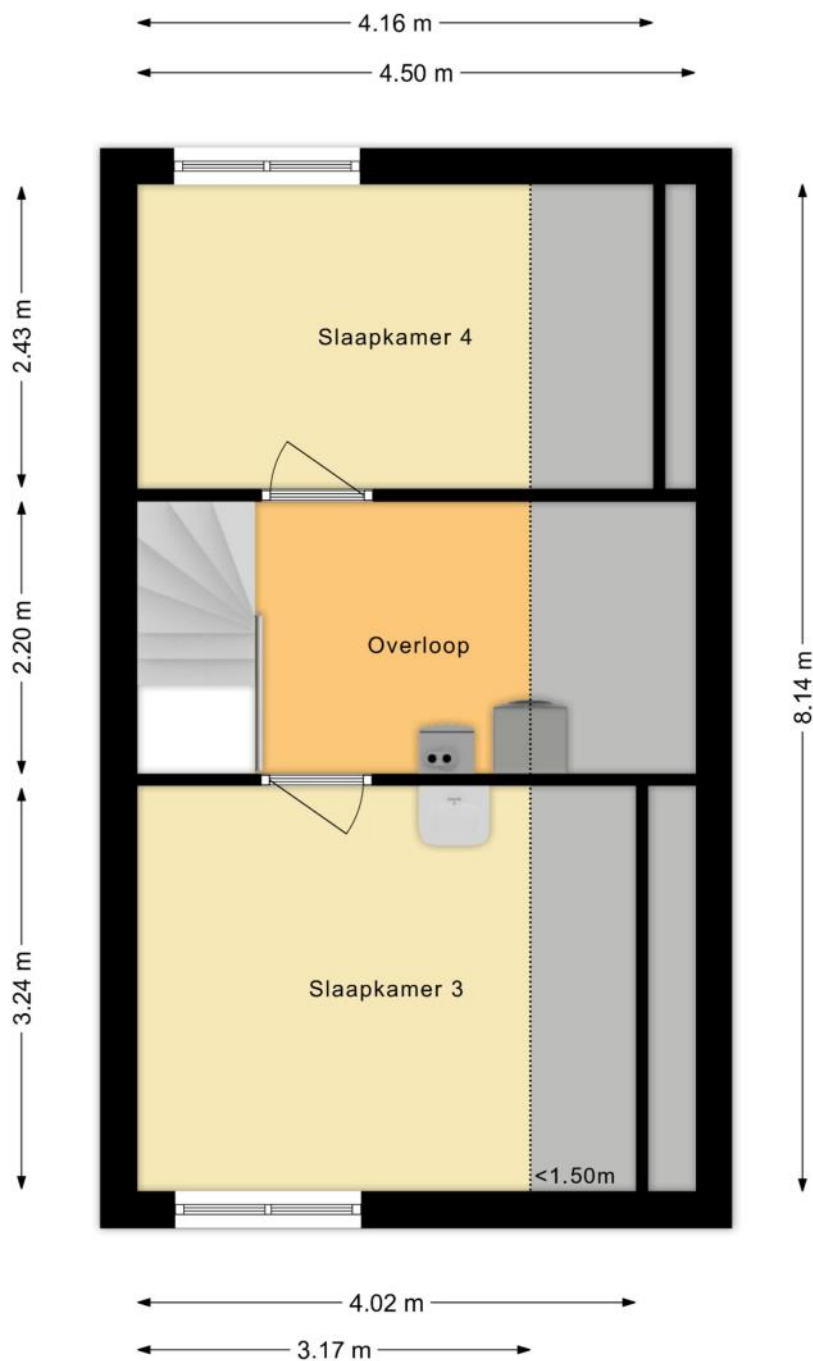
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1983
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	382 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	106 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	55 m ² (11m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

IJsselmonde F 2297

Oppervlakte	118 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmonde

Sectie F

Perceel 2297

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.