

TE KOOP

Reggestraat 73

Ridderkerk



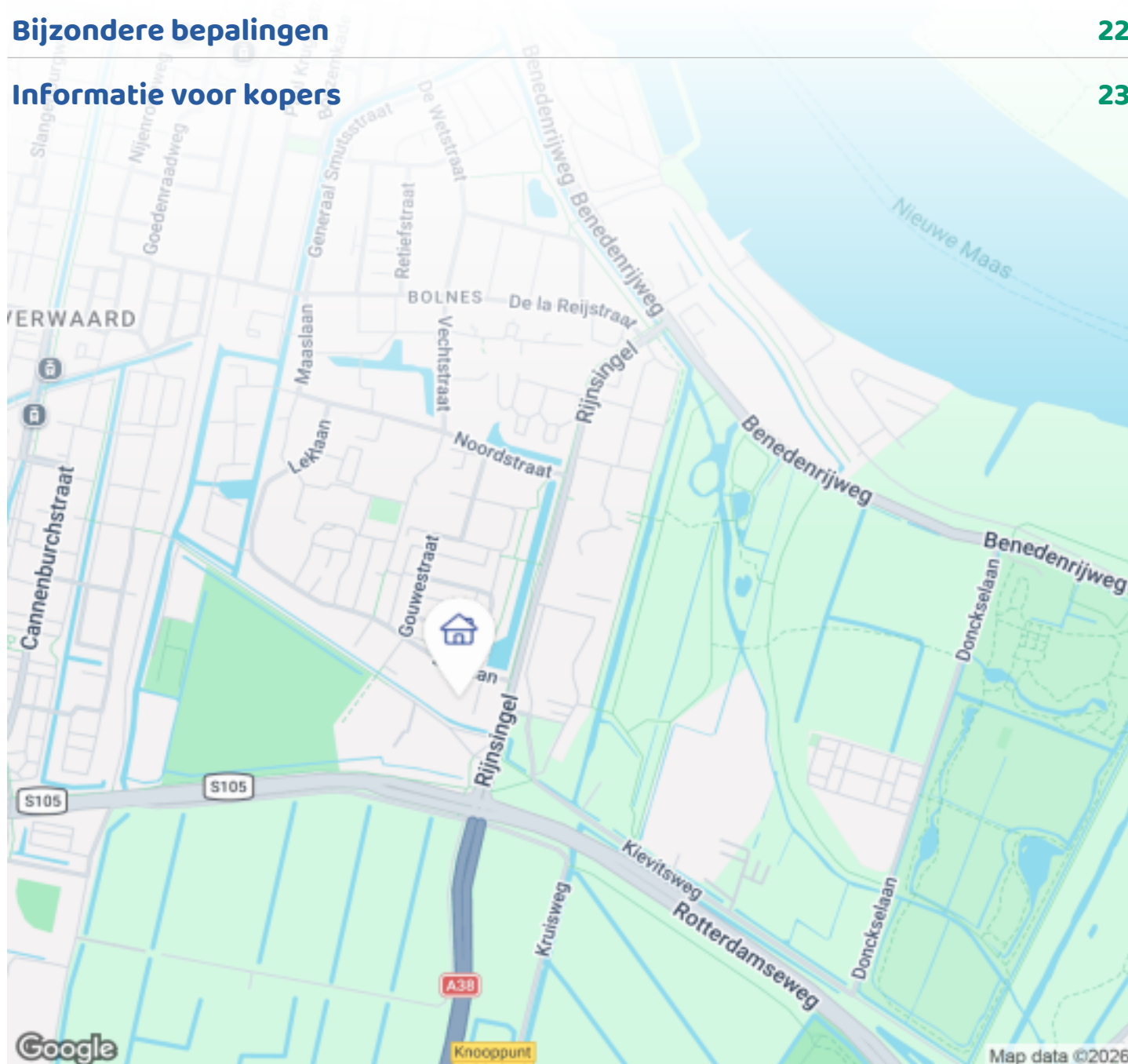
Vraagprijs

€ 299.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Reggestraat 73, Ridderkerk

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

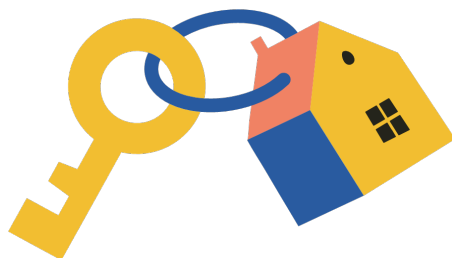
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen op hoogte met een prachtig vrij uitzicht over Bolnes en richting de skyline van Rotterdam!

Op de negende verdieping van een verzorgd appartementencomplex met lift ligt dit moderne en instapklare 2-kamer hoekappartement. Dankzij de gunstige hoekligging, het royale balkon rondom van circa 20 m², de grote raampartijen en de aangename zonligging geniet je hier dagelijks van veel licht, ruimte en wooncomfort.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking van het appartement op. De strak afgewerkte woonkamer met airconditioning vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de moderne keuken. Verder beschikt het appartement over een ruime slaapkamer, een moderne badkamer, een separaat toilet en een praktische bergkast met aansluiting voor wasmachine en droger en de opstelling van de elektrische boiler.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Comfortabel wonen op een centrale locatie? Dat kan in dit modern afgewerkte appartement. Winkelcentrum De Werf - Bolnes ligt op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen. In de directe omgeving vind je diverse scholen, sportfaciliteiten, recreatiemogelijkheden en openbaar vervoer. Rondom het appartementencomplex is bovendien gratis parkeergelegenheid en zijn er laadpunten voor elektrische auto's aanwezig. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15, A16 en A38 zijn Rotterdam en omliggende steden uitstekend bereikbaar. Bovendien ben je met de auto, fiets of het openbaar vervoer snel in het centrum van Rotterdam.

Een ideale woning voor mensen die comfortabel willen wonen op een centrale locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik en een prachtig vrij uitzicht.

INDELING

Begane grond:

Moderne centrale entree met cameratoezicht, intercom, bellentableau en brievenbussen. Toegang tot twee liften, het trappenhuis en de bergingen in de onderbouw. Eigen berging van circa 5 m².

9e verdieping:

Entree, hal met garderoberuimte en praktische bergkast met aansluiting voor wasmachine en droger en opstelling van de elektrische boiler. Modern, volledig betegeld toilet met hangcloset en fonteintje. Moderne badkamer voorzien van een luxe inloopdouche en een wastafelmeubel met verlichte spiegel met bergruimte.

Woonkamer:

Lichte en strak afgewerkte woonkamer (8,28 x 4,29 m) met airconditioning. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het royale balkon rondom van circa 20 m², met een prachtig vrij uitzicht over Bolnes en richting Rotterdam.

Keuken:

Moderne open keuken in U-opstelling, afgewerkt met een beton- en composiet werkblad en voorzien van

een combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap en een gezellige eetbar met twee krukken.

Slaapkamer:

Ruime slaapkamer (4,29 x 2,79 m) bereikbaar vanuit de hal.

Het gehele appartement is voorzien van een nette laminaatvloer, horren in de slaapkamer en woonkamer en een praktische schuifhordeur van het merk Luxaflex (2024).

Diverse meubels zijn in overleg ter overname beschikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar 2-kamer hoekappartement
- Gelegen op de negende verdieping
- Royaal balkon rondom van circa 20 m²
- Prachtig vrij uitzicht over Bolnes en richting Rotterdam
- Woonoppervlakte circa 62 m²
- Eigen berging in de onderbouw van circa 5 m²
- Airconditioning (2024) in de woonkamer
- Gelegen op eigen grond
- Ruime parkeergelegenheid bij het complex
- Energielabel C
- Houten kozijnen met HR++-beglazing
- Actieve VvE, bijdrage € 193,- per maand, waarvan € 40,- voorschot stookkosten.
- Verwarming via blokverwarming
- Warm water via elektrische boiler (huur, 80 liter)
- Vernieuwde groepenkast (2018)
- Bouwjaar circa 1975
- Oplevering mogelijk op korte termijn

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopinformatie wordt voor eventuele onjuistheden van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard.

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop wanneer zowel verkoper als koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet beschouwd als een ondertekende koopovereenkomst.



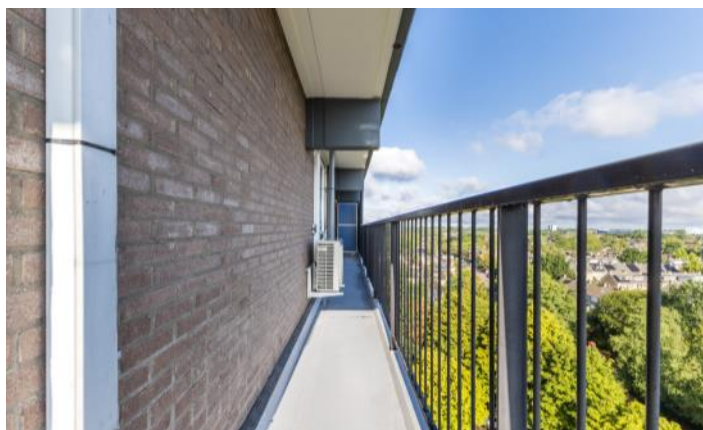


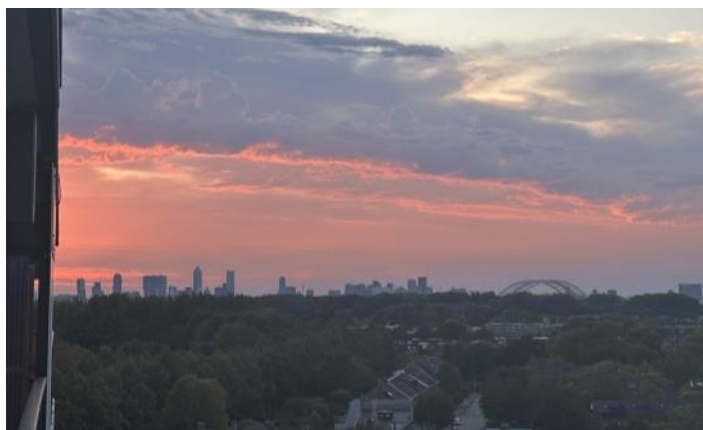




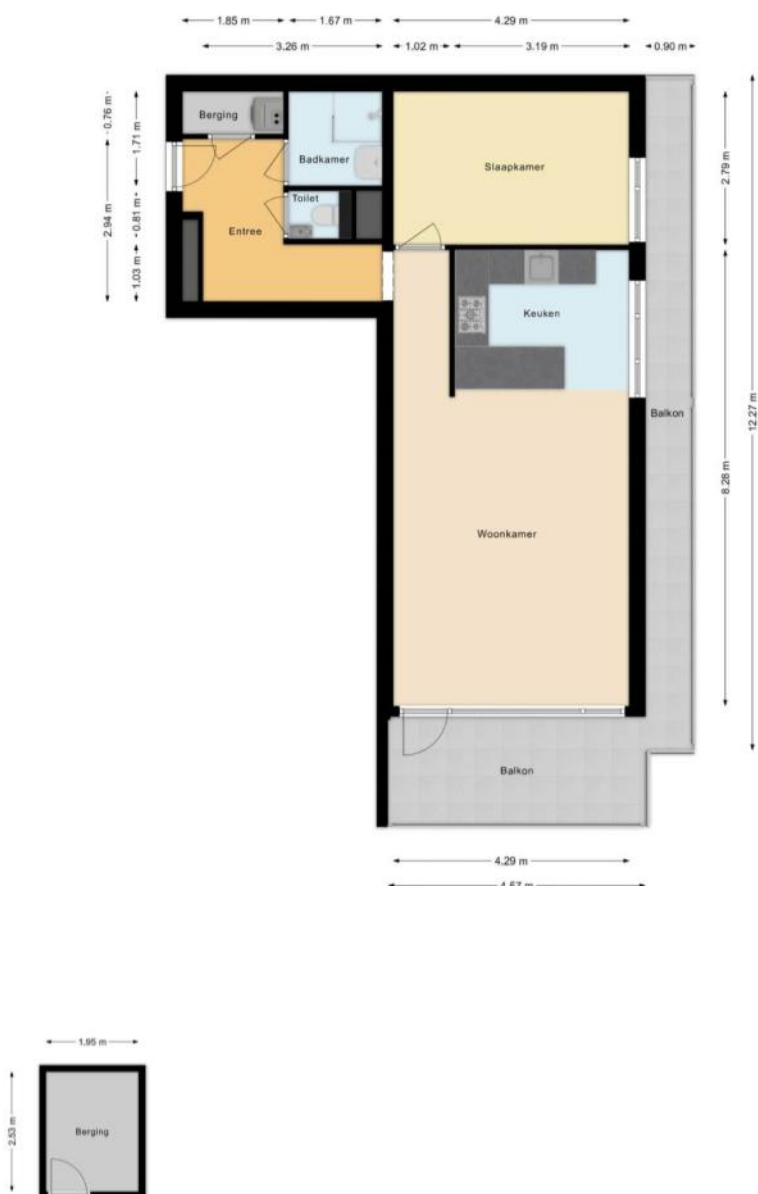








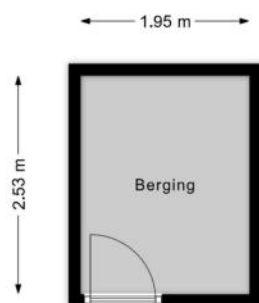




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	212 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	62 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe bergruimte	5 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	9
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Airconditioning, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler huur

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 192 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Ridderkerk G 3538 81

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Barkrukken keuken blijven achter

De TV-meubel en wandrekje (merk XOOON) in de woonkamer en wandrekje slaapkamer blijven achter

IKEA kast en stellingen in de berging blijven achter

Gordijnen slaapkamer ter overname

Vitrages woonkamer ter overname

IKEA Paxkast slaapkamer ter overname

AEG wasmachine uit 2023 ter overname

Eettafel met vier stoelen woonkamer ter overname



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

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.