

# Rotterdam

Zestienhovensekade 379



te>koop>

Vraagprijs  
€ 375.000,- k.k.





# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam 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.



**Lucas>**  
**van der Knaap>**

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41  
lvanderknaap@vanherk.nl



# Omschrijving

## SFEERVOL EN ENERGIEZUINIG 3-KAMERAPPARTEMENT IN HET GELIEFDE OVERSCHIE

Sfeervol wonen, verrassend veel ruimte én profiteren van lage energielasten? Dit verzorgde 3-kamerappartement, verdeeld over de eerste en tweede verdieping, combineert het karakter van de jaren '30 met het wooncomfort van nu. Met een royale doorzonwoonkamer, twee volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, balkon op het noordoosten en een praktische vliering is dit een woning waar je je snel thuis voelt. En dankzij maar liefst 15 zonnepanelen, een thuisbatterij, energielabel A en airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen, is ook aan duurzaamheid en comfort gedacht.

## RUIME DOORZONWOONKAMER VOL SFEER EN LICHT

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte en licht deze woning biedt. De royale doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor het daglicht prettig door de gehele ruimte valt. De houten vloer, strakke wandafwerking en sfeervolle houtkachel geven het geheel een warme en karaktervolle uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel. Beide gedeelten lopen op natuurlijke wijze in elkaar over en maken de woonkamer bij uitstek geschikt voor zowel ontspannen avonden thuis als lange diners met vrienden en familie. Vanuit de achterzijde kijk je bovendien prettig weg richting het groen en de omliggende bebouwing.

De houtkachel vormt een echte blikvanger in de woonkamer. Het bijbehorende schoorsteenkanaal is in 2025 vernieuwd en is momenteel nog in gebruik.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is uitgevoerd in een moderne, lichte kleurstelling met een warm houten werkblad. De keuken dateert uit 2012 en is voorzien van vernieuwde apparatuur uit 2025. Een verzorgde en praktische ruimte waar je direct mee uit de voeten kunt.

## ENERGIEZUINIG EN GOED ONDERHOUDEN

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Het appartement beschikt over maar liefst 15 zonnepanelen in combinatie met een thuisbatterij en heeft energielabel A. Samen met de Intergas cv-ketel uit 2010 en de aanwezige airconditioning zorgt dit voor een comfortabele en energiezuinige woning.

Op de tweede verdieping zijn airco-units aanwezig die zowel kunnen koelen als verwarmen. Daarmee geniet je tijdens warme zomerdagen van aangename verkoeling en heb je in de koudere maanden de mogelijkheid om de slaapkamers snel en comfortabel bij te verwarmen.

De badkamer is circa vijf jaar geleden vernieuwd en heeft een frisse, moderne uitstraling. De ruimte is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Door de combinatie van moderne voorzieningen en de karakteristieke bouwstijl uit 1936 biedt deze woning precies die aantrekkelijke mix van sfeer, comfort en hedendaags woonplezier.

## TWEE GOEDE SLAAPKAMERS EN EEN PRAKTISCHE VLIERING

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers van prettig formaat. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk-, hobby-

# Omschrijving

of logeerkamer. Dankzij de aanwezige airconditioning zijn beide kamers ook tijdens warme dagen comfortabel.

Een groot praktisch voordeel is de aanwezige vliering. Hier heb je extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Ook buiten is er een fijne plek om van de woning te genieten. Het balkon op het noordoosten is een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie en de eerste zonnestralen.

## RUSTIG WONEN MET ROTTERDAM BINNEN HANDBEREIK

De Zestienhovensekade ligt in een rustige en karakteristieke woonomgeving in Rotterdam-Overschie. Overschie staat bekend om zijn combinatie van groen, karakteristieke bebouwing en de gunstige ligging ten opzichte van zowel het centrum van Rotterdam als de omliggende steden.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver. In de omgeving vind je onder andere winkels, scholen, sportverenigingen en diverse horecagelegenheden. Ook het historische hart van Overschie ligt op korte afstand en draagt bij aan het prettige, bijna dorpse karakter van de wijk.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A13 en A20 ben je snel onderweg richting onder andere Den Haag, Delft en de rest van de Randstad. Rotterdam The Hague Airport ligt eveneens op korte afstand. Reis je liever met het openbaar vervoer of de fiets? Ook dan is het centrum van Rotterdam goed bereikbaar.

Daarnaast zijn er verschillende parken en groengebieden in de omgeving, waardoor je hier rustig en groen woont zonder afstand te hoeven doen van alle gemakken van de stad.

## KENMERKEN

- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1936;
- Woonoppervlakte ca. 81 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A;
- Royale en lichte doorzonwoonkamer;
- Twee slaapkamers;
- 15 zonnepanelen;
- Thuisbatterij aanwezig;
- Airconditioning met koel- en verwarmingsfunctie;
- Intergas cv-ketel uit 2010;
- Airconditioning uit 2020;
- Moderne badkamer, circa vijf jaar geleden vernieuwd;
- Keuken uit 2012 met vernieuwde apparatuur uit 2025;
- Schoorsteenkanaal vernieuwd in 2025;
- Praktische vliering met extra bergruimte;
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 160,77;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg, kan snel.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Benieuwd of dit sfeervolle en energiezuinige appartement jouw nieuwe thuis kan worden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte,





# Kenmerken



Woonoppervlakte

**81 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1936**



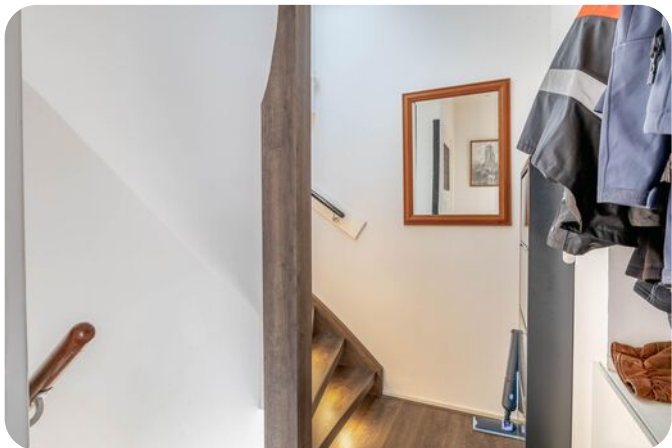
Slaapkamers

**2**

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Soort           | bovenwoning               |
| Type            | appartement               |
| Aantal kamers   | 3                         |
| Woonoppervlakte | 81 m <sup>2</sup>         |
| Inhoud          | 304 m <sup>3</sup>        |
| Bouwjaar        | 1936                      |
| Verwarming      | c.v.-ketel (2010)         |
| Isolatie        | muurisolatie, dubbel glas |





































# Virtueel>bezichtigen>

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





# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Zestienhovensekade 379

## Postcode/plaats

3043 KP Rotterdam

## Sectie/perceel

Sectie B, nummer 5224

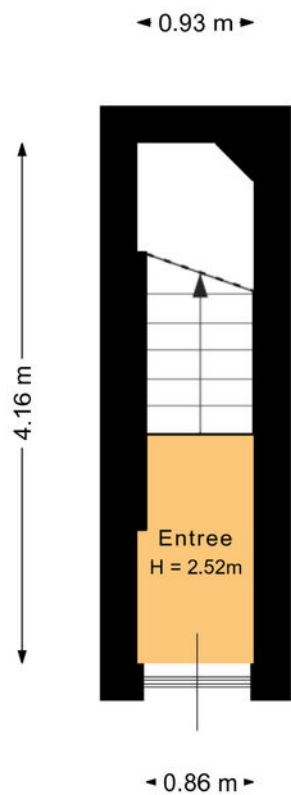
## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

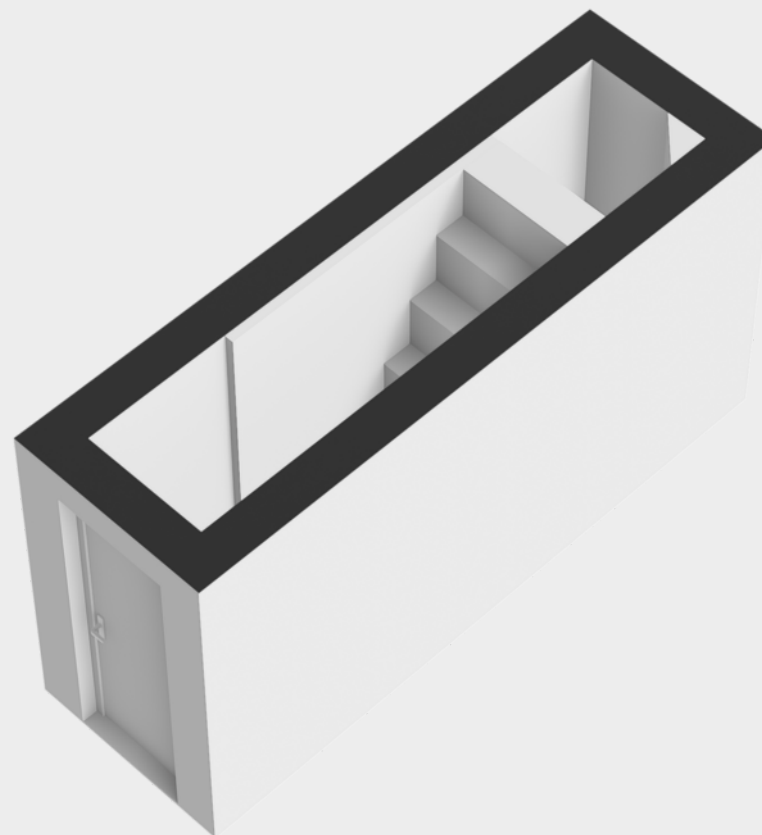




# Plattegrond



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





# Plattegrond

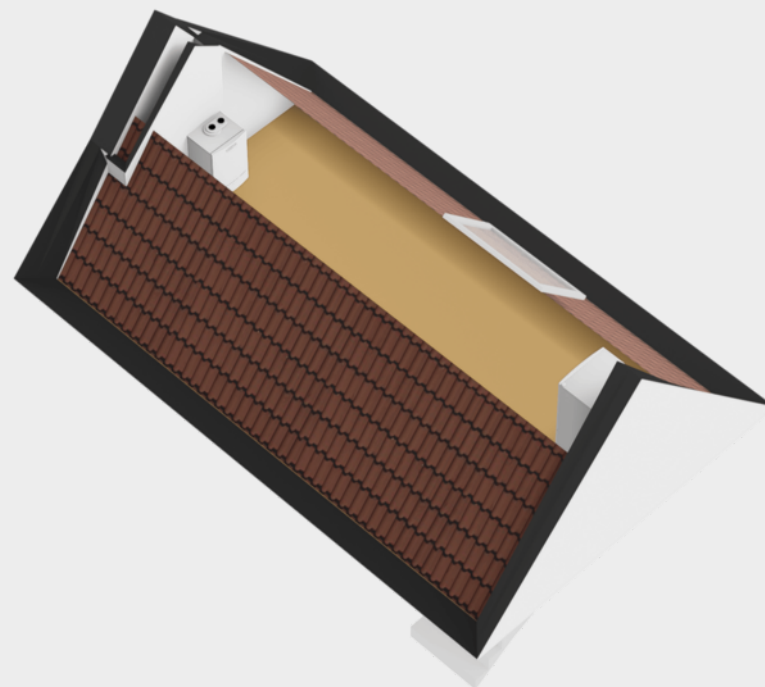
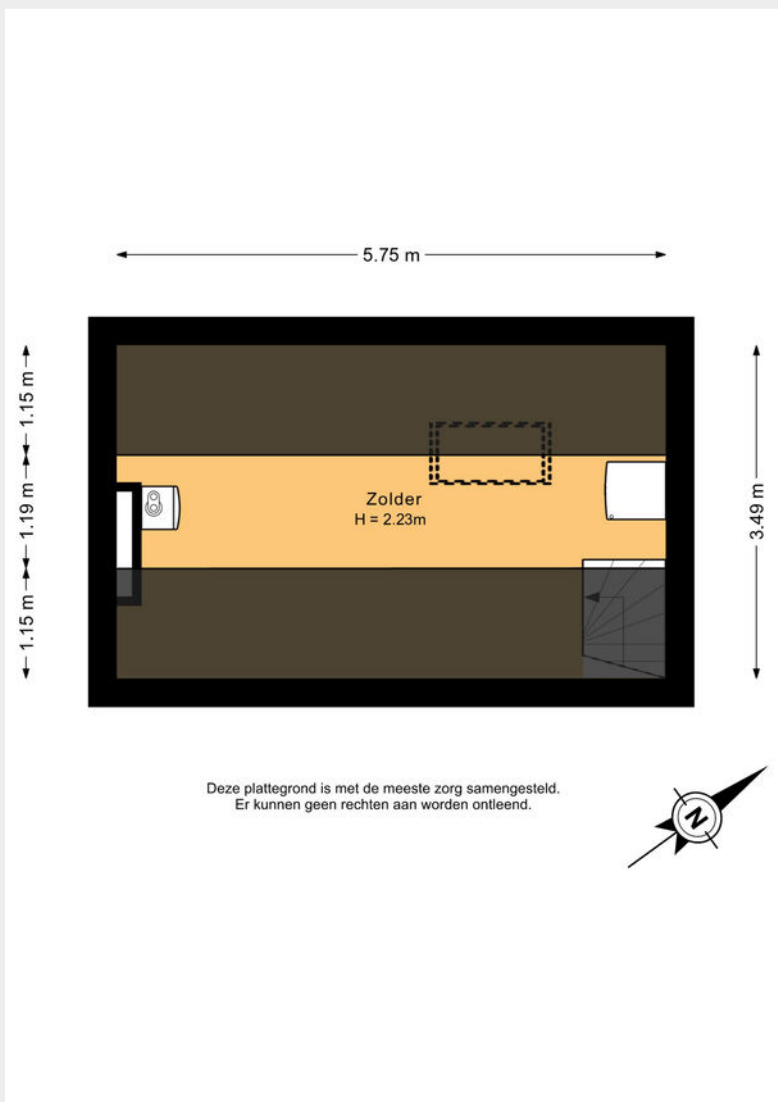




# Plattegrond



# Plattegrond





|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | - afzuigkap                         | X                |             |                 |
| Houtkachel                               | X                |             |                 | - combi-oven/combimagnetron         | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | - koelkast                          | X                |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | - vaatwasser                        | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 | Keukenaccessoires, te weten         |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - close in boiler                   | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |                  |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren   |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - toilet                            | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | - toiletrolhouder                   | X                |             |                 |
| - parketvloer                            | X                |             |                 | - toiletborstel(houder)             | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | Badkamer met de volgende toebehoren |                  |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 | - douche (cabine/scherm)            | X                |             |                 |
| - schilderij ophangstelsysteem           | X                |             |                 | - wastafel                          | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - wastafelmeubel                    | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 | - toilet                            | X                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 | - toiletrolhouder                   | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 | - toiletborstel(houder)             | X                |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 | - Spiegel met verwarming            | X                |             |                 |

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Screens

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Zonnepanelen

X

plafond ventilator slaapkamer

X

thuisbatterij 9.7 Kwh Solaredge

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 Rotterdam en vergoten 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. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. 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  
Oudehoofdplein 4  
3011 TM Rotterdam

010 414 7600  
[rotterdam@vanherk.nl](mailto:rotterdam@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.

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 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.





**Lucas>**  
**van der Knaap>**

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41  
lvanderknaap@vanherk.nl



**Lindsey>**  
**Motz>**

NVM Makelaar

06 30 45 18 89  
lmotz@vanherk.nl



**Rachid>**  
**Akalai>**

NVM Makelaar

06 13 60 24 55  
rakalai@vanherk.nl



**Robin>**  
**Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59  
rhofman@vanherk.nl



**Randal>**  
**Babel>**

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73  
rbabel@vanherk.nl



**Daan>**  
**de Neve>**

Vastgoedadviseur / Commercieel  
Binnendienst Medewerker  
010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Gabrielle>**  
**van der Weel>**

Office manager

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Naomy>**  
**Poot>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@vanherk.nl



**Dirk>**  
**Mostert>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600  
rotterdam@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

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.





# 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 Burgelijk 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>**

010 414 76 00  
[rotterdam@vanherk.nl](mailto:rotterdam@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

