

Rotterdam

Godschalkstraat 88 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 598.000,- k.k.



Welkom>

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.



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73
r.babel@vanherk.nl

Omschrijving

Duurzame instapklare eengezinswoning met 4 slaapkamers, zonnige tuin en energielabel A+++

Een jong huis waar je werkelijk niets meer aan hoeft te doen. Aan de Godschalkstraat 88 B in Rotterdam staat deze uitstekend afgewerkte eengezinswoning uit 2024 met 114 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidoosten, een eigen parkeerplaats en energielabel A+++. De woning is na oplevering met veel zorg ingericht en afgewerkt, waardoor je profiteert van een luxe keuken, moderne badkamer en een sfeervolle tuin. Een ideale plek voor gezinnen die op zoek zijn naar een duurzaam en instapklaar thuis.

EEN HUIS WAAR JE ZO KUNT WONEN

Vanaf het moment dat je binnenkomt valt direct de verzorgde afwerking op. De stijlvolle keramische tegelvloer loopt door over de gehele woning en geeft het huis een rustige, luxe uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Deze is compleet uitgevoerd met diverse Siemens inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, een grote koelkast, een grote vriezer, een combi-oven, inductiekookplaat, vaatwasser en veel kastruimte. De keuken vormt een fijne plek om uitgebreid te koken terwijl je in contact blijft met familie of vrienden aan de eettafel. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde. Er is volop ruimte voor een royale zithoek waar je samen kunt ontspannen, via de woonkamer stap je de fraai aangelegde achtertuin in. Deze ligt gunstig op het zuidoosten en is ingericht met grote terrastegels, groene borders en een sfeervolle houten pergola. Dankzij het zonnescherm geniet je ook tijdens warme zomerdagen comfortabel van het buitenleven.

RUIMTE VOOR HET HELE GEZIN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De kamers zijn strak afgewerkt en bieden volop mogelijkheden als slaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. Aan de achterzijde zijn de ramen voorzien van screens en de hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over Luxaflex-zonwering, wat zorgt voor extra comfort tijdens zonnige dagen. De badkamer is modern uitgevoerd en sluit qua uitstraling mooi aan bij de rest van het huis. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche, een stijlvol



Omschrijving

wastafelmeubel, spiegelkast, designradiator en een tweede toilet. Dezelfde hoogwaardige tegelafwerking als in de toiletruimte zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. De tweede verdieping biedt nog twee slaapkamers. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde ontstaat hier een volwaardige extra kamer die uitstekend geschikt is als ouderslaapkamer, logeerkamer of werkkamer. De dakkapel is voorzien van een elektrisch rolluik. Daarnaast is er een praktische vliering aanwezig voor het opbergen van seizoenspullen en koffers.

DUURZAAM WONEN MET VEEL COMFORT

Dit huis voldoet volledig aan de woonwensen van vandaag én morgen. Met energielabel A+++, uitstekende isolatie, stadsverwarming en maar liefst 10 zonnepanelen woon je energiezuinig en comfortabel. De screens aan de achterzijde en het zonnescherf in de tuin zorgen bovendien voor een aangenaam binnenklimaat tijdens warme zomerdagen. Achter in de tuin bevinden zich de vrijstaande houten berging en de eigen parkeerplaats. Hierdoor parkeer je altijd op je eigen plek en beschik je over voldoende ruimte voor fietsen en tuinspullen. De mandelige groenvoorzieningen aan de voor- en achterzijde worden gezamenlijk onderhouden. Hiervoor bedraagt de bijdrage ca. €28,- per maand. De hoogwaardige afwerking, de duurzame installaties en de praktische indeling maken dit een huis waar je jarenlang zorgeloos kunt wonen.

JONGE WIJK MET ALLES DICHTBIJ

De Godschalkstraat ligt in een jonge woonomgeving op Rotterdam-Zuid waar de afgelopen jaren veel is vernieuwd. De wijk kenmerkt zich door een prettige mix van nieuwbouw, groen en ruime straten. Voor gezinnen is dit een aantrekkelijke woonplek dankzij de aanwezigheid van speelvoorzieningen, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen in de directe omgeving. Ook voor de dagelijkse boodschappen

hoef je niet ver. Winkelcentra, supermarkten en diverse speciaalzaken liggen op korte afstand. Met de fiets bereik je bovendien eenvoudig recreatiegebieden zoals het Zuiderpark, waar je heerlijk kunt wandelen, sporten of ontspannen. De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A15 en A29 snel bereikbaar en ook het openbaar vervoer biedt goede verbindingen richting het centrum van Rotterdam en omliggende gemeenten. Hierdoor combineer je de rust van een moderne woonwijk met alle voordelen van de stad binnen handbereik.

KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 2024
- Woonoppervlakte ca. 114m²
- Energietabel A+++
- Moderne keuken met Quooker en complete Siemens inbouwapparatuur
- Zonnige achtertuin van ca. 10 meter diep op het zuidoosten + voortuin op het westen
- 4 slaapkamers
- Luxe afwerking
- Zonnescherf en screens aan de achterzijde
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- VvE-bijdrage mandelig terrein ca. €28,- per maand
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

114 m²



Bouwjaar

2024



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

129 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	437 m ³
Bouwjaar	2024
Tuin	zuidoost
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



































Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Godschalkstraat 88 B

Postcode/plaats

3084 RD Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie L, nummer 3230

Kadastraal eigendom

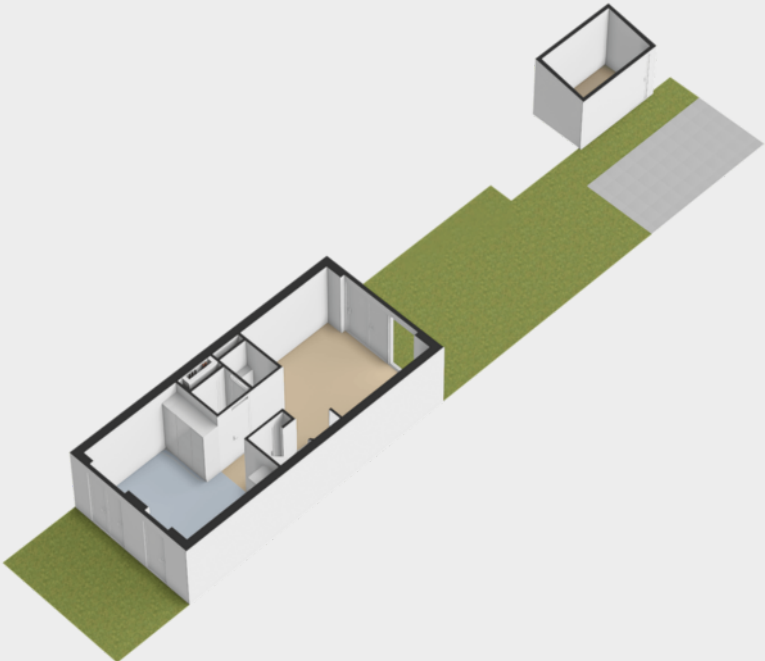
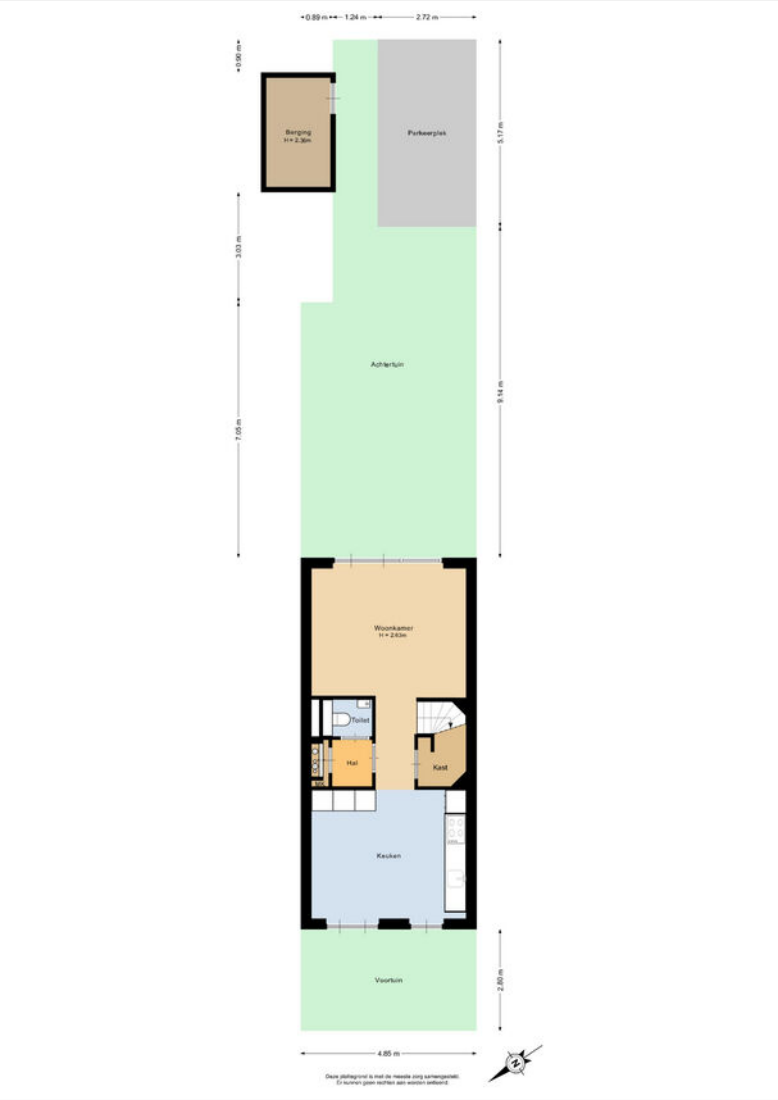
Volle eigendom

Perceelpervlakte

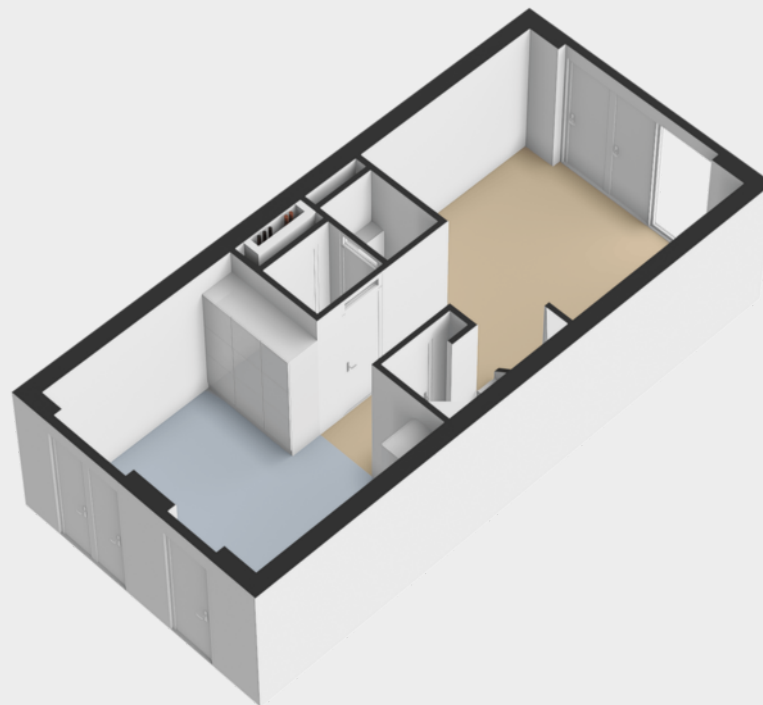
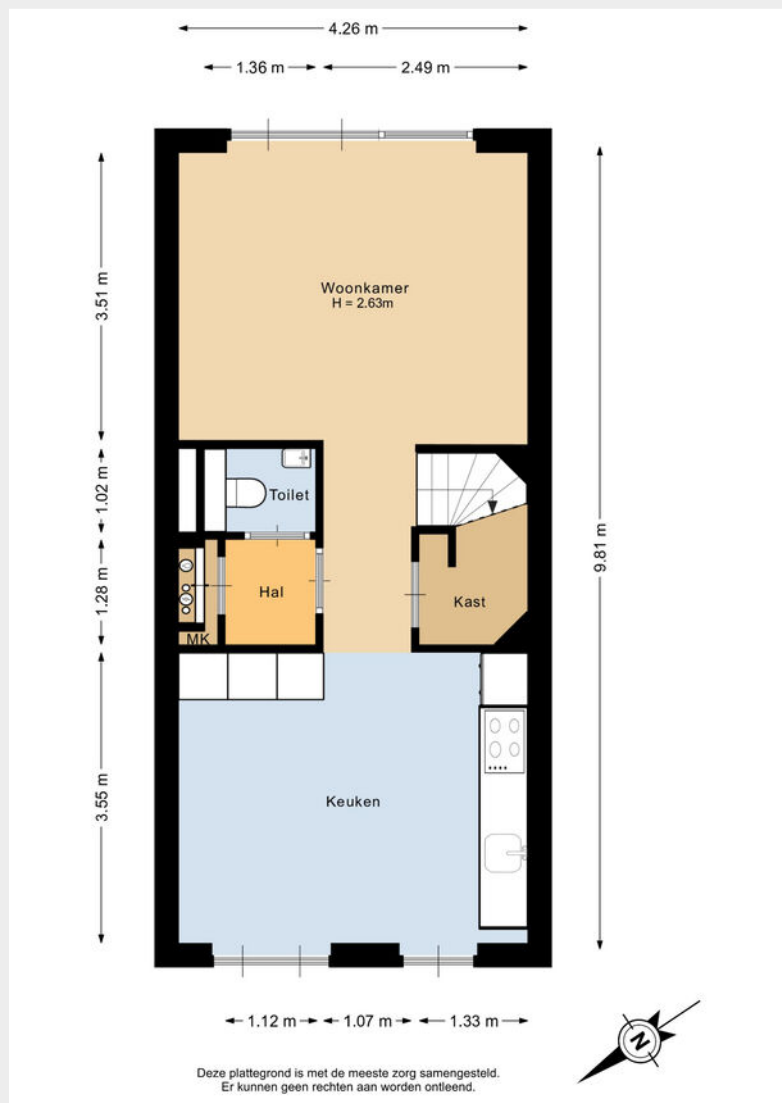
129 m²



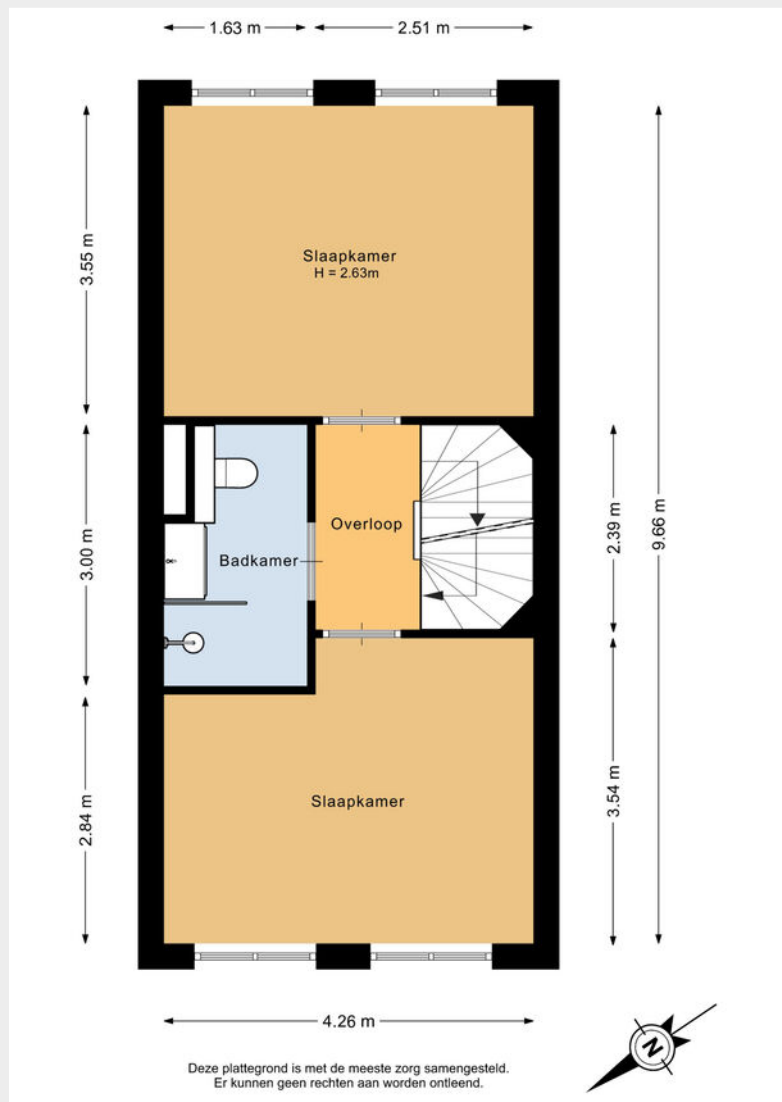
Plattegrond



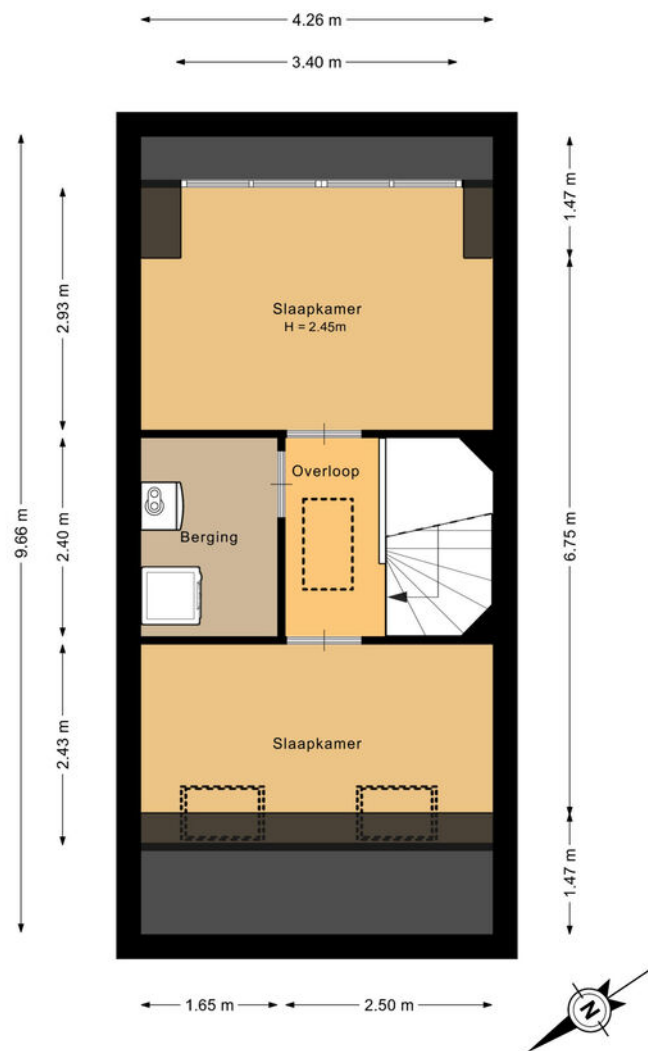
Plattegrond



Plattegrond



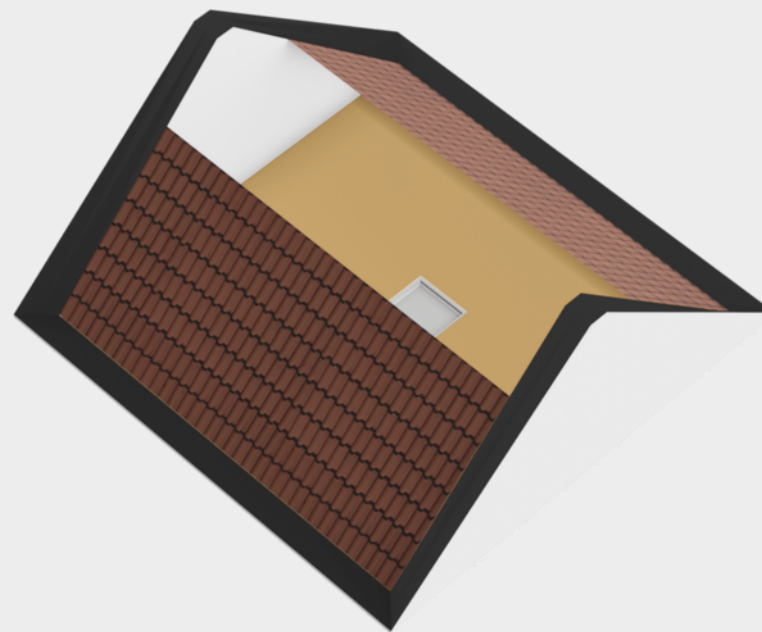
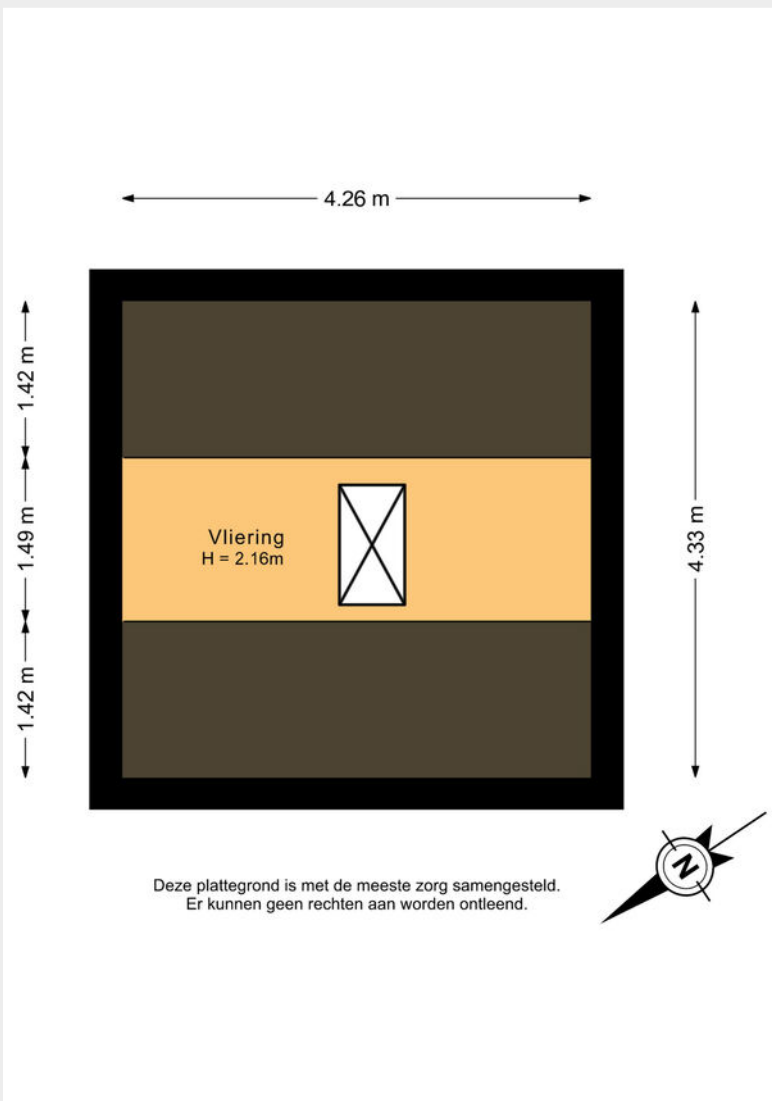
Plattegrond



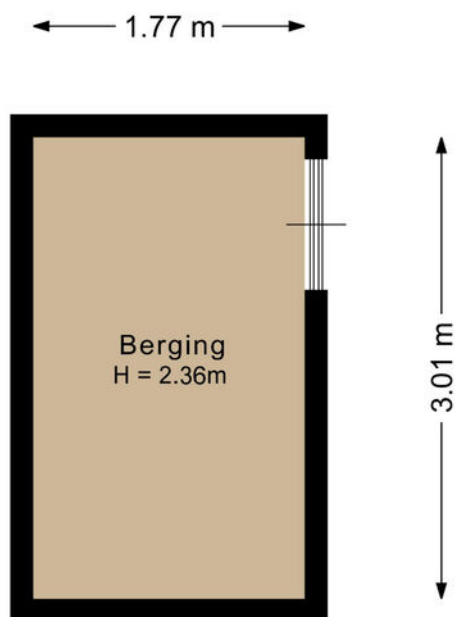
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



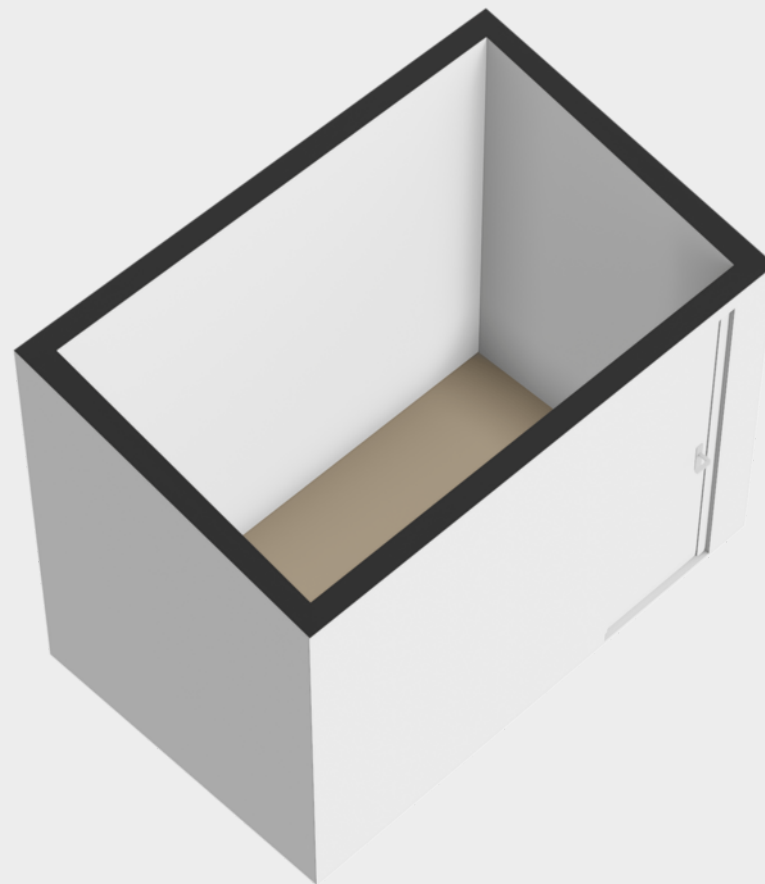
Plattegrond



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				Toilet met de volgende toebehoren			
Designradiator(en)			X	- toilet	X		
Verlichting, te weten				- toiletrolhouder			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- toiletborstel(houder)			X
- losse (hang)lampen		X		- fontein	X		
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- gordijnrails		X		- wastafel	X		
- gordijnen			X	- wastafelmeubel	X		
- vitrages		X		- toilet	X		
- kookplaat			X	- toiletrolhouder			X
- (gas)fornuis			X	- toiletborstel(houder)			X
- combi-oven/combimagnetron			X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- koelkast			X	Brievenbus	X		
- vriezer			X	(Voordeur)bel		X	
- Quooker			X	Alarminstallatie		X	
Woning - Sanitair/sauna				Rookmelders	X		
				(Klok)thermostaat	X		
				Screens			X
				Rolluiken			X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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



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 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



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Daan>
de Neve>

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
vanherk.nl

