WONINGBROCHURE

# Welkom thuis.

JOLIOTPLAATS 496 • ROTTERDAM

Vraagprijs
€ 342.500 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS

# “Hier zie ik mezelf wel wonen”

Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

## Appartement

| | |
|---|---|
| Soort | galerijflat |
| Type | appartement |
| Bouwjaar | 1974 |
| Balkon | - |
| Verwarming | blokverwarming (, -) |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren |

woonoppervlakte
**106 m²**

inhoud
**335 m³**

aantal woonlagen

slaapkamers
**2**

overige inpandige ruimte
**-**

gebouwgebonden buitenruimte
**14 m²**

externe bergruimte
**7 m²**

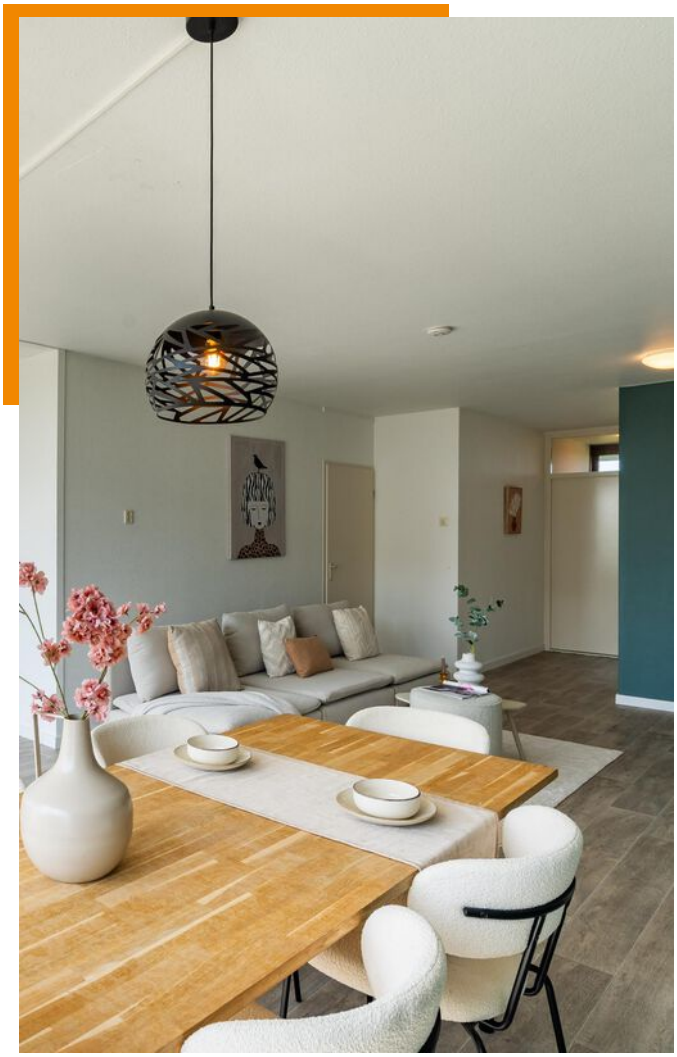
# Omschrijving

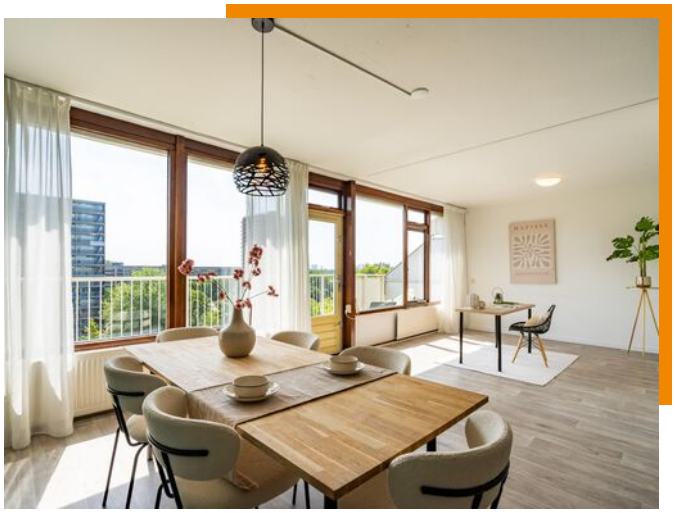
Dit ruime appartement van circa 106 m  met 2 slaapkamers, gelegen op de 8e (TOP) verdieping, biedt comfortabel wonen in de groene en geliefde wijk Ommoord. Met een zonnig balkon van circa 14 m  op het zuiden geniet u hier volop van de middagzon en een fraai uitzicht.

De ligging is bijzonder gunstig. In het hart van de wijk bevindt zich wijk accommodatie Romeynshof, waar diverse maatschappelijke, sociale en culturele voorzieningen samenkomen. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de nabijgelegen winkelcentra Binnenhof en Hesseplaats, waar bovendien iedere woensdag een gezellige weekmarkt plaatsvindt.

# 8e verdieping

Wanneer je de hal doorloopt, kom je aan in de lichte woonkamer. De grote ramen zorgen voor een fijne hoeveelheid daglicht waardoor de ruimte een open en uitnodigende uitstraling krijgt. Het is een prettige leefruimte waar je kunt ontspannen, eten en gasten kunt ontvangen. De moderne rechte keuken is voorzien van inbouwapparatuur met o.a elektrische kookplaat, rvs wasemkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Het appartement beschikt over Twee slaapkamers 1 gelegen aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde. Slaapkamer 1 is prettig van formaat en ideaal als hoofd slaapkamer en biedt toegang tot een bergkast welke eenvoudig om te vormen is naar een walk in closet. Dankzij de rustige ligging aan de achterzijde is dit een fijne plek om te slapen. Slaapkamer 2 voorzijde beide kamers en hebben een goede lichtinval.



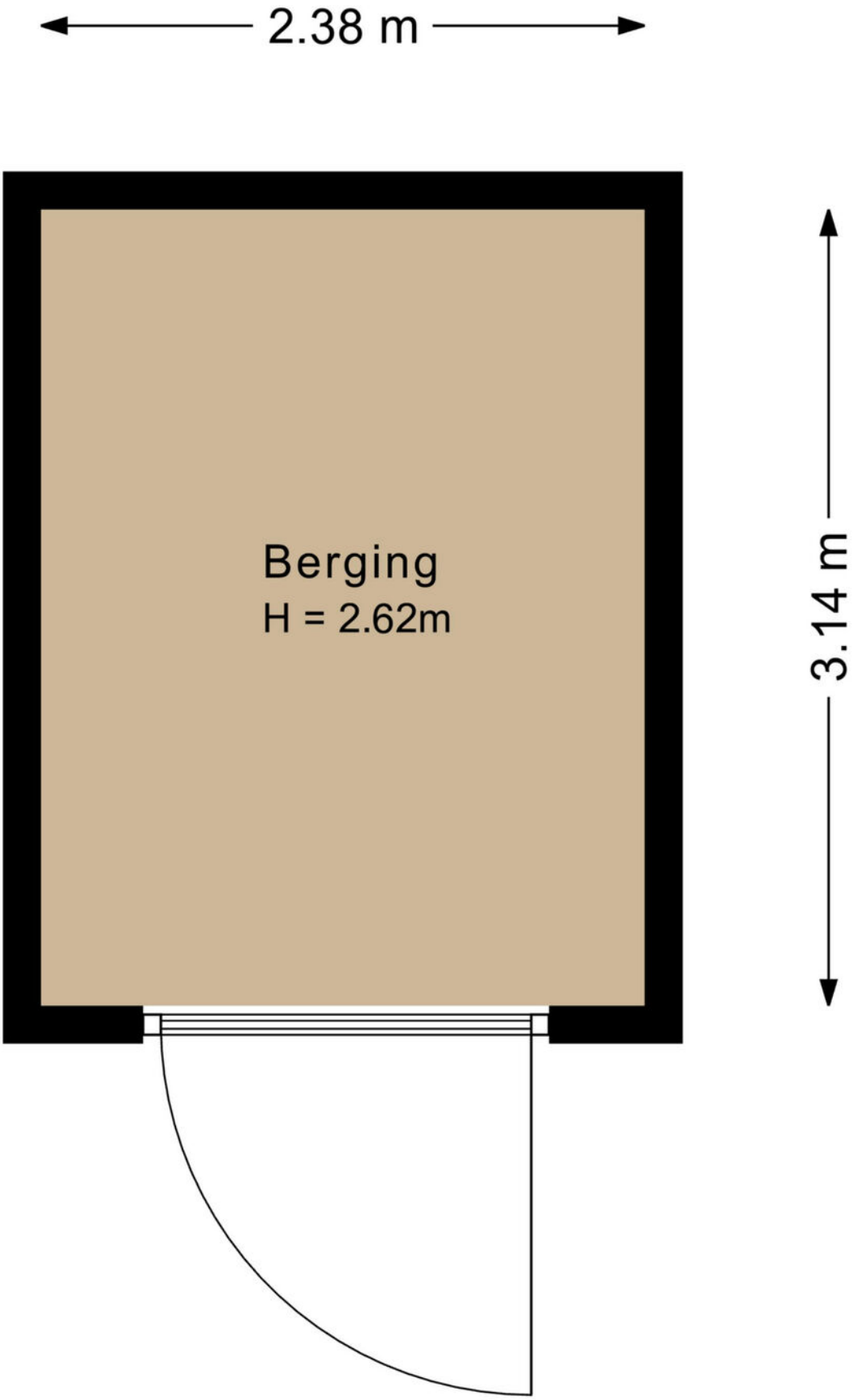


# Omgeving

Ommoord staat bekend om haar actieve en veelzijdige karakter. Er zijn tal van sportverenigingen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. Daarnaast vindt u hier diverse vrijetijdsvoorzieningen, zoals een muziekschool, School of Rock, toneelverenigingen, scouting en de Speeltuinvereniging Ommoord.

Voor natuurliefhebbers is dit een ideale locatie: de Rotte en de prachtige Rottemeren liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur.

# Plattegrond




# Plattegrond

OOMS MAKELAARS

# Volledige woning informatie

Comfortabel wonen met alles binnen handbereik in het super centrale, groene Ommoord!

Dit ruime appartement van circa 106 m met 2 slaapkamers, gelegen op de 8e (TOP) verdieping, biedt comfortabel wonen in de groene en geliefde wijk Ommoord. Met een zonnig balkon van circa 14 m op het zuiden geniet u hier volop van de middagzon en een fraai uitzicht.

De ligging is bijzonder gunstig. In het hart van de wijk bevindt zich wijk accommodatie Romeynshof, waar diverse maatschappelijke, sociale en culturele voorzieningen samenkomen. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de nabijgelegen winkelcentra Binnenhof en Hesseplaats, waar bovendien iedere woensdag een gezellige weekmarkt plaatsvindt.

Ommoord staat bekend om haar actieve en veelzijdige karakter. Er zijn tal van sportverenigingen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. Daarnaast vindt u hier diverse vrijetijdsvoorzieningen, zoals een muziekschool, School of Rock, toneelverenigingen, scouting en de Speeltuinvereniging Ommoord.

Voor natuurliefhebbers is dit een ideale locatie: de Rotte en de prachtige Rottemeren liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur.

Kortom, een heerlijk ruim appartement op een toplocatie waar rust, groen en voorzieningen perfect samenkomen!

De globale indeling is als volgt:

Begane grond:
Het complex heeft een nette en goed onderhouden hoofdentree. Bij binnenkomst vind je het bellentableau en de brievenbussen overzichtelijk opgesteld. Via de centrale hal heb je toegang tot zowel de trap als de lift. De algemene ruimtes zijn verzorgd en geven direct een prettige eerste indruk.

8e verdieping:
Entree / gang

Woonkamer
Wanneer je de hal doorloopt, kom je aan in de lichte woonkamer. De grote ramen zorgen voor een fijne hoeveelheid daglicht waardoor de ruimte een open en uitnodigende uitstraling krijgt. Het is een prettige leefruimte waar je kunt ontspannen, eten en gasten kunt ontvangen.

Keuken
Moderne dichte keuken in rechte wandopstelling voorzien van inbouwapparatuur met o.a elektrische kookplaat, rvs wasemkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.

Slaapkamers
Het appartement beschikt over Twee slaapkamers 1 gelegen aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde. Slaapkamer 1 is prettig van formaat en ideaal als hoofd slaapkamer en biedt toegang tot een bergkast welke eenvoudig om te vormen is naar een walk in closet. Dankzij de rustige ligging aan de achterzijde is dit een fijne plek om te slapen. Slaapkamer 2 voorzijde beide kamers en hebben een goede lichtinval.

Badkamer:
De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douche, wastafel en handige wasmachineaansluiting. De ruimte is praktisch ingericht en goed onderhouden.

Overig:
In de tussen hal bevindt zich verder het separate toilet met fonteintje.

Balkon
Zeer ruim balkon gelegen op het zonnige zuiden!

Berging:
Het appartement beschikt over een eigen berging in de onderbouw.

Garagebox:
Optioneel is een garagebox te koop gelegen in de plint van het complex.

Oplevering:
Oplevering in overleg

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- Eigen berging in de onderbouw;
- De Vereniging van Eigenaren is thans in oprichting. De maandelijkse bijdragen zijn volgens concept begroting (circa € 224,66 per maand);
- Verkopende partij zal het complex gaan verduurzamen ook als een woning verkocht is. Denk hierbij o.a. aan glasvervanging, zonnepanelen, hybride warmtepompen etc;
- Fantastische zonligging uitkijkend op het groen, nabij voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Verwarming middels blokverwarming en warm water middels centrale voorziening;

KOOPOVEREENKOMST
Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. In de koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen/clausules/voorwaarden worden opgenomen:

- Een niet-zelfbewoningsclausule;
- Ouderdomsclausule;
- As-is-where is clausule;

Blijft achter Gaat mee Ter overname

# Lijst van zaken

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

# Vier tips.

**1.** Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

**2.** Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

**3.** Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

**4** Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

# Financieel advies en verzekeringen

**Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.**

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

**Onafhankelijk**
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

**Hypotheek**
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

**Verzekeringen**
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.

# Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

# Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

# Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

# Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Capelle aan den IJssel op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**

**Rogier Kroese**
NVM Makelaar Taxateur - Partner

06 - 53260813
088 - 424 0 123 | r.kroese@ooms.com

**Sebastiaan Bodenstab**
Financieel Adviseur

088 - 424 0206 | s.bodenstab@ooms.com

**Marshano Birjda**
NVM Makelaar

06 - 12525797
088-4240192 | m.birdja@ooms.com

**Noa Poot**
Kanidaat Makelaar

06 - 82688690
088-4240198 | n.poot@ooms.com

**Lisa Emmen**
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240175 | l.emmen@ooms.com

**Sanne Sipkar**
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240294 | s.sipkar@ooms.com

# Extra informatie.

**Schriftelijkheidsvereiste**
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

**Onderhoud**
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

**Aansprakelijkheid**
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

**Koopakte**
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

**Ontbinding**
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

**Zekerheidsstelling**
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

**Bedenktijd**
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

**Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht**
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

**Mededeling tot verkoop**
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

**Biedverloop**
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

**Gunning**
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

**Koopakte**
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

**Notariskeuze koper**
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

**Disclaimer**
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE

# Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarscapelle

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

# Aantekeningen.

# Waarom Ooms?

## Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit

**Op huizenjacht?**
Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77

NVM funda DYNAMIS OOMS

# Waarom Ooms?

## Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

## Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit

**Op huizenjacht?**
Bel ons vandaag nog: 010 450 11 77

NVM funda DYNAMIS OOMS