

Rotterdam
Swiftstraat 18



te➤koop➤

Vraagprijs
€ 249.500,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Ties>
Westerhoeve>

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

Instapklaar 4-kamerappartement met twee balkons

Zodra je hier binnenstapt, denk je: wauw! Dit 4-kamerappartement heeft een uitgesproken en verzorgde uitstraling, waarbij kleur en mooie details het huis direct een eigen karakter geven. En het blijft niet alleen bij sfeer. Met drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer uit 2021 én twee balkons heb je hier als starter verrassend veel in handen. Het appartement ligt op de vierde en tevens bovenste verdieping van het complex en biedt circa 67 m² woonoppervlakte. Dankzij de praktische indeling, het vrije uitzicht en buitenruimte aan zowel de oost- als westzijde is dit een huis waar je binnenkomt en eigenlijk meteen wilt blijven.

LICHT WONEN MET VRIJ UITZICHT

De woonkamer is een fijne leefruimte met een duidelijke verdeling tussen het zit- en eetgedeelte. Door de brede raampartij komt er veel daglicht naar binnen en heb je vanuit de woonkamer een vrij uitzicht over het groen en de omliggende bebouwing. De huidige inrichting laat goed zien dat er voldoende plek is voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel.

Vanuit de woonkamer stap je zo het eerste balkon op. Dit balkon ligt op het oosten en is een prettige plek om de dag buiten te beginnen. Zet de deur open, pak je koffie erbij en je hebt meteen een fijne overgang tussen binnen en buiten. Het vrije uitzicht vanaf deze bovenste verdieping geeft daarbij een ruimtelijk gevoel.

Door het appartement ligt een rustige vloer die de verschillende vertrekken met elkaar verbindt. De kleurrijke accenten van de huidige bewoners laten zien hoeveel karakter je hier aan het huis kunt geven, terwijl de basis neutraal en verzorgd is. Ook de entree biedt voldoende ruimte voor een garderobe en vormt een centrale verbinding tussen de verschillende kamers.

MODERNE KEUKEN EN BADKAMER UIT 2021

Een groot voordeel voor starters is dat twee belangrijke ruimtes al zijn aangepakt. Zowel de keuken als de badkamer dateert uit 2021. De keuken heeft een moderne, lichte uitstraling met witte fronten, een donker werkblad en goudkleurige details. De lange opstelling zorgt voor lekker veel werk- en kastruimte en is

Omschrijving

voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aan het einde van de keuken bevindt zich de deur naar het tweede balkon. Dit balkon ligt aan de westzijde en is ook vanuit de hoofdslaapkamer bereikbaar. Zo heb je aan beide kanten van het appartement een buitenruimte en kun je op verschillende momenten van de dag buiten zitten.

Ook de badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft een verzorgde uitstraling. De combinatie van donkere en lichte wandtegels, een wastafelmeubel en goudkleurige kranen geeft de ruimte een eigen karakter. Er is een douche met een nis voor toiletartikelen. Het toilet bevindt zich apart, wat in het dagelijks gebruik wel zo prettig is.

DRIE SLAAPKAMERS GEVEN EXTRA MOGELIJKHEDEN

Met drie slaapkamers biedt dit appartement opvallend veel mogelijkheden binnen circa 67 m² woonoppervlakte. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een brede raampartij, waardoor de kamer licht aanvoelt. Vanuit deze slaapkamer bereik je het balkon aan de westzijde. Daarnaast is hier in 2021 een airco geplaatst, prettig tijdens warme zomerdagen.

De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de andere zijde van het appartement. Daarmee hoef je als starter niet direct te kiezen tussen een logeerkamer, werkkamer of extra kastruimte. Je kunt bijvoorbeeld één kamer gebruiken als thuishkantoor en de andere als logeer- of hobbykamer. Ook wanneer je woonwensen later veranderen, geeft die extra ruimte flexibiliteit.

Praktisch is bovendien de inpandige berging in de hal van het appartement. Voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, is er daarnaast een eigen berging in het

complex. De actieve VvE draagt zorg voor het gezamenlijke beheer van het gebouw en de maandelijkse bijdrage bedraagt € 175,61.

Het appartement ligt in Lombardijen, in het Rotterdamse stadsdeel IJsselmonde. De Swiftstraat zelf ligt in een woonwijk met veel groen rondom het complex. Direct vanuit het appartement kijk je onder andere uit over groen en een speel- en sportveld. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er winkels aan de Spinozaweg en in de omgeving. Ook bus, tram en NS-station Lombardijen zijn op korte afstand te vinden. Daarmee reis je gemakkelijk richting het centrum van Rotterdam en Hart van Zuid met onder meer Zuidplein en Ahoy. Met de auto zijn de A15 en A16 goed bereikbaar. Voor wandelen en ontspannen in het groen ligt ook het Spinozapark in de wijk.

KENMERKEN:

- Gelegen in een woonwijk in Lombardijen;
- Twee balkons: oost- en westgericht;
- Woonoppervlakte circa 67 m²;
- Bouwjaar 1963;
- Gelegen op de vierde en bovenste verdieping;
- 4 kamers met 3 slaapkamers;
- Energielabel E met Cv-ketel uit 2013(eigendom)
- Keuken vernieuwd in 2021;
- Badkamer vernieuwd in 2021;
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer uit 2021;
- Actieve VvE, bijdrage € 175,61 per maand;
- Volle eigendom / eigen grond;
- Eigen berging;



Kenmerken



Woonoppervlakte

67 m²



Bouwjaar

1963



Slaapkamers

3

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	67 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	221 m ³
Bouwjaar	1963
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dubbel glas













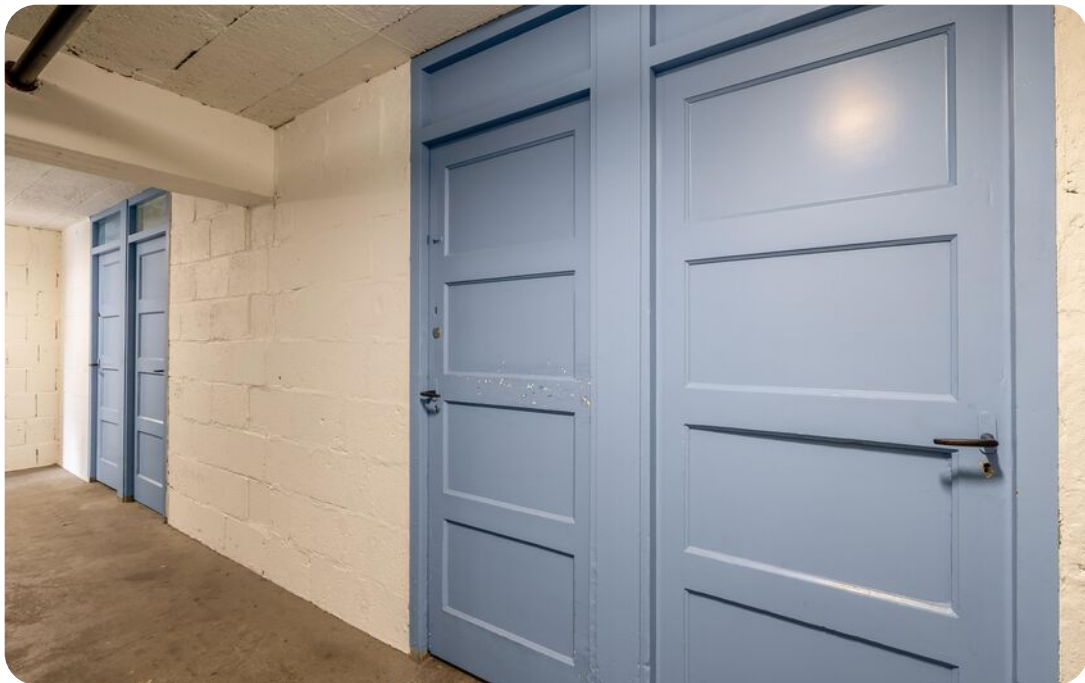














Virtueel>bezichtigen>

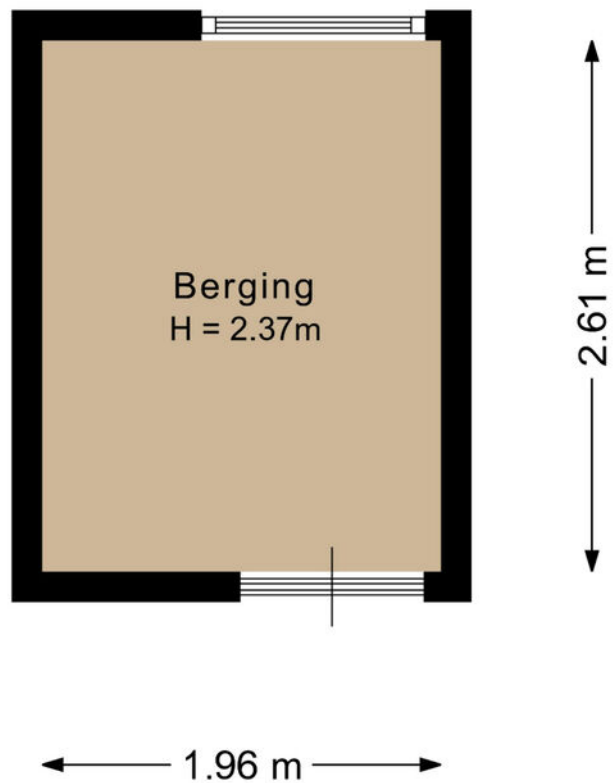
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



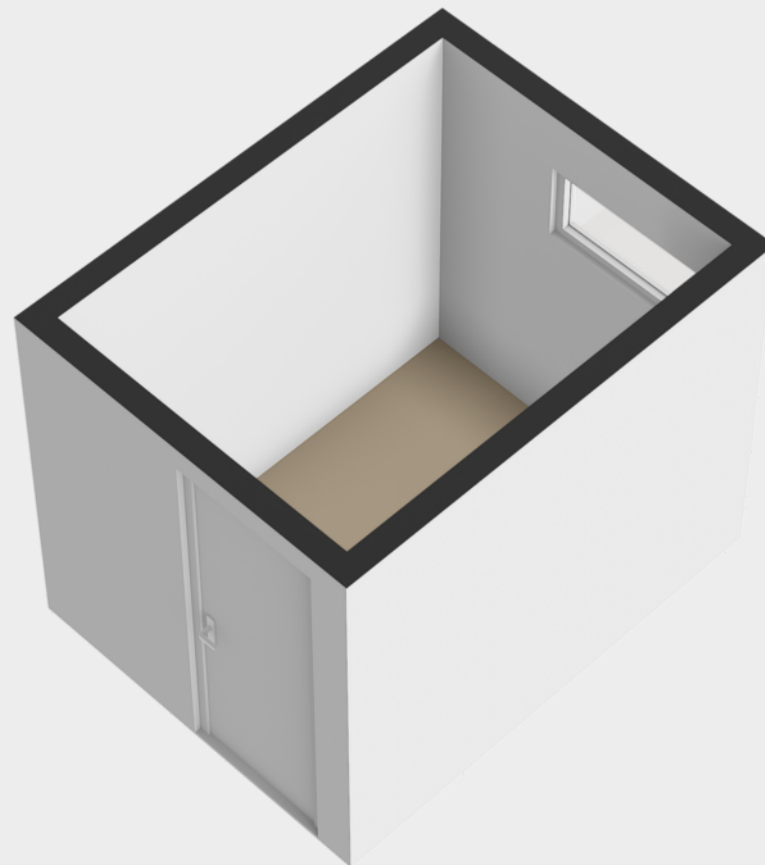
Plattegrond



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				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X		- kookplaat	X		
Radiatorafwerking	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- magnetron		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- oven	X		
- losse (hang)lampen		X		- koelkast	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- koffiezetapparaat		X	
- gordijnen		X					
- overgordijnen		X		Woning - Sanitair/sauna			
- vitrages		X		Toilet met de volgende toebehoren			
- rolgordijnen	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- parketvloer	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		
Woning - Keuken				- wastafelmeubel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletkast	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting		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 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 vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. 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:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars
Doctor J.M. Den Uyllaan 17
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.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 van Hypotheekuw.

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 onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl



Ties>
Westerhoeve>

Vastgoedadviseur
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl



Julian>
Orgens>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 23 27 27 14
julian@denrooijenenvanherk.nl



Mariëlle>
van der Horst>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Anouk>
van der Waal>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.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

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. 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 gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een 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.





den>rooijen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

