

Rotterdam

Marie van Eijssen-Vinkstraat 9



te>koop>

Vraagprijs
€ 750.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel 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.



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Omschrijving

ROYAAL, LUXE EN TOT IN DE PUNTJES AFGEWERKT WONEN OP EEN GROENE LOCATIE AAN DE MARIE VAN EIJSDEN-VINKSTRAAT 9

Dit bijzonder royale 3-kamerappartement combineert maar liefst 150 m² woonoppervlakte met een hoogwaardige afwerking, een heerlijk zonnig terras op het zuidwesten én een eigen inpandige garagebox. Tel daar de rustige ligging aan het Prinsenvpark bij op en je hebt een appartement dat op meerdere fronten weet te verrassen.

Binnen valt direct op hoeveel aandacht er aan de woning is besteed. Het appartement is in 2019 volledig gerenoveerd en heeft een stijlvolle, rustige uitstraling. De brede woonkamer, de indrukwekkende woonkeuken, twee volwaardige slaapkamers en twee luxe badkamers zorgen voor een comfortabele indeling waarbij ruimte de absolute hoofdrol speelt. De fraaie eiken parketvloer, het gebruik van marmer en de grote raampartijen geven het geheel een luxe en tijdloze uitstraling.

En buiten? Daar wacht een royaal terras op het zuidwesten, waar je vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten.

Een appartement voor wie gelijkvloers en comfortabel wil wonen, maar absoluut niet wil inleveren op ruimte, luxe en uitstraling.

WONEN IN HET GROENE PRINSENLAND

De Marie van Eijssden-Vinkstraat ligt in Prinsenvland, een ruim opgezette en groene Rotterdamse woonwijk. Hier ervaar je de rust van een groene woonomgeving, terwijl alle voorzieningen van de stad dichtbij zijn. Direct bij het appartementencomplex ligt het Prinsenvpark. Groen, water en wandelpaden vormen hier het decor voor een ontspannen ommetje vanuit huis. Ook het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op korte afstand. Een geliefde plek om te wandelen, hardlopen, fietsen, golfen of op een mooie dag gewoon van het

Omschrijving

buitenleven aan het water te genieten.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Prinsenland. Daarnaast zijn er in de omgeving diverse winkels, scholen, kinderopvang, horeca en zorgvoorzieningen te vinden. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Het openbaar vervoer biedt een goede verbinding richting het centrum van Rotterdam en met de auto zijn de A16 en A20 snel bereikbaar. Zo combineert deze plek het beste van twee werelden: rustig en groen wonen met de dynamiek van Rotterdam binnen handbereik.

INDELING

Begane grond

De verzorgde centrale entree geeft direct een goede eerste indruk van het complex. Hier bevinden zich de videfooninstallatie en lift en is er toegang tot de inpandige garageverdieping.

Eerste verdieping

Bij binnenkomst in het appartement ervaar je meteen de ruimte en verzorgde afwerking. De royale hal verbindt de verschillende vertrekken en beschikt over een vaste garderobekast, meterkast en stookruimte. Daarnaast is er een separaat gasten toilet met fonteintje.

Een living met allure

De woonkamer is heerlijk breed opgezet en dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen. De eiken parketvloer brengt warmte in het interieur en vormt een mooi contrast met de strakke, luxe afwerking. Er is volop ruimte voor een

royale zithoek en juist doordat de woonkamer zo breed is, voelt het geheel aangenaam open zonder aan gezelligheid in te leveren. De directe verbinding met het terras versterkt dat gevoel nog eens. Zodra het weer het toelaat, zet je de deur open en wordt buiten als vanzelf onderdeel van de woonkamer.

Middag- en avondzon

Het terras ligt gunstig op het zuidwesten. Een fijne plek voor een kop koffie in de middag, een goed boek in de zon of een lange zomeravond met vrienden en familie. Door de royale breedte is er voldoende ruimte om hier comfortabel een zit- of eethoek te creëren.

Een woonkeuken om in te leven

Waar de woonkamer uitnodigt om te ontspannen, is de woonkeuken bij uitstek de plek om samen te komen. Dit is geen keuken die alleen bedoeld is om te koken, maar een volwaardige leefruimte met plaats voor een grote eettafel. De brede raampartij zorgt voor veel licht en benadrukt het royale karakter. De keuken zelf is stijlvol uitgevoerd met witte fronten en een granieten werkblad en beschikt over uitgebreide apparatuur, waaronder een Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmaker, oven, stoomoven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en Quooker. De marmeren vloer maakt het plaatje compleet. Of je nu uitgebreid kookt, gasten ontvangt of rustig de krant leest aan de eettafel: dit is een ruimte waar je vanzelf veel tijd doorbrengt.

Twee volwaardige slaapkamers

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer en biedt daarmee genoeg mogelijkheden. Ook aan deze zijde van de woning bevindt zich een luxe badkamer,

Omschrijving

uitgevoerd met douche, badkamermeubel en aansluiting voor de wasmachine. De marmeren afwerking sluit naadloos aan op de uitstraling van de rest van het appartement.

Hoofdslaapkamer met badkamer en-suite

De hoofdslaapkamer is royaal van opzet en vormt samen met de eigen badkamer een comfortabele privésuite. De badkamer en-suite is voorzien van een ruime inloopdouche, badkamermeubel, wandcloset en vloerverwarming. De hoogwaardige betegeling en verzorgde afwerking zorgen ervoor dat ook hier de luxe uitstraling van de woning consequent is doorgevoerd.

Eigen garagebox

Een luxe die in Rotterdam zeker niet vanzelfsprekend is: het appartement beschikt over een eigen inpandige garagebox in de onderbouw van het complex. De garage is vanuit het gebouw bereikbaar en biedt niet alleen een veilige en comfortabele parkeerplaats, maar ook aanvullende ruimte voor bijvoorbeeld fietsen of opslag. Zeker in combinatie met het gelijkvloerse wooncomfort is dit een bijzonder prettig extraatje.

BIJZONDERHEDEN

- Zeer royaal 3-kamerappartement;
- Circa 150 m² woonoppervlakte;
- Bouwjaar 1994;
- In 2019 volledig gerenoveerd;
- Royale en lichte living;
- Zeer ruime luxe woonkeuken;
- Twee volwaardige slaapkamers;

- Twee badkamers;
- Terras op het zuidwesten;
- Fraaie eiken parketvloer;
- Marmer toegepast in onder andere keuken, badkamers, toilet en op het terras;
- Twee airconditioningunits aanwezig;
- Mechanische ventilatie, motor vernieuwd in 2019;
- Eigen inpandige garagebox;
- Actieve Vereniging van Eigenaars;
- VvE-bijdrage circa € 371,- per maand;
- Erfpachtcanon afgekocht tot en met 10 november 2043;
- Mogelijkheid tot afkoop tot einde looptijd, volgens opgave circa € 12.000,-;
- Volledig geïsoleerd;
- Rustige en groene ligging bij het Prinsenpark;
- Kralingse Bos en Kralingse Plas op korte afstand;

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.



Kenmerken>



Woonoppervlakte

152 m²



Bouwjaar

1994



Slaapkamers

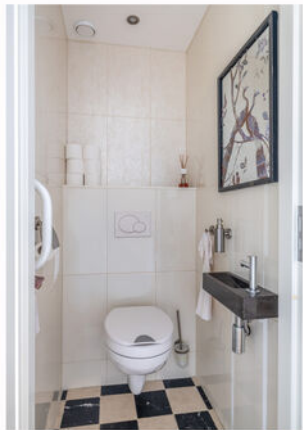
2

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	152 m ²
Inhoud	498 m ³
Bouwjaar	1994
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd

B





















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Marie van Eijdsen-Vinkstraat 9

Postcode/plaats

3066 JB Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie K, nummer 1930

Kadastraal eigendom

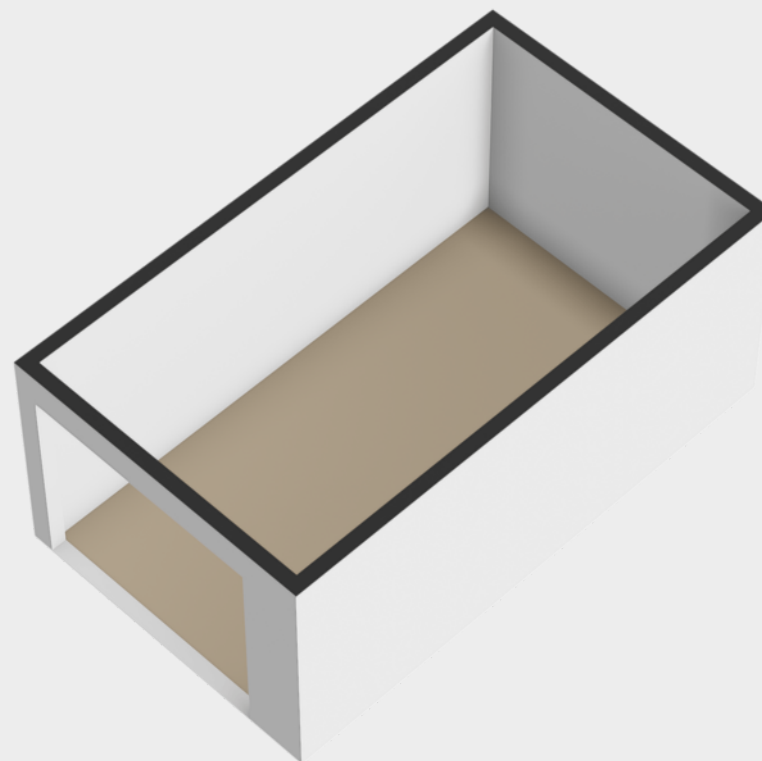
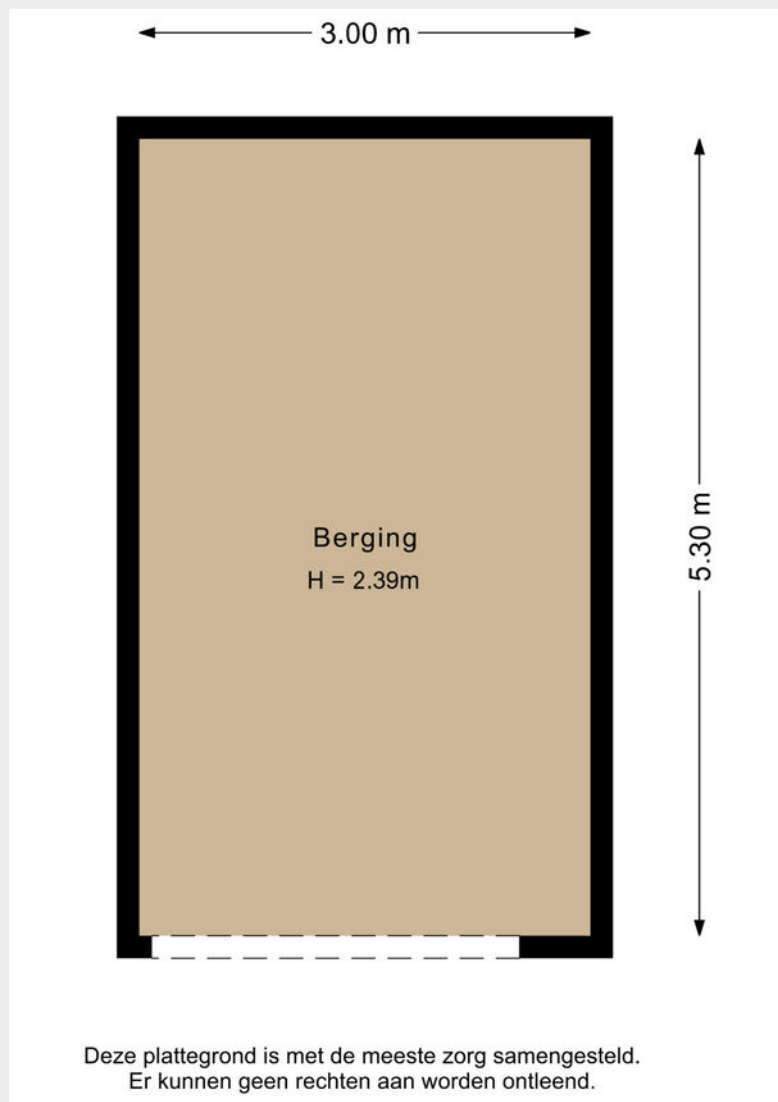
Eigendom belast met erfpacht



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- oven	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koelkast			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen		X		- Quooker	X		
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen			X	- toiletrolhouder	X		
- overgordijnen			X	- toiletborstel(houder)	X		
- vitrages			X	- fontein	X		
- rolgordijnen			X				
- jaloezieën			X	Badkamer met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren			X	- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherm)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- parketvloer	X			- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toilet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletrolhouder	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- kookplaat	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
Brievenbus	X						
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	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 vergroten 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. 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
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@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.

Oriëntatiegesprek

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.





**Melvin>
Klop>**

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



**Mirthe>
Balk>**

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



**Julian>
Perdijk>**

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



**Daan>
van Woerkens>**

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
dvanwoerkens@vanherk.nl



**Iris>
Franken>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



**Zoë>
Struik>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



**Sanne>
Kooistra>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



**Xandra>
Bek>**

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@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

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 Burgerlijk 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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

