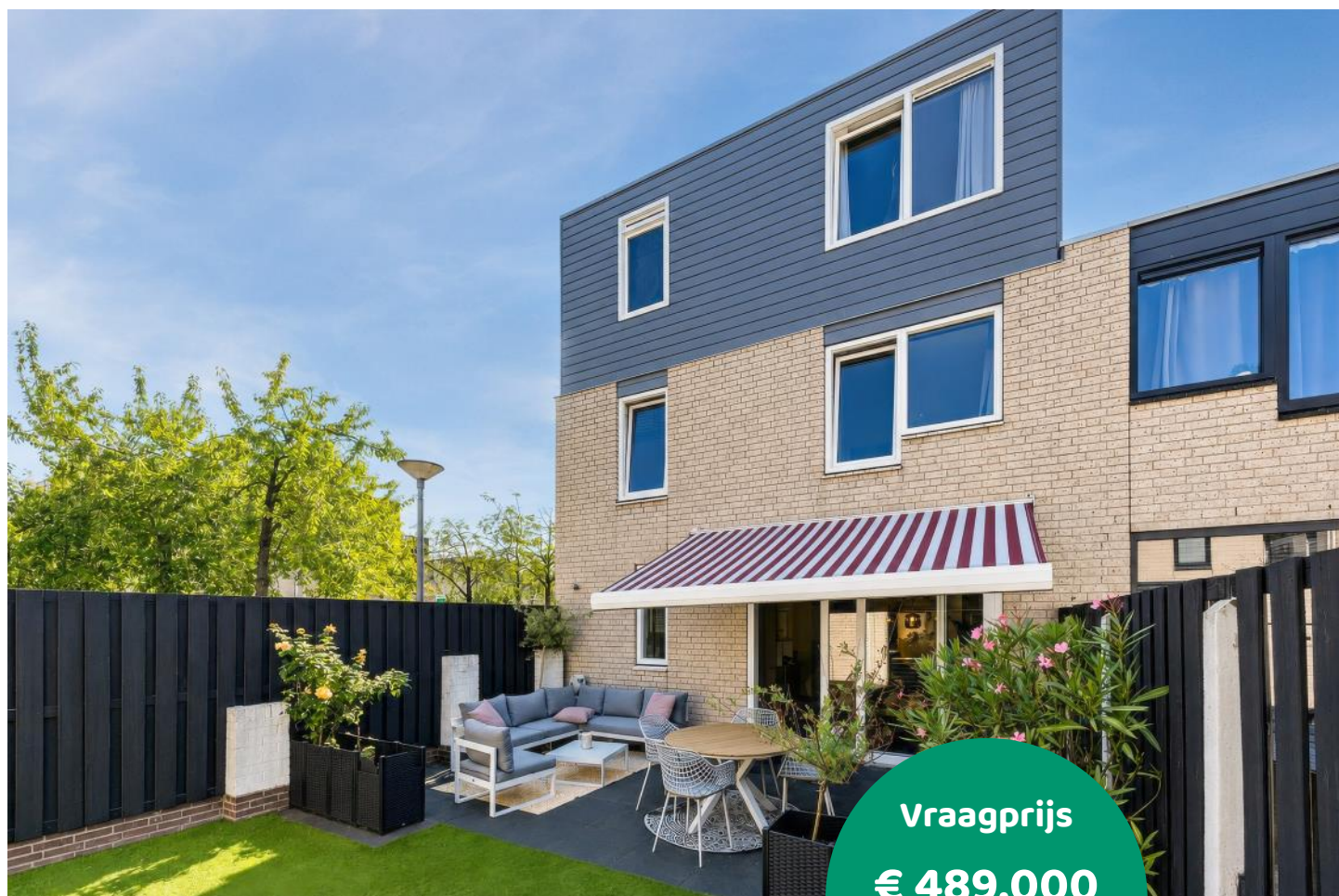


TE KOOP

Tromsödreef 40

Rotterdam



Vraagprijs
€ 489.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Tromsödreef 40, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een instapklare, zuinige en ruime jaren '80 woning in een kindvriendelijke omgeving? Dit is jouw kans!

Een ruime en comfortabele woning op een rustige plek, met de stad binnen handbereik. Deze royale eindwoning combineert ruimte, comfort en een fijne ligging. Je beschikt over een luxe woonkamer met moderne open keuken, twee badkamers en maar liefst zes slaapkamers! Ideaal voor een groot gezin, thuiswerkers of wie op zoek is naar volop ruimte en flexibiliteit.

De woning ligt aan de Tromsödreef in het groene en rustige Oosterflank. De autoluwe omgeving biedt volop groen en speelgelegenheden, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Winkelcentrum Hesseplaats, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten liggen op loopafstand. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. De metrohalte ligt op enkele minuten afstand en brengt je in circa 20



Woningbrochure: Tromsödreef 40, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

minuten naar het centrum van Rotterdam. Met de auto bereik je bovendien snel de A20 en A16.

Zie jij jezelf hier wonen? Grijp dan deze kans en plan snel een bezichtiging! Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

Indeling

Begane grond:

Via de zijentree kom je binnen in een ruime hal, waar zich het toilet met fonteintje, de meterkast en de toegang tot de woonkamer bevinden.

De royale woonkamer is direct een fijne binnenkamer. Het zitgedeelte vormt het hart van de ruimte en is voorzien van een stijlvolle cinewall met elektrische haard. Een echte eyecatcher die zorgt voor sfeer en warmte.

Aan de tuinzijde bevindt zich de ruime eethoek, waardoor koken en tafelen hier mooi met elkaar verbonden zijn. De praktische bergkast biedt extra ruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen.

De moderne open keuken is uitgevoerd met een extra breed werkblad met barfunctie, waardoor je tijdens het koken gezellig contact houdt met de rest van de ruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, magnetron, oven, 4 pits inductiekookplaat en koel-vriescombinatie. Dankzij de vele kasten is er bovendien volop bergruimte voor servies, pannen en ander keukengerei.

De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle laminaatvloer en vormt een sfeervolle en comfortabele leefruimte waar je dagelijks met plezier zult wonen. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Via de overloop, waar zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden, bereik je drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ca.12m² groot. Dankzij de grote raampartijen is deze kamer heerlijk licht en ruimtelijk. De twee overige slaapkamers van ca.10m² en ca.5m² liggen aan de zijkant van de woning en zijn veelzijdig in te delen. Ideaal als slaap-, werk-, hobby- of kastenkamer.

De moderne badkamer is ruim opgezet en uitgevoerd in een tijdloze, neutrale kleurstelling. De volledig betegelde ruimte beschikt over een royale douchecabine, brede wastafel met meubel, designradiator en tweede toilet.

Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping zorgt de overloop met airconditioning voor extra comfort. Vanaf hier heb je toegang tot nog eens drie slaapkamers en de ensuite badkamer.

De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ca.12m² groot en beschikt over een luxe ensuite badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een ruim ligbad, zwevend toilet en wastafelmeubel. Dankzij de grote raampartijen is ook deze slaapkamer heerlijk licht en geniet je van een prettig uitzicht over de tuin.

De twee overige slaapkamers van ca.9m² en ca.7m² liggen aan de zijkant van de woning. Ook deze ruimtes zijn flexibel te gebruiken als slaap-, werk-, hobby- of kastenkamer.

Met uitzondering van de badkamer is ook deze verdieping voorzien van een nette laminaatvloer.

Tuin:

Via de royale schuifpui loopt de woonkamer naadloos over in de achtertuin van ca.51m². De bijna 8 meter diepe tuin ligt op het noordoosten en biedt volop ruimte voor een comfortabele lounge, een gezellige eethoek en lange avonden met familie en vrienden. De stijlvolle tegelvloer geeft de tuin een verzorgde en luxe uitstraling en maakt deze bovendien bijzonder

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

onderhoudsvriendelijk. Dankzij de praktische achterom is de buitenruimte ook uitstekend bereikbaar.

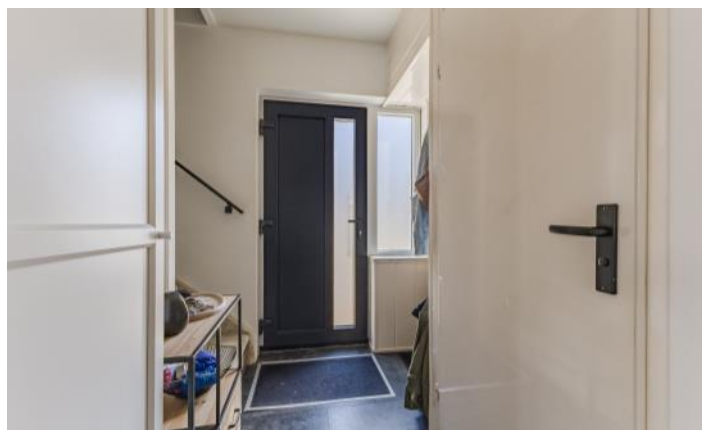
De ruime stenen berging van ca. 7m² biedt volop extra bergruimte. Het elektrisch bedienbare zonneschermborg zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Een sfeervolle én praktische buitenruimte die het woongenot compleet maakt.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlakte ca. 118m²
- Gelegen op 105m² gemeentelijke erfpachtgrond, met einddatum 30 juni 2054, waarvoor de canon is afgekocht tot 1 april 2052
- Verwarming en warmwater middels Stadsverwarming
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing
- Energielabel: A+
- Voorzien van 9 zonnepanelen, airconditioning en glasvezel aansluiting
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

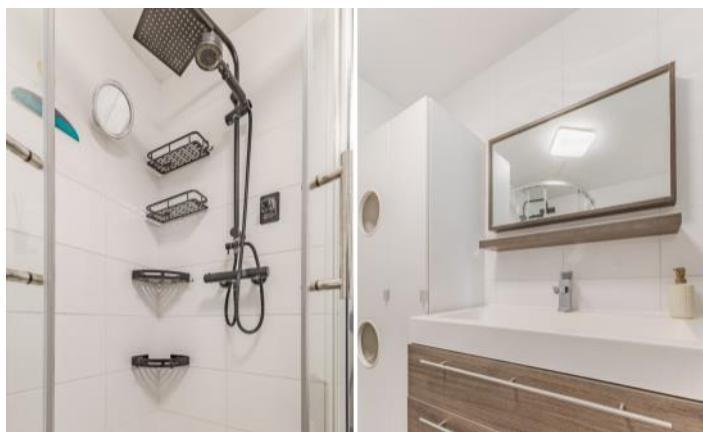


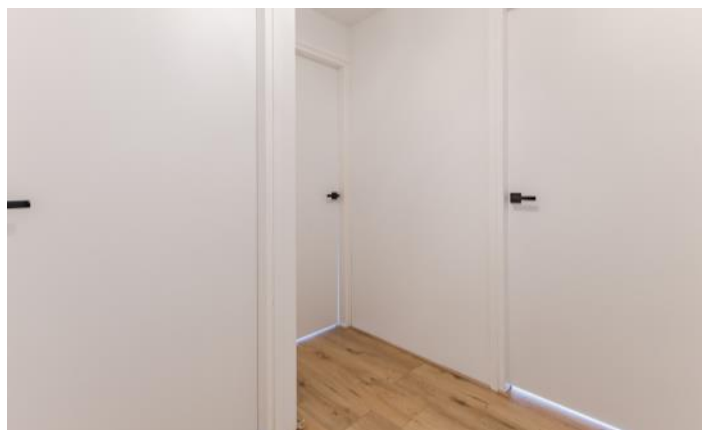




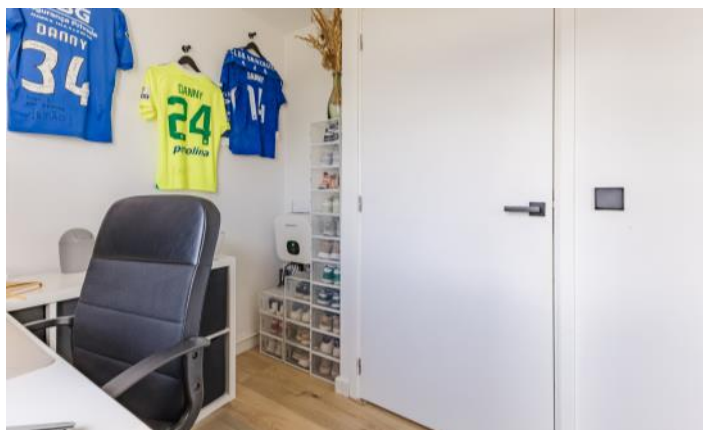












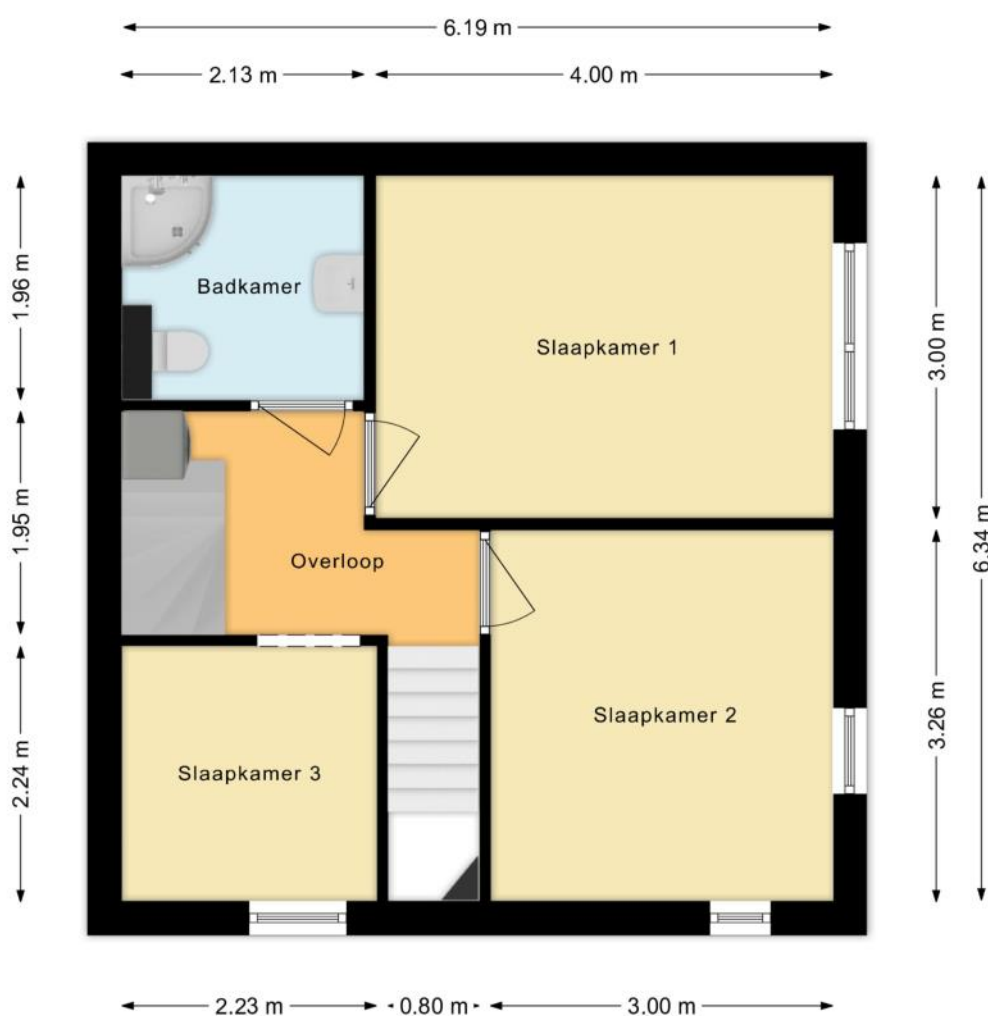




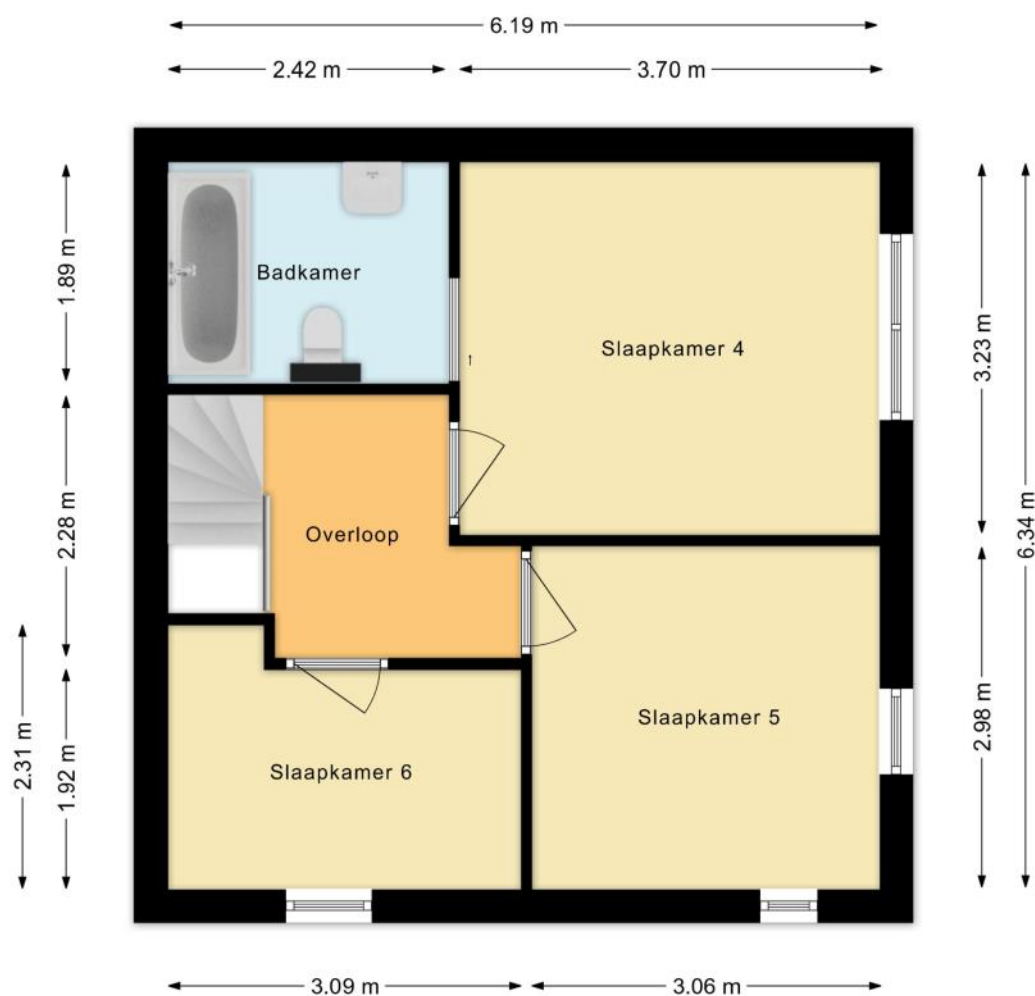
PLATTEGRONDEN



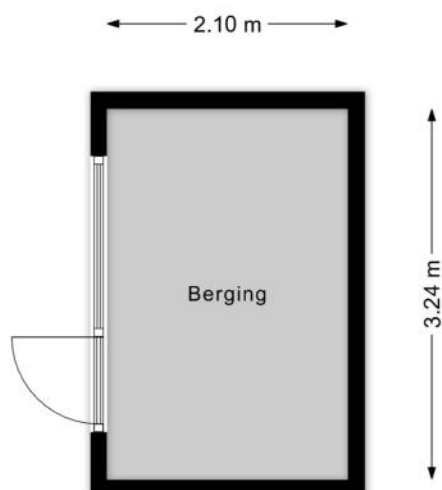
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Eindwoning
Kenmerk woonhuis	Hofjeswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	105 m ²
Inhoud	399 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming, Elektrische verwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	51 m² (7,8m diep en 6,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Hillegersberg C 4623

Oppervlakte	105 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op Gemeentelijke Erfpachtgrond met einddatum 30 juni 2054, waarvoor de canon is afgekocht tot 1 april 2052

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
CV met toebehoren	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hillegersberg
Sectie	C
Perceel	4623

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.