

Rotterdam

Honingerdijk 113 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 349.000,- k.k.



Jouw makelaar>

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.



**Robin>
Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Omschrijving

2-kamer benedenwoning met grote tuin op het ZUIDWESTEN in Kralingen!

Een fijne 2-kamer benedenwoning op een toplocatie in Kralingen mét circa 68 m² tuin op het zuidwesten. Dat is precies wat Honingerdijk 113 B zo aantrekkelijk maakt. Je krijgt hier circa 60 m² woonoppervlakte met een ruime slaapkamer, lichte woonkamer met open keuken en een moderne badkamer. Hoge plafonds en glas-in-looddetails zorgen voor karakter en via de woonkamer loop je direct je eigen tuin in. En als kers op de taart woon je ook nog eens tegenover Trompenburg Tuinen.

LICHT WONEN MET TUIN AANSLUITEND

De woonkamer ligt aan de achterzijde en voelt door de hoge plafonds en grote raampartij lekker ruim. De glas-in-looddetails boven de ramen passen mooi bij het karakter van het huis uit 1931. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen van de achtertuin en stap je via de openslaande deuren direct naar buiten.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en heeft een praktische opstelling met een barretje. Handig voor je ontbijt, maar minstens zo gezellig wanneer vrienden aanschuiven terwijl jij kookt. De keuken is functioneel, maar kan op termijn een update gebruiken. Daarmee heb je meteen de mogelijkheid om deze ruimte helemaal naar je eigen smaak te maken.

68 M² TUIN OP HET ZUIDWESTEN

Voor een appartement in Rotterdam is de buitenruimte hier een flinke bonus. De achtertuin is circa 68 m² groot en ligt op het zuidwesten. Vanuit de woonkamer stap je direct op de veranda waar genoeg plek is voor een grote eettafel, loungeset kun je helemaal los gaan als je groene vingers hebt. Na je werk nog even buiten eten of vrienden uitnodigen voor een zomerse avond? Daar hoeft je hier de deur niet voor uit. Verder beschikt de tuin over een veranda en een berging, waardoor je ook voldoende plek hebt voor fietsen en andere spullen.



Omschrijving

RUIME SLAAPKAMER EN MODERNE BADKAMER

Aan de voorzijde vind je de ruime slaapkamer. Ook hier zorgen de hoge plafonds voor een prettig gevoel van ruimte. In het midden van het huis liggen de badkamer en het separate toilet.

De moderne badkamer is uitgevoerd met een wastafelmeubel, ligbad én een aparte inloopdouche. Daarmee is dit een huis waar je als starter niet direct een complete verbouwing hoeft te plannen. Alles bevindt zich bovendien op één woonlaag: van slaapkamer tot woonkamer en van badkamer tot tuin.

KRALINGEN EN TROMPENBURG VOOR DE DEUR

De locatie aan de Honingerdijk geeft dit huis nog een extra pluspunt. Je woont in Kralingen, tegenover Trompenburg Tuinen & Arboretum. Deze botanische tuin beslaat circa acht hectare en vormt met zijn grote verzameling bomen, planten en verschillende tuinen een groene plek midden in Rotterdam. Trompenburg ligt bovendien vlak bij de Erasmus Universiteit.

Kralingen combineert het stadsleven met opvallend veel groen. In de omgeving vind je winkels, horeca en voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Ook de Kralingse Plas en het Kralingse Bos zijn vanuit de wijk goed bereikbaar. Richting de stad loopt de Honingerdijk over in de Oostzeedijk. Langs deze route vind je verschillende horecazaken en heb je een directe verbinding richting het centrum. De Honingerdijk vormt daarnaast een verbinding met de campus van de Erasmus Universiteit en de oprit naar de A16.

Ook met het openbaar vervoer zit je hier goed. Bij Trompenburg wordt de halte Woudestein bediend door tramlijnen richting onder meer Rotterdam Centraal en

Blaak. Dat maakt de locatie interessant voor starters die voor werk, studie en vrije tijd graag snel verschillende kanten van Rotterdam op willen.

Daarbij woon je hier in het beschermde stadsgezicht van Kralingen, tussen karakteristieke bebouwing uit verschillende periodes. Thuis heb je ondertussen je eigen buitenruimte. Even de drukte achter je laten betekent dus niet per se de wijk uit: je kunt simpelweg de deur naar je eigen tuin openen.

KENMERKEN

- Bouwjaar 1931
- Woonoppervlakte circa 60 m²
- Tuin circa 68 m² op het zuidwesten met veranda en berging
- Gelegen in Kralingen, tegenover Trompenburg Tuinen
- Beschermde stadsgezicht
- Open keuken met bar
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche
- Separaat toilet
- Energielabel C
- Funderingsrisicorapport aanwezig: laag risico
- Dakbedekking volledig vernieuwd in 2025
- VvE is ingeschreven in KvK en opstalverzekering aanwezig
- Ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel.



Kenmerken



Woonoppervlakte

60 m²



Bouwjaar

1931



Slaapkamers

1

Soort benedenwoning

Type appartement

Aantal kamers 2

Woonoppervlakte 60 m²

Inhoud 254 m³

Bouwjaar 1931

Tuin zuidwest

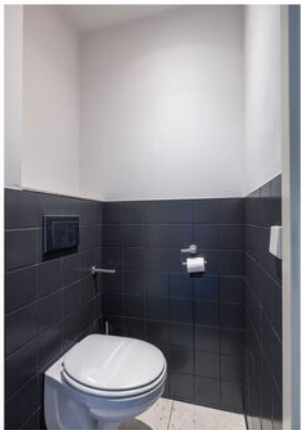
Verwarming c.v.-ketel (2025)

Isolatie dubbel glas

C



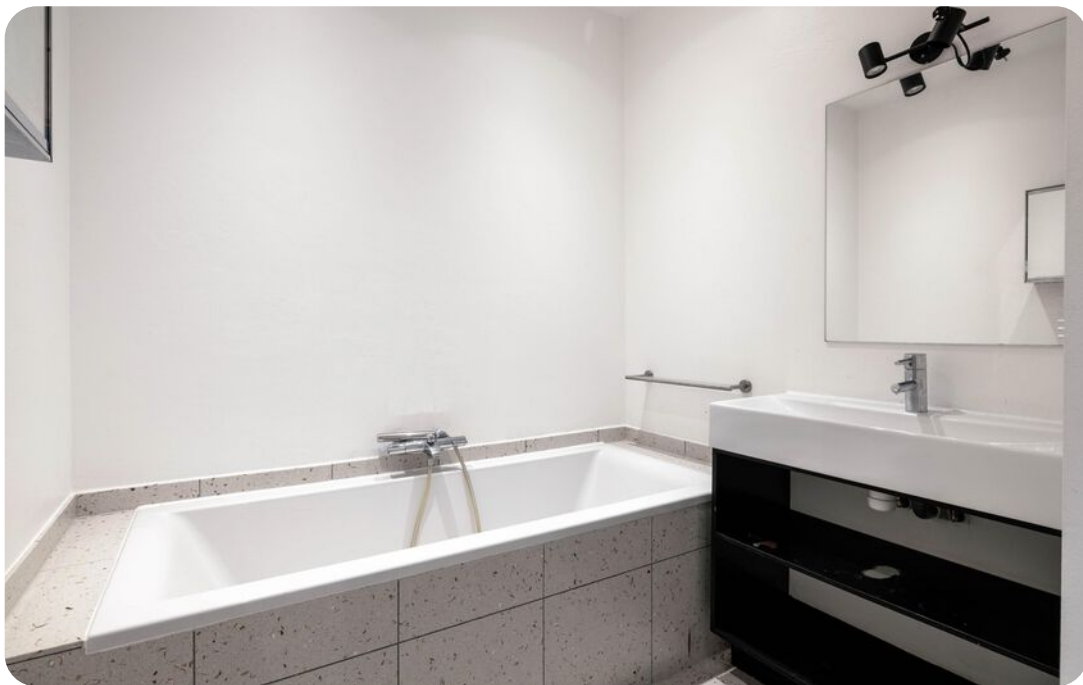
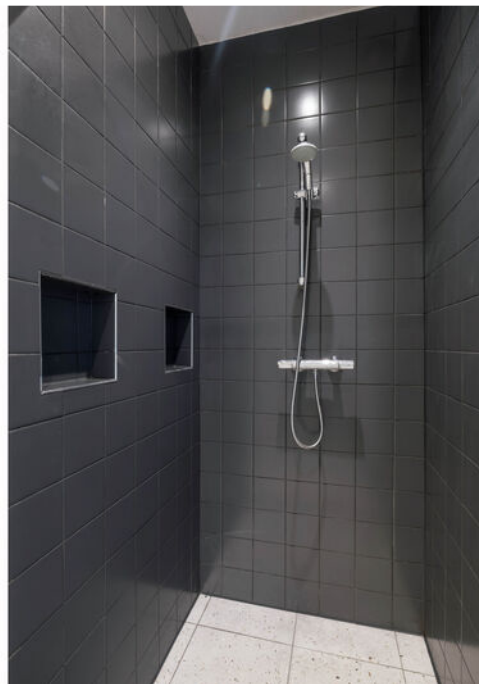
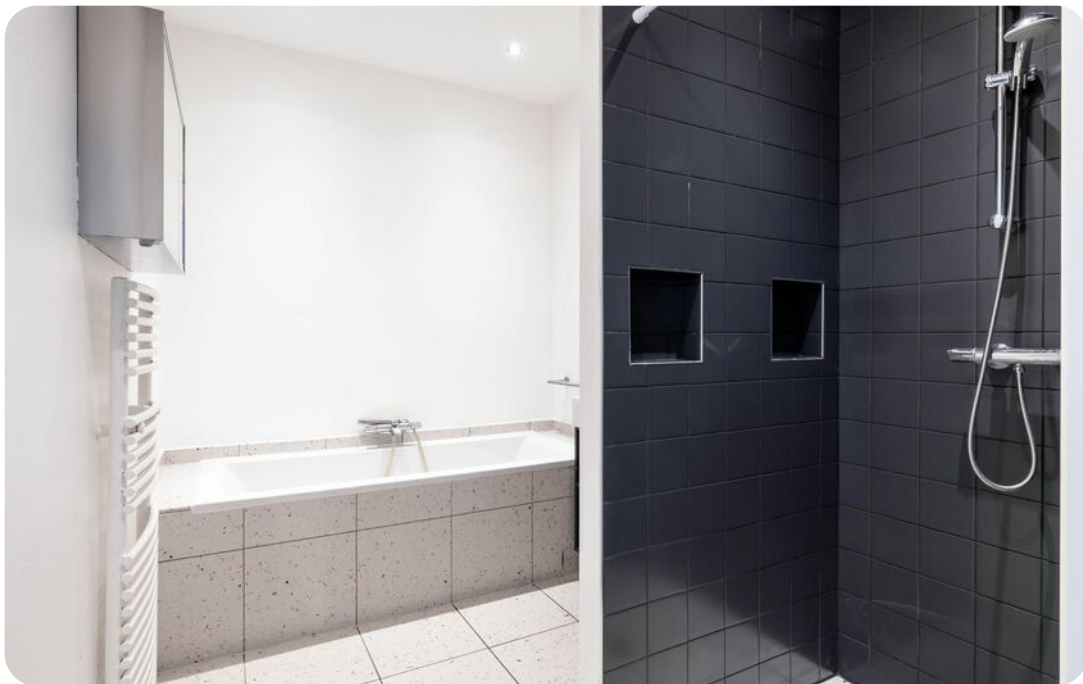










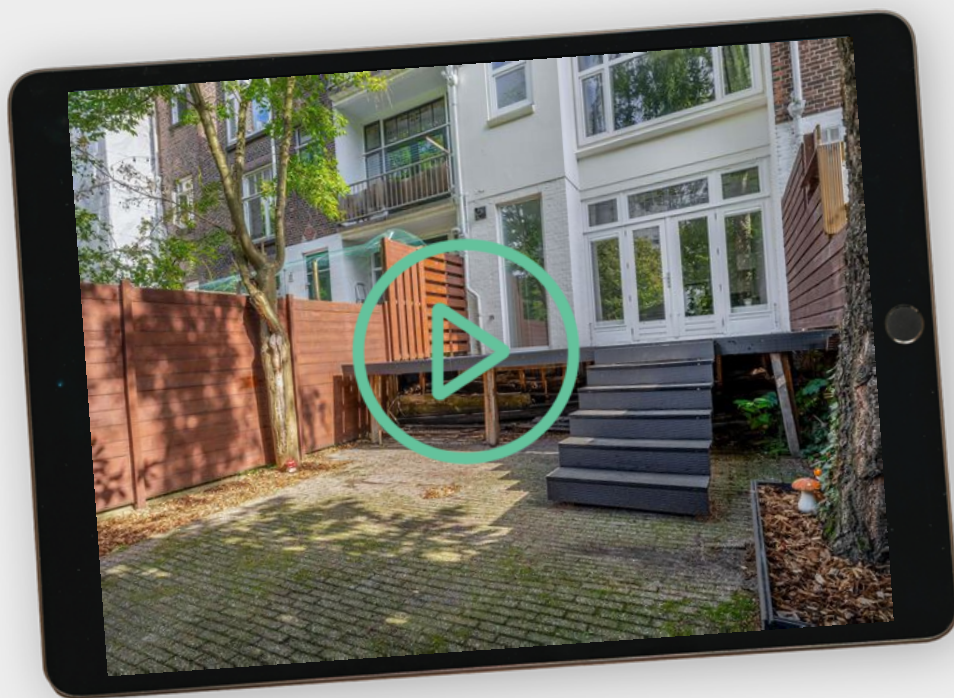






Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale gegevens

Adres

Honingerdijk 113 B

Postcode/plaats

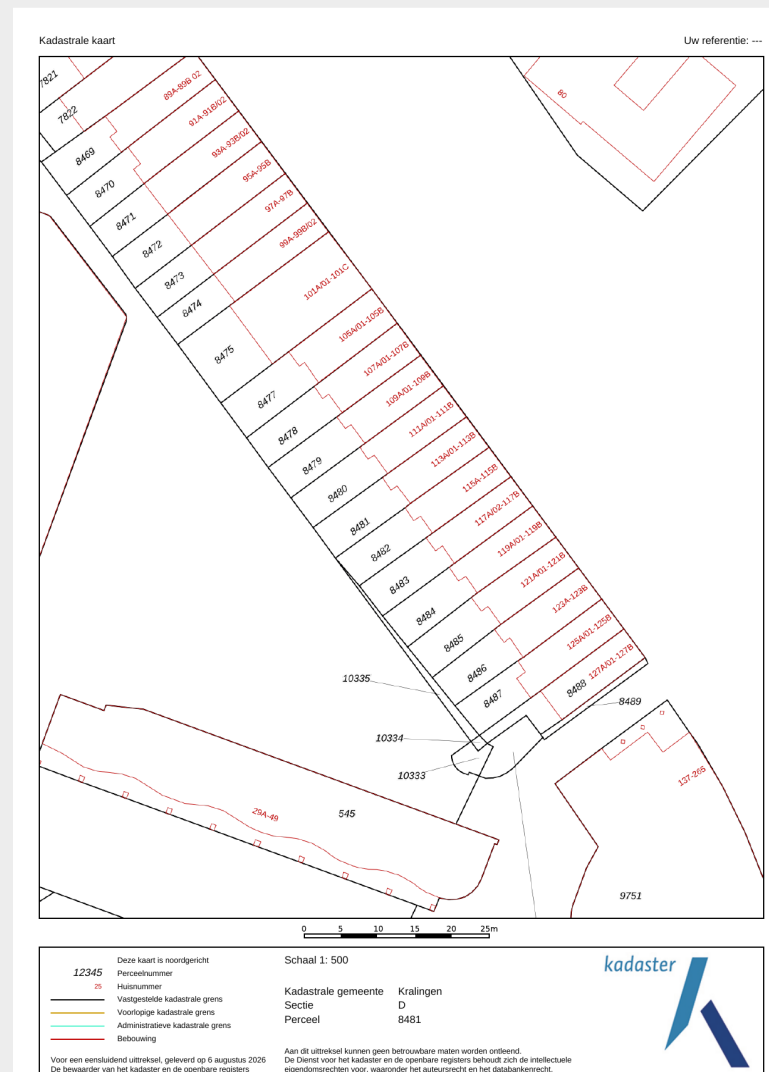
3063 AM Rotterdam

Sectie/perceel

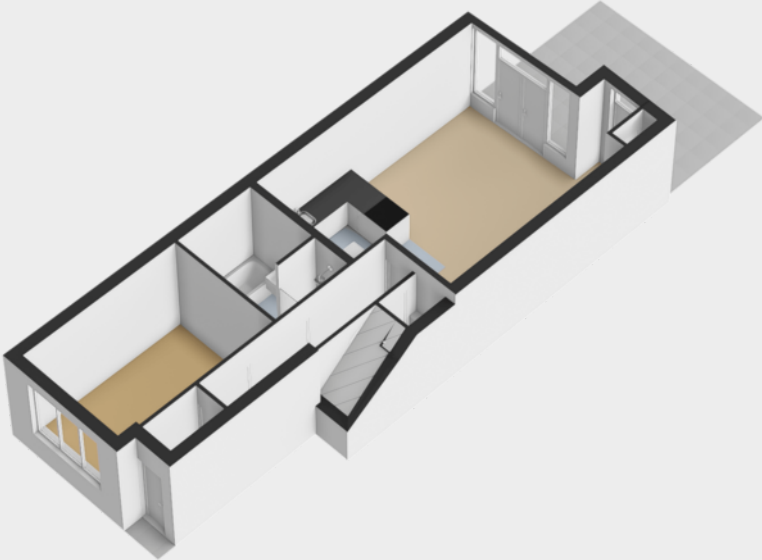
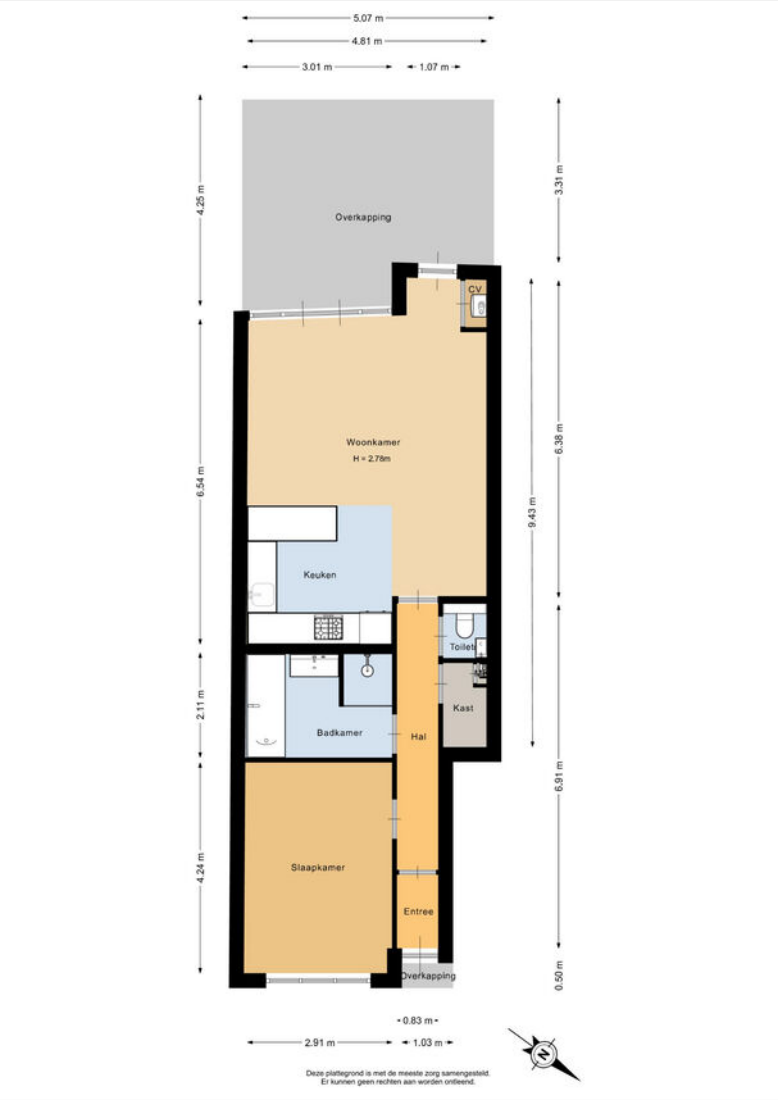
Sectie D, nummer 9459

Kadastraal eigendom

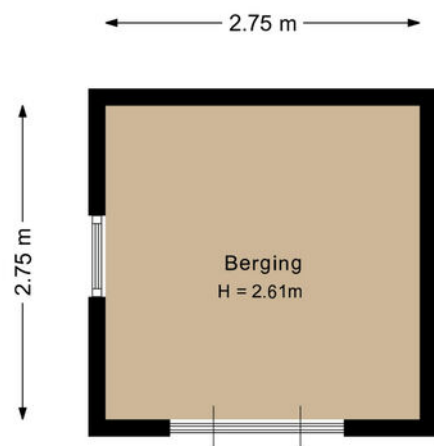
Volle eigendom



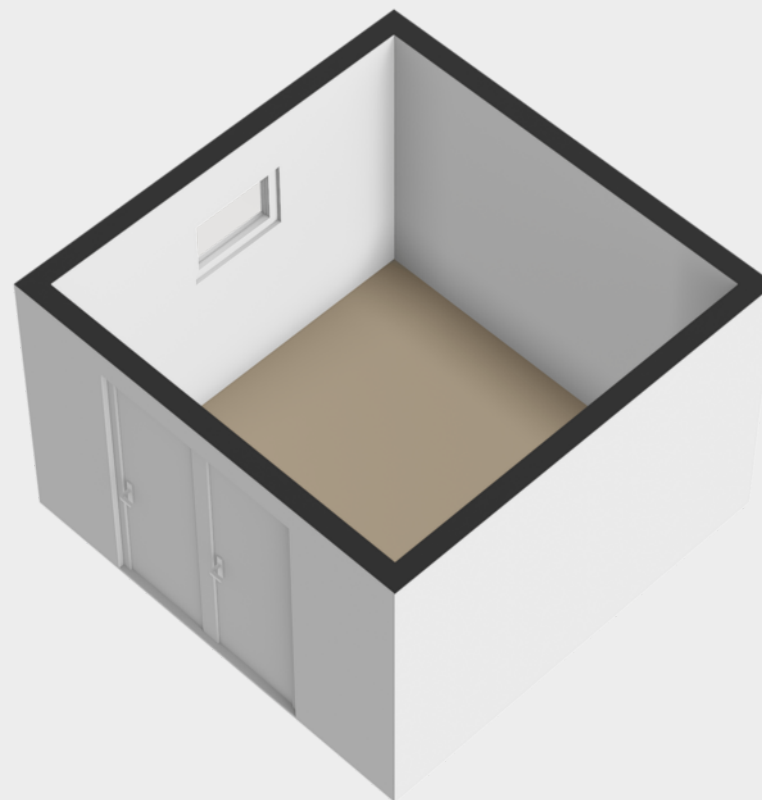
Plattegrond



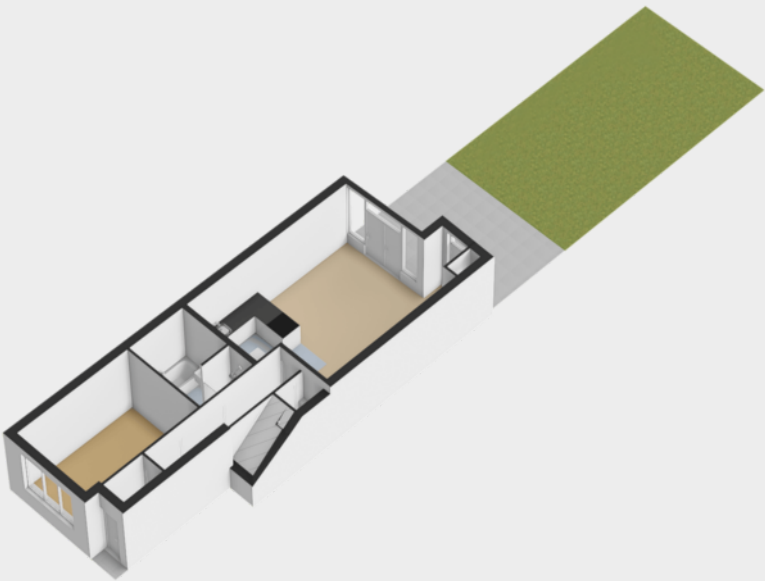
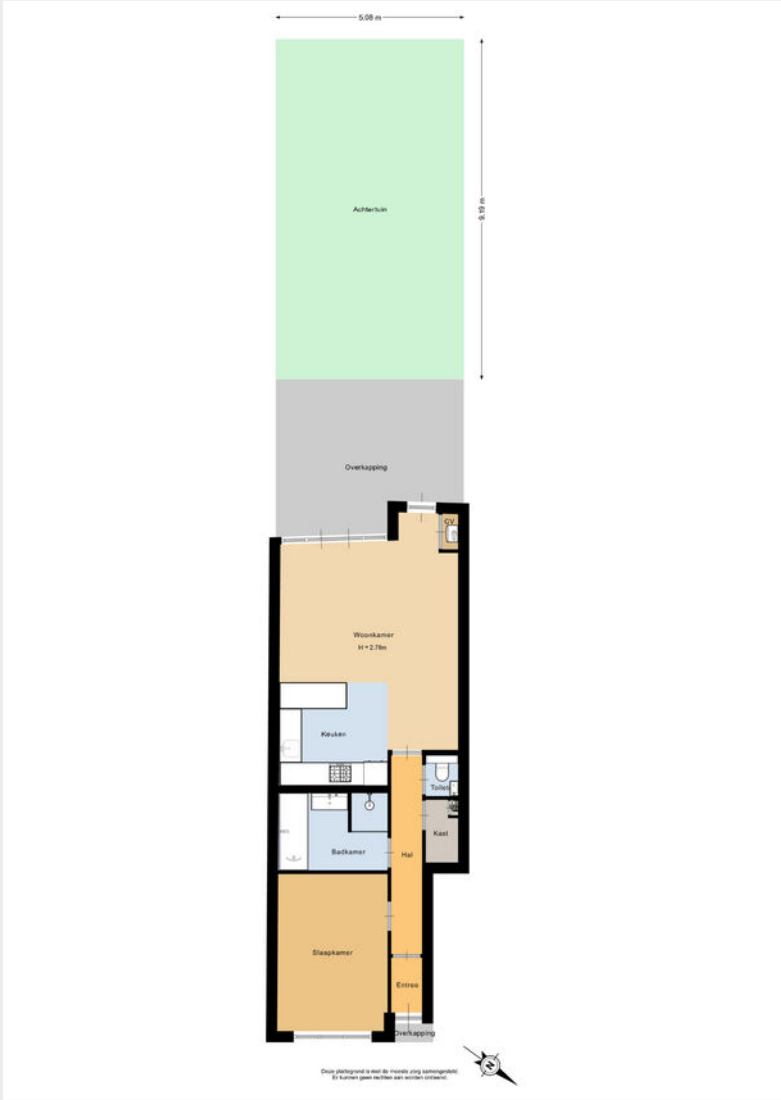
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- vriezer	X		
Radiatorafwerking	X			- koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten				- vaatwasser	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Sanitair/sauna			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails	X			- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- laminaat	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- ligbad	X		
Woning - Keuken				- douche (cabine/scherm)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- wastafel	X		
- kookplaat	X			- wastafelmeubel	X		
- (gas)fornuis	X			- planchet	X		
- afzuigkap	X			- toiletkast	X		
- magnetron	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- oven	X			(Voordeur)bel	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			Rookmelders	X		
- koelkast	X			Warmwatervoorziening, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 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 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



Daan>
de Neve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
010 414 7600
rotterdam@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



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

