

Rotterdam

Kobelaan 19



tekoop

Vraagprijs
€ 250.000,- 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.



**Julian>
Perdijk>**

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl

Omschrijving

Welkom in dit fijne en goed onderhouden 2-kamerappartement, ideaal gelegen in een levendige en complete woonomgeving. Met het winkelcentrum Alexandrium om de hoek, uitstekende bereikbaarheid via openbaar vervoer en uitvalswegen, én tal van scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden binnen handbereik, biedt deze woning het beste van comfortabel én stads wonen.

CENTRALE LOCATIE

Dit appartement heeft een ideale ligging voor starters! Winkelcentrum Alexandrium ligt op slechts circa 5 minuten loopafstand. Hier vind je een zeer uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Metrostation Oosterflank bevindt zich op 2 minuten loopafstand en Biedt snelle verbinding naar het centrum waardoor je binnen 20 minuten in hartje Rotterdam bent. Station Rotterdam Alexander, op 5 minuten lopen, heeft directe treinverbindingen naar Rotterdam Centraal (8 min), Utrecht (29 min) en Amsterdam (50-60 min). Ook de Erasmus Universiteit is vanuit de woning goed bereikbaar, wat de locatie extra aantrekkelijk maakt voor studenten. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A16 of A20. Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en het IJsselland Ziekenhuis liggen in de directe omgeving. Kortom: een perfect bereikbare en centrale locatie!

INDELING

BEGANE GROND

Trapopgang naar 2e verdieping.

TWEDE VERDIEPING

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een nette en verzorgde entree/hal. Vanuit hier heb je toegang tot de verschillende vertrekken van de woning. Daarnaast beschikt de hal over een praktische bergkast, ideaal voor het netjes opbergen van jassen, schoenen, huishoudelijke spullen en andere benodigdheden.

De lichte living vormt het aangename hart van de woning. Dankzij de prettige lichtinval voelt deze ruimte



Omschrijving

ruim en uitnodigend aan. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek, waar je heerlijk kunt ontspannen na een lange dag of gezellig samen kunt zijn met familie en vrienden. Daarnaast biedt de living ruimte voor het creëren van een sfeervolle eethoek, die mooi aansluit op de open keuken.

De open keuken staat in directe verbinding met de living en draagt daarmee bij aan het open en sociale karakter van de woning. De keuken is in 2020 vernieuwd en praktisch ingericht. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor je over alle gemakken beschikt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer met een oppervlakte van circa 9 m². De kamer biedt voldoende ruimte voor een bed en een kledingkast en is daarmee uitstekend geschikt als comfortabele slaapkamer.

De badkamer is compleet en functioneel uitgevoerd. Hier vind je een wastafelmeubel met opbergruimte, een toilet en een comfortabele inloopdouche. Ook is er een aansluiting voor de wasmachine aanwezig, waardoor de beschikbare ruimte praktisch wordt benut.

Kortom, een prettig ingedeelde woning met een lichte living, open keuken, comfortabele slaapkamer en complete badkamer, waarbij functionaliteit en wooncomfort op een fijne manier samenkomen.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Ik heb hier altijd met veel plezier gewoond. Wat ik vooral fijn vind aan de woning is dat het een lichte en gezellige plek is, met een praktische indeling waardoor de

ruimte prettig aanvoelt. De woning biedt bovendien voldoende ruimte om alles een fijne plek te geven. De ruimtelijke indeling zorgt voor een gevoel van rust en comfort.

Het is een prettige en veilige buurt, waar ik me altijd welkom en thuis heb gevoeld. Wat ik daarnaast erg fijn vond, is dat veel voorzieningen op loopafstand liggen of snel te bereiken zijn. Voor mij is het de ideale combinatie geweest: rustig en prettig wonen, terwijl je tegelijkertijd nog midden in Rotterdam woont en alles dichtbij hebt.

Ik kijk met veel mooie herinneringen terug op mijn tijd aan de Kobelaan en hoop dat de volgende bewoner hier met net zoveel plezier zal wonen.

DETAILS

- Woonoppervlakte: 43 m²;
- Inhoud: 135 m³;
- Bouwjaar 1983;
- Erfpacht is afgekocht t/m 14 september 2031;
- CV- en warmwater d.m.v. stadsverwarming;
- Energielabel C;
- Bijdrage VvE thans ca. € 99,- per maand;
- Oplevering in overleg

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

Omschrijving>

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

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”

Kenmerken>



Woonoppervlakte

43 m²



Bouwjaar

1983



Slaapkamers

1

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	2
Woonoppervlakte	43 m²
Inhoud	135 m³
Bouwjaar	1983
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dubbel glas

C

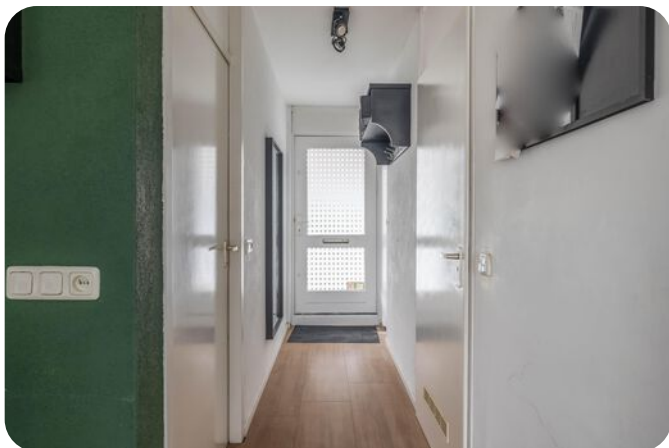
















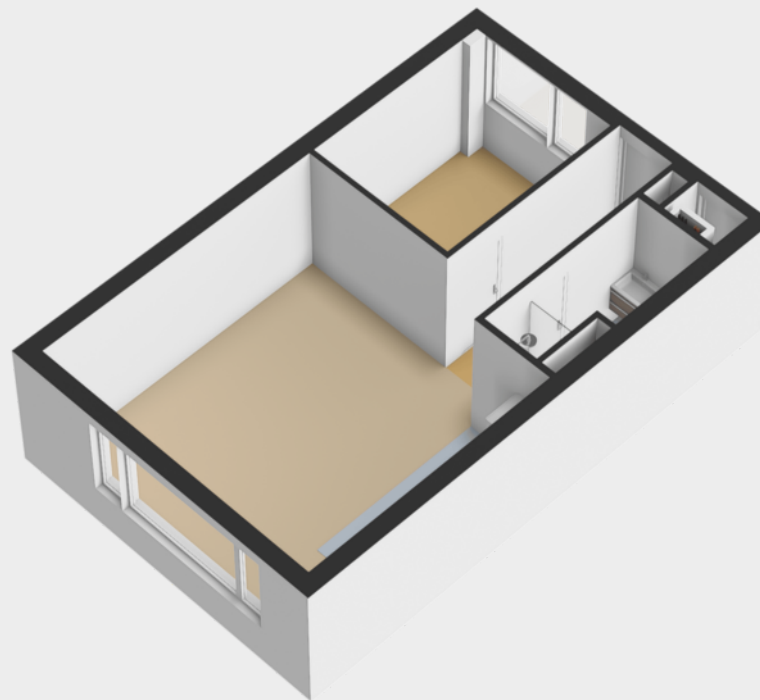
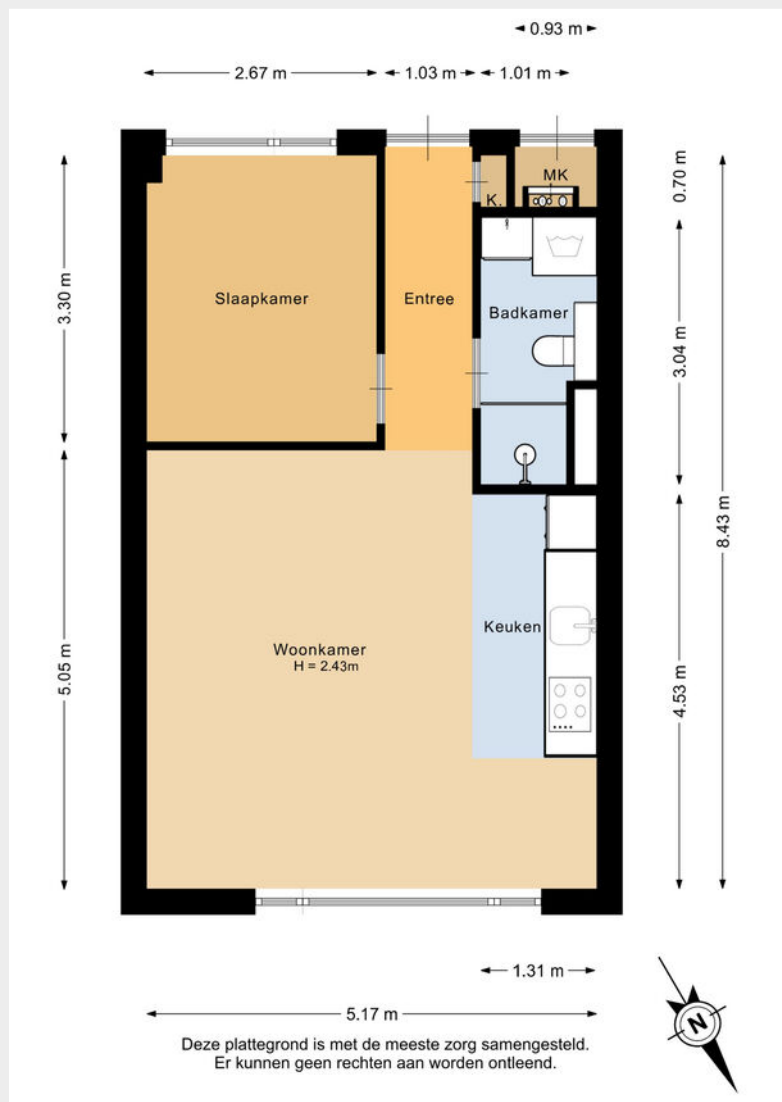


Virtueel>bezichtigen>

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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- combi-oven/combimagnetron	X		
Verlichting, te weten				- koelkast	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vriezer			X
- losse (hang)lampen	X			- vaatwasser	X		
- lamp woonkamer			X	- koffiezetapparaat	X		
				Woning - Sanitair/sauna			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- drie ophangkasten boven de eettafel			X	- toilet	X		
- tv-meubel			X	- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- fontein	X		
- gordijnen		X		- blad naast de wastafel	X		
- rolgordijnen	X			-	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toilet	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- kookplaat	X			Brievenbus	X		
- afzuigkap	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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



Xandra>
Bek>

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
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

