

Rotterdam

Vuurplaat 555



te>koop>

Vraagprijs
€ 400.000,- 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

Instapklaar, in 2024 gerenoveerd, ruim 2/3 kamer appartement met extra veel licht door de hoekligging!

Ben je op zoek naar een appartement waar je zonder te klussen kunt intrekken? Dan is dit appartement aan de Vuurplaat precies wat je zoekt. In 2024 is het appartement vrijwel volledig gemoderniseerd. De wanden zijn strak gestuukt, er ligt een stijlvolle visgraat PVC-vloer en de badkamer is volledig vernieuwd. De hoekligging zorgt voor veel extra daglicht in de woonkamer en de open keuken. Grote raampartijen maken de leefruimte heerlijk licht en geven een ruimtelijk gevoel met een loggia/balkon op het westen met middag-/avondzon. Daarnaast ligt het appartement aan het einde van de galerij. Bewoners hoeven hierdoor niet langs jouw voordeur te lopen, waardoor je geniet van extra rust en privacy.

FIJNE LEEFRUIMTE MET LOGGIA OP HET WESTEN

De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het appartement. Dankzij de open indeling loopt de woonkamer naadloos over in de keuken, waardoor een gezellige leefruimte ontstaat waar je eenvoudig een comfortabele zithoek en een ruime eethoek kunt creëren.

Vanuit de woonkamer stap je direct de loggia op. Deze ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon geniet. Een bijzonder voordeel is dat de glazen schuifpanelen volledig gesloten kunnen worden. Hierdoor verandert het balkon tijdens de koudere maanden in een beschutte loggia die uitstekend dienst kan doen als extra zitruimte, leeshoek of thuiswerkplek. Zo beschik je over ongeveer 4 m² extra bruikbare leefruimte, verspreid over meerdere seizoenen.

Ook aan comfort is gedacht. Aan de westzijde zijn screens geplaatst, waardoor de zon op warme dagen buiten blijft en het binnen aangenaam koel blijft.

COMFORTABEL WONEN MET VEEL GEMAK

Het appartement beschikt momenteel over een ruime slaapkamer. Daarnaast valt er een tweede kamer te realiseren die uitstekend geschikt is als werkkamer of hobbyruimte. Wie behoefte heeft aan een extra kamer



Omschrijving

kan deze ruimte relatief eenvoudig daarvoor gebruiken.

De moderne badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en straalt luxe uit. De ruime inloopdouche, het stijlvolle wastafelmeubel en de hoogwaardige afwerking zorgen ervoor dat je hier iedere dag comfortabel begint. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet, een praktische wasruimte en een interne berging. Ook is er nog een externe berging van circa 4 m² aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van spullen.

Het appartementencomplex beschikt over een lift, waardoor het appartement aantrekkelijk is voor starters, maar zeker ook voor mensen die gelijkvloers/toekomstbestendig willen wonen. Verwarming en warm water worden verzorgd via stadsverwarming en dankzij energielabel A woon je bovendien energiezuinig.

ALLES DICHTBIJ EN GOED BEREIKBAAR

De Vuurplaat ligt in Rotterdam-Zuid op de Kop van Zuid, in een wijk die de afgelopen jaren een duidelijke kwaliteitsimpuls heeft gekregen. In de directe omgeving vind je supermarkten, speciaalzaken, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Zowel winkelcentrum Zuidplein als het bruisende centrum van Rotterdam liggen op korte afstand en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en voorzieningen.

Voor ontspanning zijn er verschillende parken en recreatiegebieden in de buurt. Binnen enkele minuten fiets je naar de Rijnhaven en het recent aangelegde strand, het levendige Katendrecht of de Wilhelminapier, waar je geniet van gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen. Dankzij Station Rotterdam Zuid, meerdere tram- en busverbindingen én de nabijheid van de A15 en A16 is de

bereikbaarheid uitstekend. Hierdoor woon je op een centrale locatie met alle voordelen van de stad binnen handbereik, terwijl je thuis geniet van rust, privacy en een comfortabel appartement.

KENMERKEN

- Bouwjaar 2000
- Woonoppervlakte ca. 81 m²
- Externe berging ca. 4 m²
- Gelegen aan de Vuurplaat in Rotterdam met alle stadse voorzieningen binnen handbereik
- Energielabel A
- Vrijwel volledig gemoderniseerd in 2024
- Gewrapte keuken
- Moderne badkamer uit 2024
- Loggia/balkon op het westen
- Mogelijkheid tot creëren van 2e (slaap)kamer
- Visgraat PVC-vloer en gestuukte wanden
- Lift aanwezig
- Screens aan de westzijde
- Stadsverwarming voor verwarming en warm water
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage is € 272,83
- Openbaar parkeren met parkeervergunning
- Erfpacht afgekocht tot 30 december 2048, aanvullende afkoop tot het einde van de looptijd (eind 2097) mogelijk. Kosten zijn ca. € 8.000,-
- Oplevering in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

81 m²



Bouwjaar

2000

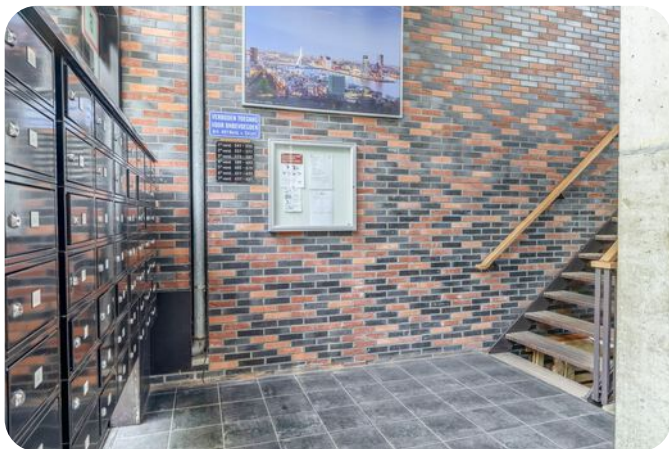
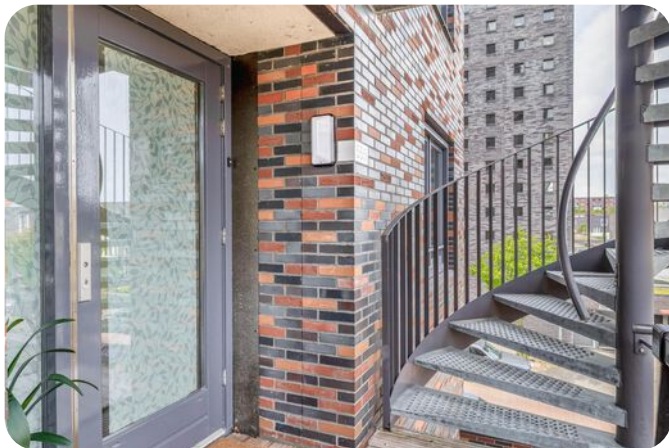


Slaapkamers

1

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	81 m ²
Inhoud	248 m ³
Bouwjaar	2000
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Vuurplaat 555

Postcode/plaats

3071 AR Rotterdam

Sectie/perceel

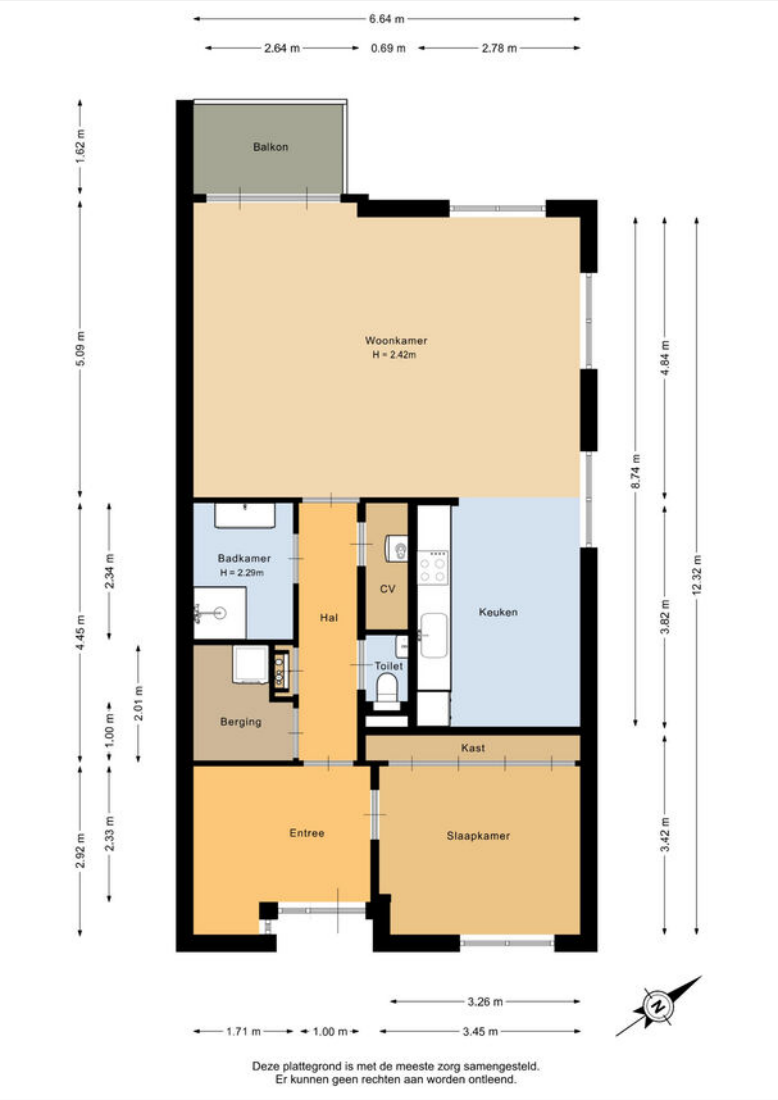
Sectie Q, nummer 6203

Kadastraal eigendom

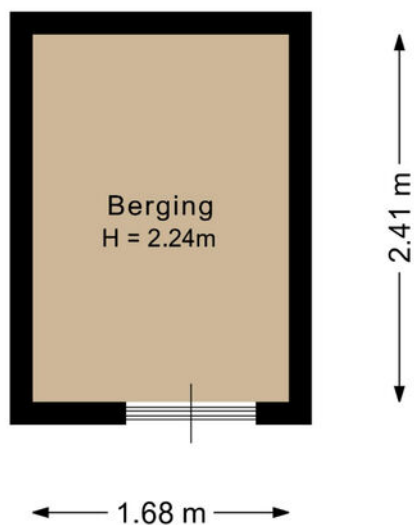
Eigendom belast met erfpacht



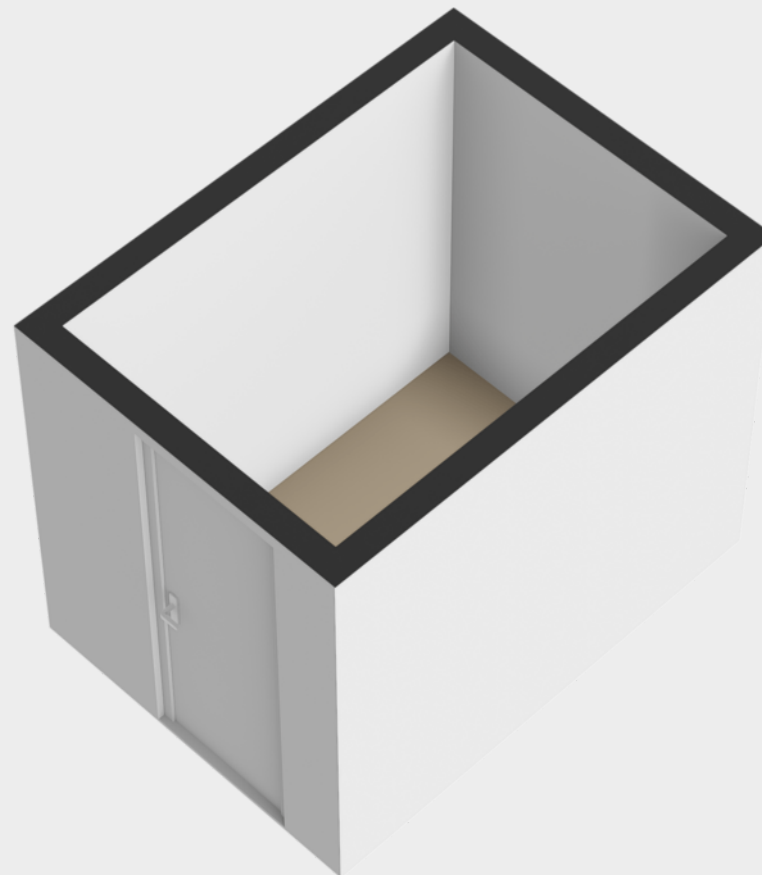
Plattegrond



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				- vriezer			X
Verlichting, te weten				- vaatwasser	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Sanitair/sauna			
- losse (hang)lampen		X		Toilet met de volgende toebehoren			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- toilet	X		
- Kledingkast in de slaapkamer			X	- toiletrolhouder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- gordijnrails			X	Badkamer met de volgende toebehoren			
- gordijnen			X	- douche (cabine/scherf)	X		
- jaloezieën	X			- wastafel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafelmeubel	X		
- laminaat	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Woning - Keuken				Brievenbus	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Voordeur)bel	X		
- kookplaat	X			Rookmelders		X	
- afzuigkap	X			Zonwering buiten	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- koelkast	X			- CV-installatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	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

