

Rotterdam

Dijkwachtsingel 20



te>koop>

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.



Welkom>

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.

Voornaam>
Achternaam>

Functie

06
@vanherk.nl



Omschrijving

Ruimte, rust, een zonnige tuin én parkeren op eigen terrein: dit heerlijke 2-onder-1-kapgezinshuis heeft het allemaal!

Op zoek naar een écht fijn gezinshuis waar je alle ruimte hebt om te leven, te werken en te genieten? Dan is Dijkwachtsingel 20 zo'n woning waar je direct enthousiast van wordt. Met circa 136 M² woonoppervlakte, vier slaapkamers (met mogelijkheid tot een extra slaapkamer), energielabel A, een royale zolderverdieping, fijne woonkeuken, ruime inpandige berging, een zonnige achtertuin van circa 98 M² én parkeren op eigen terrein is dit huis bijzonder compleet.

Tel daar de rustige en groene ligging, de fijne singel voor de deur en de vele voorzieningen op korte afstand bij op en je begrijpt waarom dit zo'n heerlijke plek is om thuis te komen.

RUIMTE OM TE LEVEN, TE WONEN EN TE GENIETEN

Wat meteen opvalt aan deze woning is de hoeveelheid ruimte. Dankzij de royale maatvoering en de extra brede woonkamer voelt het huis vanaf het eerste moment ruim en comfortabel aan. De woonkamer is verdeeld in een fijn zit- en eetgedeelte en heeft een directe verbinding met de achtertuin. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en via de openslaande deuren betrek je op zonnige dagen eenvoudig de tuin bij de leefruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkeuken, een plek waar het dagelijks leven zich vanzelf afspeelt. De nette L-vormige keuken biedt volop werk- en kastruimte en is voorzien van recent vernieuwde apparatuur. Met een kop koffie begin je hier heerlijk rustig aan de dag, terwijl de woonkamer alle ruimte biedt om samen te ontspannen. Of je nu uitgebreid wilt tafelen, vrienden uitnodigt of thuiswerkt: hier kan het allemaal.

Ook boven is aan ruimte geen gebrek. De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers, praktisch in te delen en helemaal naar eigen wens te gebruiken. En dan is er nog de riante zolderverdieping. Dankzij de twee Velux dakramen komt hier prettig daglicht binnen en beschik je over een verrassend grote extra ruimte. Een werkkamer, speelruimte, hobbyplek, fitnessruimte of royale berging? De mogelijkheden zijn volop aanwezig. Bovendien kan hier gemakkelijk nog een extra slaapkamer worden gerealiseerd.



Omschrijving

De badkamer is in 2021 gemoderniseerd en beschikt over een ruime douche, toilet en dubbel wastafelmeubel. Een moderne en praktische ruimte die helemaal past bij het dagelijks leven van een gezin.

EEN ZONNIGE TUIN EN PARKEREN OP EIGEN TERREIN

De achtertuin is absoluut één van de grote pluspunten van deze woning. Met circa 98 M² heb je hier bijzonder veel buitenruimte tot je beschikking. De tuin is in 2020 opnieuw aangelegd en beschikt over een fijne combinatie van moderne bestrating, groen en een houten berging.

De ligging op het zuidoosten betekent dat je hier volop van de zon kunt genieten. Dankzij de diepte van de tuin blijft de zon bovendien tot laat in de avond aanwezig. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een barbecue met vrienden, spelende kinderen of simpelweg een kop koffie in de ochtendzon. Via de openslaande deuren loop je bovendien zo vanuit de woonkamer naar buiten, waardoor de tuin echt als een verlengstuk van je woning voelt.

Een ander groot voordeel is de parkeergelegenheid op eigen terrein. Geen rondjes rijden op zoek naar een plekje, maar gewoon bij thuiskomst je auto op je eigen terrein parkeren. Dat praktische gemak maakt het wonen hier nét even prettiger.

RUSTIG EN GROEN, MAAR TOCH DICHT BIJ ALLES

De ligging aan de Dijkwachtsingel is misschien wel de perfecte combinatie van rustig wonen en de stad binnen handbereik. De woning ligt in Oud-IJsselmonde, op de grens van Rotterdam en Ridderkerk, met volop water en groen in de directe omgeving.

Voor een wandeling of rondje hardlopen hoef je nauwelijks op pad: letterlijk aan de overkant ligt een heerlijk park dat recent opnieuw is aangelegd met nieuwe wandelpaden. Ook het populaire Eiland van Brienenoord ligt op korte afstand en

biedt volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en van de natuur te genieten. Loop je richting de dijk, dan kom je uit bij de Nieuwe Maas en de jachthaven: een heerlijke plek om even uit te waaien en te genieten van het Rotterdamse water. Tegelijkertijd zijn diverse winkelcentra eenvoudig bereikbaar en zit je met de auto binnen enkele minuten op de A15 en A16 en ook de A12, A13 en A20 zijn goed bereikbaar. Liever met het openbaar vervoer? Op korte loopafstand bevinden zich tram- en bushaltes en aan de Ringdijk vind je bovendien de Fast Ferry. En met circa 10 minuten rijden sta je midden in Rotterdam.

EEN HEERLIJK GEZINSHUIS OP EEN FIJNE PLEK

Dijkwachtsingel 20 is zo'n woning waar veel klopt. De royale leefruimte, vier slaapkamers, extra zolderverdieping, zonnige tuin, het parkeren op eigen terrein en de rustige ligging maken dit een bijzonder compleet gezinshuis.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo is de badkamer in 2021 gerenoveerd, is de keuken voorzien van recent vernieuwde apparatuur, is het dak gedeeltelijk circa vijf jaar geleden vernieuwd en is de volledige buitenzijde circa drie jaar geleden opnieuw geschilderd. Hierdoor kun je vooral gaan genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Omschrijving

KENMERKEN

- Woonoppervlakte circa 136 M²
- Eigen grond
- Bouwjaar 1997
- Energielabel A
- Royale 2-onder-1-kapwoning
- Zeer centrale en groene ligging
- Royale woonkeuken en gemoderniseerde badkamer
- Vier slaapkamers (met de mogelijkheid om extra slaapkamers te realiseren)
- Riant multifunctionele zolderverdieping met twee Velux dakramen
- Royale achtertuin van circa 98 m², gelegen op het zuidoosten
- Houten berging in de tuin (circa 7 M²)
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Volledige buitenzijde 3 jaar geleden opnieuw geschilderd
- Verwarming en warm water middels (2013)
- Aanvaarding in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuw huis altijd uw 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.

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



Kenmerken



Woonoppervlakte

136 m²



Bouwjaar

1997



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

196 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	196 m ²
Inhoud	494 m ³
Bouwjaar	1997
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

A ++++









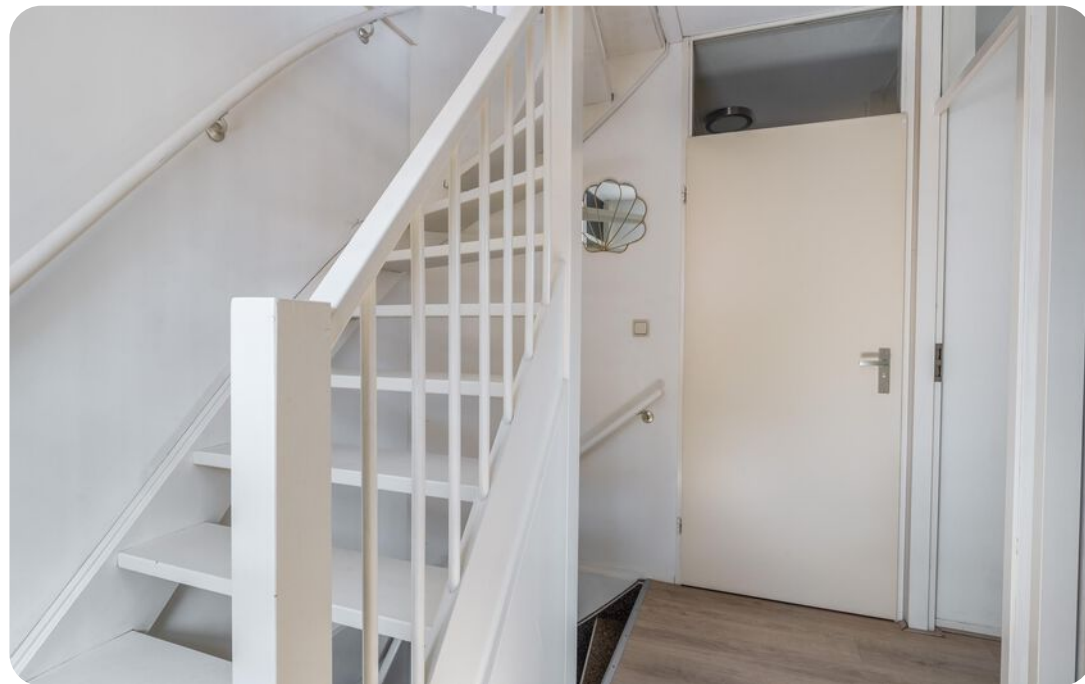






















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Dijkwachtsingel 20

Postcode/plaats

3077 GG Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 4884

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

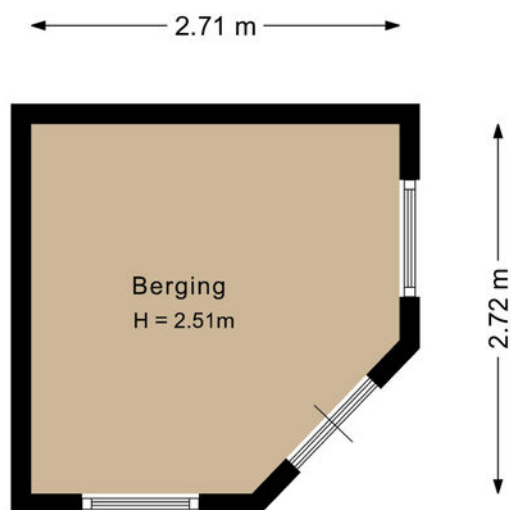
196 m²



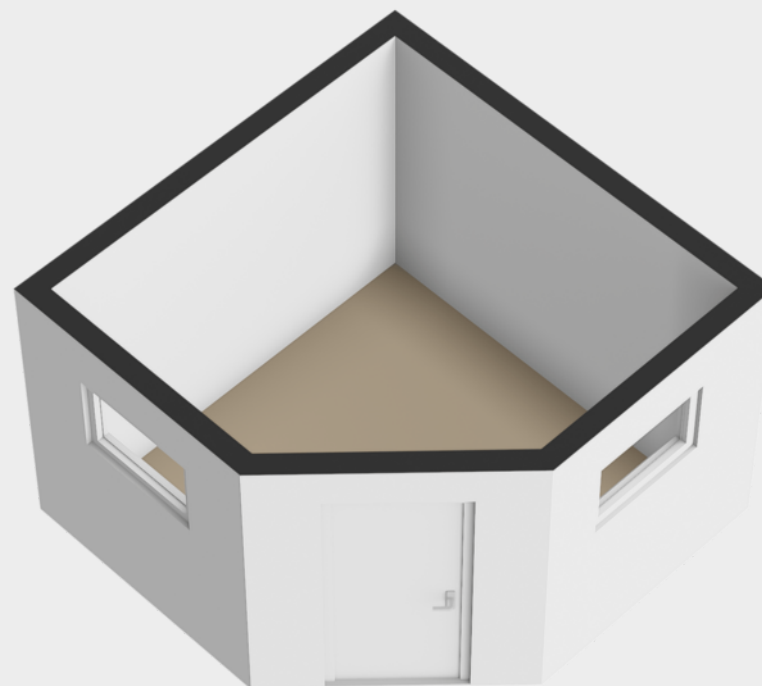
Plattegrond



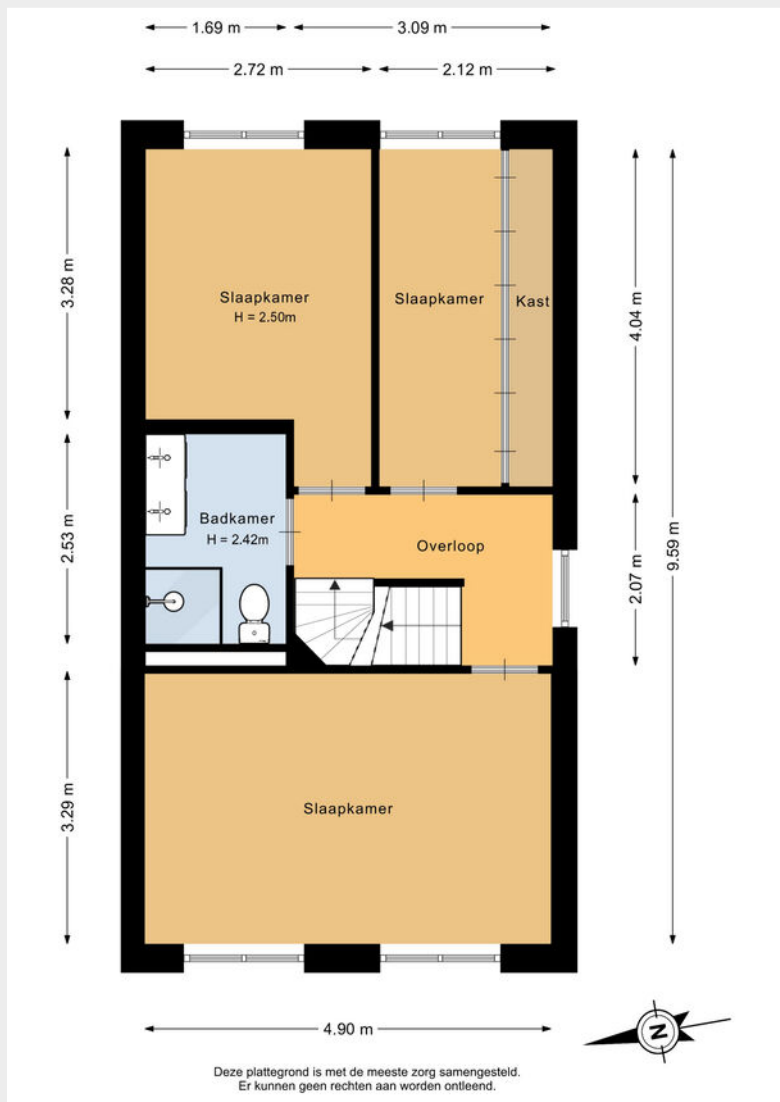
Plattegrond



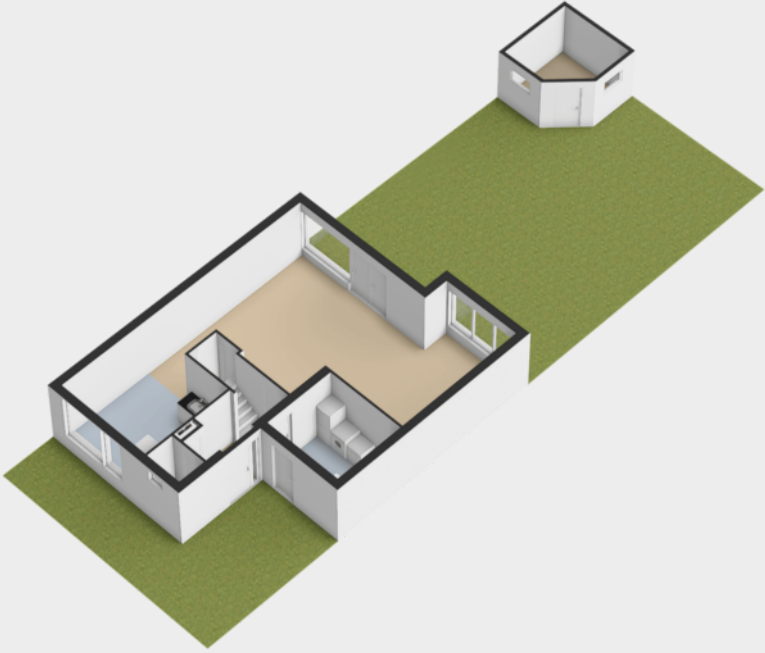
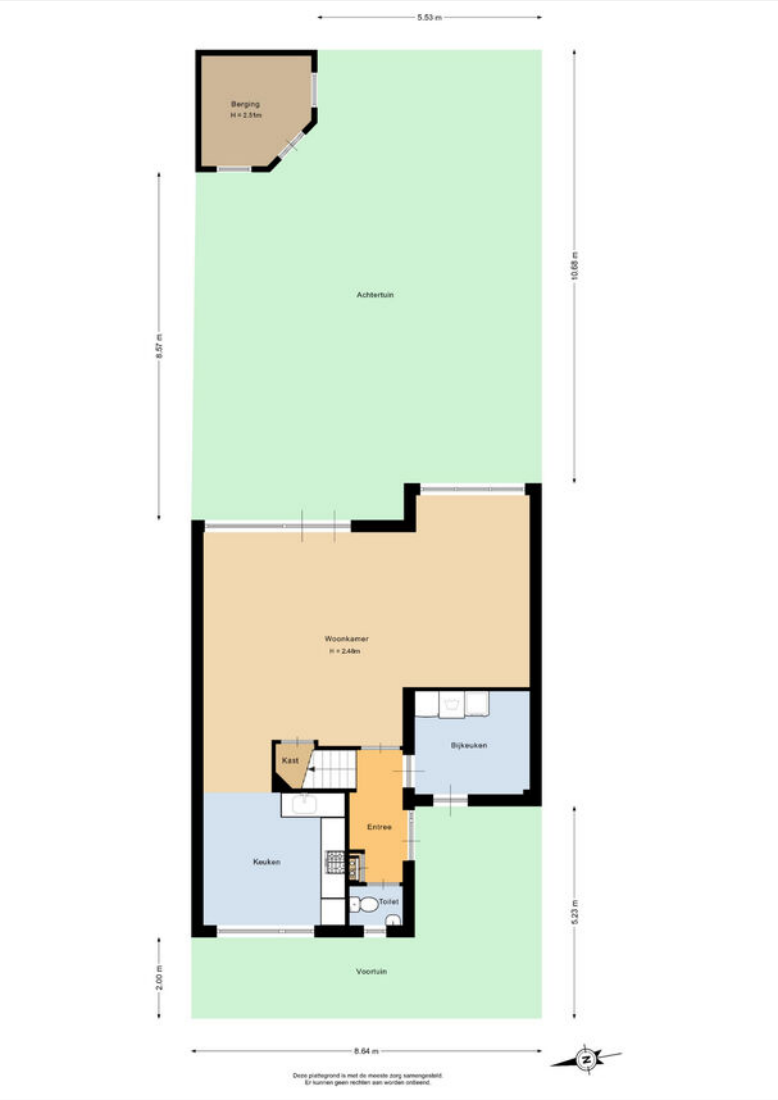
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



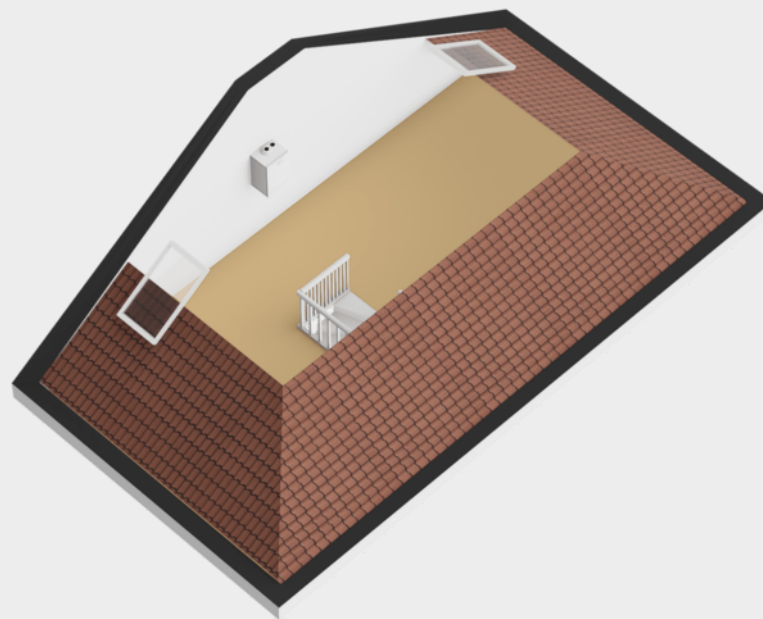
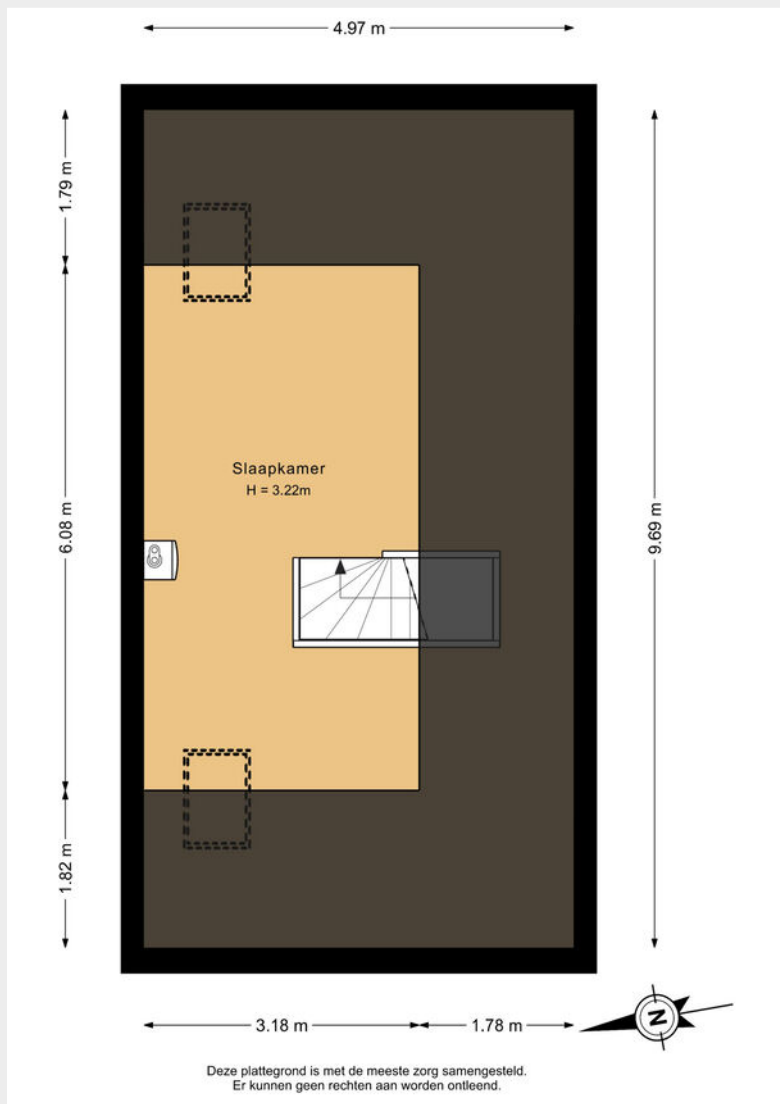
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- losse (hang)lampen	X			- afzuigkap	X		
				- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koelkast	X		
- Grote zwarte kleding kast	X			- vriezer	X		
- 2 vitrine kasten kunnen worden overgenomen			X	- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- vitrages	X			- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- fontein	X		
- jaloezieën	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherm)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
				- toilet	X		
Woning - Keuken				- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Loungeset en parasol			X
Overig - Contracten			
CV: Ja			

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

