

Rotterdam

Claes de Vrieselaan 14 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 475.000,- 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

Royale dubbele bovenwoning met drie slaapkamers en mogelijkheid tot dakterras!

Ben je op zoek naar een ruim huis met karakter, veel leefruimte én de mogelijkheid om jouw woonwensen verder uit te bouwen? Dan is deze verzorgde dubbele bovenwoning aan de geliefde Claes de Vrieselaan precies wat je zoekt. Verdeeld over twee woonlagen beschikt het appartement over maar liefst 127 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers en een praktische indeling die eenvoudig is aan te passen. Zo is het mogelijk om de huidige slaapkamer op de woonverdieping weer bij de woonkamer te betrekken, waardoor een royale doorzonwoonkamer ontstaat. Daarbij is er een mogelijkheid voor de aanleg van een dakterras, zodat je straks ook buiten optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Bekijk hiervoor de artist impression.

KARAKTER EN RUIMTE KOMEN SAMEN

De brede Claes de Vrieselaan is één van de mooiste lanen van Middelland. De karakteristieke gevel uit 1904 past perfect in het straatbeeld en geeft direct de sfeer van deze populaire Rotterdamse wijk weer. Achter de authentieke gevel gaat een verrassend ruime dubbele bovenwoning schuil die grotendeels is gemoderniseerd. Daarbij zijn onder andere de badkamer, installaties en diverse afwerkingen vernieuwd. De keuken is destijds behouden gebleven en biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren met zelfs de mogelijkheid tot een open keuken. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.

Op de woonverdieping valt direct de prettige lichtinval op. De L-vormige woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het huis en kijkt uit over de brede, groene laan. Dankzij de grote raampartijen voelt deze ruimte licht en ruim aan en is er volop plek voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De aanwezige open

haard zorgt daarbij voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde bevindt zich momenteel een ruime slaapkamer. Heb je liever een grotere woonkamer? Dan kan deze ruimte relatief eenvoudig weer bij de woonkamer worden betrokken door de tussenwand te verwijderen. Zo ontstaat opnieuw een royale doorzonwoonkamer over de volledige diepte van het huis.

De afgesloten keuken ligt eveneens aan de achterzijde en is functioneel ingericht. Voor wie graag een eigentijdse leefkeuken wil realiseren, vormt dit een uitstekende basis om de ruimte volledig naar eigen wensen in te richten.

DRIE SLAAPKAMERS EN VEEL MOGELIJKHEDEN

Ook de tweede woonlaag biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog twee royale slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Hierdoor is het huis zeer geschikt voor starters die alvast extra ruimte zoeken, stellen die thuiswerken of jonge gezinnen.

Centraal op deze verdieping ligt de ruime badkamer. Deze is uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte is bovendien groot genoeg om, indien gewenst, een ligbad te plaatsen. Vanuit de badkamer bereik je via een vlizotrap de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.

Een bijzonder pluspunt is de mogelijkheid om de kapconstructie aan te passen en een royaal dakterras te realiseren. Op dit moment beschikt het appartement over een Frans balkon op het westen waar je kunt genieten van de middag- en avondzon. Maar met een dakterras voeg je een heerlijke buitenruimte toe die perfect aansluit

Omschrijving

bij de royale afmetingen van het huis. Hiervoor is zelfs al een artist impression beschikbaar, waardoor je direct een goed beeld krijgt van de mogelijkheden.

WONEN IN HET LEVENDIGE MIDDELLAND

Middelland is de afgelopen jaren uitgegroeid tot één van de meest geliefde stadswijken van Rotterdam. De combinatie van karakteristieke vooroorlogse architectuur, brede lanen en een levendige sfeer maakt het een aantrekkelijke plek voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. De Claes de Vrieselaan behoort tot de mooiste straten van de wijk, met fraaie gevels, volwassen bomen en een ruim opgezet straatbeeld.

In de directe omgeving vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, koffiebars en restaurants. De Nieuwe Binnenweg, de Middellandstraat en het Heemraadsplein liggen op korte loopafstand en bieden volop mogelijkheden om boodschappen te doen of gezellig uit eten te gaan. Ook het Museumpark, Het Park bij de Euromast en Diergaarde Blijdorp zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram- en metrohaltes liggen op loopafstand en ook Rotterdam Centraal Station bereik je binnen enkele minuten fietsen. Met de auto ben je snel op de A13 en A20. Hierdoor woon je rustig aan een brede laan, terwijl alle voorzieningen van de stad letterlijk binnen handbereik liggen.

KENMERKEN

- Bouwjaar: 1904
- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte ca. 127 m²
- Gelegen aan de brede Claes de Vrieselaan in de wijk Middelland

- Frans balkon op het westen met mogelijkheid tot aanleg van een dakterras
- In 2012 grotendeels gemoderniseerd
- 3 royale slaapkamers
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Energielabel C
- Verwarming en warm water middels Remeha CV-ketel (2013)
- VvE geactiveerd in 2024, maandelijkse bijdrage € 147,-
- Nieuw pannendak geplaatst in 2012
- Gevelonderhoud straatzijde uitgevoerd in 2022
- Ouderdomsclausule en niet-zelfbewoondclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel plaatsvinden.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw 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.



Kenmerken>



Woonoppervlakte

127 m²



Bouwjaar

1904



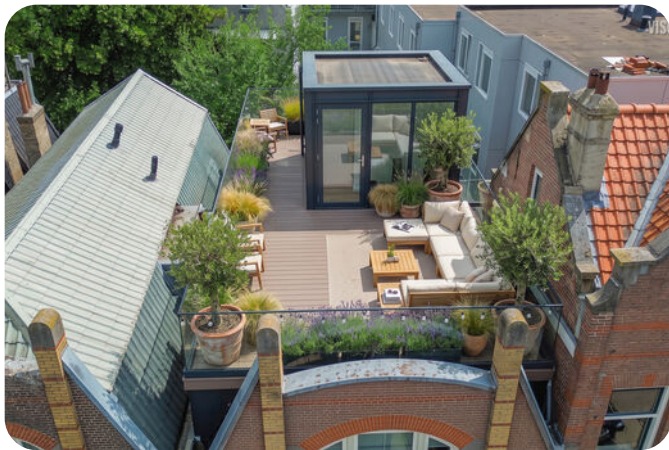
Slaapkamers

3

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	127 m ²
Inhoud	497 m ³
Bouwjaar	1904
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dubbel glas

C

























Virtueel>bezoeken>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Claes de Vrieselaan 14 B

Postcode/plaats

3021 JN Rotterdam

Sectie/perceel

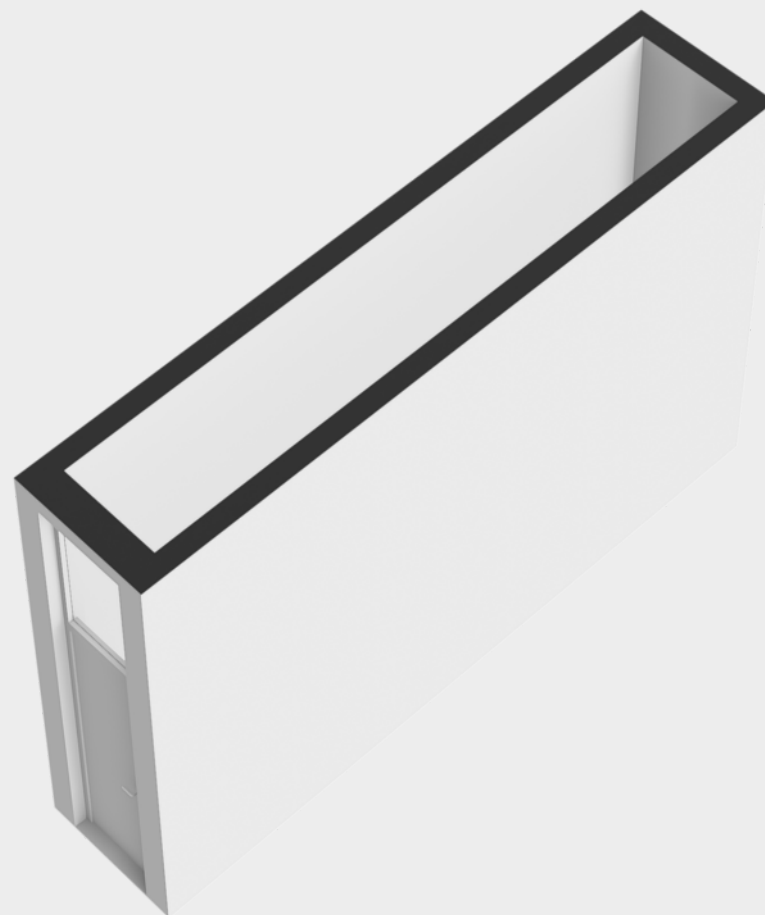
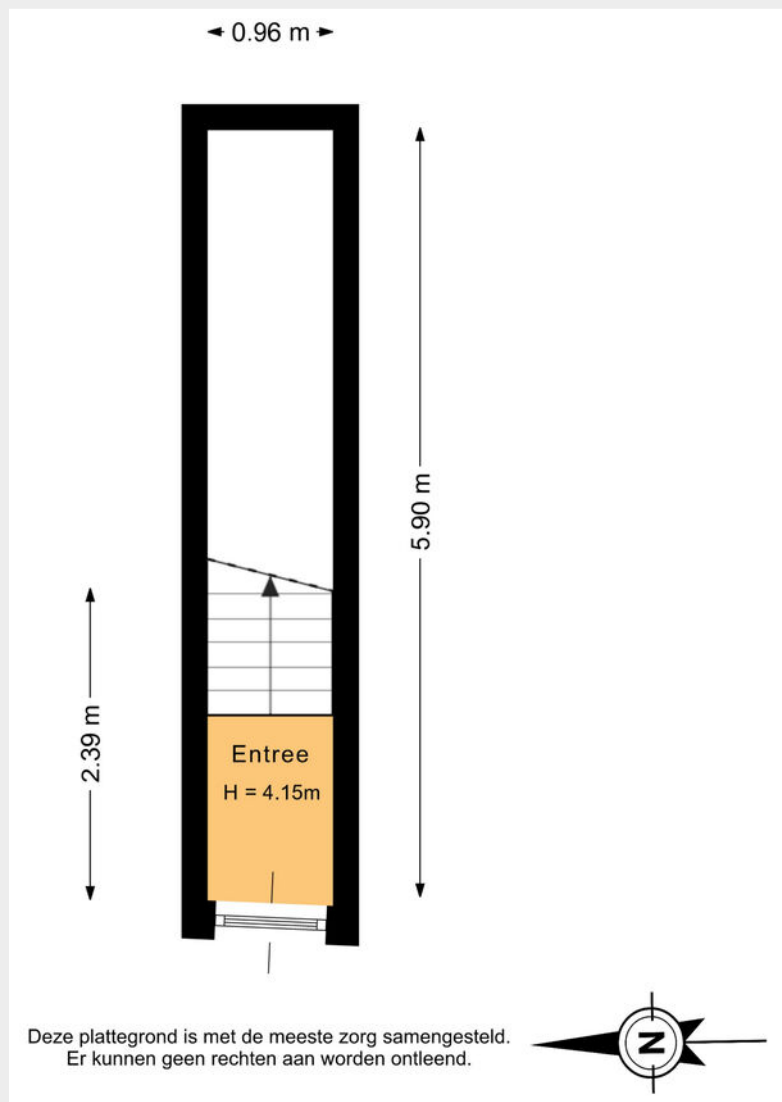
Sectie C, nummer 6066

Kadastraal eigendom

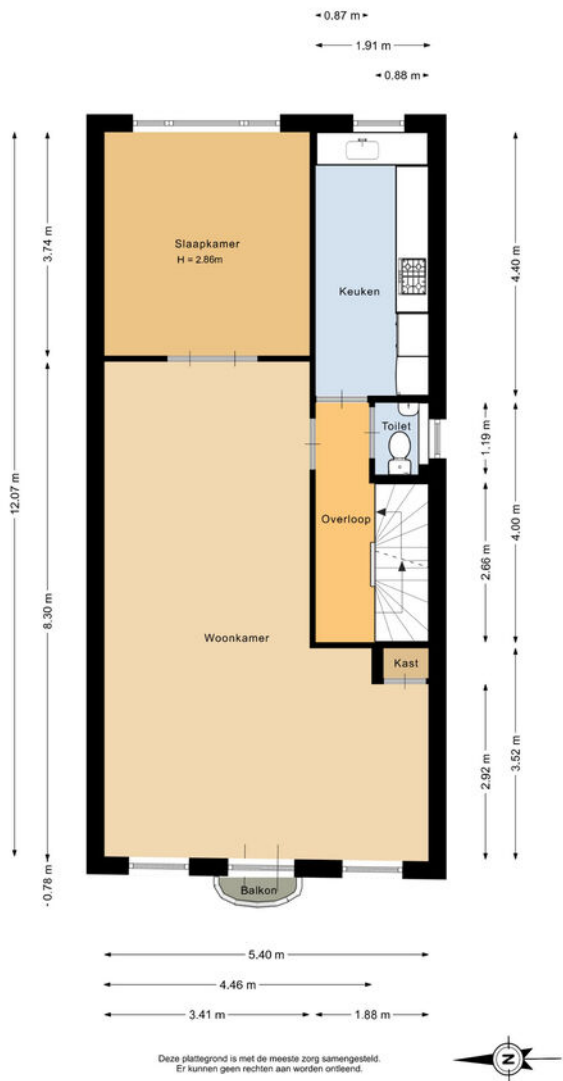
Volle eigendom



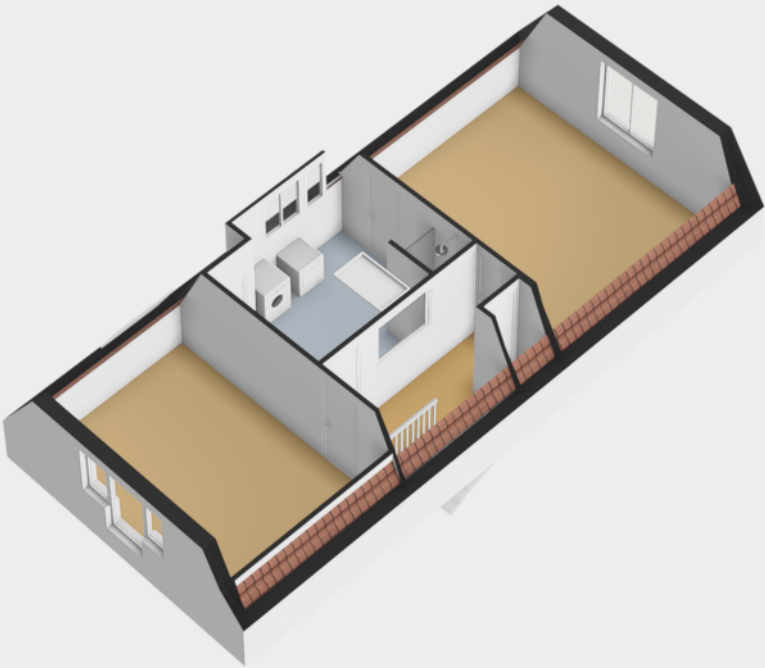
Plattegrond



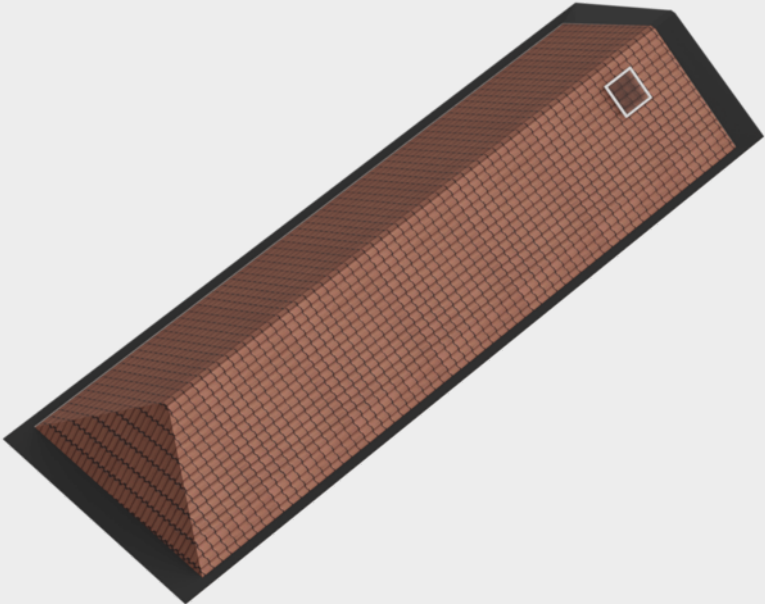
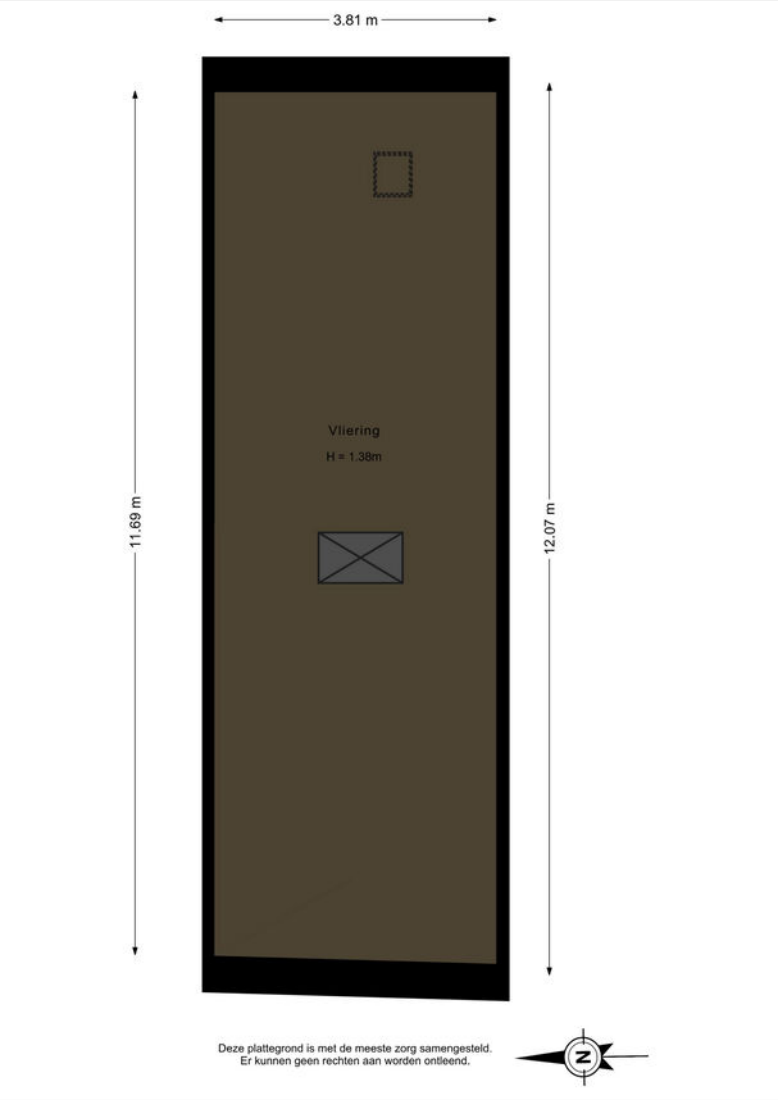
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- (gas)fornuis	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- afzuigkap	X		
Designradiator(en)	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			
- losse (hang)lampen	X			- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilethouder	X		
- gordijnrails	X			- toiletborstel(houder)	X		
- rolgordijnen	X			- fontein	X		
- lamellen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- douche (cabine/scherf)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
- plavuizen	X			- toilet	X		
Woning - Keuken				- toilethouder	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletborstel(houder)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- kookplaat	X			(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

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

