

Rotterdam

1e Pijnackerstraat 25 A



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

Licht en instapklaar 3-kamer hoekappartement met fijn dakterras in een rustige straat in de wijk Oude Noorden!

Veel licht, twee royale slaapkamers, een open keuken met kookeiland én een dakterras op het zuidoosten. Dit lichte 3-kamer hoekappartement van ca. 91 m² ligt op de hoek van de Ie Pijnackerstraat en Blokmakersstraat, midden in het Oude Noorden en heeft het allemaal! Je hebt hier een eigen entree vanaf straatniveau, leeft op twee woonlagen en je hoeft voorlopig niet aan klussen te denken. Het huis is in 2015 al gerenoveerd en heeft energielabel C! Je geniet hier van een prettige open leefruimte dat baadt in het licht door de hoekligging. Door de renovatie kun je direct genieten en naar hartenlust koken en liggen op het terras in volledige privacy! Kom sfeer proeven en ervaar wat deze woning voor jou kan betekenen!

VEEL LICHT EN LEKKER RUIM

Via de eigen entree kom je binnen in de hal met separaat toilet. Vanuit hier stap je de L-vormige woonkamer binnen. De hoekligging laat zich hier meteen zien: grote ramen zorgen voor veel licht en geven de leefruimte een open karakter.

De indeling biedt volop plek voor een ruime zithoek en een aparte eettafel. De open haard zorgt daarbij voor extra sfeer en karakter. De lichte wanden en neutrale vloer vormen een rustige basis, waardoor je hier met weinig moeite je eigen woonstijl aan toevoegt.

OPEN KEUKEN MET GROOT KOOKEILAND

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een frisse wit-zwarte kleurstelling. Het kookeiland vormt het hart van de keuken en zorgt niet alleen voor extra werk- en bergruimte, maar ook voor een gezellige plek om aan te schuiven. Even ontbijten, samen koken of vrienden over de vloer: het eiland maakt de keuken onderdeel van het dagelijkse leven in huis.



Omschrijving

De keuken is uitgerust met Siemens-apparatuur en biedt veel kastruimte. Door de grote ramen is ook hier veel daglicht aanwezig. De combinatie van witte fronten en een donker werkblad sluit aan bij de neutrale uitstraling van de rest van het appartement.

TWEE SLAAPKAMERS EN ROYALE BUITENRUIMTE

Op de slaapverdieping vind je twee royale slaapkamers. De grootste slaapkamer geeft direct toegang tot het dakterras van ca. 8 m². Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit een fijne plek om 's ochtends of overdag van de zon te genieten. Er is voldoende ruimte voor een zitje of compacte loungeset.

De tweede slaapkamer is ruim genoeg als volwaardige slaapkamer en leent zich ook goed als werk- of logeerkamer. De badkamer is uitgevoerd in neutrale grijs-witte tinten en beschikt over een ligbad, aparte douche, toilet en wastafel.

LEVENDIG WONEN IN HET OUDE NOORDEN

Het Oude Noorden is een karaktervolle Rotterdamse stadswijk waar wonen, lokale winkels en horeca dicht bij elkaar liggen. Vanuit de 1e Pijnackerstraat woon je in een rustige straat, terwijl je de levendigheid van de wijk makkelijk opzoekt. Een fijne combinatie voor starters die graag in de stad wonen, maar thuis ook rust waarderen.

Het Noordplein, Zwaanshals en de Zaagmolenstraat liggen in de buurt. Hier vind je onafhankelijke winkels, koffiezaken, horeca en lokale ondernemers. Het Zwaanshals staat bekend om zijn mix van onder andere mode, vintage en interieur. Op het Noordplein wordt ook de Rotterdamse Oogstmarkt gehouden, waar lokale makers en versproducten centraal staan.

Tegelijk woon je hier dicht bij het centrum van Rotterdam. Voor wie graag de fiets pakt is dat prettig: verschillende delen van de binnenstad zijn vanuit Rotterdam-Noord goed bereikbaar. Zo combineer je het stadsleven met een huis dat door zijn twee woonlagen, royale oppervlakte en eigen buitenruimte duidelijk meer biedt dan een compact startersappartement!

KENMERKEN:

- Bouwjaar 1906
- Woonoppervlakte ca. 91 m²
- Dakterras van ca. 8 m² op het zuidoosten
- Gelegen op de hoek van de 1e Pijnackerstraat en Blokmakersstraat, in het Oude Noorden
- In 2015 gerenoveerd
- Energielabel C
- Voorzien van HR++ glas
- Eigen entree vanaf straatniveau
- Open keuken met kookeiland en Siemens-apparatuur
- Actieve VvE, bijdrage € 103,50 per maand
- Boeidelen en dakgoot worden aangepakt
- MJOP momenteel in voorbereiding
- Fase-0 funderingsonderzoek uitgevoerd, uitkomst: laag risico
- Ouderdoms- en funderingsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, snelle oplevering mogelijk



Kenmerken



Woonoppervlakte

91 m²



Bouwjaar

1906



Slaapkamers

2

Soort bovenwoning

Type appartement

Aantal kamers 3

Woonoppervlakte 91 m²

Perceeloppervlakte 0 m²

Inhoud 346 m³

Bouwjaar 1906

Verwarming c.v.-ketel (-)

Isolatie dubbel glas

C



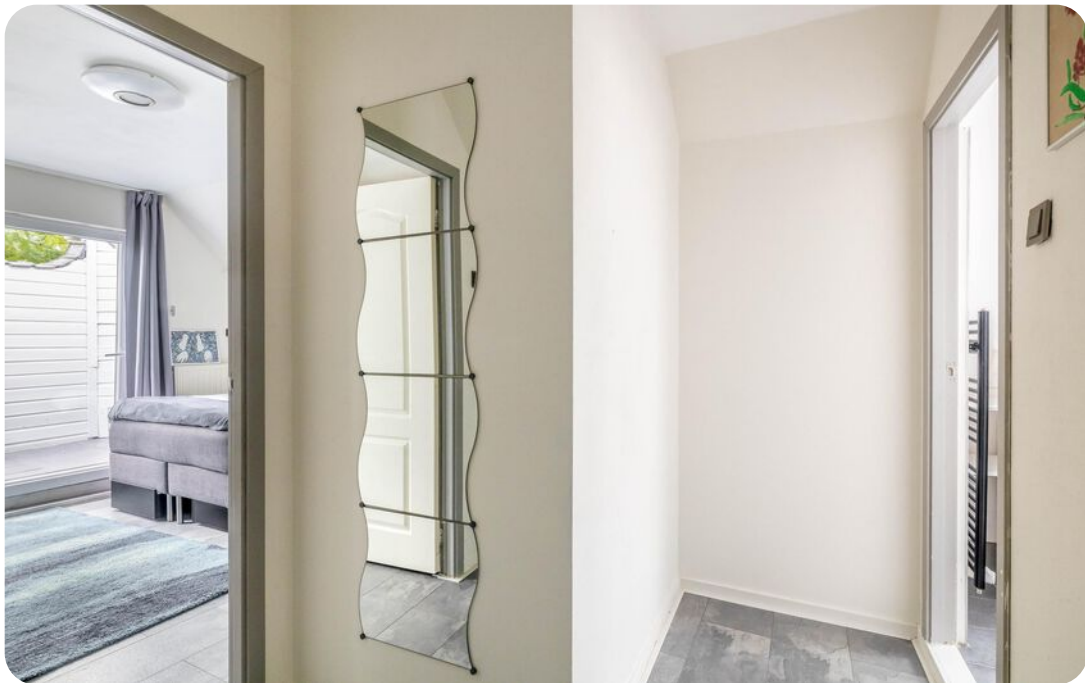


















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

1e Pijnackerstraat 25 A

Postcode/plaats

3036 GB Rotterdam

Sectie/perceel

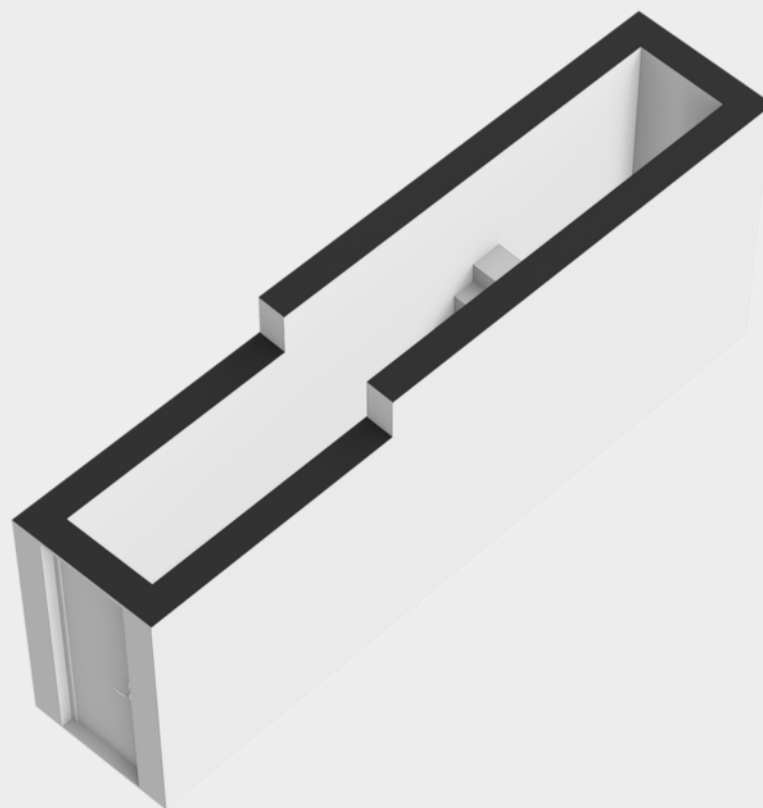
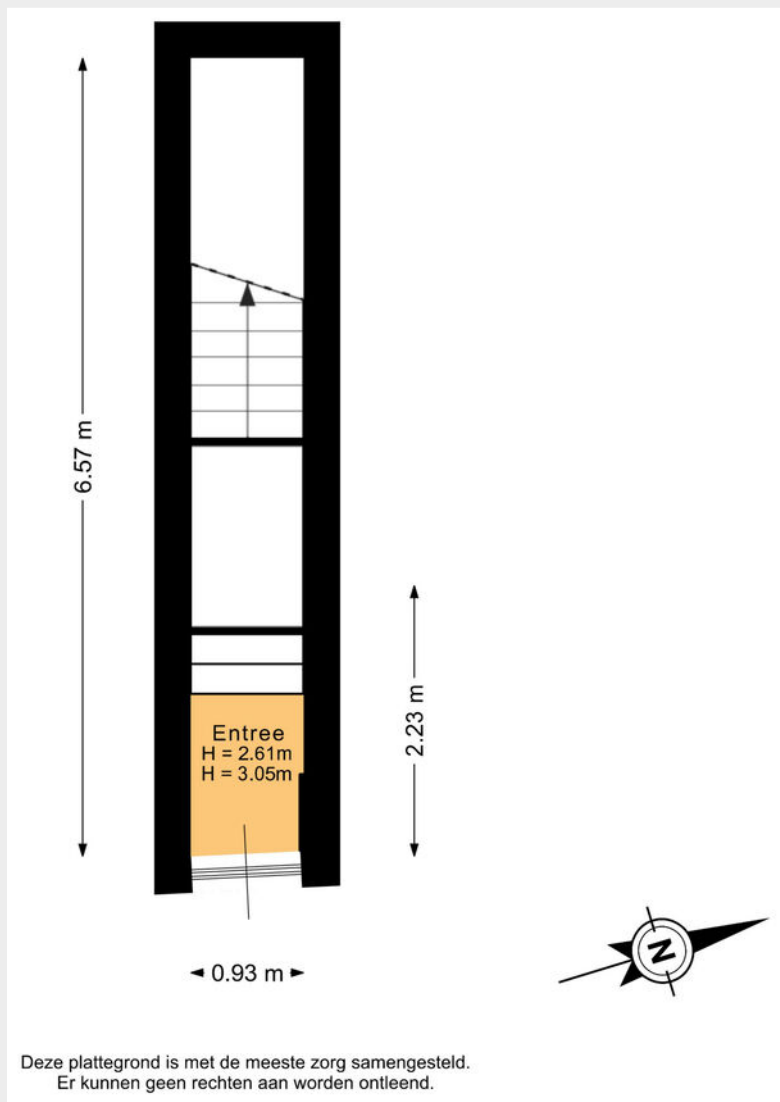
Sectie W, nummer 5743

Kadastraal eigendom

Volle eigendom



Plattegrond



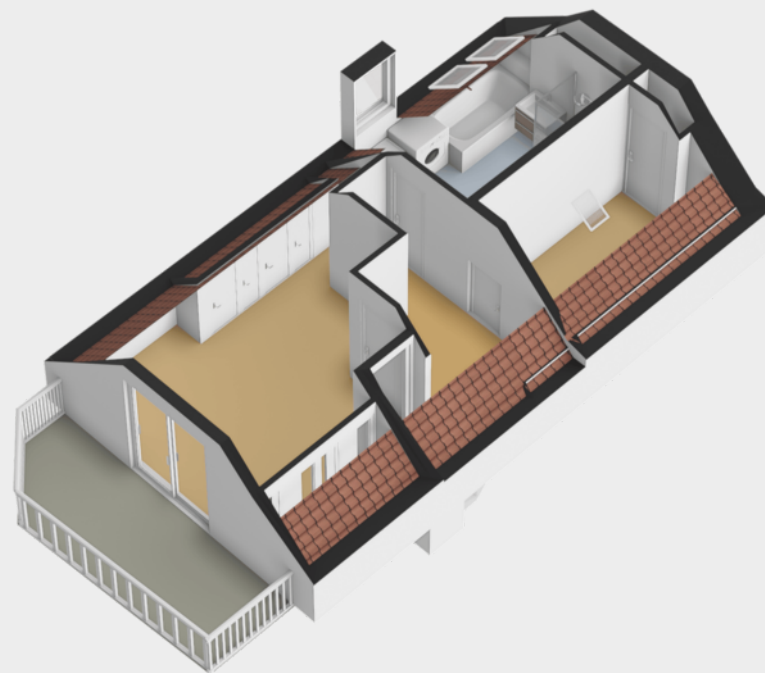
Plattegrond



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				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- magnetron	X		
- Hanglamp keuken	X			- oven	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- Amerikaanse koelkast	X		
- gordijnrails	X			Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- vitrages		X		- toilet	X		
- Rolgordijnen keuken (3x)	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- laminaat	X			- Spiegel		X	
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- spiegelwanden	X			- ligbad	X		
- meubel bij openhaard	X			- jacuzzi/whirlpool	X		
- Glazen planken		X		- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken							

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- glazen planchet		X	
- Wasmachine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	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 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

