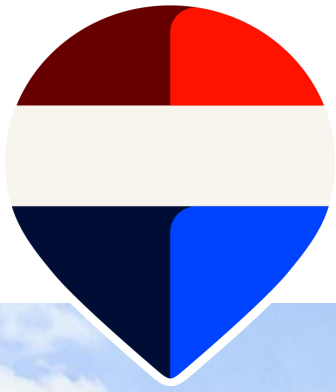




SAFFIERSTRAAT 23 A 02 ROTTERDAM



Vraagprijs € 250.000 k.k.

**AUTHENTIEKE BOVENWONING MET
KARAKTER, VEEL LICHTINVAL EN EEN VRIJ
UITZICHT GELEGEN IN ROTTERDAM
HILLEGERSBERG**



An aerial photograph of a residential street in Rotterdam-Hillegersberg. The street is paved with cobblestones and lined with brick houses. Several cars are parked along the side, and bicycles are visible on the sidewalks. In the background, there is a dense line of trees and a hill. A dark blue semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

WELKOM

ROTTERDAM-HILLEGERSBERG

Een woning met karakter én mogelijkheden, op een heerlijke plek in Rotterdam! Deze sfeervolle bovenwoning uit 1931 ligt op een hoek in het geliefde Hillegersberg-Zuid en valt direct op door de authentieke uitstraling, de vele ramen en het vrije uitzicht. Met circa 71 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers en een speelse woonkamer is dit een fijne plek voor wie charme en een centrale ligging belangrijk vindt.

Binnen zijn volop originele details bewaard gebleven. Denk aan fraaie glas-in-loodramen, paneeldeuren, sierlijsten en een erker; precies die elementen die een jaren-30-woning zoveel sfeer geven. De woonkamer ligt op de hoek en profiteert dankzij de vele ramen volop van daglicht. Daarnaast beschikt de woning over een aparte keuken, een badkamer met ligbad en een in 2021 vernieuwd toilet.

Ook de ligging is een groot pluspunt. De gezellige Kleiweg ligt dichtbij voor dagelijkse boodschappen, speciaalzaken, horeca en een koffietje onderweg. Voor ontspanning zijn de Bergse Plassen en het groen van Hillegersberg en Schiebroek goed bereikbaar. En met de fiets ben je zo in Rotterdam-Noord of verder richting het bruisende stadscentrum. De woning is daarnaast ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer, tram- en metrohalte Melanchtonweg liggen op loopafstand en de uitvalswegen (A20 en A13) zijn binnen enkele minuten te bereiken. Kortom: hier combineer je karakteristiek wonen met stadse gezelligheid en groen binnen handbereik.





WOONOPPERVLAKTE

71 m²

INHOUD

258 m³

BOUWJAAR

1931

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

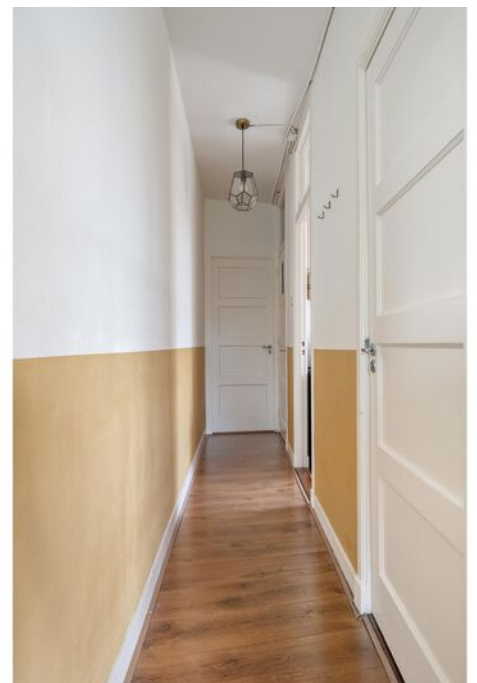
2



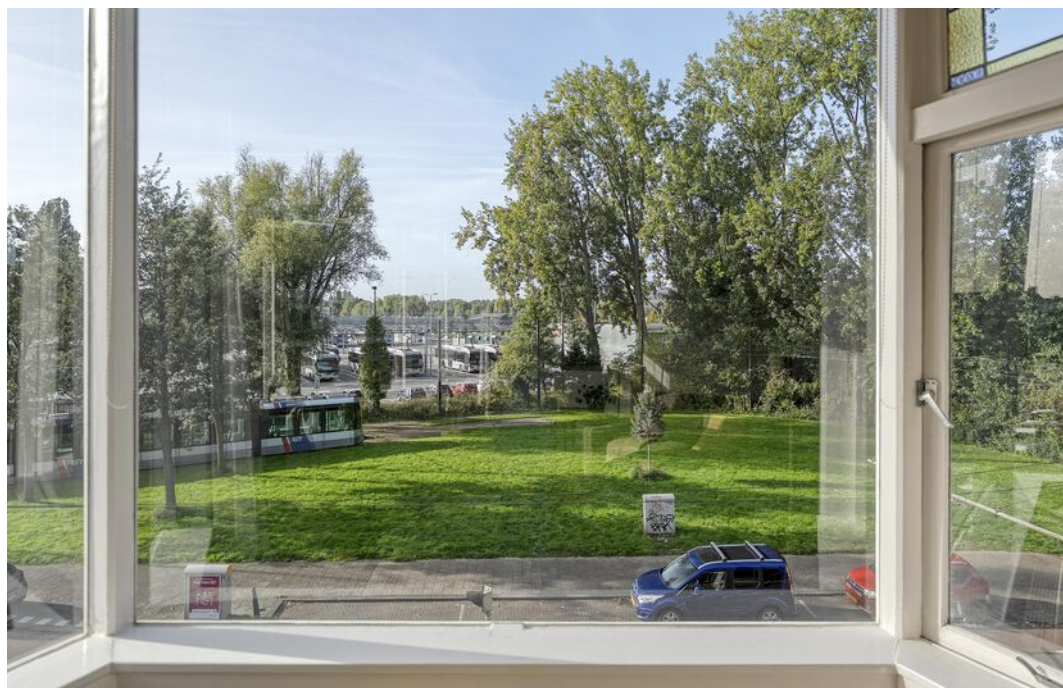
TYPE WONING:
appartement

ENERGIELABEL:
E

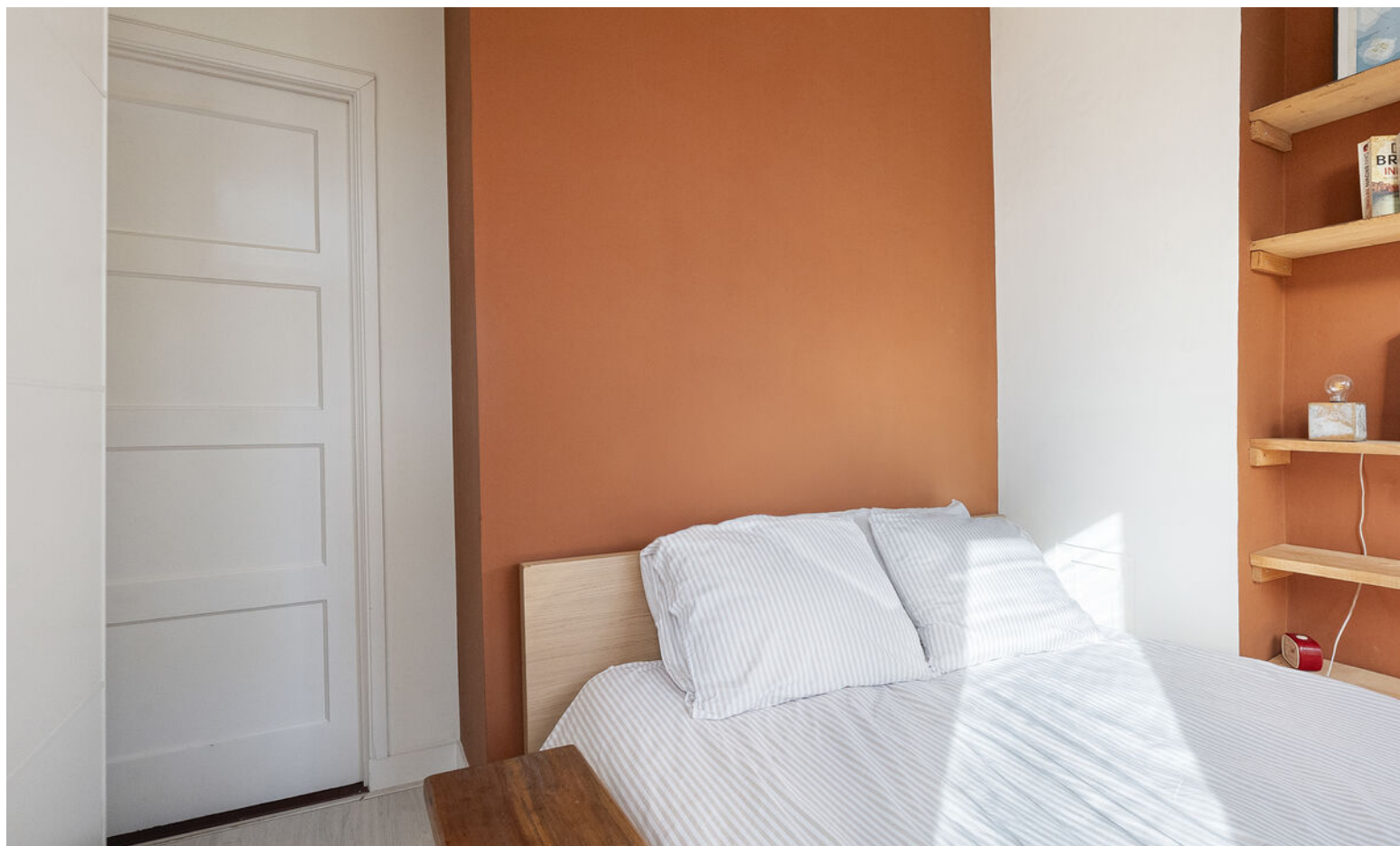
OPLEVERING:
in overleg















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Via de gezamenlijke entree bereik je het trappenhuis. De trap leidt naar de tweede verdieping, waar de entree van het appartement zich bevindt.

TWEEDE VERDIEPING:

De gezamenlijke overloop geeft toegang tot de tweede slaapkamer, de afgesloten toegang naar de trap van het bovengelegen appartement en tot de afgesloten toegang naar het appartement. De tweede slaapkamer is een sfeervolle ruimte met een erker, glas-in-loodramen, hoge ramen en originele paneeldeuren. De schouw, sierlijsten aan het plafond en glad gestuukte wanden versterken het authentieke karakter. De laminaatvloer en praktische inpandige bergkast maken de kamer compleet.

De entree van het appartement brengt je in de hal, van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn. De woonkamer is gelegen op de hoek en heeft dankzij de speelse indeling en de vele ramen een bijzonder prettige uitstraling. De erker en verschillende glas-in-loodramen zorgen voor extra sfeer en licht. De gladde wanden en laminaatvloer vormen een rustige basis voor verschillende interieurstijlen.

De eerste slaapkamer beschikt over een praktische nis met houten planken. Ook hier ligt een laminaatvloer en zijn de wanden glad afgewerkt. Een fijne kamer als hoofdslaapkamer, logeerkamer of thuishkantoor.

De aparte keuken heeft twee rechte keukenopstellingen en is uitgevoerd in een taupekleur met een donkergrijs kunststof aanrechtblad. Er is veel bergruimte dankzij de kasten en daarnaast zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een 4-pits gaskookplaat met RVS afzuigkap, vaatwasser, koelkast en aansluiting voor de wasmachine. De vaatwasser is ter overname. Een groot raam zorgt ook hier voor prettig daglicht. De CV-ketel bevindt zich in een aparte kast.

De sfeervolle badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en beschikt over een ligbad en wastafel. Een nis met planken zorgt voor praktische opbergruimte.

Het separate toilet is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd met een hangend toilet. De combinatie van witte wandtegels en een houtlook wandtegel geeft de ruimte een frisse en eigentijdse uitstraling.

Funderingsinformatie

Funderingscategorie: C – Redelijk

Voor de woning is in augustus 2026 een funderingsonderzoek uitgevoerd. De fundering is in de huidige staat beoordeeld als 'Redelijk'. Uit het onderzoek blijkt dat de draagkracht van de onderzochte palen en de geotechnische draagkracht voldoen aan de gestelde richtlijnen. Er zijn geen aanwijzingen voor acute funderingsproblemen en funderingsherstel is momenteel niet aan de orde. Wel wordt geadviseerd de grondwaterstand te monitoren en bij toename van scheurvorming de zettingen te blijven volgen.



DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1931
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	E
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	71 m ²
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	258 m ³

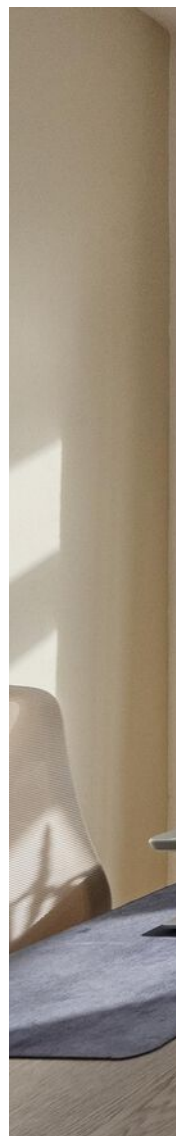
ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 284.000,-
OZB (eigenaar)	€ 183,-
Waterschapslasten	€ 455,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 777,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 189,- / € 26,-
VvE p.m.	€ 176,-

BIJZONDERHEDEN

- Authentieke bovenwoning uit 1931
- Circa 71 m² woonoppervlakte
- Gelegen op een hoek met veel ramen en vrij uitzicht
- Twee slaapkamers
- Sfeervolle woonkamer met speelse hoekligging
- Originele glas-in-loodramen
- Karakteristieke paneeldeuren en sierlijsten
- Erker in de woonkamer en tweede slaapkamer
- Aparte keuken met diverse inbouwapparatuur
- Badkamer met ligbad
- Separate toiletruimte vernieuwd in 2021
- Gelegen op eigen grond
- Parkeervergunning € 114,- per jaar

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.









PLATTEGROND



HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met REMAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. REMAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store

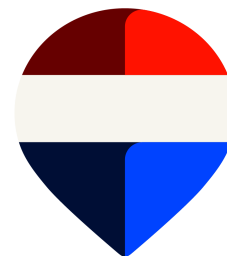


GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Michel
michel@koosrook.nl
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheek traject
- Afspraak op kantoor REMAX
- Second opinion

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!

Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

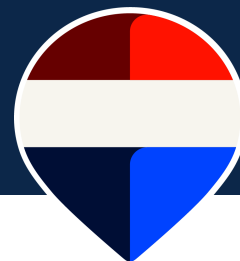
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

marco@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

