

TE KOOP

Valkhofstraat 11

Rotterdam



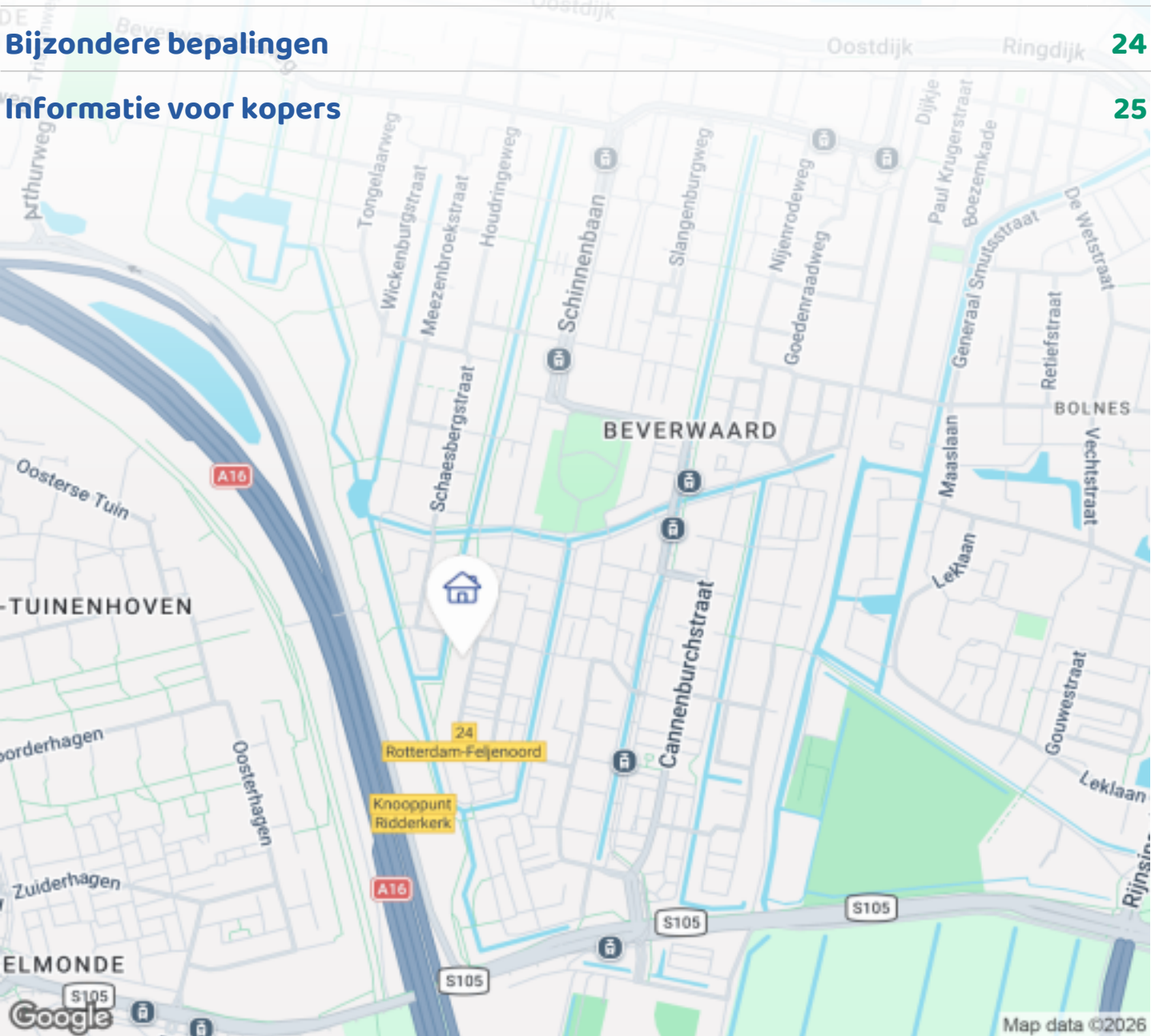
Vraagprijs

€ 399.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Valkhofstraat 11, Rotterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



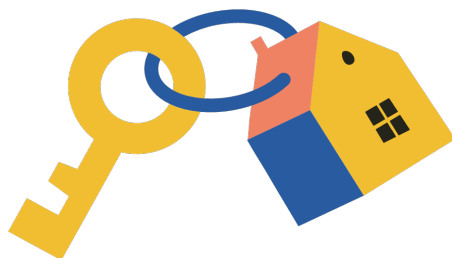
Duurzaam, comfortabel en financieel aantrekkelijk wonen in de Beverwaard!

Wilt u duurzaam, comfortabel en financieel aantrekkelijk wonen?

Deze uitstekend onderhouden en energiezuinige eengezinswoning beschikt over Energielabel A. Dit betekent niet alleen optimaal wooncomfort en lage maandlasten, maar ook tot wel € 10.000,- tot € 15.000,- aan extra hypotheekmogelijkheden!

Gelegen op een prachtige en groene locatie in de wijk Beverwaard, grenst de achterzijde van deze zeer fraai afgewerkte woning direct aan een idyllische singel en een park.

De woning biedt onder andere een luxe U-keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, een lichte, tuingerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel, vier ruime slaapkamers (waaronder een wellness /



Woningbrochure: Valkhofstraat 11, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sport ruimte) en een diepe, zonnige achtertuin op het westen. De erfpachtcanon is bovendien volledig afgekocht tot en met 23 maart 2038!

De aanwezige meubels en apparatuur zijn eventueel ter overname.

Indeling met indicatieve maten:

Begane grond:

*Ontvangst: Verzorgde voortuin met sierbestrating, kunstgras, een buitenkraan en een handige stenen berging.

* Entree: Hal met een onderhoudsvriendelijke kunststof voordeur, een vernieuwde meterkast (2021) met glasvezelaansluiting, een designradiator en een hardhouten trap naar de eerste verdieping.

* Toiletruimte: Modern, geheel betegelde ruimte voorzien van een hangend closet en een hoekfonteintje.

* Woonkamer (ca. 25 m²): Sfeervolle, tuingerichte en lichte living met een massief eikenhouten vloer, een designradiator en een gezellige houtkachel. De grote kunststof schuifpui (met HR++ glas en een luxe schuifhor in kleur) biedt een prachtig vrij uitzicht en toegang tot de achtertuin.

* Keuken: Luxe open keuken in een praktische U-opstelling, uitgevoerd in lichte kleuren. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een gaskookplaat, rvs-afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vriezer, een ingebouwde espressomachine en een vernieuwde vaatwasser (2024).

*Achtertuin (ca. 56 m²): Een oase van rust op het zonnige westen, ideaal voor de middag- en avondzon. Gelegen aan het water en het park met blijvend vrij uitzicht. De tuin is met zorg ingericht, beschikt over een houten berging en is in 2026 aan de achterzijde verrijkt met Toscaanse jasmijn, die snel uitgroeit tot een volle, wintergroene haag.

Eerste verdieping:

De gehele verdieping is strak afgewerkt met een nette laminaatvloer.

* Overloop: Ruime overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 13 m²): Gelegen aan de achterzijde, uitgerust met airconditioning (2018) en een elektrisch rolluik.

* Slaapkamer 2 (ca. 8 m²): Voorzien van een elektrisch rolluik.

* Slaapkamer 3 (ca. 7 m²): Fijne derde slaap- of werkkamer.

* Badkamer (ca. 4 m²): Moderne en geheel licht betegelde badkamer met een whirlpool ligbad, een aparte douchecabine, een wastafel met wandmeubel en een designradiator. Het plafond is verlaagd en voorzien van sfeervolle inbouwspots.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

*Voorzolder: Overloop met een aparte, praktische wasruimte. Hier bevindt zich de opstelling voor de HR Vaillant cv-ketel (2022) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens is hier de Orcon woonhuisventilator (2020) met automatische vochtsensor geïnstalleerd, welke ook handmatig te bedienen is via panelen in de keuken en badkamer.

*Slaapkamer 4 / Wellness / sport ruimte: Royale vierde kamer, momenteel ingericht als sport- en wellnessruimte met een infraroodsauna (eventueel ter overname). Voorzien van een Velux dakraam met zonwerend screen, en veel bergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

-Duurzaamheid: Energielabel A (geldig tot en met 2036).

-De voorzijde is in 2026 compleet voorzien van nieuw schilderwerk en hoogwaardig HR++ glas.

-Ligging: Direct aan een park en een singel. Openbare voorzieningen zoals tram, bus, scholen, een gezondheidscentrum en het winkelcentrum liggen op loopafstand.

-Comfort: De gehele woning is uitgerust met voorzethorren, de achterzijde heeft een zonnescherm op de begane grond en er zijn in totaal 4 elektrische rolluiken aanwezig.

-Installaties: Vernieuwde groepenkast (2021) met 11 groepen (waarvan 3 vrije groepen, volledig voorbereid op de toekomst), een Vaillant cv-ketel uit 2022 en een Orcon ventilatiesysteem (2020).

-Erfpacht: De erfpachtcanon is volledig afgekocht tot en met 23-03-2038 (€ 0,- betalingen). Als koper profiteert u direct van het gunstige nieuwe erfpacht- en afkoopbeleid van de gemeente Rotterdam (hoge kortingen bij eventuele omzetting of herziening).

Oplevering: voorkeur 01-03-2027 of later in overleg.

Afmetingen en inhoud:

-Perceeloppervlakte: 129 m²

-Woonoppervlakte: 103 m²

-Inhoud: 330 m³

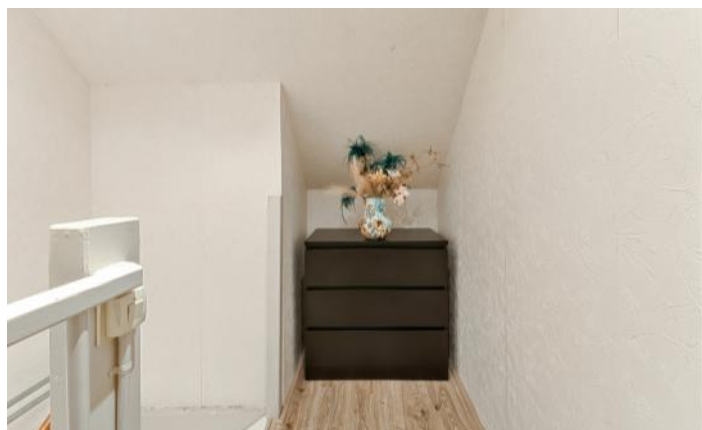


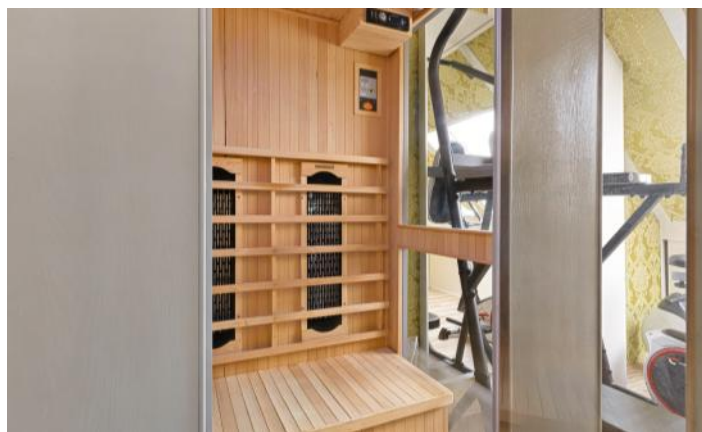








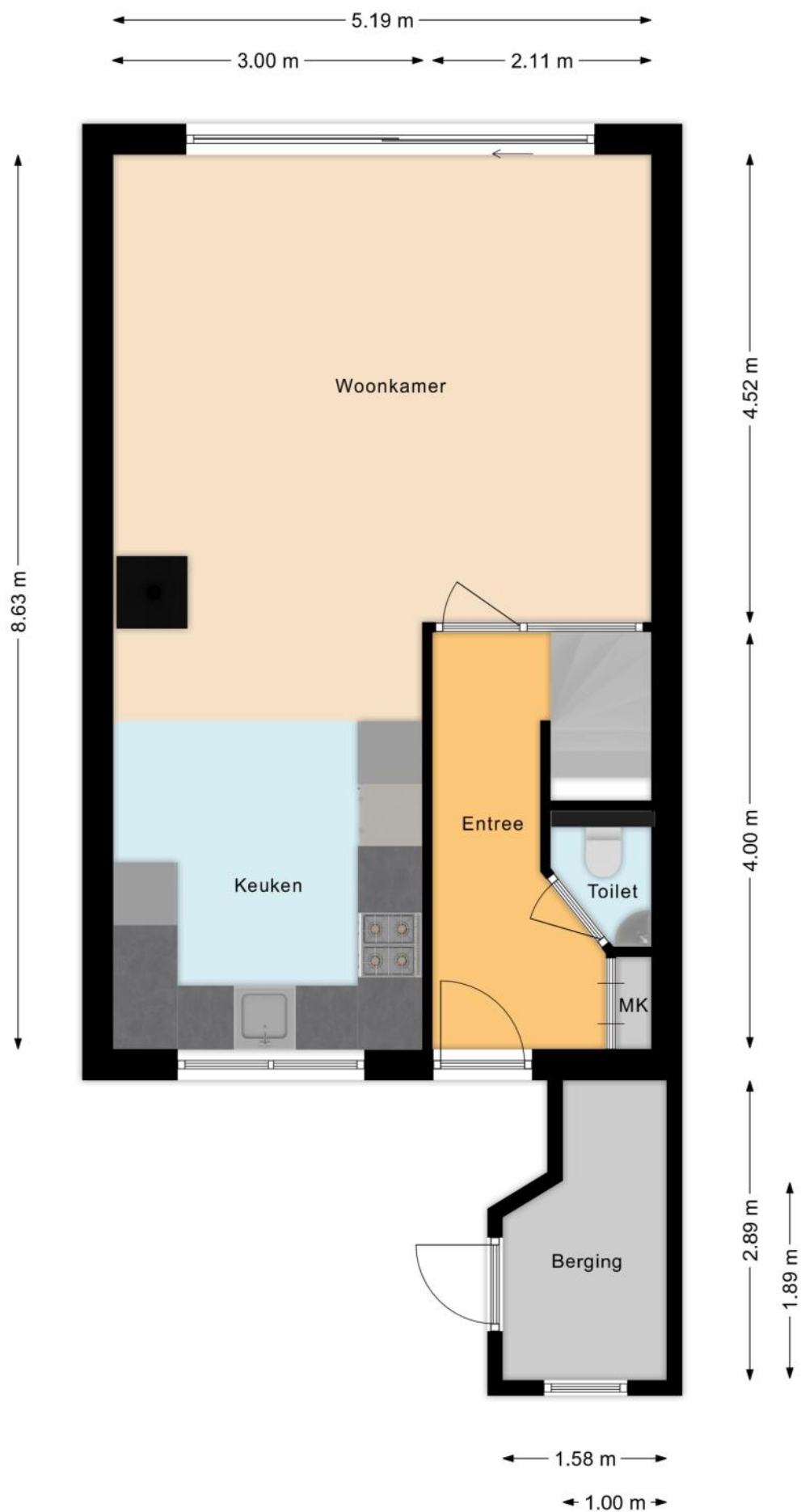




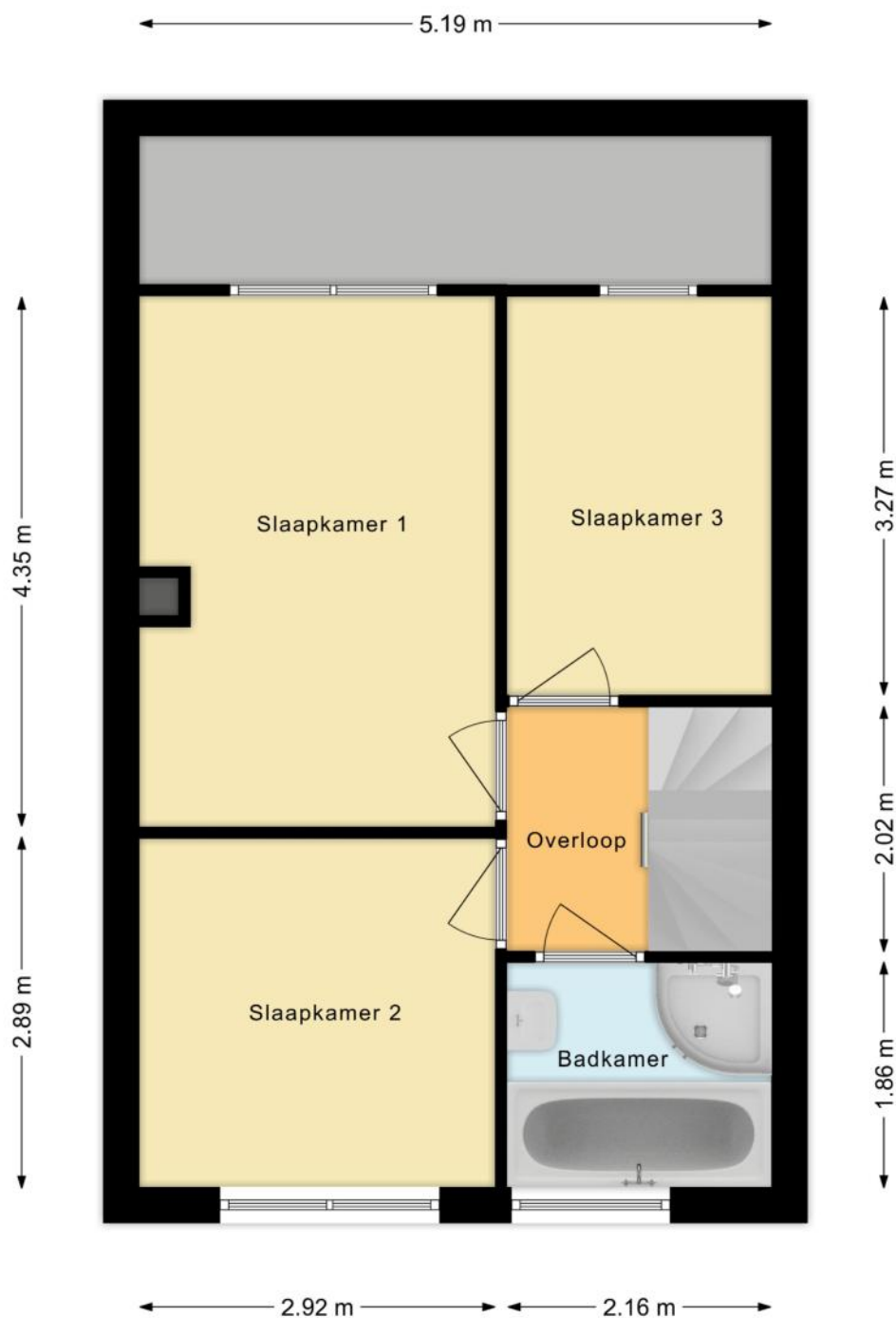




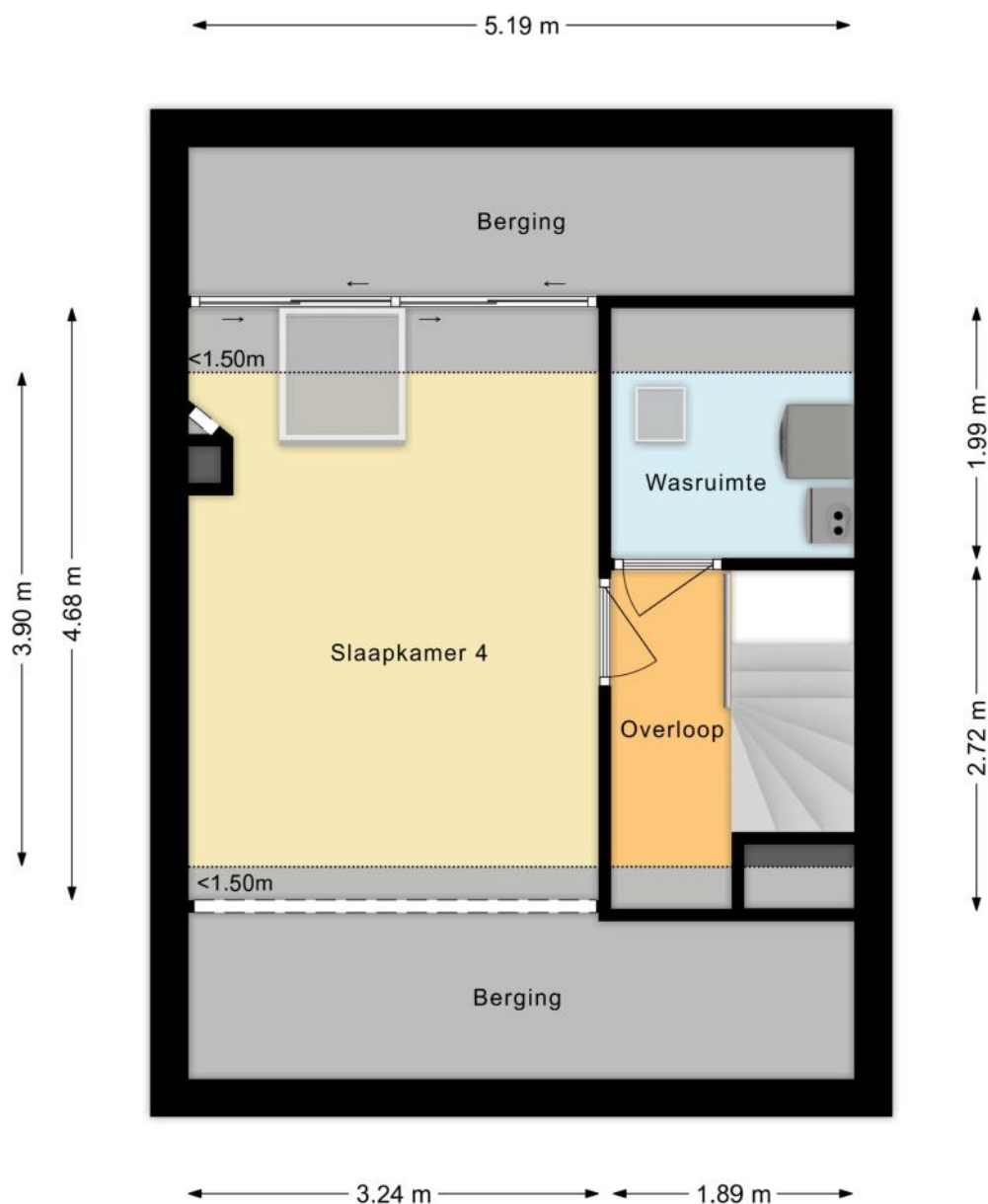
PLATTEGRONDEN



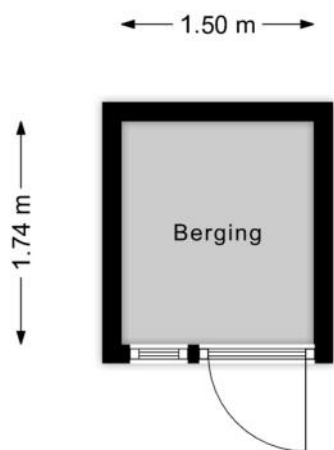
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	365 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	103 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Externe bergruimte	3 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	50 m ² (9m diep en 5,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

IJsselmonde F 1644

Oppervlakte	129 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

lampen
 eettafel met stoelen
 tv dressoir
 tv's
 bank
 stoelen
 geluidsinstallatie
 kasten

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmonde

Sectie F

Perceel 1644

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.