TE KOOP

Godijn van Dormaalstraat 36

Rotterdam



Vraagprijs

€ 325.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



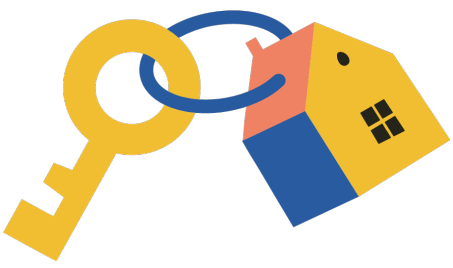
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht en goed onderhouden 3-kamerappartement in Rotterdam!

Op zoek naar een keurig onderhouden 3-kamerappartement in de groene en kindvriendelijke wijk 'Het Lage Land'? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard!

Deze woning op de eerste verdieping beschikt over een royale woonkamer en aansluitend een ruime eetkamer met deur naar een zonnig balkon op het zuiden, vrij uitzicht over het groen, twee slaapkamers, een Grando-keuken met gasfornuis, vaatwasser en koel/vries-combinatie en een volledig betegelde, moderne badkamer met inloopdouche en wastafel. De ruime slaapkamer is voorzien van een ruime, vaste kastenwand. Alle wanden zijn mooi gestuct en de laminaatvloeren geven de woning een warme en verzorgde uitstraling. Separate berging in de onderbouw. Rondom het complex volop gratis parkeergelegenheid.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dankzij de actieve VvE worden de galerij en het balkon momenteel volledig gerenoveerd. De verwachting is dat tegen de tijd dat u uw sleutels ontvangt de renovatie is afgerond.

Woonomgeving
Gelegen in de gemoedelijke, groene en kindvriendelijke wijk 'Het Lage Land', met veel voorzieningen op loopafstand, zoals scholen, supermarkten en winkels. Voor uitgebreid winkelen en een bezoek aan de woonboulevard ligt winkelcentrum Alexandrium op slechts 5 minuten fietsen. De bereikbaarheid is uitstekend: NS- en metrostation Alexander, metrostation Prinsenlaan en de uitvalswegen naar de A16 en A20 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Voor sport, ontspanning en recreatie liggen het Kralingse Bos en de Kralingse Plas letterlijk om de hoek.

Indeling is als volgt:
Begane grond
Centrale entree met brievenbussen, trapopgang, liften en toegang tot de bergingen. Uw eigen losse berging (ca. 4 m²) bevindt zich gunstig bij de ingang van de keldergang.

Eerste verdieping
Entree, vestibule, hal met bergkast en toilet. Het toilet behoeft nog enige aandacht. De woonkamer is licht en ruim (ca. 24 m²). Aansluitend ruime eetkamer (ca. 12 m²) met deur naar zonnig balkon op het zuiden (ca. 6 m²). Woonkamer en eetkamer zijn beide voorzien van een zonnescherm. De keuken (ca. 8 m²) is goed onderhouden en voorzien van alle benodigde apparatuur. De badkamer is volledig betegeld (ca. 4 m²) en beschikt over een inloopdouche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. De twee slaapkamers aan de voorzijde (ca. 15 m² en 7 m²) bieden volop ruimte voor gezin, werk of hobby. De grote slaapkamer beschikt over fijne, diepe inbouwkasten.

Algemeen
• Ruim instapklaar appartement van 91 m² met 2 slaapkamers
• Woning op eigen grond
• Bouwjaar 1966
• Zeer actieve VvE, huidige bijdrage € 248 p/m
• Verwarming via blokverwarming, voorschot stookkosten € 86 p/m
• Warm water via eigen boiler
• Houtwerk balkonzijde onlangs geschilderd
• Momenteel onderhoudswerkzaamheden aan balkon en galerij
• Officieel energielabel D; grotendeels voorzien van dubbel glas
• Ouderdoms-, asbest en loodclausule zijn van toepassing
• Laminaat door de gehele woning
• Winkels, basisschool en middelbare school op loopafstand
• Openbaar vervoer op loop/fiets-afstand (bus, metro/trein)
• Nabij Kralingse Bos en Kralingse Plas
• Hogeschool Rotterdam en Erasmus Universiteit op fietsafstand
• Nabij uitvalswegen A16 en A20
• Oplevering in overleg maar kan snel



FOTO'S











FOTO'S







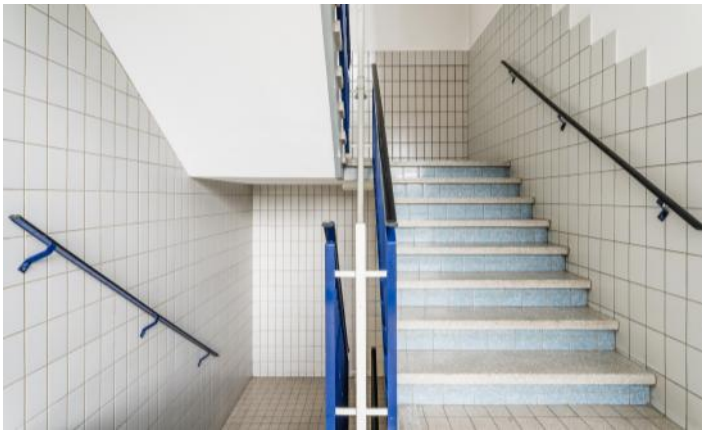




FOTO'S









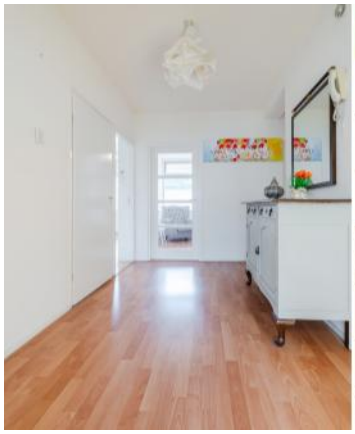


FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S









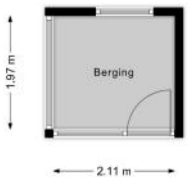






FOTO'S

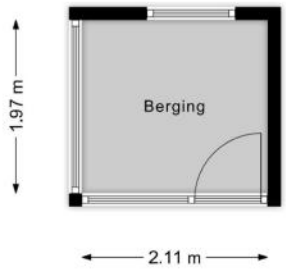

4.02 m
4.26 m
2.00 m
2.16 m
8.87 m
Balkon
1.46 m
Eetkamer
3.00 m
Woonkamer
5.63 m
Badkamer
1.67 m
Hal
3.78 m
0.87 m
Kast
Kast
Toilet
0.57 m
1.05 m
2.44 m
4.39 m
Slaapkamer 1
Entree
Slaapkamer 2
Keuken
3.14 m
4.07 m
MK
3.14 m
0.94 m
2.18 m
2.01 m
2.69 m


1.97 m
Berging
2.11 m

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Galerijflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1966**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**292 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**91 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**
Externe bergruimte	**4 m²**

*** 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**D**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd, Grotendeels dubbelglas**
Verwarming	**Blokverwarming**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Box**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 248 per maand**

Kadastrale gegevens

Kralingen K 1237 81

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Kralingen K 1237 142

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.
> - Vanuit de Gemeente Rotterdam geldt voor de woonwijk een Opkoopbescherming (Het Lage Land is 1 van de 16 aangewezen woonwijken in Rotterdam)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - Er is een Ouderdoms- en een Asbestclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
Boiler	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

geen



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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 welover-wogen 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

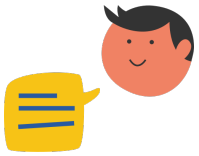
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.