

ROTTERDAM

Brielselaan 26 H



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- 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.



**Lindsey>
Motz>**

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl

Omschrijving

Wonen op grote hoogte met een uitzicht dat iedere dag opnieuw weet te verrassen!

Welkom op de 21e verdieping van The Queen of the South! Hier woon je letterlijk boven de stad, met een panorama over de Maas, de skyline van Rotterdam en de dynamiek van Rotterdam-Zuid als dagelijks decor. Dankzij de grote raampartijen valt er een zee aan licht naar binnen en voelt het appartement heerlijk ruim en open aan.

Dit verzorgde appartement van circa 91 m² combineert comfortabel wonen met een unieke stedelijke beleving. De royale leefruimte, het indrukwekkende uitzicht, de zeer ruime slaapkamer, de complete keuken en de praktische extra ruimtes maken dit een heerlijke plek voor wie centraal en comfortabel wil wonen. En wil je het helemaal compleet maken? De eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage wordt separaat aangeboden, zodat ook parkeren hier bijzonder gemakkelijk is.

WONEN MET DE STAD AAN JE VOETEN

Er zijn appartementen met een mooi uitzicht en er zijn appartementen waarvan het uitzicht onderdeel wordt van je dagelijks leven. Brielselaan 26 H behoort absoluut tot die laatste categorie.

Vanaf de 21e verdieping kijk je ver over Rotterdam uit. De Maas strekt zich voor je uit, de skyline verandert voortdurend en gedurende de dag zorgt het wisselende licht steeds voor een ander panorama. 's Ochtends zie je de stad ontwaken, overdag is er volop beweging op het water en 's avonds veranderen de lichtjes van Rotterdam het uitzicht in een bijna schilderachtig tafereel. Dankzij de grote raampartijen kun je hier optimaal van genieten. De woning voelt licht, ruim en open en de bijzondere zithoek langs de raampartij vormt een fantastische plek om neer te strijken. Hier kun je de ramen openen en haal je het buitengevoel letterlijk naar binnen. Met zo'n uitzicht vergeet je bijna dat je gewoon lekker thuis op de bank zit. De ligging aan de Brielselaan is ideaal voor iedereen die graag centraal woont, maar tegelijkertijd de ruimte en dynamiek van Rotterdam-Zuid kan waarderen. De Tarwewijk is volop in ontwikkeling en heeft de afgelopen jaren steeds meer aantrekkingskracht gekregen.



Omschrijving

EEN LICHTE LEEFRUIMTE MET ROTTERDAM ALS DECOR

De royale leefruimte vormt het hart van het appartement. Dankzij de grote hoeveelheid glas is het hier de hele dag aangenaam licht en komt het uitzicht vanuit iedere hoek van de woonkamer prachtig tot zijn recht.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. Juist de combinatie van de hoogte, het licht en het weidse uitzicht geeft deze ruimte een bijzondere sfeer. Een plek waar je rustig een boek leest, uitgebreid dineert met vrienden of simpelweg geniet van het uitzicht zonder dat je daar ooit genoeg van krijgt.

De open verbinding tussen het woon- en eetgedeelte zorgt ervoor dat het appartement ruimtelijk aanvoelt en tegelijkertijd gezellig blijft.

De keuken sluit mooi aan op de leefruimte en beschikt over een praktische opstelling met houten kasten, een stijlvol werkblad en diverse inbouwapparatuur. Zo zijn onder andere een combioven, inductiekookplaat en afzuigkap aanwezig. Hier bereid je je maaltijd terwijl Rotterdam zich voor je uitstrekt. En daarna? Schuif lekker aan de eettafel, schenk een glas in en zie hoe de stad langzaam verandert zodra de avond valt. Dit is koken met misschien wel één van de mooiste achtergronden die Rotterdam te bieden heeft.

ZEER ROYALE SLAAPKAMER

Ook de slaapkamer is royaal en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een ruime kastenwand. De grote ramen zorgen ook hier voor veel natuurlijk licht en maken het uitzicht onderdeel van de ruimte.

Wakker worden met de skyline van Rotterdam voor je en de dag afsluiten terwijl de stad langzaam haar lichtjes aandoet: het zijn precies die momenten die wonen op deze hoogte zo bijzonder maken.

Naast de royale leefruimtes beschikt het appartement over verschillende praktische

extra's. De badkamer is voorzien van een douchecabine met stoomfunctie en muziekinstallatie en een wastafel met meubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een praktische wasruimte.

THE QUEEN OF THE SOUTH

Wonen in The Queen of the South betekent wonen op een markante plek in Rotterdam. Het complex is niet voor niets een herkenbaar onderdeel van de skyline van Rotterdam-Zuid. Met meerdere liften bereik je comfortabel de 21e verdieping en zodra de deuren openen, weet je weer precies waarom wonen op grote hoogte zo aantrekkelijk is. Het gebouw combineert de dynamiek van de stad met het comfort van een modern wooncomplex. Met energielabel A, dubbele beglazing, stadsverwarming en een actieve Vereniging van Eigenaars is de basis voor comfortabel wonen uitstekend.

PARKEREN? GEWOON ONDER HET GEBOUW

Bij dit appartement wordt separaat een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage aangeboden voor € 20.000,-. Een enorm praktisch voordeel als je regelmatig met de auto op pad gaat. Je parkeert veilig en comfortabel onder het complex en hebt vervolgens direct toegang tot het gebouw. Daarnaast beschikt de woning over de een berging op de derde verdieping, waardoor ook voor fietsen en extra opslag voldoende ruimte aanwezig is.

CENTRAAL WONEN IN DE TARWEWIJK MET ALLE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK

Wonen aan de Brielselaan betekent genieten van alles wat Rotterdam-Zuid te bieden heeft! De woning ligt in de Tarwewijk, een levendige en centraal gelegen wijk waar je profiteert van een uitstekende bereikbaarheid en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Supermarkten, winkels, scholen,

Omschrijving

De bruisende hotspots van Katendrecht, de moderne Kop van Zuid en de gezellige restaurants en terrassen rondom de Maas zijn eenvoudig bereikbaar. Hier geniet je van alles wat Rotterdam zo aantrekkelijk maakt: van sfeervolle horecagelegenheden tot prachtige wandelingen langs het water. Met de tram en metro reis je gemakkelijk naar het centrum van Rotterdam en ook met de auto ben je uitstekend verbonden met de rest van de regio dankzij de nabijgelegen uitvalswegen richting de A15 en A16. Kortom, een fijne locatie waar het dagelijkse gemak en de levendigheid van de stad perfect samenkomen!

KENMERKEN

- Bouwjaar 2004
- Woonoppervlakte ca. 91 M²
- Energielabel A+
- Gelegen op de 21e verdieping van The Queen of the South
- Spectaculair uitzicht over de Maas en de skyline van Rotterdam
- Inpandige berging en eigen parkeerplaats in ondergelegen garage (vraagprijs € 20.000,-)
- Externe berging van circa 4 m² op de derde verdieping
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- WTW-systeem vernieuwd in 2025
- Gelegen op erfpachtgrond, afgekocht tot 2051 (loopt tot 2100)
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van ca. € 263,- voor de woning
- VvE bijdrage parkeerplaats is ca. € 40,-
- Oplevering in overleg

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



Kenmerken



Woonoppervlakte

91 m²



Bouwjaar

2004



Slaapkamers

1

Soort	portiekflat
Type	appartement
Aantal kamers	2
Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	291 m ³
Bouwjaar	2004
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd







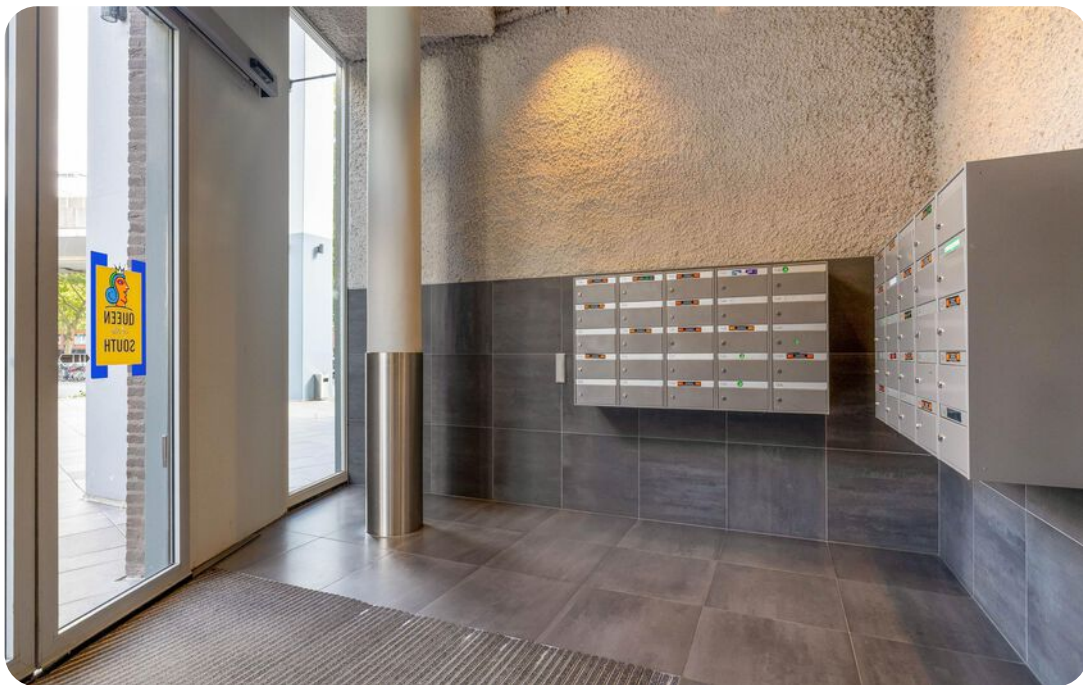
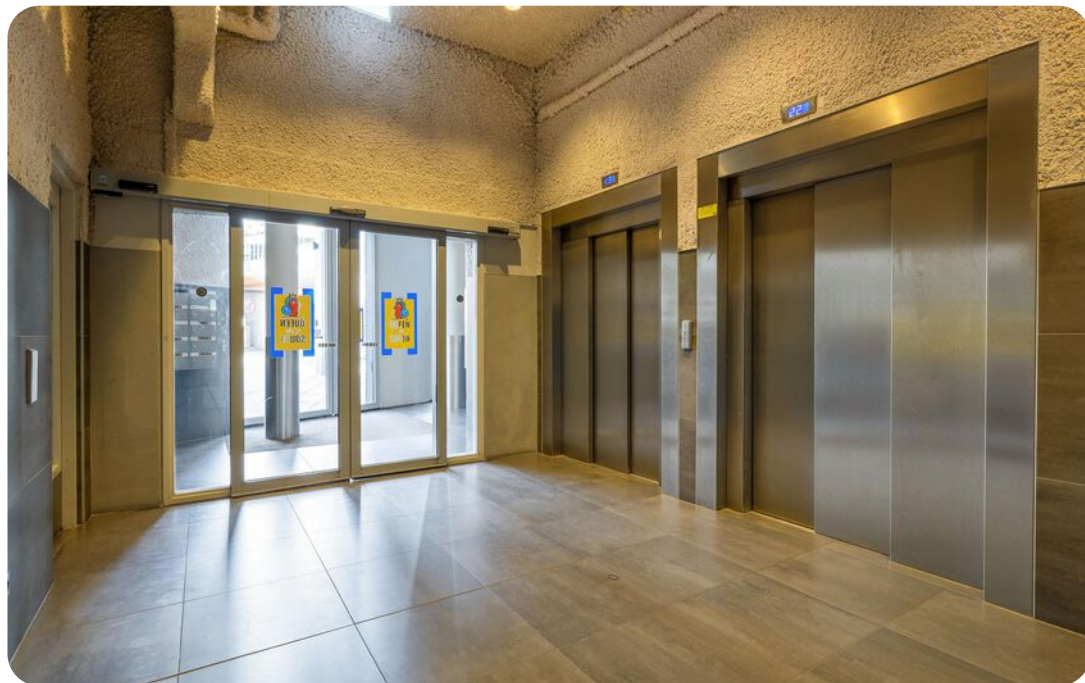


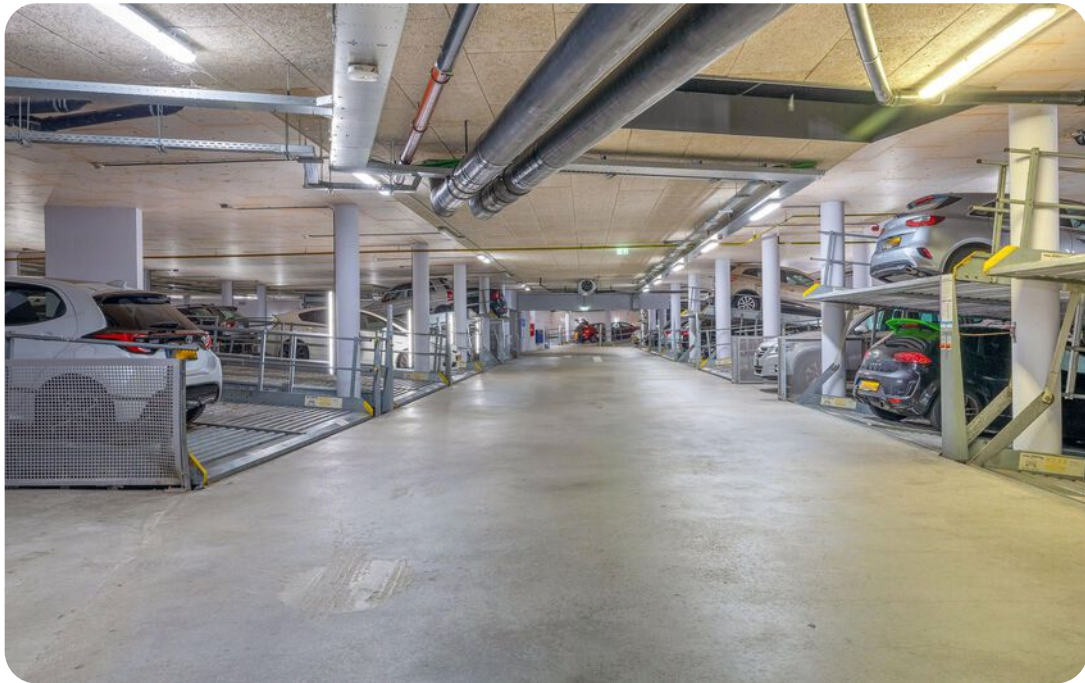
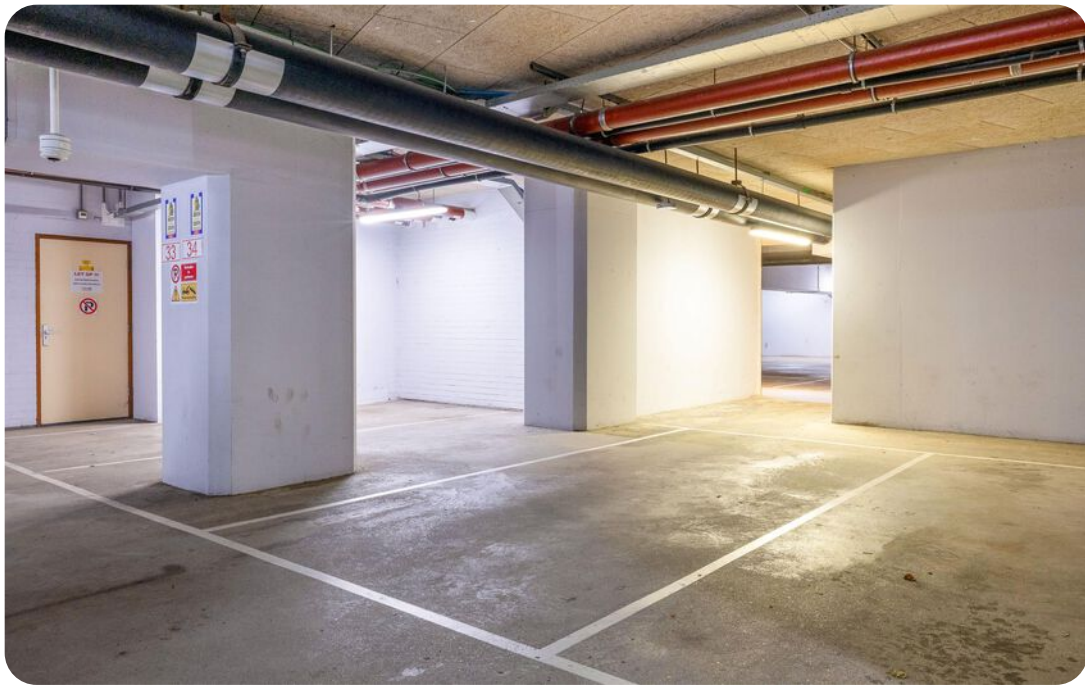










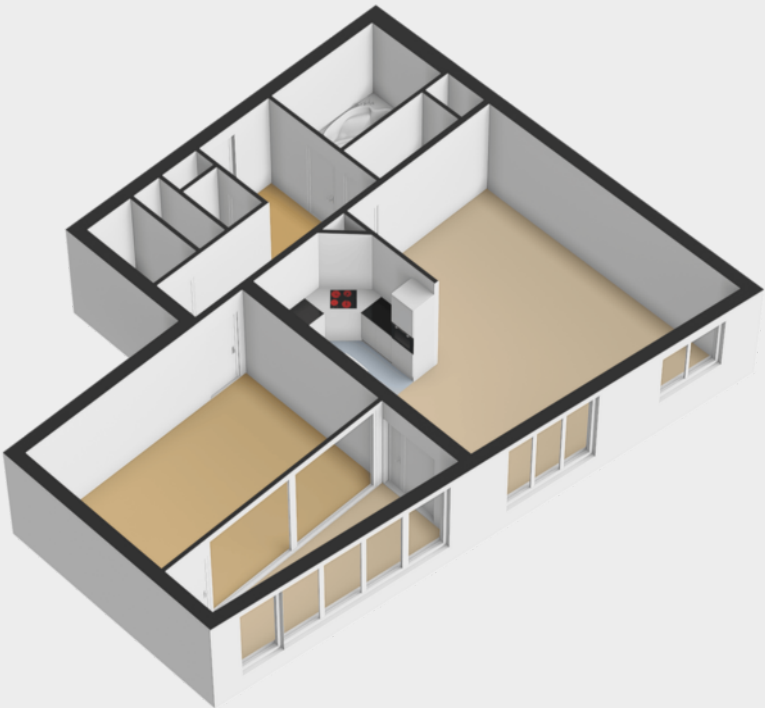


Virtueel>bezichtigen>

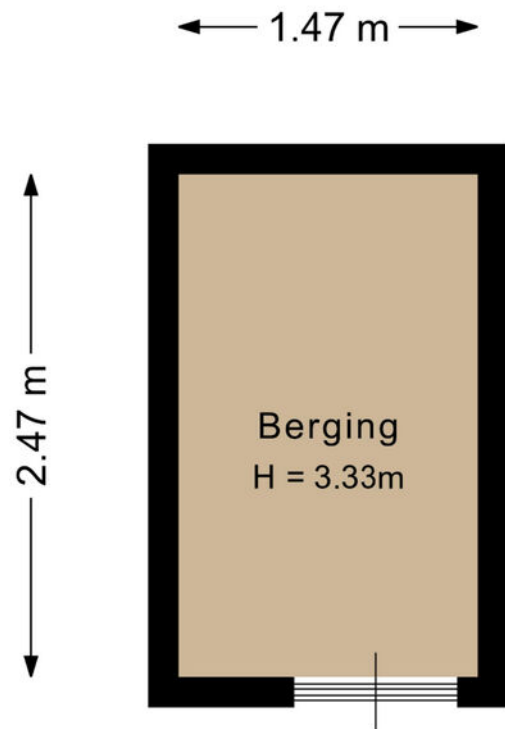
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



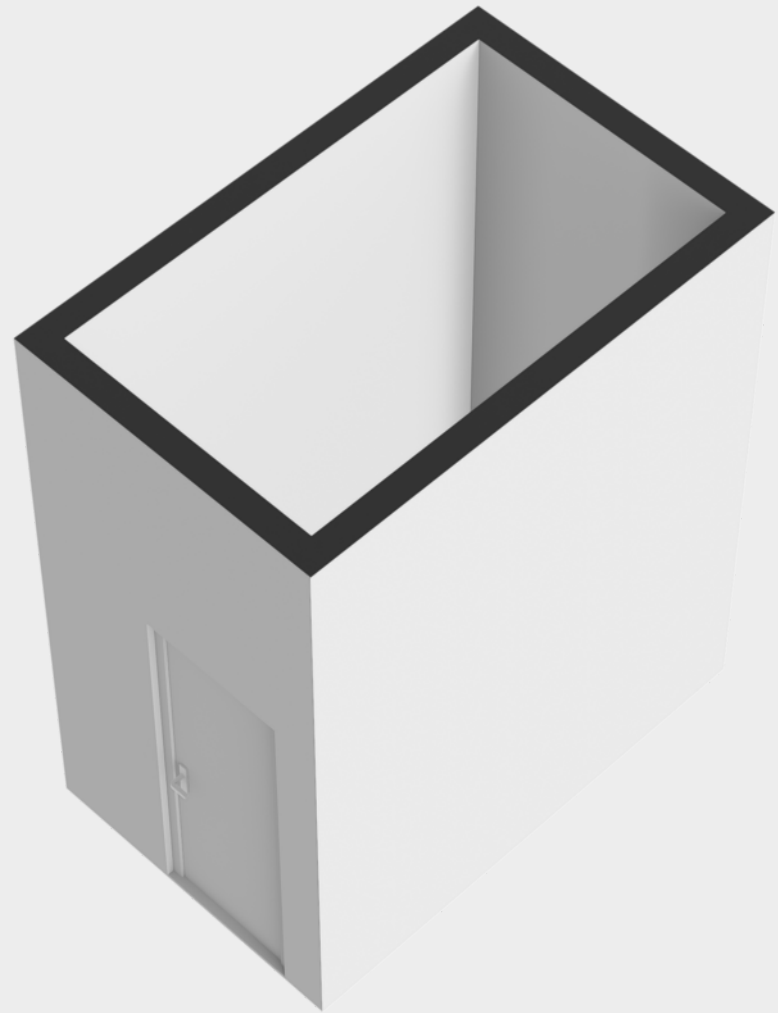
Plattegrond



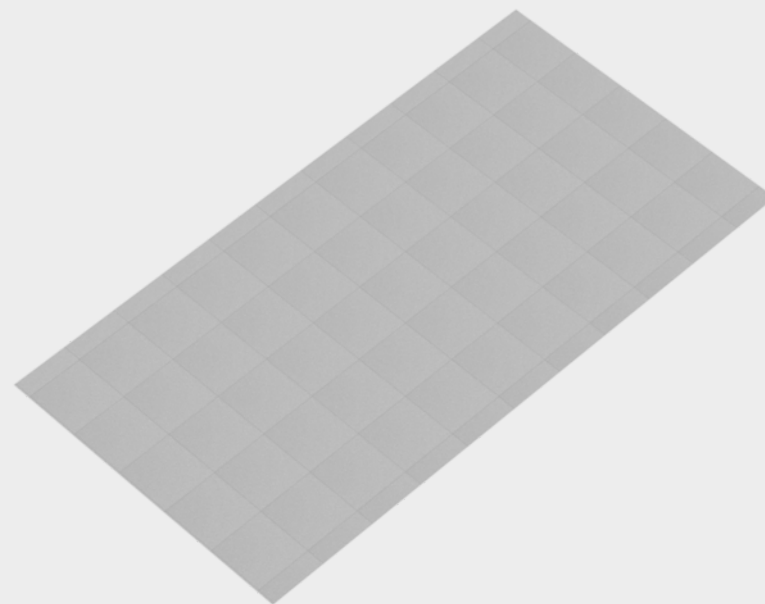
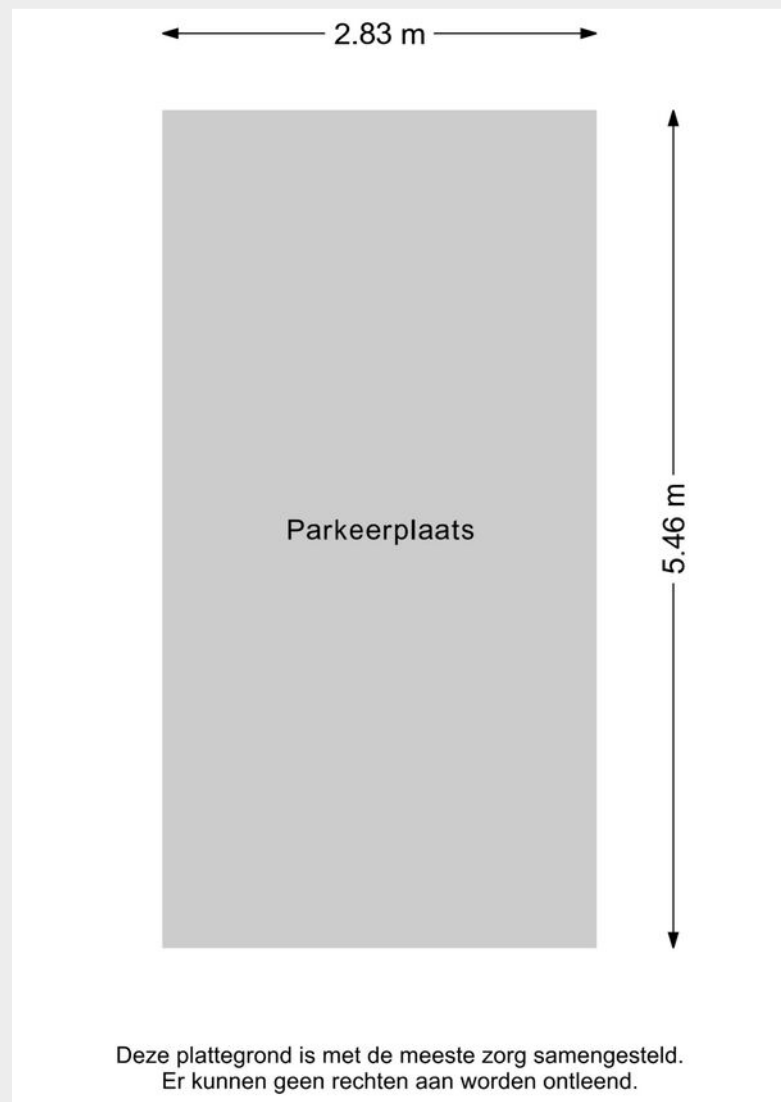
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen		X		- toilet	X		
- overgordijnen		X		- toiletrolhouder	X		
- vitrages		X		- toiletborstel(houder)	X		
- rolgordijnen		X		- fontein	X		
- jaloezieën	X			Woning - Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- ligbad	X		
- laminaat	X			- jacuzzi/whirlpool	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- planchet	X		
- kookplaat	X			- toiletkast	X		
- afzuigkap	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- combi-oven/combimagnetron	X			Rolluiken	X		
- koelkast		X		Warmwatervoorziening, te weten			
- vriezer		X		- CV-installatie	X		
- koel-vriescombinatie		X					
- vaatwasser	X						

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

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl



**Stijn>
Meijer>**

Vastgoedadviseur

06 22 33 96 92
smeijer@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

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
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

