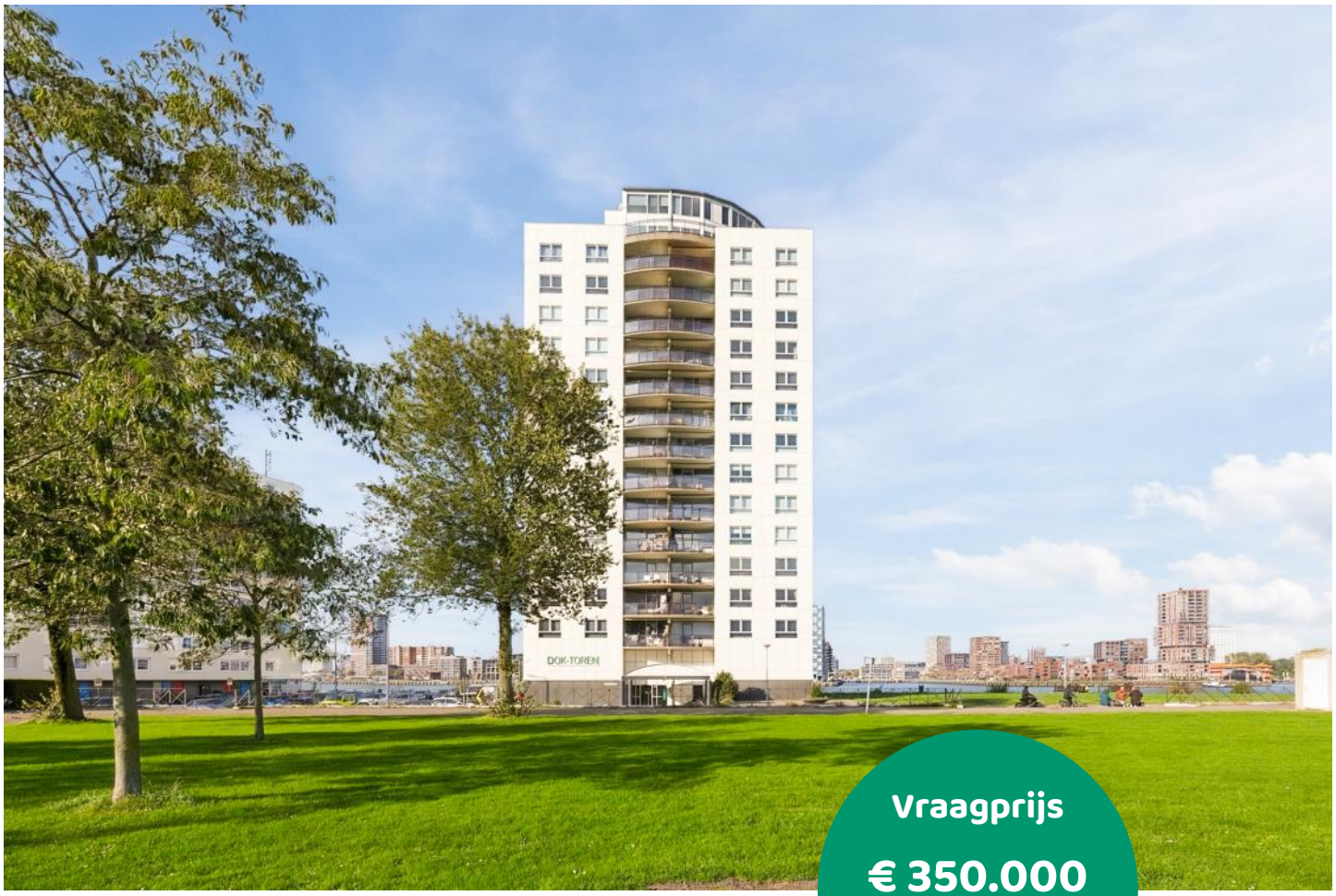
TE KOOP

Sint-Janshaven 623

Rotterdam



Vraagprijs

€ 350.000

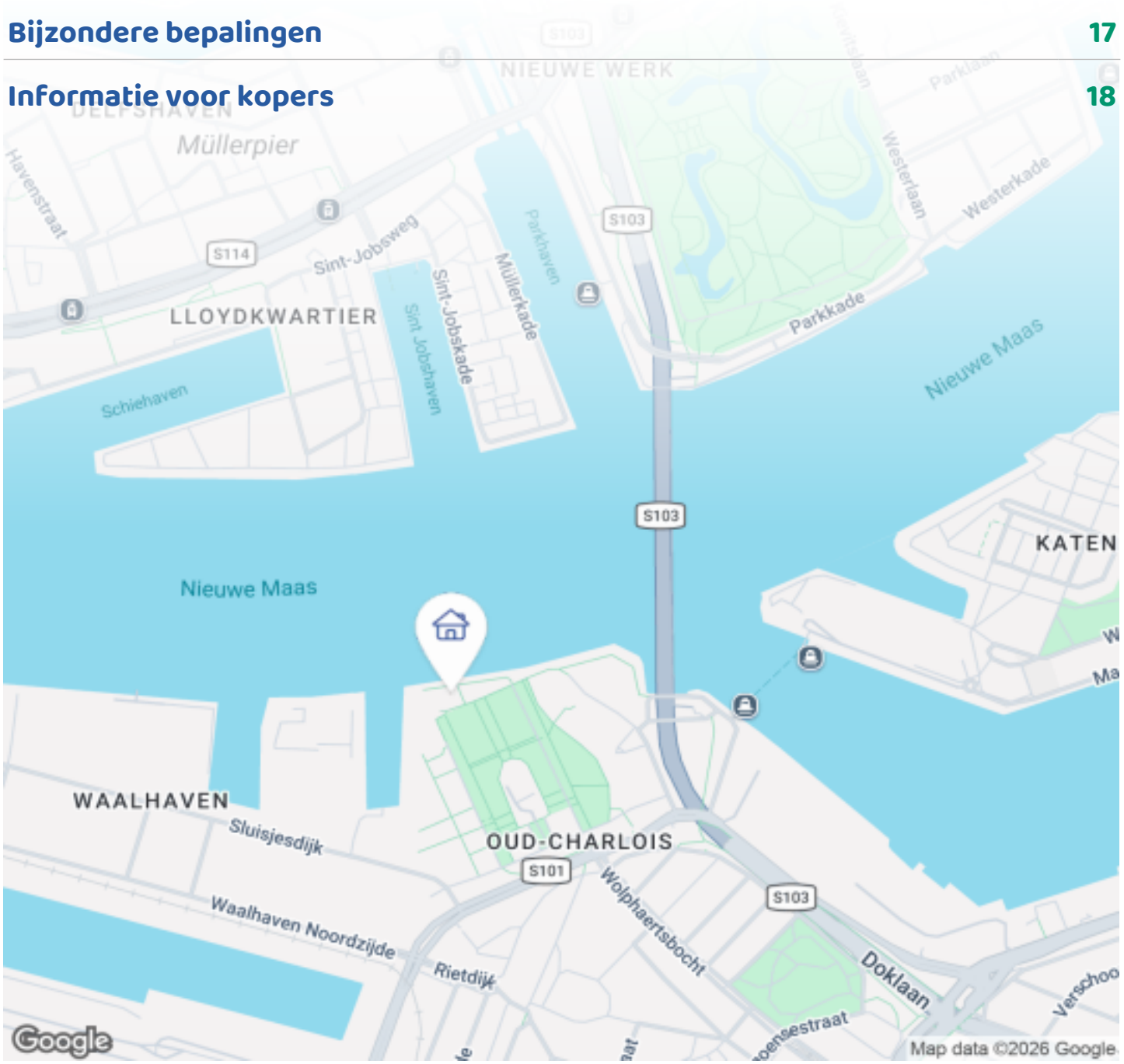
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Echt thuiskomen en onbezorgd wonen met een uitzicht dat nooit gaat vervelen over de altijd levendige Waalhaven en Nieuwe Maas! Dit fantastische, lichte appartement op de 13e verdieping combineert het dynamische stadsleven met modern comfort. Een zonnig balkon biedt een vrij en weids uitzicht over het Dokhavenpark en Rotterdam-Zuid. Verder geniet je hier elke dag van een uniek panorama. Het appartement is gemoderniseerd, beschikt over 2 ruime slaapkamers en ligt op een absolute toplocatie in Rotterdam.

De highlights van de woning
· Uitzicht en buitenleven: een ruim balkon met een weids en vrij uitzicht over het groene Dokhavenpark en de indrukwekkende Waalhaven en Nieuwe Maas die continu in beweging zijn.
· Modern sanitair (2022 gerenoveerd): nette badkamer uitgerust met een inloopdouche inclusief regendouche, en een handige verwarmbare spiegel (nooit meer beslagen!) en opstelling wasmachine. Het toilet is



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

separaat en bestaat uit een wandcloset en fonteintje.

· Licht en praktisch: een heerlijk licht appartement met een praktische open keuken die voorzien is van diverse inbouwapparatuur.

· Ruimte: de woning beschikt over 2 ruime slaapkamers en een praktische berging voor extra opslagruimte.

· Gezonde basis: gelegen in een complex met een zeer actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) met hart voor het gebouw.

Perfecte ligging en bereikbaarheid
De locatie biedt het beste van twee werelden. Voor je dagelijkse boodschappen en diverse horeca loop je zo de buurt in. De verbindingen met de rest van de stad en daarbuiten zijn ideaal: het charmante Oud-Charlois, de historische Maastunnel, de iconische watertaxi en de veerverbinding met Katendrecht liggen allemaal op loopafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen snel en makkelijk bereikbaar en parkeer je de auto eenvoudig voor de deur middels een parkeervergunning of betaald parkeren (bezoekersvergunning apart aan te vragen).

Indeling
De overdekte buitenentree biedt plek voor fietsen en geeft toegang middels elektrische schuifdeuren tot de eerste hal met postbussen, bellentableau met video-intercom en toegang tot de ruimte voor huishoudelijk afval. Elektrische schuifdeuren naar de tweede hal met liften.

13e verdieping: vanuit de ruime en gezamenlijke verdiepingshal loop je zo naar de voordeur. Hal met toegang tot de badkamer, toilet, opbergruimte met warmwater- en WTW-installatie, meterkast, eerste slaapkamer en woonkamer. Riante, lichte woonkamer met aan 3 zijden grote raampartijen. Vanuit de woonkamer stap je direct het zonnige balkon op om te genieten van het weidse uitzicht over het Dokhavenpark en de Waalhaven. Praktische open keuken voorzien van inbouwapparatuur. De tweede slaapkamer grenst aan de woonkamer. Tevens is er een berging aanwezig op de eerste verdieping.

Ben je op zoek naar een instapklaar, modern appartement waar je kunt genieten van het Rotterdamse haven- en stadsleven? Plan dan snel een bezichtiging!



FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



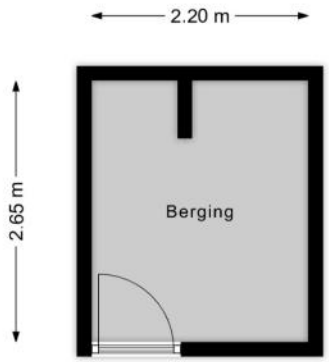




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Portiekflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1988**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**243 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**76 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**
Externe bergruimte	**6 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	**Douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**13**
Voorzieningen	**TV kabel, Glasvezel kabel, Balansventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Vaillant**
Bouwjaar cv-ketel	**2009**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Box**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 170 per maand**

Kadastrale gegevens

Charlois A 3776 60

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

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

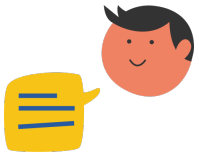
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.