

# Heemraadssingel 299 B, 3023 BG Rotterdam

**Vraagprijs € 515.000,- k.k.**

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Omschrijving

Karaktervol wonen aan de prachtige Heemraadssingel!

Wonen aan een van de mooiste singels van Rotterdam, met een sfeervolle woonkamer, verrassend veel ruimte en een heerlijke groene achtertuin? Aan de statige Heemraadssingel vind je deze karaktervolle woning met circa 90 m² woonoppervlakte, hoge plafonds, grote raampartijen en een speelse indeling. De charmante erker aan de voorzijde biedt een prachtig uitzicht op de fontein in de singel, terwijl je aan de achterzijde geniet van een royaal eigen balkon en een groene gemeenschappelijke tuin. Een bijzondere combinatie van karakter, comfort en een fantastische locatie!

De Heemraadssingel is een van de meest geliefde plekken van Rotterdam. Statige herenhuizen, indrukwekkende bomen en brede waterpartijen geven de omgeving een bijzondere uitstraling. De groene wandelpaden langs het water nodigen uit voor een ontspannen wandeling, terwijl de levendigheid van de stad altijd dichtbij is. Voor een kop koffie, gezellige lunch of avond uit kun je terecht bij de vele horecagelegenheden aan de Nieuwe Binnenweg en in de omliggende straten. Ook de binnenstad, het historische Delfshaven en Het Park bij de Euromast liggen op korte afstand. Met winkels, scholen en openbaar vervoer in de directe omgeving en een goede aansluiting op de A13 en A20 is de ligging bovendien bijzonder praktisch.

Via de statige gezamenlijke entree en enkele traptreden bereik je de woning. Eenmaal binnen valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke leefruimte waar de hoge plafonds en grote ramen zorgen voor een ruimtelijk gevoel. De karakteristieke erker vormt een sfeervolle plek met een prachtig uitzicht op de bomen en het water van de Heemraadssingel. Een fijne omgeving om te ontspannen, gezellig samen te komen of rustig van het uitzicht te genieten.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, die dankzij de grote ramen eveneens profiteren van een aangename hoeveelheid daglicht. Een van de slaapkamers biedt direct toegang tot het royale balkon. Hier kijk je uit over de groene achtertuin en geniet je van een rustige plek in de buitenlucht.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Daarmee biedt deze ruimte volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Verder beschikt de woning over een separaat toilet met fonteintje, een praktische kast met wasmachineaansluiting en een aparte bergkast met de cv-ketel uit 2020.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Naast het eigen balkon is er een verrassend ruime gemeenschappelijke achtertuin, waar het vele groen en de verschillende zitplekken zorgen voor een ontspannen sfeer. Op mooie dagen is dit een heerlijke plek om te genieten van de buitenlucht, midden in de stad. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een eigen berging, ideaal voor fietsen en extra opslagruimte.

Een charmante woning met een speelse indeling, fijne buitenruimtes en een unieke ligging aan de Heemraadssingel. Een plek waar het karakter van Rotterdam en het comfort van een rustige woonomgeving samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden!

Bijzonderheden:
- Eigen grond
- Verwarming en warm water: via c.v. combi-ketel (2020)
- Isolatie: de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing
- V.v.E.: de VvE is actief, de bijdrage is volgens opgave ca. € 232,- per maand
- Oplevering: in overleg

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

In de koopakte zal er een ouderdoms-, funderings- en zelf niet bewoond-clausule worden opgenomen.

Na het zien van de woning kunt u bij interesse via Move een bod uitbrengen. Dit is een tool om u als kijker een handje te helpen om een bod te formuleren (uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars).

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow).

Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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.

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 515.000,00 |
| **Soort** | : Appartement |
| **Open portiek** | : Nee |
| **Aantal kamers** | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 352 $m^3$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 90 $m^2$ |
| **Soort appartement** | : Tussenverdieping |
| **Bouwjaar** | : 1910 |
| **Ligging** | : Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht |
| **Tuin** | : Achtertuin, voortuin |
| **Garage** | : Geen garage |
| **Energielabel** | : B |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Muurisolatie, Dubbel glas |
| **Voorzieningen** | : Mechanische ventilatie, Natuurlijke ventilatie |
| **C.V.-ketel** | : HR  (Gas gestookt combiketel uit 2020,  eigendom) |

# Locatie

Heemraadssingel 299 B
3023 BG  ROTTERDAM




**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's









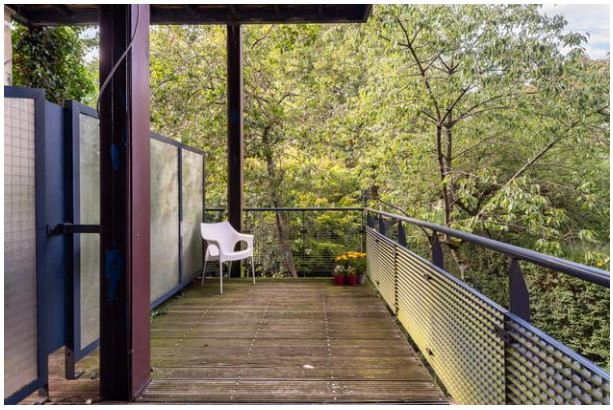




**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's

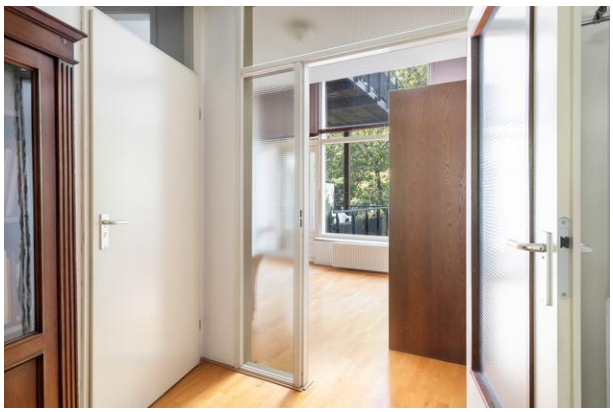












**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's

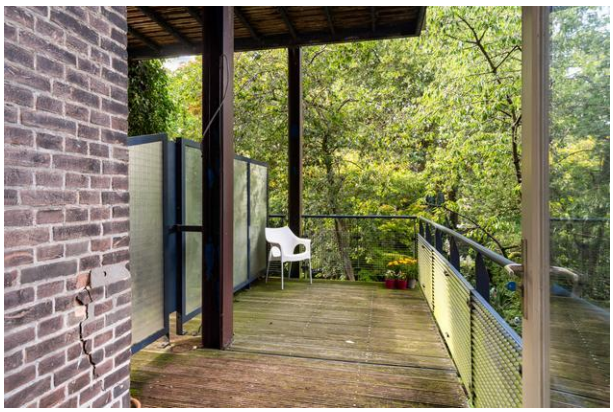












**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's











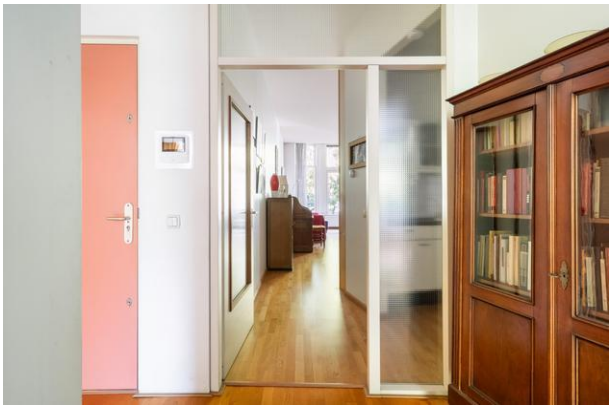


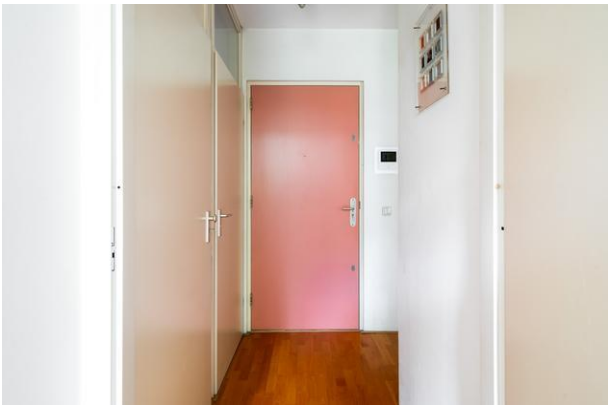


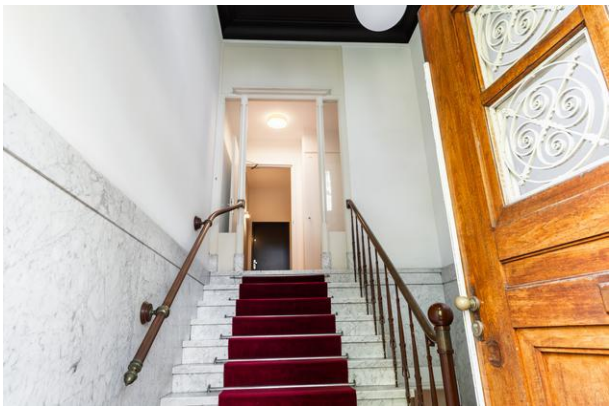


**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

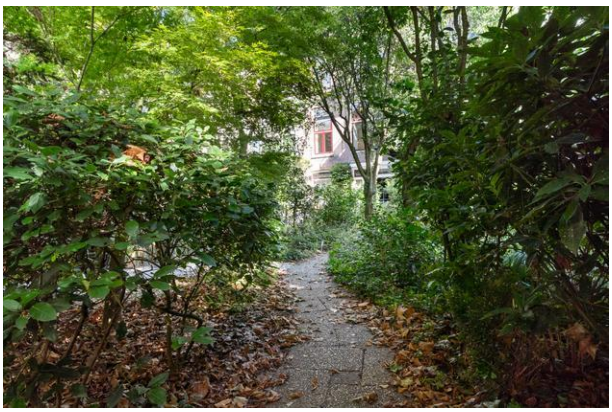
# Foto's













**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Foto's



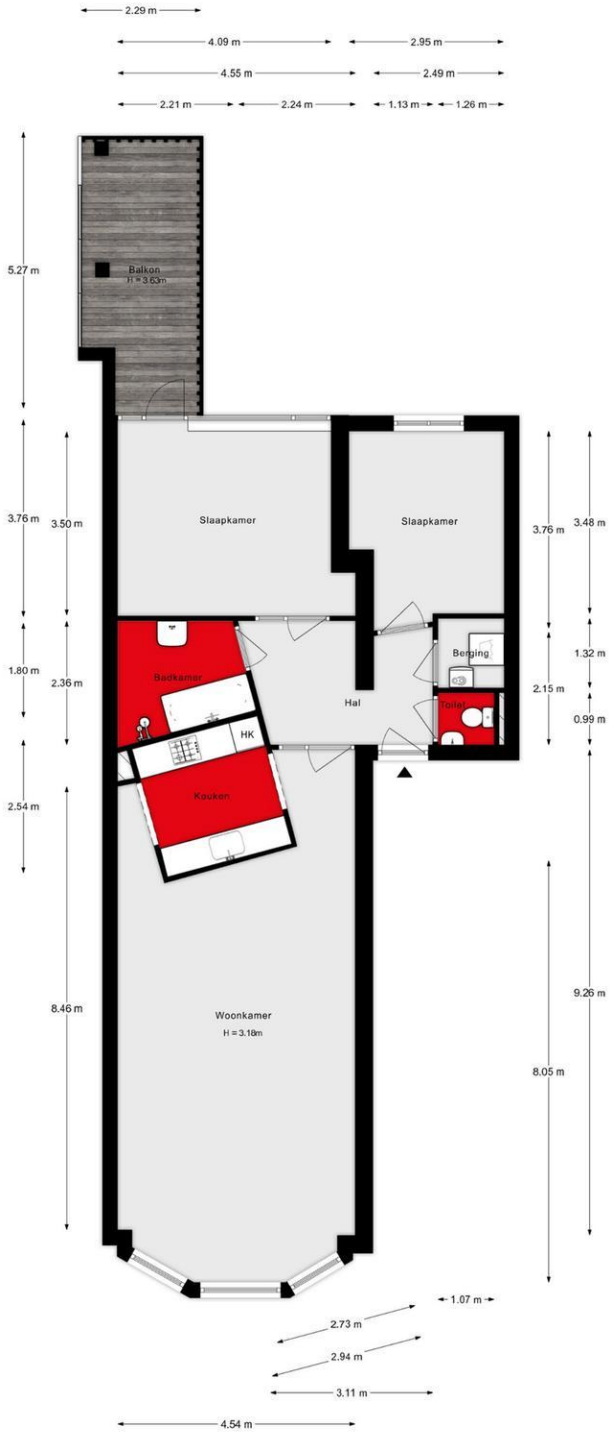







**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

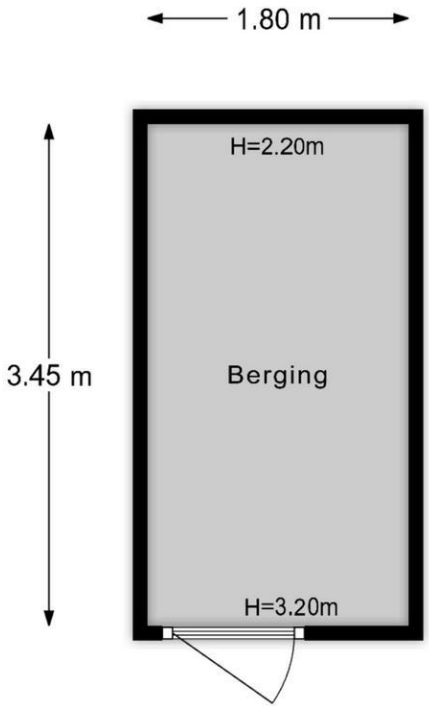
# Plattegrond




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Plattegrond




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

**Van Kleef NVM Makelaars B.V.**
**Sint-Jobsweg 30 k**
**3024 EJ, ROTTERDAM**
**Tel: 010-8208555**
**E-mail: info@vankleefmakelaars.nl**
**www.vankleefmakelaars.nl**

# Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft!
Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning.
Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,--** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website www.vankleefmakelaars.nl.

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen?
Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebepaling.
Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies**!

Tel 06-27008850 of mail naar info@vankleefmakelaars.nl

**Verkoopinformatie**

**Koopakte**
Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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'.

**Ontbindende voorwaarde financiering**
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens is per 1 januari 2026 naar € 470.000,--, de NHG-premie blijft 0,4%.

**Waarborgsom/bankgarantie**
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

**Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling**
Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk

aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 555.000,-- per 1 januari 2026.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofdverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 8% van toepassing. Voor niet woningen geldt een tarief van 10,4%.

**Opkoopbescherming**
In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 470.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

**Woonvergunning**
Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

**Voorbehouden**
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.

**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.

**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), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen

etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

**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 beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

**Uitnodiging**
Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

**Bijzondere bepalingen**

**Ouderdomsclausule**
Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

**Asbest**
In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 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 zaken kan voortvloeien.

**Funderingsonderzoek**
Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u
dit zien. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een vierkantje op de kaart. Indien u op het vierkant klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig
is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval
moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren.
Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

**Disclaimer funderingscode**
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.

**Niet bewoners-clausule**
Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan
de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet
melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

**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.