ROTTERDAM

Volmarijnstraat 38 A

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 325.000,- 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.



Lucas van der Knaap

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving›

Sfeervol dubbel bovenhuis met 3 slaapkamers, twee zonnige balkons en volop mogelijkheden!

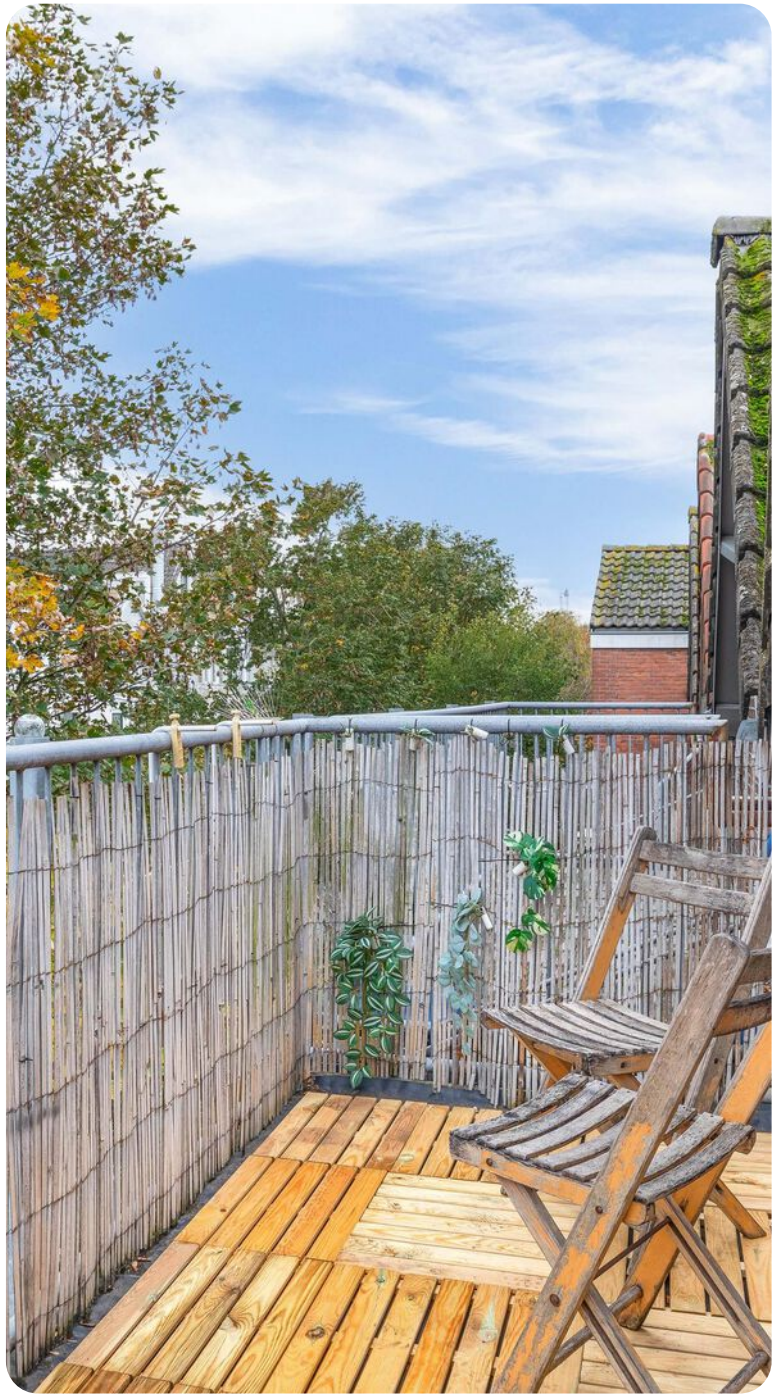
Ben je op zoek naar je eerste eigen woning op een fijne plek in Rotterdam? Dan is dit karakteristieke dubbele bovenhuis aan de Volmarijnstraat 38 A absoluut een bezichtiging waard! Met circa 74 m² woonoppervlakte, drie mogelijke slaapkamers, twee zonnige balkons op het zuiden en een ligging op slechts één straat afstand van de levendige Nieuwe Binnenweg heeft deze woning ontzettend veel te bieden. Het bovenhuis is direct bewoonbaar, maar biedt ook volop mogelijkheden om het stap voor stap naar eigen smaak te moderniseren. Een ideale kans voor starters of jonge stellen die hun eigen plek willen creëren midden in de stad!

EEN WONING MET VERRASSEND VEEL MOGELIJKHEDEN!
Wat dit bovenhuis bijzonder maakt, is de indeling over twee woonlagen. Beide verdiepingen beschikken momenteel over een eigen keuken, badkamer en toiletvoorziening. Dat biedt verrassend veel flexibiliteit!

Gebruik de extra kamers als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte, of pas de indeling op termijn aan om er helemaal jouw droomhuis van te maken. Ook voor wie woonruimte wil delen en woonlasten wil besparen, bijvoorbeeld door middel van hospitaverhuur, biedt de huidige indeling interessante mogelijkheden.

De woning vormt juridisch één geheel. De verdiepingen zijn niet afzonderlijk gesplitst of zelfstandig toegankelijk. Voor hospitaverhuur kunnen gemeentelijke voorwaarden en een vergunningplicht gelden.

TWEE WOONLAGEN EN TWEE ZONNIGE BALKONS
Via de eigen voordeur op straatniveau bereik je met de privétrap de eerste verdieping. Hier vind je een lichte woonkamer met ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel, een slaapkamer, een functionele keuken en een badkamer met inloopdouche, toilet en wasmachineaansluiting.



Omschrijving

Via de interne trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee kamers die je geheel naar eigen wens kunt inrichten. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede keuken, een badkamer met inloopdouche, een separaat toilet en een wasmachineaansluiting.

En het buitenleven? Dat is hier uitstekend geregeld! Beide verdiepingen beschikken over een eigen balkon op het zuiden, met uitzicht op een groene binnentuin. Heerlijk om na een drukke dag nog even van de zon te genieten!

MAAK ER HELEMAAL JOUW EIGEN PLEK VAN!
Met een bouwjaar van 1895 heeft dit bovenhuis karakter en historie. De woning is direct bewoonbaar, maar de afwerking is op verschillende punten gedateerd. Juist dat biedt een mooie kans om de woning stap voor stap te moderniseren en helemaal naar jouw smaak in te richten!

In de kamers ligt laminaat en de trappen zijn bekleed met vloerbedekking. Verder beschikt de woning over kunststof kozijnen met dubbele beglazing, energielabel C en een cv-ketel op de bovenste verdieping.

Of je nu op zoek bent naar je eerste koopwoning, extra ruimte om thuis te werken of een woning die je helemaal naar eigen wens kunt aanpassen: hier kun je alle kanten op!

RUSTIG WONEN, MIDDEN IN HET STADSLEVEN!
De Volmarijnstraat ligt in de karakteristieke wijk Middelland, op slechts één straat afstand van de levendige Nieuwe Binnenweg. Gezellige cafés, restaurants, winkels en speciaalzaken liggen letterlijk om de hoek. Ook het centrum van Rotterdam, openbaar vervoer en dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Parkeren kan in de straat, tegen betaling of met een parkeervergunning. Hier geniet je van het beste van twee werelden: de gezelligheid van de stad binnen handbereik en thuis een fijne plek om tot rust te komen!

KENMERKEN:
- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1895;
- Woonoppervlakte ca. 74 m²;
- Energielabel C;
- Drie slaapkamers mogelijk;
- Twee woonlagen met eigen voorzieningen;
- Mogelijkheden voor hospitaverhuur;
- Twee balkons op het zuiden met uitzicht op een groene binnentuin;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- VvE in oprichting, indicatieve bijdrage € 70,- per maand;
- Ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.


Impressie

Kenmerken

Woonoppervlakte
74 m²

Bouwjaar
1895

Slaapkamers
3

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	74 m²
Inhoud	289 m³
Bouwjaar	1895
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dubbel glas



van herk makelaars







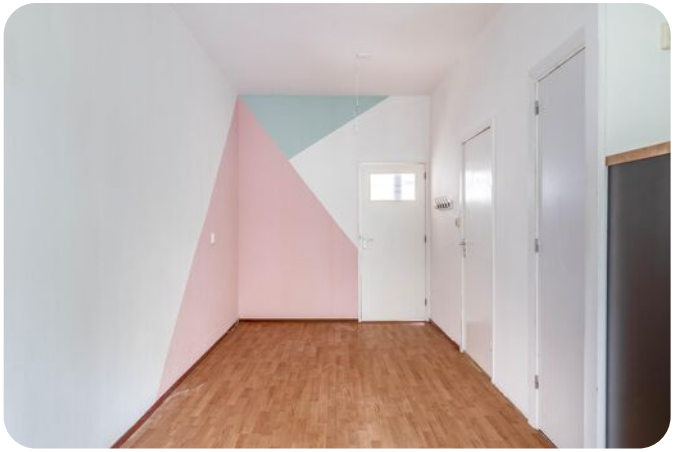


van herk makelaars









































van herk makelaars



van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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





van›herk makelaars›

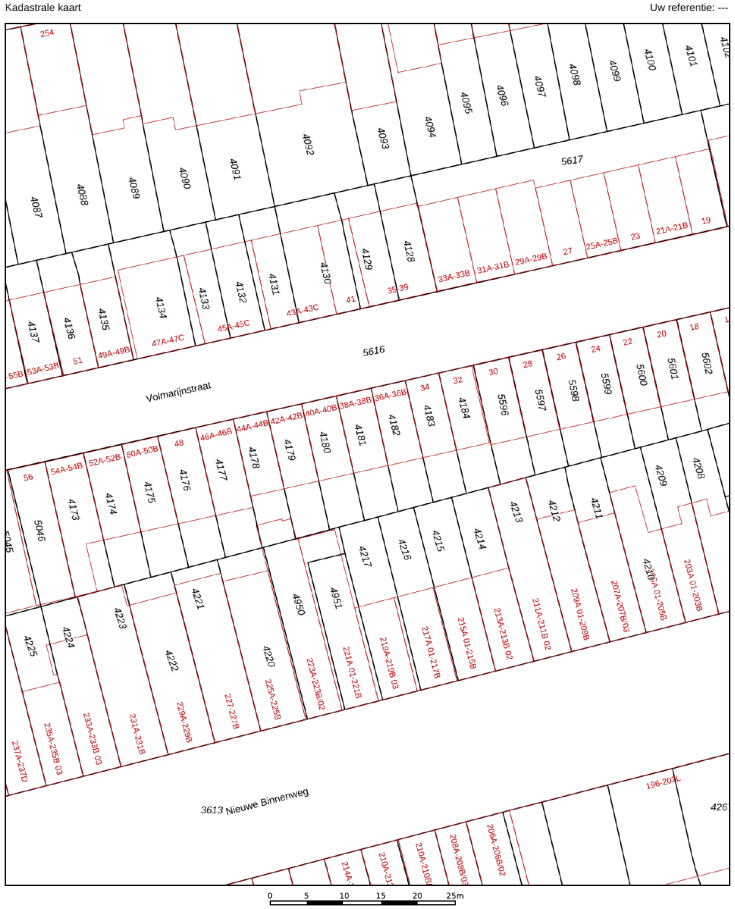
Kadastrale›gegevens›

Adres
Volmarijnstraat 38 A

Postcode/plaats
3021 XS ROTTERDAM

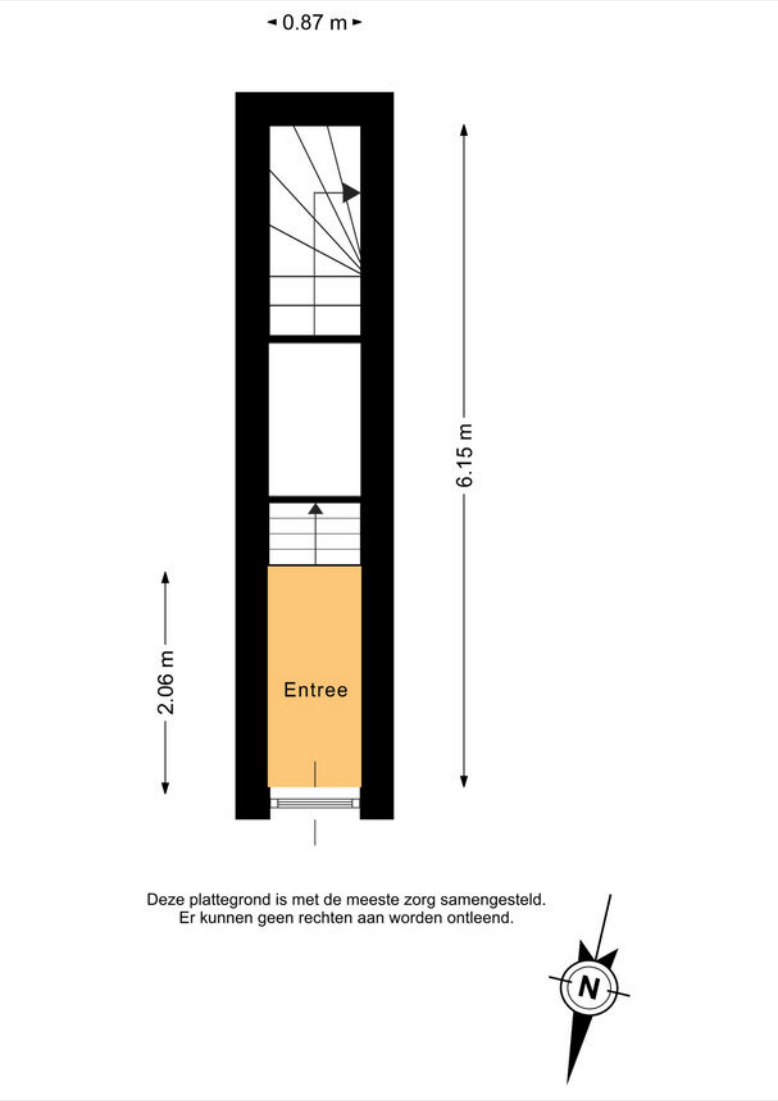
Sectie/perceel
Sectie C, nummer 6106

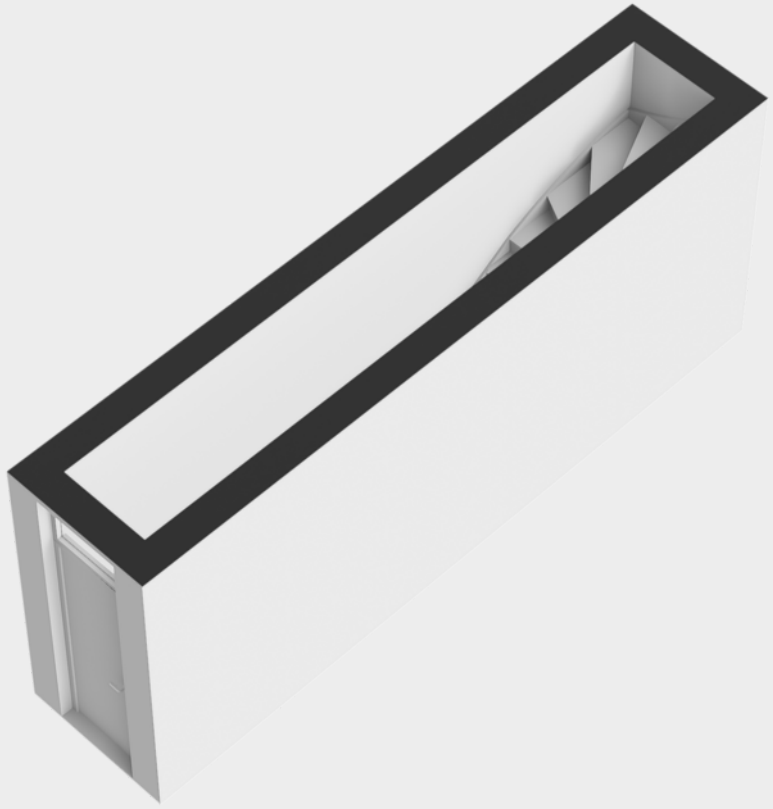
Kadastraal eigendom
Volle eigendom



van›herk makelaars›

Plattegrond›





van›herk makelaars›

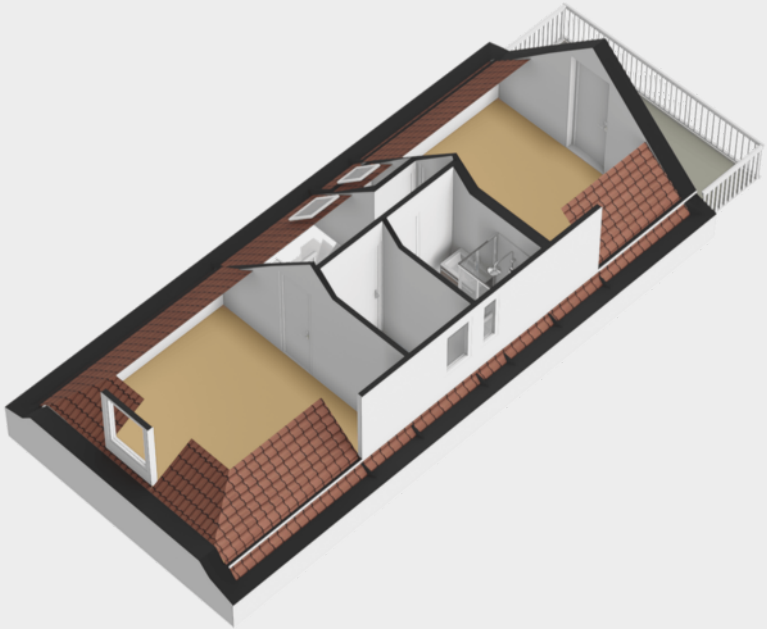
Plattegrond›





Plattegrond›





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



van›herk makelaars›

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 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.



van›herk makelaars›

Ons team



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

van herk makelaars

Ons team



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

van herk makelaars

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 hypotheken, 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.

van›herk makelaars›

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.



van›herk makelaars›

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›

van herk makelaars

Contactgegevens

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

NVM