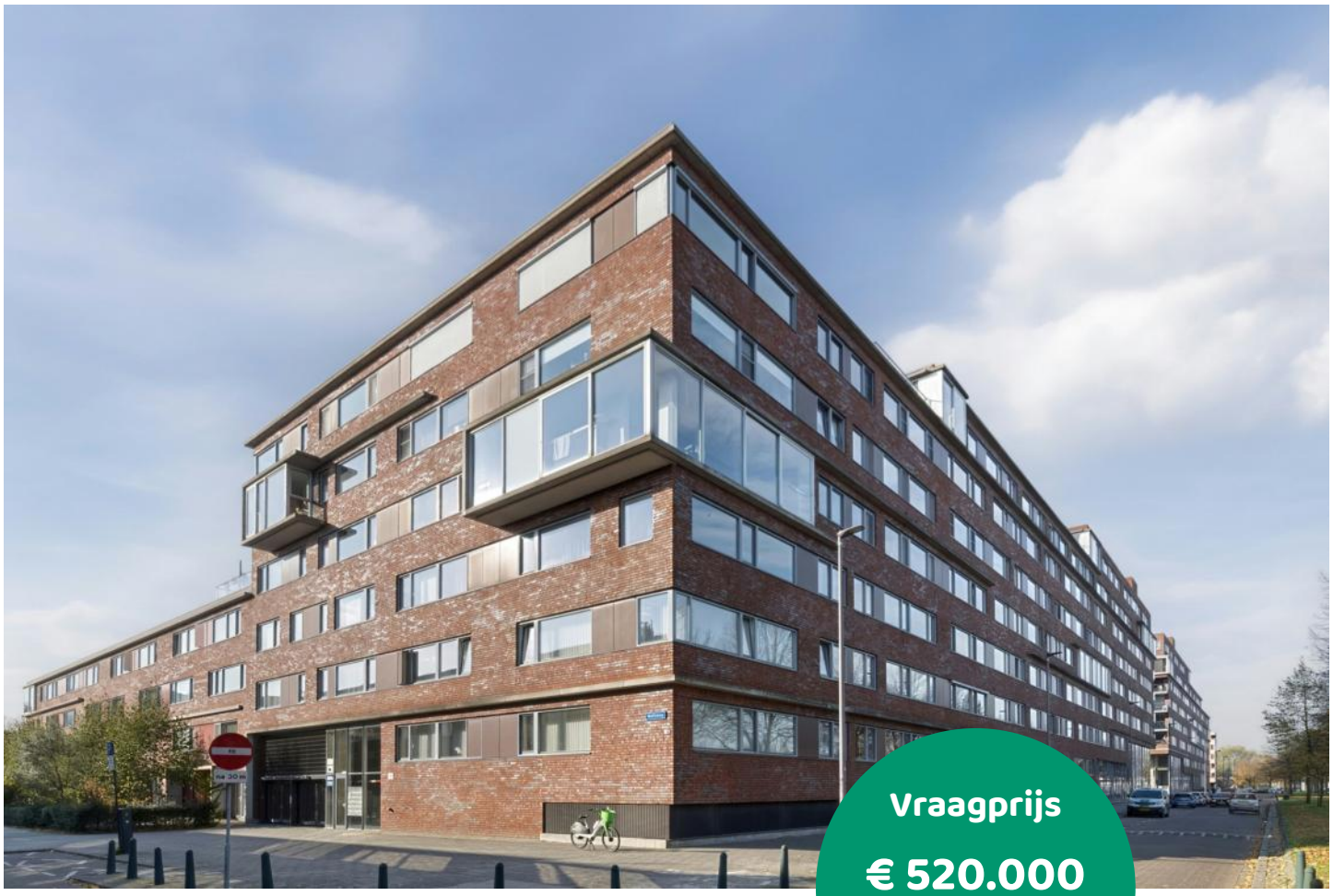
TE KOOP

Spangesekade 77 G

Rotterdam



Vraagprijs

€ 520.000

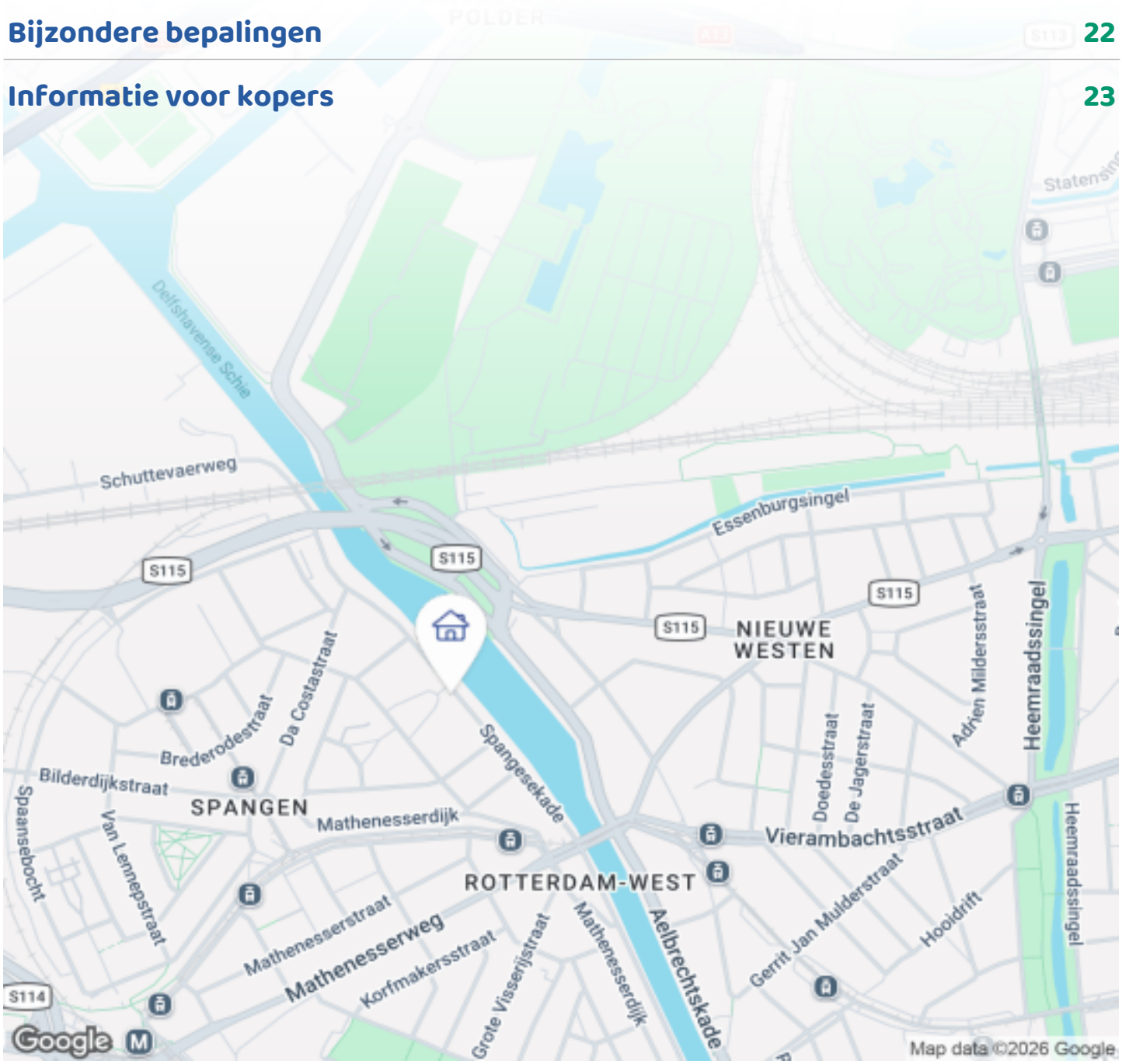
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

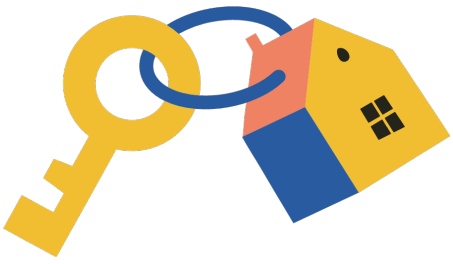


Instapklaar, per direct beschikbaar, gasloos (A+) 3-kamerappartement met riant zonneterras op 15 fietsminuten van centrum, inclusief eigen overdekte parkeerplaats!

Wonen aan het water, met de skyline van Rotterdam als levend schilderij en de ondergaande zon achter 'Het Kasteel'... En dat op slechts 15 minuten fietsen van het bruisende centrum! Welkom op de Spangesekade 77G. Dit instapklare 3-kamerappartement op de vijfde woonlaag biedt de perfecte balans tussen rust, comfort, een toplocatie én de dynamiek van de stad.

• Uitzicht dat nooit verveelt: Geniet dagelijks van de rustgevende Delfshavense Schie met haar voorbijvarende binnenvaartschepen en de indrukwekkende Rotterdamse skyline.

• Toekomstbestendig & Gasloos (Energielabel A+): Dit



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

appartement is volledig voorbereid op de toekomst en al van het gas af (dus geen vastrechtkosten voor gas meer!). Dankzij de uitstekende isolatie, een zeer zuinige warmtepompboiler en een elektrische doorstromer bedroegen de gemiddelde energielasten slechts circa € 70,- per maand (op basis van een 1-persoonshuishouden). Een droom voor wie onafhankelijk wil zijn van fossiele brandstoffen.

• Toplocatie qua bereikbaarheid: Binnen een paar minuten rijd je met de auto op de A13 of A20, en op de fiets ben je in iets meer dan 10 minuten bij Rotterdam Centraal.

• Zonliefhebbers opgelet: Het riante balkon van bijna 6 meter breed én de gezamenlijke binnentuin liggen perfect op het zuidwesten. Vanaf 12:00 uur 's middags tot zonsondergang geniet je hier volop van de zon.

• Instapklaar comfort: Vijf jaar geleden strak gestuukte muren, moderne inbouwspots in het plafond en een nette afwerking. Je kunt hier direct in!

• Altijd parkeren: Nooit meer zoeken naar een plekje dankzij de eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage.

• Pittoreske plaatjes: Vanaf het balkon kijk je direct op het historische stadion. In de zomer zie je de zon hier letterlijk achter ondergaan. Een schitterend gezicht!

Levendige & centrale locatie

De Spangesekade combineert het beste van twee werelden. Aan de ene kant de rust van het kabbelende water, aan de andere kant de pure Rotterdamse energie en een perfecte bereikbaarheid. Wandel naar de historische Van Nelle Fabriek, proef de culturele mengelmoes aan eettentjes in de buurt, of zoek de gezelligheid op in Historisch Delfshaven.

Voor wie van de stad houdt is de ligging ideaal: op de fiets ben je in iets meer dan 10 minuten op Rotterdam Centraal. Trap je nog twee minuten door, dan sta je al in het bruisende hart van Rotterdam met al zijn winkels, restaurants en uitgaansgelegenheden. Ook met de auto zit je binnen een paar minuten op de uitvalswegen A13 en A20. Openbaar vervoer en supermarkten liggen eveneens direct binnen handbereik.

Indeling van de woning

Vijfde woonlaag:

Bij binnenkomst via de voordeur stap je in de lange, lichte gang die toegang biedt tot alle vertrekken in het appartement. De gang is strak afgewerkt en voorzien van een nette laminaatvloer die drempelloos doorloopt in de living.

• De Living & Open Keuken: Aan het einde van de gang betreed je via een moderne pui met glas de indrukwekkende woonkamer. Wat direct opvalt is de enorme diepte van deze ruimte. Dit is een fijne doorzonkamer: aan de voorkant kijk je uit over het water, terwijl de achterzijde toegang biedt tot het balkon. Dankzij de indeling blijft de temperatuur in de woning ook op warme zomerdagen behaaglijk. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in een praktische hoekopstelling. De inductiekookplaat, de Amerikaanse koelkast met ingebouwde ijsmaker én de multifunctionele oven/magnetron/airfryer-combinatie zijn circa twee jaar oud. Daarnaast is de keuken voorzien van een ingebouwde vaatwasser. Vanuit de keuken stap je direct het riante balkon op van bijna 6 meter breed. De balkondeur is vorig jaar voorzien van een luxe maatwerk hordeur.

• Slaapkamers: Het appartement beschikt over twee slaapkamers. Alle ramen in het appartement (4 in totaal) zijn vorig jaar voorzien van luxe maatwerk horren, die er gemakkelijk uitgehaald kunnen worden. De hoofdslaapkamer is zeer ruim opgezet en voorzien van een comfortabele vloerbedekking. De tweede slaapkamer heeft een nette laminaatvloer en leent zich perfect als thuiskantoor, inloopkast of kinderkamer.

• Sanitair: Zowel de badkamer als het separate toilet zijn modern en met oog voor detail afgewerkt,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gekenmerkt door sfeervolle wanden met natuursteen-look strips. De badkamer is uitgerust met een royale inloopdouche met een glazen wand en regendouche, een breed wasmeubel met spiegel en een handdoekradiator. Het separate toilet is zwevend uitgevoerd en heeft een eigen fonteintje.

• Functionele ruimtes & Bergruimte: In de gang vind je drie aparte, functionele ruimtes: de meterkast, een aparte ruimte voor de duurzame installaties (de warmtepompboiler en de elektrische doorstromer) en een praktische was- en opbergruimte met de aansluiting voor de wasmachine. Deze opbergruimte is efficiënt ingericht met gemonteerde planken aan de muren.

• Slimme IT- en audio-voorzieningen: Gerealiseerd door een IT-professional: zowel in de woonkamer als in de hoofdslaapkamer zijn vaste UTP-netwerkaansluitingen aanwezig voor stabiel en snel internet. Daarnaast liggen er in de woonkamer al hoogwaardige speakerkabels onzichtbaar achter de plinten weggewerkt voor het aansluiten van surround-speakers.

Berging, Parkeren & VvE

In de onderbouw van het complex bevindt zich de eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Daarnaast hoort bij het appartement een zeer nette, afgesloten externe berging (ca. 3 m²) op de eerste woonlaag. Dankzij de opvallende hoogte is deze ideaal voor verticale opslag; de planken aan de muren zijn al voor je gemonteerd. Het complex beschikt bovendien over een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) en een fijne, gezamenlijke binnentuin op het zuidwesten.



FOTO'S











FOTO'S



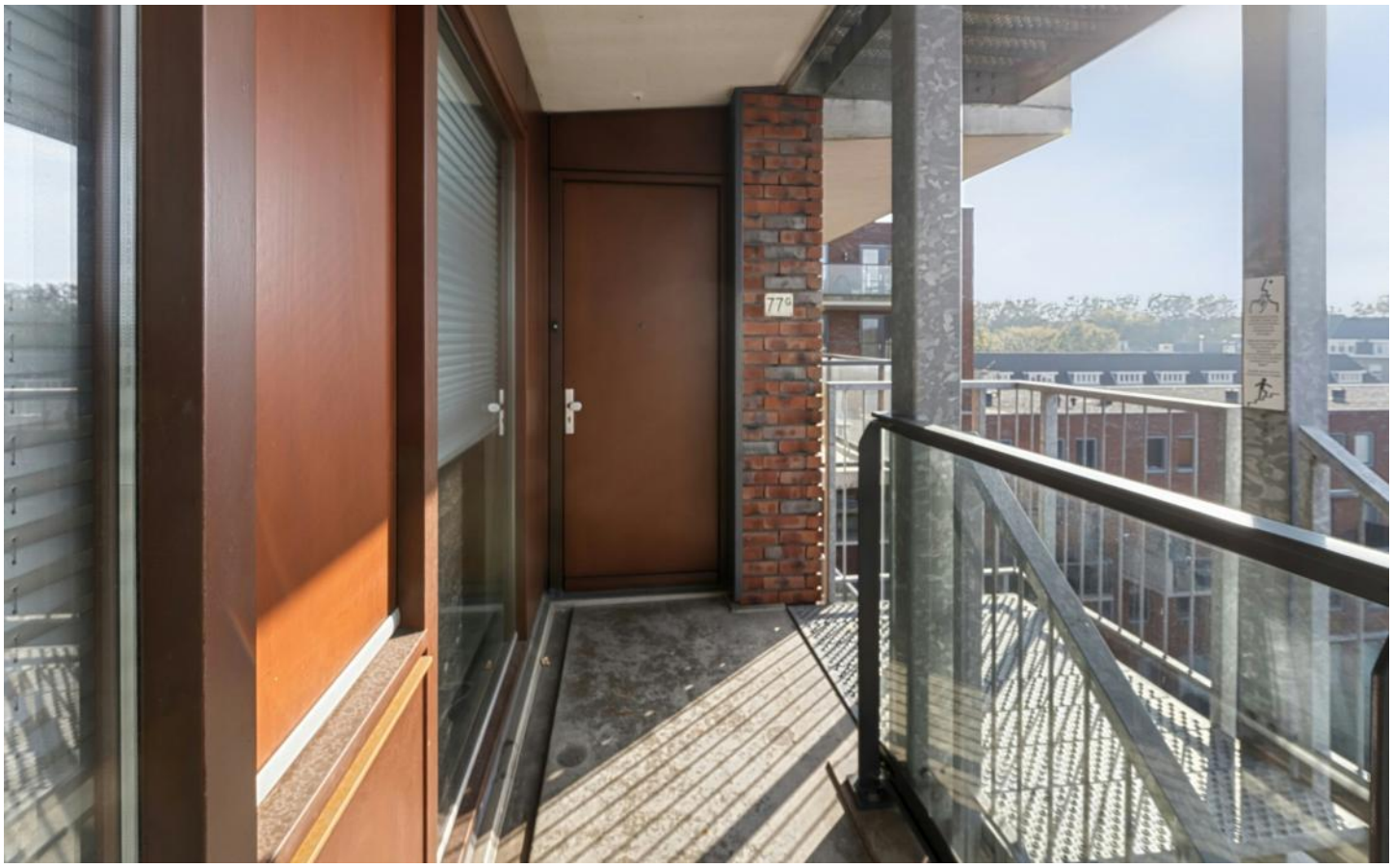








FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









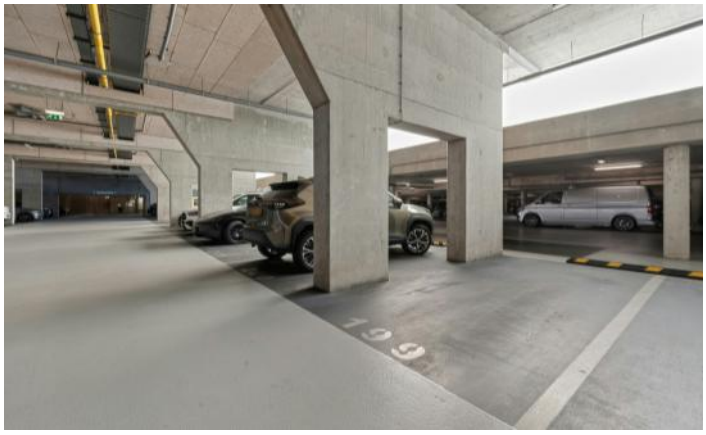


FOTO'S







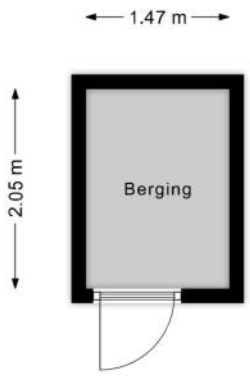




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Portiekflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2009**
Specifiek	**Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**314 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**100 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**9 m²**
Externe bergruimte	**3 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**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**5**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Elektrische verwarming**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk, Vrij uitzicht**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

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

Garage

Soort	**Parkeerkelder, Parkeerplaats**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen, Op eigen terrein**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 311 per maand**

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Rotterdam Z 5016 305

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Rotterdam Z 5016 94

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

In de berging ligt nog een nieuw pak laminaatdelen en ook plakplinten



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?

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

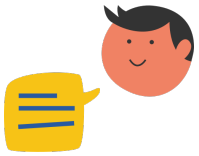
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.