# ROTTERDAM

Blaak 255

van herk makelaars



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.



**Robin Hofman**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



van herk makelaars

# Omschrijving›

INSTAPKLAAR WONEN MET EEN ZONNIG TERRAS, MIDDEN IN HET BRUISENDE ROTTERDAM!

Wonen in hartje Rotterdam, met de Markthal om de hoek, gezellige restaurants op loopafstand en een heerlijk zonnig terras om na een drukke dag te ontspannen? Dit goed onderhouden 3-kamerappartement van ca. 75 m² aan de Blaak 255 heeft het allemaal! Met een lichte woonkamer, moderne keuken, twee slaapkamers, energielabel A en een royaal terras (ca. 15 m²) op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om thuis te komen. En het mooiste? Het appartement is instapklaar, dus verhuizen en genieten maar!

Of je nu je eerste huis koopt, als young professional of expat midden in de stad wilt wonen, met je jonge gezin een fijne thuisbasis zoekt of bewust wat kleiner wilt wonen: hier combineer je het gemak van de stad met een fijne eigen plek.

LICHT, MODERN EN HELEMAAL INSTAPKLAAR

Via de afgesloten centrale entree bereik je met de lift of trap de tweede verdieping. Bij binnenkomst valt direct de verzorgde uitstraling van het appartement op. De lichte woonkamer heeft grote raampartijen, een prettige indeling en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en eethoek. De in 2021 gelegde klik-pvc-vloer met warme houtlook zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling. Daarnaast zijn recent alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met triple glas, wat bijdraagt aan een goede isolatie en prettig wooncomfort.

De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle hoekopstelling met witte kastfronten en een donkere achterwand. Met een keramische kookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser is alles aanwezig om lekker te koken. Het appartement is goed onderhouden en kan zonder verbouwing worden betrokken. Ideaal als je liever je tijd besteedt aan het ontdekken van de stad dan aan klussen!

TWEE SLAAPKAMERS EN EEN ZONNIG TERRAS

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt een fijne plek om tot rust



# Omschrijving

te komen. De tweede kamer is perfect als logeerkamer, thuiswerkplek of als kinderkamer. Zo is er ruimte voor een jong gezin, voor wie regelmatig vanuit huis werkt of graag vrienden en familie ontvangt.

De verzorgde badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje.

En dan het terras! Vanuit de woonkamer stap je zo het royale terras op het zuidwesten op. Hier geniet je heerlijk van de middag- en avondzon, met uitzicht op de groene gezamenlijke binnentuin. Of je nu rustig een boek leest, buiten eet of met vrienden borrelt: dit is een heerlijke plek om even aan de drukte van de stad te ontsnappen. Een eigen buitenruimte midden in Rotterdam is natuurlijk een groot pluspunt!

ALLES WAT ROTTERDAM LEUK MAAKT DICHTBIJ
De locatie is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van dit appartement. Je woont hier midden in het centrum, met werkelijk alles binnen handbereik. Voor een verse koffie, een gezellige lunch of een avond uit hoef je nauwelijks de deur uit. De Markthal, de Oude Haven, de Meent en de vele winkels en restaurants en de leukste terrasjes van Rotterdam liggen op loopafstand.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Station Rotterdam Blaak ligt vlakbij en biedt snelle verbindingen met trein, metro, tram en bus. Ideaal voor wie in de stad werkt, regelmatig reist of als expat Rotterdam als nieuwe thuisbasis kiest. Hier kun je het stadsleven volop beleven, zonder afhankelijk te zijn van een auto.

Na een dag werken, winkelen of genieten van alles wat Rotterdam te bieden heeft, kom je thuis in je eigen comfortabele appartement en kun je je in alle rust terugtrekken.

Kortom: een instapklaar appartement op een fantastische centrumlocatie, met alle ruimte om te wonen, werken en genieten. Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

KENMERKEN:
- Bouwjaar 1981
- Woonoppervlakte ca. 75 m²
- Energielabel A
- Centrale ligging in Rotterdam-Centrum
- Gelegen op de tweede verdieping met lift
- Royaal terras op het zuidwesten
- Goed onderhouden en instapklaar
- Nieuwe klik-pvc-vloer uit 2021
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Eigen berging en gezamenlijke fietsenstalling
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Gelegen op erfpachtgrond, afgekocht tot 30 juni 2035. De canon kan eventueel aanvullende worden afgekocht tot 31-03-2054 voor ca. € 8.500,-
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € €232,34 exclusief voorschot stookkosten, water en elektra € 173,09
- Recent heeft de VvE alle kozijnen vervangen: kunststof kozijnen met triple glas
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan spoedig.



# Kenmerken

| Woonoppervlakte | Bouwjaar | Slaapkamers |
|---|---|---|
| 75 m² | 1981 | 2 |

| | |
|---|---|
| **Soort** | portiekflat |
| **Type** | appartement |
| **Aantal kamers** | 3 |
| **Woonoppervlakte** | 75 m² |
| **Inhoud** | 232 m³ |
| **Bouwjaar** | 1981 |
| **Verwarming** | stadsverwarming |






van herk makelaars











van herk makelaars
















van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars







van herk makelaars













van herk makelaars











van herk makelaars













van herk makelaars






257









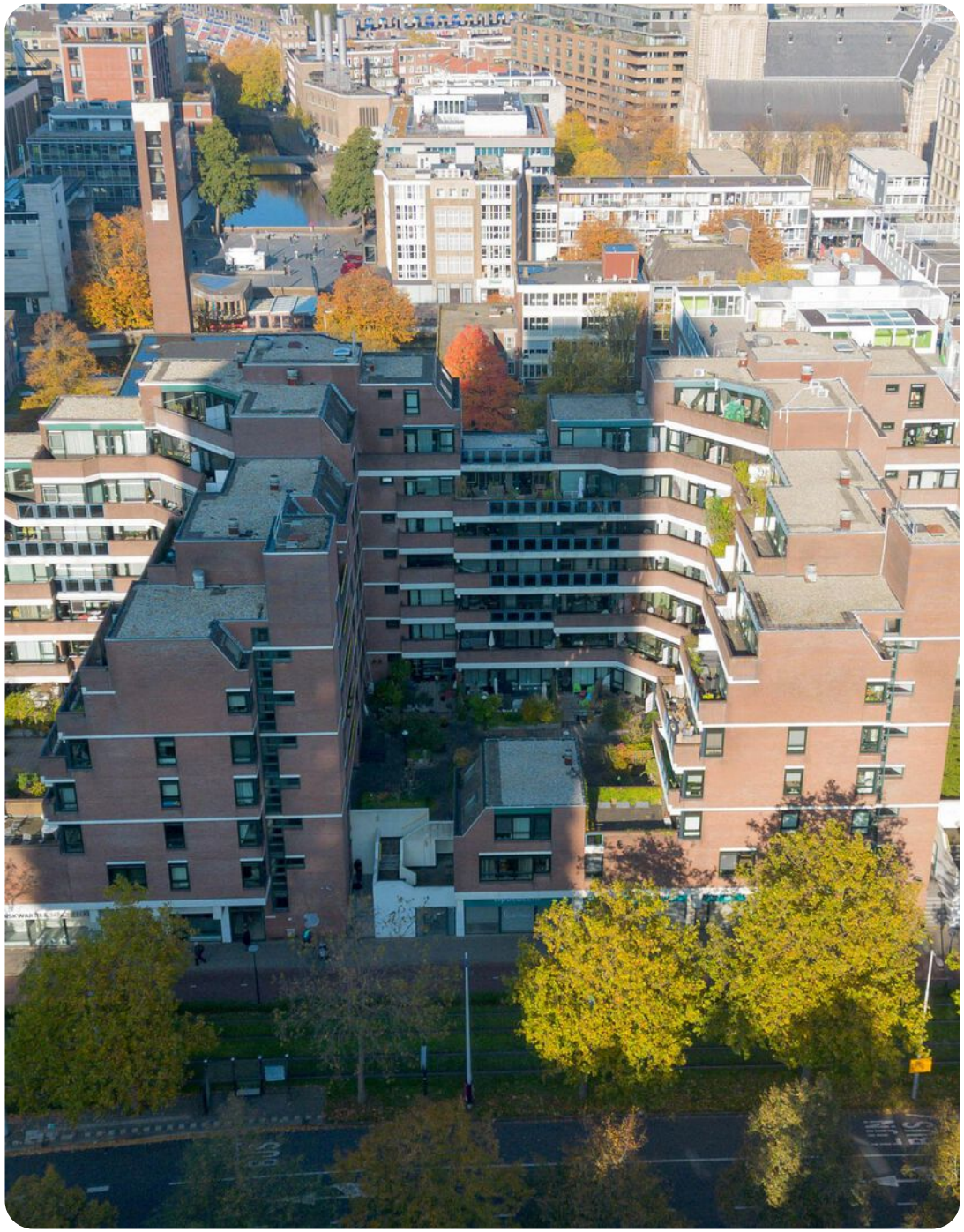




van herk makelaars







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›

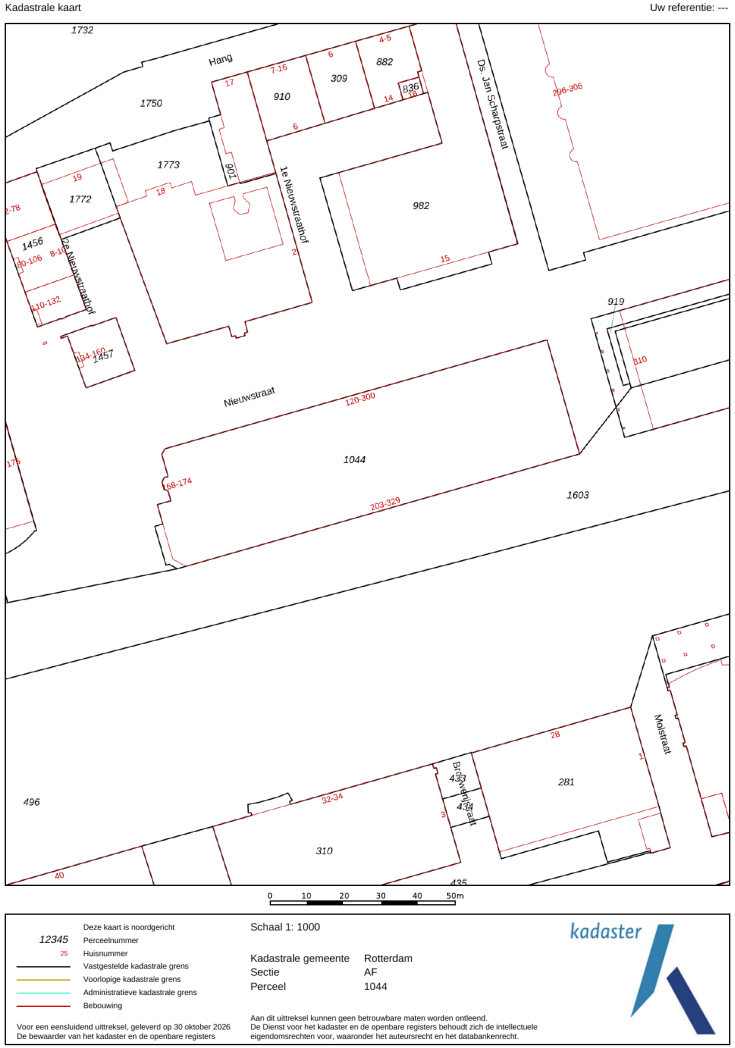
# Kadastrale›gegevens›

**Adres**
Blaak 255

**Postcode/plaats**
3011 GB ROTTERDAM

**Sectie/perceel**
Sectie AF, nummer 1047

**Kadastraal eigendom**
Eigendom belast met erfpacht

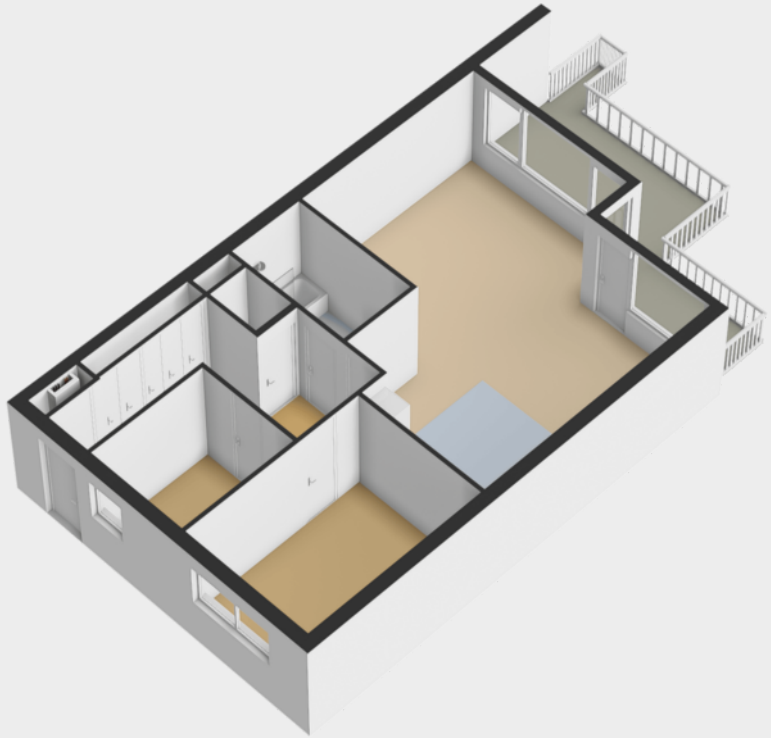




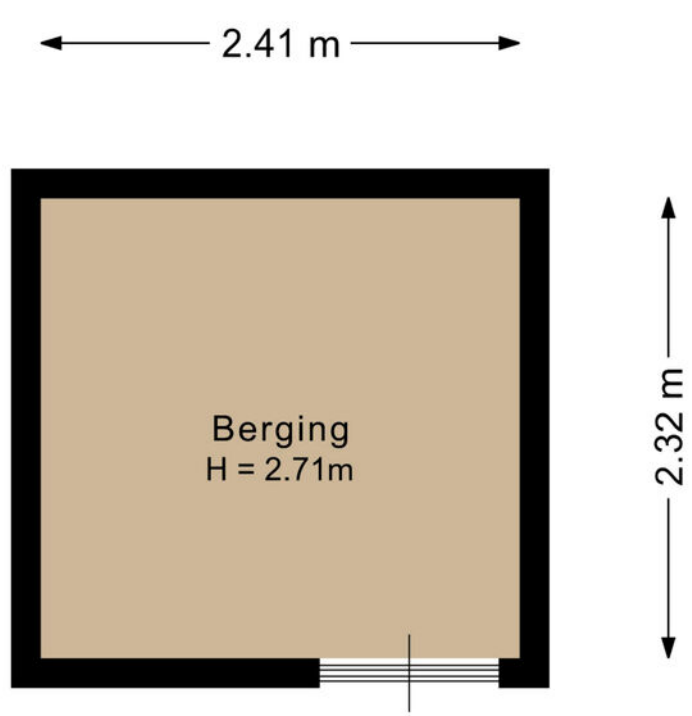

van›herk makelaars›

# Plattegrond

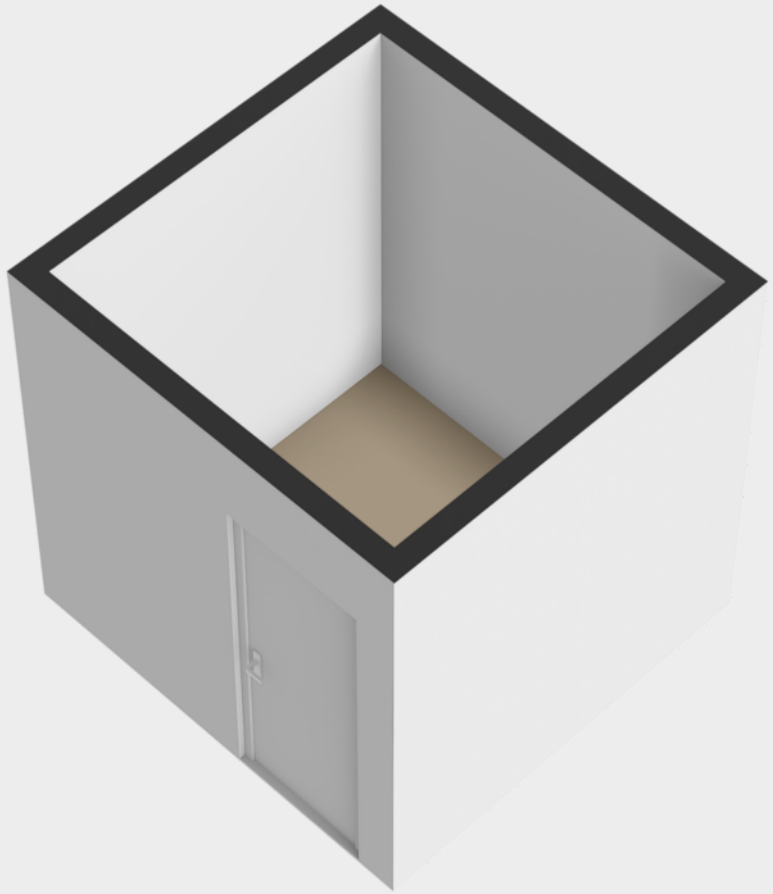


# Plattegrond




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



# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - kast in Hal | X | | |
| - Kledingkast op de grote slaapkamer | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| - rolgordijnen | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | X |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - PVC vloer | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Bankstel (hoekbank) | | | X |
| - Keukentafel | | | X |
| - Salontafel en keukentafel stoelen | | X | |
| - Bed kleine slaapkamer | | | X |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Spotjes onder bovenkasten | X | | |
| - TV beugel | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Spotjes badkamer | X | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |



van herk makelaars

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| - Legplank | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - spiegel | X | | |
| - Wasmachine/droger combi | | | X |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | X | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| | | X | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Lounge set | | X | |



van herk makelaars

# 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.



# 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