ROTTERDAM

Jan Sonjéstraat 9 B

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 265.000,- 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

Modern wonen met tuin op het weste, en volop mogelijkheden tot ca. 113 m2 woonruimte!

Een modern afgewerkt appartement met een fijne tuin op het westen, een open keuken én een verrassend ruim souterrain dat volop mogelijkheden biedt. Jan Sonjéstraat 9 B combineert een instapklare woonverdieping van circa 54 m² met iets wat je niet vaak tegenkomt: een souterrain van maar liefst circa 59 m² dat mogelijkheden biedt om het huis in de toekomst aanzienlijk uit te breiden. De woonverdieping is fris en eigentijds afgewerkt en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en een moderne badkamer. De hoge plafonds, lichte vloer en strak afgewerkte wanden zorgen voor een ruimtelijk gevoel.

LICHTE WOONKAMER MET MODERNE OPEN KEUKEN
Bij binnenkomst valt direct de frisse en moderne uitstraling van het appartement op. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en profiteert dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid daglicht. In combinatie met de plafondhoogte van circa 3,08 meter ontstaat een heerlijk ruimtelijk gevoel. De lichte vloer en neutraal afgewerkte wanden vormen een rustige basis die je eenvoudig naar eigen smaak kunt inrichten. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. De open keuken sluit direct aan op de woonkamer, waardoor koken en wonen mooi met elkaar worden gecombineerd. Doordat de keuken onderdeel uitmaakt van de leefruimte, blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je bezoek. Of je nu uitgebreid wilt koken of na een werkdag snel iets op tafel zet, hier heb je alles binnen handbereik. Ook de badkamer is modern afgewerkt. De combinatie van grote lichte wandtegels, donkere accenten en een wastafelmeubel zorgt voor een verzorgde uitstraling. De badkamer beschikt over een inloopdouche met regendouche en handdouche, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

TWEE SLAAPKAMERS EN EEN FIJNE ACHTERTUIN
Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als



Omschrijving

logeerkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. Daarmee is de indeling prettig voor zowel starters als stellen die graag een extra kamer tot hun beschikking hebben. Vanuit de achterzijde is de tuin bereikbaar. Een eigen tuin is in de stad altijd een fijne aanvulling en bij dit appartement ligt deze ook nog eens op het westen. Dat betekent dat je hier vooral in de middag en avond van de zon kunt genieten. Met een gezellige eettafel, comfortabele tuinmeubels en wat groen maak je hier eenvoudig een heerlijke buitenplek van. Een kop koffie in de buitenlucht, gezellig eten met vrienden of na een lange werkdag nog even genieten van de avondzon: de tuin biedt alle ruimte om het buitenleven onderdeel te maken van je dagelijkse routine.

EEN RUIM SOUTERRAIN MET EXTRA MOGELIJKHEDEN

Wat deze woning extra interessant maakt, is het souterrain van circa 59 m². Deze ruimte is momenteel niet afgewerkt als woonruimte en telt daarom niet mee in de officiële woonoppervlakte van circa 54 m². Juist hier liggen echter volop mogelijkheden voor een toekomstige eigenaar. Het souterrain strekt zich uit over een groot gedeelte van het appartement en biedt ruimte om na te denken over een geheel nieuwe invulling. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van aanvullende slaapkamers, een werkruimte of een andere indeling die aansluit bij jouw woonwensen. Wanneer het souterrain bouwkundig wordt aangepast, verder wordt afgewerkt en geschikt wordt gemaakt voor bewoning, kan de totale woonoppervlakte mogelijk worden vergroot tot circa 113 m². Daarmee ontstaat de mogelijkheid om van het huidige appartement een aanzienlijk ruimer huis te maken. Het souterrain heeft momenteel onder andere een gedeelte met een hoogte van circa 1,89 meter. Voor het daadwerkelijk realiseren van aanvullende woonruimte zullen daarom de nodige aanpassingen onderzocht en uitgevoerd moeten worden. Het realiseren van extra woonruimte is afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden, geldende regelgeving en eventuele benodigde vergunningen en toestemmingen. De genoemde circa 113 m² betreft dan ook een mogelijke toekomstige oppervlakte en niet de huidige officiële woonoppervlakte.

CENTRAAL WONEN IN HET GEZELLIGE ROTTERDAM-WEST

De Jan Sonjéstraat ligt in Rotterdam-West, een stadsdeel waar karakteristieke bebouwing, gezellige winkelstraten en het stadse leven samenkomen. In de directe omgeving vind je verschillende winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Hierdoor heb je veel van wat je nodig hebt binnen handbereik.

Ook het centrum van Rotterdam is goed bereikbaar. Met de fiets ben je snel onderweg naar de binnenstad, waar je terechtkunt voor een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer en de uitvalswegen. De omgeving biedt een prettige combinatie van levendigheid en wonen in een karakteristieke Rotterdamse straat. Je woont hier midden in de stad, maar hebt tegelijkertijd het voordeel van een eigen tuin waar je je even kunt terugtrekken.

Omschrijving

KENMERKEN:
- Bouwjaar 1904
- Mogelijkheid om door het afwerken en geschikt maken van het souterrain de woonoppervlakte uit te breiden tot mogelijk circa 113 m²
- Energielabel B
- 3-kamerappartement;
- Veel natuurlijke lichtinval;
- Mogelijkheid voor extra slaapkamers in het souterrain;
- Souterrain is momenteel niet afgewerkt als woonruimte;
- Rondom dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water via Cv-ketel (Remeha, 2026)
- Erfpachtrecht afgekocht tot 14-01-2058 (lopend tot 31-12-2093);
- VvE in oprichting
- Ouderdoms- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe woning jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA 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'.

“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 herk makelaars

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
54 m²	1905	2	105 m²

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	54 m²
Perceeloppervlakte	105 m²
Inhoud	372 m³
Bouwjaar	1905
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2026)
Isolatie	dubbel glas



van herk makelaars











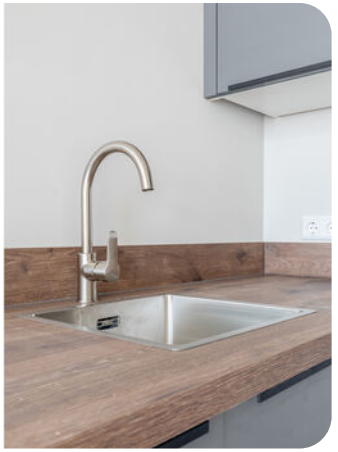
van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars







van herk makelaars



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars



van herk makelaars

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
Jan Sonjéstraat 9 B

Postcode/plaats
3021 TT ROTTERDAM

Sectie/perceel
Sectie C, nummer 3718

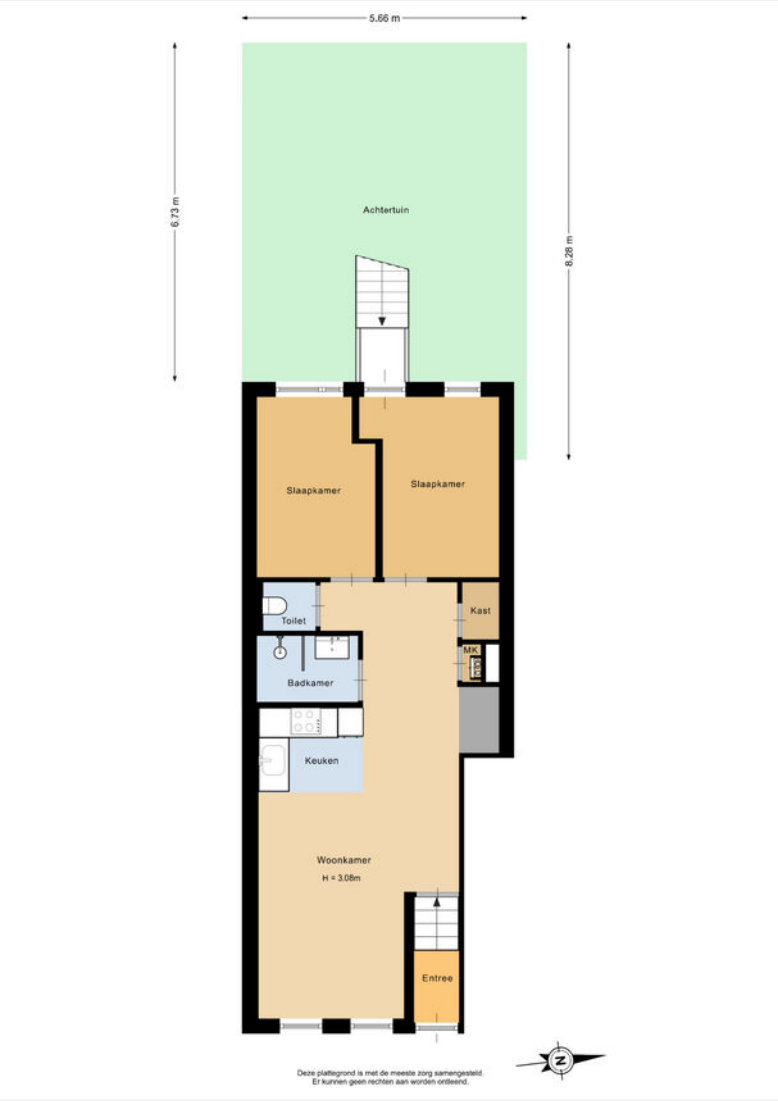
Kadastraal eigendom
Eigendom belast met erfpacht

Perceelppervlakte
105 m²



van›herk makelaars›

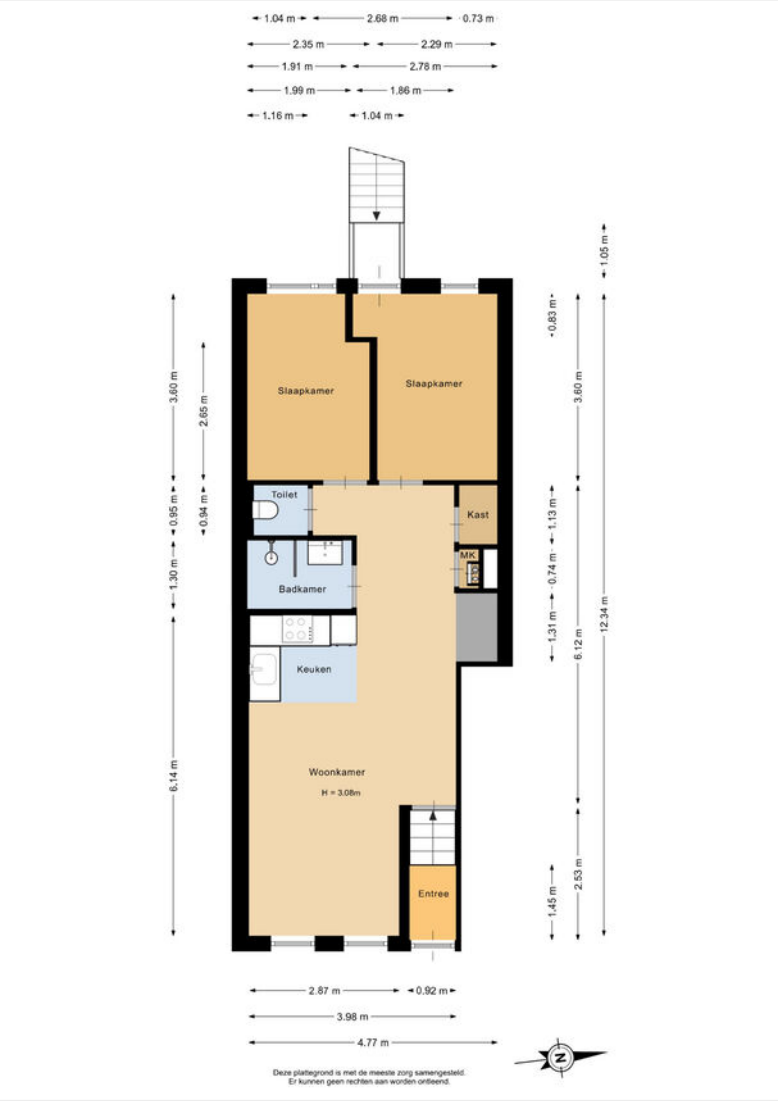
Plattegrond





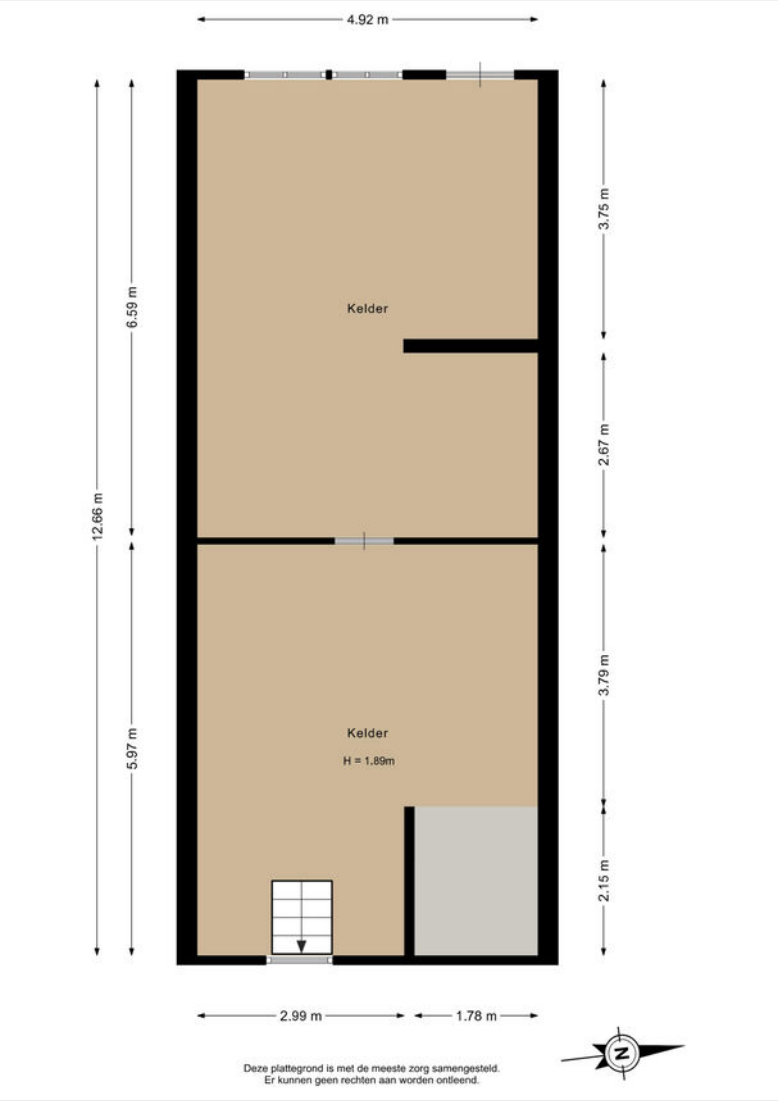
van herk makelaars

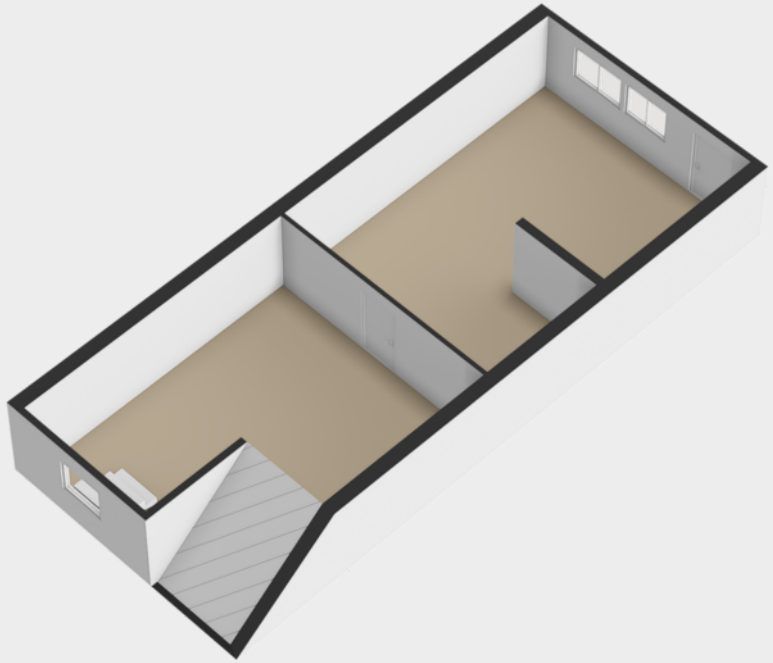
Plattegrond›





Plattegrond›





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.



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