ELFSTEDENSTRAAT 23
ROTTERDAM



Vraagprijs € 450.000 k.k.

Karakteristieke jaren ’50-eengezinswoning met sfeervolle erker, balkon, nokverhoging, zonnepanelen en een zonnige achtertuin op het zuidwesten!





WELKOM

Rotterdam

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Rotterdam-IJsselmonde staat deze charmante eengezinswoning uit 1954. Een woning met een herkenbare jaren ’50-uitstraling, een karakteristieke erker aan de voorzijde en een gezellig balkon bij de ouderslaapkamer. Binnen beschikt de woning over een fijne doorzonwoonkamer, een complete keuken en maar liefst vier slaapkamers. Daarnaast is er nog een extra, compacte kamer, die zich uitstekend leent als werkplek of bijvoorbeeld een studeerkamer. Hiermee biedt de woning verrassend veel mogelijkheden voor het hele gezin.
De zonnige achtertuin op het zuidwesten maakt het geheel compleet.
Ook aan duurzaamheid en extra leefruimte is gedacht. De woning beschikt over acht zonnepanelen en de tweede verdieping is in 2022 aanzienlijk vergroot door middel van een nokverhoging, waardoor een volwaardige en ruime extra woonverdieping is ontstaan. Sportdorp is een groene, ruim opgezette wijk met een prettig dorps karakter, waar u geniet van een rustige woonomgeving én alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik heeft. Voor de dagelijkse boodschappen en een uitgebreid winkelaanbod kunt u terecht bij winkelcentrum Keizerswaard. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Voor een wandeling, een sportieve activiteit of een moment van ontspanning in het groen zijn Park De Twee Heuvels en het op steenworp afstand gelegen Eiland van Brienenoord uitstekende bestemmingen. Hier kunt u heerlijk wandelen en volop genieten van de natuur. Bovendien zijn de uitvalswegen richting de A15 en A16 goed bereikbaar. Een huis met karakter, verrassend veel ruimte en een fijne plek om thuis te komen!





WOONOPPERVLAKTE

109 m²

INHOUD

389 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

136 m²

BOUWJAAR

1954

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

TYPE WONING:
Tussenwoning

TUINLIGGING:
Zuidwest

ENERGIELABEL:
B

OPLEVERING:
In overleg













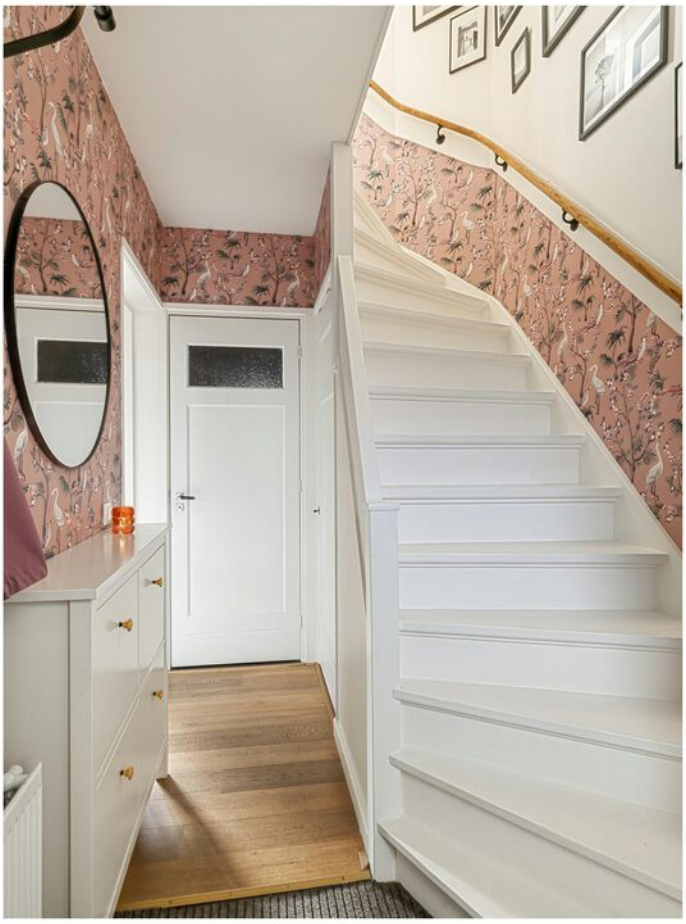




















































OMSCHRIJVING

BEGANE GROND
De gezellige voortuin biedt een prettig uitzicht over het aanwezige groen en de autoluwe groenstrook aan de voorzijde. De tuin is aangelegd met bestrating en diverse beplanting en vormt een verzorgde entree van de woning.
Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de woonkamer. Daarnaast bevindt zich hier een praktische voorraadkast met een keldertje, ideaal voor het bewaren van provisie en extra voorraad. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje. De afwerking bestaat uit gedeeltelijke betegeling, behang en inbouwspots.
De doorzonwoonkamer (ca. 32 m^2) kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een aangename verbinding tussen de voor- en achterzijde van de woning. Aan de voorzijde zorgt de karakteristieke erker voor extra sfeer en een leuk uitzicht over het groen. Een bijzonder detail is de op maat gemaakte zitbank in de erker, die bovendien is voorzien van praktische bergruimte onder de zitting. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellig eetgedeelte. De woonkamer is afgewerkt met een eiken parketvloer en glad gestucte wanden en plafonds. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui, voorzien van een horgordijn, voor een fijne verbinding met de achtertuin en laat aangenaam veel daglicht binnen.
Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken die praktisch is ingericht met een spoelschiereiland en een recht keukenblok. Het schiereiland beschikt over een enkele spoelbak en een vaatwasser. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een composiet aanrechtblad en biedt volop kastruimte. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vrieskast. De combinatie van de lichte keukenfronten, het composiet werkblad, tegelvloer en de sfeervolle verlichting geeft het geheel een verzorgde uitstraling.
De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt een fijne plek om van de zon en het buitenleven te genieten. De tuin is aangelegd met bestrating en diverse beplanting en beschikt over een praktische achterom, buitenkraan en tuinverlichting.
Achter in de tuin staat een houten schuur (ca. 9 m^2) met een aansluitende overkapping (ca. 6 m^2). Een handige extra ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en het creëren van een beschutte zitplek.

EERSTE VERDIEPING
De ruime overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafond. Vanaf hier heeft u toegang tot twee slaapkamers, een extra kleine kamer, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.
Slaapkamer 1 (ca. 15 m^2) is gelegen aan de voorzijde van de woning en betreft de ouderslaapkamer. De kamer beschikt over een praktische 3-deurs schuifkastenwand en openslaande deuren naar het gezellige balkon.
Het balkon (ca. 2 m^2) is gelegen op het noordoosten en biedt een fijn plekje om de dag rustig te beginnen.
Slaapkamer 2 (ca. 13 m^2) is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een hor.
Kamer (ca. 3 m^2) bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning en is eveneens voorzien van een hor.
Alle kamers op deze verdieping zijn verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en glad gestucte wanden en plafonds.
De moderne badkamer (ca. 6 m^2) is compleet ingericht en beschikt over een wastafel met wastafelmeubel, een spiegel met spiegelkast en verlichting, een tweede hangend toilet, een ligbad en een comfortabele douchecabine met regendouche. Tevens is de badkamer voorzien van een designradiator en comfortabele vloerverwarming. De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van inbouwspots, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING
De tweede verdieping is in 2022 grondig verbouwd en voorzien van een nokverhoging, kunststof kozijnen en horren. Hierdoor is een verrassend ruime en comfortabele extra woonverdieping ontstaan, met twee volwaardige slaapkamers.
De voorzolder biedt praktische ruimte en beschikt over de opstelplaats van de HR-combiketel (Remeha, 2017), de omvormer van de 8 zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is de voorzolder voorzien van een ruime bergkast, ideaal voor het netjes opbergen van allerhande spullen.
Slaapkamer 4 (ca. 7 m^2) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is netjes afgewerkt met een laminaatvloer. Daarnaast is het raam voorzien van een hor.
Slaapkamer 5 (ca. 7 m^2) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een laminaatvloer en een hor. Een extra leuk detail is het bovenliggende speelzoldertje, een heerlijk plekje waar kinderen hun fantasie de vrije loop kunnen laten. Bovendien biedt het extra mogelijkheden voor het opbergen van spullen.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	1954
Oplevering en aanvaarding	In overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	B

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	109 m^2
Perceeloppervlakte	136 m^2
Inpandige bergruimte	0 m^2
Externe bergruimte	9 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m^2
Inhoud	389 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 349.000,00
OZB (eigenaar)	€ -
Waterschapslasten	€ -
Afvalstoffenheffing/riool	€ -
Energie-/ waternota p.m.	€ 145,00 / € 31,00

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een perceel van 136 m^2 eigen grond;
- Bouwjaar 1954;
- Energielabel B, geldig tot 03-11-2036;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Verwarming en warmwatervoorziening middels HR-combiketel (Remeha, 2017);
- Tweede verdieping in 2022 verbouwd en voorzien van een nokverhoging;
- Karakteristieke voorgevel met sfeervolle erker;
- Maar liefst 4 goed bemeten slaapkamers;
- Extra kamer, ideaal als hobbyruimte, werkplek of bijvoorbeeld een studeerkamer;
- Balkon aan de voorzijde, bereikbaar vanuit de ouderslaapkamer;
- Lichte doorzonwoonkamer met schuifpui naar de achtertuin;
- Complete open keuken met spoelschiereiland en diverse inbouwapparatuur;
- Moderne badkamer met ligbad, regendouche en vloerverwarming;
- Zonnige achtertuin met achterom en houten schuur met overkapping;
- De groene en ruim opgezette wijk Sportdorp kenmerkt zich door haar dorpse karakter, terwijl alle stedelijke voorzieningen zich binnen handbereik bevinden.

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.

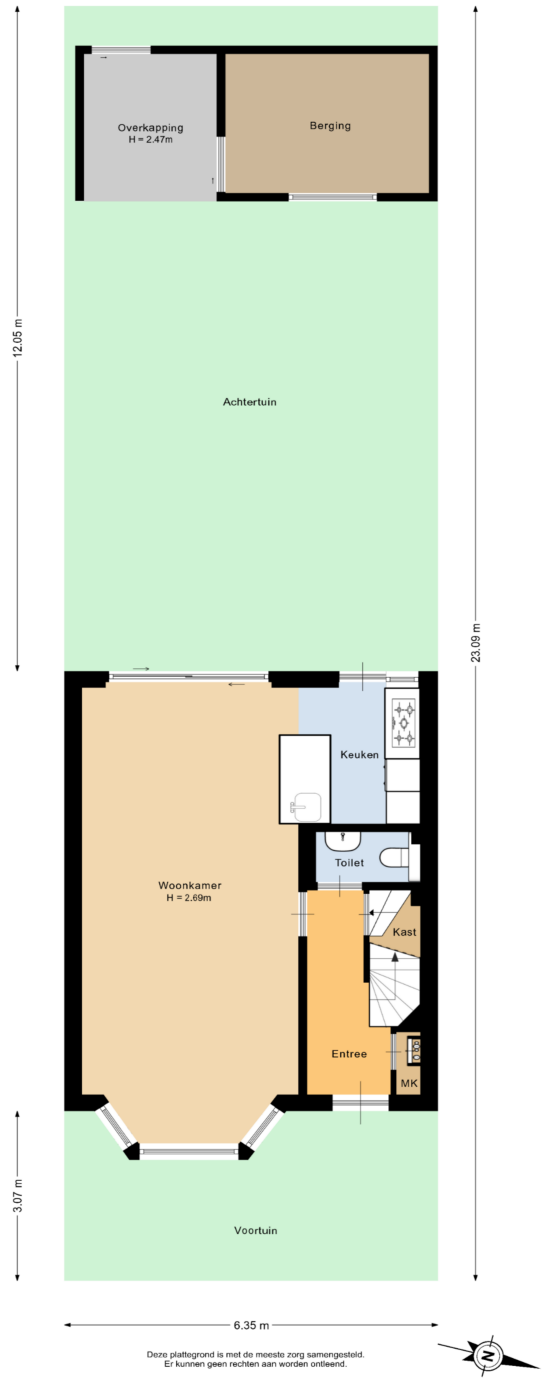






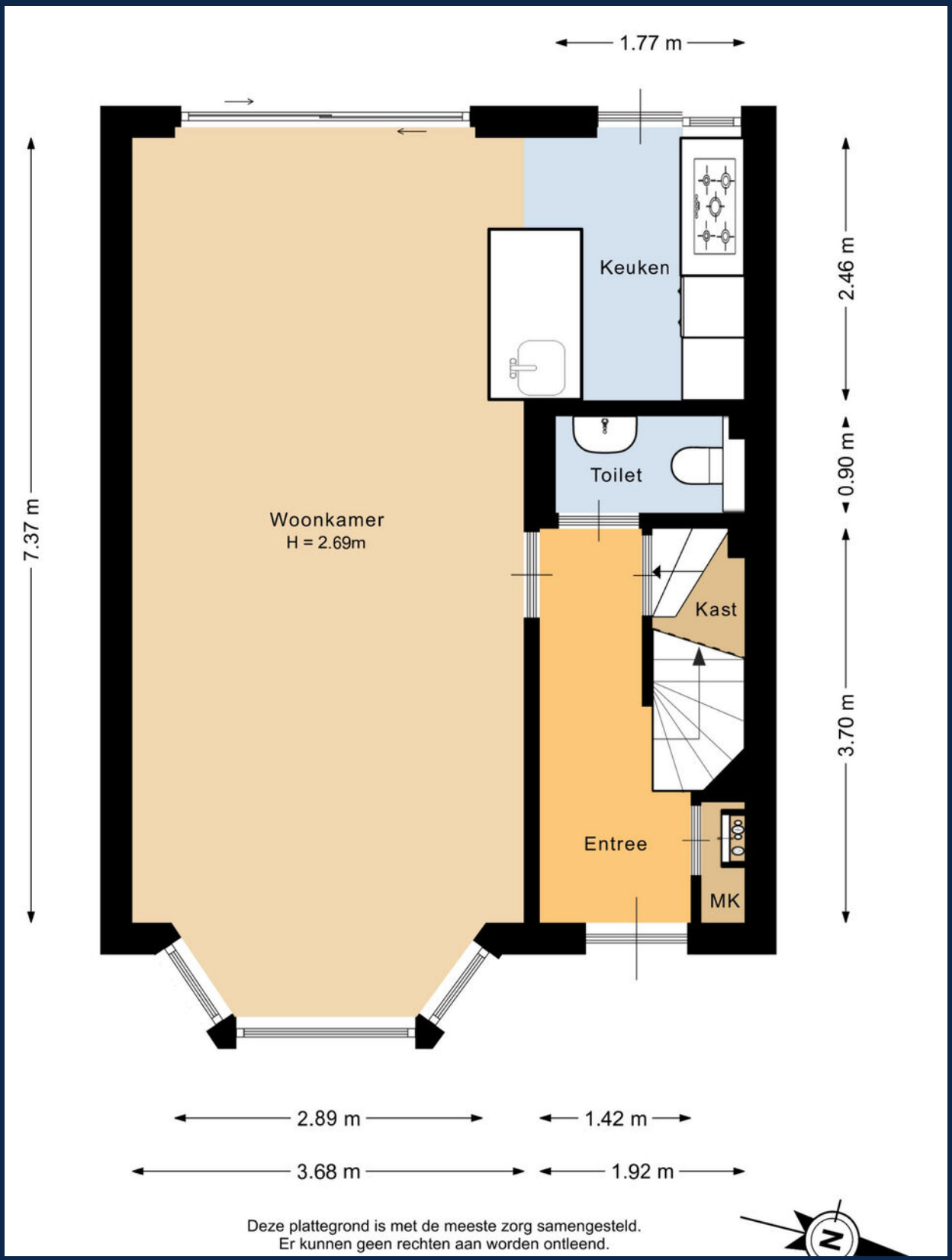


PLATTEGROND



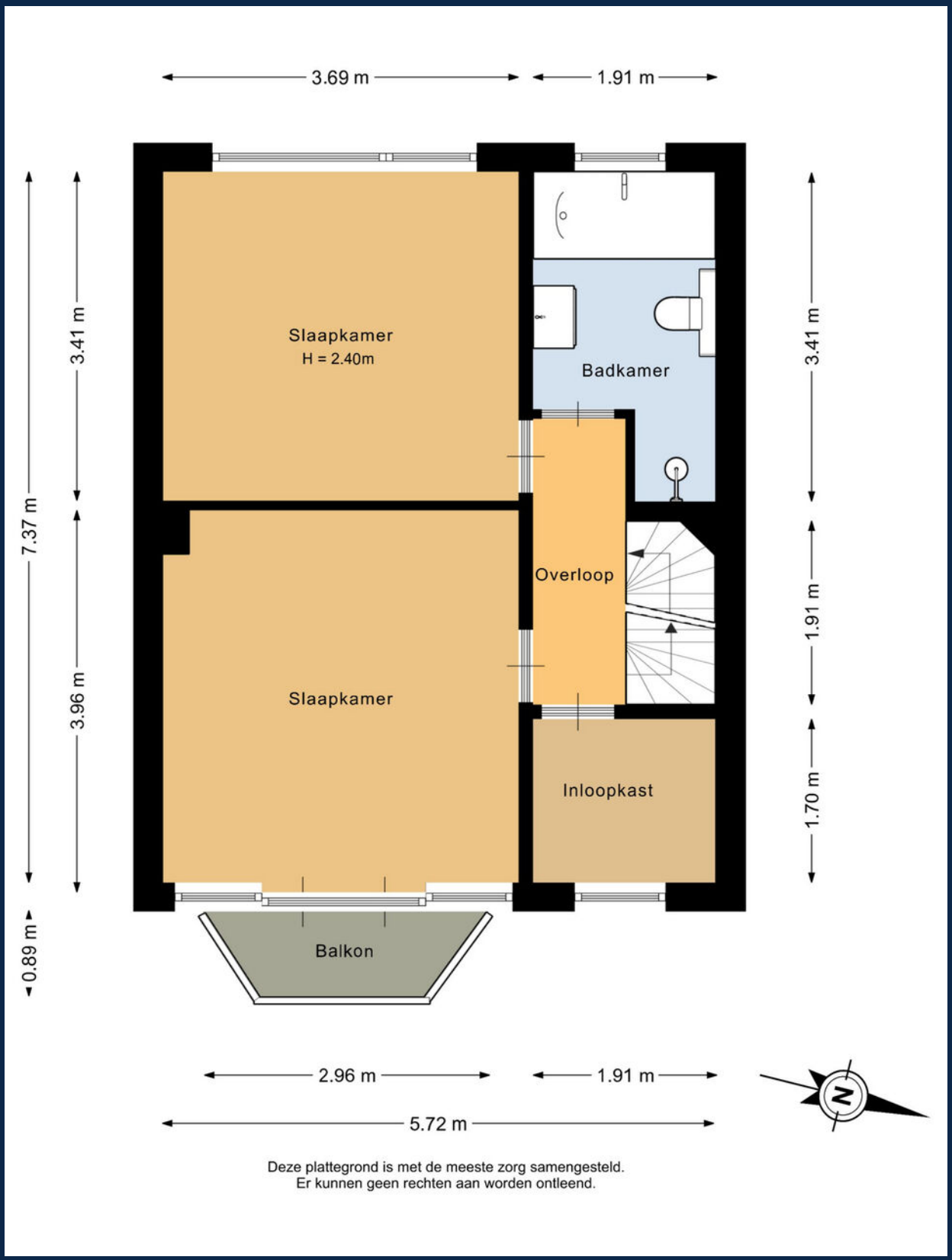
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



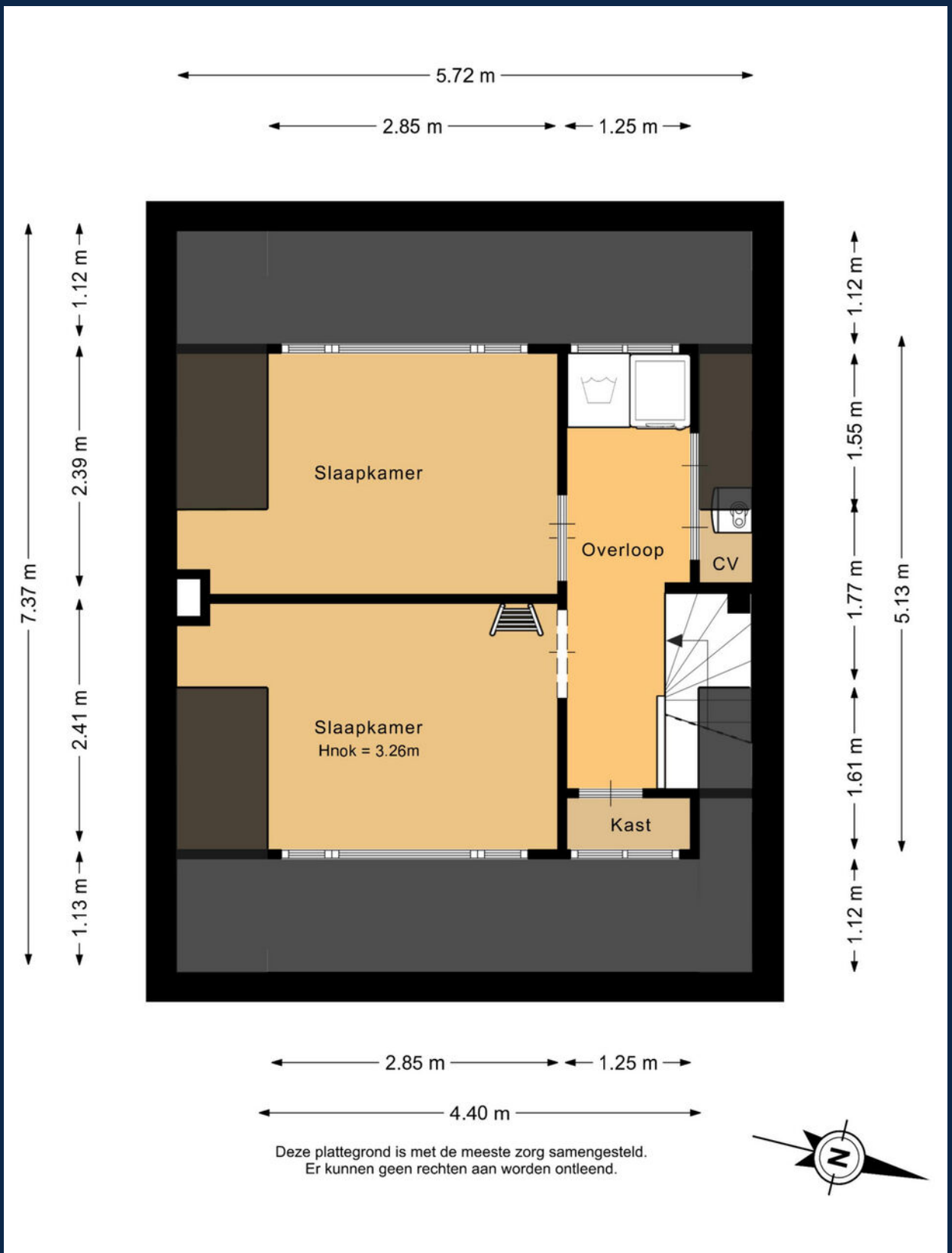
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



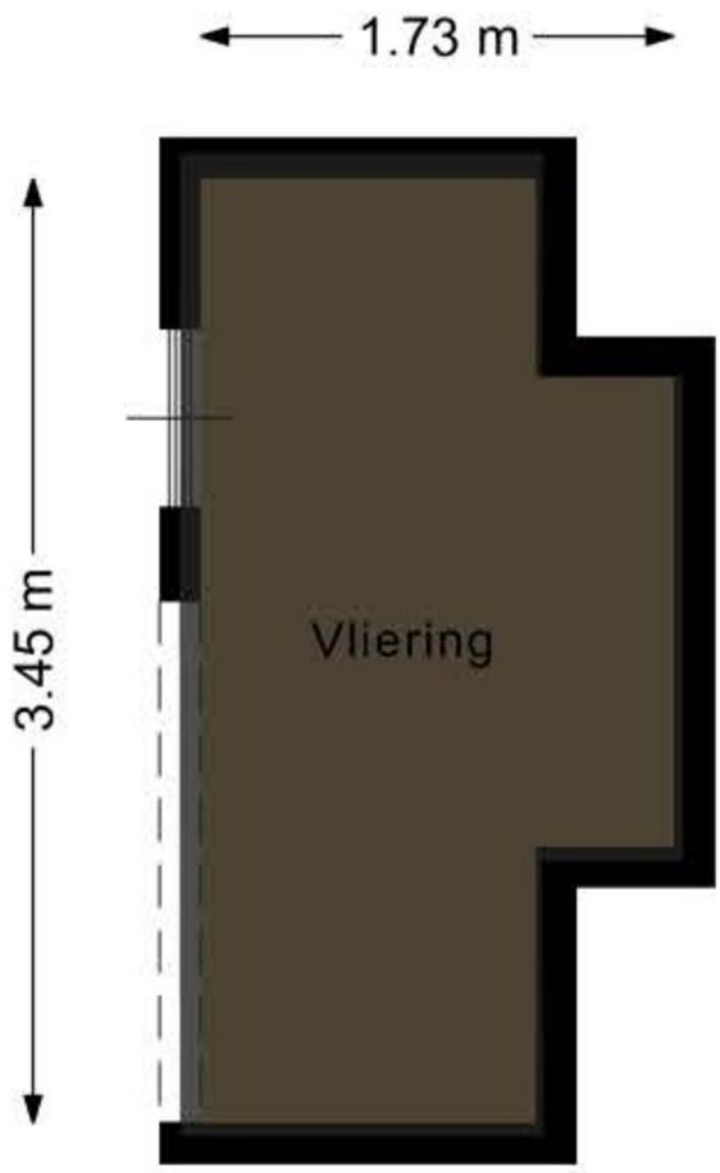
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

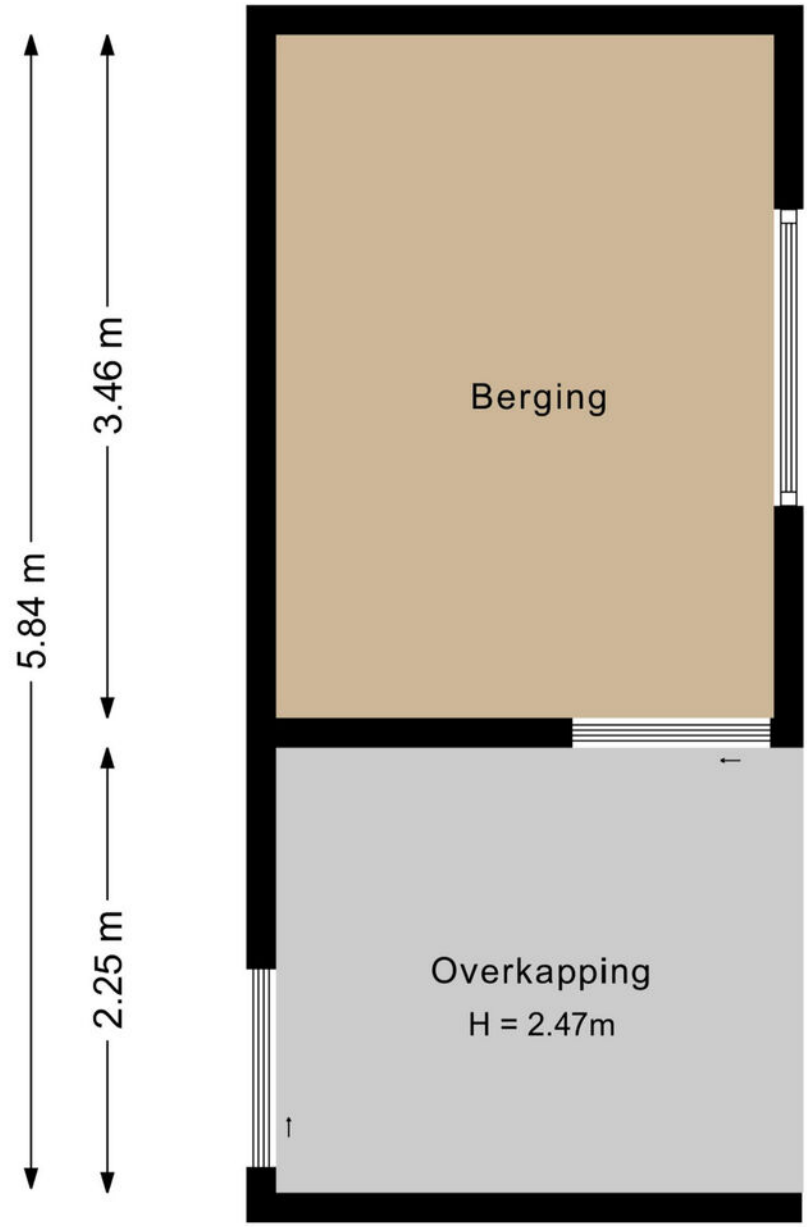


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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



HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met REMAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom ‘s avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voor-waarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.
In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE
Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.
Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.
De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER
Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.
Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING
Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financierings-voorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING
Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL
De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES
Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. REMAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING
Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.
Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:
• Koopsom
• Datum van eigendomsoverdracht
• Lijst roerende zaken
• Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
• Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om onze GRATIS Woning app te downloaden!

Download on the App Store
GET IT ON Google Play



REMAX MAKELAARSGROEP

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



Scan de QR code!
Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.

ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janhein@remax-mg.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

Vastgoed Ned.

funda