# ROTTERDAM

Albertina Sisulupad 116

van herk makelaars



te koop

Koopsom

**€ 525.000,- 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›

Nieuwbouw maisonnette met energielabel A++, (optioneel) een eigen parkeerplaats en 2 slaapkamers!

Nieuw, energiezuinig én verrassend ruim wonen in Rotterdam-Zuid. Aan het Albertina Sisulupad 116 ligt deze in 2025 opgeleverde maisonnette in nieuwbouwproject De Kuil. Met circa 97 m² woonoppervlakte, twee volwaardige woonlagen, twee slaapkamers en een opvallende indeling is dit een huis dat verschillende woonwensen combineert. Daarbij beschikt het huis over energielabel A++, stadsverwarming en volledige isolatie. Binnen valt direct op dat de leefruimtes over twee verdiepingen zijn verdeeld. Op de begane grond bevindt zich de ruime woonkamer, terwijl boven juist een royale woonkeuken is gemaakt. Dat geeft beide verdiepingen een eigen functie en zorgt ervoor dat wonen, koken en slapen prettig van elkaar gescheiden zijn. De lichte afwerking en grote ramen geven het geheel een frisse uitstraling die goed past bij het jonge bouwjaar. Daar komen praktische pluspunten bij. Zo is er een berging in de onderbouw en is er optioneel een eigen parkeerplaats in de parkeergarage, aangeboden voor € 39.000,-.

WONEN BENEDEN, UITGEBREID KOKEN BOVEN
Je komt het huis binnen op de begane grond. Vanuit de hal bereik je onder meer het toilet, de interne berging en de trap naar boven. De woonkamer ligt aan de achterzijde en vormt een royale, rustige leefruimte. Met een breedte van ruim vijf meter en meerdere ramen is er volop ruimte om een grote zithoek te maken. De neutrale afwerking en de houtlook vloer vormen daarbij een fijne basis voor verschillende interieurstijlen. Via de deur vanuit de woonkamer stap je direct naar buiten. Hier grenst het huis aan het groene binnengebied van De Kuil. Dat maakt de overgang tussen binnen en buiten prettig en geeft deze maisonnette een ander karakter dan een traditioneel appartement. De interne berging op deze verdieping is een praktische toevoeging. Denk aan ruimte voor voorraad, huishoudelijke spullen of spullen die je graag uit het zicht houdt. Op de eerste verdieping wacht vervolgens een tweede grote leefruimte: de woonkeuken. De keuken beslaat vrijwel de volledige breedte van het huis en heeft voldoende plek voor een royale eettafel. Daardoor kan dit echt de verdieping worden waar lang wordt getafeld, vrienden aanschuiven of je rustig aan de dag begint. De moderne keukenwand is uitgevoerd in rustige kleuren en beschikt over veel kastruimte, een lang werkblad en diverse inbouwapparatuur. Grote ramen zorgen ook hier voor prettig



# Omschrijving

daglicht.

TWEE SLAAPKAMERS EN COMPLETE BADKAMER
Achter de woonkeuken liggen de twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de linkerzijde en meet volgens de plattegrond circa 3,84 bij 2,99 meter. De tweede slaapkamer is langwerpig van opzet en biedt eveneens voldoende ruimte voor een volwaardige slaap-, werk- of logeerkamer. Die tweede kamer maakt het huis flexibel in gebruik. Voor een stel kan dit bijvoorbeeld een werk- en logeerkamer worden, terwijl een klein gezin beide kamers als slaapkamer kan gebruiken. Ook voor wie kleiner wil gaan wonen maar graag een extra kamer overhoudt, is deze indeling interessant. Tussen de slaapkamers ligt de badkamer. Deze is fris en praktisch afgewerkt met lichte wandtegels en een donkere vloer. Er is een ruime inloopdouche met glazen wand en een wastafelmeubel met dubbele kraan en opbergruimte. Ook bevindt zich hier een tweede toilet. Daardoor hoef je 's nachts niet naar de verdieping beneden. Het geheel oogt door het bouwjaar 2025 nog heerlijk nieuw. Geen gedoe met een grote verbouwing voordat je kunt gaan wonen, maar een moderne basis waar je vooral je eigen meubels en woonstijl aan hoeft toe te voegen.

DUURZAAM WONEN MET EIGEN PARKEERPLAATS
Een belangrijk voordeel van dit huis zit in de combinatie van comfort en energiezuinigheid. Het huis is in 2025 opgeleverd, volledig geïsoleerd en heeft energielabel A++. Verwarming vindt plaats via stadsverwarming. Daarmee sluit het huis goed aan bij wie bewust kijkt naar energiegebruik en tegelijkertijd het comfort van recente nieuwbouw zoekt. Ook buiten de voordeur is aan het dagelijkse gemak gedacht. In de onderbouw is een eigen berging aanwezig, zodat fietsen en andere spullen niet in huis hoeven te staan. Een groot pluspunt in Rotterdam is de eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Deze parkeerplaats wordt aangeboden voor € 35.000,-. Je parkeert daarmee bij het complex en hebt een vaste plek tot je beschikking.

STADS WONEN MET GROEN DICHTBIJ
De Kuil ligt op een aantrekkelijke plek in Rotterdam-Zuid, tussen de Afrikaanderwijk, Parkstad en de Kop van Zuid. Hier woon je dicht bij alles wat de stad zo prettig maakt. Voor de dagelijkse boodschappen, winkels en horeca kun je in de directe omgeving terecht en ook de Afrikaandermarkt ligt dichtbij. Zin om de stad in te gaan? Het centrum van Rotterdam is goed bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer. Tegelijkertijd voelt De Kuil verrassend groen. Het nieuwbouwproject is opgezet met veel aandacht voor groen tussen de verschillende woonblokken, waardoor je bij thuiskomst wat meer rust ervaart. De combinatie van nieuwbouw, groen en de stad binnen handbereik maakt dit een fijne plek voor wie comfortabel wil wonen en Rotterdam graag dichtbij houdt.

# Omschrijving

KENMERKEN
- Eigen grond
- Bouwjaar 2025
- Woonoppervlakte ca. 97m²
- Energielabel A++
- Duurzaam wonen
- 2 slaapkamers
- Nieuwbouw maisonnette
- Parkeerplaats separaat te koop voor € 39.000,- k.k.
- VvE bijdrage woning € 171,- per maand
- VvE bijdrage parkeerplaats € 20,- per maand
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Oplevering in overleg

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.”



# Kenmerken›

| Woonoppervlakte | Bouwjaar | Slaapkamers |
|---|---|---|
| 97 m² | 2025 | 2 |

| | |
|---|---|
| **Soort** | maisonnette |
| **Type** | appartement |
| **Aantal kamers** | 4 |
| **Woonoppervlakte** | 97 m² |
| **Inhoud** | 339 m³ |
| **Bouwjaar** | 2025 |
| **Verwarming** | stadsverwarming |
| **Isolatie** | muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd |






van›herk makelaars›











van herk makelaars












van herk makelaars













van herk makelaars





















van herk makelaars













van herk makelaars











van herk makelaars









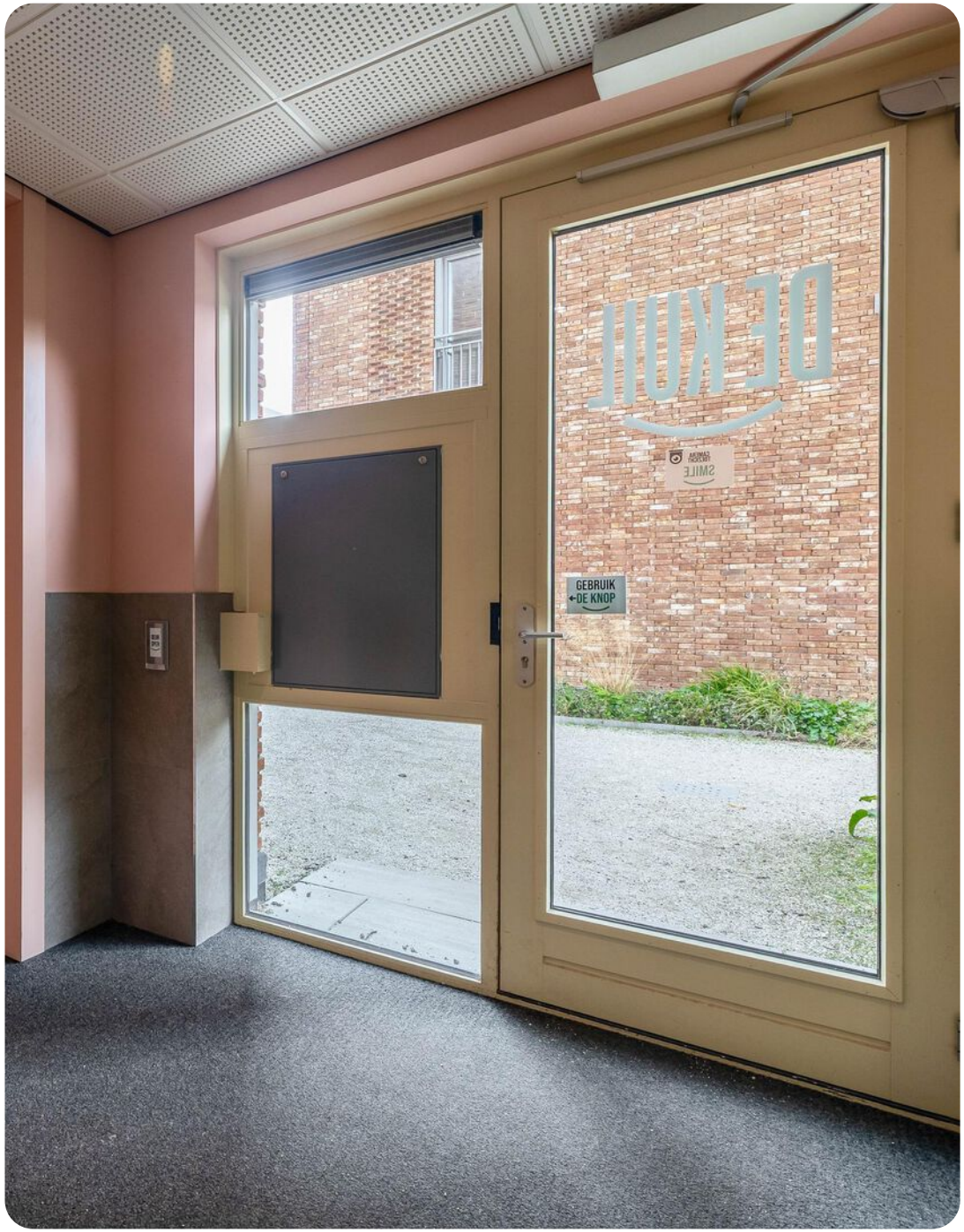



van herk makelaars












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**
Albertina Sisulupad 116

**Postcode/plaats**
3072 DH ROTTERDAM

**Sectie/perceel**
Sectie D, D, nummer 8768, 8768

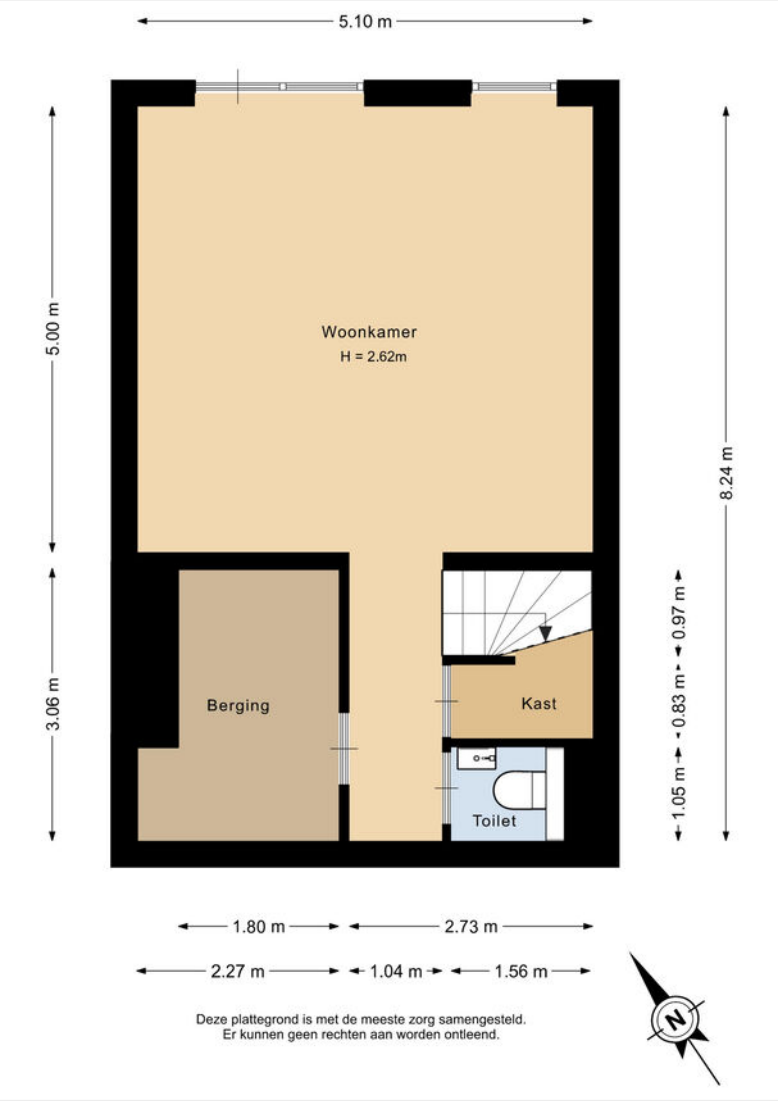
**Kadastraal eigendom**
Volle eigendom, Volle eigendom

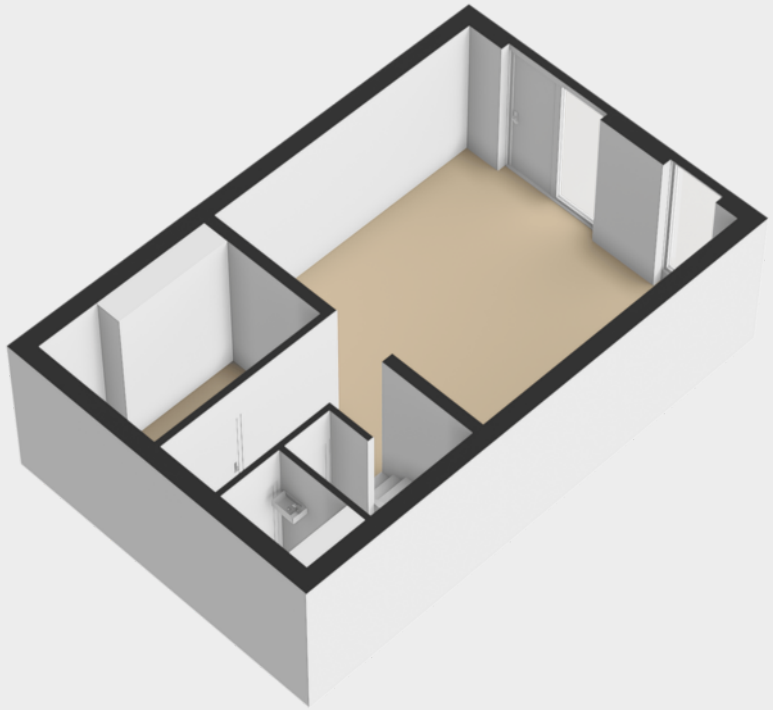




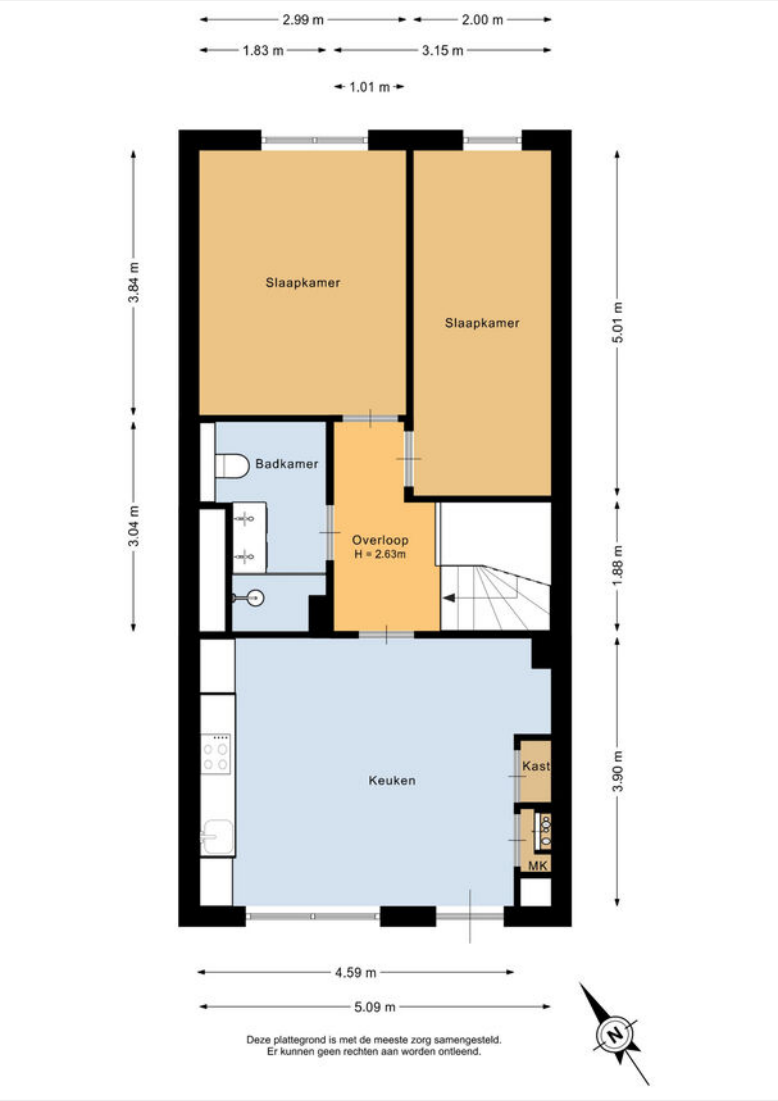

van›herk makelaars›

# Plattegrond



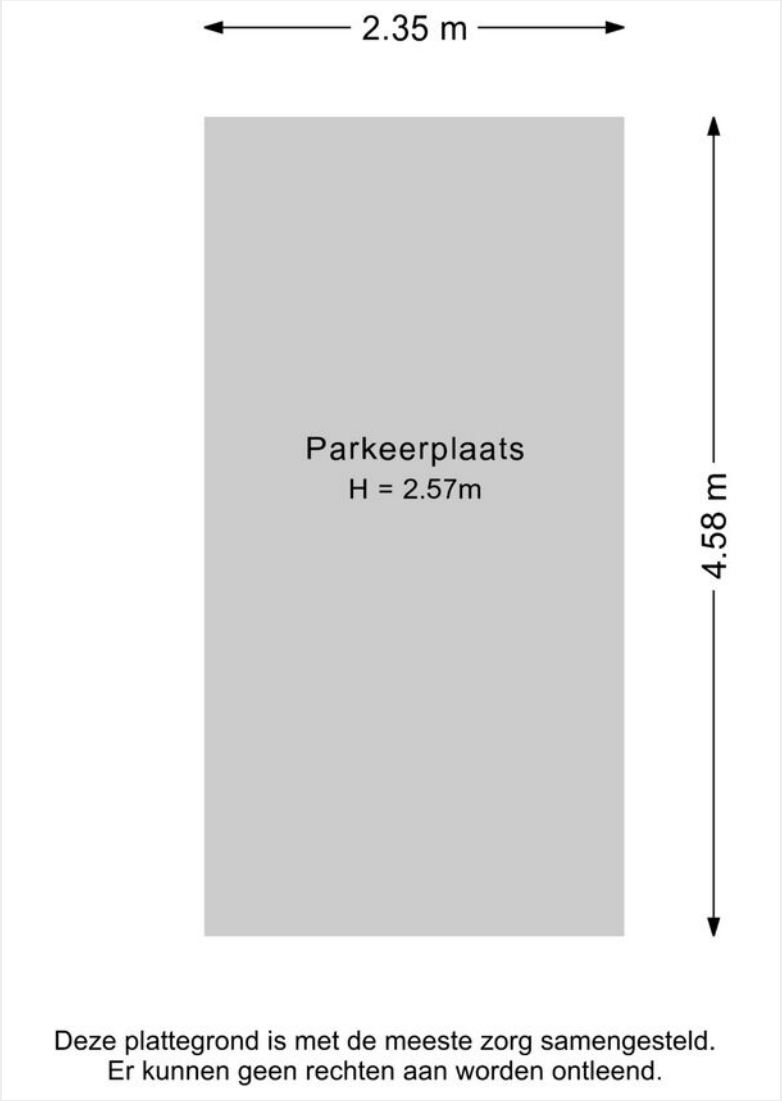



# Plattegrond›

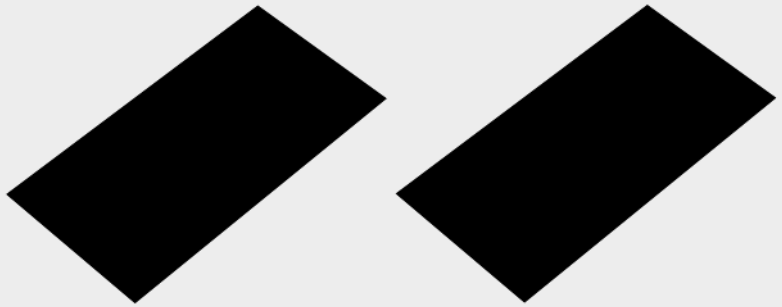


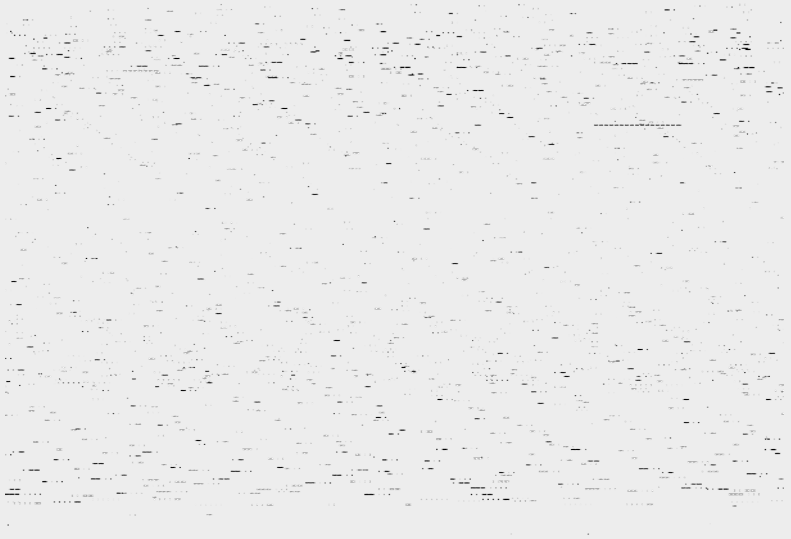



# Plattegrond




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







van herk makelaars

# 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 | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | X | |
| - gordijnen | | X | |
| - lamellen | | | X |
| - jaloezieën | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | X |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | | | X |
| - parketvloer | | | 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 | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | 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