ROTTERDAM

Van Heukelomstraat 208

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 425.000,- k.k.



Jouw makelaar

Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel 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.



Desley van Dorp

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving›

RUIM EN LICHT WONEN MET EEN HEERLIJK VRIJ UITZICHT OVER HET GROEN! DIT AANTREKKELIJKE 4-KAMERAPPARTEMENT BESCHIKT OVER EEN ROYALE WOONKAMER, DRIE SLAAPKAMERS, EEN SEPARATE KEUKEN EN EEN FIJN BALKON. MET CIRCA 98 M² WOONOPPERVLAKTE, EEN EIGEN PARKEERPLAATS IN DE ONDERGELEGEN PARKEERGARAGE EN EEN PRAKTISCHE INDELING IS DIT EEN HEERLIJKE PLEK OM THUIS TE KOMEN!

Bent u op zoek naar een ruim en licht appartement met een praktische indeling en een prettig uitzicht? Dan is Heukelomstraat 208 absoluut een bezichtiging waard! Dit aantrekkelijke appartement beschikt over een royale woonkamer, drie slaapkamers, een separate keuken en een balkon met uitzicht over het groen.

De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht, terwijl de wollen vloerbedekking en de lichte wandafwerking de woning een warme uitstraling geven. Daarnaast beschikt u over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage in de kelder van het complex. Een prettig voordeel waardoor u altijd een vaste plek heeft voor uw auto!

LIGGING EN OMGEVING:
De Van Heukelomstraat ligt om de hoek van winkelcentrum 'Lage Land'. Hier kun je terecht voor alle dagelijkse boodschappen. Ook verschillende scholen, dagopvang, medische zorg, sportaccommodaties, recreatie (Kralingse bos) O.V. met metrostation Prinsenlaan en uitvalswegen A16 en A20 zijn op korte afstand gelegen. Kortom een prachtige en zeer centrale plek om te wonen.

Begane grond:
Via de gemeenschappelijke entree bereikt u het appartementencomplex. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot het trappenhuis en de lift, waarmee u de woonverdieping kunt bereiken.

Appartement:
Bij binnenkomst komt u in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning.



Omschrijving

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte! Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke sfeer. De fraaie wollen vloerbedekking en de lichte wanden geven de woonkamer een warme en verzorgde uitstraling.

Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eettafel. Vanuit de woonkamer geniet u bovendien van een mooi uitzicht over de groene omgeving, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en rust.

De separate keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over beige kastfronten, een licht werkblad en voldoende werk- en kastruimte. De praktische opstelling maakt het een fijne plek om dagelijks te koken. In deze keuken is behalve veel bergruimte ook een spoelbak met mengkraan, 4 pits gasfornuis met afzuigkap, combi-oven en koel-vriescombinatie aanwezig. Daarnaast biedt de keuken mogelijkheden om deze in de toekomst naar eigen smaak te moderniseren.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Dankzij de grote raampartij geniet u hier van prettig natuurlijk daglicht.

De tweede slaapkamer is eveneens goed bemeten en uitstekend geschikt als kinder- of logeerkamer. De derde slaapkamer biedt verschillende mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als thuiswerkplek, hobbykamer of extra slaapkamer.

De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en beschikt over een douche met glazen douchewand, een wastafel en toilet. Daarnaast beschikt de woning ook over een separate toiletruimte met fonteintje en een praktische inpandige berging.

BALKON MET VRIJ UITZICHT:
Het balkon vormt een fijne toevoeging aan deze woning! Met een oppervlakte van circa 11m² biedt deze buitenruimte voldoende plaats voor een gezellig zitje.

Vanaf het balkon geniet u van een vrij uitzicht over de groene omgeving en de omliggende bebouwing. Een heerlijke plek om 's ochtends rustig een kop koffie te drinken of aan het einde van de dag even buiten te ontspannen. Het balkon is daarnaast voorzien van verlichting en een elektrisch windscherm.

EIGEN PARKEERPLAATS:
In de kelder van het appartementencomplex bevindt zich de parkeergarage, waar u beschikt over een eigen parkeerplaats met opberg box. Hierdoor heeft u altijd een vaste plek om uw auto te parkeren en hoeft u niet op zoek naar een parkeerplaats in de omgeving. Bovendien staat uw auto overdekt, wat extra prettig is tijdens de koudere en regenachtige maanden.

BIJZONDERHEDEN:
- Ruim en licht 4-kamerappartement;
- Woonoppervlakte circa 98 m²;
- Royale woonkamer met grote raampartijen;
- Energielabel A, geldig tot en met 16-11-2036
- Drie slaapkamers;
- Separate keuken met voldoende werk- en kastruimte;
- Badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet;

Omschrijving

- Eigen parkeerplaats met opberg box in de parkeergarage in de kelder;
- Appartementencomplex voorzien van een lift;
- Mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren;
- Verwarming middels CV-ketel uit 2023;
- Maandelijkse VVE bijdrage €227,99;
- Erfpacht afgekocht tot en met 31-08-2055;
- Erfpacht einddatum 31-08-2104;
- Gelegen in een groene woonomgeving;
- Oplevering in overleg.

KORTOM: EEN RUIM EN LICHT APPARTEMENT MET DRIE SLAAPKAMERS, EEN PRAKTISCHE INDELING, EEN FIJN BALKON MET VRIJ UITZICHT EN EEN EIGEN PARKEERPLAATS. EEN MOOIE KANS VOOR WIE OP ZOEK IS NAAR EEN COMFORTABELE WONING MET VOLOP MOGELIJKHEDEN!
Bent u enthousiast geworden over Heukelomstraat 208? Neem dan snel contact op met Van Herk Makelaars voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten u deze woning graag persoonlijk zien!

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.

DISCLAIMER
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
98 m²	2006	3

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	98 m²
Inhoud	319 m³
Bouwjaar	2006
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dubbel glas, volledig geisoleerd



van herk makelaars





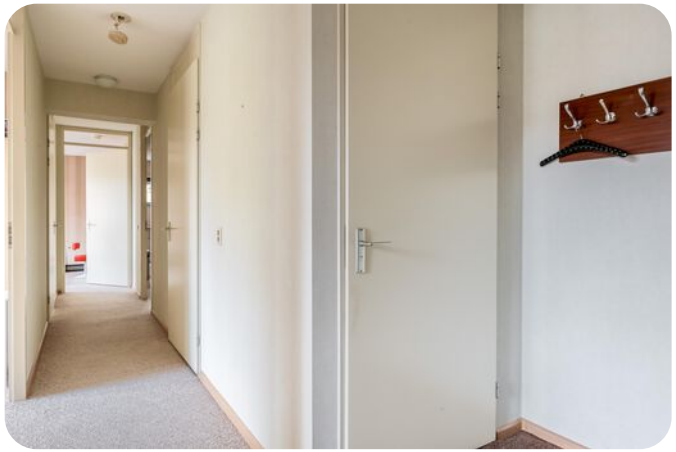




van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars

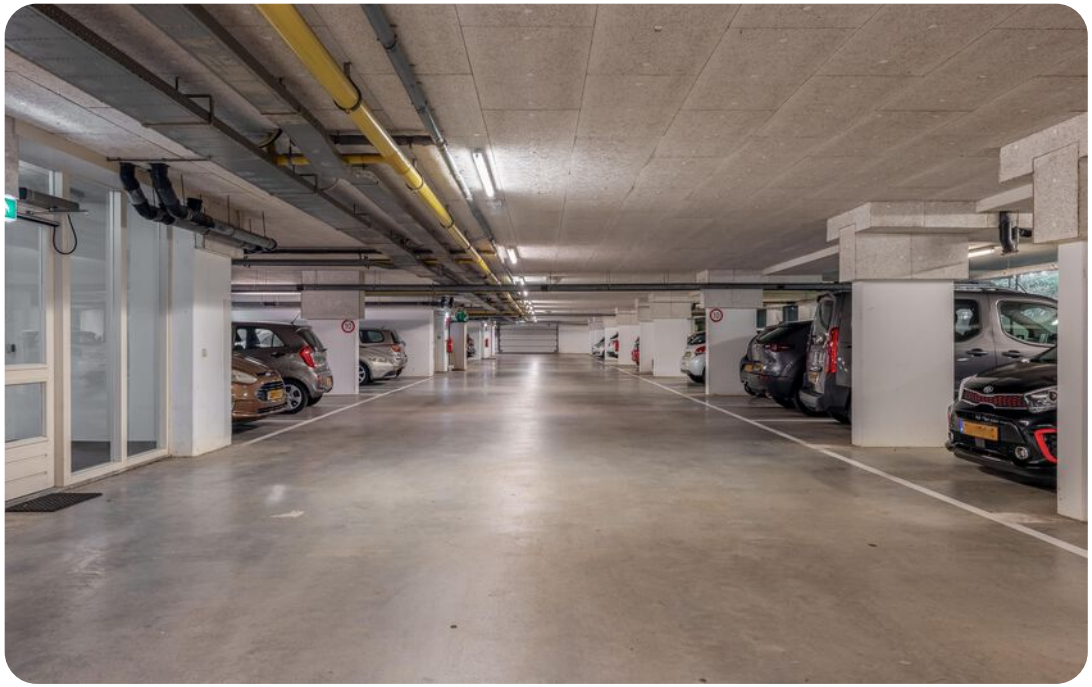


















van herk makelaars









van herk makelaars



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
Van Heukelomstraat 208

Postcode/plaats
3067 PM ROTTERDAM

Sectie/perceel
Sectie K, K, nummer 2462, 2462

Kadastraal eigendom
Eigendom belast met erfpacht, Erfpacht

Perceelppervlakte
0 m²



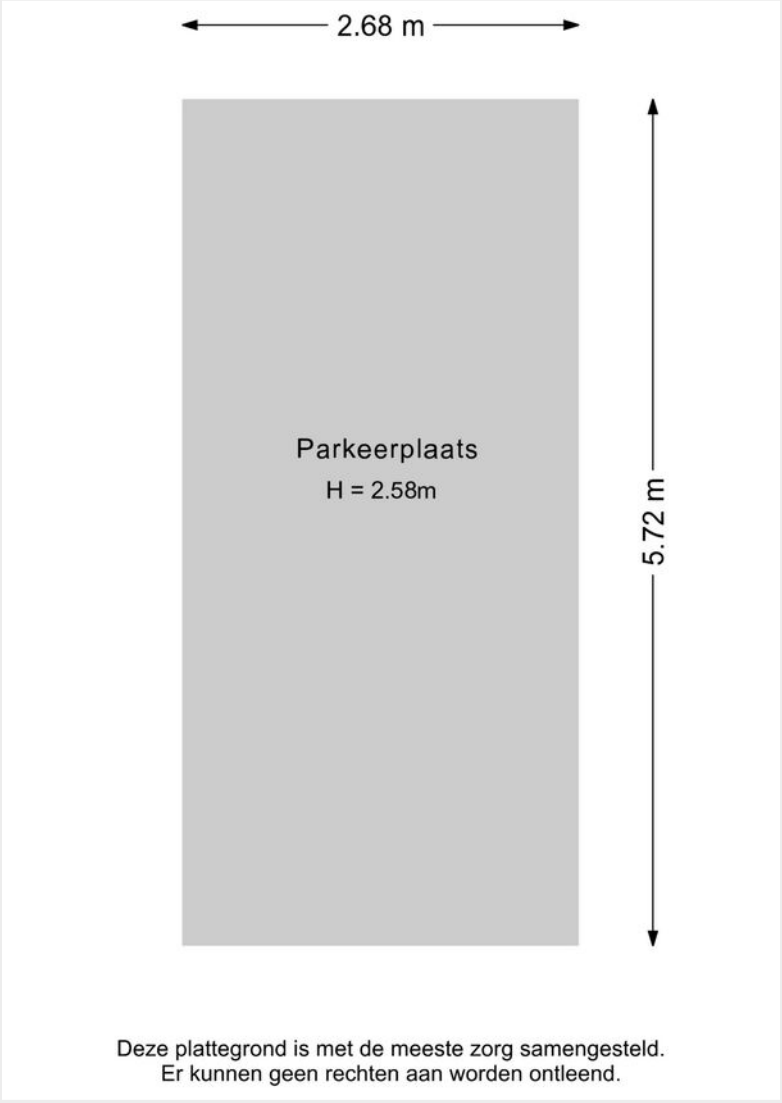
van›herk makelaars›

Plattegrond

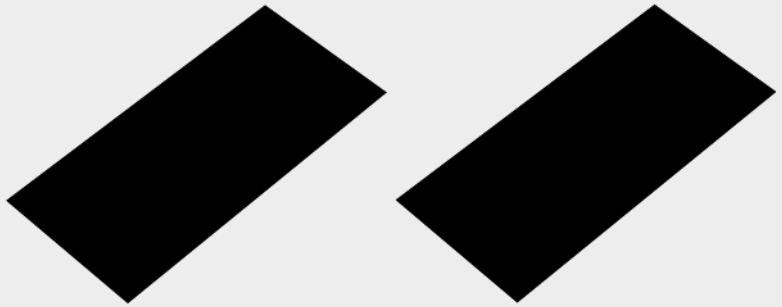


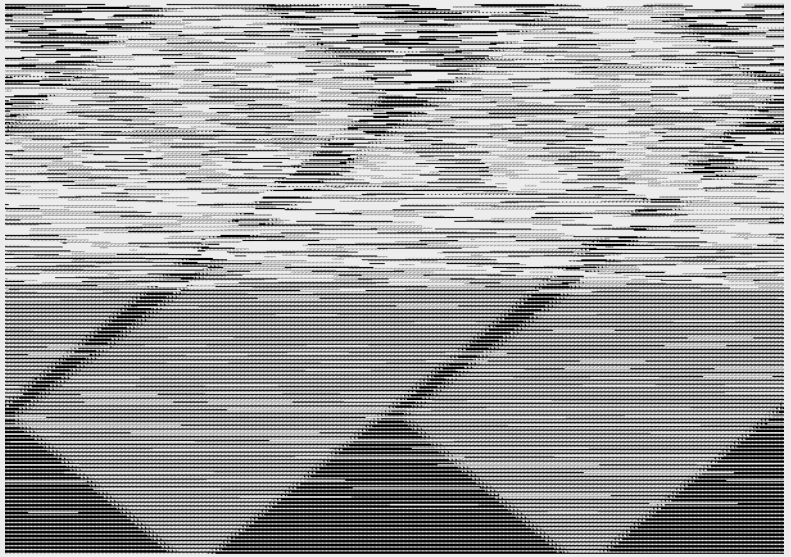


Plattegrond



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			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		

Blijft achter | Gaat mee | Ter overname

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 en vergroten 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. 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
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@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.

Oriëntatiegesprek
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 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

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 258 2900
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl



Melvin Klop

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley van Dorp

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorpk@vanherk.nl



Mirthe Balk

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian Perdijk

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Daan van Woerkens

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95
dvanwoerkens@vanherk.nl



Iris Franken

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë Struik

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Yara Wuijsman

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Xandra Bek

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09
xbek@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 20 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›

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 Burgerlijk 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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM