ROTTERDAM

Marie van Eijsden-Vinkstraat 21

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 899.000,- 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.



Mirthe Balk

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving›

ROYAAL PENTHOUSE GELEGEN IN DE POPULAIRE WIJK PRINSENLAND! HET APPARTEMENT BESCHIKT OVER 174 M² WOONOPPERVLAKTE, WAT VERDEELD IS OVER EEN RUIME WOONKAMER, DRIE SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS, EEN GROOT DAKTERRAS MET VRIJ UITZICHT EN EEN EIGEN GARAGE! NEEM CONTACT MET ONS OP VOOR HET MAKEN VAN EEN AFSPRAAK.

Sommige appartementen bieden nét dat beetje extra. Marie van Eijsden-Vinkstraat 21 is zo'n appartement. Gelegen op de bovenste verdieping van een verzorgd appartementencomplex bevindt zich dit ruime penthouse met een lichte woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers, twee badkamers en een heerlijk dakterras. De grote raampartijen, de praktische indeling en het vrije uitzicht over de groene omgeving zorgen voor een bijzonder prettige woonbeleving. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen garage op de begane grond.

Wat dit penthouse extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van de ruime leefvertrekken en de fijne buitenruimte. De woonkamer beschikt over grote raampartijen aan meerdere zijden, waardoor er volop natuurlijk daglicht binnenvalt. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het dakterras, dat zich langs twee zijden van het appartement uitstrekt. Hier geniet je van de buitenlucht, het uitzicht en voldoende ruimte om gezellig buiten te zitten. Met drie slaapkamers, twee badkamers en diverse praktische voorzieningen biedt deze woning volop comfort en gebruiksmogelijkheden.

INDELING:
Begane grond:
Via de gezamenlijke entree van het appartementencomplex bereik je de verzorgde centrale hal met de brievenbussen en toegang tot de lift en het trappenhuis. Vanuit hier zijn de verschillende verdiepingen van het complex bereikbaar.
Op de begane grond bevindt zich tevens de eigen garage. Deze biedt ruimte voor het parkeren van een auto en beschikt daarnaast over mogelijkheden voor het opbergen van fietsen en andere spullen.



Omschrijving

Appartement:
Bij binnenkomst in het penthouse kom je in de entree met toegang tot de centrale hal. Vanuit deze hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar, waaronder de woonkamer, slaapkamers, badkamers en het separate toilet.

De royale woonkamer vormt het hart van het appartement en kenmerkt zich door de grote raampartijen en de prettige lichtinval. Dankzij de ramen aan meerdere zijden ontstaat een lichte en open leefruimte met een fraai uitzicht over de omgeving. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De lichte wandafwerking en de aanwezige vloer zorgen voor een rustige basis, waardoor de ruimte eenvoudig naar eigen smaak kan worden ingericht.

De eethoek bevindt zich aan de zijde van het dakterras en biedt voldoende plaats voor een grote eettafel. Door de grote raampartijen is er een prettige verbinding met buiten en kun je ook vanuit de woonkamer genieten van het groene uitzicht.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met lichte, greeploze keukenkasten, een donker werkblad en een bijpassende achterwand. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap en oven. Dankzij de praktische opstelling is er voldoende werk- en opbergruimte aanwezig. De strakke afwerking geeft de keuken een eigentijdse uitstraling die goed aansluit bij de rest van het appartement.

Het penthouse beschikt over drie slaapkamers, die vanuit de centrale hal bereikbaar zijn. De kamers hebben verschillende afmetingen en zijn daardoor op meerdere manieren te gebruiken.

De hoofdslaapkamer is ruim van formaat en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. De aanwezige raampartij zorgt voor natuurlijke lichtinval en een prettig uitzicht. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over vaste kastruimte, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn voor het opbergen van kleding en persoonlijke spullen.

Aansluitend aan de hoofdslaapkamer bevindt zich een badkamer. Deze is uitgevoerd met donkere wandtegels en lichte sanitaire voorzieningen en beschikt over een ligbad, een separate douche en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. De combinatie van het ligbad en de douche maakt deze badkamer geschikt voor zowel een ontspannen bad als een snelle start van de dag.

De tweede slaapkamer beschikt over een prettige lichtinval en biedt voldoende ruimte voor een bed en aanvullende meubels. Deze kamer is uitstekend geschikt als slaap- of logeerkamer, maar kan ook worden ingericht als werkkamer.
De derde slaapkamer bevindt zich aan de andere zijde van de hal en beschikt eveneens over een raam. Dankzij de praktische indeling is deze ruimte op verschillende manieren te gebruiken, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of hobbykamer.

Een prettig pluspunt is de aanwezigheid van een tweede badkamer. Deze is uitgevoerd met lichte wandtegels en beschikt over een douche, een wastafel en ruimte voor de was-apparatuur. Hierdoor zijn de sanitaire voorzieningen praktisch verdeeld over het appartement.

Daarnaast bevindt zich in de hal een separaat toilet met fonteintje. Ook beschikt het appartement over extra kastruimte en een afzonderlijke ruimte voor de cv-installatie (2021).

Omschrijving›

GROOT DAKTERRAS MET VRIJ UITZICHT:
Een van de absolute pluspunten van dit penthouse is het grote dakterras van 91 m², dat zich langs twee zijden van het appartement uitstrekt. De buitenruimte is toegankelijk vanuit de woonkamer en biedt volop mogelijkheden om heerlijk van het buitenleven te genieten. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele lounge-set, een grote buitentafel en aanvullende tuinmeubels. Eindeloze mogelijkheden om van dit terras een fijne plek te maken om te ontspannen. Vanaf het dakterras heb je een fraai en vrij uitzicht over de omliggende woonwijk, de bomen en de groenvoorzieningen. Door de ligging van het appartement geniet je hier van een ruimtelijk gevoel en een prettige mate van privacy.

EIGEN GARAGE OP DE BEGANE GROND:
Een ander praktisch pluspunt is de aanwezigheid van een eigen garage op de begane grond van het appartementencomplex. Hier is ruimte voor het parkeren van een auto en het opbergen van fietsen, gereedschap en andere persoonlijke eigendommen. De combinatie van een eigen parkeer- en bergruimte zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

PRETTIGE WOONOMGEVING:
De Marie van Eijsden-Vinkstraat is gelegen in een verzorgde woonomgeving met diverse groenvoorzieningen, wandelpaden en een afwisselend straatbeeld. Het appartementencomplex wordt omgeven door groen en biedt een prettige combinatie van rustig wonen en de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen in de omgeving.

Door de ligging op de bovenste verdieping geniet je vanuit de woonkamer en vanaf het dakterras van een fraai uitzicht over de omliggende bebouwing en de groene omgeving. De ruime opzet van het appartement, de drie slaapkamers, twee badkamers en de eigen garage maken dit penthouse bijzonder geschikt voor mensen die op zoek zijn naar comfortabel wonen met voldoende binnen- en buitenruimte.

Marie van Eijsden-Vinkstraat 21 is een penthouse waar ruimte, licht en buitenleven op een prettige manier samenkomen. Een woning met een fijne indeling, een groot dakterras en een eigen garage, die je zeker van binnen moet bekijken om de ruimte en het uitzicht zelf te ervaren.

BIJZONDERHEDEN:
- Bouwjaar: 1994;
- Ruim penthouse op de bovenste verdieping;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Fraai en vrij uitzicht over de groene omgeving;
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Drie slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer met vaste kastruimte;
- Eerste badkamer voorzien van ligbad, separate douche en dubbele wastafel;
- Tweede badkamer voorzien van douche en wastafel;
- Separaat toilet met fonteintje;
- Ruimte voor was-apparatuur;
- Extra kastruimte en afzonderlijke ruimte voor de cv-installatie (2021);
- Groot dakterras van 91 m², langs twee zijden van het appartement met diverse zitmogelijkheden;
- Eigen garage op de begane grond;
- Lift aanwezig in het appartementencomplex;

Omschrijving

- Maandelijkse VVE bijdrage €609,24;
- Verzorgde woonomgeving met diverse groenvoorzieningen;
- Het appartement ligt op erfpacht uitgegeven grond, welke is afgekocht tot 2043. De looptijd van het erfpacht is tot 2092;
- Energielabel B, geldig tot en met 27-10-2036;
- Oplevering in overleg.

BENT U OP ZOEK NAAR EEN RUIM PENTHOUSE MET EEN GROOT DAKTERRAS, EEN FRAAI UITZICHT EN EEN EIGEN GARAGE?
Dan is Marie van Eijsden-Vinkstraat 21 zeker een bezichtiging waard. Wij nodigen u van harte uit om de ruimte, de lichtinval en het uitzicht zelf te komen ervaren.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je 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.

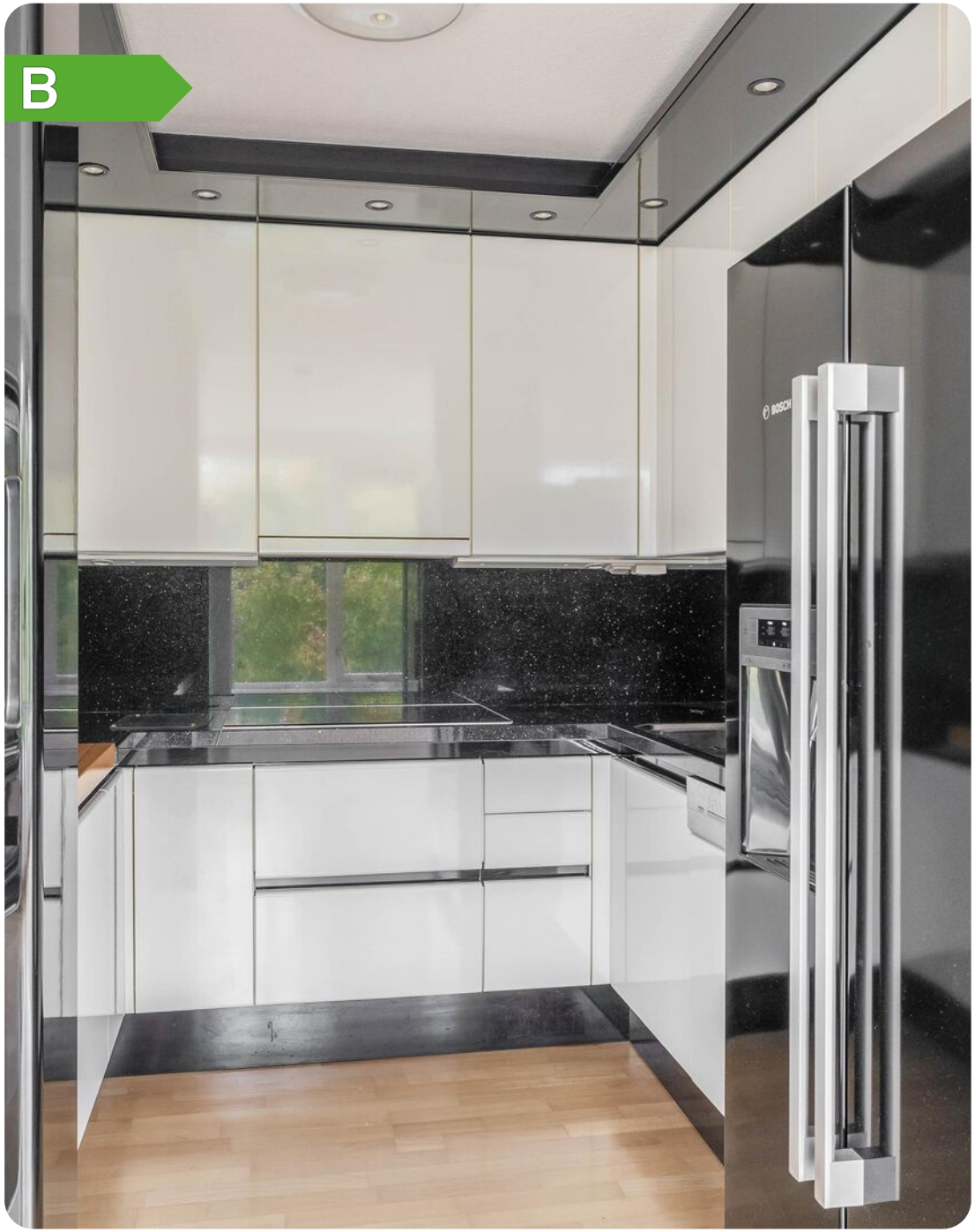
KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst 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
174 m²	1994	3

Soort	penthouse
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	174 m²
Inhoud	571 m³
Bouwjaar	1994
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	dubbel glas, volledig geisoleerd



van›herk makelaars›





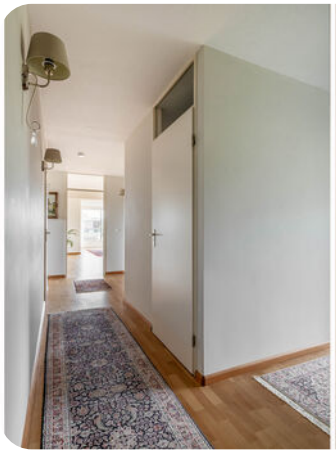




van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars



















van herk makelaars



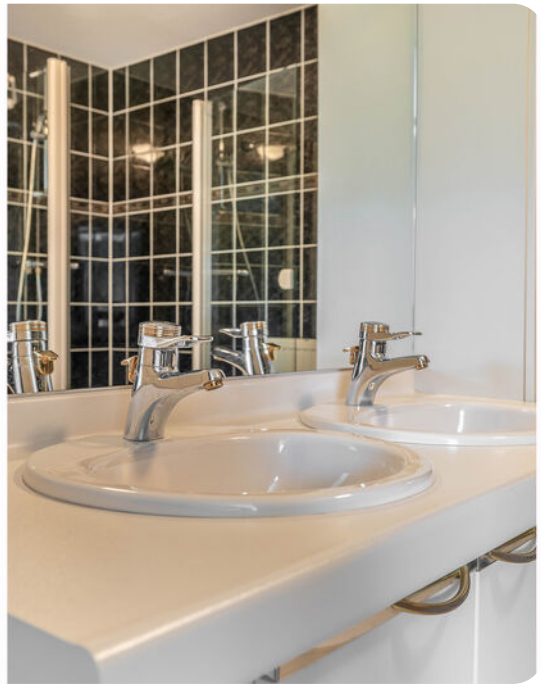






van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars



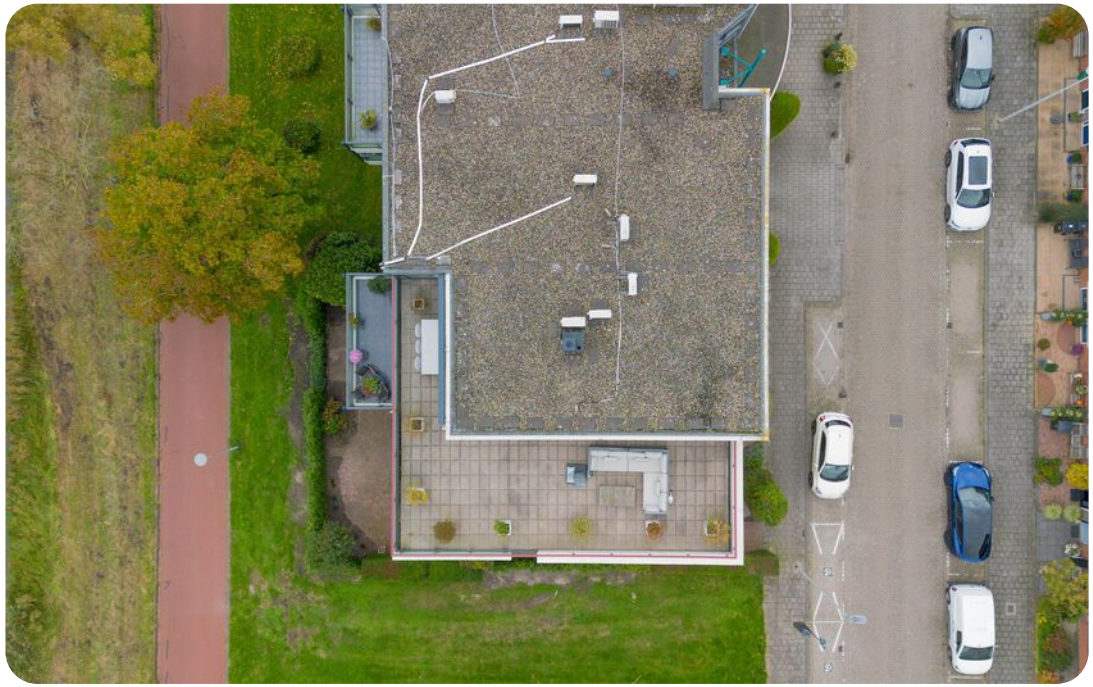






van herk makelaars









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
Marie van Eijsden-Vinkstraat 21

Postcode/plaats
3066 JB ROTTERDAM

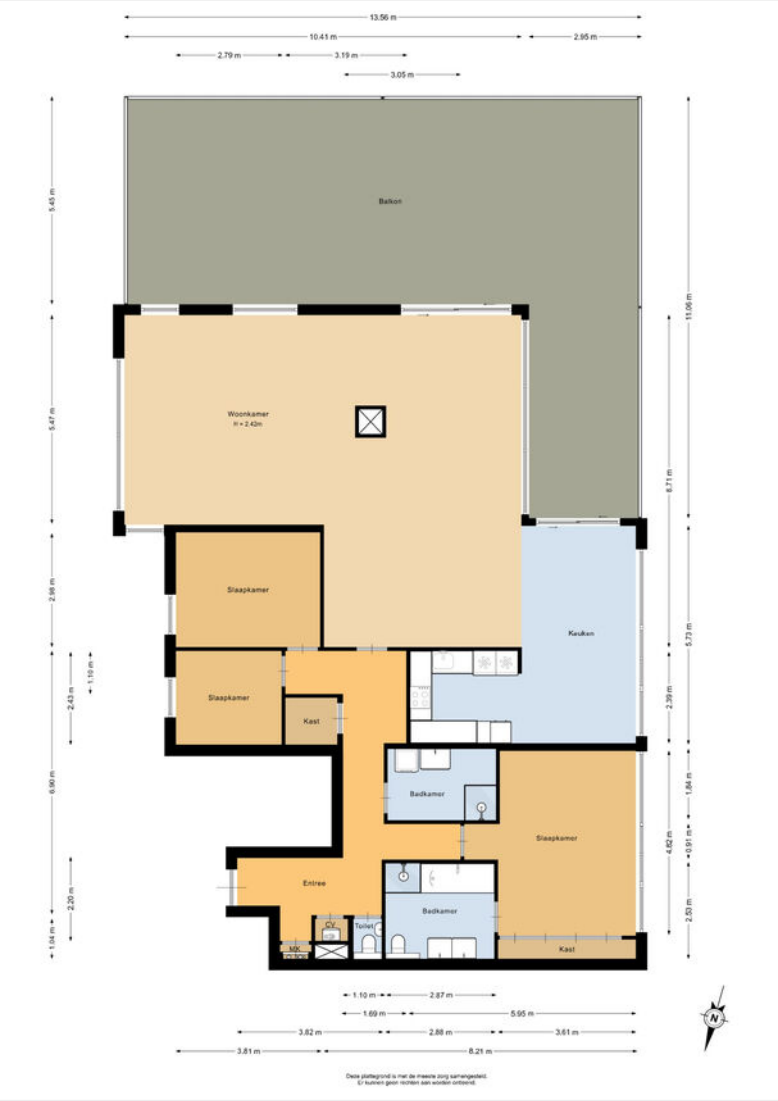
Sectie/perceel
Sectie K, nummer 1930

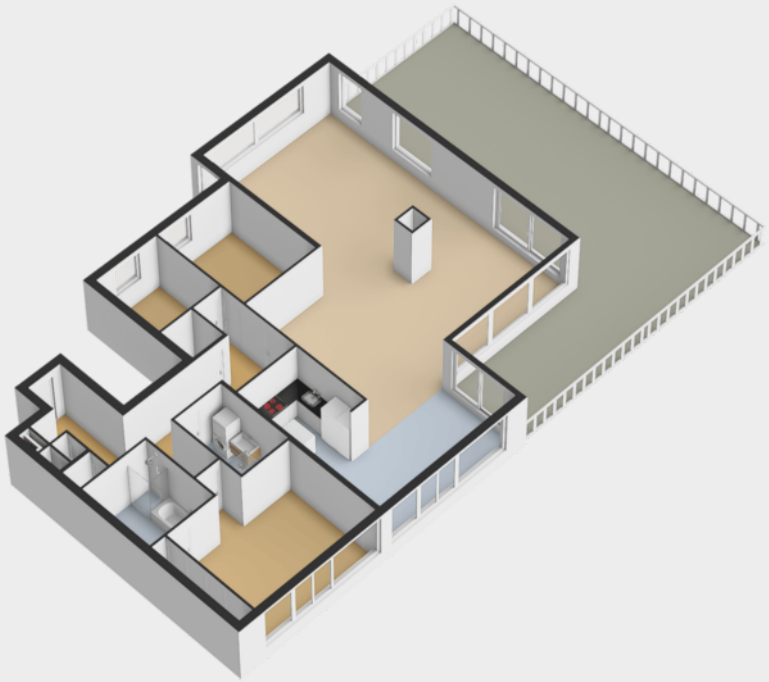
Kadastraal eigendom
Eigendom belast met erfpacht



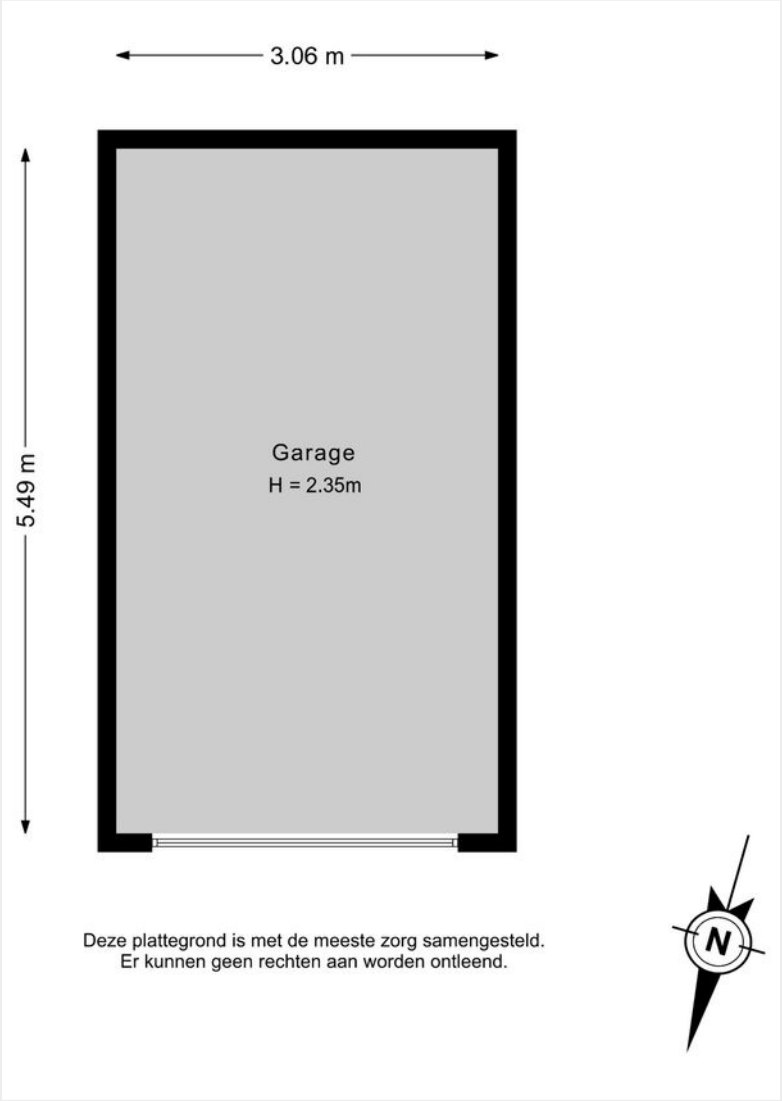
van›herk makelaars›

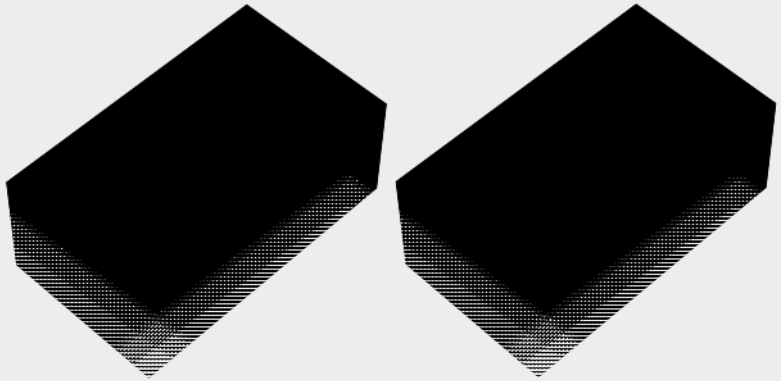
Plattegrond›

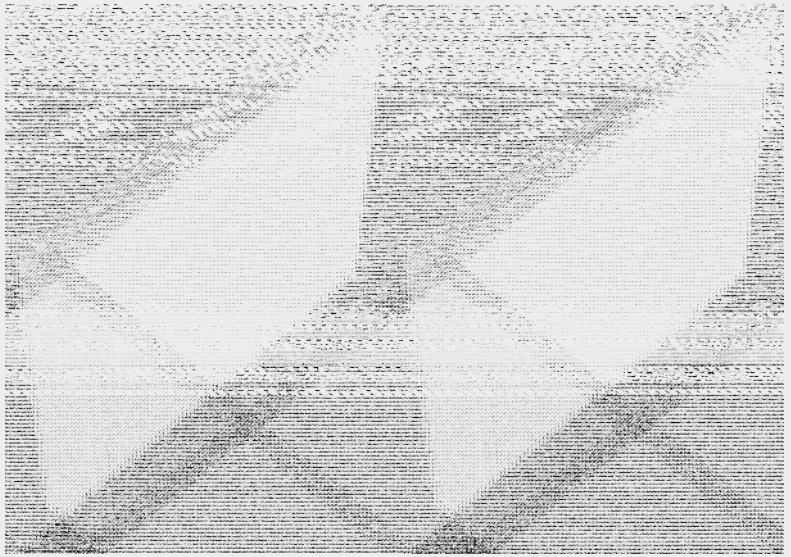




Plattegrond







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		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