# Rotterdam

Zonnebloemstraat 42 A

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

**€ 399.000,- 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

Sfeervolle benedenwoning met twee slaapkamers en een tuin van circa 75 m² op het zuidwesten

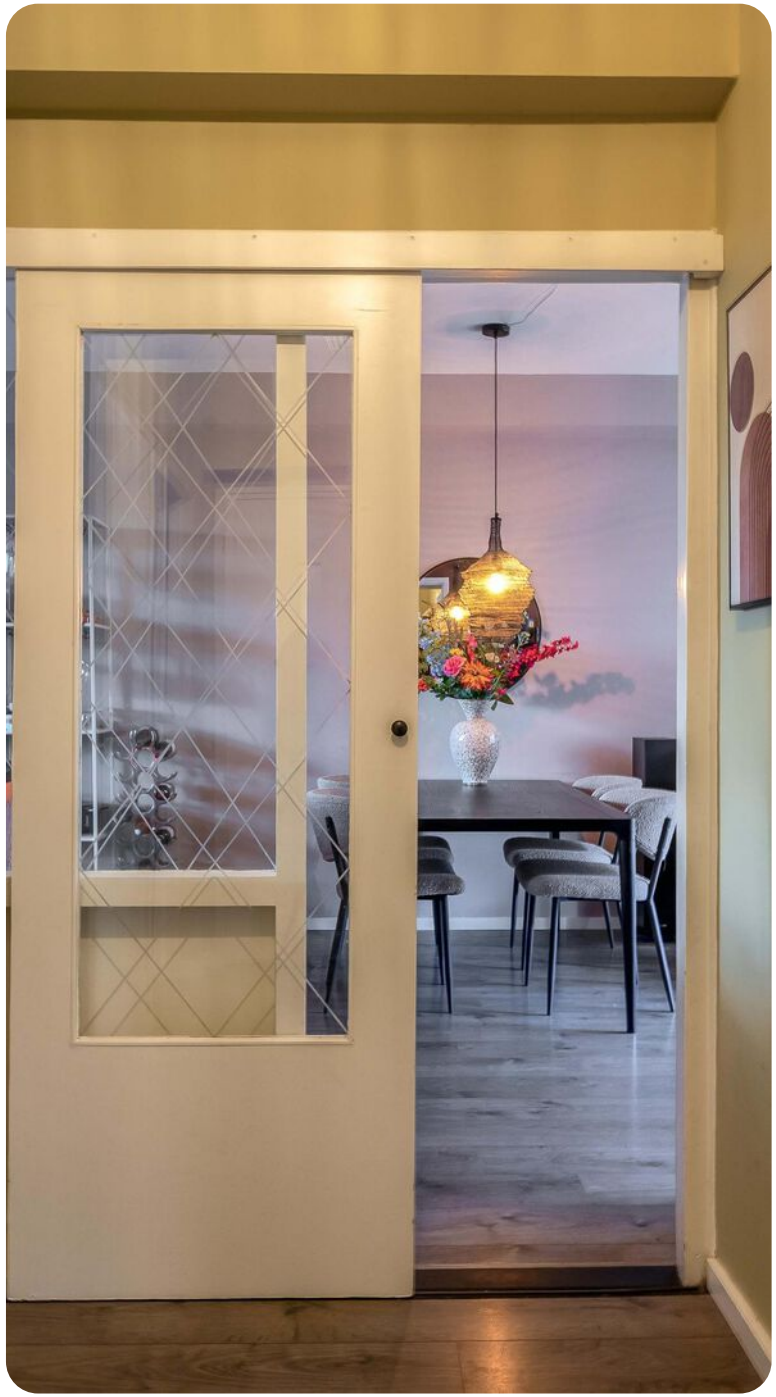
Aan de Zonnebloemstraat 42 A woon je gelijkvloers, met een royale achtertuin in het Rotterdamse Kleiwegkwartier. Deze driekamerbenedenwoning van circa 70 m² heeft een lichte woon-eetkamer, een open keuken met bar en twee slaapkamers. De badkamer is in 2022 vernieuwd en de winkels aan de Kleiweg liggen op loopafstand.

EEN ACHTERTUIN VAN CIRCA 75 M² OP HET ZUIDWESTEN
Op zonnige dagen zit je hier 's middags en aan het begin van de avond heerlijk buiten. Met circa 75 m² is er ruimte voor een grote eettafel, een aparte zithoek en volop groen. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in, handig als je buiten wilt eten. Ook de slaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen deur naar de tuin.

LICHTE WOON-EETKAMER MET OPEN KEUKEN EN BAR
De brede raampartij aan de straatzijde zorgt voor prettig daglicht in de zithoek. Daarnaast is er ruimte voor een grote eettafel. De open keuken ligt aan de tuinzijde, waardoor je tijdens het koken uitkijkt op het groen. Aan de bar schuif je aan voor een kop koffie of blijf je nog even zitten terwijl er wordt gekookt. De keuken heeft een royaal werkblad en is onder meer voorzien van een gaskookplaat, oven en vaatwasser.

TWEE SLAAPKAMERS EN EEN IN 2022 VERNIEUWDE BADKAMER
Er ligt een slaapkamer aan de voorzijde en één aan de tuinzijde. De tweede kamer is ook goed te gebruiken als thuiswerkplek, kinder- of logeerkamer. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en heeft een ligbad met regendouche, een glazen douchescherm en een wastafelmeubel. Door het hoge raam valt er daglicht binnen. Het separate toilet is in hetzelfde jaar opnieuw betegeld.

WONEN IN HET KLEIWEGKWARTIER
De Zonnebloemstraat ligt in het Kleiwegkwartier. Voor je dagelijkse boodschappen loop je zo naar de winkels aan de Kleiweg. Ook scholen en openbaar vervoer liggen in de buurt en de uitvalswegen zijn goed





van herk makelaars

# Omschrijving

bereikbaar. Een fijne plek om in Rotterdam te wonen als je graag alles dichtbij hebt én thuis de ruimte wilt hebben om buiten te zitten.

KENMERKEN:
- Bouwjaar 1959
- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte circa 70 m²
- Achtertuin van circa 75 m² op het zuidwesten
- Eigen berging van circa 8 m²
- Gelijkvloerse driekamerbenedenwoning met twee slaapkamers
- Tuin bereikbaar vanuit de keuken en de slaapkamer aan de achterzijde
- Badkamer volledig vernieuwd in 2022
- Geheel voorzien van HR++-beglazing
- Energielabel D
- Verwarming en warm water via een cv-combiketel
- VvE-bijdrage € 150 per maand
- VvE met reservefonds en meerjarenonderhoudsplan
- Oplevering in overleg

INTERESSE? PLAN EEN BEZICHTIGING
Benieuwd naar de woning en de tuin? Neem contact met ons op om een bezichtiging in te plannen. We adviseren je om bij de aankoop je eigen NVM-makelaar in te schakelen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN 2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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 |
|---|---|---|
| 69 m² | 1959 | 2 |

| | |
|---|---|
| **Soort** | Benedenwoning |
| **Type** | Appartement |
| **Aantal kamers** | 3 |
| **Woonoppervlakte** | 69 m² |
| **Inhoud** | 230 m³ |
| **Bouwjaar** | 1959 |
| **Tuin** | Zuidwest |
| **Verwarming** | Cv ketel (2012) |
| **Isolatie** | Dubbel glas |






van herk makelaars









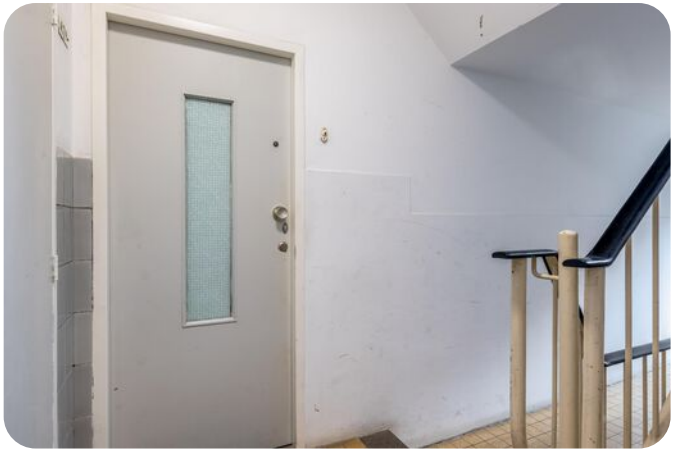


van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars









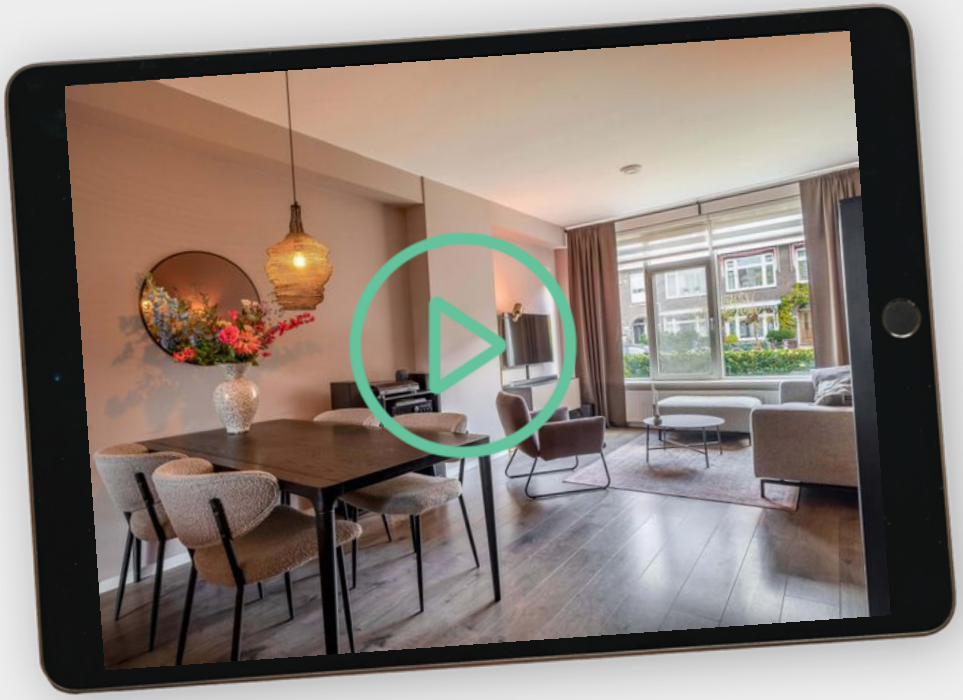


van herk makelaars



# Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.







van›herk makelaars›

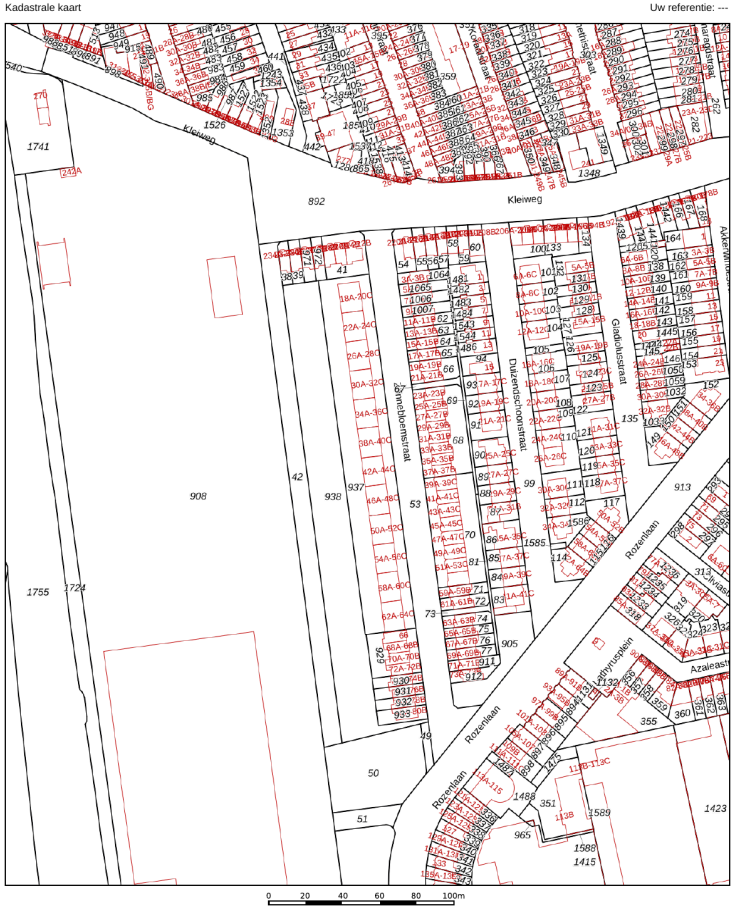
# Kadastrale›gegevens›

**Adres**
Zonnebloemstraat 42 A

**Postcode/plaats**
3051 SW Rotterdam

**Sectie/perceel**
Sectie H, nummer 1130

**Kadastraal eigendom**
Volle eigendom





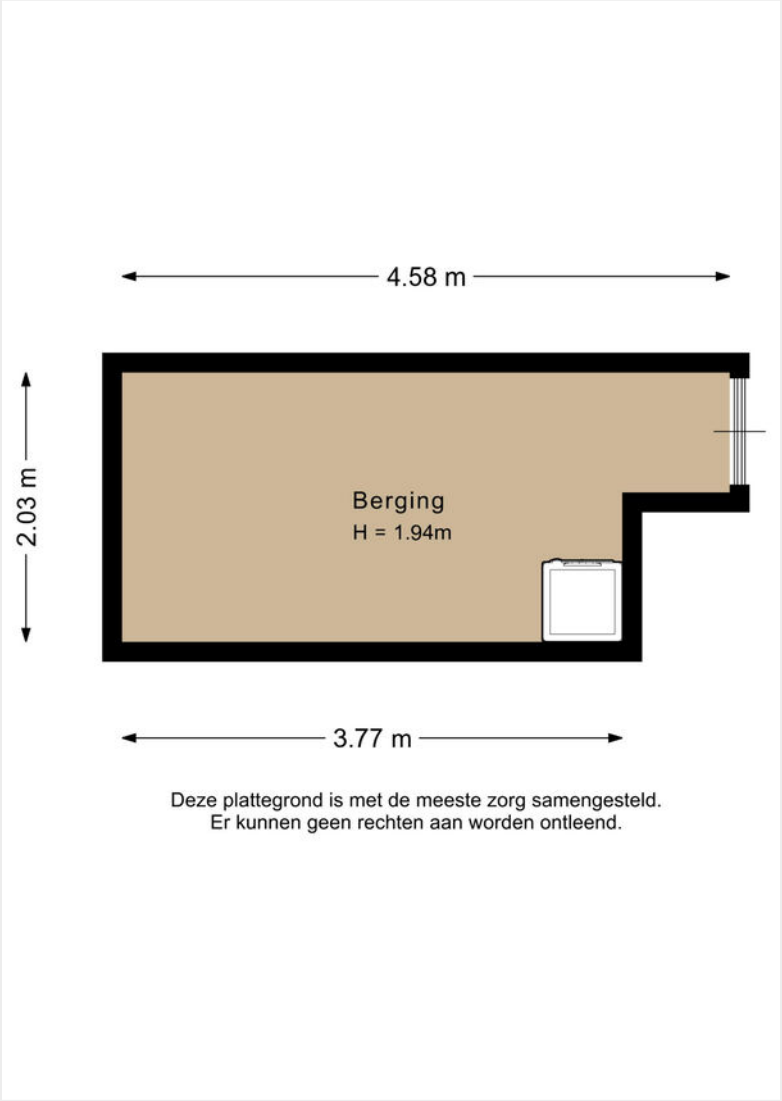

van›herk makelaars›

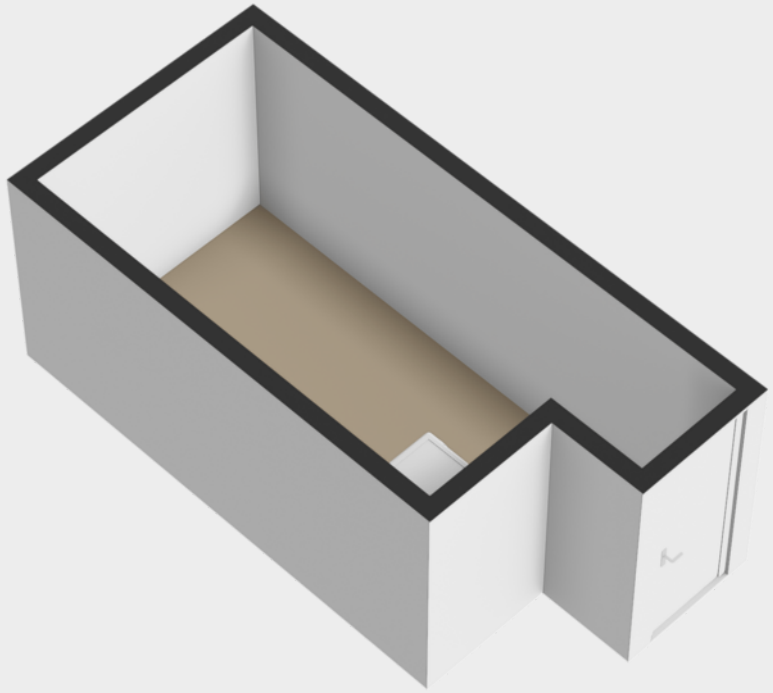
# Plattegrond



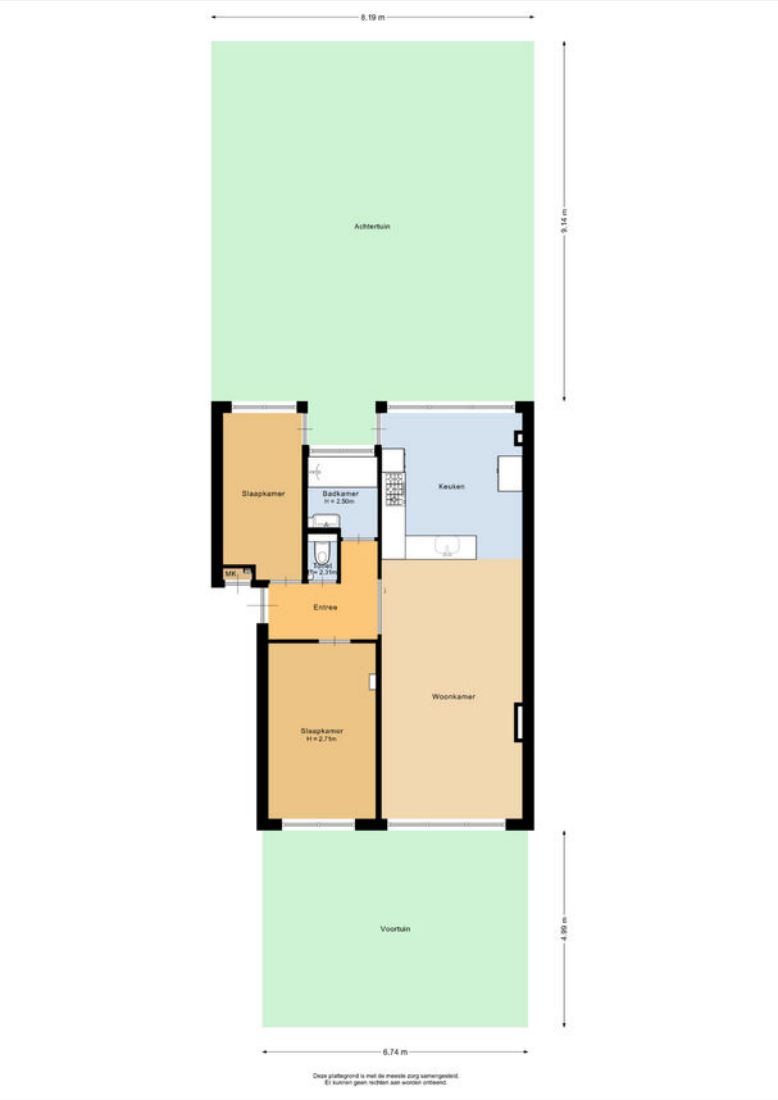



# Plattegrond



# Plattegrond






# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Verlichting** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | x | |
| Losse (hang)lampen | | x | |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | | x | |
| Overgordijnen | | x | |
| Rolgordijnen | x | | |
| (Losse) horren/rolhorren | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Laminaat | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Koffiezetapparaat | | x | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |
| Fontein | x | | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |
| Ligbad | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | x | | |



van herk makelaars

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| | | | |
| **Warmwatervoorziening** | | | |
| CV-installatie | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Buitenverlichting | 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 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