



NIEUWENHOORNSTRAAT 113 ROTTERDAM



Vraagprijs € 475.000 k.k.

Op zoek naar ruimte? Je gelooft je ogen niet, want deze tussenwoning heeft maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers, 2 loggia's en een zonnige tuin!



WELKOM

Oud-Charlois, Rotterdam

De woning is gelegen in een historisch stukje Oud-Charlois. De buurt is rustig, gemoedelijk en netjes. Er is voldoende te doen in de buurt. Zo is er op 5 minuten loopafstand het Zuiderpark gelegen en ook winkelcentrum Zuidplein is makkelijk te bereiken. Een leuk evenement bezoeken? Ook dat kan gemakkelijk vanaf huis aangezien Ahoy op nog geen 10 minuten fietsafstand ligt. Verder is de woning zeer goed gelegen ten opzichte van bus- en tramverbindingen. Er is zelfs een pont verbinding naar Katendrecht! Doormiddel van de Maastunnel is ook de autoverbinding uitstekend naar het centrum van Rotterdam. De woning is niet alleen bijzonder door de grootte, maar ook de strakke hoogglans keuken trekt je oog aan. Door de hele woning zijn er neutrale kleuren gebruikt op de wanden, waarbij wit de boventoon heeft. De woning heeft een heerlijke achtertuin op het Noordwesten voorzien van een robuuste overkapping en ruime berging.





WOONOPPERVLAKTE

169 m²

INHOUD

614 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

119 m²

BOUWJAAR

1939

KAMERS

8

SLAAPKAMERS

6



TYPE WONING:

Tussenwoning

TUINLIGGING:

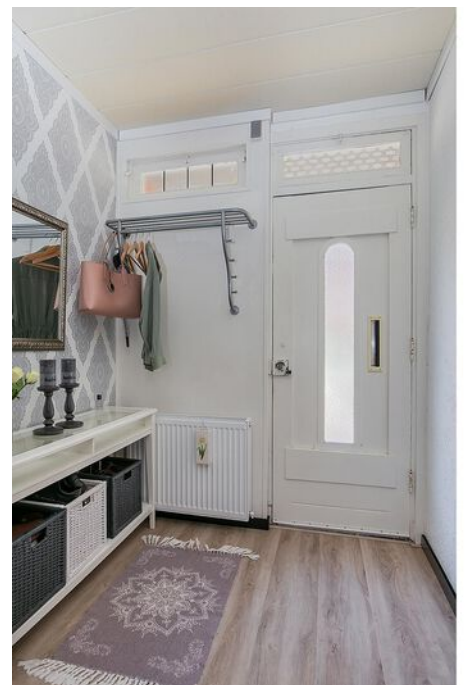
Noordwesten

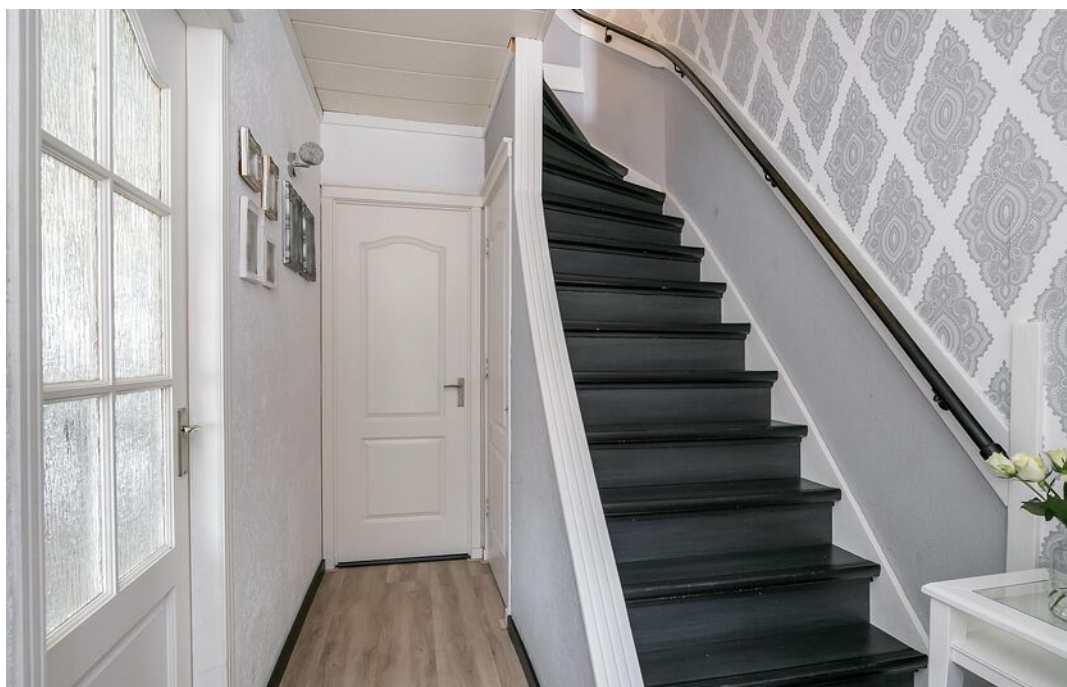
ENERGIELABEL:

C

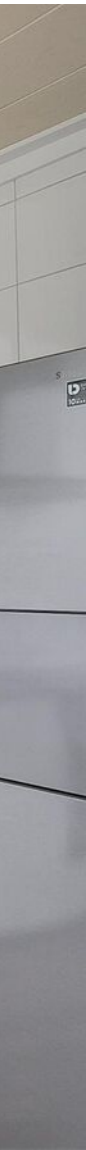
OPLEVERING:

In overleg

















OMSCHRIJVING

Wat ooit nog twee prima appartementen waren is nu samengevoegd tot één fantastische tussenwoning. Met de 169m² verdeeld over 4 woonlagen is deze woning uitzonderlijk groot. Met zoveel kamers zijn er natuurlijk ook 3 aparte toiletten en 2 badkamers aanwezig.

INDELING

De voordeur op de begane grond geeft toegang tot de ruime hal. Hier is de trap naar boven, toegang tot de woonkamer, de trapkast en een apart toilet te vinden. De begane grond is voorzien van een PVC vloer en de rest van de verdiepingen zijn voorzien van een laminaat vloer.

De doorzonwoonkamer is zeer ruim met 39m² en is praktisch in te delen, omdat de muren recht toe recht aan zijn. Aangezien er vanaf beide kanten daglicht door de kamer kan komen voelt het nog ruimtelijker aan. Er is daarbij ook voldoende ruimte voor een woongedeelte én eetgedeelte. De muren hebben structuurverf in een lichte kleurstelling. De ruimte is voorzien van een schrootjes plafond en alle kozijnen zijn van kunststof met dubbele beglazing. Via de aluminium schuifpui kom je terecht in de heerlijke onderhoudsvriendelijke tuin.

De moderne open keuken is een ware eyecatcher. De ruimte is 9m² en opgesteld in een U-vorm met voldoende ruimte voor een losse koelkast/vriezer. De keukenkasten zijn uitgevoerd in wit hoogglans met moderne grepen en het aanrechtblad is van licht grijs natuursteen. Verder is de keuken voorzien van een magnetron, oven, vaatwasser, inductie kookplaat en een afzuigkap. Door de grote raampartij is er fijn daglicht en uitzicht op de tuin.

1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn meteen 3 slaapkamers, 1 badkamer en een toilet. De meterkast is in een inbouwkast op de overloop te vinden. Slaapkamer 1 is meteen de grootste met 20 m² en is aan de achterzijde van het huis gesitueerd. Hier is een kamerbrede inbouwkast aanwezig, genoeg bergruimte dus! Via deze kamer is er ook toegang middels openslaande deuren tot de grote loggia, welke is voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing. Slaapkamer 2 is met 14m² ook een perfecte slaapkamer. Slaapkamer 3 is met 4,5m² prima geschikt als bijvoorbeeld een walk-in closet en deze is samen met slaapkamer 2 aan de voorkant van de woning gesitueerd

De netjes afgewerkte badkamer van 5m² is voorzien van een dubbele wastafel, ligbad met douchescherm en een bidet. De wanden hebben een witte marmerlook tegel en de vloer is antracietkleurig. In de badkamer geen koude voeten, want er is vloerverwarming aanwezig.

2e VERDIEPING

Vaste trap naar de 2e verdieping waar 2 slaapkamers, een loggia, waskamer, badkamer en apart toilet zijn. De 2 slaapkamers zijn beide 14m² en praktisch in te delen. Ze hebben ook beide een vaste kast. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een dakkapel, welke eveneens zorgt dat de badkamer ernaast goed bruikbaar is. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft toegang tot de loggia, die ook weer doorloopt naar de waskamer. De badkamer van 4m² is voorzien van een douche en wastafel. Ook is er op deze verdieping weer een apart toilet te vinden.

3e VERDIEPING

Vaste trap naar de 3e verdieping en dus zolder waar er nog 1 grote slaapkamer van 13 m² aanwezig is. De ruimte is voorzien van 2 Velux dakramen met zonwering. Hier is toegang tot een vaste kast waar de recent onderhouden CV van Remeha uit 2015 hangt.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1939
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	C

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	119 m ²
Inpandige bergruimte	11 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Inhoud	614 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

WOZ-waarde	€ 276.000,-
OZB (eigenaar)	€ 193,48
Waterschapslasten	€ 103,50
Afvalstoffenheffing/riool	€ 235,90
Energie-/ waternota p.m.	€ 327,- / € 27,14

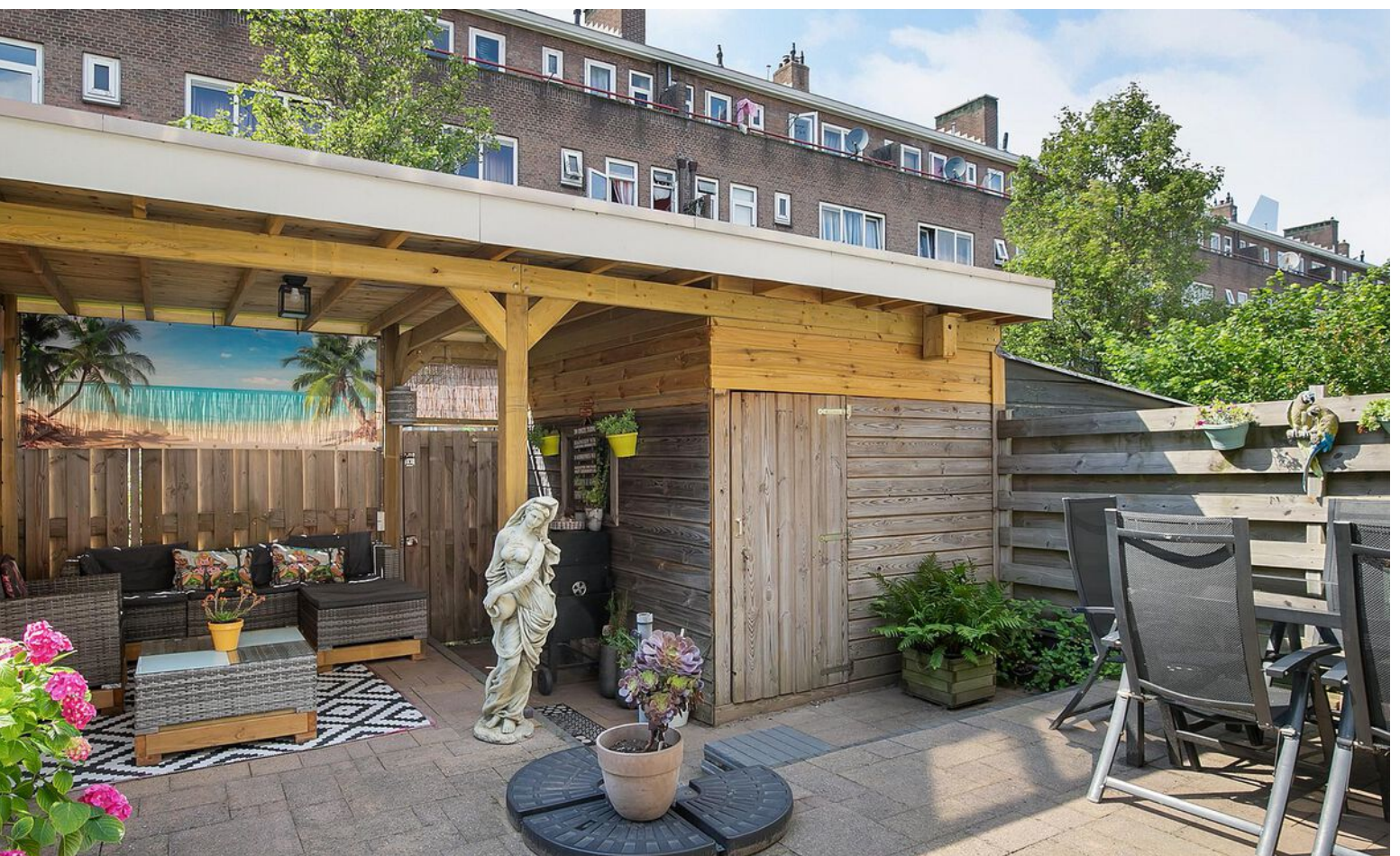
BEDRAG

BIJZONDERHEDEN

- 6 slaapkamers
- 2 badkamers
- 2 loggia's
- 3 aparte toiletten
- Aparte waskamer met wasmachine aansluiting
- Zonnige tuin op het Noordwesten voorzien van een mooie overkapping
- Historische wijk
- Zeer goede verbinding naar uitvalswegen en openbaar vervoer
- Strakke moderne keukens
- Heel veel ruimte en licht
- Neutrale muur en vloerafwerking
- Inbraakalarmsysteem

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. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.





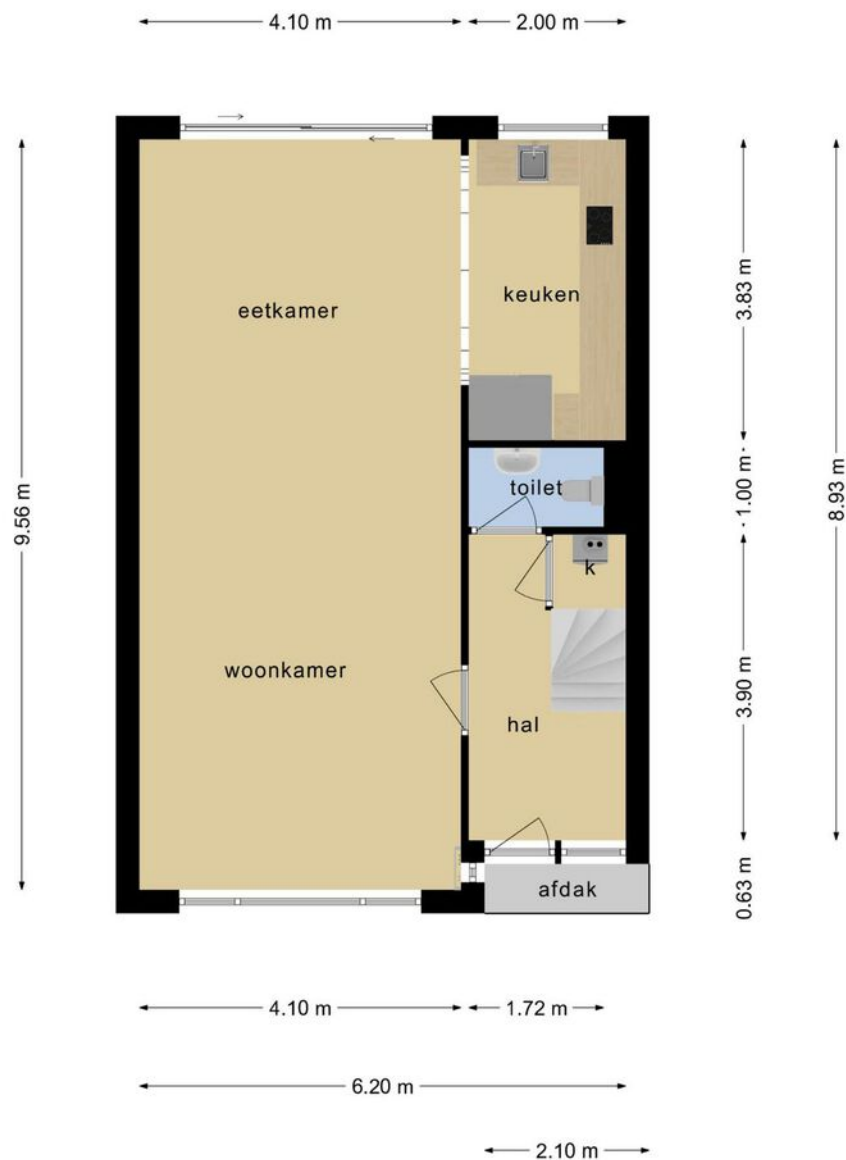






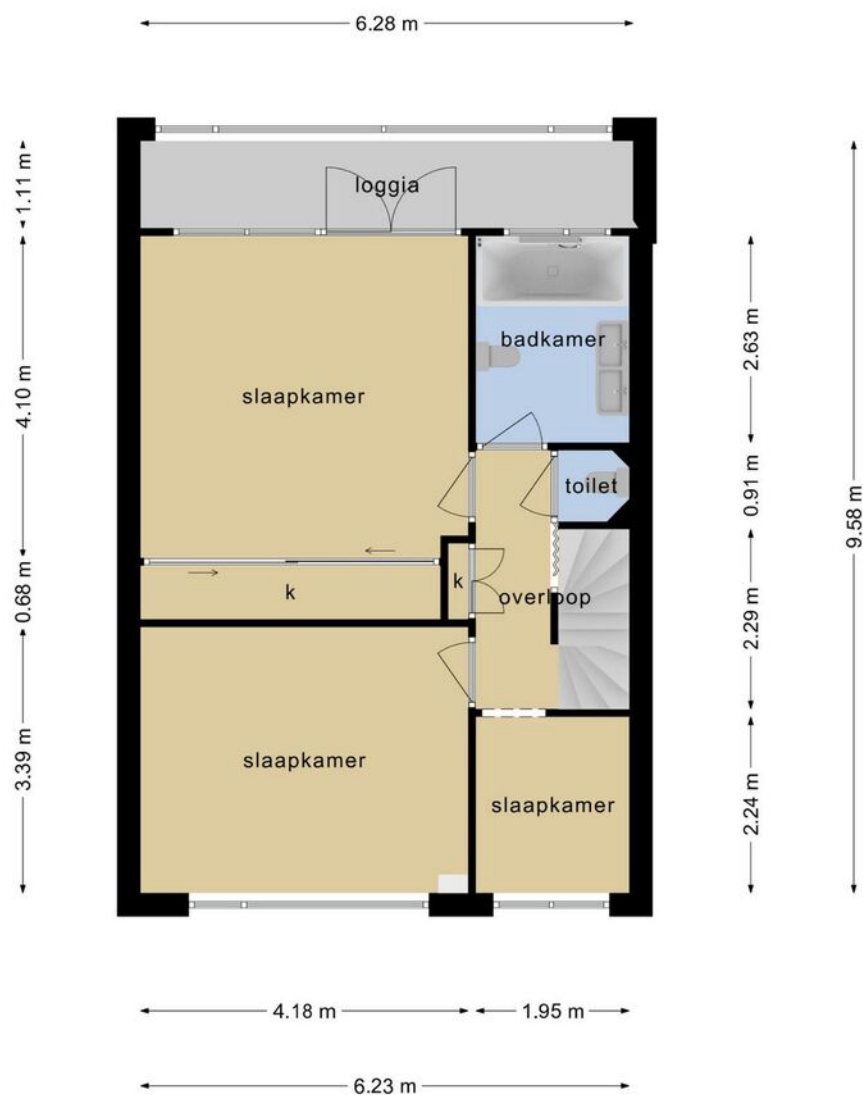


PLATTEGROND



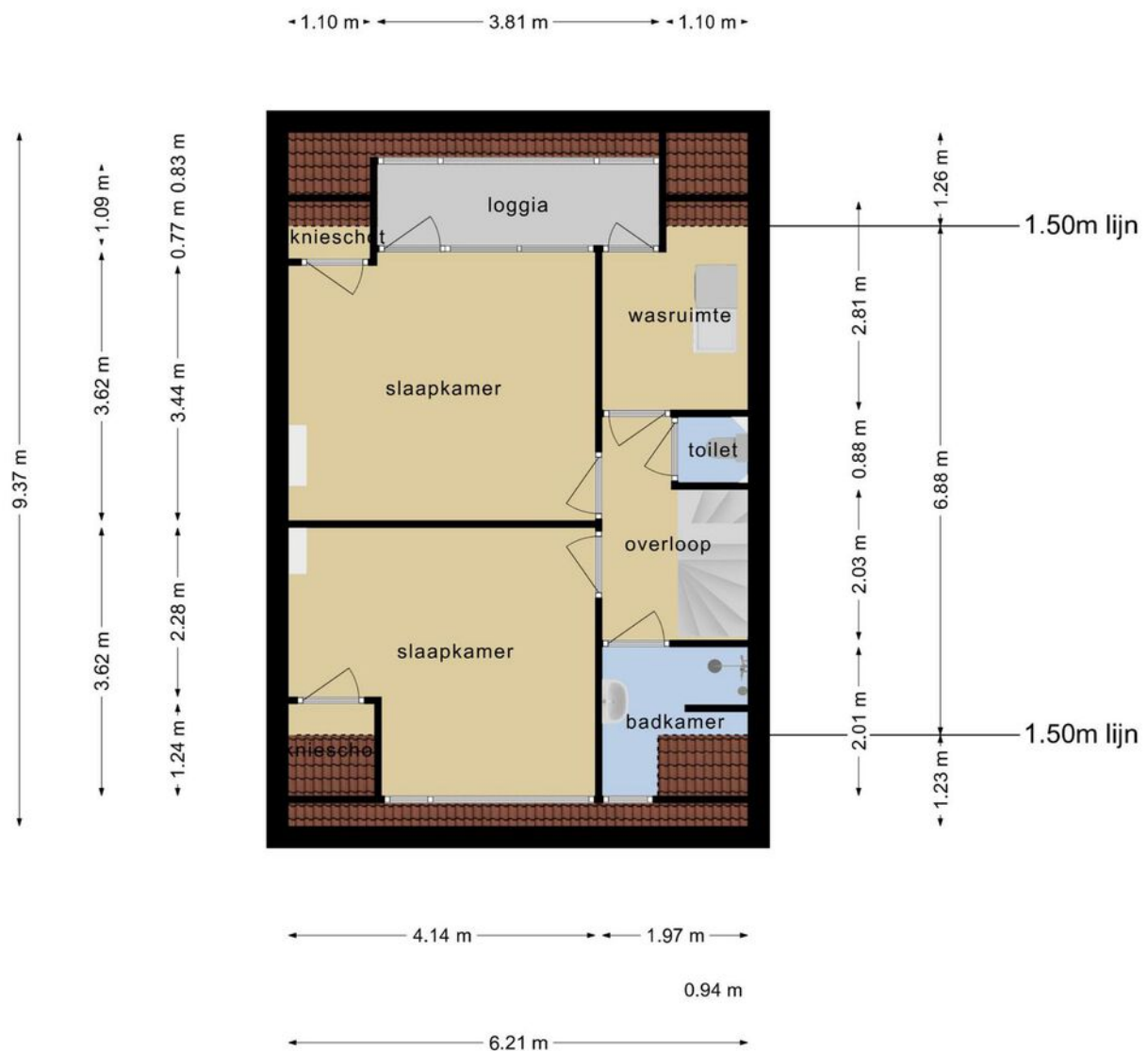
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



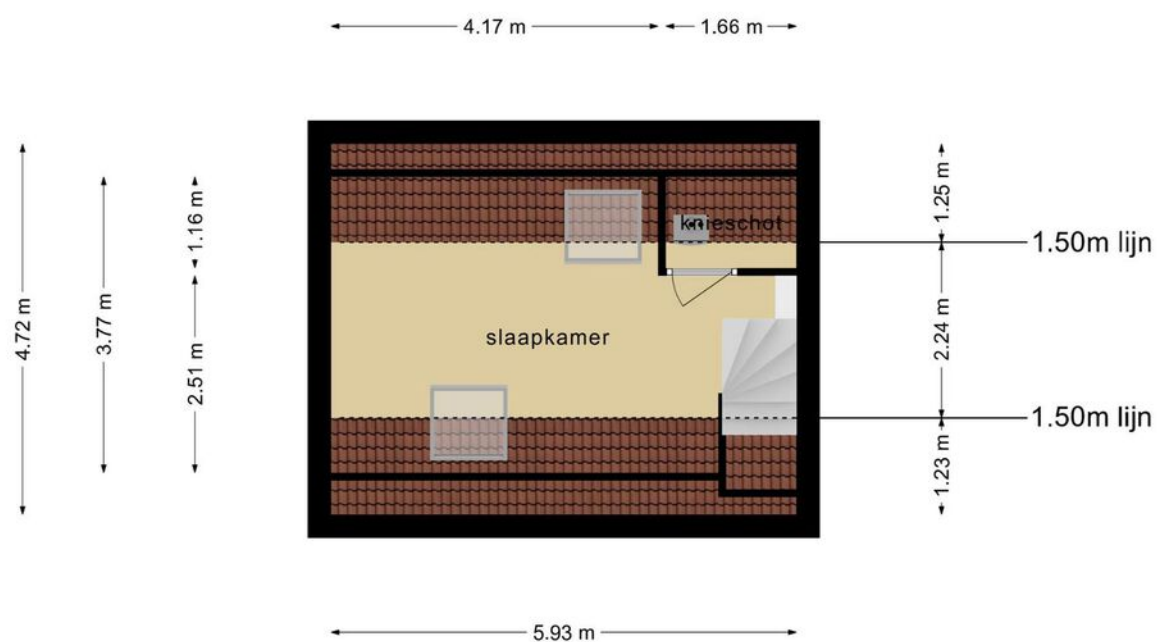
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst roerende zaken

Adres: _____

overname

gaat mee

blijft achter

n.v.t.

Woning - Interieur				
Inbouwspots				
Dimmers				
Opbouwverlichting				
Losse (hang)lampen				
* Losse (kleding)kast(en)				
Boeken/legplanken				
Jaloezieën/lamellen/Luxaflex				
Rolgardijnen				
Gordijnen/vitrage bg				
Gordijnen/vitrage 1e verd.				
Gordijnen/vitrage 2e verd.				
Gordijnrails bg				
Gordijnrails 1e verd.				
Gordijnrails 2e verd.				
Vloerafwerking bg				
Vloerafwerking 1e verd.				
Vloerafwerking 2e verd.				
Gashaard/houtkachel				
Badkamer accessoires				
Wandmeubel badkamer				
Toilet accessoires				
Exterieur/Veiligheid/Instalatie/Energiebesparing				
Externe brievenbus				
(Video) deurbel				
Veiligheidssloten				
Alarminstallatie				
Beveiligingscamera's				
Rookmelders				
Koolstofmonoxidemelder				
Airconditioning				
Thermostaat				
CV-ketel				
Geiser				
Close-in-boiler				

* zie pagina 3



Lijst roerende zaken

	overname	gaat mee	blijft achter	n.v.t.
Keuken				
Keukenblok verlichting				
(Combi)magnetron				
(Stoom)oven				
Kookplaat/fornuis				
Vaatwasser				
Kokendwaterkraan				
Koelkast				
Vrieskast				
Afzuigkap/schouw				
Inbouw koffiemachine				
Tuin				
*Tuinaanleg/(sier)bestrating/ beplanting/erfafscheiding				
Vijver				
Buitenverlichting				
Tuinhuis/berging				
Vlaggenmast				
Voet van droogmolen				
Heater				
Werkbank schuur / garage				
Overig				
Wasmachine				
Wasdroger				
Veiligheidsschakelaar was- machine				
Waterslot wasmachine				
Oplaadpunt elektrische auto				
Zonnepanelen				

* zie pagina 3

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jhs

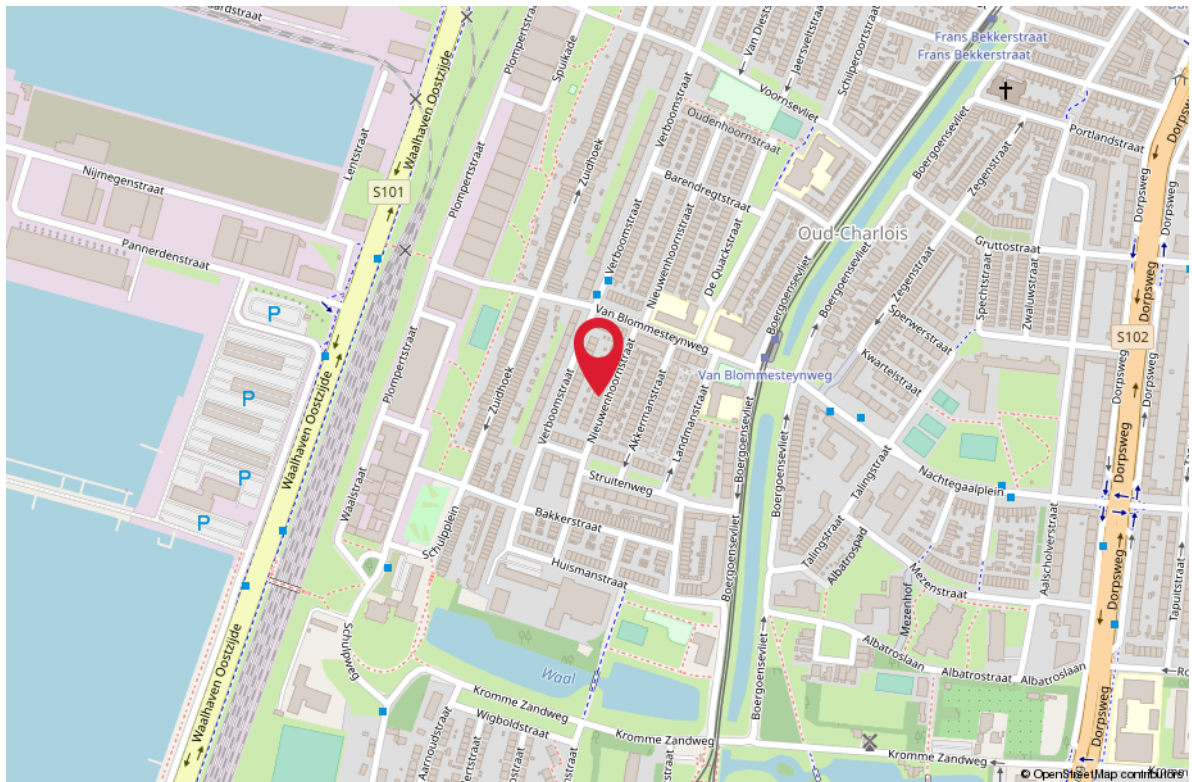
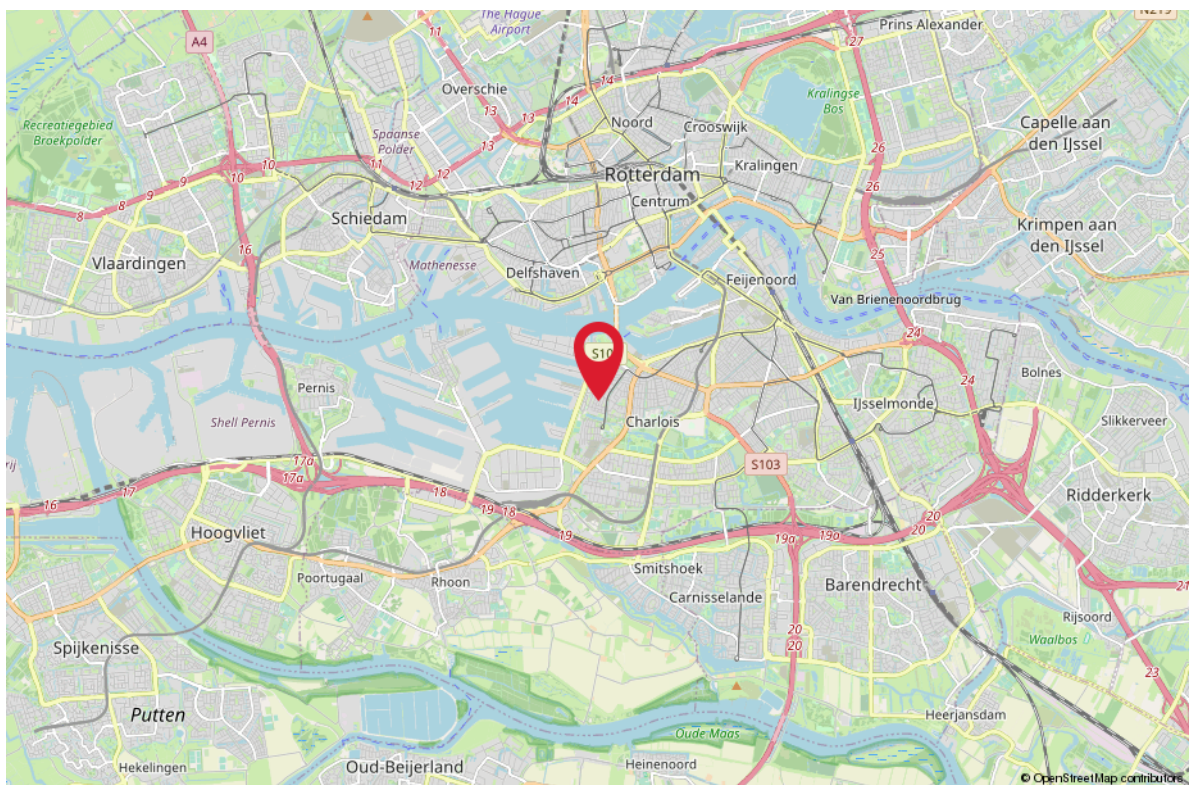


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Charlois
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6123
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



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 RE/MAX 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 avonden 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 voorwaarden (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.

WAARBORGOM/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 meest al 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.

HET KOPEN VAN EEN WONING

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 financieringsvoorbehoud. 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 bouwtechnische 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. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

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

Met vriendelijke groet,

Uw RE/MAX makelaar

RE/MAX®
MAKELAARSGROEP





ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

Direct contact? Bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars. Of e-mail naar barendrecht@remax.nl

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

www.janheinschilderman.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX 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? RE/MAX 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!

RE/MAX®
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

