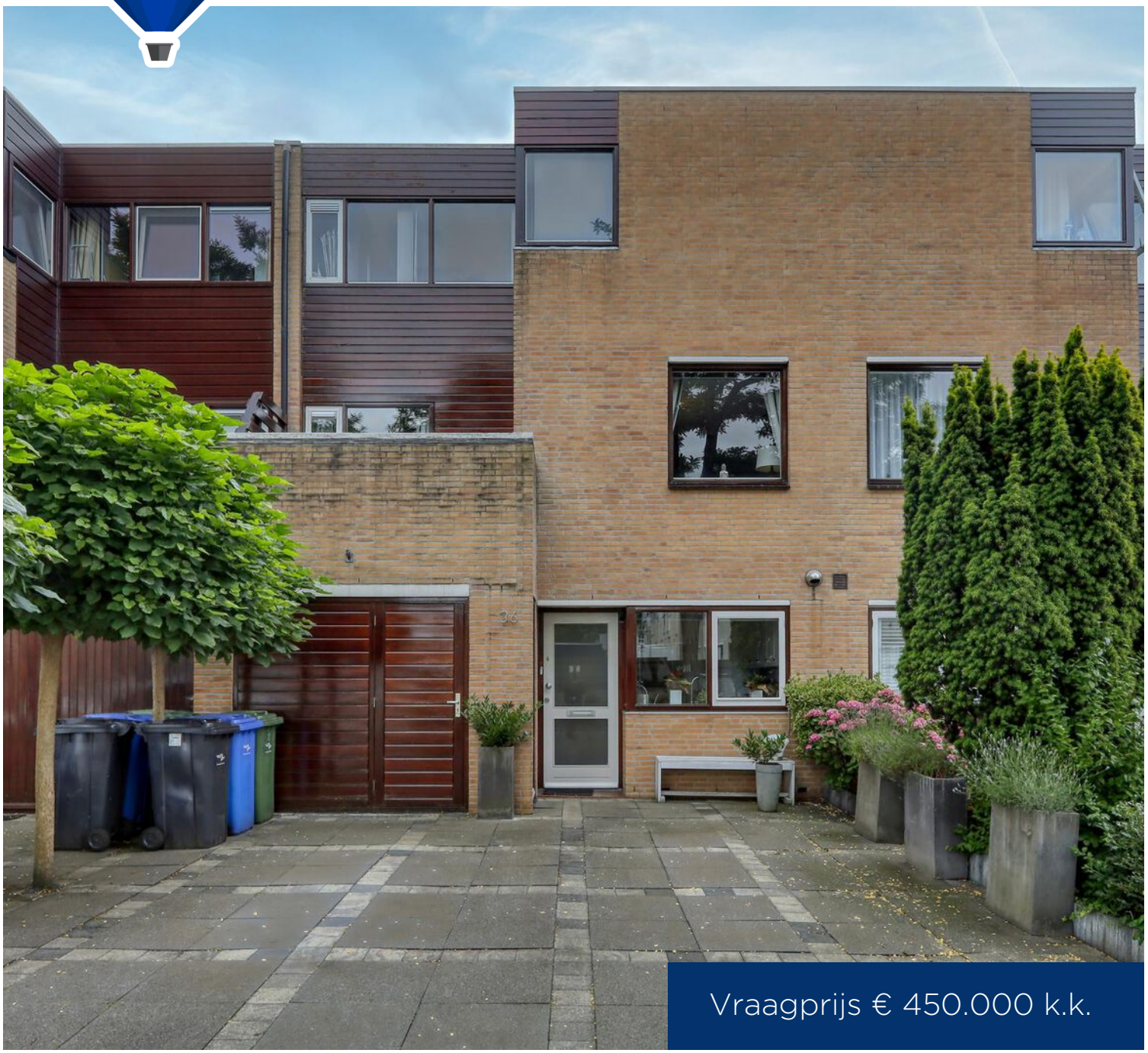
GEDSERPAD 36
ROTTERDAM



Vraagprijs € 450.000 k.k.

Goed onderhouden herenhuis
gelegen op 248m2 eigen grond met veel wooncomfort in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Oosterflank

36

WELKOM

Rotterdam - Oosterflank

De Ruime L-vormige woonkamer met tegelvloer is voorzien van vloerverwarming en convectorputten. Één van de eerste dingen die opvalt is de vide aan de tuinzijde welke zorgt voor een unieke look die tevens ook de woonkamer voorziet van extra natuurlijk lichtval.

De ca. 23 meter diepe sfeervolle tuin geeft je een oase van rust. Wanneer je achterom de tuin wilt verlaten kom je eerst langs het houten vrijstaande tuinhuis en de overdekte buitenkeuken met afsluitbare screen

Op de eerste verdieping vind je de ruime slaapkamer welke grenst aan het balkon. De zeer luxe badkamer is van alle gemakken voorzien.

De tweede verdieping heeft 2 slaapkamers en op de overloop is er voldoende bergruimte achter de knieschotten.

WOONOPPERVLAKTE

151 m²

INHOUD

504 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

248 m²

BOUWJAAR

1981

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

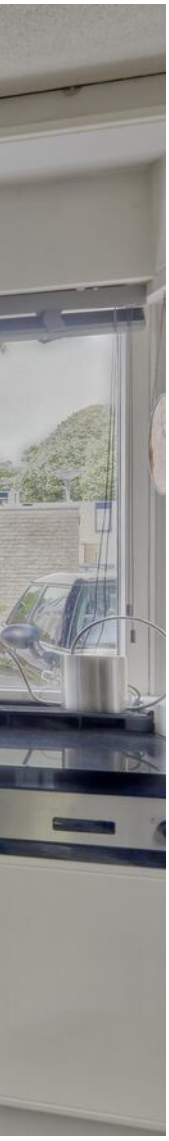
TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
zuidoost

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

verhuis
doos



OMSCHRIJVING

Goed onderhouden herenhuis gelegen op 248m² eigen grond met veel wooncomfort.

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk vind je deze modern ingerichte 4 (voorheen 5) kamerwoning. Op 5 minuten afstand vind je de volgende bezienswaardigheden, het recreatiegebied 'Schollebos', winkelcentrum en Woonmal Alexandrium (Oosterhof). In de directe omgeving zijn tevens metrostation 'Oosterflank', het 'IJslandziekenhuis', sportterreinen voor tennis/hockey/honkbal/voetbal en uitvalswegen richting Rotterdam Centrum, Utrecht (A16 / A20) te vinden.

Welkom
Voordat je de woning binnen stapt, is de zeer ruime oprit je zeker niet ontgaan welke plek geeft om 2 auto's te parkeren.

Begane
Hier betreed je een vergrote hal met toegang tot diverse ruimtes waaronder het toilet, deze is geheel betegeld en voorzien van wastafel en urinoir. Daarnaast vind je hier de inpandige berging (voorheen garage) welke wordt gebruikt als bijkeuken die is voorzien van een wasmachine en droger aansluiting.
De ruime L-vormige woonkamer met tegelvloer is voorzien van vloerverwarming en convectorputten. Één van de eerste dingen die opvallen is de vide aan de tuinzijde welke zorgt voor een unieke look die tevens ook de woonkamer voorziet van extra natuurlijk lichtval. Het verlaagde plafond met inbouwspots zullen je niet zijn ontgaan, samen met de openhaard geven deze de woonkamer een geweldige sfeer wanneer het buiten gaat schemeren. Vanuit de woonkamer betreed je de voorgelegen luxe witte hoekkeuken met inbouw apparatuur die vandaag de dag niet te missen is in de keuken! Zoals een heetwater boiler, bordenwarmer, plintverwarming d.m.v. kickspace, oven en vaatwasser. De gehele begane grond is daarnaast voorzien van spachtelputz wanden.

De glaspui over de gehele breedte van de woning geeft je veel natuurlijk lichtinval en is voorzien van een elektrisch zonnescherm. Vanuit de woonkamer betreed je de royale achtertuin welke gelegen is op het zonnige zuidoosten.

De ca. 23 meter diepe sfeervolle tuin geeft je een oase van rust. Wanneer je achterom de tuin wilt verlaten kom je eerst langs het houten vrijstaande tuinhuis en de overdekte buitenkeuken met afsluitbare screen, deze heeft een aansluiting voor water, elektra en een heater zodat je 's zomers heerlijk kan barbecueën en borrelen tot in de late uurtjes.

1e verdieping
Hobbyruimte met Velux dakraam (met zonwering) en vide die grenst aan de inloopkast. De zeer ruime slaapkamer met garderobe kast in een hoekopstelling bevindt zich op deze verdieping (voorheen 2 slaapkamers) en geeft toegang tot het dakterras (ca. 2.95 x 2.30) met terrastegels aan de voorzijde van de woning. De moderne en zeer luxe badkamer welke volledig betegeld is, grenst direct aan de slaapkamer en is voorzien van een ligbad met handdouche en mengkraan, hangend closet, separate inloopdouche met rainshower, handdouche op thermostaatkraan een brede vaste wastafel met kastruimte, badkamerradiator, mechanische ventilatie en is voorzien van vloerverwarming. De verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

2e verdieping
Voorzolder met veel bergruimte achter de knieschotten en toegang tot de 2 slaapkamers. Deze verdieping is voorzien van 2 Velux dakramen met zonwering, een wastafel en is volledig voorzien van een laminaatvloer. Slaapkamer 1 (ca. 3.95 x 2.30) en slaapkamer 2 (ca. 3.10 x 2.90) bevinden zich aan de voorzijde van de woning.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1981
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	A

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	151 m^2
Perceeloppervlakte	248 m^2
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	21 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m^2
Inhoud	504 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 353.000
OZB (eigenaar)	€ 247,45
Waterschapslasten	€ 335,35
Afvalstoffenheffing/riool	€ 590,90
Energie-/ waternota p.m.	€ 268,-/ 39,- p.kw

BIJZONDERHEDEN

- Elektrische installatie met 11 groepen + aardlekschakelaar
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Hardhouten kozijnen met deels dubbele beglazing
- Voor -en achtergevel opnieuw gevoegd in 2010
- Buitenschilderwerk 2013
- Tuinschermen achter vernieuwd 2015
- Dakbedekking plat dak + garage (balkon) vernieuwd in 2013
- Vloerverwarming op de begane en badkamer
- Achterom
- Overdekte buitenkeuken

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.

ESCADA

MIKADO

verhuisdozenstore.nl

SWATCHISSIMO
SWATCHISSIMO

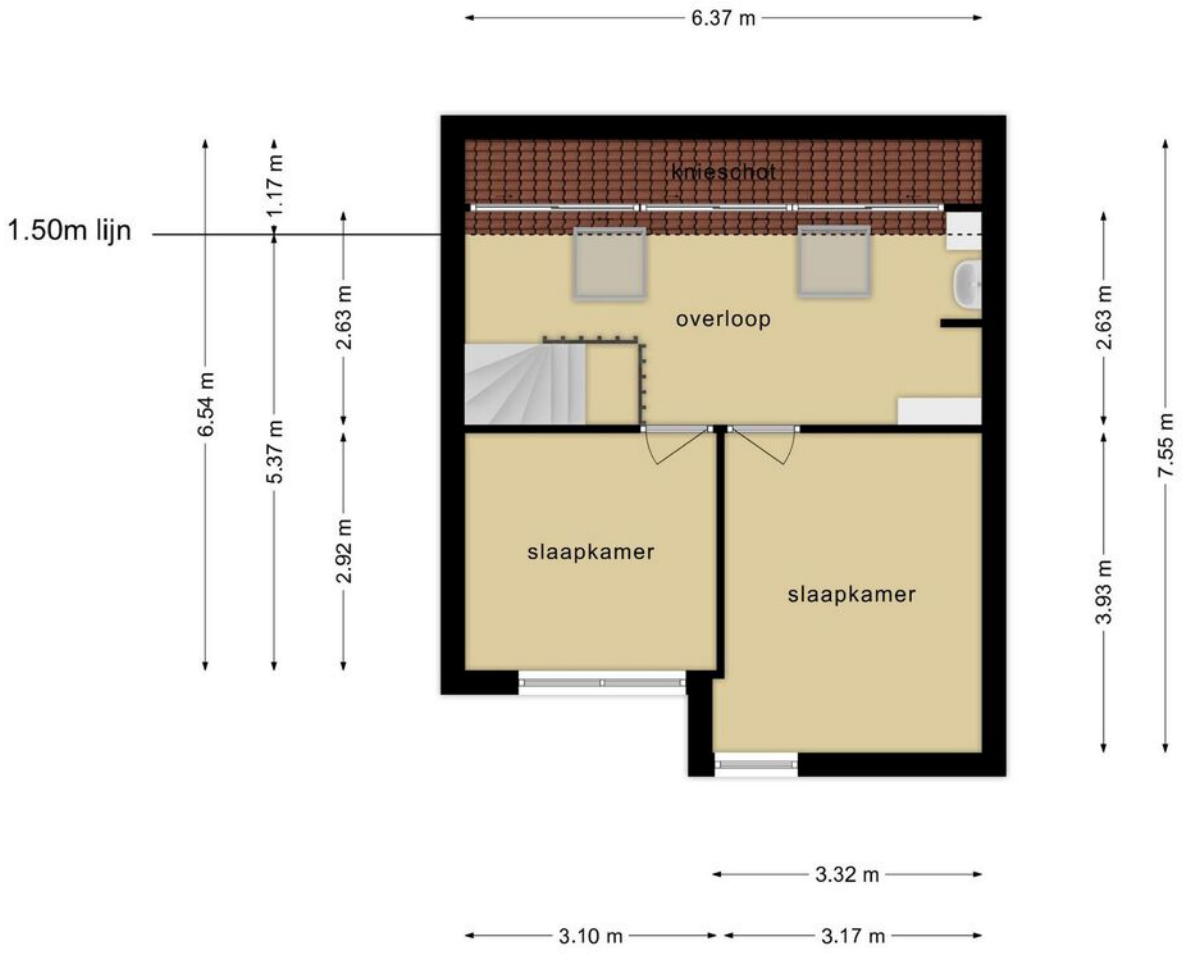
PLATTEGROND

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

PLATTEGROND

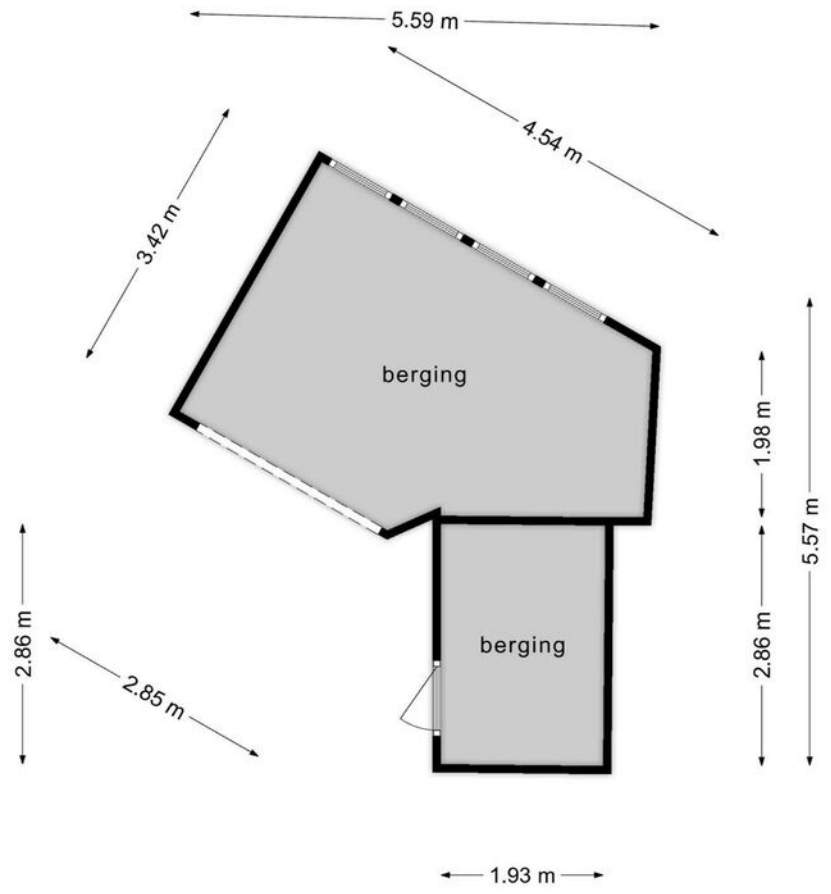
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

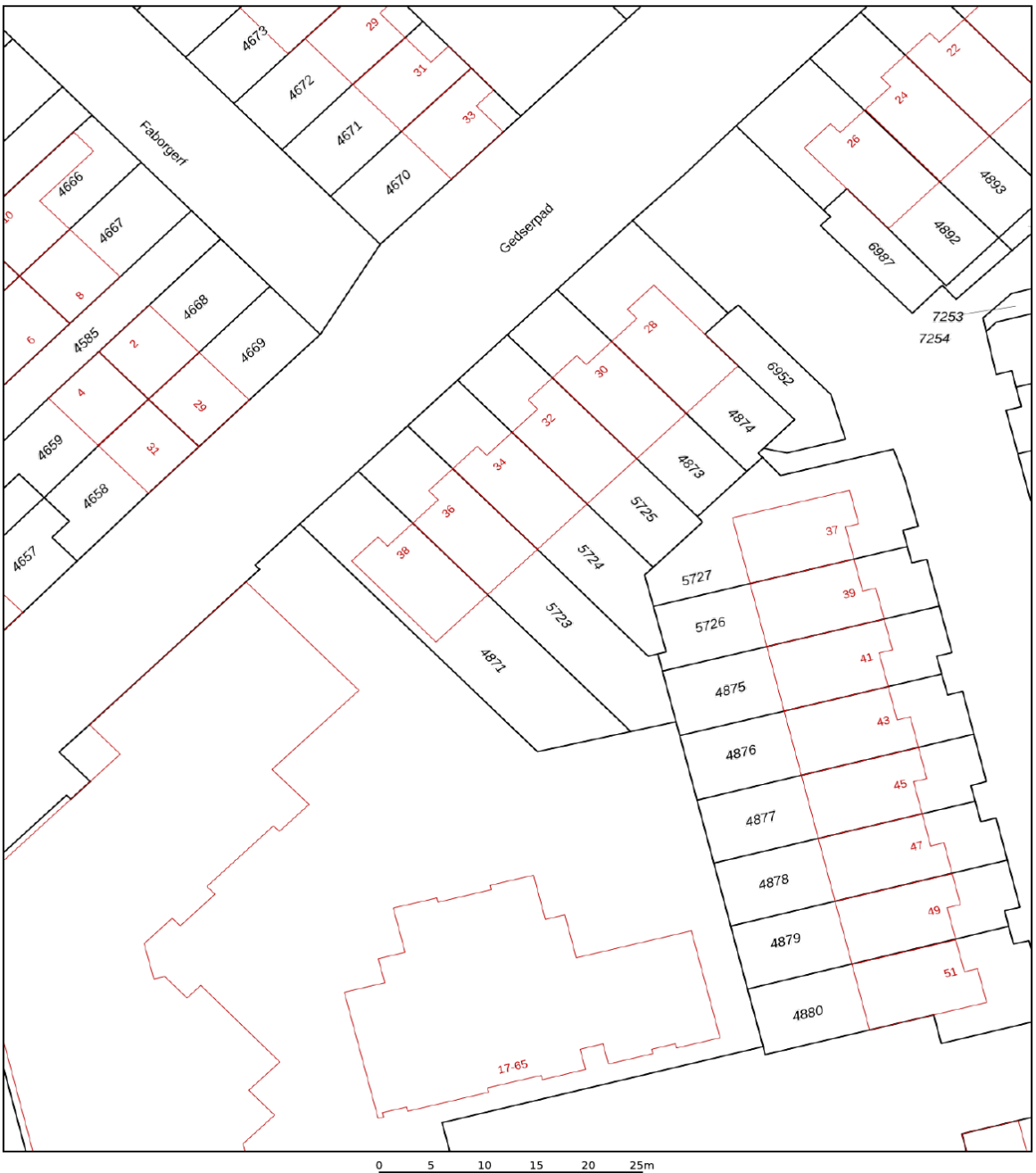


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gedserpad 36



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

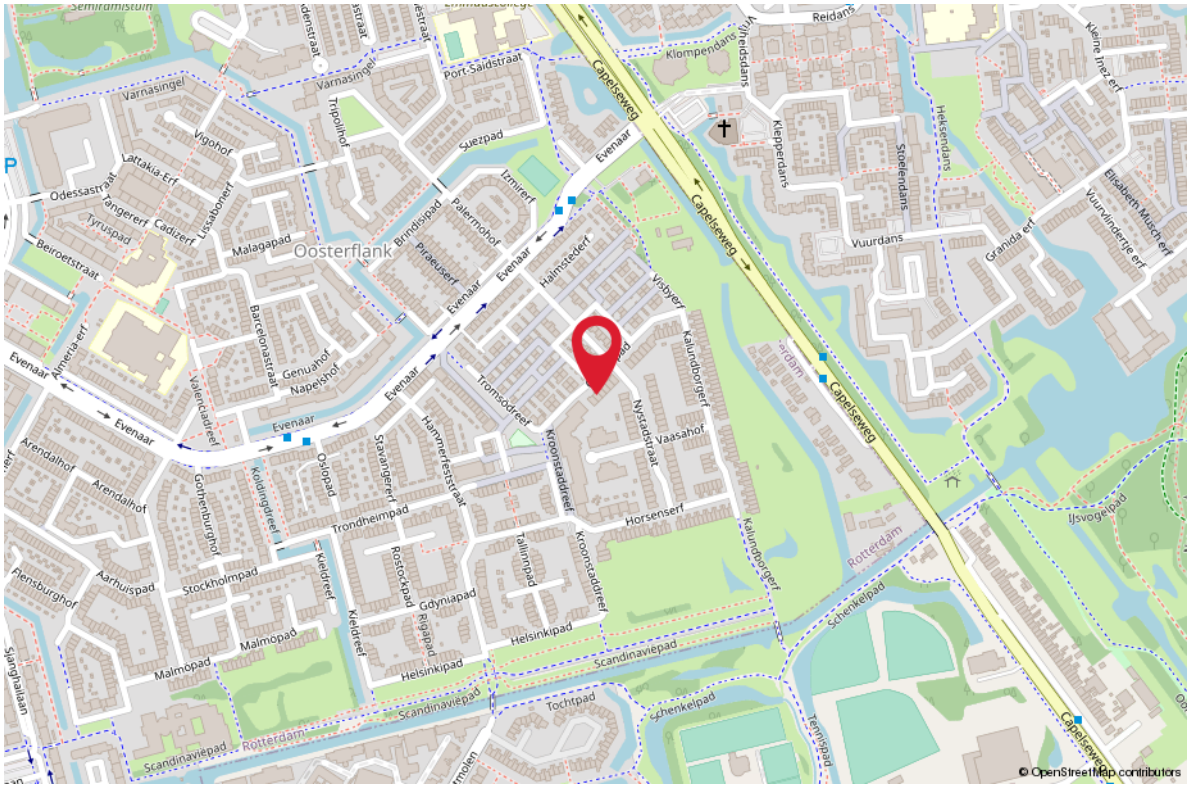
Schaal 1: 500

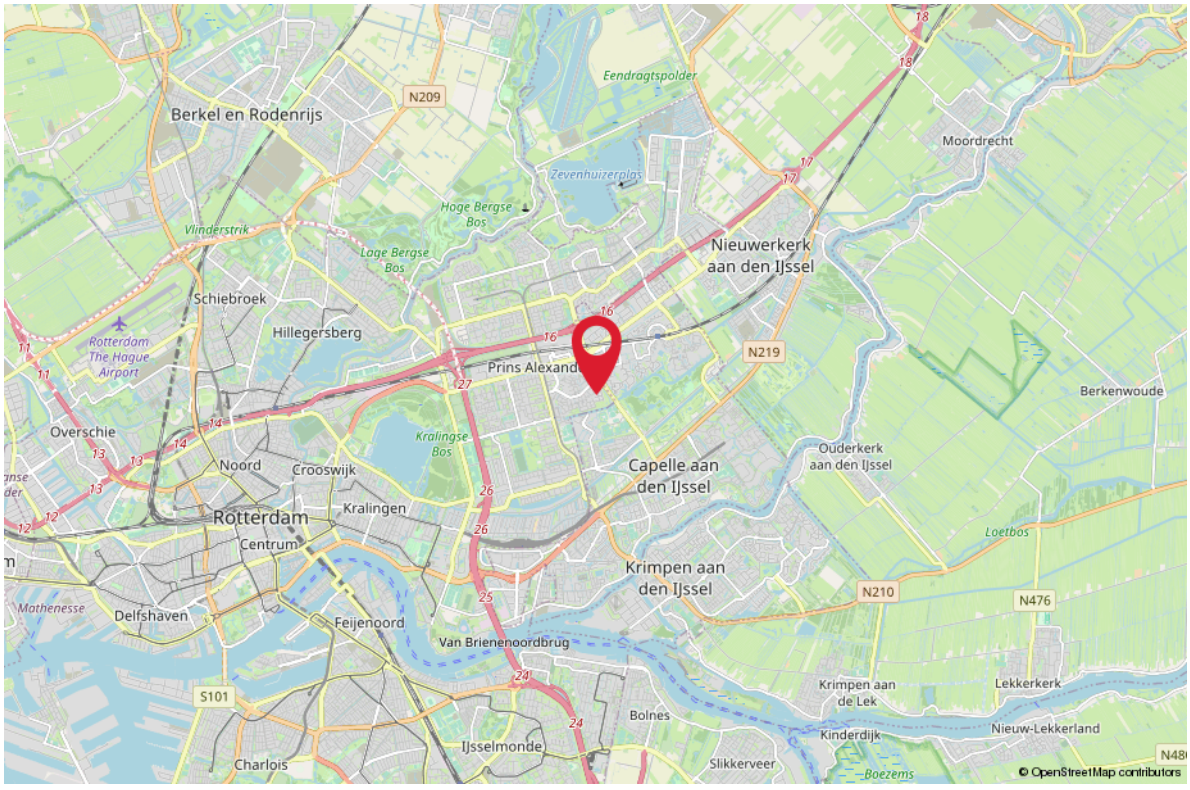
Kadastrale gemeente	Hillegersberg
Sectie	C
Perceel	5723

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.

kadaster

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 avonduren 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 voor-waarden (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.

WAARBORGSOM/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 financierings-voorbehoud. 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 bouw-technische 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

AANTEKENINGEN

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau. Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!

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

Maxelle Quint

Makelaar

06 11 92 08 62

maxellequint@remax.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

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

funda