



JUSTUS VAN EFFENSTRAAT 57 ROTTERDAM



Vraagprijs € 675.000 k.k.

8-kamerwoning

188 m²

Justuskwartier

Monumentaal wonen met A++ label



WELKOM

Wat een heerlijk huis!

Wow, wat een bijzonder huis! Een huis waar je gelijk een thuis gevoel hebt en een huis waar je brein van gaat werken. Alle ruimten in dit huis zijn groot, maar niet te groot. Daardoor kun je, zoals ook de huidige eigenaren hebben gedaan, iedere kamer een geheel eigen doel geven! Er is een mooie mix gemaakt tussen strak en modern afgewerkt met een industriële look. Dit huis is ontzettend licht en ruim!

Het Justuskwartier is een karakteristiek gesloten woonblok uit 1922 van architect Michiel Brinkman dat in 2012 zeer hoogwaardig is gerestaureerd.

De Justuskwartier ligt in het inmiddels hippe Spangen middenin de deelgemeente Delfshaven. Spangen heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een heerlijke plek om te wonen. Het zit vol met activiteit. Zowel je wekelijkse als je dagelijkse boodschappen haal je op Mathenesserplein, de Mathenesserweg en de Schiedamseweg. Niet alleen bij de grote supermarkten, maar ook juist bij de vele speciaalzaakjes in de buurt.





WOONOPPERVLAKTE

188 m²

INHOUD

708 m³

OPPERVLAKTE BALKONS

8 m²

BOUWJAAR

1922

KAMERS

8

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:

tussenwoning

BALKONLIGGING:

Noord-west

ENERGIELABEL:

A++

OPLEVERING:

in overleg

OMSCHRIJVING

Omdat dit ook 2 woningen hadden kunnen zijn heb je 2 voordeuren. De linker laten we voor wat hij is. We stappen rechts achter de voordeur binnen en stappen het ruime tochtportaal in met de kapstok. Door de dubbele deuren stap je de eerste kamer in van 16 m². Die is momenteel ingedeeld als eetkamer, maar je zou hier bijvoorbeeld ook je thuishoktor kunnen houden. Vanuit deze kamer loop je een ruimte is van ca. 21 m² die lange tijd is gebruikt als zakelijke keuken, je kunt er zo weer aan de slag maar tegelijkertijd kan je er allerlei andere kanten mee op!

Terug in de hal treffen we het eerste toilet. Om de hoek treffen we de trap naar de eerste verdieping die maar liefst 2 riante zitkamers. De eerste echt fijne ruime kamer waar je lekker gaat zitten om een boek te lezen, of gezellig met vrienden gaat zitten om bij te kletsen. De kamer ernaast is afsluitbaar zodat de kinderen bijvoorbeeld ongestoord TV kunnen kijken of gamen. Er is een superstijlvol podium gebouwd waar je nog een leuk zitje kunt creëren. Aan de voorzijde bevindt zich een fijn balkon van ca. 5 m².

Op de tweede etage komen we aan op een grote overloop waar we het tweede toilet treffen, een ruime bergkast onder de trap, de meterkast én de toegang tot de studeerkamer die in open verbinding staat met de woonkeuken.

De woonkeuken is voorzien van een ruime hoekkeuken met een wel heel bijzondere tegelvloer die je doet denken aan Escher. De keuken is voorzien van een ingebouwde oven, inductie kookplaat met afzuigkap erboven en een spoelbak met mengkraan. Er is veel bergruimte in de kastjes. De koelkast is los geplaatst.

Dit is een uiterst bijzondere woning van 4 woonlagen, we schreven al eerder dat dit ook 2 woningen hadden kunnen zijn. Vandaar ook op deze verdieping 2 deuren naar de galerij. Het is heerlijk om in de zomer lekker de deur open te zetten!

Hoe hoger je overigens in dit huis komt, hoe lichter het wordt, zo is deze woonkeuken een fantastisch lichte kamer.

We lopen door naar de derde verdieping waar we 2 slaapkamers treffen. De hoofdslaapkamer is met 20 m² heerlijk ruim en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed, een leuk zitje en er is een inbouwkast van ca. 4 meter breed gemaakt met schuifdeuren. Tevens heb je in deze kamer toegang tot het balkon waar je in de ochtend heerlijk van een kop koffie geniet.

De tweede slaapkamer is ca. 10 m² en biedt ook voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed die in een soort nis wegvalt, dat is nog eens lekker slapen! Daarnaast is er genoeg ruimte voor een grote kledingkast of een bureau. De badkamer is voorzien van een grote inloopdouche, het derde toilet (hangend) en een wastafel met wastafel, mengkraan, planchet en spiegel erboven.

De overloop is ook weer zo ontzettend licht, vooral door een enorm raam van vloer tot plafond naast de deur naar het balkon.

Doordat het gehele huis is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling zijn er geen radiatoren die nog weleens in de weg willen zitten. De vloerverwarming en -koeling is per kamer separaat in te stellen is.

Wat zeker nog de moeite waard is om te vertellen, is dat op de begane grond, de trap deels gelift kan worden, waardoor je toegang hebt tot de droge kelder van ca. 12 m².

De betonnen vloer geeft een hele toffe industriële uitstraling! Dat wordt nog weleens kil gevonden, maar door het gebruik van de juiste materialen, kleuren en meubels is dit een huis dat je gelijk omarmt!

RE/MAX, it's the experience!

Ons advies bij het kopen van uw nieuwe woning? Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!









DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1922
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A++
---------------	-----

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	188 m ²
Inhoud	708 m ³
Inpandige bergruimte	12 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 500.000
OZB (eigenaar)	€ 341,50
Afvalstoffenheffing	€ 403,90
Rioolheffing	€ 286,50
Energie-/ waternota p.m.	€ 89,00

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1922, volledig gerenoveerd in 2012
- Twee balkons van totaal ruim 8 m²
- Gezamenlijke binnentuin
- Zeer goed gelegen ten op zichte van openbaar vervoer en uitvalswegen
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Warm water via stadsverwarming
- Verwarming en warm water door een Warmte Koude Opslag systeem, die gebruik maakt van aardwarmte en warmtepompen
- Let op: deze woning betreft een appartementsrecht en maakt daarmee onderdeel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage: € 339,72
- Gelegen op eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond
- Het gehele Justuskwartier betreft een Rijksmonument

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.











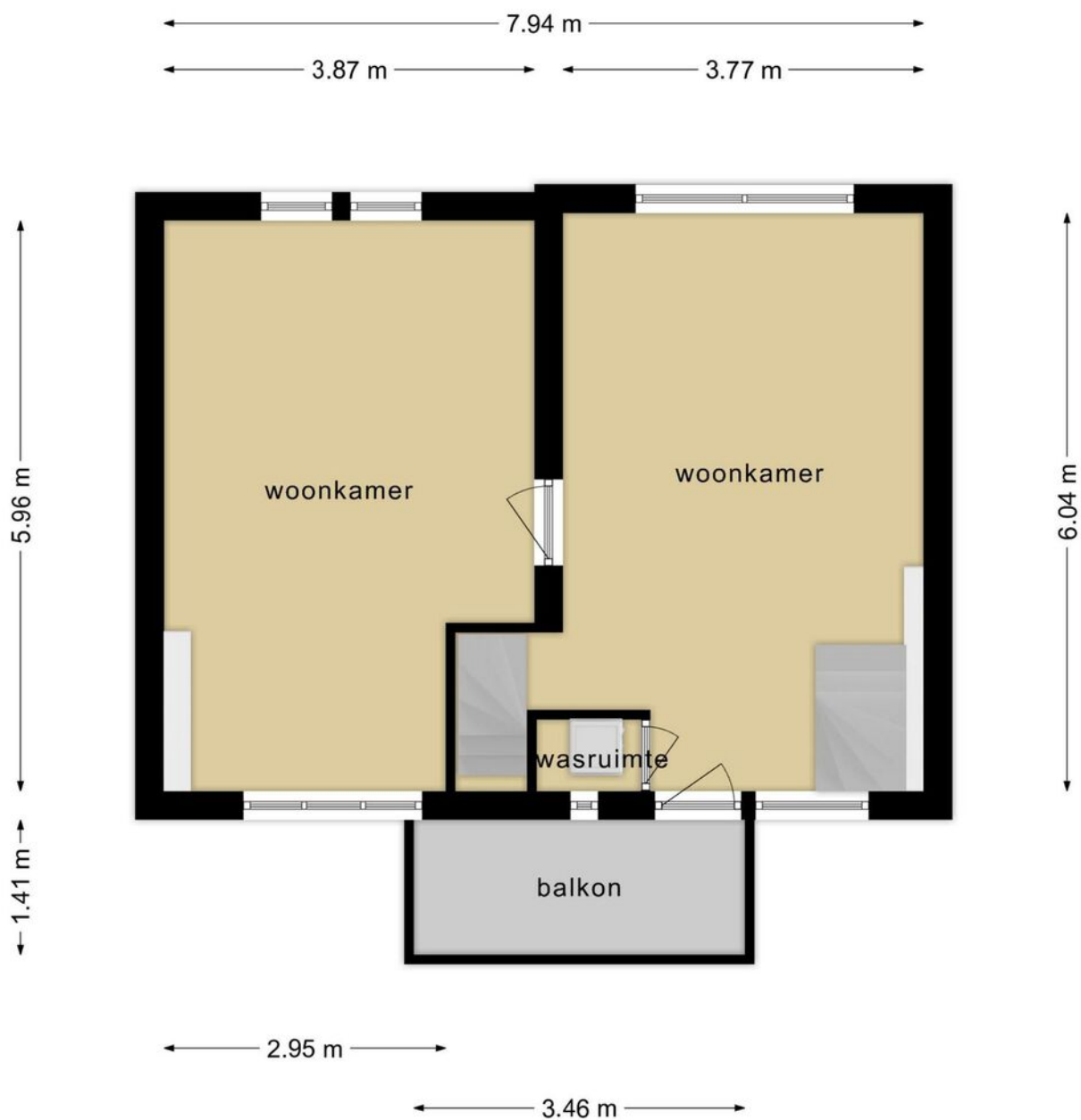


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



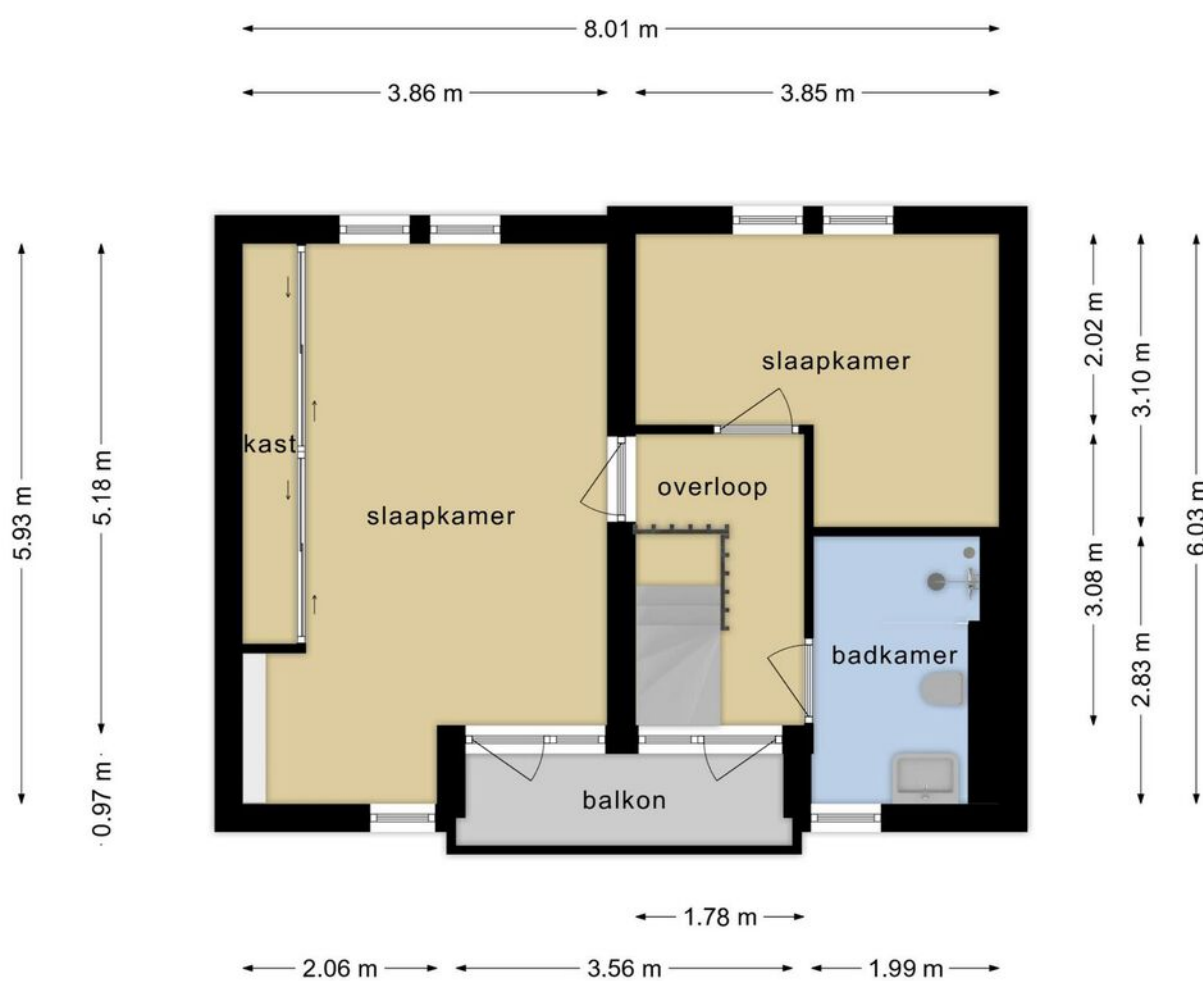
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



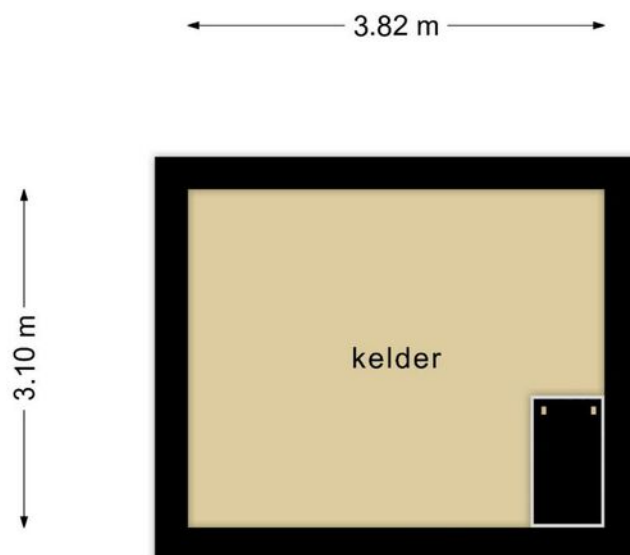
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

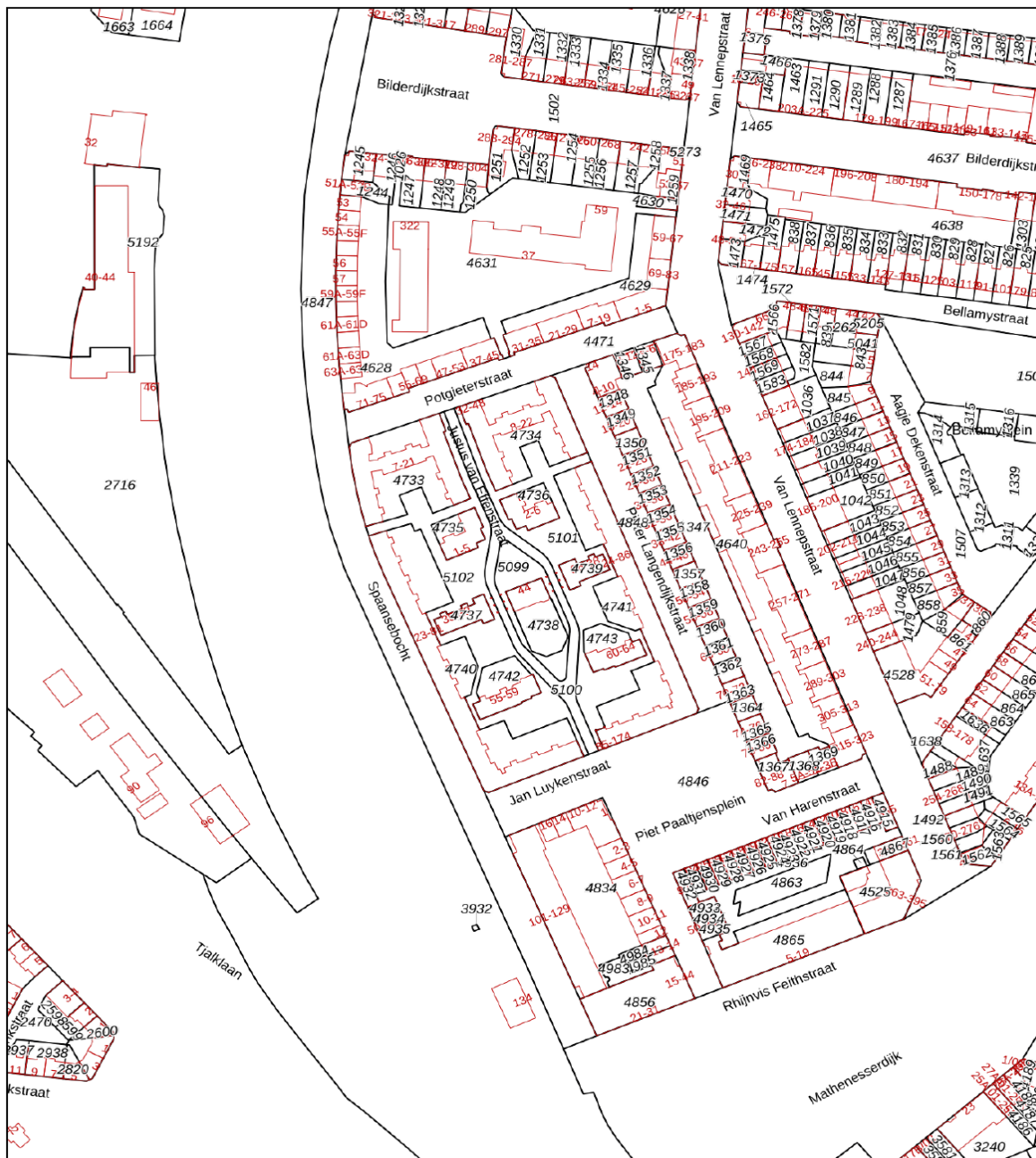


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

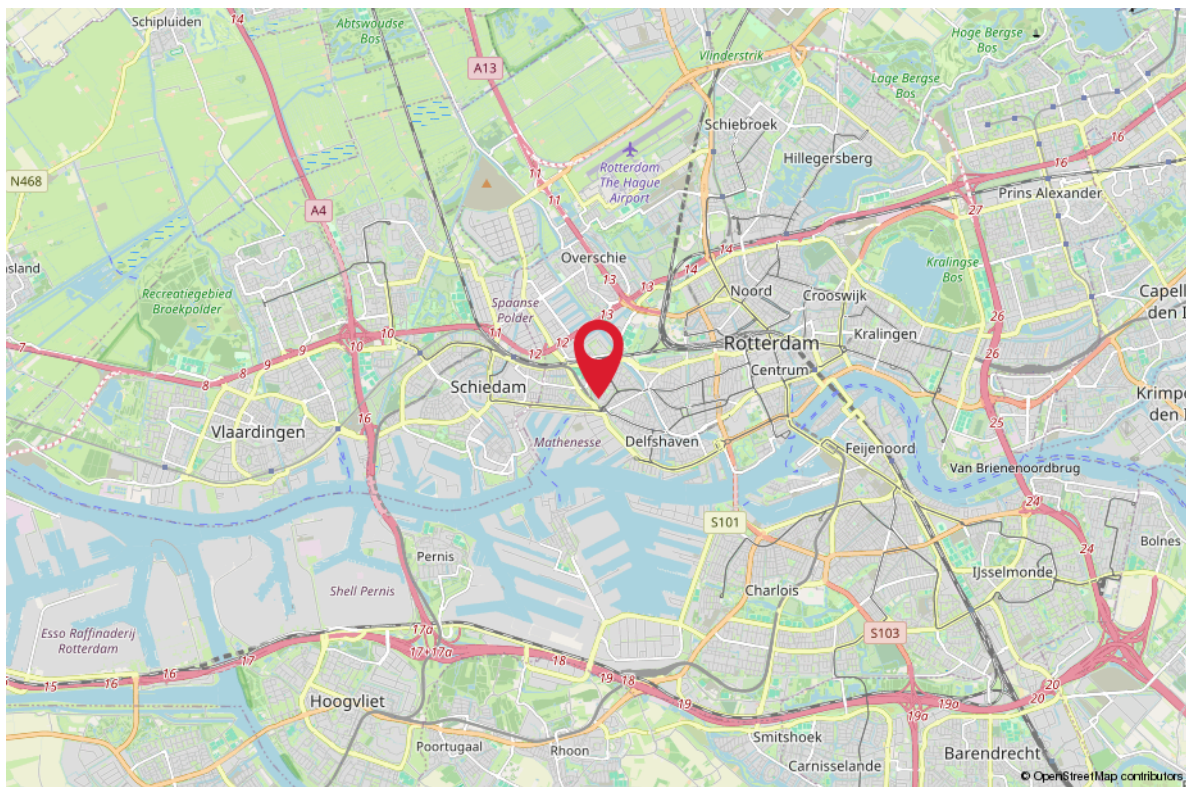
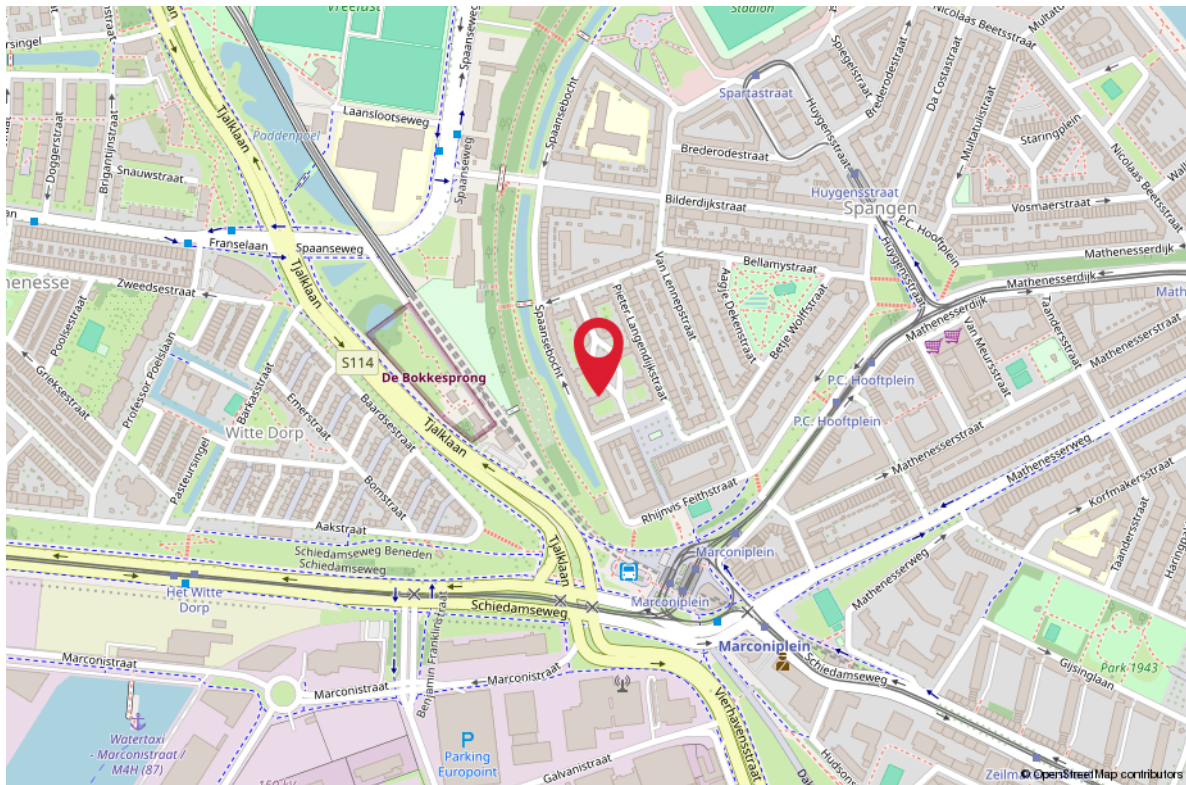


0 20 40 60 80 100m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie Z</p> <p>Perceel 4735</p>	<p>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.</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

WAARBORG SOM/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 gedeponereerd 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 meestal 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.

FINANCIËEL 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!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

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

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

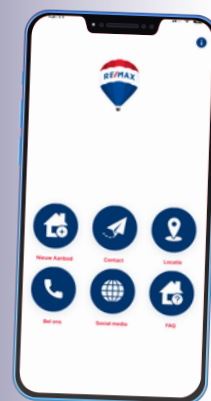
Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



RE/MAX
MAKELAARSGROEP

AANTEKENINGEN





Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



micHEL@koosrook.nl
06 54 25 38 21

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheektraject
- Afspraak op kantoor RE/MAX
- Second opinion



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!



Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.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

